

# 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297号  
(平成31年1月号)

転載可

## 謹賀新年

旧年中、皆様方には当協議会の事業運営に格別のご理解、ご協力を賜り、誠にありがとうございました。

当協議会は、今後も公正競争規約を円滑、効果的に運用することにより、一般消費者の自主かつ合理的な選択を確保するとともに、事業者間の公正な競争を確保するため、消費者庁、公正取引委員会、国土交通省をはじめとする関係官公庁のご指導のもと、会員団体、維持会員、賛助会員、関係団体等とも緊密に連携し、公正競争規約の公正・中立な運用機関として、不動産広告のより一層の適正化に努めてまいります。

また、当協議会は、不動産公正取引協議会連合会の事務局として、引き続き、各地区の不動産公正取引協議会が円滑に事業が遂行できるよう協力・支援を行ってまいります。

皆様方の益々のご繁栄、ご健勝をお祈り申し上げますとともに、本年も何卒、当協議会の事業運営等につきまして、ご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

## 12月の業務概況

### 会議等

■12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2時45分から、調査指導委員会(第2小委員会主催)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月度の措置事

業者に対する掲載停止処分の状況」、「11月度の事案処理件数等の状況」など、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、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、表示内容と調査結果との相違点、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とを勘案した措置案について審議・決定し、12月18日開催の理事会に諮ることとしました。

### ■12月18日(火) 第9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9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、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)。

次に、齊藤専務理事より「弁護士との顧問契約の締結」、「11月度の事案処理件数等の状況」、「11月度の措置事業者に対する掲載停止処分の状況」など、前回の理事会以降の業務概況等を報告しました。

### ■12月21日(金) 事情聴取会

当協議会会議室において、午前10時から調査指導委員会の付託を受けて専務理事の司会により事情聴取会を開催し、加盟事業者(1社)の代表者からその作成経緯、表示内容と調査結果との相違点、今後の改善策等について事情聴取を行いま

した。この結果については、1月24日開催の調査指導委員会に報告し、同委員会において措置案を審議・決定の上、1月29日開催の理事会に諮ることとしました。

## 第16回 不動産広告管理者養成講座 ～12月4日開催～

12月4日(火)、主婦会館プラザエフ(千代田区)において、午前9時30分から午後3時30分まで、賛助会員の役員・社員を対象とする第16回不動産広告管理者養成講座を開催し、34社・123名が受講しました。

この講座は、公正競争規約に精通した不動産広告の企画・制作・管理業務に従事する人材の養成に寄与することを目的として、適正広告作成に係る必要な基礎的・実務的知識の習得を支援する趣旨で、平成16年3月から実施しているものです。

また、講座終了後、午後4時から40問の効果測定試験を実施しました(制限時間は90分)。

この試験に所定の成績を修めた受講者には「不動産広告管理者養成講座修了認定証書」等を交付いたしますが、その結果については、平成31年1月中に通知する予定です。

なお、これまでの合格者数は988名です。

## 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。

12月度は、12月11日に(公社)東京都宅地建物取引業協会に開催いただき、役員6名を対象に実施しました。

受講者には、後日「公正競争規約指導員証」を交付いたしました。

## 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。

12月度は、次のとおり7回(総参加者588名)講師を派遣しました。

### ◆ 12月 6日

主催：(株)中央住宅(ポラスグループ)  
対象：社員68名(越谷市)

### ◆ 7日

主催：(公社)新潟県宅地建物取引業協会  
対象：新入会員事業者29名(新潟市)

### ◆ 11日

主催：東北地区不動産公正取引協議会  
対象：役職員42名(秋田市)

### ◆ 12日

主催：四国地区不動産公正取引協議会  
対象：加盟事業者218名(高知市)

### ◆ 12日

主催：(公社)全日本不動産協会新潟県本部  
対象：会員事業者123名(新潟市)

### ◆ 12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33名(横浜市)

### ◆ 14日

主催：(一社)不動産流通経営協会  
対象：会員事業者75名(千代田区)

## 公正競争規約違反に対する措置等

12月度の「嚴重警告及び違約金」の措置を講じたのは、次の4社です。

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：台東区所在 免許(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か月半以上、短いもので16日間継続して広告(8件)

#### ◆ 取引条件の不当表示

◎ 「初回保証料：月額総賃料の50%～」(1件)、  
「初年度保証料：月額支払額40%」(1件) → 初回以降の保証料不記載

◎ 「保証人代行業務 任意加入」、「保証人不要」 → 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(1件)

◎ 「保証人代行義務 必加入」、「詳細はお問合わせ下さい。」 → 保証料不記載(2件)

◎ 「保証人不要」 → 必要(1件)

◎ 「敷金 1ヶ月」、「ペット相談」 → ペット

を飼育する場合は、敷金が賃料の3か月分となる旨不記載（1件）

- ◎ ルームクリーニング費用（2件）及び鍵交換費用（1件）不記載

**過去の措置**

A社は、平成25年9月にインターネット広告（不動産情報サイト）において、実際よりも賃料を安く表示する等の不当表示を行ったことにより、**嚴重警告・違約金の措置**を受けている。

**B社：豊島区所在 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）

**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、長いもので約2か月間、短いものでも1か月間継続して広告（4件）。
- ◆ **取引条件の不当表示**
  - ◎ 「保証会社 ー」⇒ 保証会社の利用が取引の条件（1件）
  - ◎ 「敷金 無」、「ペット相談可」⇒ ペットを飼育する場合は、敷金が賃料の2か月分となりその敷金は退去時に全額償却される旨不記載（1件）
  - ◎ 消化剤費用、24時間サポート費用及び消毒費用不記載（各1件）
  - ◎ 「住宅保険 不要」⇒ 加入必要（1件）
- ◆ **交通の利便の不当表示**
  - ◎ 「小田急小田原線〇〇駅 徒歩20分」⇒ 徒歩23分

**C社：横浜市所在 免許（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）

**新築住宅8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3か月間（1件）又は約2か月半（1件）継続して広告
  - ◎ 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か月間、短いものでも約1か月間継続して広告（4件）
- ◆ **取引内容の不当表示**
  - ◎ 「土地面積130.64㎡」⇒ 113.64㎡
  - ◎ 「建物面積106.82㎡」⇒ 103.50㎡

- ◎ 「主寝室8.5帖」⇒ 7畳相当

◆ **特定事項の明示義務違反**

- ◎ 敷地面積に路地状部分を含む旨及びその割合（約33%1件、約30%1件）又は面積不記載

◆ **容積率の不当表示**

- ◎ 「容積率200%」⇒ 160%（1件）

◆ **表示基準違反**

- ◎ 建物面積に車庫面積を含む旨及びその面積不記載（3件）

**D社：武蔵野市所在 免許（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）

**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3か月半、短いものでも21日間継続して広告（4件）
- ◆ **取引条件の不当表示**
  - ◎ 「初回保証料（家賃+共益費+駐車場）の50%〜」⇒ 初回以降の保証料不記載（1件）
  - ◎ 鍵交換費用不記載（1件）
- ◆ **取引内容の不当表示**
  - ◎ 「構造 鉄筋コン」⇒ 鉄骨造（1件）
  - ◎ 「築年月 1996年」⇒ 1992年築（1件）
  - ◎ 「東南向き」、「南面バルコニー」⇒ 東向き、東面バルコニー（1件）
- ◆ **表示基準違反**
  - ◎ 「内装リフォーム済」⇒ リフォームの内容及び時期不記載（3件）

