

公取協通信



第 284 号
(平成29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>

転載可

10月の業務概況

会議等

■ 10月11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、当協議会から齊藤事務局長及び佐藤事務局次長が出席しました。

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、消費者庁の東出審議官の挨拶の後、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、1都8県（茨城県、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、公正取引委員会の品川取引企画課長から「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、当協議会及び日本パン公正取引協議会から「公正競争規約の最近の運用状況」についてそれぞれ説明を行い、最後に、連合会事務局から「連合会の取組状況」について説明の後、これらについて質疑応答が行われました。

■ 10月12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40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、桃野副会長・調査指導委員長の挨拶の後、谷専務理事から「平成29年9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、東京都、神奈川県、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、荻原副会長・第1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6社の広告表示等の調査結果について説明を行った後、1社が欠席したため、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、10月27日開催の理事会に諮ることとしました。

なお、欠席した1社については、次回の調査指導委員会（11月14日）において、再度事情聴取を行うこととしました。

■ 10月27日(金) 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29年度第6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「事務局の人事」（5頁参照）について審議・承認しました。

続いて、桃野副会長・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、5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）を講ずること（3頁以下参照）、さらに、このうち

の1社については、表示規約第27条の3の規定に基づき、事業者名、違反行為の概要及び措置の内容を公表することとしました（4頁参照）。

最後に、谷専務理事より、「9月度の措置業者10社に対する掲載停止処分の状況」及び前回の理事会以降の業務概況等を報告しました。

また、資料として、ニュースリリース「『スマイティ』及び『健美家』も掲載停止の施策に参画」を配付しました。

ニュースリリース

「スマイティ」及び「健美家」も 掲載停止の施策に参画へ

当協議会は、不動産の表示に関する公正競争規約に違反し、「嚴重警告及び違約金課徴」の措置を講じた不動産事業者に対して、8つの不動産情報サイトの運営会社・団体（表1参照）と連携して、各サイトへの広告掲載を、原則として1か月間以上停止する施策を実施しておりますが、この度、不動産情報サイト「スマイティ」を運営する「株式会社カカコム」及び不動産情報サイト「健美家」を運営する「健美家株式会社」とも連携して、11月度の措置分から同様の施策を実施していくことになりました。

【表1】 既に実施している不動産情報サイト

運営会社・団体名	運営サイト名
アットホーム(株)	at home
ジューシー出版(株) (いい部屋ネット事務局)	いい部屋ネット
(公社)全日本不動産協会	ラビーネット不動産
(株)CHINTAI	CHINTAI
(株)マイナビ	マイナビ賃貸
ヤフー(株)	ヤフー不動産
(株)LIFULL	LIFULL HOME'S
(株)リクルート住まいカンパニー	SUUMO

【表2】 新たに参画する不動産情報サイト

運営会社名	運営サイト名
(株)カカコム	スマイティ
健美家(株)	健美家

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17会場・3,307名を対象として実施されました。

◆ 10月 3日

主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会
対象：会員事業者358名（さいたま市）

◆ 5日

主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会
対象：会員事業者225名（所沢市）

◆ 5日

主催：(株)中央住宅
対象：ポラスグループ社員43名（越谷市）

◆ 10日

主催：東建コーポレーション(株)
対象：FC加盟事業者27名（新宿区）

◆ 12日

主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会
対象：会員事業者387名（坂戸市）

◆ 12日

主催：住友不動産販売(株)
対象：社員91名（大阪市）

◆ 13日

主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会
対象：会員事業者362名（久喜市）

◆ 13日

主催：三菱地所レジデンス(株)
対象：社員46名（千代田区）

◆ 13日

主催：住友不動産販売(株)
対象：社員215名（新宿区）

◆ 10月16日

主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会
対象：会員事業者635名（越谷市）

◆ 16日

主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会
対象：新入会員事業者24名（世田谷区）

- ◆ 17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）
- ◆ 23日
主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会
対象：会員事業者387名（川口市）
- ◆ 25日
主催：(独)国民生活センター
対象：消費生活相談員等65名（相模原市）
- ◆ 26日
主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会
対象：会員事業者187名（上尾市）
- ◆ 26日
主催：(公社)全日本不動産協会東京都本部
対象：会員事業者193名（千代田区）
- ◆ 26日
主催：(公社)山梨県宅地建物取引業協会
対象：会員事業者28名（甲府市）

公正競争規約違反に対する措置等

10月度の「嚴重警告及び違約金」の措置を講じたのは、次の5社です。

これら5社については、8つの不動産情報サイト（前頁表1参照）への広告掲載も原則として1か月間以上停止となります。

A社：板橋区所在 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)

賃貸住宅10物件

- ◆ おとり広告
 - ◎ 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7か月半、短いものでも1か月以上継続して広告（10件）。
- ◆ 取引条件の不当表示
 - ◎ 「保証人代行業務 必加入」、「保証会社詳細総賃料の50%」等と記載 ⇒ 2年目以降の保証料（毎年10,000円）不記載（10件）。

B社：渋谷区所在 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(自社ホームページ)

賃貸住宅10物件

- ◆ おとり広告
 - ◎ 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4か月半以上、短いものでも2か月以上継続して広告（10件）。
- ◆ 取引条件の不当表示
 - ◎ 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（8件）。
 - ◎ ルームクリーニング費用（8件）及びエアコン清掃費用（4件）を必要とするのに、その費目及びその額不記載。
- ◆ 設備の不当表示
 - ◎ 「CATV」⇒ 設置なし（2件）
- ◆ 必要表示事項違反
 - ◎ 火災保険料を必要とする旨及び次回の更新予定日不記載（10件）。

C社：横浜市西区所在 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
「健美家」及び「スーモ」

新築一棟売りアパート6物件及び賃貸住宅4物件

- ◆ 広告表示の開始時期の制限等の違反
 - ◎ 「1棟売りアパート」と記載するとともに、建築確認番号を記載し、あたかも建築確認を受けた1棟売り新築アパートを取引するかのように表示 ⇒ 表示の建築確認番号は架空の番号であり、広告時点において、建築確認を受けていないため、新築1棟売りアパートとして広告及び取引不可（6件）。
- ◆ 取引条件の不当表示
 - ◎ 「全保連利用必 賃料合計の50%」⇒ ほかに毎年10,000円の保証料要す（4件）。
 - ◎ 「仲介手数料 不要」⇒ 契約事務手数料と称する費用（月額150円、一括の場合3,000円）を要す（4件）。

◆交通の利便の不当表示

◎ 「妙蓮寺駅徒歩10分」⇒ 徒歩16分（1件）

D社：千代田区所在 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「ライフルホームズ」

賃貸住宅5物件

◆おとり広告

◎ 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4か月半以上、短いものでも25日間継続して広告（5件）。

表示規約第27条の3の規定に基づく事業者名等の公表

事業者名：株式会社アイレント
 豊島区南池袋2-27-3
 東京都知事(4)第76738号
 代表者名：鎌田 和也
 措置の内容：嚴重警告・違約金60万円
 対象広告：インターネット「ライフルホームズ」
 違反の概要：次のとおり

賃貸住宅8物件

◆おとり広告

◎ 3物件は、いずれも次の理由から、取引する意思のない「おとり広告」と認められる。

(1) 次表のとおり周辺相場よりも12,000円から15,000円も安い賃料で広告していること。

	物件A	物件B	物件C
表示	86,000円	45,000円	48,000円
相場	100,000円	60,000円	60,000円

(2) 約5か月もの長期間広告を掲載し、次表のとおりこの間に、顧客から29件から69件もの問い合わせがあったにもかかわらず、契約に至っていないこと。

	物件A	物件B	物件C
問合件数	69件	53件	29件

(3) 株式会社アイレント（以下「アイレント」という。）は、X社から専任媒介で入居者募集依頼を受けていると主張しているが、長期間契約できていないにもかかわらず、指定流通機構（レインズ）等への登録をしていないこと。

(4) X社の代表者はアイレントの代表者の息子であり、また、X社の担当者はアイレントの元役員であるなど、事実上、アイレントとX社は一体であり、しかも両社の担当者の説明に合理性がないこと等から、2社が結託しておとり広告を行った可能性が極めて高いこと。

① 物件Aについて

ア X社が所有者（個人）より平成24年12月から月額賃料2万円で借り上げており、X社の担当者は「借り上げ後4年5か月間転貸できていない。」と述べているが、これが事実であれば106万円もの損失になるにもかかわらず、アイレントにのみ入居者募集の依頼をしていることになり、成約に至るための努力が認められない。

イ アイレント及びX社の担当者は、いずれも「物件自体が古く、とにかく部屋が汚いのでなかなか契約に至らない。」と述べているが、X社が貸主であれば、このマイナス要因を改善することは可能であることから、この説明には合理性がない。

ウ 所有者は、「相場から言えば10万円程度であるが、雨漏りしており住める状態ではないので、X社が賃料2万円でも借りてもらえてありがたい。」と述べている。

② 物件Bについて

ア X社が所有者（個人）より平成25年6月から月額賃料42,150円で借り上げており、X社の担当者は、「借り上げ後3年11か月間転貸できていな

い。」と述べているが、これが事実であれば約198万円もの損失になるにもかかわらず、アイレントにのみ入居者募集の依頼をしていることになり、成約に至らしめる努力が認められない。

イ アイレント及びX社の担当者は、いずれも「近隣に墓地があるため、賃料を安くしてもなかなか契約に至らない。」と述べているが、X社が提出した資料によれば、アイレントは、当該建物の他の3室について、月額賃料56,000円～60,000円で客付を行っており、このうちの1室については指定流通機構（レインズ）への登録も行っている。

③ 物件Cについて

ア アイレント及びX社の担当者は、いずれも「入居者が決まってからクリーニングをするため部屋が汚く、なかなか契約に至らない。」と述べているが、入居者募集に当たってクリーニングを実施すればよいものであって、この説明には合理性がない。

イ 所有者から当該建物の入居者募集依頼を受けている他の不動産事業者2社は、いずれも「6万円以下の賃料で募集依頼を受けたことはない。」と述べている。

ウ 所有者は、「X社に賃料2万円の2年契約で平成28年10月から賃貸していたが、今年の6月にX社の意向で契約解除した。」「X社から、不動産公正取引協議会から問い合わせがあると思うが、業者に任せているので全く分からないと回答すればよいといわれている。」と述べている。

◎ 既に契約済みで取引できないにもかかわらず、契約後に新規に情報公開を行い、5か月間継続して広告（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、3か月以上又は1か月以上継続して広告（2件）。

◆取引内容の不当表示

◎ 「築年月（築年数） 1990年1月（築28年）」⇒ 1965年8月に増築されており、

少なくともそれ以前の建築（1件）。

◎ 「築年月（築年数） 1977年5月（築41年）」⇒ 1976年5月築（1件）。

過去の措置

アイレントは、平成12年1月に雑誌広告において、架空物件の広告を行ったこと、また、平成20年2月にも、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、いずれも嚴重警告・違約金の措置を受けている。

事務局の人事異動

10月27日開催の第6回理事会において、当協議会の事務局の人事について、次の2名を承認しました。

- ・ 齊藤 卓 11月1日付 常務理事
（前：理事・事務局長）
- ・ 佐藤 友宏 11月1日付 事務局長
（前：事務局次長）

このほか、次のとおり事務局の人事異動を行いました。

今後とも、よろしく願いいたします。

- ・ 関 泰誠 11月1日付 事務局次長
（前：上席調査役）
- ・ 佐藤 慶子 11月1日付 総務主任
（前：主査）
- ・ 齋藤 太郎 11月1日付 調査役
（前：主査）

以上