

公取協通信



公益社団法人
首都圏不動産公正取引協議会
Real Estate Fair Trade Council

2019年度 定時社員総会開催

2019年6月20日(木)、午後4時から、京王プラザホテル(新宿区)において、2019年度定時社員総会を開催しました。

総会では、中井加明三会長が、議長に就任し、次の議案を諮ったところ、いずれも満場一致で議決・承認し、滞りなく終了しました。

- 第1号 2018年度 事業報告に関する件
- 第2号 2018年度 決算の承認に関する件
- 第3号 役員を選任(補欠)に関する件
(下表参照)



議事終了後、中井会長から今回退任した理事と委員に感謝状をそれぞれ贈呈しました。

総会終了後、午後5時から、多数の方々のご来駕をいただき、定時社員総会懇親会を開催しました。

中井加明三 会長



懇親会では、中井会長の挨拶の後、ご来賓を代表して、消費者庁の小林渉審議官、公正取引委員会事務総局の東出浩一取引部長及び国土交通省の北村知久建設流通政策審議官からご挨拶を頂戴しました。

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の坂本久会長のご発声で乾杯が行われ、皆様にご歓談頂きました。

消費者庁 小林渉
審議官



公正取引委員会事務総局
東出浩一 取引部長



国土交通省 北村知久
建設流通政策審議官



全国宅地建物取引業協会
連合会 坂本久 会長



役員を選任(補欠) (敬称略)

役職	氏名	団体
理事	伊庭 卓司	不動協
理事	荻野 政男	日管協
理事	小室 明義	FRK
理事	中村 浩一	全日山梨
理事	原口 正子	全日千葉
監事	村上 由一	FRK

※ 新役員の任期は、2020年6月の定時社員総会終了時までとなります。

6月度の措置

【 嚴重警告・違約金 】

6月度、次の4社に「嚴重警告・違約金」の措置を講じました。

これら4社は、不動産情報サイト10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	東京都知事免許（1） 措置：嚴重警告・違約金 対象広告：ホームページ 対象物件：賃貸住宅8物件	1 おとり広告（契約済み） 広告掲載後に、契約済みとなったにもかかわらず、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（5件） 2 鍵交換費用（4件）、ルームクリーニング費用（3件）不記載 3 保証会社との契約必須が条件の旨及び保証料不記載（1件） ※ 過去の措置 A社は2017年7月に自社ホームページにおいて、「おとり広告（契約済み）」を行ったことなどにより、嚴重警告・違約金の措置を受けている。
B社	埼玉県知事免許（2） 措置：嚴重警告・違約金 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸住宅8物件	1 おとり広告（契約済み） 契約済みとなり、取引できないにもかかわらず、新規に広告を掲載し、2か月以上継続して広告（1件） 2 おとり広告（契約済み） 広告掲載後に、契約済みとなったにもかかわらず、長いもので7か月半以上、短いもので19日間継続して広告（7件） 3 鍵交換費用（3件）、室内消毒費用（2件）、24時間サポート費用（2件）不記載 4 保証会社の利用が必須である旨及び保証料不記載（3件） 5 住宅保険への加入を必要とする旨不記載（8件）
C社	東京都知事免許（2） 措置：嚴重警告・違約金 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸住宅10物件	1 おとり広告（契約済み） 広告掲載後に、契約済みとなったにもかかわらず、長いもので9か月半以上、短いものでも1か月以上継続して広告（8件） 2 ルームクリーニング費用不記載（2件） 3 「保証会社利用必 初回保証料：総賃料総額の50%」等 ➡ 初回以降の保証料不記載（2件） 4 「照明器具付き」 ➡ 玄関・風呂等のみで、居室になし（2件） ※ 過去の措置 C社は2014年4月に不動産情報サイトにおいて、「おとり広告（契約済み）」を行ったことなどにより、嚴重警告・違約金の措置を受けている。
D社	東京都知事免許（4） 措置：嚴重警告・違約金 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸住宅7物件	おとり広告（架空） 自社の管理物件を基に賃料、面積、間取り等を改ざん。表示にかかる物件が存在しないため、実際には取引することができない。（7件） ※ 過去の措置 D社は2008年9月に不動産情報サイトにおいて、「おとり広告（契約済み）」を行ったことなどにより、嚴重警告・違約金の措置を受けている。

※掲載停止対象サイト：「at home」、「健美家」、「スマイティ」、「SUUMO」、「CHINTAI」、「ハトマークサイト」、「マイナビ賃貸」、「ヤフー不動産」、「LIFULL HOME'S」、「ラビーネット不動産」

【 警告以下の措置 】

6月度、警告以下の措置を講じたのは、9社でした。

このうち、2社の警告事案をご紹介します。

<p>E社</p>	<p>東京都知事免許（4） 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：新築住宅5物件、 新築分譲住宅2物件</p>	<p>1 「対象物件ご成約で100万円」等⇒対象物件ではない（5件） ※売主業者は、自社の多くの物件をこのキャンペーンの対象としていたが、E社は、対象物件の確認を怠ったもの。 2 建物外観写真相違（1件） 3 「道路幅員 5m」⇒4.5m 4 「建物面積 118.6㎡」⇒車庫面積11.17㎡を含む旨不記載(同様の違反3件) 5 「土地面積103.92㎡」⇒51.11㎡(1件) 6 私道負担面積不記載(2件) 7 「3LDK」⇒2LDKに納戸が1室(1件)</p>
<p>F社</p>	<p>東京都知事免許（1） 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：中古住宅1物件、 分譲宅地2物件、 新築分譲住宅1物件、 新築住宅1物件</p>	<p>1 新規に広告を掲載した2か月後に東京地方裁判所の競売により、落札者への売却許可決定がなされ、取引できない状況となったにもかかわらず、その後2か月間継続して広告（中古住宅1件） 2 「土地面積101.38㎡」⇒路地状部分の割合（32%）又は面積（約33㎡）不記載（分譲宅地1件） 3 私道負担面積不記載（中古住宅1件・分譲宅地1件） 4 「販売区画数 15区画」⇒14区画（分譲宅地1件） 5 「販売戸数 2戸」⇒1戸（新築分譲住宅1件） 6 「建物面積 72.62㎡」⇒車庫面積3.64㎡を含む旨不記載（新築分譲住宅1件） 7 「道路 南西4.5m幅(接道幅8.7m)」⇒北西で接道（新築住宅1件）</p>

Q & A

Q

賃貸物件をホームページに掲載していますが、普段の業務が多忙だったため、うっかりしていて、しばらくの間、物件の成約確認ができず、成約済物件をそのまま掲載し続けていました。懇意のポータルサイトの営業担当者から、契約済物件を掲載したままにしていると、おとり広告になると云われました。悪意があって、このような状態になったわけではないのに、おとり広告になるのでしょうか？

A. 表示規約において、「おとり広告」を含む不当な表示に該当するか否かについては、一般消費者の目線で客観的に判断されるものであり、事業者側の意図や過失の有無は問わないことになっています（無過失責任）。

ご質問のケースは、悪意はないとのことですが、契約済みのため取引できない物件を広告したわけですから、表示規約第21条第1項第2号で規定する「物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示」に該当し、「おとり広告」となります。

今後は、物件情報の更新作業を定期的に行っていただくか、ホームページから物件情報自体を削除（非掲載）してください。

6月の主な業務概況

会議等

開催日	会議名	開催場所
6月 3日	(公社) 日本広告審査機構 (JARO) 総会、理事会 ＜専務理事が出席＞	帝国ホテル (千代田区)
10日	(一社) 全国公正取引協議会連合会 通常総会 ＜会長が出席＞	東海大学校友会館 (千代田区)
11日	総務委員会	当協議会会議室
13日	調査指導委員会・事情聴取会 (担当: 第2小委員会)	当協議会会議室
14日	ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ	当協議会会議室
20日	第3回理事会	京王プラザホテル (新宿区)
20日	定時社員総会	京王プラザホテル (新宿区)
21日	(公財) 東日本不動産流通機構 (レイズ) 評議員会 ＜専務理事が出席＞	京王プラザホテル (新宿区)

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(計6回)に講師として当協議会職員を派遣しました。

開催日	主催者	対象者 (参加者数)	開催場所
6月 3日	(一社) 不動産流通経営協会	会員 (100名)	中大駿河台記念館 (千代田区)
5日	(公社) 神奈川県宅地建物取引業協会	新入会員 (43名)	不動産会館 (横浜市)
11日	(公社) 東京都宅地建物取引業協会	会員 (19名)	豊島区支部事務局 (豊島区)
14日	(株) エステート白馬	社員 (157名)	ヘルヴィザグラン (所沢市)
25日	(公社) 全日本不動産協会東京都本部	会員 (14名)	菊屋ビル (立川市)
26日	大林新星和不動産 (株)	社員 (41名)	本社 (千代田区)

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 (<https://www.sfkoutori.or.jp>)

東京都千代田区麴町1-3 ニッセイ半蔵門ビル3階 (〒102-0083)

TEL: 03 (3261) 3811

〈本通信の内容は、転載可能です。転載の際には、出典を明らかにしてご利用ください〉

例: 「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第〇〇号】より引用」