

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287号
(平成30年2月号)

転載可

1月の業務概況

会議等

■ 1月18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「平成29年12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を報告しました。

引き続き、消費者庁、東京都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、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とを勘案した措置案について審議・決定し、1月25日開催の理事会に諮ることとしました。

■ 1月25日(木) 第9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3時から、平成29年度第9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、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、5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）。

続いて、谷専務理事より「中井会長 年始の挨拶（消費者庁岡村長官、公正取引委員会中島事務総長ほか）」、「インターネット賃貸広告一斉調査（第2回）の結果」、「12月度の措置業者5社に対する掲載停止処分等の状況」等、前回の理事会以降の業務概況等を報告しました。

■ 1月26日(金) (一社)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30分から、標記会議が開催され、当協議会から齊藤常務理事及び佐藤事務局長が出席しました。

会議では、「表示規約及び景品規約の見直し」及び「各社が抱えている広告の問題点等」について意見交換が行われました。

不動産広告管理者養成講座 効果測定試験の結果

当協議会は、昨年12月7日に賛助会員を対象とする第15回不動産広告管理者養成講座を開催し、30社・145名が受講しました。

講座終了後に実施した効果測定試験（40問）に所定の成績を修めた22社・70名（合格率48.2%）の方に対し、1月17日付けで「不動産広告管理者養成講座修了認定証」及び「修了認定証書」を交付しました。

この講座は、公正競争規約に精通した不動産広告の企画・制作・管理業務に従事する人材の養成に寄与することを目的として、当該業務に求められる基礎的・実務的知識の習得を支援する趣旨で、平成16年3月から実施しており、今回の合格者を含めて合格者総数は988名となっています。

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。

1月度は次の会員団体に開講していただき、これに講師を派遣しました。

受講された方には後日「公正競争規約指導員証」を発行することとしています。

- ◆1月18日（公社）全日本不動協協会千葉県本部
（受講者：役員29名）
- ◆1月19日（公社）全日本不動協協会埼玉県本部
（受講者：役員50名）

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。

1月度は、次のとおり6会場・292名を対象として実施されました。

- ◆1月15日
主催：（公社）埼玉県宅地建物取引業協会
対象：新規免許事業者75名（さいたま市）
- ◆19日
主催：（独）国民生活センター
対象：消費生活相談員等65名（相模原市）
- ◆23日
主催：（公社）茨城県宅地建物取引業協会
対象：会員事業者99名（神栖市）
- ◆24日
主催：（株）いえらぶグループ
対象：役員・社員12名（新宿区）
- ◆26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）
- ◆29日
主催：H&A株式会社
対象：社員11名（大田区）

公正競争規約違反に対する措置等

1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、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：小平市所在 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（ライフフルホームズ）

賃貸住宅7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、長いもので3か月間、短いもので18日間継続して広告（7件）。

B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（CHINTAI）

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、長いもので5か月半以上、短いもので15日間継続して広告（3件）。

◆取引条件の不当表示

- ◎ 「家賃保証会社等」と記載し、家賃保証会社の利用が不要であるかのように表示 → 家賃保証会社の利用が取引の条件であり、保証料を要す（1件）。
- ◎ 「保証会社必加入 月額総賃料の50%～」 → 契約時の家賃保証料の額は、月額賃料及び管理費の100%相当額（1件）。
- ◎ 2年目以降毎年10,000円の保証料を要す旨不記載（3件）。
- ◎ ルームクリーニング費用を必要とするのに、その費目及びその額不記載（2件）。

◆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5分から2分短く表示（6件）。

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（自社ホームページ）

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、長いもので3年3か月以上、短いものでも3か月以上継続して広告（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（2件）。
- ◎ 鍵交換費用（4件）、24時間サポート費用（3件）及び害虫駆除費用（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

- ◎ 「バルコニー」→ 存在しない（1件）
- ◎ 「三軒茶屋 徒歩7分」→ 徒歩10分（1件）

◆必要表示事項違反

- ◎ 次回の更新予定日不記載（9件）

D社：練馬区所在 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（スーモ）

新築分譲住宅1物件及び新築住宅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、長いもので2か月間、短いもので18日間継続して広告（9件）。
- ◎ 「販売戸数 3戸」→ 新規に情報公開後に2戸が契約済みとなり、取引できないにもかかわらず、更新を繰り返し、1戸は1か月以上、残る1戸も20日間継続して広告（1件）。

◆取引内容の不当表示

- ◎ 「外観施工例」等と記載の上、建物外観写真及び建物完成予想図を掲載 → 実際のものとは

異なるため、掲載不可（各1件）。

- ◎ 物件の周囲が空地であるかのような建物完成予想図を掲載 → 物件の周囲には建物が存在（2件）。

- ◎ 「建物面積 92.42㎡～96.83㎡」→ 87.98㎡～96.05㎡（1件）。

- ◎ 「4LDK」→ 3LDK+納戸（2件）

- ◎ 「3LDK」→ 2LDK+納戸（1件）

- ◎ 「私道負担 無」→ 私道負担有り（2件）

- ◎ 最寄駅からの徒歩所要時間について、実際よりも4分及び6分短く表示（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（2件）

E社：品川区所在 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（マイナビ賃貸）

賃貸住宅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、長いもので約2か月半、短いものでも1か月以上継続して広告（6件）。

◆取引条件の不当表示

- ◎ 保証会社の欄を空欄にして、家賃保証会社の利用が不要であるかのように表示 → 家賃保証会社の利用が取引の条件であり、保証料を要す（1件）。

- ◎ 「住宅保険 ー」と記載し、住宅保険の加入が不要であるかのように表示 → 住宅保険の加入を要す（1件）。

- ◎ 鍵交換費用（2件）及びルームクリーニング費用（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2分短く表示（4件）。

