

公取協通信



第286号
(平成30年1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

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、一般消費者の自主的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秩序を確保するため、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、よろしくお願い申し上げます。

12月の業務概況

会議等

■ 12月1日(金) 不動産広告懇談会

ホテルグランドヒル市ヶ谷（新宿区）において、午後4時から、不動産広告の実施頻度が高い25

社（維持会員含む。）の担当者38名の出席を得て、平成29年度第2回目の標記会議を開催しました。

会議では、事務局から「嚴重警告・違約金の措置に伴う掲載停止の取組状況」、「インターネット賃貸広告の一斉調査報告」、「措置内容等の公表」及び「文書警告以下の処理」等について説明し、これらの事項について意見交換を行いました。

また、資料として「『日刊不動産経済通信』掲載記事」（11月15日付）、「『読売新聞』掲載記事」（11月22日付）及び「国土交通省から不動産業界団体への通知『おとり広告の禁止に関する注意喚起等について』」（11月30日付）を配付しました。

■ 12月12日(火) 公益社団法人日本広告審査機構（JARO）理事会

同機構会議室（中央区）において、午後4時から、標記会議が開催され、谷専務理事が出席しました。

会議では、「新規入会申込社」及び「予算執行状況」（4月～10月）について審議・承認後、「理事辞任の件」、「平成29年度上半期の活動概況及び審査統計」、「部会・委員会」等の報告が行われました。

■ 12月14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30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・調査指導委員会委員長の挨拶の後、谷専務理事から、「平成29年11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、神奈川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、事情聴取対象の5社の広告表示等の調査結果について説明を行い、次いで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とを勘案した措置案について審議・決定し、12月19日開催の理事会に諮ることとしました。

■ 12月19日(火) 第8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8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、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、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）を決定しました（次頁以降参照）。

次に、谷専務理事より「11月度の措置業者6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、「国土交通省からの不動産業界団体への通知『おとり広告の禁止に関する注意喚起等について』」及びニュースリリース「『ハトマークサイト』掲載停止の施策に参加へ」（4頁参照）を配付しました。

第15回 不動産広告管理者養成講座 ～12月7日開催～

12月7日(木)、都市センターホテル（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15回不動産広告管理者養成講座を開催し、30社・145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3時50分から90分間、40問の効果測定試験を実施しました。

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30年1月中旬に通知する予定です。

なお、これまでの合格者数は918名です。

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8会場・777名を対象として実施されました。

◆ 12月 5日

主催：アパマンネットワーク(株)
対象：FC加盟店社員381名（港区）

◆ 5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124名（江戸川区）

◆ 8日

主催：(公社)新潟県宅地建物取引業協会
対象：会員事業者41名（新潟市）

◆ 12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16名（横浜市）

◆ 12日

主催：東北地区不動産公正取引協議会
対象：役職員ほか34名（秋田市）

◆ 13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41名（横浜市）

◆ 14日

主催：ピタットハウスネットワーク(株)
対象：FC加盟店社員72名（中央区）

◆ 15日

主催：(一社)不動産流通経営協会
対象：会員事業者68名（千代田区）

公正競争規約違反に対する措置等

12年度の「嚴重警告・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、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（次頁「ニュースリリース」参照）。

A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「LIFULL HOME'S」

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、2か月以上及び17日間継続して広告（各1件）。
- ◎ 平成27年9月2日に契約済みで取引できないにもかかわらず、少なくとも平成29年7月10日において広告していたもの（1件）。

◆取引条件の不当表示

- ◎ 「ペット可」⇒月額2,160円のペット飼育費用を要す旨不記載（同様の違反8件）。
- ◎ 「保証会社 ー」⇒家賃保証会社の利用が取引の条件であり、保証料を要す（4件）。
- ◎ 「敷金 1ヶ月」、「保証会社 ー」⇒家賃保証会社を利用しない場合は、敷金が月額賃料の2か月分となる（1件）。
- ◎ 鍵交換費用（8件）、ルームクリーニング費用（4件）、エアコン清掃費用（3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。

◆取引内容の不当表示

- ◎ 建築年月について、実際よりも1年4か月から2年10か月短く表示（5件）。
 - ・「築年月 2007年12月」⇒2005年10月築
 - ・「築年月 2007年12月」⇒2005年3月築
 - ・「築年月 2007年12月」⇒2005年9月築
 - ・「築年月 2006年12月」⇒2004年2月築

- ・「築年月 2007年12月」⇒2006年8月築
- ◎ 「東京メトロ日比谷線 南千住駅 徒歩7分」⇒歩10分（1件）。

◆景品規約違反

- ◎ 「商品券2万円」と記載し、契約者に2万円相当の景品を提供する旨を表示 ⇒媒介として提供できる景品額の限度額は、媒介報酬限度額の10分の1までであるが、これを超えているため提供不可（6件）。

B社：港区所在 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「LIFULL HOME'S」

賃貸住宅6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か月以上、短いものでも26日間継続して広告（6件）。

◆取引条件の不当表示

- ◎ 「保証会社 ー」⇒家賃保証会社の利用が取引の条件であり、保証料を要す（4件）。
- ◎ 鍵交換費用（2件）、ルームクリーニング費用（1件）及びエアコン清掃費用（1件）を必要とするのに、その費目及びその額不記載。
- ◎ 「敷金 1ヶ月」、「ペットも飼育可能です」⇒ペットを飼育する場合は、敷金が月額賃料の2か月分となる旨（2件）及び敷金は退去時に全額償却される旨不記載（1件）。

◆設備の不当表示

- ◎ 「家具・家電付」⇒家具の設置はなく、また、家電もエアコンしか設置されていないため、「家具・家電付」とはいえない（1件）。

◆必要表示事項違反

- ◎ 定期建物賃貸借契約である旨及び契約期間（3年）不記載（1件）。

C社：清瀬市所在 免許更新回数(12)
 《措置：嚴重警告・違約金》
 対象広告：インターネット広告「LIFULL HOME'S」

賃貸住宅9物件

◆おとり広告

ニュースリリース

〈平成29年12月8日〉

「ハトマークサイト」も掲載停止の施策に参加へ

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、下記の不動産情報サイトの運営会社・団体と連携して、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「ハトマークサイト」を運営する「公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会」とも連携して、平成29年12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。

〈既にも実施している不動産情報サイト運営会社・団体〉

運営会社・団体名	運営サイト名
アットホーム(株)	a t h o m e
(株)カカコム	スマイティ
健美家(株)	健美家
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

〈新たに参加する不動産情報サイト運営団体〉

運営団体名	運営サイト名
(公社)全国宅地建物取引業協会 連合会	ハトマークサイト

◎ 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11か月半以上、短いものでも24日間継続して広告（9件）。

◆取引条件の不当表示

◎ ルームクリーニング費用（7件）及びカードキー発行費用（4件）を必要とするのに、その費目及びその額不記載。

D社：中野区所在 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「楽待」

1棟売りアパート6物件、1棟売りマンション3物件

◆おとり広告（架空物件）

◎ 「1棟アパート」、「2017年04月（新築）」等と記載するとともに、間取図や建物の外観写真を掲載 ⇒ D社は、売主から専任媒介を受けて広告日の約8か月前に売地（5,550万円）として売却済みの物件を基に、新築1棟売りアパートとして広告したものであり、実際には、存在しないため取引できない架空物件である（1件）。

◎ 既に契約済み又は売り止めで取引できないにもかかわらず、新規に情報公開を行い、以降長いもので1か月以上、短いもので3日間継続して広告（7件）。

◆建物面積の不当表示

◎ 「建物面積 1190.04㎡」 ⇒ 190.04㎡（1件）。

E社：川崎市中原区所在 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「SUUMO」

賃貸住宅6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5か月半以上、短いものでも2か月以上継続して広告（6件）。