

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>

第296号
(平成30年12月号)

転載可

不動産公正取引協議会連合会 第16回通常総会開催



平成30年11月9日（金）午後3時30分から、広島市のANAクラウンプラザホテル広島において、不動産公正取引協議会連合会（以下「連合会」といいます。）第16回通常総会が開催され、当協議会から、中井会長（連合会会長）、牧山副会長（同副会長）、小田桐副会長（同理事）、新居副会長、荻原副会長及び齊藤専務理事（同常務理事）が出席しました。

総会には、来賓として、消費者庁表示対策課の猪又課長補佐、公正取引委員会事務総局近畿中国四国事務所中国支所の山中取引課長、国土交通省不動産課の佐藤課長補佐、広島県消費生活課の沼座参事、同建築課の兼原参事のほか、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の坂本会長及び公益社団法人全日本不動産協会の原嶋理事長が臨席されました。

また、ポータルサイト広告適正化部会の橋本部会長（株式会社リクルート住まいカンパニー）と永田副部会長（アットホーム株式会社）も出席しました。

総会は、中井会長の挨拶の後、幹事協議会であ

る中国地区協議会の津村会長（連合会副会長）の歓迎挨拶に引き続き、消費者庁の猪又課長補佐、公正取引委員会の山中取引課長及び国土交通省の佐藤課長補佐からご挨拶があり、その後、津村会長を議長に選出して議事が行なわれ、次の審議事項、報告事項について、いずれも全会一致で承認され、午後5時に終了となりました。

【審議事項】

- 第1号議案 平成29年度事業報告承認の件
- 第2号議案 平成30年度事業計画承認の件
- 第3号議案 役員選任の件
- 第4号議案 第17回通常総会の幹事協議会（北陸協議会）の件

【報告事項】

- 第5号議案 各地区不動産公正取引協議会の当面する課題
- 第6号議案 インターネット広告の適正化の件

なお、今期は役員改選期に当たることから、第3号議案（役員選任の件）を承認した後、総会を暫時休会し、総会で選任された理事により、会長、副会長及び常務理事の互選のため第2回理事会を開催しました。

互選の結果、これまでどおり、会長には当協議会の中井会長が、副会長には他の8地区の協議会会長と当協議会の牧山副会長が、常務理事には、当協議会の齊藤専務理事がそれぞれ選出されました（次頁「不動産連合会役員名簿」参照）。

また、第6号議案については、ポータルサイト広告適正化部会の橋本部会長が、各地区協議会と同部会との連携状況について報告を行いました。

通常総会終了後、懇親会を開催し、中国地区協議会の津村会長の挨拶の後、ご来賓の公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の坂本会長及び公益社団法人全日本不動産協会の原嶋理事長から

ご挨拶をいただき、続いて、前回幹事協議会の北海道協議会の廣田会長（連合会副会長）の発声により乾杯が行われ、懇談後、次回幹事協議会の北陸協議会の新谷会長（連合会副会長）の中締めで散会となりました。

【不動産連合会役員名簿】

（○印は新任）

役職	氏名	地区協議会
会長	中井 加明三	首都圏協議会
副会長	○廣田 聰	北海道協議会
〃	赤田 英博	東北地区協議会
〃	牧山 丞治	首都圏協議会
〃	○新谷 健二	北陸協議会
〃	岡本 大忍	東海協議会
〃	松尾 信明	近畿地区協議会
〃	津村 義康	中国地区協議会
〃	清水 哲也	四国地区協議会
〃	加藤 龍雄	九州協議会
常務理事	○齊藤 卓	首都圏協議会
理事	横山 鷹史	北海道協議会
〃	○佐々木正勝	東北地区協議会
〃	小田桐信吉	首都圏協議会
〃	○追分 直樹	北陸協議会
〃	初澤 宣廣	東海協議会
〃	○松本 高亮	近畿地区協議会
〃	○神庭日出男	中国地区協議会
〃	○武井 建治	四国地区協議会
〃	野田 雅巳	九州協議会
監事	木村 利己	近畿地区協議会

進部適正取引促進担当及び同局都市づくり政策部緑地景観課の担当官もご出席されました。

会議では、当協議会から「公正競争規約違反に対する措置状況」について説明し、次いで、東京都から「東京都における違反広告物の現状」等について説明の後、違法な屋外広告の現状等について意見交換を行いました。

■ 11月8日(木) 不動産公正取引協議会連合会 幹事会

ANAクラウンプラザホテル広島（広島市）において、午後3時から、中国地区不動産公正取引協議会が世話役となり標記幹事会が開催され、当協議会から齊藤専務理事（連合会常務理事）、佐藤事務局長及び関事務局次長が出席しました。

会議では、連合会の齊藤常務理事の挨拶の後、連合会事務局である当協議会から翌日行われる第1回理事会、第2回理事会（会長、副会長及び常務理事の互選）、第16回通常総会に付議すべき議案や理事会・通常総会の進行等について説明し、了承されました。

その後、「規約の変更」、「規約運用上の諸問題」等について意見交換を行いました。

■ 11月9日(金)

・不動産公正取引協議会連合会 第1回理事会

ANAクラウンプラザホテル広島において、午後3時から、標記理事会が開催され、当協議会から中井会長（連合会会長）、牧山副会長（同副会長）、小田桐副会長（同理事）及び齊藤専務理事（同常務理事）が出席しました。

会議では、「各地区協議会の役員交代に伴う副会長、常務理事及び理事の変更の承認」及び「第16回通常総会に付議すべき議案」について審議・承認し、また、第16回通常総会及び懇親会の進行について報告したほか、資料として「インターネット広告の適正化の件」を配付しました。

※ 第16回通常総会及び第2回理事会は、前述参照。

■ 11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1小委員会主宰）を開催しました。

会議では、初めに、小田桐委員長（副会長）の挨拶の後、齊藤専務理事から「10月度の事案処理件数等の状況」など、前回の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、東京都及び一般財団法人

11月の業務概況

会議等

■ 11月1日(木) 3団体による不動産違反広告物に関する連絡会

ホテルルポール麹町（千代田区）において、午前11時30分から、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会東京都本部及び当協議会による標記会議が開催され、当協議会から齊藤専務理事及び佐藤事務局長が出席しました。

また、会議には、東京都都市整備局住宅政策推

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、荻原第1小委員会委員長（副会長）の司会により、まず事務局職員から、当日、事情聴取対象の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、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、11月20日開催の理事会に諮ることとしました。

■ 11月20日(火) 第8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8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、小田桐調査指導委員長（副会長）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、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）。

続いて、齊藤専務理事より、10月度の「事案処理件数等の状況」、「措置業者に対する掲載停止処分の状況」、前回の理事会以降の業務概況等を報告しました。

公正競争規約研修会への講師派遣

会員団体等が主催する公正競争規約研修会に当協議会職員を講師として派遣しています。

11月度は、次のとおり16回（総参加者数：2,049名）講師を派遣しました。

- ◆ 11月2日
主催：(独)国民生活センター
対象：消費生活相談員等89名（相模原市）
- ◆ 5日
主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会
対象：会員事業者375名（熊谷市）
- ◆ 9日
主催：東急リバブル(株)
対象：新入社員105名（渋谷区）
- ◆ 12日
主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会
対象：会員事業者95名（秩父市）
- ◆ 12日

- 主催：住友不動産販売(株)
対象：社員37名（名古屋市）
- ◆ 13日
主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会
対象：会員事業者40名（練馬区）
- ◆ 16日
主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会
対象：会員事業者204名（朝霞市）
- ◆ 16日
主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会
対象：会員事業者43名（立川市）
- ◆ 16日
主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会
対象：会員事業者45名（荒川区）
- ◆ 16日
主催：東急リバブル(株)
対象：社員・広告会社社員46名（渋谷区）
- ◆ 20日
主催：三菱地所レジデンス(株)
対象：社員63名（千代田区）
- ◆ 22日
主催：(公社)全日本不動協協会東京都本部
対象：会員事業者199名（千代田区）
- ◆ 22日
主催：(一社)全国住宅産業協会
対象：会員事業者76名（千代田区）
- ◆ 26日
主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会
対象：会員事業者353名（さいたま市）
- ◆ 28日
主催：(公社)全日本不動協協会長野県本部
対象：会員事業者164名（松本市）
- ◆ 29日
主催：(公社)全日本不動協協会長野県本部
対象：会員事業者117名（小諸市）

公正競争規約違反に対する措置等

11月度の「厳重警告及び違約金」の措置を講じたのは、次の4社であり、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：千代田区所在 免許(2)
《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10物件

◆おとり広告（契約済物件）

◎ 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7か月半以上、短いものでも2か月半以上継続して広告（6件）

◆取引条件の不当表示

◎ 「保証会社 可 詳細相談」等 → 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（6件）

◎ 「損害保険 無」 → 損害保険の加入要（1件）

◎ 24時間サポート費用（3件）、鍵交換費用（2件）、事務手数料（3件）及びルームクリーニング費用（1件）不記載

◆設備の不当表示

◎ 「家電付、冷蔵庫、ベッド」 → いずれもなし（1件）

◎ 「複層ガラス」 → なし（2件）

B社：千代田区所在 免許（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（契約済物件）

◎ 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、約9か月間継続して広告（1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8か月半、短いものでも約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（10件）

◎ 鍵交換費用（9件）、24時間サポート費用（4件）、室内抗菌費用（3件）、契約事務手数料（2件）、室内消臭費用（1件）、除菌消臭費用（1件）、文書作成費用（1件）及び家賃振替手数料（1件）不記載

◎ 「ペット可」 → ペットを飼育する場合は、敷金が賃料の1か月分増額となる旨（6件）及び増額された敷金が退去時に償却される旨不記載（4件）

◎ 「住宅保険・火災保険等」の欄が空欄のため、

あたかも住宅保険の加入が不要であるかのように表示 → 住宅保険の加入要（3件）

過去の措置

B社は、平成27年10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。

C社：調布市所在 免許（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）

賃貸住宅7物件

◆おとり広告（契約済物件）

◎ 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2か月半、短いもので20間継続して広告（7件）

◆取引条件の不当表示

◎ 「保証会社利用必 初回保証料（総賃料の50%）」 → 2年目以降の保証料不記載（3件）

◎ 「保証人代行」の欄が空欄であるため、あたかも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る旨及び保証料の額不記載（1件）

◎ 鍵交換費用（5件）、24時間サポート費用（3件）及びルームクリーニング費用（1件）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3分及び4分短く表示（各1件）

◆設備の不当表示

◎ 「シューズボックス」 → なし（2件）

D社：新宿区所在 免許（1）

《措置：嚴重警告・違約金》

対象広告：インターネット広告（ライフルホームズ）

新築住宅9物件

◆おとり広告（架空物件）

◎ 9物件はいずれも存在しないため、実際には取引できない架空物件（D社は、売地情報を基に、土地面積を改竄し、架空の建築確認番号を記載するなど、新築住宅の広告を捏造したものの。）

平成30年秋の叙勲と褒章

平成30年秋の叙勲及び褒章につきまして、当協議会から、小田桐信吉副会長が「黄綬褒章」を受章しました。

また、関係団体から、次の方々を受章されました。心から、お慶び申し上げます。

【旭日双光章】

北里 厚 様

〔(一社)九州不動産公正取引協議会 前会長〕

初澤 宣廣 様

〔東海不動産公正取引協議会 副会長〕

国土交通省 おとり広告禁止の 注意喚起文書、業界団体に通知

国土交通省は、11月6日付けで、不動産業界団体（公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、公益社団法人全日本不動産協会、一般社団法人不動産協会、一般社団法人全国住宅産業協会及び一般社団法人不動産流通経営協会）の長宛てに、「おとり広告の禁止に関する注意喚起等について」と題する文書を通知しました。

その内容は次のとおりです。

国土動指第58号
平成30年11月6日

（業界団体の長宛て）

国土交通省土地・建設産業局
不動産課長

おとり広告の禁止に関する注意喚起等について

広告の適正化等については、従前より貴団体を通じて注意喚起等をお願いしているところですが、年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、改めて通知します。

- 1 顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」については、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。

以下「法」という。）第32条の規定により禁止されています。（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成13年1月6日国土交通省総動発第3号））

また、これらの広告は、不当景品類及び不当表示防止法（昭和37年法律第134号）第5条第3号（同号の規定により指定された「不動産のおとり広告に関する表示」（昭和55年公正取引委員会告示第14号））及び不動産の表示に関する公正競争規約（平成17年公正取引委員会告示第23号）第21条においても禁止されているところです。

- 2 具体的には、例えば、実際には取引意思のない物件を、顧客を集めるために、合理的な根拠なく「相場より安い家賃・価格」等の好条件で広告して顧客を誘引（来店等を促す行為）した上で、突然の雨漏りや他者による成約等を理由に、他の物件を紹介・案内すること等が挙げられます。

- 3 また、成約済みの物件を速やかに広告から削除せず、広告の更新予定日を過ぎても当該物件のインターネット広告等を継続することや、複数の販売対象物件（例えば分譲マンション等）を同時に広告する場合に、その一部が成約済みにもかかわらず表示内容を修正せずに広告等を継続した場合も、故意・過失を問わず「おとり広告」に該当します。

- 4 加えて、売主が「土地」や「建築条件付土地」等として取引しようとしている物件について、架空の建築確認番号を記載して「新築住宅」等として広告することは、広告の開始時期の制限（法第33条）違反になるとともに、「虚偽広告」に該当します。

- 5 各宅地建物取引業者においては、上記を踏まえ、広告の適正化に一層取り組むとともに、宅地建物取引業法を始めとする関係法令等の遵守の徹底をお願いします。

特に、年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、関係者への注意喚起をお願いします。

- 6 貴団体におかれては、本通知について、会員に周知いただくとともに、ホームページ等を活用して広く周知していただきますよう、よろしくをお願いします。

国土交通省から3期連続で周知文書が出されました。「おとり広告がない当たり前の業界」にするため、表示規約の遵守をお願いいたします。