

# 公取協通信



第280号  
(平成29年7月号)

公益社団法人  
首都圏不動産公正取引協議会

〒102-0083 東京都千代田区麴町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>

転載可

## 平成29年度 定時社員総会開催

平成29年6月14日（水）、午後4時から、セルリアンタワー東急ホテル（渋谷区）において、平成29年度定時社員総会を開催しました。

総会は、中井加明三会長の挨拶の後、議長に就任し、次の議案を諮ったところ、いずれも満場一致で議決・承認し、滞りなく終了しました。

### 1 報告事項

平成28年度事業報告に関する件

### 2 審議事項

第1号 平成28年度決算の承認に関する件

第2号 役員を選任（補充）に関する件

（5頁「表1」参照）

議事終了後、表彰状及び感謝状の贈呈式を行い、中井会長から役員の内任期間が6年を超えた理事1名に表彰状を、また、今回理事又は委員を退任した10名に感謝状をそれぞれ贈呈しました（5頁「表2」参照）。

贈呈式終了後、午後5時から、多数の方々のご来駕をいただき、定時社員総会懇親会を開催しました。

懇親会では、中井会長の挨拶の後、ご来賓を代表して、消費者庁の東出浩一審議官、公正取引委員会事務総局の菅久修一取引部長及び国土交通省の中田裕人不動産課長からご挨拶を頂戴しました（各挨拶の内容は次頁以降掲載）。

そして、一般社団法人全国住宅産業協会の神山和郎会長のご発声で乾杯が行われ、皆様にご歓談いただきました。

## 中井加明三会長挨拶



ご指名でございますので、懇親会の開会に当たり、一言ご挨拶を申し上げます。

まずは、先程、平成29年度定時社員総会が滞りなく終了いたしましたことをご報告申し上げます。

本日は、公務ご多用にもかかわらず、消費者庁の東出審議官、大元表示対策課長、公正取引委員会の菅久取引部長、国土交通省の中田不動産課長をはじめとする関係行政機関や関係団体の皆様にご臨席を賜りまして、誠にありがとうございます。

また、会員団体、賛助会員の皆様をはじめ多くの関係者の皆様にもご出席をいただき、日頃の当協議会の事業運営につきまして、格別のご高配を賜っておりますことに、重ねて御礼を申し上げます。

私ども協議会は、昭和38年の設立以来、54年間にわたり、不動産業界に対する一般消費者の信頼を向上させるとともに、不動産の需要を喚起し、業界全体の利益を向上させるために、不動産広告の適正化の推進に努めてまいりました。

しかしながら、昨今は、不動産情報サイトやホームページといったインターネットによる「おと

り広告」等の悪質な違反が増加しており、昨年3月に衆議院の消費問題に関する特別委員会に取り上げられ、本日ご臨席いただいております消費者庁からも取締り強化について要請を受け、私ども協議会と主要な不動産情報サイト運営会社5社で構成する「ポータルサイト広告適正化部会」で、その対策について協議・検討を進めた結果、本年1月より、当協議会が違約金を課徴した事業者に対しては、ポータルサイト広告適正化部会メンバー5社の不動産情報サイトへの広告掲載を原則として1か月以上停止する施策を開始し、現在は「ヤフー不動産」、「いい部屋ネット」を加えた7つの不動産情報サイトがこの施策に参加しております。

この措置については、首都圏のみならず、今後全国の不動産公取協が展開する予定です。

さらに、4月から当協議会において、不動産情報サイトと連携して違反の多い賃貸住宅に対する一斉調査を実施するなど、より積極的な対策を講じているところでございます。

今後とも不動産広告のより一層の適正化を図っていく所存でございますが、このためには皆様方のご理解とご協力が不可欠でございます。これまでも増して、ご指導、ご鞭撻を賜りますよう、この場を借りてお願い申し上げます。

本日は、格別な趣向もございませんが、どうぞお時間の許す限り、ごゆっくりご歓談くださいますようお願い申し上げます、私の挨拶とさせていただきます。ありがとうございました。

〈文責事務局。以下同じ〉

## 消費者庁

東出浩一 審議官 ご挨拶



本日はお招きいただきまして、誠にありがとうございます。

首都圏不動産公正取引協議会の平成29年度定

時社員総会が滞りなく終了されましたこと、心よりお慶び申し上げます。

また、皆様におかれましては、日頃から、公正競争規約の適正な運用に御尽力いただくとともに、消費者庁の消費者行政に対する御理解と御支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

先ほど会長のお話しにもありましたとおり、不動産のおとり広告については、昨年、消費者庁から取締りの強化をお願いしたところでございます。

これを受けて、首都圏不動産公正取引協議会の皆様には、おとり広告の取締りを始め公正競争規約違反に厳正に対処していただいております、毎月拝見しておりますが、公正競争規約違反の措置報告の実績でも、この取組みの成果が表れているものと承知しております。

また、公正競争規約違反に対し、不動産情報サイトと連携して措置を採るという取組みは、首都圏不動産公正取引協議会ならではの实效性確保の手段だと思っております。

さて、消費者庁の最近の動きとして「消費者志向経営の推進」という取組みを紹介します。

「消費者志向経営」といいますのは、事業者が消費者の視点を重視することを経営戦略として、健全な経済の担い手として持続可能な社会を築いていくという自覚をもって事業経営を行っていただくというものです。消費者志向経営の考え方について御賛同いただける企業につきましては、消費者志向経営を行うことを自主宣言していただくことをお願いしているところでございます。

また、事業者団体、消費者団体、行政によるプラットフォームが設置され、消費者志向経営を自主宣言された皆様の活動をフォローしていくこととなっています。

消費者の視点ということで、公正競争規約の運用をされている皆様方にとっては比較的馴染みやすい分野かと思っておりますので、ぜひ御賛同いただければと思います。そして、このような消費者志向経営の視点を含めまして、皆様方には引き続き公正競争規約の運用に御尽力いただき、消費者の信頼を得て、業界の発展につなげていただくというをお願いしたいと思います。

最後になりますが、首都圏不動産公正取引協議会の御発展と、本日御出席の皆様の一層の御活躍と御健勝を祈念いたしまして、私からの挨拶いたします。本日は誠にありがとうございます。

公正取引委員会事務総局  
菅久修一 取引部長 ご挨拶



本日は、首都圏不動産公正取引協議会の平成29年度定時社員総会懇親会にお招きいただき誠にありがとうございます。

本日御列席の皆様には、日頃から、公正競争規約の運用により取引の公正化・適正化に御尽力いただいておりますこと、そして、一般的に競争政策と申しますが、公正取引委員会の行政全般に対し、御理解・御協力をいただいておりますことに、厚く御礼を申し上げます。

近年、適正な表示に関する消費者からの関心は一層高まっています。

衣食住と申しますが、貴協議会が対象としている不動産は、人々の生活にとって不可欠の基盤の一つであり、しかも、他の二つと比べて、消費者にとって、通常は相対的に高価なものですから、消費者が不動産の取引において後悔するということがないようにするためには、事業者の方々から自らのお客様に対して、正確で十分な情報が提供されることがより一層必要であると言えます。

貴協議会は、違反行為等への積極的な対処を含め、公正競争規約の運用により、消費者が安心して不動産を手に入れ、利用することができるための環境を確保するという極めて重要な役割を担っておられます。是非、今後とも、貴協議会を中心に、公正競争規約の運用とコンプライアンスの向上にご尽力いただくことで、不動産取引を巡る公正な競争を一層促進し、その基盤の上で、業界全体の発展にも貢献していただくことを大いに期待しています。

さて、この場をお借りしまして、公正取引委員会の最近の取組のうち、下請法の運用状況について簡単にご紹介いたします。

平成28年度の下請法の運用状況について、5月24日に公表いたしました。昨年度は、11件の勧告を行いました。平成27年度は4件でしたので、大きく増加しています。

また、指導は6,302件ですが、この件数は、1956年の下請法施行以来、最多です。

また、現在、下請事業者など中小事業者の取引条件の改善に向けた政府全体での取組が進められていますが、その一環として、公正取引委員会は、下請法の運用基準について、昨年12月に、下請法に違反する行為の事例を大幅に追加するなどの改正を行いました。この改正された運用基準を広く周知することで、下請法に対する理解を一層深め、違反行為を未然に防止することで、下請取引の適正化を更に進めていきたいと考えています。

公正取引委員会が所管する独占禁止法は、昭和22年、1947年に制定され、同時期に公正取引委員会も創設されましたので、本年、共に70年という節目の年を迎えることになりました。公正取引委員会が直面する課題は、時代とともに変化してまいりましたが、「公正かつ自由な競争の促進」という独占禁止法の目的に変わりはありません。

公正かつ自由な競争を維持・促進することで、事業者の創意工夫や革新的な取組を支え、消費者利益を確保し、経済の発展を促すことの重要性は、これからも変わりません。公正取引委員会としては、独占禁止法を中心とする競争政策を、創意あふれる事業者と消費者の利益のために、更に積極的に推進していきたいと考えています。

最後になりますが、首都圏不動産公正取引協議会、そしてここに御列席の皆様方の益々の御発展・御活躍を心よりお祈り申し上げまして、私の挨拶といたします。

本日は、誠におめでとうございます。



国土交通省  
中田裕人 不動産課長  
ご挨拶



本日は、首都圏不動産公正取引協議会の平成29年度定時社員総会後の懇親会が、盛大に開催されますことをお祝い申し上げます。

御列席の皆様方には、平素から不動産業行政をはじめ国土交通行政全般にわたり、格別の御理解と御協力を賜りまして、誠にありがとうございます。この場をお借りして厚く御礼申し上げます。

一般に高額となる不動産取引においては、消費者が最初にコンタクトするのが広告です。貴協議会におかれては、公正競争規約の策定以来50年以上にわたり、不動産広告の適正化に向けて熱心に取り組んでいただき、不動産取引における消費者保護や不動産業への信頼の向上に大きく貢献してこられました。

特に、近年社会問題となっているインターネットによる「おとり広告」については、本年1月から、公正競争規約に違反し、「厳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、貴協議会と連携する不動産情報サイト運営会社のサイトへの広告掲載を原則1か月以上停止する施策を講じられるなど、改善に向けた取組は誠に時宜にかなったものであり、改めて敬意を表する次第であります。

国土交通省としましても、昨年11月、関係団体の皆様に対しまして、「おとり広告の禁止に関する注意喚起等について」の通知を発出し、広告の適正化に一層取り組むとともに、関係法令の遵守の徹底をお願いしたところでございますが、今後も貴協議会ともよく連携しながら、安心して取引できる環境整備を図ってまいりたいと考えておりますので、宜しく御礼申し上げます。

結びに、貴協議会のさらなる御発展と、皆様のますますの御健勝、御活躍を心から祈念いたしまして、私の挨拶とさせていただきます。

## 6月の業務概況

### 会議等

#### ■ 6月8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、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、「違約金の賦課基準の改正」について、前回の調査指導委員会（第1小委員会主宰）において承認した旨を報告した後、「平成29年5月度の処理件数等の状況」や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ました。このうち1社は当日無断で欠席し、他の1社は当日の2日前に所属団体（東京宅建）を退会し、非加盟事業者となったため、事情聴取会は、3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、6月14日開催の理事会に諮ることとしました。

なお、欠席した1社については、次回の調査指導委員会（7月13日）において再度事情聴取を行うこととし、非加盟事業者となった1社については、消費者庁及び東京都に対し法令に基づく措置を講ずるよう移送することとしました。

#### ■ 6月8日(木) 公益社団法人日本広告審査機構（JARO）通常総会及び理事会

帝国ホテル（千代田区）において、標記通常総会及び理事会が開催され、当協議会から谷専務理事が出席しました。

午後4時から開催された通常総会では、「平成28年度事業報告の件」が行われ、続いて、「平成28年度決算の件」及び「役員改選の件」が審議・承認された後、「平成29年度事業計画の件」及び「平成29年度予算の件」が報告されました。

続いて、午後4時30分から開催された理事会では、「役付理事（理事長、副理事長、専務理事）、顧問、審査委員会委員、業務委員会委員長」が審議・承認され、引き続き、谷専務理事が理事として再任されました。

#### ■ 6月9日(金) 総務委員会

当協議会会議室において、午後3時から、総務委員会を開催しました。

会議では、牧山副会長・総務委員長の挨拶の後、「役員の変更」、「表彰規程第6条に基づく表彰状・感謝状受賞者の決定」、「諸規程の変更」等について審議・承認しました。

#### ■ 6月12日(月) 一般社団法人全国公正取引協議会連合会 平成29年度定時総会及び理事会

霞ヶ関ビル東海大学校友会館（千代田区）において、午後2時30分から、第2回理事会が開催され、当協議会から中井会長が出席しました。

会議では、「第1回理事会（書面）報告」、「役員候補者の報告」及び「平成28年度第1回業務報告」が行われました。

理事会終了後、午後3時から、定時総会が開催され、「平成28年度事業報告」、「平成28年度決算」、「平成29年度事業計画及び収支予算」、「役員選任」及び「景品表示適正化功績者表彰」が審議・承認されました。

その後、総会を中断して開催された第3回理事会において、「会長、会長代行、副会長及び専務理事の選定」及び「広報委員会委員長の選任」が行われ、引き続き、中井会長が副会長に選任されました。

続いて、総会終了後、公正競争規約の適正な運用を通じて景品表示行政に功績があったとして、「景品表示適正化功績者表彰」が行われ、松本純内閣府特命担当大臣から団体として全国ショッピング類公正取引協議会及びマーガリン公正取引協議会の2協議会に、個人として衛生検査所業公正取引協議会等の3協議会の役員3名の方に表彰状が授与されました。

#### ■ 6月14日(水) 第3回理事会

セルリアンタワー東急ホテル（渋谷区）において、午後3時から、平成29年度第3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、「平成29年度定時社員総会に付議すべき議案」〔(1) 報告事項 平成28年度事業報告に関する件、(2) 審議事項 第1号：平成28年度決算の承認に関する件、第2号：役員を選任（補充）に関する件〕、「専門委員会委員の委嘱」（6頁「表3」参照）について審議し、いずれも承認

しました。

続いて、谷専務理事の提案により、「賛助会員の入会」（後掲）について審議・承認しました。

次に、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3社に対し厳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、「普通会员の交替（全日千葉本部長の交替）」（6頁「表4」参照）、「表彰状及び感謝状の贈呈」、「定時社員総会及び懇親会の進行」並びに5月度の措置業者（厳重警告・違約金課徴5社）に対する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。

#### ■ 6月16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、初めに「不動産取引実務研修」について説明があり、続いて、「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。

#### ■ 6月19日(月) 公益財団法人東日本不動産流通機構(REINS) 評議員会

京王プラザホテル（新宿区）において、午前11時から、標記評議員会が開催され、当協議会から谷専務理事が出席しました。

会議では、「平成28年度事業報告」、「評議員の辞任に伴う新たな評議員の選定」、「理事会・評議員会開催スケジュール」、「取引状況管理の運用状況」、「システム利用料の運用状況」及び「国土交通省からの依頼事項」について報告が行われました。

続いて、「平成28年度収支決算に関する件」及び「理事及び監事の選任に関する件」が審議・承認されました。

### 賛助会員の入会

6月14開催の第3回理事会において、次の広告会社を賛助会員として、入会の承認をしました。なお、これにより賛助会員数は124社となります。

社名：株式会社カカクコム

代表者：畑 彰之介 氏

所在地：渋谷区恵比寿南3-1-1

【表1】 役員の選任（補充） （敬称略）

役職	氏名	所属団体
理事	伊藤 公二	不動協
	及川 昇一	全日東京
	小野澤康夫	不動協

※及川氏は、調査指導委員から理事に就任。

【表2】 表彰状・感謝状の贈呈 （敬称略）

（表彰状）対象者：在任6年超の役員

氏名	在任期間	所属団体
松本 修	理事4年 調査指導委員2年	全日神奈川

（感謝状）対象者：退任役員

氏名	在任期間	所属団体
片山 浩	副会長 1年	不動協
尾基 賀幸	理事 1年	不動協
松本太加男	理事2年、監事1年 調査指導委員8年	全日東京
苅部 正	調査指導委員2年	全日新潟
駒田悠紀男	調査指導委員6年	全日東京
佐野 訓男	調査指導委員4年	全日神奈川
藪田 雅樹	調査指導委員2年	不動協
高橋 正敏	調査指導委員6年	全日千葉
湯原 守	調査指導委員5年	全日茨城
渡邊 菊夫	調査指導委員1年	全日山梨

【表3】 専門委員会委員の委嘱 （敬称略）

（総務委員会）

小野澤康夫	不動協
-------	-----

（広報委員会）

氏名	所属団体
及川 昇一	全日東京
小野澤康夫	不動協

（渉外委員会）

伊藤 公二	不動協
-------	-----

（調査指導委員会）

岩間 靖典	全日山梨
岡本 禎彰	不動協
岡本 雅教	全日神奈川

貝塚 克実	全日東京
櫻井 敏雄	全日茨城
田代 雅司	全日東京
早川 隆之	全日新潟
松井 皇一	全日千葉
森田 努	全日栃木

（審理委員会）

及川 昇一	全日東京
-------	------

【表4】 普通会員の交替 （敬称略）

普通会員	新	旧
全日千葉本部長	高橋 正敏	森 幸一

## 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職員を派遣しています。

6月度は、次のとおり12会場・878名を対象として実施されました。

- ◆ 6月 5日  
主催：（公社）栃木県宅地建物取引業協会  
対象：会員事業者140名（宇都宮市）
- ◆ 5日  
主催：賃貸スマイル（株）  
対象：社員40名（市川市）
- ◆ 6日  
主催：（公社）神奈川県宅地建物取引業協会  
対象：新入会員事業者38名（横浜市）
- ◆ 12日  
主催：（公社）全日本不動協協会神奈川県本部  
対象：会員事業者44名（川崎市）
- ◆ 12日  
主催：積水化学工業（株）  
対象：社員76名（港区）
- ◆ 15日  
主催：（公社）埼玉県宅地建物取引業協会  
対象：会員事業者46名（川越市）
- ◆ 16日  
主催：（株）エステート白馬  
対象：社員160名（所沢市）
- ◆ 16日  
主催：積水化学工業（株）及び販売会社  
対象：社員60名（港区）
- ◆ 19日  
主催：（一社）不動産流通経営協会  
対象：会員事業者101名（千代田区）

- ◆ 22日  
主催：(公社)栃木県宅地建物取引業協会  
対象：会員事業者60名（矢板市）
- ◆ 27日  
主催：(公社)栃木県宅地建物取引業協会  
対象：会員事業者83名（佐野市）
- ◆ 29日  
主催：(公社)全日本不動協協会神奈川県本部  
対象：会員事業者30名（横浜市）

## 公正競争規約違反に対する措置等

6月度の「嚴重警告及び違約金」の措置を講じたのは、次の3社です。

これら3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とともに、「ヤフー不動産」及び「いい部屋ネット」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：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(自社ホームページ)

### 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6か月半、短いものでも2か月間継続して広告（9件）。
- ◆ 取引条件の不当表示
  - ◎ 家賃保証会社の利用が取引の条件である旨及び保証料の額不記載（3件）。
  - ◎ 「保証人代行業務 必加入」⇒ 保証料の額不記載（3件）。
  - ◎ 鍵交換費用（3件）、ルームクリーニング費用（1件）及び室内抗菌処理代金（1件）を必要とするのに、その費目及びその額不記載。
- ◆ 必要表示事項不記載
  - ◎ 次回の更新予定日（10件）。

**B社：渋谷区所在 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(ホームズ)

### 賃貸住宅9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か月以上、短いものでも21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 契約時に月額総賃料の50%」等と記載 ⇒ 家賃保証会社の利用が取引の条件であり、保証料として契約時に月額賃料及び管理費の50%、2年目以降毎年10,000円を要す（7件）。

### ◆ 取引内容の不当表示

- ◎ 「BSアンテナ」（5件）、「防犯カメラ」（3件）、「CSアンテナ」（2件）、「CATV」（2件）、「光ファイバー」（2件）、「TVモニタ付インターホン」（2件）、「駐輪場」（1件）⇒ いずれも存在しない。

**C社：目黒区所在 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(自社ホームページ)

### 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、広告時点まで長いもので5か月以上、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

- ◎ 家賃保証会社の利用が取引の条件である旨及び保証料の額不記載（7件）。
- ◎ 「保証人(不要)」⇒ 保証人を要す（2件）
- ◎ ルームクリーニング費用（1件）、鍵交換費用（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

- ◎ 「24時間換気システム」⇒ 存在しない（3件）。
- ◎ 「フローリング」⇒ カーペット敷き（1件）、クッションフロア（1件）。
- ◎ 「角住戸」⇒ 角住戸ではない（1件）
- ◎ 「駅前」⇒ 駅前ではない（2件）
- ◎ 「駅まで平坦」⇒ 坂道があり、平坦ではない（1件）。

### 過去の措置

C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）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・違約金の措置を受けている。