

# 公取協通信



第291号  
(平成30年6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

## 5月の業務概況

### 会議等

#### ■ 5月10日(木) 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、「不動産取引実務研修の講師依頼」、「表示規約及び景品規約の見直しの進捗」、「安心R住宅に対する各社の対応」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。

#### ■ 5月11日(金) 総務委員会

当協議会会議室において、午後2時30分から総務委員会を開催しました。

会議では、まず初めに、「普通会员の入会」について審議しましたが、入会目的等が不明確であるとして、入会を保留することとし、調査の上、次回の総務委員会において再度、審議することとしました。次に「平成29年度事業報告及び決算の承認」について審議・承認し、5月23日開催の理事会に上程することとしました。

#### ■ 5月16日(水) 不動産広告適正化連絡会 (主催：公益財団法人広告審査協会)

新有楽町ビル(千代田区)において、午後2時から、標記会議が開催され、当協議会から関事務局次長が出席しました。

会議では、「不動産広告審査概況」の報告が行われた後、当協議会から「不動産広告の違反事例等」について説明を行いました。

続いて、独立行政法人国民生活センターから「不動産に関連した表示・広告の相談状況」、吉田修平法律事務所から「不動産に関する最近のトピックスー民法改正(売買)と所有者不明土地問題(相続登記の義務化)などー」について説明があり、それぞれについて意見交換が行われました。

#### ■ 5月17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2小委員会主宰)を開催しました。

会議では、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30年4月度の処理件数等の状況」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。

続いて、消費者庁、国土交通省、東京都、千葉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、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、5月23日開催の理事会に諮ることとしました。

#### ■ 5月23日(水) 第2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2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、まず初めに、牧山副会長・総務委員長の提案により

「平成29年度事業報告及び決算の承認」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「4月度の措置業者（嚴重警告・違約金課徴4社）に対する不動産情報サイトの掲載停止処分の状況」、「ニュースリリース『平成29年度違反物件情報等の共有結果』」及び前回の理事会以降の業務概況等を報告しました。

ちなみに「ニュースリリース」の要旨は次のとおりです（詳細は、当協議会のホームページをご覧ください）。

平成30年5月24日付 ニュースリリース

平成29年度 違反物件情報等の  
共有結果について（要旨）

当協議会は、不動産ポータルサイトを運営する5社で構成する「ポータルサイト広告適正化部会」を設置し、各構成会社がそれぞれの規程に基づき処理した違反物件情報等を共有し、その情報に係る物件が掲載された場合は速やかに削除する等の処理を講じています。

平成29年度に情報共有された違反物件の総数は、2,781件でした。28年度よりも31件減少し、27年度からでは838件減少しています。

2,781件中、おとり広告は2,193件と28年度よりも217件増加していますが、これは、これまで違反が多かった東京都や大阪府が減少（東京都141件減、大阪府249件減）した反面、福岡県が大幅に増加し（238件増）、さらに、これまで違反が顕在化してこなかった東北や四国等が増加したことによります。

おとり広告や不当表示を「させない」環境作りはもちろんのこと、不動産事業者による違反広告を「しない」という意識を研修会等を開催してさらに高めていく必要があると考えています。

## 賛助会員向け研修会

5月29日（火）、午後3時から、主婦会館プラザエフ（千代田区）において、賛助会員（広告会社、不動産情報サイト運営会社、業界専門誌発行会社等）の社員のうち、不動産広告の業務経験が浅い方を対象とした公正競争規約研修会を開催し、37社・110名の参加がありました。

研修会では、「公正競争規約の基礎知識」について説明しました。

## 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。

5月度は、次のとおり8会場・316名を対象として実施されました。

◆ 5月 8日

主催：(株)Lifull Marketing Partners  
対象：社員12名（当協議会）

◆ 10日

主催：(株)ハウスパートナー  
対象：社員25名（松戸市）

◆ 11日

主催：(株)ハウスパートナー  
対象：社員22名（松戸市）

◆ 11日

主催：(一社)全国住宅産業協会  
対象：新入会員事業者105名（千代田区）

◆ 21日

主催：(株)いい生活  
対象：新入社員17名（港区）

◆ 22日

主催：朝日リビング(株)  
対象：新入社員19名（渋谷区）

◆ 24日

主催：ポータルサイト広告適正化部会  
対象：構成会社の会員事業者93名（千葉市）

◆ 24日

主催：(株)エステート白馬  
対象：社員23名（当協議会会議室）

## 公正競争規約違反に対する措置等

5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：練馬区所在 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10物件

#### ◆おとり広告（架空物件）

- ◎ 表示にかかる物件は存在していないため、実際には、取引できない架空物件（10件）
- ※ 賃料や面積、間取り図等を改ざんして広告したもの

#### 過去の措置

A社は、平成25年6月にインターネット広告（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嚴重警告・違約金の措置を受けている。

**B社：江戸川区所在 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)及びインターネット広告(スーモ)

### 新築住宅1物件及び新築分譲住宅1物件

#### 【電柱ビラ広告】

#### ◆広告表示の開始時期の制限等の違反

- ◎ 「デザイナーズハウス 限定1棟 4LDK」等と記載し、新築住宅を取引するかのように表示 → 建築確認を受けていないため、新築住宅として広告及び取引不可

#### ◆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B社が売主であるかのように表示 → 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るもの

#### ◆必要表示事項違反

- ◎ 7項目（広告主の事務所の電話番号、物件から最寄駅までの徒歩所要時間、建物の入居予定

年月、建築確認番号、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

#### 【インターネット広告】

#### ◆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17UDI2T第〇〇〇〇号」と記載し、建築確認を受けた新築住宅を取引するかのように表示 → 表示の建築確認番号は架空の番号であり、実際には、建築確認を受けていないため、新築住宅として広告及び取引不可（1件）

#### ◆建物外観パースの不当表示

- ◎ 物件の周囲に建物が存在しない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（1件）

#### ◆建物面積の不当表示

- ◎ 「建物面積 84.46㎡～86.94㎡」  
 → 最大面積は86.12㎡

**C社：台東区所在 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(ライフホームズ)

### 新築住宅7物件

#### ◆おとり広告（架空物件）

- ◎ 表示にかかる物件は存在していないため、実際には、取引できない架空物件（7件）
- ※ 建築条件付売地を勝手に新築住宅として広告し、さらに、土地面積を改ざんしたもの

**D社：大田区所在 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(いえらぶ)

### 賃貸住宅9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、長いもので1年5か月以上、短いもので1年以上継続して広告（6件）

#### ◆おとり広告（貸し止め物件）

- ◎ 新規に情報公開後に貸し止めとなり、取引できないにもかかわらず、1年5か月以上継続して広告（1件）

#### ◆取引条件の不当表示

- ◎ 保証会社の利用が取引の条件である旨及び保

証料不記載（5件）

◎ ルームクリーニング費用（3件）、24時間緊急サポート費用（2件）、鍵交換費用（1件）、文書作成費用（1件）、室内抗菌費用（1件）、消臭費用（1件）、消化剤費用（1件）、契約書類作成費用（1件）、契約事務手数料（1件）及びシャワーカーテン費用（1件）不記載

◎ 「敷金 0ヶ月」→ 敷金1か月（1件）

◆床材の不当表示

◎ 「フローリング」→ クッションフロア（1件）

E社：木更津市所在 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）

新築住宅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、長いもので7か月半以上、短いもので23日間継続して広告（7件）

◆表示基準違反

◎ 「内房線〇〇駅より車で約11分」→ 道路距離（2.7km）不記載（1件）

◆必要表示事項不記載

◎ 「築年数 不詳」→ 建物の建築年月不記載（2件）

◎ 建築年を記載するのみで、建築月不記載（5件）

◎ 次回の更新予定日不記載（7件）

平成30年春の褒章と叙勲

平成30年春の褒章と叙勲について、当協議会関係では、次の方々を受章されました。

心から、お慶び申し上げます。

【黄綬褒章】

長沼 卓司（ながぬま たくし）様

当協議会 元副会長

（公社）東京都宅地建物取引業協会 元副会長

平松 勝（ひらまつ まさる）様

当協議会 理事

（公社）新潟県宅地建物取引業協会 会長

【旭日双光章】

朝倉 平和（あさくら ひらかず）様

当協議会 相談役（前理事）

（一社）長野県宅地建物取引業協会 前会長

木全 紘一（きまた こういち）様

東海不動産公正取引協議会 前副会長

（公社）愛知県宅地建物取引業協会 前会長

志田 常弘（しだ つねひろ）様

当協議会 相談役（元理事）

（公社）新潟県宅地建物取引業協会 元会長

平成30年度定時社員総会  
及び懇親会のお知らせ

当協議会の平成30年度定時社員総会及び懇親会は、次の日程及び会場で開催いたします。

【定時社員総会】

日時：平成30年6月20日（水）

午後4時～

会場：ホテルメトロポリタンエドモント  
2階「悠久」

千代田区飯田橋3-10-8

03(3237)1111

【懇親会】

時間：午後5時30分～（流れ解散）

会場：2階「悠久」

【交通】

※JR飯田橋駅 東口徒歩5分

※JR水道橋駅 西口徒歩5分

※地下鉄東西線飯田橋駅 A5出口徒歩2分

