

# 公取協通信



公益社団法人  
首都圏不動産公正取引協議会

〒102-0083 東京都千代田区麹町1-3

(ニッセイ半蔵門ビル3階)

☎03-3261-3811 FAX03-3261-3933

URL <http://www.sfkoutori.or.jp>

第269号  
H.28.8.1

転載可

## 7月の業務概況

### 会議等

#### ■ 7月1日(金) 一般社団法人不動産流通経営協会 広告マニュアルワーキング

同協会会議室(港区)において、午後3時から、標記会議が開催され、当協議会から齊藤事務局長が出席しました。

会議では、「FRKインターネット広告マニュアル制作案」及び「各社が抱えている問題点等」について意見交換が行われました。

#### ■ 7月7日(木)・8日(金) 不動産公正取引協議会 連合会 幹事会

ザ・グランユアーズフクイ(福井市)において、午後3時から、北陸不動産公正取引協議会が世話役となり、標記幹事会が開催され、当協議会から谷専務理事、齊藤事務局長及び佐藤事務局次長が出席しました。

会議では、10月28日に盛岡市のホテルメトロポリタン盛岡ニューウイングで開催予定の第2回理事会及び第14回通常総会に付議すべき議案並びにこれらの会議の進行等について協議したほか、「会長、副会長及び常務理事の互選のための第1回理事会の開催」や規約運用上の諸問題及び協議会活動等として、「消費者庁からの『おとり広告』取締り強化の要請」、「公正競争規約の見直し」、「公正競争規約研修会講師の育成」、「連合会ホームページにおける情報公開の更新」、「通常総会のあり方」等について意見交換を行いました。

#### ■ 7月14日(木) 調査指導委員会・事情聴取会 当協議会会議室において、午後12時40分

から、調査指導委員会(第2小委員会主宰)を開催しました。

会議では、初めに正副委員長の互選を行い、委員長には引き続き桃野直樹副会長を、また、副委員長に荻原武彦副会長のほか、5名の方(いずれも理事)を選出した後、桃野委員長から第1及び第2の両小委員会の委員長及び副委員長並びに小委員会を構成する委員を指名し、これらが了承されました(別掲)。

続いて、桃野副会長・調査指導委員会委員長の挨拶の後、谷専務理事から「平成28年6月度の処理件数等の状況」など、前回の調査指導委員会以降の業務概況を報告しました。

引き続き、消費者庁、国土交通省、東京都、神奈川県及び一般財団法人不動産適正取引推進機構の担当者出席のもとに事情聴取会を開催し、桃野委員長の司会により、まず事務局職員から、当日、事情聴取を予定している5社の広告表示等の調査結果について説明を行い、次いで、5社の代表者等から表示規約違反の疑いのある広告表示について、その作成経緯、表示内容と事実の相違点、今後の改善策等について事情聴取を行いました。

その後、当日事情聴取を行った5社に加え、調査指導委員会の付託を受けて、谷専務理事、出口委員及び事務局により7月1日に事情聴取を行った1社を併せた6事案に対する調査指導委員会としての事実認定と違反内容を勘案した措置案について審議・決定し、7月22日開催の理事会に諮ることとしました。

#### ■ 7月22日(金) 臨時社員総会

ホテルメトロポリタンエドモント(千代田区)において、午後12時50分から、臨時社員総会を開催しました。

会議では、中井会長が議長となり、「公益社団

法人山梨県宅地建物取引業協会推薦の市川三千雄氏の理事選任の件」について審議・承認しました。

■ 7月22日(金) 第5回理事会

ホテルメトロポリタンエドモント(千代田区)において、午後12時55分から、平成28年度第5回理事会を開催しました。

会議では、中井会長が議長となり挨拶の後、初めに、谷専務理事の提案により、「不動産公正取引協議会連合会への派遣役員」について審議し、同連合会の会長に中井会長を、同副会長に牧山副会長を、同理事に小田桐副会長を、また、同常務理事に谷専務理事をそれぞれ派遣することが承認されました。

次に、谷専務理事の提案により、「調査指導委員及び広報委員の選任(補充)」について審議し、いずれも市川理事(山梨宅建)を委員に選任しました。

続いて、桃野副会長・調査指導委員会委員長の提案により「公正競争規約違反事業者6社に対する措置」について審議し、いずれも調査指導委員会の措置案のとおり決定しました(別掲)。

最後に、谷専務理事から、7月14日開催の調査指導委員会において、正副委員長の選出等が行われた旨、6月29日に平成27年度事業報告書、決算書類等を内閣総理大臣へ提出した旨など、前回の理事会以降の業務概況等を報告しました。

■ 7月22日(金) 総務・広報・渉外及び審理合同委員会

ホテルメトロポリタンエドモント(千代田区)において、午後1時45分から、総務・広報・渉外・審理の合同委員会を開催しました。

合同委員会では、各委員会の正副委員長の互選を行い、総務委員会委員長に牧山副会長、広報委員会委員長に片山副会長、渉外委員会委員長に小田桐副会長、審理委員会委員長に大堀副会長を選出したほか、別掲のとおり各委員会の副委員長を選出しました。

■ 7月28日(木) ポータルサイト広告適正化部会

当協議会会議室において、午後3時から、標記会議を開催しました。

会議には、同部会のメンバー5社(アットホーム株式会社、株式会社CHINTAI、株式

会社ネクスト、株式会社マイナビ及び株式会社リクルート住まいカンパニー)の担当者9名が出席し、橋本部会長(株式会社リクルート住まいカンパニー)から、「啓発テーマ及び違反物件情報の共有件数について」、「おとり広告の排除に向けた研究会(日管協主宰)への参加について」、「改善要望書発送後の対応について」等の報告の後、おとり広告を抑止する新たな取り組み等について協議しました。

■ 7月29日(金) 不動産広告懇談会

ホテルグランドヒル市ヶ谷(新宿区)において、午後3時30分から、不動産広告の実施頻度が高い24社(維持会員を含む。)の担当者39名の出席を得て、平成28年度第1回目の標記懇談会を開催しました。

会議では、事務局から、「平成27年度事業報告」、「規約違反に対する措置状況」等について説明した後、各社から提案された規約の改善要望事項について意見交換を行いました。

専門委員会委員名簿

(敬称略・50音順・○印は新任)

【総務委員会・14名】

	氏名	所属団体
委員長	牧山 丞治	全住協
副委員長	○今野 一男	流通経営協
〃	○野島 昭昌	東京宅建
委員	○臼井 章	埼玉宅建
〃	大堀 一平	流通経営協
〃	荻原 武彦	全日東京
〃	小田桐信吉	東京宅建
〃	○片山 浩	不動協
〃	○兼松 将興	不動協
〃	○高崎 正雄	千葉宅建
〃	松本 修	全日神奈川
〃	宮嶋 義伸	全日埼玉
〃	桃野 直樹	全住協
〃	山野井正郎	神奈川宅建

## 【広報委員会・14名】

	氏名	所属団体
委員長	○片山 浩	不動協
副委員長	小尾 一	全住協
委員	秋山 武久	全日茨城
"	新井 晴夫	全日群馬
"	○五十嵐 薫	栃木宅建
"	市川三千雄	山梨宅建
"	大村 浩次	日管協
"	草間 時彦	神奈川宅建
"	倉田 建一	茨城宅建
"	○今野 一男	流通経営協
"	高木 剛俊	全日新潟
"	○玉井大八郎	東京宅建
"	○平松 勝	新潟宅建
"	松本太加男	全日東京

## 【調査指導委員会・37名】

	氏名	所属団体
委員長	桃野 直樹	全住協
副委員長	荻原 武彦	全日東京
"	市川三千雄	山梨宅建
"	○大下 克己	流通経営協
"	○玉井大八郎	東京宅建
"	小山 浩志	全住協
委員	○樋口 盛光	長野宅建
"	○井上 寛	東京宅建
"	猪股 正	全日千葉
"	及川 昇一	全日東京
"	笠井 利彦	全日栃木
"	荻部 正	全日新潟
"	北澤 艶子	日管協
"	小泉 保之	全日埼玉
"	河野 淳二	埼玉宅建
"	駒田悠紀男	全日東京
"	○佐藤 邦弘	流通経営協
"	佐野 訓男	全日神奈川
"	関根 一彦	茨城宅建
"	藪田 雅樹	不動協
"	高橋 正敏	全日千葉
"	竹内 伸一	千葉宅建
"	○田中 恵三	全日埼玉
"	出口 賢道	全日神奈川
"	徳増 源七	神奈川宅建
"	西村 義雄	全日埼玉
"	○平井 広文	新潟宅建
"	○廣瀬 眞	流通経営協
"	○府川 誠	千葉宅建
"	星野 憲雄	全日群馬
"	本木 晃	不動協
"	○森田 浩実	埼玉宅建
"	八木澤 明	栃木宅建
"	○山田 隆	神奈川宅建
"	○吉田 昇	群馬宅建
"	湯原 守	全日茨城
"	○渡邊 菊男	全日山梨
"	○渡邊 勉	東京宅建

## (調査指導委員会・第1小委員会)

	氏名	所属団体
第1委員長	荻原 武彦	全日東京
第1副委員長	市川三千雄	山梨宅建
"	小山 浩志	全住協
委員	及川 昇一	全日東京
"	高橋 正敏	全日千葉
"	○田中 恵三	全日埼玉
"	出口 賢道	全日神奈川
"	○平井 広文	新潟宅建
"	○廣瀬 眞	流通経営協
"	○府川 誠	千葉宅建
"	星野 憲雄	全日群馬
"	本木 晃	不動協
"	○森田 浩実	埼玉宅建
"	八木澤 明	栃木宅建
"	○山田 隆	神奈川宅建
"	○渡邊 菊男	全日山梨
"	○渡邊 勉	東京宅建
"	湯原 守	全日茨城

## (調査指導委員会・第2小委員会)

	氏名	所属団体
第2委員長	○玉井大八郎	東京宅建
第2副委員長	○大下 克己	流通経営協
"	○樋口 盛光	長野宅建
委員	猪股 正	全日千葉
"	○井上 寛	東京宅建
"	笠井 利彦	全日栃木
"	荻部 正	全日新潟
"	北澤 艶子	日管協
"	河野 淳二	埼玉宅建
"	駒田悠紀男	全日東京
"	○佐藤 邦弘	流通経営協
"	佐野 訓男	全日神奈川
"	関根 一彦	茨城宅建
"	藪田 雅樹	不動協
"	竹内 伸一	千葉宅建
"	徳増 源七	神奈川宅建
"	西村 義雄	全日埼玉
"	○吉田 昇	群馬宅建



## 【渉外委員会・9名】

	氏名	所属団体
委員長	小田桐信吉	東京宅建
副委員長	○尾基 賀幸	不動協
委員	○飯島 学	群馬宅建
〃	稲川 知法	全日栃木
〃	○大下 克己	流通経営協
〃	小山 浩志	全住協
〃	西澤 温	全日千葉
〃	○樋口 盛光	長野宅建
〃	村松 清美	全日山梨

## 【審理委員会・5名】

	氏名	所属団体
委員長	○大堀 一平	流通経営協
副委員長	○兼松 将興	不動協
〃	○山口 利昭	東京宅建
委員	小尾 一	全住協
〃	松本太加男	全日東京

## 公正競争規約指導員養成講座

会員団体に、その自主規制担当部門の役員等を公正競争規約指導員として養成するため、随時、本講座の開催を依頼しています。

7月度は、次の会員団体に開講していただき、これに講師として事務局職員を派遣しました。

受講された方には、後日「公正競争規約指導員証」を交付いたします。

◆7月 5日 (公社)東京都宅地建物取引業協会  
(受講者：役員32名)

◆7月21日 (公社)全日本不動協協会東京都本部  
(受講者：役員36名)

## 公正競争規約研修会

当協議会は、会員団体等が主催する公正競争規約研修会に講師として事務局職員を派遣しています。7月度は、次のとおり11会場・2,258名を対象として実施されました。

◆7月 5日  
主催：(公社)神奈川県宅地建物取引業協会  
対象：会員事業者561名(川崎市)

◆7月 6日  
主催：大林新星和不動産(株)  
対象：社員19名(千代田区)

◆7月 7日  
主催：(公社)神奈川県宅地建物取引業協会  
対象：会員事業者370名(海老名市)

◆7月 8日  
主催：大林新星和不動産(株)  
対象：社員25名(大阪市)

◆7月11日  
主催：(一社)不動産流通経営協会  
対象：会員事業者78名(千代田区)

◆7月12日  
主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会  
対象：会員事業者91名(川口市)

◆7月13日  
主催：(公社)日本広告審査機構  
対象：会員事業者38名(中央区)

◆7月14日  
主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会  
対象：新入会員事業者65名(さいたま市)

◆7月19日  
主催：(公社)神奈川県宅地建物取引業協会  
対象：会員事業者941名(横浜市)

◆7月21日  
主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会  
対象：会員事業者30名(さいたま市)

◆7月26日  
主催：(公社)全日本不動産協会神奈川県本部  
対象：新入会員事業者40名(横浜市)

## 公正競争規約違反に対する措置等

A社：目黒区所在 免許更新回数(2)  
《措置：嚴重警告・違約金》  
対象広告：インターネット広告「ホームズ」

## 新築住宅6物件

## ◆おとり広告

◎ 新規に情報公開後に契約済みとなり、取引できないにもかかわらず、更新を繰り返し、

広告時点まで長いもので2か月半以上、短いものでも1か月以上継続して広告(5件)。

◆取引条件の不当表示

◎「保証人不要」、「保証会社ー」と記載し、保証人も保証会社の利用も不要であるかのように表示 → 保証会社を利用しない場合は、保証人が必要であり、保証人がいない場合は、保証会社の利用が取引の条件(3件)、また、保証人の有無に関わらず、保証会社の利用が取引の条件(2件)。

◎「保証人不要」→ 保証人が必要(1件)。

◎「敷金1ヶ月」、「敷引・償却金ー」と記載し、敷金が償却されないかのように表示 → 敷金は退去時に全額が償却される(1件)。

◎「敷金1ヶ月」、「ペット可」→ ペットを飼育する場合は、敷金が月額賃料の2か月分となり、63,200円のルームクリーニング費用が必要な旨不記載(1件)。

◎鍵交換費用(3件)、ルームクリーニング費用(2件)及び24時間サポート費用(2件)を必要とするのに、その費目及びその額不記載。

◆取引内容の不当表示

◎「2LDK」→ 2K(1件)

◎「方位南」→ 東向き(2件)、北向き(1件)

◎「角部屋」→ 角部屋ではない(1件)。

◎「カウンターキッチン、追い炊き、宅配ボックス、CATV、CSアンテナ、有線放送」→ いずれも設置されていない(同様の違反5件)。

B社：新宿区所在 免許更新回数(2)

《措置：嚴重警告・違約金》

対象広告：インターネット広告「ホームズ」

賃貸住宅5物件

◆おとり広告

◎新規に情報公開後に契約済みとなり、取引できないにもかかわらず、更新を繰り返し、広告時点まで長いもので1か月半以上、短いものでも26日間継続して広告(3件)。

◆取引条件の不当表示

◎「保証会社 利用可 保証会社利用料：総賃料の50%～」と記載し、保証会社の利用が任意であるかのように表示 → 保証会社の利用が取引の条件であり、表示の保証料のほかに2年目以降毎年10,000円の保証料が必要(2件)。

◎「保証会社利用料：総賃料の40%～」→ この他に2年目以降毎年8,000円の保証料が必要(1件)。

◎「保証会社 利用可」、「保証人不要」と記載し、保証会社の利用が任意であり、保証人も不要であるかのように表示 → 保証会社を利用をしない場合は、保証人が必要であり、保証人を不要とする場合は、保証会社の利用が取引の条件である(1件)。

◎室内除菌消臭費用(1件)及び24時間サポート費用(1件)を必要とするのに、その費目及びその額不記載。

◆取引内容の不当表示

◎「室内洗濯置場」→ 室外(バルコニー)に有り(1件)。

◎「フローリング」→ カーペット敷き(1件)

◎「システムキッチン」→ システムキッチンではない(1件)。

◎「二子新地駅 徒歩5分」→ 徒歩7分(1件)

◎「二子玉川駅 徒歩12分」→ 徒歩14分(1件)

過去の措置

B社は、平成24年10月にインターネット広告(不動産情報サイト)において、契約済みのため取引できないおとり広告を行ったことなどにより嚴重警告・違約金課徴の措置を受けている。

C社：目黒区所在 免許更新回数(4)

《措置：嚴重警告・違約金》

対象広告：インターネット広告「スーモ」

賃貸住宅5物件

◆おとり広告

◎新規に情報公開後に契約済みとなり、取引できないにもかかわらず、更新を繰り返し、広告時点まで長いもので約6か月半、短いものでも1か月半以上継続して広告(5件)。

◆取引条件の不当表示

◎鍵交換費用(1件)を必要とするのに、その費目及びその額不記載。

D社：港区所在 免許更新回数(1)

《措置：嚴重警告・違約金》

対象広告：インターネット広告

「CHINTAI」「アットホーム」「スーモ」

**賃貸住宅10物件**

◆おとり広告

◎ 新規に情報公開後に契約済みとなり、取引できないにもかかわらず、更新を繰り返し、広告時点まで長いもので約3か月間、短いものでも1か月以上継続して広告（10件）。

◆取引条件の不当表示

◎ 「敷金 1ヶ月」、「ペット相談可」→ ペットを飼育する場合は、敷金が月額賃料の2か月分となり、1か月分が償却される旨不記載（1件）。

◎ 「敷金 1ヶ月」、「償却 ー」と記載し、敷金が償却されないかのように表示 → 敷金は退去時に全額償却される（3件）。

◎ 「家賃保証会社利用可」、「賃貸保証等：利用可（初回 総賃料の50%～100%）」等と記載し、保証会社の利用が任意であるかのように表示 → 保証会社の利用が取引の条件であり、表示の保証料のほかに2年目以降毎年10,000円の保証料が必要（同様の違反3件）。

◎ 「家賃保証会社等 ー」等と記載し、保証会社の利用は不要であるかのように表示 → 保証会社の利用が取引の条件である（1件）。

◎ 保証会社の利用が取引の条件であるのに、その旨及び保証料不記載（1件）。

◎ 「家賃保証会社等 ー」、「保証人不要」等と記載し、保証会社の利用も保証人も不要であるかのように表示 → 保証会社の利用又は保証人が必要（1件）。

◎ 鍵交換費用（4件）、24時間サポート費用（2件）及び契約事務手数料（2件）を必要とするのに、その費目及びその額不記載。

◆必要表示事項違反

◎ 「家賃保証会社利用必」→ 保証料不記載（2件）

**過去の措置**

D社は、平成27年1月にインターネット広告（不動産情報サイト及び自社ホームページ）において、契約済みのため取引できないおとり広告を行ったことなどにより、厳重警告・違約金課徴の措置を受けている。

E社：横須賀市所在 免許更新回数（2）

《措置：厳重警告・違約金》

対象広告：インターネット広告（自社ホームページ）

**新築住宅6物件**

◆おとり広告

◎ 新規に情報公開後に契約済みとなり、取引できないにもかかわらず、更新を繰り返し、広告時点まで1か月以上継続して広告（2件）、約1か月間継続して広告（1件）。

◆広告表示等の開始時期の制限違反

◎ 「新築一戸建て」→ 建築確認を受けていないため、新築住宅として広告不可（2件）。

◆取引内容の不当表示

◎ 建物外観写真を掲載 → 実際のものとは異なる（3件）。

◆必要表示事項違反

◎ 建築確認番号不記載（6件）

F社：横浜市都筑区所在 免許更新回数（1）

《措置：厳重警告・違約金》

対象広告：インターネット広告

「マイナビ賃貸」「スーモ」

**賃貸住宅5物件**

◆おとり広告

◎ 既に契約済みで取引できないにもかかわらず、新規に情報公開を行い、広告時点まで約3か月間継続して広告（1件）。

◆取引条件の不当表示

◎ 「契約期間 2年間」、「更新料 1ヶ月」と記載し、普通建物賃貸借であるかのように表示 → 契約期限平成31年6月までの定期建物賃貸借（1件）

◎ 「敷金 2ヶ月」、「ペット相談」→ ペットを飼育する場合は、敷金が月額賃料の3か月分となる旨不記載（1件）。

◆取引内容の不当表示

◎ 「築年月 2011年01月 → 2010年10月（1件）

◎ 「築年月 2012年07月 → 2010年7月（1件）

◎ 「駅まで平坦」→ 平坦ではない（1件）。

