

# 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293号  
(平成30年8月号)

転載可

## 「平成30年7月豪雨」で被災された皆様へ

このたびの平成30年7月豪雨で亡くなられた方々のご冥福をお祈りいたしますとともに、被災されました方々に心からお見舞い申し上げます。

被災地の一日も早い復旧・復興を心からお祈り申し上げます。

## 普通会员の入会

7月24日開催の第5回理事会において、次の団体の普通会员への入会を承認しました。

なお、これにより普通会员数は26となります。

- 1 団体名：全国賃貸管理ビジネス協会  
会長：高橋 誠一 氏  
所在地：中央区八重洲1-3-7
- 2 団体名：公益社団法人全日本不動協協会  
長野県本部  
本部長：矢口 則義 氏  
所在地：松本市大字島立620-8

## 7月の業務概況

### 会議等

#### ■ 7月5日(木)・6日(金) 不動産公正取引協議会連合会 幹事会

キャッスルプラザ(名古屋市)において、午後2時から、公正取引委員会事務総局中部事務

所の野田取引課長のご臨席を得て、東海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、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、初めに、11月9日(金)にANAクラウンプラザホテル広島(広島市)において開催予定の「第1回理事会及び第16回通常総会に付議すべき議案やこれらの会議の準備並びに進行等」について協議しました。

続いて、「会長、副会長及び常務理事の互選のための第2回理事会の開催」、「表示規約及び景品規約の改正」及び「規約運用上の諸問題及び協議会活動等」について意見交換を行った後、ポータルサイト広告適正化部会の構成会社5社の担当者5名の出席を得て、「インターネット広告の適正化に向けた方策の実施」等について意見交換を行いました。

#### ■ 7月13日(金) 不動産広告懇談会

ホテルモンテ半蔵門(千代田区)において、午後5時から、不動産広告の実施頻度が高い19社(維持会員等を含む。)の担当者25名の出席を得て、平成30年度第1回目の標記懇談会を開催しました。

会議では、事務局から、「文書警告以下の事務局専決処理一覧」及び「表示規約及び景品規約の見直しの進捗状況」等について説明し、これらについて意見交換を行いました。

#### ■ 7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2小委員会主宰)を開催しました。

まず初めに、6月20日開催の定時社員総会において、会長が委嘱した調査指導委員のうち新任の委員を紹介した後、正副委員長互選を行い、新委員長には小田桐信吉副会長を、また、副委員長には荻原武彦副会長のほか5名を選出し、小田桐新委員長から第1小委員会及び第2小委員会の委員長、副委員長並びに各小委員会の構成メンバーを指名しました(5頁「専門委員会委員名簿」の「調査指導委員会」参照)。

次に、齊藤専務理事から、「平成30年6月度の処理件数等の状況」及び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、神奈川県及び(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、第2小委員会の小山浩志新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、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、7月24日の理事会に諮ることとしました。

#### ■ 7月24日(火) 第5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5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、「普通会员の入会」について審議し、全国賃貸管理ビジネス協会(全管協)及び公益社団法人全日本不動産協会会長野県本部(全日長野)の2団体の入会を承認しました。

続いて、牧山副会長の提案により、「平成30年7月豪雨への災害義援金」について審議・承認しました。

次に、齊藤専務理事の提案により、普通会员として入会承認した2団体から推薦の渉外委員2名(「高橋真貴子」氏(全管協)、「矢口則義」氏(全日長野))及び調査指導委員2名(「木村光貴」氏(全管協)、「中嶋勝」氏(全日長野))の選任を審議・承認した後、「不動産公正取引協議会連合会への派遣役員」について審議し、連合会会長に中井会長を、同副会長に牧山副会長を、同理事に小田桐副会長を、また、同常務理事には齊藤専務理事を派遣することを承認しました。

次に、小田桐副会長(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4社に対し厳重警告及び違約金の措置(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、齊藤専務理事から「調査指導委員会正副委員長の選出等」、「内閣総理大臣へ平成29年度事業報告、決算書類等の提出」、「6月度の措置業者に対する掲載停止処分の状況」及び「事務局職員(調査員)の採用」並びに前回の理事会以降の業務概況等を報告しました。

また、参考資料として、「屋外広告物に係る普

及啓発チラシ(東京都作成/業界団体を通じて宅地建物取引業者に周知予定)」を配付しました。

#### ■ 7月24日(火) 臨時社員総会

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45分から、臨時社員総会を開催しました。

会議では、中井会長が議長となり、臨時社員総会前に開催した第5回理事会において、普通会员として承認した2団体から理事として推薦の2名(「高橋真貴子」氏(全管協)及び「矢口則義」氏(全日長野))の選任を審議・承認しました。

#### ■ 7月24日(火) 総務・広報・渉外及び審理合同委員会

ホテルメトロポリタンエドモント(千代田区)において、臨時社員総会終了後の午後1時50分から、総務・広報・渉外及び審理の合同委員会を開催しました。

合同委員会では、各委員会の正副委員長の互選を行い、総務委員長に牧山副会長、広報委員長に小野澤副会長、渉外委員長に新居副会長、審理委員長に太田副会長を選出したほか、別掲のとおり各委員会の副委員長を選出しました(4頁・5頁「専門委員会委員名簿」参照)。

#### ■ 7月27日(金) 会員団体事務局連絡会議

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4時から、普通会员26団体のうち16団体の事務局から19名の出席を得て、標記会議を開催しました。

会議では、「平成30年度事業計画」、「違反物件情報等の共有結果」及び「公正競争規約改正案」について説明し、意見交換を行いました。

### 公正競争規約指導員養成講座

会員団体(普通会员)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。

7月度は、次の4団体に開講していただき、これに講師として事務局職員を派遣しました。

受講された方には、後日「公正競争規約指導員証」を交付いたします。

- ◆ 7月11日(公社)東京都宅地建物取引業協会(受講者:役員29名)
- ◆ 25日(公社)全日本不動産協会東京都本部(受講者:役員35名)
- ◆ 25日(一社)長野県宅地建物取引業協会(受講者:役職員他37名)

- ◆ 26日 (公社)神奈川県宅地建物取引業協会  
(受講者: 役員63名)

## 公正競争規約研修会

当協議会は、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事務局職員を派遣しています。

7月度は、次のとおり12会場・1,289名を対象として実施されました。

- ◆ 7月 2日  
主催: (一社)不動産流通経営協会  
対象: 会員事業者58名 (千代田区)
- ◆ 3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129名 (江戸川区)
- ◆ 4日  
主催: 大林新星和不動産(株)  
対象: 社員18名 (大阪市)
- ◆ 9日  
主催: (公社)埼玉県宅地建物取引業協会  
対象: 新入会員事業者41名 (さいたま市)
- ◆ 18日  
主催: (株)CLCコーポレーション  
対象: 社員16名 (中央区)
- ◆ 19日  
主催: (公社)新潟県宅地建物取引業協会  
対象: 会員事業者他108名 (上越市)
- ◆ 20日  
主催: (公社)新潟県宅地建物取引業協会  
対象: 会員事業者他164名 (長岡市)
- ◆ 20日  
主催: (公社)新潟県宅地建物取引業協会  
対象: 会員事業者他252名 (新潟市)
- ◆ 20日  
主催: 住友林業ホームサービス(株)  
対象: 社員256名 (新宿区・2回)
- ◆ 24日  
主催: (公社)全日本不動協協会神奈川県本部  
対象: 新入会員事業者31名 (横浜市)
- ◆ 26日  
主催: (一社)九州不動産公正取引協議会・ポータルサイト広告適正化部会  
対象: 九州公取協加盟事業者180名 (福岡市)
- ◆ 30日  
主催: (公社)全日本不動協協会埼玉県本部  
対象: 新入会員事業者36名 (さいたま市)

## 公正競争規約違反に対する措置等

7月度の「嚴重警告及び違約金」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: 目黒区所在 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4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9か月以上、短いものでも1か月以上継続して広告 (4件)
- ◆ 家賃保証に関する不当表示
  - ◎ 「保証人代行業務 必加入」、「保証会社詳細詳細はお問い合わせ下さい」⇒ 保証料不記載 (1件)
  - ◎ 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)
- ◆ 取引条件の不当表示
  - ◎ 入居条件が非喫煙者及び女性限定である旨不記載 (1件)
  - ◎ 「敷引 0.0001万円」⇒ 85,000円 (1件)
- ◆ 取引内容の不当表示
  - ◎ 「新築アパート」⇒ 建築後2年3か月经過しており、新築とはいえない (1件)

**B社: 横浜市神奈川区所在 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「いい部屋ネット」

### 賃貸住宅6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1年以上、短いものでも1か月以上継続して広告 (6件)
- ◆ 家賃保証に関する不当表示
  - ◎ 「連帯保証人/保証会社 -」⇒ 保証会社の利用が取引の条件であり、保証料を要す (2件)
- ◆ 取引条件の不当表示
  - ◎ 鍵交換費用不記載 (1件)



C社：豊島区所在 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「ヤフー不動産」

賃貸住宅1物件

◆おとり広告

◎「賃料 4.5万円」、「管理費 5,000円」、  
 「契約期間 3ヶ月」、「定期借家」、「再契約可  
 (賃料 83,000円 管理費 5,000円  
 普通借家2年 更新料0.5ヶ月」等と記載し、  
 3か月間の定期借家契約終了後、再契約は任意で  
 あるかのように表示 ⇒ 再契約が取引の条件であり、  
 再契約しない場合は249,000円の違約  
 金が発生するもの

D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「ヤフー不動産」

賃貸住宅8物件

◆おとり広告

◎ 広告時点において資料を有しておらず、物  
 件を特定することができないため、物件が存在  
 するか否かにかかわらず取引できないもの  
 (3件)

◆おとり広告(契約済物件)

◎ 新規に情報公開後に契約済み又は貸し止め  
 となり、取引できないにもかかわらず、更新  
 を繰り返し、広告時点まで長いもので8か月  
 以上、短いものでも29日間継続して広告(3  
 件)

◆おとり広告

◎「賃料 4.5万円」、「定期借家 3ヶ月」、「再  
 契約可(再契約後条件変更有)等と記載し、  
 3か月間の定期借家契約終了後、再契約は任  
 意であるかのように表示 ⇒ 賃料83,000  
 円、2年間の普通建物賃貸借として再契約す  
 ることが取引の条件であり、再契約しない場  
 合は、249,000円の違約金が発生するも  
 の(※本物件は、C社の物件と同一)

◆家賃保証に関する不当表示

◎ 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)

◆取引条件の不当表示

◎「敷金 1ヶ月」⇒ 退去時に、敷金が全額償  
 却される旨不記載(1件)  
 ◎「定期借家 1ヶ月」⇒ 1年(1件)  
 ◎「保険なし」⇒ 保険加入を要す(1件)  
 ◎「共益費等なし」⇒ 3,000円(1件)  
 ◎ 契約期間2年の定期建物賃貸借である旨不  
 記載(1件)  
 ◎ 24時間サポート費用不記載(1件)

◆取引内容の不当表示

◎「バス・トイレ独立」⇒ 浴槽はなく、シャ  
 ワーのみ(1件)。  
 ◎「フローリング」⇒ クッションフロア(1件)

専門委員会委員名簿

(敬称略・50音順・○印は新任)

【総務委員会・14名】

	氏名	所属団体
委員長	牧山 丞治	全住協
副委員長	○大下 克己	FRK
"	○西村 和浩	不動協
委員	○新居 常男	東京宅建
"	○内山 俊夫	埼玉宅建
"	○太田 陽一	FRK
"	荻原 武彦	全日東京
"	小田桐信吉	東京宅建
"	小野澤康夫	不動協
"	倉田 建一	茨城宅建
"	高崎 正雄	千葉宅建
"	松本 修	全日神奈川
"	山野井正郎	神奈川宅建
"	○幸 寿	全住協

【広報委員会・14名】

	氏名	所属団体
委員長	小野澤康夫	不動協
副委員長	小尾 一	全住協
委員	○青木 亨	栃木宅建
"	秋山 武久	全日茨城
"	新井 晴夫	全日群馬
"	市川三千雄	山梨宅建
"	及川 昇一	全日東京
"	○大堀 一平	FRK
"	大村 浩次	日管協
"	草間 時彦	神奈川宅建
"	○高尾 茂典	新潟宅建
"	高木 剛俊	全日新潟
"	○玉山 真一	東京宅建
"	宮嶋 義伸	全日埼玉

【渉外委員会・11名】

	氏名	所属団体
委員長	○新井 常男	東京宅建
副委員長	○幸 寿	全住協
委員	飯島 学	群馬宅建
"	稲川 知法	全日栃木
"	大下 克己	FRK
"	○小林 弘行	長野宅建
"	○高橋真貴子	全管協
"	○高橋 正敏	全日千葉
"	○西村 和浩	不動協
"	村松 清美	全日山梨
"	○矢口 則義	全日長野

## 【調査指導委員会 39名】

	氏名	所属団体
委員長	○ 小田桐信吉	東京宅建
副委員長	市川三千雄	山梨宅建
〃	○ 大堀 一平	FRK
〃	荻原 武彦	全日東京
〃	○ 小林 弘行	長野宅建
〃	小山 浩志	全住協
〃	○ 玉山 真一	東京宅建
委員	猪股 正	全日千葉
〃	岡本 雅教	全日神奈川
〃	岡本 禎彰	不動協
〃	貝塚 克美	全日東京
〃	○ 金沢 景一	東京宅建
〃	○ 菊間 紀	千葉宅建
〃	北澤 艶子	日管協
〃	○ 木村 光貴	全管協
〃	河野 淳二	埼玉宅建
〃	○ 小林 忠男	埼玉宅建
〃	櫻井 敏雄	全日茨城
〃	関根 一彦	茨城宅建
〃	田代 雅司	全日東京
〃	田中 惠三	全日埼玉
〃	出口 賢道	全日神奈川
〃	徳増 源七	神奈川宅建
〃	○ 中嶋 勝	全日長野
〃	西村 義雄	全日埼玉
〃	○ 濱仲 幸弘	東京宅建
〃	早川 隆之	全日新潟
〃	○ 平野 公也	FRK
〃	廣瀬 眞	FRK
〃	府川 誠	千葉宅建
〃	○ 福嶋 仁	全日山梨
〃	星野 憲雄	全日群馬
〃	松井 皇一	全日千葉
〃	本木 晃	不動協
〃	森田 努	全日栃木
〃	山士家光幸	栃木宅建
〃	山田 隆	神奈川宅建
〃	吉田 昇	群馬宅建
〃	○ 渡辺 稔	新潟宅建

〃	○ 福嶋 仁	全日山梨
〃	星野 憲雄	全日群馬
〃	松井 皇一	全日千葉
〃	本木 晃	不動協
〃	山士家光幸	栃木宅建
〃	山田 隆	神奈川宅建
〃	○ 渡辺 稔	新潟宅建

## 【調査指導委員会・第2小委員会 19名】

	氏名	所属団体
第2委員長	小山 浩志	全住協
第2副委員長	○ 大堀 一平	FRK
〃	○ 小林 弘行	長野宅建
委員	猪股 正	全日千葉
〃	岡本 雅教	全日神奈川
〃	岡本 禎彰	不動協
〃	○ 菊間 紀	千葉宅建
〃	北澤 艶子	日管協
〃	河野 淳二	埼玉宅建
〃	関根 一彦	茨城宅建
〃	田代 雅司	全日東京
〃	徳増 源七	神奈川宅建
〃	○ 中嶋 勝	全日長野
〃	西村 義雄	全日埼玉
〃	○ 濱仲 幸弘	東京宅建
〃	早川 隆之	全日新潟
〃	○ 平野 公也	FRK
〃	森田 努	全日栃木
〃	吉田 昇	群馬宅建

## 【審理委員会・5名】

	氏名	所属団体
委員長	○ 太田 陽一	FRK
副委員長	○ 伊藤 公二	不動協
〃	○ 岩崎 健恭	東京宅建
委員	及川 昇一	全日東京
〃	小尾 一	全住協

## 【調査指導委員会・第1小委員会 19名】

	氏名	所属団体
第1委員長	荻原 武彦	全日東京
第1副委員長	市川三千雄	山梨宅建
〃	○ 玉山 真一	東京宅建
委員	貝塚 克美	全日東京
〃	○ 金沢 景一	東京宅建
〃	○ 木村 光貴	全管協
〃	○ 小林 忠男	埼玉宅建
〃	櫻井 敏雄	全日茨城
〃	田中 惠三	全日埼玉
〃	出口 賢道	全日神奈川
〃	廣瀬 眞	FRK
〃	府川 誠	千葉宅建

## お知らせ

次号(9月号)は都合により休刊いたします。

