

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289号
(平成30年4月号)

転載可

平成30年度の事業計画・予算を決定

3月22日開催の第11回理事会において、平成30年度の事業計画案及び予算案を審議・決定しました。

事業計画の骨子は、次のとおりです（詳しくは、当協議会のホームページをご覧ください。）。

I 総務関係

- 1 規約の変更について
- 2 諸規程の整備
- 3 賛助会員の拡充

II 広報関係

- 1 加盟事業者等に対する規約の普及啓発活動
 - (1) 規約の周知徹底
 - (2) 研修会等の実施
 - ① 会員団体等が実施する研修会等への協力
 - ② 賛助会員等に対する研修会
 - ③ 不動産広告管理者養成講座の開催
 - (3) 業界専門誌、不動産情報サイト等の記事又は広告による規約遵守の働きかけ
 - (4) 公正表示ステッカーの頒布
- 2 一般消費者に対する啓発
 - (1) 「不動産広告あらかると」等による啓発
 - ① 一般消費者向けリーフレット「不動産広告あらかると」の配布
 - ② 国民生活センター、地区内の都県、消費生活センター、会員団体等が開催する催事等への協力
 - (2) インターネット検索サイト、不動産情報サイト等への広告の掲載
 - (3) ホームページにおける消費者向けページの拡充

3 経常的活動の広報

- (1) 「公取協通信」の発行
- (2) ホームページにおける広報
- (3) 新規加盟事業者への啓蒙

III 渉外関係

- 1 一般消費者からの相談・苦情等の処理
- 2 会員団体事務局連絡会議の開催
- 3 不動産広告懇談会の開催
- 4 自主規制推進連絡協議会への参加
- 5 関係団体との連携
- 6 関係行政機関との連携
- 7 専門知識の向上

IV 調査指導関係

- 1 規約違反行為の未然防止等の対応
 - (1) 事前相談業務の拡充
 - (2) 規約違反者を対象とした規約説明会の開催
 - (3) 公正競争規約指導員の養成の推進
 - (4) 広告会社等に対する協力依頼
 - (5) ポータルサイト広告適正化部会の開催
 - (6) 広告関係団体等との連携
- 2 規約に基づく公正かつ厳正な措置
- 3 インターネットの広告表示の適正化
 - (1) インターネット広告の監視強化
 - (2) 厳重警告・違約金の措置を講じた事業者に対し、計11サイトと連携して1か月以上の掲載停止処分を実施しているが、この方策に参加していないサイトへの参画の働きかけ
 - (3) 不動産情報サイトの賃貸物件広告を対象とした一斉調査の実施

- 4 不動産広告収集モニターの収集広告に係る点検指導
- 5 屋外広告物の掲出是正

V 不動産公正取引協議会連合会関係

- 1 連合会の事業への積極的参加
- 2 各地区協議会の規約違反事案に対する調査、措置及びこれらの手続き等に対する協力
- 3 規約研修会講師の育成の協力

3月の業務概況

会議等

■ 3月2日(金) 総務委員会

当協議会会議室において、午後12時40分から、総務委員会を開催しました。

会議では、牧山副会長・総務委員長が議長となり、「平成30年度事業計画案及び予算案」並びに「公正競争規約の変更」について審議・承認し、これらを3月22日開催の理事会に上程することとしました。

■ 3月8日(木) 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、午後1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、「中期事業計画策定に関する件」、「基本財産の運用に関する件」、「システム構築資金の積み立てに関する件」、「平成30年度事業計画及び収支予算に関する件」及び「評議員の選任に関する件」について協議されました。

■ 3月13日(火) 一般社団法人全国公正取引協議会連合会 理事会

霞が関ビル東海大学校友会館（千代田区）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オブザーバーとして出席しました。

会議では、「平成30年度事業計画及び収支予算（総会報告事項）」が協議され、「平成29年度第2回業務報告」の説明が行われました。

■ 3月13日(火) 公益社団法人日本広告審査機構（JARO）理事会

同機構の会議室（中央区）において、午後4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、「新規入会申込社」の審議・承認後、「2017年度JARO活動概況」の報告が行われ、続いて「2017年度予算執行状況（4月～1月）」、「2018年度事業計画案及び予算案」、「部会員の交代」が審議・承認された後、「理事長・専務理事の業務執行状況」、「部会・委員会の報告」、「第44回通常総会」等の報告が行われました。

■ 3月15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・調査指導委員長が議長となり、挨拶の後、谷専務理事から「2月度に嚴重警告・違約金課徴した事業者Kからの異議の申立てについて」、「平成30年2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。

なお、「事業者Kからの異議申立て」については、審理委員会を開催し、Kに追加の主張及び立証の機会を与え、審理を行うこととしました（次頁参照）。

続いて、消費者庁、国土交通省、東京都、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4社の広告表示等の調査結果について説明を行い、次いで、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、当日事情聴取を行った4社に加え、調査指導委員会の付託を受けて、3月5日に谷専務理事、貝塚調査指導委員及び田代調査指導委員により事情聴取を行った1社を合わせた5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、3月22日開催の理事会に上程することとしました。

■ 3月16日(金) 公益財団法人広告審査協会 定時評議員会

新有楽町ビル（千代田区）において、午後4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、「平成29年度財務諸表等」、「理

事及び監事の選任（改選期）」及び「平成29年度事業報告」の説明が行われました。

■ 3月19日（月） 不動産取引関係機関連絡協議会（第37回幹事会）

一般財団法人不動産適正取引推進機構の会議室（港区）において、午後1時30分から、国土交通省主催の標記会議が同省土地・建設産業局不動産課、消費者庁、警察庁、独立行政法人国民生活センター、主婦連合会、一般財団法人不動産適正取引推進機構、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会、公益社団法人全日本不動産協会、公益社団法人不動産保証協会及び当協議会を出席メンバーとして開催され、当協議会から関事務局次長が出席しました。

会議では、不動産課不動産指導室の伊藤室長から挨拶の後、担当官から「宅地建物取引業の現状等」、「改正宅地建物取引業法の概要」、「報酬額の告示の改正」、「IT重説の概要」及び「おとり広告課長通知」について説明があり、次に、警察庁生活安全局の担当官から「平成29年不動産関係事犯検挙状況」について説明の後、当協議会から「公正競争規約違反に対する処理状況及び施策」について説明し、これらの事項について、質疑応答が行われました。

■ 3月22日（木） 第11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11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、牧山副会長・総務委員長の提案により、「平成30年度事業計画案及び予算案」並びに「公正競争規約の変更」について審議・承認しました。

なお、「公正競争規約の変更」については、当協議会は不動産公正取引協議会連合会の事務局を担っていることから、他地区の不動産公正取引協議会の同意を得て、消費者庁及び公正取引委員会に対し、事前承認の申請を行うこととし、承認後、同連合会の総会の承認を得て、消費者庁及び公正取引委員会に対し、変更認定の申請を行うこととしております。

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（次頁以降参照）。

最後に、谷専務理事より「2月度に嚴重警告・違約金課徴した事業者Kからの異議の申立てについて」、「2月度の措置業者5社のうち4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。

■ 3月22日（木） 審理委員会

前記のとおり、2月度に嚴重警告・違約金課徴した事業者Kからの異議の申立てを受けたため、当協議会会議室において、午後3時から、審理委員会を開催しました。

会議では、大堀副会長・審理委員長が議長となり、事業者Kの代表者等から異議の申し立ての内容等について聴取し、審理を行いました。違反事実を変更する新たな事実がないことから、異議の申立ては棄却することとしました。

■ 3月23日（金） 不動産広告懇談会

当協議会会議室において午後4時から、不動産広告の実施頻度が高い23社（維持会員を含む。）の担当者31名の出席を得て、平成29年度第3回目の不動産広告懇談会を開催しました。

会議では、事務局から「平成30年度事業計画」、「違反物件情報等の共有件数（ポータルサイト広告適正化部会が実施。）」、「文書警告以下処理一覧」、「公正競争規約改正案」及び「平成30年度定時社員総会懇親会の開催〔6月20日（水）・ホテルメトロポリタンエドモント（千代田区）〕」について説明しました。

■ 3月29日（木） ポータルサイト広告適正化部会

当協議会会議室において、午後3時から、標記会議を開催しました。

会議では、同部会のメンバー5社（アットホーム株式会社、株式会社CHINTAI、株式会社マイナビ、株式会社LIFULL及び株式会社リクルート住まいカンパニー）・11名が出席し、まず初めに、橋本部会長（リクルート住まいカンパニー）から、「啓発テーマ及び違反物件情報等の共有件数」、「不動産事業者情報の共有」及び「来期の取り組み」について報告・説明があり、続いて、佐藤事務局長から当協議会の「平成30年度事業計画」及び「公正競争規約の改正案」について報告・説明し、これらの事項等について質疑応答を行いました。

違反事業者向け規約等説明会

3月20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、過去3年間における規約違反事業者を対象とした「公正競争規約等説明会」を開催し、70社・119名の参加がありました。

研修会では、事務局職員が「不動産広告ハンドブック」を用いて規約の内容や違反事例等について説明しました。

会員団体等主催の研修会

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。

3月度は、次のとおり8会場・671名を対象として実施されました。

- ◆ 3月 6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30名(小金井市)
- ◆ 7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49名(横浜市)
- ◆ 9日
主催：(一社)九州不動産公正取引協議会
対象：加盟事業者・賛助会員169名(福岡市)
- ◆ 12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111名(青梅市)
- ◆ 15日
主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会
対象：新入会員事業者22名(世田谷区)
- ◆ 16日
主催：(一社)千葉県宅地建物取引業協会
対象：新入会員事業者48名(千葉市)
- ◆ 16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219名(千代田区)
- ◆ 26日
主催：城北不動産(株)
対象：役員・従業員23名(練馬区)

公正競争規約違反に対する措置等

3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：川崎市中原区所在 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(自社ホームページ)

賃貸住宅10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、更新を繰り返し、長いもので1年1か月以上、短いものでも約4か月間継続して広告(9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(3件)
 - ◎ 「保証会社 必須」⇒ 保証料の額不記載(2件)
 - ◎ カードキー発行費用を必要とするのに、その費目及びその額不記載(5件)
- ◆ 物件写真の不当表示
 - ◎ 建物の外観写真を掲載 ⇒ 実際に取り寄るものとは異なるもの(3件)

B社：横浜市中区所在 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)

新築住宅10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、更新を繰り返し、長いもので8か月半以上、短いものでも約6か月間継続して広告(10件)

C社：港区所在 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(いい部屋ネット)

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、更新を繰り返し、長いもので約7か月間、短いものでも1か月以上継続して広告（7件）

◆取引条件の不当表示

◎ 「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 ⇒ [1]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条件（3件）、[2]保証会社の利用が取引の条件（1件）

◎ 「保証人代行：（必須）その他 要確認」⇒ 保証料の額不記載（3件）

◎ 消火剤費用（1件）、24時間サポート費用（1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

◆設備の不当表示

◎ 「エアコン2台以上」⇒ 1台のみ（2件）

D社：松戸市所在 免許更新回数(3)

《措置: 厳重警告・違約金》

対象広告: インターネット広告

(マイナビ賃貸・ライフホームズ)

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、以降更新を繰り返し、長いもので6か月半以上、短いものでも4か月以上継続して広告（4件）

◆家賃保証に関する不当表示

◎ 「連帯保証人不要システム利用可能」と記載し、保証会社の利用が任意であるかのように表示 ⇒ 保証会社の利用が取引の条件（1件）

◎ 「保証会社 ー」、「保証人不要」と記載し、保証会社の利用も連帯保証人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条件（2件）

◎ 「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（2件）

◎ 「保証会社 利用可」、「保証人不要」等と記載し、保証会社の利用が任意であり、連帯保証人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（2件）

◎ 「保証会社 加入要 保証会社利用料：初回月額総賃料50%」⇒ このほかに2年目以降毎年10,000円の保証料を要す（2件）

◆取引条件の不当表示

◎ 「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 ⇒ 住宅保険の加入が取引の条件（1件）

◎ 防虫・消毒費用及び24時間サポート費用を必要とするのに、その費目及びその額不記載（1件）

◆賃料及び礼金の不当表示

◎ 「賃料6.8万円」⇒ 75,000円（1件）

◎ 「礼金3.4万円」⇒ 37,500円（1件）

◆交通の利便の不当表示

◎ 「〇〇駅徒歩1分」⇒ 徒歩4分（2件）

E社：練馬区所在 免許更新回数(3)

《措置: 厳重警告・違約金》

対象広告: インターネット広告(オウチーノ)

新築住宅3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、更新を繰り返し、長いもので4か月以上、短いものでも1か月以上継続して広告（3件）

事務局人事

奥山直行総括調査役は、3月31日付けで退職いたしました。

