

公取協通信



公益社団法人
首都圏不動産公正取引協議会

〒102-0074 東京都千代田区九段南3-9-12
(九段ニッカナビル6階)

☎03-3261-3811 FAX03-3261-3933

URL <http://www.sfkoutori.or.jp>

第215号
H.24.2.1

転載可

1月の業務概況

会議等

当協議会

■1月16日(月) 調査指導委員会・事情聴取会

当協議会会議室において、正午から、調査指導委員会を開催しました。

会議では、牧山調査指導委員会委員長の挨拶の後、専務理事から、初めに、「平成23年12月度の処理件数等の状況（同期間内の文書警告以下の事務局専決処理事案を含む。）」について報告し、続いて、前回の調査指導委員会以降の業務概況等を報告しました。

引き続き、東京都、埼玉県及び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、小田桐第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、事情聴取会に出席した代表者等から、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、当日、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、次回の理事会に諮ることとしました。

■1月23日(月) 第8回理事会

アルカディア市ヶ谷私学会館（千代田区）において、午後12時50分から平成23年度第8回理事会を開催しました。

会議では、南会長が議長となり挨拶の後、まず

初めに、表示規約違反事業者4社に対する事実及び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）。

続いて、専務理事から、①内閣府公益認定等委員会事務局から、当協議会の正会員の中には、定款に定める法人と認め難い法人の支部がある旨の指摘と対応が求められており、今後、対応方を検討する必要があること、②表示規約及び同施行規則の変更案に対するパブリックコメントの募集が1月25日から1か月間消費者庁及び公正取引委員会のホームページに掲載される予定であることなど前回の理事会以降の業務概況等を報告しました。

■1月25日(水) 広告適正化部会発足会

当協議会会議室において、午後1時30分から広報委員会の大堀委員長、小田副委員長及び三田副委員長の出席を得て、賛助会員5社（アットホーム株式会社、株式会社アドパークコミュニケーションズ、株式会社CHINTAI、株式会社ネクスト及び株式会社リクルート）の広告実務責任者7名及び事務局役職員が出席し、広告適正化部会発足会を開催いたしました。

この会議は、平成23年度の事業計画において、広報委員会の下に賛助会員の実務責任者をメンバーとする部会（広告適正化部会）を設け、不動産広告の適正化を誘導する具体的方策を協議・検討することが決定しており、その発足会として開催したものです。

会議では、大堀広報委員会委員長の挨拶の後、「広告適正化部会の開催要綱(案)」、「広告適正化部会における検討事項(案)」等を協議・検討し、2月8日(水)に開催する第1回部会において、これらを成案とし、広報委員会委員長及び副委員長

の了承を得て次回理事会に報告後、具体的に検討を着手することとしました。

■1月27日(金) 不動産公正取引協議会連合会幹事会

当協議会の会議室において、午後3時から、標記幹事会（世話役：当協議会）を、消費者庁片桐表示対策課長、同課の山岡規約担当補佐、山下規約第一係長、国土交通省土地・建設産業局不動産課不動産指導室の鈴木流通整備係長のご臨席を得て開催しました。

会議では、連合会の常務理事（当協議会専務理事）の開会挨拶に続き、消費者庁の片桐表示対策課長から連合会・各協議会の日頃の活動への謝辞、連合会が各協議会の規約違反に対する措置の整合化について協議・検討して一定の方向性や方針を策定すること等の指摘を含むご挨拶をいただいた後、同課の山岡規約担当補佐から、片桐表示対策課長の指摘を敷衍した説明及び国土交通省の鈴木流通整備係長から、「東日本大震災復興特別区域法」及び「津波防災地域づくりに関する法律」の公布に伴う法令についての説明をいただきました。

次に、連合会の事務局を担当する当協議会から、内閣府公益認定等委員会事務局から当協議会の正会員の中には、定款に定める法人と認め難い法人の支部がある旨の指摘があるが、各協議会にも影響があり、対応方の検討が必要であることや規約違反の措置の整合化等について説明し、意見交換を行いました。

関係団体

■1月12日(木) 不動産広告適正化連絡会

公益財団法人広告審査協会の会議室（千代田区）において、午後1時30分から、同協会主催の標記会議が開催され、当協議会から事務局職員が出席しました。

平成23年9月から12月の審査状況では、合計13件の不動産事業者の広告案等が審査対象となりましたが、表示規約上問題となるものはありませんでした。

■1月30日(月) 関係団体協議会(非食品の公正取引協議会)

公益社団法人日本広告審査機構（JARO）の会議室（中央区）において、午後2時から、標記会議が開催され、当協議会から専務理事が出席し

ました。

会議では、同機構の近況報告、社団法人全国公正取引協議会連合会及び当協議会を含む3協議会から近況報告がなされ、最後に、消費者庁表示対策課山岡規約担当補佐から景品表示法違反の措置事例等の紹介があり、これらに対し意見交換を行いました。

不動産広告管理者養成講座
効果測定試験の結果

当協議会が昨年12月5日に開催した賛助会員の役員・社員を対象とする第9回不動産広告管理者養成講座には、31社・105名が受講し、講座終了後の効果測定試験（40問：4肢択一・90分間）に所定の成績を修めた27社・66名（合格率62.8%）に対し1月30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16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520名となりました。

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、次のとおりです。

- ◆1月12日 (社)全日本不動産協会千葉県本部役員（千葉市）
- ◆ 16日 (社)全日本不動産協会東京都本部会員（千代田区）
- ◆ 20日 四国地区不動産公正取引協議会役員（高松市）
- ◆ 23日 セキスイハイム不動産(株)社員ほか（台東区）
- ◆ 27日 (社)埼玉県宅地建物取引業協会新入会員（さいたま市）

公正競争規約違反に対する措置等

A社：渋谷区所在 免許更新回数（4）
 《措置：厳重警告・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7物件

◆おとり広告

7物件は、すべて新規に情報公開後、契約済みとなったが、以降更新を繰り返し、広告時点まで継続して広告したものの。

◆取引条件の不当表示

- ・ 「賃料7.035万円」、「敷金0ヶ月」、「礼金0ヶ月」、「契約期間2年」と記載し、あたかも普通借家契約であるかのように表示
 ⇒ 実際には、定期建物賃貸借契約。
- ・ 「保証会社必須」と記載するのみで、保証料の額不記載。

◆必要な表示事項違反

契約時に損害保険料を要する旨不記載。

過去の措置

A社は、平成22年3月にもインターネット広告（不動産情報サイト）において、おとり広告（契約済み物件を掲載）を行ったことなどにより厳重警告・違約金の措置を受けている。

B社：品川区所在 免許更新回数（14）
 《措置：厳重警告・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（不動産情報サイト）

賃貸住宅13物件

◆おとり広告

13物件は、すべて新規に物件登録後、契約済みとなったが、以降更新を繰り返し、広告時点まで継続して広告したものの。

◆取引条件の不当表示

- ・ 契約時に保証会社と賃貸保証委託契約を要する旨及びその額不記載（3件）。
- ・ 契約時に鍵交換費用を要する旨及びその額不記載（3件）。

- ・ 「保証金ー」と保証金が不要であるかのように表示 ⇒ 契約時に賃料の1か月分の保証金を要し、かつ、償却される旨不記載。
- ・ 契約時に「管理サポート料」と称するサービスに加入を要する旨及びその額不記載。

C社：中野区所在 免許更新回数（1）
 《措置：厳重警告・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）

新築分譲住宅3物件・新築住宅7物件

◆おとり広告

- ・ 3物件は、新規に情報登録後、契約済みとなったが、以降広告時点まで継続して広告したものの。
- ・ 1物件は、新規に情報登録後、販売戸数2戸のうち1戸が契約済みとなったが、以降広告時点まで継続して広告したものの。

◆取引条件の不当表示

- ・ 10物件は、すべて取引態様を記載していないため、あたかもC社が売主であるかのように表示 ⇒ 媒介であり、売買契約が成立した場合には、価格のほかに媒介報酬を要する。
- ・ 全5戸の区画図及び間取り図を掲載の上、「価格8,380万円 土地面積84.27㎡ 延床面積126.35㎡」と記載し、全5戸とも同一の価格、土地面積及び建物面積であるかのように表示 ⇒ 表示の土地及び建物面積に対応する物件の実際の価格は1億1,000万円、表示の価格に対応する実際の土地面積は72.88㎡、建物面積は94.54㎡であって、表示に対応する物件は存在しない。
- ・ 「1号棟 土地面積53.88㎡ 2号棟 土地面積61.99㎡ 3号棟 土地面積62.13㎡」と記載した全3戸の区画図を掲載の上、「価格3,480万円 土地面積53.88㎡ 延床面積85.28㎡」と記載し、1号棟の価格が3,480万円であるかのように表示 ⇒ 1号棟の実際の価格は3,680万円。

◆取引内容の不当表示

- ・ 「3LDK」 ⇒ 2LDK+納戸（2件）
- ・ 「3SLDK」 ⇒ 2LDK+納戸2室

◆特定用語の使用基準違反

「新築一戸建 未完成」⇒平成22年1月に完成済みであり、完成後1年を超えているため「新築」とはいえない。

◆表示基準違反

- ・「小学校・中学校 徒歩10分」、「病院 徒歩10分内」等と記載⇒道路距離不記載(3件)。
- ・「延床面積81.55㎡」⇒車庫面積を含む旨及びその面積(8.69㎡)不記載。

◆必要な表示事項違反

10物件は、すべて情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日を記載していないほか、加えて8物件に例えば建築年月、私道面積等不記載。

D社 さいたま市所在 免許更新回数(2)
《措置: 厳重警告・違約金》
対象広告: 無許可の屋外広告物(電柱ビラ)

新築住宅1物件

◆取引条件の不当表示

取引態様を記載していないため、あたかもD社が売主であるかのように表示⇒媒介であり、売買契約が成立した場合には、価格のほかに媒介報酬を要する。

◆表示基準違反

「土地52坪」⇒メートル法で記載していない。

◆必要な表示事項違反

広告主の事務所の所在地、事務所の電話番号、取引態様、交通の利便、建物面積、建築確認番号、入居予定年月、取引条件の有効期限、所属団体名及び公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟事業者である旨不記載。

主な会議予定

- 2月14日(火) 12:00~
・調査指導委員会・事情聴取会(第1小委員会)
[当協議会会議室]
- 2月20日(月)
・13:00~ 第9回理事会
・14:30~ 広報・渉外及び審理の各委員会
[ホテルグランドヒル市ヶ谷 2階「白樺」]

- 3月14日(水) 13:00~
・総務委員会 [当協議会会議室]
- 3月15日(木) 12:00~
・調査指導委員会・事情聴取会(第2小委員会)
[当協議会会議室]
- 3月26日(月) 13:00~
・第10回理事会
[ホテルグランドヒル市ヶ谷 3階「珊瑚」]
- 4月12日(木) 12:00~
・調査指導委員会・事情聴取会(第1小委員会)
[当協議会会議室]
- 4月23日(月) 13:00~
・第1回理事会
[ホテルグランドヒル市ヶ谷 3階「瑠璃」]

あとがき

皆様の家庭で切らさぬと決めている食材はありませんか。我が家では真空パックされた切り餅である。昔は海苔の瓶詰「お父さんがんばって」、ラーメンの袋詰め「サッポロ一番みそラーメン」なども含まれていた。切り餅は、非常食にもなると説得して一年中常備させているが、私がとにかく食べるまでに手間も掛からないし、消化もよい餅が好きなのである。餅なら、お雑煮、あんこ、きな粉、大根おろし、磯辺巻き、かつては、納豆、ずんだ(大豆のすり潰し)、くるみと、何でもござれであって、味噌汁に入れてもいいのである。

特にお雑煮は、正月に限らず真夏でも日に三食であってもよく、時折、金曜日の夜に、鶏肉、大根、にんじん、ゴボウを入れたけんちん汁風のものを作ってもらって、味がよくなる翌日から餅を入れて食する。しかも雑煮の食材は鶏肉を除き自家製であるから、にこにこ顔の自己満足なのである。

自家製のゴボウは引き抜くのが大変と疑問視される方がおられるかもしれないが、春秋に、農家が使うような肥料袋5つ程に土を入れ、ひっくり返した上部を切って筒状にし、そこから更に土を入れて種を蒔き、成長したら袋を切り足で蹴って収穫し、1か所にまとめて埋めておいて必要ときに持ち帰る。猫の額のような家庭菜園での栽培であるが、譲り受けた知恵の紹介である。

(占夢)