

公正協通信



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278号

(平成29年5月)

転載可

4月の業務概況

会議等

■ 4月13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45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、桃野副会長・調査指導委員会委員長の挨拶の後、谷専務理事の提案により「違約金の賦課基準の改正案」について審議しましたが、一部修正を行った上、次回の調査指導委員会に再度上程することとしました。

続いて、「平成29年3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、国土交通省、東京都、埼玉県、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、玉井第2小委員会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、この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、事情聴取を行った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、4月25日開催の理事会に諮ることとしました。

■ 4月18日(火) 一般社団法人全国公正取引協議会連合会 総務委員会

赤坂KSビル(港区)の会議室において、午前10時から、標記会議が開催され、当協議会から谷専務理事が出席しました。

会議では、「定時総会までのスケジュール」、「理事会上程議案等」について説明があり、これらについて意見交換が行われました。

■ 4月25日(火) 第1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1時から、平成29年度第1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「運営規程第35条に基づく副会長の代表理事代行順序の決定」について、審議・承認しました。

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に対する措置」について審議し、後掲の5社に対し嚴重警告及び違約金課徴の措置(調査指導委員会の措置案のとおり)を決定しました。

最後に、谷専務理事から、3月21日開催の理事会で審議・承認した平成29年度事業計画書及び予算書について、3月27日に内閣総理大臣へ提出した旨、3月度における措置業者(嚴重警告・違約金課徴5社)に対する不動産情報サイトの掲載停止処分等の状況及び前回の理事会以降の業務概況等を報告しました。

また、資料として、4月7日付ニュースリリース「ポータルサイト広告適正化部会構成会社へ調査業務一部委託」(後掲)及び4月14日付ニュースリリース「『ヤフー不動産』掲載停止の施策に参加」(後掲)を配付いたしました。

公正競争規約研修会

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当協議会職員を派遣しています。

4月度は、次のとおり7会場・640名を対象として実施されました。

◆ 4月10日

主催：ケアイスター不動産(株)

対象：社員及び広告会社14名(本庄市)

◆ 11日

主催：(株)スタートライン

対象：社員62名(中央区)

- ◆ 4月14日
主催：(一社)全国住宅産業協会
対象：新入会員事業者175名(千代田区)
- ◆ 14日
主催：(公社)全日本不動産協会 東京都本部
対象：新入会員事業者118名(千代田区)
- ◆ 20日
主催：東北地区不動産公正取引協議会
対象：福島宅建会員事業者等110名(いわき市)
- ◆ 24日
主催：ケイアイスター不動産(株)
対象：社員31名(本庄市)
- ◆ 25日
主催：(一社)日本賃貸仲介協会
対象：事業者及びサイト運営会社等130名(千代田区)

ニュースリリース

〈平成29年4月7日〉

ポータルサイト広告適正化部会構成会社へ
調査業務の一部を委託

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会は、「ポータルサイト広告適正化部会」の構成会社に対して、平成29年4月から不動産広告の調査業務の一部を委託します。

構成会社が行った調査は、当協議会の調査と同等のものとして取り扱われます。

当該調査の結果、表示規約違反が認められた場合には、当該広告を行った不動産事業者に対し一定の措置を講ずることとしています。

〈同部会構成会社〉

- ・ アットホーム(株)(大田区)
- ・ (株)CHINTAI(港区)
- ・ (株)マイナビ(千代田区)
- ・ (株)LIFULL※(千代田区)
- ・ (株)リクルート住まいカンパニー(中央区)
※旧：(株)ネクスト



〈平成29年4月14日〉

「ヤフー不動産」掲載停止の施策に参加へ

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会は、平成29年1月度より、不動産の表示に関する公正競争規約に違反し、「嚴重警告及び違約金課徴」の措置を講じた不動産事業者に対して、「ポータルサイト広告適正化部会」の構成会社5社(前記)と連携して、各サイトへの広告掲載を、原則として、1か月間以上停止する施策を実施しておりますが、この度、「ヤフー株式会社」とも連携して、平成29年4月度の措置分から同様の施策を実施していくことになりました。

公正競争規約違反に対する措置等

4月度の「嚴重警告及び違約金」の措置を講じたのは、次の5社です。

これら5社については、「ポータルサイト広告適正化部会」の構成会社5社が運営する不動産情報サイト(アットホーム、CHINTAI、マイナビ賃貸、LIFULL HOME'S及びSUUMO)とともに、前記のとおり、4月度の措置から「ヤフー不動産」への広告掲載も原則として1か月間以上停止となります。

A社：目黒区所在 免許更新回数(3)
《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)

新築住宅5物件及び新築分譲住宅1物件

◆ 広告表示の開始時期の制限等の違反

- ◎ 「新築一戸建て」、「建築確認番号：第15UIDI2T建01308号」等 ⇒ 表示の建築確認番号は架空の番号であり、実際には、売主が建築条件付売地として取引しようとしているものを、A社が勝手に新築住宅として広告したものであって、建築確認を受けていないため、新築住宅として広告不可(1件)。

◆ 取引条件の不当表示

- ◎ 「価格8380万円」⇒ 8,423万2千円(1件)
「価格4980万円」⇒ 5,023万2千円(1件)
*水道加入金432,000円を含めずに表示。

◆ 取引内容の不当表示

- ◎ 「建物面積96.22㎡」⇒ 93.94㎡(1件)

◆ 特定事項の明示義務違反

- ◎ 著しい不整形画地である旨不記載(2件)。
- ◎ 土地面積に路地状部分を含む旨及びその割合

(約39%・約44%)又は面積不記載(各1件)。

◆表示基準違反

◎建物面積に車庫面積を含む旨不記載(1件)。

B社：相模原市南区所在 免許更新回数(5)

《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8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16日間継続して広告(5件)。

◆取引条件の不当表示

◎家賃保証会社の利用が条件である旨及び保証料不記載(4件)。

◎「保証会社利用必」、「賃料総額の50%」⇒保証料の額(契約時及び2年目以降)を明瞭に記載していない(同様の違反2件)。

◎「ペット飼育の場合 敷金2ヶ月(総額)」⇒退去時に敷金1か月分償却される旨不記載(1件)。

◎簡易消火器代(1件)及び抗菌施工代(1件)不記載。

◆取引内容の不当表示

◎「CATV」⇒設置なし(3件)

◎「南西角住戸」⇒角住戸ではない(1件)

C社：さいたま市緑区所在 免許更新回数(9)

《措置：嚴重警告・違約金》

対象広告：インターネット広告(自社ホームページ)

分譲宅地1物件、新築住宅1物件及び新築分譲住宅4物件

◆おとり広告

◎販売戸数2戸の新築分譲住宅は、いずれも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、約1年3か月間継続して広告(1件)。

◎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、長いもので1年3か月以上、短いものでも2か月以上継続して広告(5件)。

◆取引内容の不当表示

◎「4LDK」⇒3LDK+納戸(1件)

◎実際のものとは異なる建物の外観パースを掲載(1件)。

◆特定事項の明示義務違反

◎土地の形状が路地状部分を含んでいると認識できる区画図を掲載しているが、路地状部分の割合(約31%)又は面積不記載(1件)。

◎「建築条件付売地」⇒建築条件の内容及び当

該条件が成就しなかったときの措置不記載(1件)。

◆二重価格表示違反

◎「値下げ ~~3,780万円~~ 3,680万円」⇒過去の販売価格の公表時期及び値下げの時期不記載(同様の違反2件)。

◆表示基準違反

◎住宅ローンについて、金融機関の名称又は種類、紹介ローンである旨及び利息を徴する方式不記載(1件)。

◆必要表示事項違反

◎次回の更新予定日不記載(6件)。

D社：所沢市所在 免許更新回数(1)

《措置：嚴重警告・違約金》

対象広告：無許可の屋外広告物(電柱ビラ広告)

新築分譲住宅1物件

◆取引条件の不当表示

◎取引態様を記載していないため、あたかも広告主(D社)が売主であるかのような表示⇒媒介であり、売買契約が成立した場合には、価格のほかに媒介報酬を要す(1件)。

◎「未公開物件」⇒売主が当該広告前に既に広告しており、「未公開」ではない(1件)。

◆必要表示事項違反

◎16項目の必要表示事項(広告主の商号、事務所の所在地、事務所の電話番号、免許証番号、物件の所在地、総戸数、販売戸数、土地面積、建物面積、建築確認番号、主たる設備等の概要、建物の入居予定年月、最高価格、取引条件の有効期限、所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨)不記載。

E社：豊島区所在 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(ヤフー不動産)

賃貸住宅10物件

◆おとり広告

◎「賃料 2.5万円」「管理費 15,000円」「所在地 東京都〇〇区〇〇2丁目」等と10物件について表示していたが、E社は、これら物件に関する資料を有しておらず、物件を特定することができないため、物件が存在するか否かにかかわらず、取引不可。

過去の措置

E社は、平成28年3月にインターネット広告(不動産情報サイト)において、重大な瑕疵があり取引の対象となりえないおとり広告や不当表示を行ったことなどにより「嚴重警告及び違約金」の措置を受けている。