

# 公取協通信



第 295号  
(平成30年11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>

転載可

## 10月の業務概況

### 会議等

#### ■ 10月10日(水) 全国公正取引協議会連絡会議

東海大学校友会館（千代田区）において、午後3時から、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。

会議では、一般社団法人全国公正取引協議会連合会糸田会長代行の開会挨拶に続き、消費者庁の小林審議官の挨拶の後、同庁の大元表示対策課長から「景品表示法の最近の運用状況及び課題」について説明があり、次に関東甲信越地区の1都9県（茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県及び長野県）の各担当官から「地方公共団体における景品表示法の運用状況」について説明がありました。

その後、公正取引委員会の真淵取引企画課長から「独占禁止法を巡る最近の動向」について説明があり、続いて、一般社団法人自動車公正取引協議会及び全国辛子めんたいこ食品公正取引協議会から「公正競争規約の最近の運用状況」並びに連合会事務局から「連合会の取組状況」についてそれぞれ説明があった後、これらについて質疑応答が行われました。

#### ■ 10月18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、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、「平成30年9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、第2小委員会の小山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、10月23日の理事会に諮ることとしました。

なお、当日、一般社団法人九州不動産公正取引協議会の野田専務理事、北原事務局長及び岩浅事務局職員が傍聴しています。

#### ■ 10月23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12時50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「公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会推薦の長田満氏（山梨宅建会長）の理事選任の件」について審議・承認しました。

#### ■ 10月23日(火) 第7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7回理

事を開催しました。

会議では、中井会長が議長となり挨拶の後、初めに、齊藤専務理事の提案により、理事を退任した市川三千雄氏（山梨宅建）を参与として委嘱することを審議・承認しました。

次に、同氏の後任として「広報及び調査指導委員会委員の選任」について審議し、広報委員会委員には長田満理事を、調査指導委員会委員には田中玉男氏を選任しました。

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、専務理事より、「9月度の措置業者に対する掲載停止処分の状況」、「北海道胆振東部地震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。

### 賛助会員向け研修会

10月24日(水)、午後2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）を対象とした公正競争規約研修会を開催し、45社・99名の参加がありました。

研修会では、「不動産広告の違反事例・相談事例」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。

10月度は、次のとおり14会場・3,082名を対象として実施されました。

◆ 10月 2日

主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会  
対象：会員事業者363名（さいたま市）

◆ 2日

主催：(公社)全日本不動産協会神奈川県本部  
対象：会員事業者14名（横浜市）

◆ 4日

主催：国土交通大学校  
対象：国交省・都道府県宅建業法担当職員ほか26名（小平市）

◆ 9日

主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会  
対象：会員事業者274名（久喜市）

◆ 11日

主催：住友不動産販売(株) ※2回開催  
対象：社員195名（新宿区）

◆ 11日

主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会  
対象：会員事業者444名（川越市）

◆ 12日

主催：東京建物(株) ※2回開催  
対象：社員90名（中央区）

◆ 15日

主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会  
対象：会員事業者620名（越谷市）

◆ 15日

主催：住友不動産販売(株)  
対象：社員91名（大阪市）

◆ 19日

主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会  
対象：会員事業者188名（上尾市）

◆ 22日

主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会  
対象：会員事業者391名（川口市）

◆ 23日

主催：(公社)全日本不動産協会神奈川県本部  
対象：新入会員事業者34名（横浜市）

◆ 25日

主催：(公社)山梨県宅地建物取引業協会  
対象：会員事業者16名（甲府市）

◆ 29日

主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会  
対象：会員事業者336名（所沢市）

### 公正競争規約違反に対する措置等

10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：新宿区所在 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、いずれも5か月以上継続して広告（3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、短いものでも2か月以上継続して広告（4件）。

◆取引条件の不当表示

- ◎ 「家賃 4.8万円 インターネット代は込み」 → インターネット利用料は含まれていない（1件）
- ◎ 「普通賃貸借契約」 → 契約期間2年の定期建物賃貸借契約（1件）
- ◎ 鍵交換費用、ルームクリーニング費用、24時間サポート費用及び入館料不記載（各1件）

◆取引内容の不当表示

- ◎ 「バス・トイレ別」 → 浴槽はなく、シャワーのみ（2件）
- ◎ 「所在階 2階」 → 1階（1件）
- ◎ 建物の外観写真を掲載 → 実際取引するものとは異なるもの（1件）

**B社：足立区所在 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、2か月半以上継続して広告（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、更新を繰り返し、長いもので3か月以上、短いものでも1か月以上継続して広告（9件）。

◆取引条件の不当表示

- ◎ 「賃料 4.0万円 管理費等 0円」 → 賃料 45,000円、管理費4,000円（1件）
- ◎ 「保証人/保証会社 不要/ー」 → 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（4件）
- ◎ 「保証人/保証会社 不要/ー」 → 保証会社の利用が取引の条件（5件）

◆交通の利便の不当表示

- ◎ 「丸ノ内線〇〇駅徒歩15分」 → 18分  
 「新宿線〇〇駅徒歩12分」 → 17分

**過去の措置**

B社は、平成27年1月及び平成29年6月にインターネット広告（不動産情報サイト及び自社ホームページ）において、いずれも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：立川市所在 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(マイナビ賃貸、ライフホームズ及び自社ホームページ)

**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、1か月上継続して広告（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、更新を行い、長いもので3か月半以上、短いものでも24日間継続して広告（8件）

◆取引条件の不当表示

- ◎ 「保証人代行 不可」（2件）、「保証会社 任意加入」（3件） → 保証会社の利用が取引の条件
- ◎ 「保証会社 利用可 保証会社利用料：賃料・

管理費等の50%～」→ 家賃保証会社の利用が取引の条件であり、保証料の額は、契約時に1か月分の賃料と管理費の合計額100%及び2年目以降毎年10,000円である（2件）

◎ 「保証会社 要加入」→ 保証料の額不記載（3件）

◎ ルームクリーニング費用（6件）及び鍵交換費用（4件）不記載

◆必要表示事項違反

◎ 取引態様（仲介）、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（6件）

D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：無許可の屋外広告物及びインターネット広告（自社ホームページ）

無許可の屋外広告物（新築住宅1物件）

A2サイズ大のビラの上部を袋状にして、そこにA4サイズ大のビラを封入したものをカラーコーンに貼付し約1か月間公道に設置。

◆取引内容の不当表示

◎ 「車庫」→ 車庫なし

◆表示基準違反

◎ 「全額ローン月々9万円台～」→ ボーナス時の返済額（15万円）不記載。また、毎月時の返済額（98,028円）、金融機関の名称及び紹介ローンの旨不記載

◆必要表示事項違反

◎ 広告主の商号、広告主の事務所の所在地、宅建業法による免許証番号、最寄駅からの徒歩所要時間、土地面積、私道負担面積、建物面積、建築年月、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

◆取引条件の不当表示

◎ 封入されたビラがなくなった場合、取引態様を記載していないこととなるため、D社が売主として取引するものと誤認されるおそれがある表示 → 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。

自社ホームページ（売地2物件、分譲宅地6物件及び新築分譲住宅1物件）

◆取引条件の不当表示

◎ 取引態様を記載していないため、D社が売主として取引するものと誤認されるおそれがある表示 → 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（9件）

◆特定事項の明示義務違反

◎ 「売地条件付」→ 建築条件付売地である旨、建築条件の内容及び当該条件が成就しなかったときの措置不記載（2件）

◎ 販売区画のうち土地面積の30%以上の路地状部分を含む区画があるのに、路地状部分を含む旨及びその割合（約33%～約40%）又は面積不記載（2件）

◎ 販売区画数2区画のうち1区画の敷地の形状が著しい不整形地である旨不記載（1件）

◆表示基準違反

◎ 「21坪～54坪」（1件）、「約40坪」（1件）→ メートル法による土地面積不記載

◆必要表示事項違反

◎ 売地なのに土地と建物の合算額を記載するのみで土地価格不記載（2件）

◎ 必要な表示事項のうち、6項目から8項目不記載（9件）

## 事務局人事

11月1日付けで、新規事務局職員（調査員）として次の1名を採用しました。

◆堺井 英里花（さかい えりか）

