

# 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290号  
(平成30年5月号)

転載可

## 4月の業務概況

### 会議等

#### ■ 4月19日(木) 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K S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」及び「理事会議題」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19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30分から調査指導委員会（第1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、「異議申し立てに対する処理結果」、「平成30年3月度の事案処理件数等の状況」等、前回の調査指導委員会以降の業務概況等を報告しました。

なお、「異議申し立てに対する処理結果」については、2月度に厳重警告・違約金課徴の措置を講じた事業者から異議の申立てがあり、これに対処するため、3月22日に審理委員会を開催し、当該事業者の代表者等から異議の内容を聴取しましたが、違反事実を変更するに足る新たな事実の提示がないことから、本件は棄却とした旨の報告をしたものです。

引き続き、消費者庁、国土交通省、東京都及び（一財）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、荻原副会長・第1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4社の広告表示等の調査結果について説明を行い、続いて、4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とを勘案した措置案について審議・決定し、4月24日開催の理事会に諮ることとしました。

#### ■ 4月24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30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」及び「賛助会員の入会」（次頁参照）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4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（次頁以降参照）。

次に、大堀副会長・審理委員会委員長から、「異議申し立てに対する処理結果」について報告があり、その後、谷専務理事から「平成30年度事業計画書及び予算書の内閣総理大臣へ提出」、「2月度（1社）及び3月度（5社）の措置事業者に対する不動産情報サイトの掲載停止処分の状況」等、前回の理事会以降の業務概況等を報告しました。

また、小冊子『よくわかる景品表示法と公正競争規約』（消費者庁発行）を配付しました。

## 賛助会員の入会

4月24日開催の第1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119社となります。

社名：株式会社ユニバーサル広告社  
 代表者：榎本 祐介 氏  
 所在地：豊島区南池袋3-9-8

## 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・655名を対象として実施されました。

- ◆ 4月16日  
 主催：ミサワホーム不動産(株)  
 対象：社員73名（新宿区）
- ◆ 19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199名（千代田区）
- ◆ 20日  
 主催：(株)LIFULL  
 対象：グループ社員65名（千代田区）
- ◆ 23日  
 主催：(公社)全日本不動産協会東京都本部  
 対象：会員事業者156名（東村山市）
- ◆ 24日  
 主催：(公社)全日本不動産協会神奈川県本部  
 対象：会員事業者19名（横浜市）
- ◆ 24日  
 主催：(公社)全日本不動産協会東京都本部  
 対象：会員事業者95名（八王子市）
- ◆ 26日  
 主催：(公社)全日本不動産協会神奈川県本部  
 対象：会員事業者48名（平塚市）

## 公正競争規約違反に対する措置等

4月度の「厳重警告及び違約金」の措置を講じたのは、次の4社です。

これら4社については、不動産情報サイト11サイトへの広告掲載が原則として1か月以上停止となります。

A社：町田市所在 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(自社ホームページ)

### 賃貸住宅7物件

- ◆ おとり広告（契約済み物件）
  - ◎ 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、更新を行い、長いもので2か月半以上、短いもので21日間継続して広告（5件）
- ◆ 取引条件の不当表示
  - ◎ 「保証人代行業務 必加入」、「保証会社詳細 総賃料100%」→ 2年目以降の保証料（毎年1万円）不記載（6件）
  - ◎ 室内清掃費用を必要とするのに、その費目及びその額不記載（1件）
- ◆ 設備の不当表示
  - ◎ 「24時間緊急通報システム」（2件）、  
 「温水洗浄便座 BS CATV」（1件）→  
 いずれもなし

B社：渋谷区所在 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(自社ホームページ)

### 賃貸住宅9物件

- ◆ おとり広告（契約済に物件）
  - ◎ 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か月半以上、短いもので21日間継続して広告（7件）
- ◆ 取引条件の不当表示
  - ◎ 「敷金 1.0ヶ月」、「ペット飼育：条件変更あり」→ ペットを飼育する場合は、敷金が賃料の2か月分となる旨不記載（2件）

◎ 鍵交換費用（6件）、ルームクリーニング費用（2件）、契約事務手数料（1件）、室内抗菌費用（1件）及び口座振替サービス料（1件）を必要とするのに、その費目及びその額不記載

◎ 「礼金 0.0ヶ月」→ 礼金1か月（1件）

◎ 「保証会社 加入要」→ 保証料不記載（6件）

◎ 「保証会社 利用可」→ 保証会社の利用が取引の条件であり、保証料を要す（1件）

◆必要表示事項違反

◎ 情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日不記載（9件）

C社：中央区所在 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(いい部屋ネット)

賃貸住宅10物件

◆おとり広告（契約済み物件）

◎ 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、いずれも10日間継続して広告（9件）

◆家賃保証に関する不当表示

◎ 「連帯保証人／保証会社 ー」と記載し、連帯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、連帯保証人を要し、連帯保証人がいない場合は、保証会社の利用が取引の条件であり、保証料を要す（2件）

◎ 「連帯保証人／保証会社 不要／保証人代行なし」→ 保証会社の利用が取引の条件であり、保証料を要す（2件）

◎ 「連帯保証人／保証会社 不要／保証人代行：（任意） 初回保証料：賃料総額50%～」→ 保証会社の利用が取引条件であり、初回保証料のほかに2年目以降毎年1万円の保証料を要す（1件）

◎ 「連帯保証人／保証会社 ー」と記載し、連帯保証人も保証会社の利用も不要であるかのよ

うに表示 → 連帯保証人を要す（2件）

◎ 「初回保証料：賃料総額50%～」→ 2年目以降の保証料（毎年1万円）不記載（3件）

◆取引条件の不当表示

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

◎ 「普通賃貸契約」→ 契約期間2年の定期建物賃貸借契約（1件）

◆設備の不当表示

◎ 「エアコン2台以上」→ 1台のみ（6件）

◆交通の利便の不当表示

◎ 「〇〇駅 徒歩9分」→ 歩15分（1件）

D社：豊島区所在 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(いい部屋ネット)

賃貸住宅9物件

◆おとり広告（契約済み物件）

◎ 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、いずれも1か月以上継続して広告（4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、更新を繰り返し、長いもので1か月以上、短いもので23日間継続して広告（5件）

◆取引条件の不当表示

◎ 「保証会社 ー」と記載し、保証会社の利用が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り、保証料を要す（4件）

◎ 「礼金 0円」→ 礼金1か月（1件）

◎ ルームクリーニング費用（2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

◆交通の利便の不当表示

◎ 最寄駅からの徒歩所要時間について、実際よりも1分から3分短く表示（8件）