

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285号
(平成29年12月号)

転載可

国土交通省 おとり広告禁止の 注意喚起文書、業界団体に通知

平成29年11月30日、国土交通省不動産業課より、次のとおり、業界5団体の長あてに「おとり広告の禁止に関する注意喚起等について」と題する通知がありました。

国土動指第59号
平成29年11月30日

(業界5団体の長 宛て)

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長
公益社団法人全日本不動産協会理事長
一般社団法人不動産協会理事長
一般社団法人全国住宅産業協会会長
一般社団法人不動産流通経営協会理事長

国土交通省土地・建設産業局不動産業課長

おとり広告の禁止に関する注意喚起等について

広告の適正化等については、従前より貴団体を通じて注意喚起等をお願いしているところですが、年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、改めて通知します。

1 顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」については、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）

以下「法」という。）第32条の規定により禁止されています。（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成13年1月6日国土交通省総動発第3号））

また、これらの広告は、不当景品類及び不当表示防止法（昭和37年法律第134号）第5条第3号（同号の規定により指定された「不動産のおとり広告に関する表示」（昭和55年公正取引委員会告示第14号））及び不動産の表示に関する公正競争規約（平成17年公正取引委員会告示第23号）第21条においても禁止されているところです。

2 具体的には、例えば、実際には取引意思のない物件を、顧客を集めるために、「敷金・礼金不要」、「相場より安い家賃」等の好条件で広告して顧客を誘引した上で、突然の水漏れや他者による成約等を理由に、他の物件を紹介・案内すること等が挙げられます。

3 また、成約済みの物件を速やかに広告から削除せず、広告の更新予定日を過ぎても当該物件のインターネット広告等を継続することも、「おとり広告」に該当します。

4 加えて、売主が「土地」や「建築条件付土地」等として取引しようとしている物件について、架空の建築確認番号を記載して「新築住宅」等として広告することは、広告の開始時期の制限（法第33条）違反になるとともに、「虚偽広告」に該当します。

5 各宅地建物取引業者においては、上記を踏まえ、広告の適正化に一層取り組むとともに、宅地建物取引業法を始めとする関係法令等の遵守の徹底をお願いします。

特に、年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と

宅地建物の公正な取引の確保を図るため、関係者への注意喚起をお願いします。

- 6 貴団体におかれては、本通知について、会員に周知いただくとともに、ホームページ等を活用して広く周知していただきますよう、よろしくをお願いします。

※国土交通省ホームページ

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000013.html

11月の業務概況

会議等

- 11月14日(火) 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29年10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、国土交通省、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、玉井第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、事情聴取対象の6社の広告表示等の調査結果について説明を行い、次いで、6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、11月27日開催の理事会に諮ることとしました。

- 11月27日(月) 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29年度第7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、谷専務理事の提案により「賛助会員の入会」（後掲）について審議・承認しました。

次に、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に対する措置」について審議し、6社に対し嚴重警告・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（次頁以降参照）。

最後に、谷専務理事より「中井会長への取材記事『日刊不動産経済通信（平成29年11月15日付）』」、「10月度の措置業者5社に対する掲載停止処分の状況」、前回の理事会以降の業務概況等を報告しました。

賛助会員の入会

11月27日開催の第7回理事会において、次の広告会社を賛助会員として、入会の承認をしました。

なお、これにより賛助会員数は123社となります。

社名：株式会社伸和エージェンシー

代表者：大辻 伸幸 氏

所在地：大阪市北区堂島浜2-1-29

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。

11月度は、次のとおり16会場・2,542名を対象として実施されました。

- ◆ 11月2日

主催：住友不動産販売(株)

対象：社員43名（名古屋市）

- ◆ 6日

主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会

対象：会員事業者352名（熊谷市）

- ◆ 9日

主催：(一社)全国住宅産業協会

対象：会員事業者123名（千代田区）

- ◆ 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171名（飯能市）

- ◆ 10日

主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会

対象：会員事業者238名（新座市）

- ◆ 10日

主催：(一社)群馬県宅地建物取引業協会

対象：会員事業者88名（高崎市）

- ◆ 11月10日
主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会
対象：会員事業者66名 (足柄下郡箱根町)
- ◆ 10日
主催：(独)国民生活センター
対象：消費生活相談員等73名 (相模原市)
- ◆ 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65名 (秩父市)
- ◆ 16日
主催：ポータルサイト広告適正化部会
対象：構成会社会員事業者等150名 (横浜市)
- ◆ 17日
主催：東急リバブル(株)
対象：社員149名 (渋谷区)
- ◆ 20日
主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会
対象：会員事業者42名 (荒川区)
- ◆ 27日
主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会
対象：会員事業者375名 (さいたま市)
- ◆ 27日
主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会
対象：会員事業者38名 (練馬区)
- ◆ 27日
主催：(公社)全日本不動協協会東京都本部
対象：新入会員事業者189名 (千代田区)
- ◆ 28日
主催：(公社)全日本不動協協会東京都本部
対象：会員事業者380名 (港区)

公正競争規約違反に対する措置等

11月度の「嚴重警告及び違約金」の措置を講じたのは、次の6社です。
これら6社については、不動産情報サイト10サイト(1サイトについては、その運営団体の会員事業者のみ)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：中野区所在 免許更新回数(6)
《措置：嚴重警告・違約金》
対象広告：インターネット広告
(CHINTAI)及び(マイナビ賃貸)

賃貸住宅4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3か月間、短いものでも1か月半以上継続して広告(4件)。

◆取引条件の不当表示

- ◎「保証会社必加入」、「初回保証料総賃料の50%」と記載 → 2年目以降の保証料(毎年10,000円)不記載(1件)。

◆方位の不当表示

- ◎「方位 南向き」→ 北向き(1件)。

B社：豊島区所在 免許更新回数(5)
《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)及び(スーモ)

賃貸住宅7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1年以上、短いものでも約3か月間継続して広告(7件)。

◆取引条件の不当表示

- ◎ 鍵交換費用(6件)、24時間サポート費用(4件)及びルームクリーニング費用(3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

- ◎「保証人代行 必須 保証会社ご利用となります」→ 保証料不記載(2件)。

C社：豊島区所在 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)

賃貸住宅8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2か月半以上、短いものでも約1か月間継続して広告(5件)。

◆取引条件の不当表示

- ◎「保証会社利用可」→ 家賃保証会社の利用が取引の条件であり、保証料を要す(5件)。
- ◎「保証人不要」、「保証会社利用可」→ 保証人の有無にかかわらず、家賃保証会社の利用が取引の条件であり、保証料を要す(1件)。
- ◎「保証人不要」→ 保証人要す(1件)。
- ◎「保証金 13.6万円」、「敷引・償却 -」→ 退去時に保証金全額が償却される(1件)。
- ◎ ルームクリーニング費用(2件)、鍵交換費用(1件)及び24時間サポート費用(1件)

を必要とするのに、その費目及びその額不記載。

- ◎「敷一」、「ペット相談」→ ペットを飼育する場合は、敷金が月額賃料の1か月分となる旨不記載（1件）。
- ◎「ペット相談」→ ペット飼育不可（1件）。

◆設備の不当表示

- ◎「ディスポージャー」→ なし（1件）。

D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(スーモ)

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1か月以上、短いものでも17日間継続して広告（7件）。

◆取引条件の不当表示

- ◎ ルームクリーニング費用を必要とするのに、その費目及びその額不記載（10件）。

E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）

新築住宅3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、長いもので9か月以上、短いものでも1か月以上継続して広告（3件）。

◆取引内容の不当表示

- ◎ 物件の周囲が樹木で覆われている建物完成予想図を掲載 → 物件周囲には建物が存在し、樹木はない（1件）。
- ◎ 「築年月 平成28年6月」→ 平成28年4月建築（1件）。

F社：さいたま市北区所在 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
 （自社ホームページ）

新築住宅2物件及び中古マンション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、広告時点まで長いもので5か月半、短いものでも1

か月以上継続して広告（6件）。

◆価格の不当表示

- ◎「価格 4,180万円」→ 4,245万円（1件）。
- ※宅地内配管工事費65万円を含めずに表示。

◆特定事項の明示義務違反

- ◎「土地面積 84.11㎡」→ 路地状部分を含む旨及びその割合（約44%）又は面積（約37㎡）不記載（1件）。

◆表示基準違反

- ◎「リノベーション済み」、「リフォーム済み」等 → リフォーム等の内容及び時期不記載（5件）。

◆必要表示事項違反

- ◎ 入居予定年月（1件）、建築年月（1件）、建築確認番号（1件）、管理方式（1件）不記載。

平成29年秋の叙勲と褒章

平成29年秋の叙勲及び褒章につきまして、当協議会関係団体の次の方々が受章されました。心から、お慶び申し上げます。

【旭日中綬章】

伊藤 博 様

〔(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 会長〕

【旭日双光章】

武井 建治 様

〔四国地区不動産公正取引協議会 前会長〕

【黄綬褒章】

多田 幸司 様

〔東北地区不動産公正取引協議会 会長〕

長澤 一喜 様

〔(一社)長野県宅地建物取引業協会 会長〕

細井 正喜 様

〔(一社)北海道不動産公正取引協議会 前副会長〕

