



東海公取協

第 33号

東海不動産公正取引協議会

会長 山田 美喜男

〒451-0031

名古屋市西区城西5丁目1番14号
愛知県不動産会館 1階

編集発行責任者

広報委員長 佐野 文明

2011年3月発行

不動産公正取引協議会連合会 第8回通常総会開催



平成22年11月5日(金)午後4時から、富山市のANAクラウンプラザホテル富山において、不動産公正取引協議会連合会(以下「連合会」)第8回通常総会が開催されました。総会には、ご来賓として、消費者庁の山岡表示対策課規約担当補佐、山下表示対策課規約第一係長、国土交通省の浜野不動産業指導室長、鈴木不動産業指導室流通整備係長、富山県の金森県民生活課長、長谷川建築住宅課長、社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の伊藤会長及び社団法人全日本不動産協会の理事長代理の藤野副理事長がご臨席されました。

総会は、連合会幹事である北陸協議会の小竹副会長の開会宣言、同協議会の吉本副会長の開会挨拶、連合会の南会長の挨拶、北陸協議会の加田会長(連合会副会長)の歓迎挨拶に引き続き、消費者庁の原審議官及び国土交通省の浜野不動産業指導室長からのご挨拶の後、加田会長を議長に選出し、

- 第1号議案 平成21年度事業報告及び収支計算承認の件
 - 第2号議案 平成22年度事業計画案審議の件
 - 第3号議案 表示規約・施行規則の一部変更案審議の件
 - 第4号議案 役員選任の件
 - 第5号議案 各地区不動産公正取引協議会の当面する課題
 - 第6号議案 第9回通常総会の幹事協議会の件
- を審議し、いずれも可決・承認され、議事を終了しました。

なお、第5号議案で当協議会からは山田会長(愛知宅建会長)より、公正競争規約のさらなる周知徹底と、所属会員や賛助会員への各種研修会の積極的な実施が最優先課題となっている旨や、規約違反の未然防止の観点から広告代理店等にも規約を理解してもらい、協力いただくために設けている賛助会員制度は重要であり、未加入の広告代理店等には賛助会員のメリットのアピール等をおこない入会促進を図っていくとの説明がされました。



当協議会の当面する課題を説明する山田会長(中央)

※ 第3号議案で承認された「表示規約・施行規則の一部変更案」については、消費者庁における検討が終了次第、同庁及び公正取引委員会の認定又は承認を受けるべく申請を行う予定です。

賛助会員研修会 開催

平成23年3月3日(木)午後2時より賛助会員研修会がウインクあいちにて開催されました。

この研修会は、賛助会員を対象に年度中2回、規約違反未然防止のための規約内容等周知及び広告作成における業務支援を目的として行われております。

研修会は、賛助会員のうち34社64名の出席があり、佐野広報委員長の挨拶の後、規約等の一部変更、表示規約及び景品規約の概要、相談事例等を中心とした講義を行いました。



平成22年度地方公共団体及び公正取引協議会とのブロック連絡会議開催

大阪市のマイドームおおさかにおいて平成23年2月8日(火)午後2時から、消費者庁及び(社)全国公正取引協議会連合会の共催によりブロック連絡会議が開催されました。

会議では、①消費者庁から「景品表示法の最近の運用状況及び課題」、②行政からの「景品表示法の最近の運用状況及び課題」、③公正取引委員会から「独占禁止法を巡る最近の動向」、④当協議会ほか14の公正取引協議会から「公正競争規約の最近の運用状況及び課題」の報告があった後、質疑応答が行われました。



よくある相談事例

表示規約第15条（表示基準）関係
自動車の所要時間について

Q. 自動車による所要時間の算出基準はありますか。

A. 自動車による所要時間は、道路距離を明示して、走行に通常要する時間を表示することとされています（表示規則第11条第7号）。

この場合において、表示された時間が有料道路（橋を含む）の通行を含む場合のものであるときは、その旨を明示しなければなりません。ただし、その道路が高速自動車国道であって、周知のものであるときは、有料である旨の表示を省略することができます。

表示規約第15条（表示基準）関係
時間、距離を計測する場合の起点と着点

Q. 地下鉄の駅や大きなターミナル駅から物件まで、あるいは物件から学校までの所要時間や道路距離を測る場合は、どこを起点又は着点とするのでしょうか。また、道路ではなく公園内を通った徒歩時間を表示しても問題ないでしょうか。

A. 地下鉄の駅の場合は、地下鉄の出入口（例：「A1」番出口等）を起着点とし、地上駅の場合は、駅舎の出入口を起着点とすることとして取り扱われています。なお、駅の出入口が複数ある場合は、その出入口の名称（例：「中央口」「南口」「〇番出口」等）を明らかにして表示したほうがよいでしょう。

学校の場合は原則として、正門までの距離を算出しますが、登下校時に裏門も開いている場合は裏門でも差し支えありません。

また、公園内の道路又は通路を経由した道路距離によって徒歩所要時間を算出することもできますが、通勤・通学の時間帯にも通行できることが前提となります。

表示規約第23条（その他の不当表示）関係
宅地内に引き込まれていない設備の表示

Q. 当社は、仲介を主たる業務としており、毎月2回ほど新聞折込チラシ広告を実施しています。今回広告に掲載する予定の売地（1区画）は、前面道路までは上水道が敷設されていますが、宅地内には引き込まれていません。水道施設について表示する場合、例えば、「設備／公営水道」と表示するだけで問題ないでしょうか。

A. 売地（1区画）の場合、水道施設については、必要な表示事項ではありませんが、ご質問の表示例は、水道

施設が整備されている旨を積極的に告知したものであり、一般消費者は、当然、宅地内に給水等の施設が引き込まれていると認識するものと認められています。

しかしながら実際には前面道路に敷設されているだけで宅地内に引き込まれておりませんから、不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）第23条第49号に規定する不当表示に該当することになります。上下水道、都市ガスの施設を宅地内に引き込むためには、通常、数十万円の負担金や工事費用等が別途必要とされるという実態もあります。

したがって、上下水道等の施設について表示する場合であって、前面道路に敷設されているものの宅地内に引き込まれていないときは、「前面道路に敷設されているものである旨」又は「宅地内に別途引込み工事が必要である旨」を併記する必要があります。

なお、表示規約は不当景品類及び不当表示防止法に基づき認定されているものですが、ご質問のような表示例については、同法においても、第4条第1項に該当する不当な表示として問題となります。

その他
業者間情報図面

Q. 不動産業者間の販売情報図面に対して表示規約の適用はあるのでしょうか。

A. お尋ねの「業者間情報図面」は、事業者間の情報であって、消費者に対する広告表示には該当しないため表示規約の適用はありません。ただし、消費者に対する不動産の取引に対して、この図面をそのまま提示したり手渡しした場合や、この図面の内容をそのままチラシ等に記載した場合は、その時点でこれらが広告表示に該当し、表示規約の適用を受けることになるので注意が必要です。



不動産の公正競争規約の解説(紙上研修)

1 おとり広告(表示規約第21条)

おとり広告は、最も悪質な不当表示の一つであり、表示規約は、次の3形態の表示をおとり広告として禁止している。

① 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物件に関する表示

これに該当する表示は、架空物件の表示や広告表示の内容と実際に販売等をしようとする物件の内容又は取引条件などにおいて同一物件であると認められないものについての表示が該当する。

② 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

これに該当する表示は、広告日以前に売却済となっている物件の広告や所有者からの売却依頼がないのに広告しているものなどがある。特にインターネット等による広告においては、契約済みの物件広告(おとり広告)が増加しているので注意が必要である。

また、物件の内容に重大な欠陥があったり、法令による重大な利用制限があるのにこれを広告に目立つように表示していないものもこれに該当する。

③ 物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示

広告した物件を見せる(案内する)ことを拒否したり、

案内はするが広告には表示しなかった物件の欠点を強調して他の物件を勧めたり、あるいは長期間特定の物件のみを広告している場合など、客観的にみて広告物件を販売する意思がないと認められるものなどが該当する。

2 不当表示の禁止等(規約第23条)

規約は、不動産の取引に関して不当な表示を禁止している。不当表示とは、①物件の所在、形質その他の内容について、実際のもの又は他の競争事業者の供給するものよりも優良であると一般消費者に誤認されるおそれのある表示、②物件の価格、支払方法その他の取引条件について、実際のもの又は他の事業者に係るものよりも取引の相手方に有利であると一般消費者に誤認されるおそれのある表示、③事業者の信用その他物件の取引に関連する事項(物件の内容又は取引条件以外の事項)について、一般消費者に誤認されるおそれのある表示、④以上のほか物件の取引に関する事項について、事実と相違する表示であって不当に顧客を誘引し、公正な競争を阻害するおそれのあるものをいう。

不当表示の要件としては、その表示によって一般消費者が実際のものよりも優良、有利と誤認するおそれがあれば足りるものであり、消費者が事業者の店舗へ出向くなど現実に誤認する必要はなく、実際に騙されたかどうか関係はない。

また、広告主である事業者の意図や故意、過失も問わない(無過失責任)。

インターネット広告について

近年、インターネット広告において、既に成約済みとなっている物件や架空物件を広告表示する事例が増加しています。

今後、インターネット広告はますます増加し、消費者にとって不動産購入・賃貸の重要な情報源としてその利用価値も高まるものと考えられますが、このような広告表示は、消費者に対して取引できない物件を紹介しているものであるため、表示規約第21条に規定する「おとり広告」に該当する違反行為であり、不動産業界全体の信頼を失墜させるものです。

つきましては、会員の皆様におかれましても、インターネット広告の情報管理を徹底するなど充分ご注意ください、違反行為の疑いのあるインターネット広告に気付かれた際には、本協議会事務局までご連絡下さいますようお願い致します。

ご 案 内

『不動産の公正競争規約』

(平成21年11月発行) 1冊 100円

『不動産広告ハンドブック -新訂版-』

(平成20年1月発行) 1冊 200円

ご必要の方は、当協議会事務局に事前連絡の上、ご来会下さい。また、ご遠方の方は郵送にて対応いたしますので、当協議会事務局(052-529-3300)にご連絡下さい。



東海不動産公正取引協議会ホームページ

<http://www.tfkoutori.jp>

協議会の事業、不動産の公正競争規約等を掲載しています。ご利用ください。



賛助会員のご紹介

下記の賛助会員各社は、不動産販売広告の企画作成にあたり表示上の問題点等について、常に当協議会と密接に連絡を図っており、また、協議会主催の「研修会」に参加し、不動産の公正競争規約(表示・景品)に沿った適正な広告表示の確保に努めています。

また、当協議会構成団体の会員の皆様が作成される広告に携わる業者(広告代理店等)の方に賛助会員としてのご入会をお勧め下さい。

■賛助会員名簿(平成23年3月現在)

会社名	TEL
愛知県	
(株)アーバンプロジェクト	(052)589-8881
(株)アイ・アンド・キューアドバタイジング	(052)251-0380
(有)アイシフト	(0564)25-8170
(株)アクシス	(052)252-5231
(株)アッシュデザイン	(0566)73-6399
アットホーム(株)名古屋営業所	(052)954-0330
(株)アド大広名古屋	(052)770-8000
(株)アド・バンス	(052)961-3381
(株)アドプランナー	(052)852-0570
(株)アド読売	(052)204-1361
(株)アドライズ	(052)901-4713
アパートニュース出版(株)	(052)991-0100
(株)アンサークリエイション	(052)219-7311
(株)インターブレインズ	(052)332-6191
ウサミ印刷(株)	(052)522-2361
エーディ(株)	(0565)29-2811
(株)エイ・ディー・コミュニケーションズ	(052)304-8811
(株)エフティワークス	(052)481-7551
(株)エムアールエス	(052)204-1721
(株)エムディーエム	(052)486-2123
(株)オフィスオフサイド	(052)241-5881
(株)ケイ・クリエイト	(0586)86-0608
(有)ケイ・プランズ	(0586)24-6700
(株)広企プロモーション	(052)242-2151
広告社(株)名古屋支社	(052)261-1051
駒田印刷(株)	(052)331-8881
(有)ザ・バード	(052)955-6591
(株)サンエー	(052)804-4985
(株)三晃社	(052)961-2214
(株)シー・ウェーブ	(052)931-0031
(株)シエム・シイ	(052)322-3695
(株)JTBクリエーション	(052)582-8551
(株)ジャパンプランニングセンター	(052)811-6123
(株)新東通信	(052)951-3831
世界印刷販売(有)	(052)681-8211
全国書籍出版(株)	(052)973-1930
(株)創文社	(052)350-7011
(株)DGコミュニケーションズ名古屋支社	(052)950-3535
(株)中広	(052)486-1118
(株)中日アド企画	(052)239-1222
(株)CHINTAI	(052)204-3328

会社名	TEL
(株)電広	(052)243-3751
(株)電通 中部支社	(052)263-8071
(株)電通名鉄コミュニケーションズ	(052)459-0593
東栄印刷(株)	(052)521-4321
(株)東通エイジェンシー	(052)232-8050
(株)ドーマン・アイシー	(052)229-9101
東洋印刷工業(株)	(052)914-9111
(株)日東通信	(052)231-6441
日本アート印刷(株)名古屋支店	(052)218-5433
(株)日本経済広告社	(052)243-0811
(株)万国社	(052)962-0611
(株)ベイス	(052)228-0202
(株)奉仕堂印刷	(0532)32-1066
名和印刷工業(株)	(052)822-1581
山菊印刷(株)	(052)731-1525
(株)読売広告社	(052)747-3700
(株)リクルート 名古屋支社	(052)203-3780
(有)ワース	(052)939-3822
静岡県	
(株)アイル	(0547)37-0611
(株)アドコウ	(053)456-7584
(株)エスクオスト	(053)489-7538
(株)エフアイシー	(053)454-0127
(株)エム・エス・エス	(055)983-0670
コスタ(株)	(053)456-3824
(株)ダイワ	(054)288-2221
(有)Piease	(054)260-5251
三重県	
(株)アサプリホールディングス	(0594)23-5519
(有)ウエイブ	(0598)50-0262
(有)ケイアンドエス	(0593)68-0034
(株)ライフデザイン	(0594)25-9177
岐阜県	
(株)アイデックス	(058)276-8908
デジックスアンドリンク(株)	(058)397-0565
大阪府	
(株)エイ・エス出版	(06)6396-9097
(株)住宅新報社 大阪支社	(06)6202-8541
メディアエムジー(株)大阪支店	(06)6341-7807
香川県	
(株)バイオス	(087)868-3330

不動産広告の作成の際は、当協議会賛助会員へのご用命をお勧めします。