



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263号  
H28.2.1

転載可

## 1月の業務概況

### 会議等

■ 1月22日(金) 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45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、桃野副会長・調査指導委員会委員長の挨拶の後、谷専務理事から「平成27年12月度の処理件数等の状況」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、埼玉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、阿部第2小委員会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、当日欠席した1社を除く、3社の代表者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。

なお、欠席した1社については、2月2日に事情聴取を行うこととしました。

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、1月28日開催の理事会に諮ることとしました。

### ■ 1月28日(木) 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3時から、平成27年度第9回理事会を開催しました。

会議では、植木会長が議長となり挨拶の後、桃野副会長・調査指導委員会委員長の提案により「公正競争規約違反事業者3社に対する措置」について審議し、いずれも調査指導委員会の措置案のとおり決定しました（別掲）。

次に、谷専務理事から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。

1月度は次の会員団体に開講していただき、これに講師を派遣しました。

受講された方には後日「公正競争規約指導員証」を発行します。

◆1月14日（公社）全日本不動協協会埼玉県本部  
（受講者：役員49名）

### 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。

1 月度は、次のとおり 5 会場・4 3 6 名を対象として実施されました。

◆ 1 月 8 日

主催：住友林業ホームサービス(株)

対象：社員 5 6 名（名古屋市）

◆ 2 1 日

主催：住友林業ホームサービス(株)

対象：社員 2 0 4 名（新宿区）

◆ 2 2 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 5 2 名（さいたま市）

◆ 2 5 日

主催：(公社)茨城県宅地建物取引業協会

対象：会員事業者 1 0 2 名（神栖市）

◆ 2 8 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 2 2 名（さいたま市）

## 不動産広告管理者養成講座 効果測定試験の結果

当協議会は、昨年 1 2 月 7 日に賛助会員を対象とする第 1 3 回不動産広告管理者養成講座を開催し、4 0 社・1 4 4 名が受講しましたが、講座終了後に実施した効果測定試験（4 0 問・9 0 分間）に所定の成績を修めた 3 1 社・8 7 名（合格率 6 0 . 4 %）に対し、1 月 1 2 日付けで「不動産広告管理者養成講座修了認定証」及び「修了認定証書」を交付しました。

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、当該業務に求められる基礎的・実務的知識の習得を支援する趣旨で、平成 1 6 年 3 月から実施しており、今回の合格者を含めて合格者総数は 8 4 0 名となっています。

## 公正競争規約違反に対する措置等

A 社：台東区所在 免許更新回数(1)

《措置：嚴重警告・違約金、広告事前審査1か月》

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 5 物件

#### ◆ おとり広告

◎ 4 物件は、新規に情報公開後に契約済みとなったが、以降広告時点まで長いもので約 1 年 7 か月間、短いものでも 4 か月半以上継続して広告。

#### ◆ 取引内容の不当表示

◎ 専有面積について、実際よりも 0 . 4 2 m<sup>2</sup> から 0 . 4 4 m<sup>2</sup> 広く表示（3 件）。

・「1 9 m<sup>2</sup>」⇒ 1 8 . 5 6 m<sup>2</sup>

・「1 7 m<sup>2</sup>」⇒ 1 6 . 5 8 m<sup>2</sup>

・「2 5 m<sup>2</sup>」⇒ 2 4 . 5 6 m<sup>2</sup>

#### ◆ 取引条件の不当表示

◎ 鍵交換費用（5 件）、元付業者に対する書類事務費用（1 件）、室内抗菌消毒費用（1 件）、定額の水道代（1 件）及び 2 4 時間対応システム費用（1 件）を必要とするのに、その費目及びその額不記載。

#### ◆ 必要表示事項違反

◎ すべての物件は、住宅総合保険料を必要とする旨並びに情報登録日又は直前の更新日及び次の更新予定日不記載。

B 社：さいたま市南区所在 免許更新回数(1)

《措置：嚴重警告・違約金、広告事前審査1か月》

対象広告：インターネット広告(自社ホームページ)

### 中古マンション 5 物件

#### ◆ おとり広告

◎ すべての物件は、新規に情報公開後に契約済み

となったが、以降広告時点まで長いもので4か月以上、短いものでも2か月以上継続して広告。

◆必要表示事項違反

- ◎ すべての物件は、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。

C社：港区所在 免許更新回数(3)  
《措置: 嚴重警告・違約金、広告事前審査1か月》  
対象広告: インターネット広告(ホームズ)

賃貸住宅6物件

◆おとり広告

- ◎ 6物件のうち3物件は、契約済みとなって取引できないのに、新規に情報公開を行い、以降広告時点まで約1か月間継続して広告。
- ◎ 残る3物件は、新規に情報公開後に契約済みとなったが、以降更新を繰り返し、広告時点まで長いもので2か月以上、短いものでも1か月以上継続して広告。

◆取引条件の不当表示

- ◎ 鍵交換費用(2件)、ルームクリーニング費用(1件)及び元付業者に対する契約事務手数料(1件)を必要とするのに、その費目及びその額不記載。
- ◎ 「ペット飼育可」、「敷金 1か月 敷引・償却金 -」⇒ ペットを飼育する場合は、敷金が月額賃料の2か月分増額となる旨及び退去時に全額償却される旨不記載(1件)。
- ◎ 「保証会社 -」と記載し、あたかも保証会社の利用が不要であるかのように表示 ⇒ 保証会社と賃貸保証委託契約の締結が取引の条件であり、保証料を要すもの(1件)。
- ◎ 「保証会社 加入要 保証会社利用料: 保証人有 総賃料の60%、保証人無 総賃料の100%」⇒ 2年目以降の保証料不記載(1件)。

◆取引内容の不当表示

- ◎ 「建物構造 SRC(鉄骨鉄筋コンクリート)」⇒ RC(鉄筋コンクリート)(1件)。

◆表示基準違反

- ◎ 「スーパー複数有」⇒ スーパーマーケットから物件までの道路距離不記載(1件)。

過去の措置

C社は、平成26年3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・違約金課徴の措置を受けている。

消費者庁の移転について

消費者庁は、下記のとおり、移転の予定となっております。

記

◎移転先

〒100-8970

東京都千代田区霞ヶ関3-1-1

中央合同庁舎第4号館

(交通) 地下鉄東京メトロ

- ・丸ノ内線・千代田線・日比谷線「霞ヶ関駅」  
A13出口 徒歩5分
- ・丸ノ内線・千代田線「国会議事堂前駅」  
4出口 徒歩5分
- ・銀座線「虎ノ門駅」 6出口 徒歩5分

◎移転日(引越し)

平成28年2月19日(金) 定時後～  
2月21日(日)

◎業務開始予定日

平成28年2月22日(月)

※表示対策課は7階。

電話番号は変更なし。

指導係 03-3507-8800(代表)

