

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 <https://www.sfkoutori.or.jp>

第294号
(平成30年10月号)

転載可

「平成30年北海道胆振東部地震」 で被災された皆様へ

このたびの9月の北海道胆振東部地震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。

9月の業務概況

会議等

■9月13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)が議長となり挨拶の後、齊藤専務理事から「6月に嚴重警告・違約金の措置を講じた事業者からの異議申し立て」、「7月度及び8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、東京都、埼玉県、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、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、事情聴取会に出席した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、9月25日の理事会に諮ることとしました。

■9月13日(木) 公益社団法人日本広告審査機構(JARO)理事会

同機構会議室(中央区)において、午後4時から、標記会議が開催され、当協議会から齊藤専務理事が出席しました。

会議では、「新規入会申込社」、「2019年度の通常総会日程」、「部会員の交代」について審議した後、「2018年度通常総会の報告」、「会計報告(4月~7月)」、「部会・委員会の報告」、「理事長・専務理事の業務執行状況」、「7月までの審査概況とJAROに苦情の寄せられたテレビCM」等について報告が行われました。

■9月19日(水) 審理委員会

6月に嚴重警告・違約金の措置を講じた事業者から異議の申し立てを受け、当該事業者に追加の主張及び立証の機会を与えるため、当協議会会議室において、午後4時から、審理委員会を開催しました。

同委員会では、太田委員長(副会長)が議長となり、当該事業者の代表者及び代理人弁護士から異議申し立て内容等について聴取しました。

その後、審理を行った結果、違反事実を変更するに足る新たな事実の提示が認められたので、前回の措置を取り下げ、改めて審理委員会としての措置案を決定し、この案を9月25日開催の理事会に上程することとしました。

■9月25日(火) 第6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6回理事会を開催しました。

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。8月度及び9月度は、次のとおり14会場・1,682名を対象として実施されました。

- ◆ 8月 2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184名 (千代田区)
- ◆ 8日
主催：(公社)全日本不動産協会 栃木県本部
対象：会員事業者27名 (宇都宮市)
- ◆ 8日
主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会
対象：会員事業者56名 (台東区)
- ◆ 9日
主催：住友林業ホームサービス(株)
対象：社員69名 (名古屋市・2回)
- ◆ 10日
主催：住友林業ホームサービス(株)
対象：社員124名 (大阪市・2回)
- ◆ 25日
主催：神奈川県
対象：一般消費者84名 (横浜市)
- ◆ 27日
主催：東海不動産公正取引協議会
対象：役職員及び賛助会員64名 (名古屋市)
- ◆ 9月 4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34名 (横浜市)
- ◆ 11日
主催：大東建託(株)・大東建託リーシング(株)
対象：社員515名 (港区)
- ◆ 14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76名 (千葉市)
- ◆ 18日
主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会
対象：会員事業者56名 (文京区)
- ◆ 21日
主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会
対象：会員事業者150名 (世田谷区)
- ◆ 21日
主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会
対象：会員事業者173名 (品川区)

会議では、中井会長が議長となり挨拶の後、初めに、齊藤専務理事の提案により、「臨時社員総会の招集(公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会派遣の市川三千雄理事辞任による、新理事の選任の件)」及び「弁護士との顧問契約締結」について審議・承認し、続いて、牧山総務委員長(副会長)の提案により、「北海道胆振東部地震への災害義援金」について審議・承認しました。

次に、太田審理委員長(副会長)の提案により、「異議申立てに対する処理」について審議し、前記のとおり、9月19日開催の審理委員会において、違反事実を変更するに足る新たな事実の提示が認められたため、前回の措置を取り下げ、同委員会の措置案のとおり処理することを決定しました(3頁A社参照)。

続いて、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、後掲の5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、齊藤専務理事より、「平成30年4月度から8月度までの予算執行状況」、「会長、会長代行副会長等の業務執行状況」、「7月度の措置業者に対する掲載停止処分の状況」、「インターネット賃貸広告の一斉調査結果(第3回)」(詳細はホームページを参照ください。)、 「平成30年7月豪雨への災害義援金の送金」、前回の理事会以降の業務概況等を報告しました。

公正競争規約指導員養成講座

会員団体(普通会員)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。

9月度は、次の3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。

- ◆ 9月3日 (公社)埼玉県宅地建物取引業協会
(受講者：役員48名)
- ◆ 7日 (一社)千葉県宅地建物取引業協会
(受講者：役員34名)
- ◆ 7日 (公社)茨城県宅地建物取引業協会
(受講者：役員20名)
- ◆ 10日 (公社)埼玉県宅地建物取引業協会
(受講者：役員60名)

◆ 27日

主催：当協議会・ポータルサイト広告適正化部会
 対象：部会構成会社 会員事業者等70名
 （さいたま市）

公正競争規約違反に対する措置等

9月度の「嚴重警告及び違約金」の措置を講じたのは、次の6社であり、これら6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：志木市所在 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
 （オウチーノ）及び（ヤフー不動産）

公取協通信において、毎号、嚴重警告・違約金を講じた事業者の違反内容を掲載しておりますが、6月度に措置した事業者から異議の申し立てがありました。

前記のとおり、新たな違反事実が認められたため、前回の措置を取り下げ、改めて措置を講じたものです。

当初、A社から、8物件について物件の資料提出がなく、物件の特定もできなかったため、違反事実を「物件に関する資料を有しておらず、物件の特定ができないため、物件が存在するか否かにかかわらず、取引できないおとり広告」と認定しましたが、A社から物件を特定する資料の提示があり、これを元に改めて調査をしたところ、7物件について、次のとおり契約済みのおとり広告であるとの事実が判明したものです。

改めて認定した違反事実は次のとおりです。

新築住宅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、更新を行い、長いもので約2か月半、短いもので17日間継続して広告（7件）

◆容積率の不当表示

◎ 「容積率 200%」 → 168%（1件）及び160%（3件）

B社：立川市所在 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（ライフホームズ）

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、長いもので約2年11か月、短いもので19日間継続して広告（9件）

◆取引条件の不当表示

◎ 「保証会社 ー」 → 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（5件）
 ◎ ルームクリーニング費用（3件）及び24時間サポート費用不記載（1件）

過去の措置

B社は、平成22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：渋谷区所在 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）

新築分譲マンション1物件

◆おとり広告（契約済物件）

◎ 「販売戸数 29戸」 → 新規に情報公開後に12戸が契約済みとなり、取引できないにもかかわらず、2か月半以上表示内容を修正せず継続して広告

◆表示基準違反

◎ 「価格 2,300万円台から」 → 最低価格（2,390万円）、最高価格（3,620万円）及び最多価格帯（3,100万円台、3,200万円台及び3,500万円台・各3戸）不記載

◆必要表示事項違反

◎ 情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日不記載

D社：昭島市所在 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「スーモ」

新築分譲住宅4物件及び新築住宅5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

又は面積不記載（1件）

きないにもかかわらず、更新を繰り返し、長いもので約1か月半、短いものでも1か月以上継続して広告（3件）

- ◎ 「販売戸数 2戸」 → 新規に情報公開後に1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、表示内容を修正せず1か月以上継続して広告（1件）

◆間取りタイプの不当表示

- ◎ 「3LDK」 → 1LDK及び納戸2室（1件）

◆特定事項の明示義務違反

- ◎ 販売戸数3戸のうち1戸の土地に路地状部分を含む旨及びその割合（約32%）不記載（1件）
- ◎ 販売戸数3戸のうち2戸の土地に路地状部分が含まれていると認識できる区画図を掲載しているが、路地状部分の割合（いずれも約40%）又は面積不記載（1件）
- ◎ 土地の大半が都市計画道路区域に係る旨不記載（1件）

◆必要表示事項違反

- ◎ 「私道負担 無」、「私道負担 ー」 → 私道負担面積あり（5件）
- ◎ 「位置指定道路（私道持分有り）」 → 私道面積不記載（1件）

E社：横浜市港北区所在 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「スーモ」

新築分譲住宅4物件

◆おとり広告（契約済物件）

- ◎ 「販売戸数 2戸」 → 新規に情報公開後に2戸とも契約済みとなり、取引できないにもかかわらず、更新を繰り返し、1戸は3か月半以上、残る1戸も1か月半以上継続して広告（1件）
- ◎ 新規に情報公開後に販売戸数の半数以上が契約済みとなり、取引できないにもかかわらず、更新を繰り返し、長いもので3か月半以上、短いものでも1か月半以上継続して広告（3件）

◆特定事項の明示義務違反

- ◎ 販売戸数4戸のうち2戸の土地に路地状部分を含む旨及びその割合（約33%及び約34%）

F社：さいたま市大宮区所在 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）、（ライフルホームズ）
及び（ヤフー不動産）

新築住宅8物件及び中古マンション1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4か月半以上、短いもので17日間継続して広告（8件）

◆特定事項の明示義務違反

- ◎ 土地が高圧線下であると認識できる区画図を掲載しているが、土地面積134.93㎡のうち約40㎡が高圧線下である旨不記載（1件）

- ◆ なお、上記違反のほか、中古マンション1物件について、取引する意思のない「おとり広告」であるとの疑念が払拭できないため、上記違反事実の指摘に加え、今後、このような疑念をもたれる広告表示を行わないよう要望した。

事務局人事

事務局職員（調査員）として、次の2名を9月1日付けで採用しました。

- ・ 齊藤 芳恵（さいとう よしえ）
- ・ 島田 道代（しまだ みちよ）

