



# 東海公正取引協議会

第35号

東海不動産公正取引協議会

会長 山田 美喜男

〒451-0031

名古屋市中区城西5丁目番14号

愛知県不動産会館1階

編集発行責任者

広報委員長 疋田 貞明

2012年3月発行

## 不動産公正取引協議会連合会 第9回通常総会開催



平成23年11月11日(金)午後3時30分から、徳島市のホテルクレメント徳島において、不動産公正取引協議会連合会(以下「連合会」といいます。)第9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、国土交通省の佐藤不動産業監視官、鈴木不動産業指導室流通整備係長、徳島県の森建築開発指導課長、乾県民くらし安全課消費者政策担当室長、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にご臨席をいただきました。

総会は、幹事である四国地区協議会の武井副会長の開会挨拶、連合会の南会長の挨拶、四国地区協議会の出口会長(連合会副会長)の歓迎挨拶に引き続き、消費者庁の山岡表示対策課規約担当補佐及び国土交通省の野村不動産業課長からご挨拶をいただいた後、出口会長を議長に選出し、

- 第1号議案 平成22年度事業報告の件
- 第2号議案 平成23年度事業計画案の件
- 第3号議案 表示規約・施行規則の一部変更案修正の件
- 第4号議案 DK及びLDKの広さ(畳数)について(案)
- 第5号議案 各地区不動産公正取引協議会の当番する課題
- 第6号議案 第10回通常総会の幹事協議会の件

を審議し、いずれも承認・可決され、午後5時15分には、滞りなく議事を終了しました。

なお、第6号議案において第10回連合会通常総会の幹事協議会に本東海公取協が決定しました。

また、通常総会の終了後、懇親会を開催し、四国地区協議会の出口会長の開会挨拶の後、来賓を代表して社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の伊藤会長からご挨拶をいただき、前回幹事である北陸協議会の加田会長(連合会副会長)のご発声により乾杯を行い、皆様にも感謝いただきました後、次回幹事である当協議会の山田会長(連合会副会長)の中縮めで散会しました。

※なお、第3号議案の「表示規約施行規則の一部変更案修正の件」は、平成22年11月5日に開催された連合会第8回通常総会において、議決・承認された「表示規約・施行規則の一部変更案」について、消費者庁から指導を受けるなどして一部手直しをしたのち、平成23年9月1日に開催した表示連絡会で消費者団体等からご意見を拝聴した上で一部修正するなどして、改めて本総会に上程し承認されたものです。

## 賛助会員研修会・義務講習会開催

3月5日(月)午後2時30分より名古屋市の安保ホールにおいて賛助会員研修会兼義務講習会が開催されました。この研修会は賛助会員、及び平成23年度に一定の規約違反をした事業者を対象として、規約内容の周知と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、33社60名の出席があり、飯田調査指導委員長により第1科目として東海地区の状況と傾向についての研修が行われ、その後、第2科目として公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会の斉藤卓先生により、不動産広告のルールについてと題して、実際に取り扱われた違反事例等の紹介や不動産の公正競争規約の改正内容の解説を中心とした講義が行われました。

## 社全国公正取引協議会連合会 公正取引協議会地方ブロック連絡会議開催

平成23年12月1日(木)午後2時30分から、名古屋市のウインクあいちにおいて平成23年度公正取引協議会地方ブロック連絡会議が開催されました。会議では、社全国公正取引協議会連合会より「今後の取組みについて」連合会に対する意見要望についてのアンケート結果及び連合会の対応の説明があり、参加協議会からは「公正競争規約の最近の運用状況」の報告がありました。また、来賓の消費者庁より「景品表示行政について」の説明があった他、参加された地方公共団体より「景品表示法運用状況」の報告があり、質疑応答が行われました。



## 表示規約第18条(特定用語の使用基準)第1項第3号及び第4号に定める広さ(畳数)の目安となる指導基準

### 1 DK又はLDKの適正な広告表示

広告表示においてDK又はLDKとの表示を用いるときに、表示規約の要件(居室(寝室)数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ・形状・機能を有するもの。)を備えているのであれば、単に「2DK」、「3LDK」等と表示すればよい。

さらに、形状や機能がどのようなものであるか解るよう積極的に間取り図などを表示し、これに各部屋の畳数を付記することが望ましい。

### 2 DK又はLDKの最低必要な広さの目安

事業者(広告会社などを含む。)が、DK又はLDKとの表示を用いるときには、実際のそれぞれの広さはまちまちであるとしても、次表に記載する居室(寝室)数に応じて最低必要な広さ(畳数)の目安(下限)を定め、これをもって指導基準とする。

#### 《最低必要な広さ(畳数)の目安(下限)》

居室(寝室)数	DK	LDK
1部屋	4.5畳	8畳
2部屋以上	6畳以上	10畳以上

なお、一畳当たりの広さは、1.62平方メートル(各室の壁心面積を畳数で除した数値)以上をいう(表示規約施行規則第11条第16号)。

また、この基準は、あくまでも建物が取引される際に、DK又はLDKという表示を行う場合の表示のあり方を示すものであり、不動産事業者が建築する建物のDK又はLDKの広さ、形状及び機能に関する基準を定めたものではない。

#### (参考) 表示規約第18条(特定用語の使用基準) 第1項第3号及び第4号

- (3) ダイニング・キッチン(DK)  
台所と食堂の機能が1室に併存している部屋をいい、住宅(マンション)にあつては、戸号、次号において同じ。)の居室(寝室)数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ、形状及び機能を有するものをいう。
- (4) リビング・ダイニング・キッチン(LDK)  
居間と台所と食堂の機能が1室に併存する部屋をいい、住宅の居室(寝室)数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ、形状及び機能を有するものをいう。

## 「不動産公正取引協議会連合会 幹事会」開催

平成24年1月27日、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会(東京都)において不動産公正取引協議会連合会 幹事会が、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業指導室の鈴木流通整備係長のご臨席を得て開催されました。

会議では、連合会の制御常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に関する説明、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。

#### 【議題】

- (1) 措置の整合化等について
- (2) 表示規約及び同施行規則の施行時期と周知について
- (3) 消費者庁及び国土交通省の不動産業に関する事項の説明について
- (4) その他

## 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。

## よくある相談事例

## 景品提供の相談事例

## [Q] 友の会の会員に対する景品提供

当社は、ホームページ上で一定期間内に友の会の会員に新規に登録してくれた人と、既に友の会の会員に登録している人を対象に、抽選で1名に200万円相当の家電製品をプレゼントする企画を考えていますが、問題ないでしょうか？なお、会費は不要です。

⇒ まず、貴社のホームページ上で新規に友の会の会員登録をした人に対する景品提供については、会費を徴収せず、かつ、不動産の取引を条件とし、店舗や不動産物件への来場等を条件としていませんから、「取引附随性」はなく、不動産の景品規約や景品表示法の適用はありません。

また、既に会員登録をしている人に対する景品提供については、過去に貴社の物件を購入したり、店舗やモデルルーム等に来場してのケースも考えられますので、一見、「取引附随性」があり、一般懸賞景品（最高限度額10万円）に該当すると思われる方もいらっしゃるかもしれませんが、会費を徴収しておらず、今回の企画に当たり、不動産の取引を条件とし、店舗や不動産物件への来場等を条件としていませんから、「取引附随性」はないと認められますので、同様に、不動産の景品規約や景品表示法の適用はないこととなります。

したがって、今回の企画は、景品提供額の限度のない「オープン懸賞」に該当しますから、問題はありません。

## 不動産広告の相談事例

## [Q] 申込済み物件を広告に掲載することの是非

当社は、賃貸住宅の仲介を手に行っている事業者ですが、インターネット不動産情報サイトに掲載の賃貸マンションについて、顧客から入居申込を受けております。家主から、「申込を受けていても、キャンセルになり契約に至らない場合もあるので、引き続き募集広告を行って欲しい。」と言われていますが、このまま広告を続けても問題ないでしょうか？

⇒ 顧客からの申込を受けた物件は、実際に、契約を締結する前の段階ですから、家主の方が言うようにキャンセルとなり契約に至らない可能性もあつたります。しかしながら、既に申込を受けているのに、取引が可能であるかのように広告するのは、顧客を不当に誘引することになるだけでなく、順調にいけばこの物件は、契約を締結することになるため、取引することができないこととなります。つまり、このまま広告を継続すると、実際には取引することができない物件を広告していることとなりますから、「おとり広告」に該当します。キャンセルになる可能性があるから、申込があっても広告を掲載し続けるという考えではなく、申込があった物件については、その時点で契約済みとなったものとみなして取り扱う必要があります。

したがって、その段階で当該物件の広告を削除する必要があります。

ちなみに、分譲マンションの広告などで「第1期定売御礼」等と記載した広告を目にすることがありますが、「定売」した物件の中に申込の段階の物件があっても販売したとみなして「定売」と記載することができることとしています。

## 不動産広告・景品の相談事例

最近、会員事業者、広告会社等から、不動産広告や景品の提供に関し寄せられた相談事例等のうちから、2例をご紹介します。

## [Q] 建築条件付土地の景品提供限度額

当社は、売主として建築条件付土地（土地価格900万円）を販売していますが、売れ行きが芳しくないため、契約成立時に景品を提供する企画を考えています。この場合の景品類の提供限度額を教えてください。

⇒ 建築条件付きの土地とは、「土地売買契約後一定期間内に売主又は売主の指定する建設業者との間に建築請負契約が成立することを条件として売買される土地」をいいますから、[1] 土地の売買契約による取引については、不動産の景品規約の適用を受け、[2] 建物の建築請負契約による取引については、不動産の景品規約の適用はなく、景品表示法の一般ルールの適用を受けることとなります。

したがって、ご質問の景品類の提供限度額は、上記 [1] についての不動産の景品規約による提供限度額と、上記 [2] についての一般ルールの提供限度額との合計額となります。

つまり、土地代金が900万円であれば、懸賞の方法によらないで提供する場合（総付景品）の不動産の景品規約による景品類の提供限度額は、取引価額の10パーセント又は100万円のいずれか低い価額の範囲内ですから、土地代金の10パーセントに当たる90万円が提供限度額となります。次に、建物の請負代金が例えば1,500万円であれば、一般ルールが適用され、景品類の提供限度額は、取引価額の20パーセント以内ですから、建物の請負代金の20パーセントに当たる300万円が提供限度額となり、これらの合計額である390万円までの景品類が提供できるといふこととなります。

## [Q] 売買と賃貸の選択

当社は、中古住宅の媒介依頼を受けていますが、売主から「売却できないときは、賃貸でも構わないので、賃借人も同時に募集してください。」との依頼がありました。現在、当社のホームページに中古住宅を売却する旨の広告を行っています。どのように修正すればよいか、教えてください。

⇒ 質問のケースは、売主が中古住宅について、売買（所有権の取引）でも、賃貸（建物の賃借権の取引）でもよいとするものです。次の [1] に記載の現在の中古住宅の売却の広告に、次の [2] に記載のとおり賃貸住宅としても取引する旨及びその取引条件の表示を追加すればよいでしょう。

## [1] 現在の広告表示

中古一戸建て 価格3,980万円  
 ○○線○○駅 徒歩10分  
 ○○市○○町2丁目  
 土地/130㎡（ほか私道8㎡）  
 建物/105㎡  
 建築年月/平成5年10月  
 取引態様/仲介  
 情報登録日/平成23年8月30日  
 次回更新予定日/平成23年9月6日

## [2] 追加の表示事項

※ ご希望により賃貸にも応じます。この場合の賃貸条件は、賃料15万円、共益費1,000円、礼金1か月、敷金2か月、家賃保証料（年間）10,000円、鍵交換代13,000円、退去時クリーニング代50,000円、損害保険料別途必要。

## 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困っており、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24年3月現在)

会社名	TEL
(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)84-5716
(株)アイデックス	(058)276-8908
(株)アイル	(0547)37-0611
(株)アクセス	(052)252-5231
(株)アサリホールディングス	(0594)23-5519
(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)アドコウ	(053)456-7584
(株)アド大広名古屋	(052)770-8000
(株)アド・パンス	(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)インタープレインズ	(052)332-6191
(有)ウエイブ	(0598)50-0262
ウサミ印刷(株)	(052)522-2361
(株)エイ・ディー・コミュニケーションズ	(052)304-8811
(株)エスコオスト	(053)489-7538
(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・エス・エス	(055)983-0670
(株)エムディーエム	(052)462-8627
(株)オフィスオフサイド	(052)241-5881
(有)カタリスト	(052)228-0471
(有)ケイアンドエス	(0593)68-0034
(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
廣告社(株)名古屋支社	(052)261-1051
コスタ(株)	(053)456-3824
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

会社名	TEL
(株)シー・ウェーブ	(052)931-0031
(株)シイエム・シイ	(052)322-3695
(株)JTBクリエイション	(052)582-8551
(株)ジャパンプランニングセンター	(052)811-6123
(株)住宅新報社 大阪支社	(06)6202-8541
(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)856-7100
(株)ダイワ	(054)288-2221
(株)中広	(052)486-1118
(株)中日アド企画	(052)239-1222
(株)CHINTAI	(03)3593-5343
(株)DGコミュニケーションズ 名古屋支社	(052)950-3535
デジックスアンドリンク(株)	(058)397-0565
(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
(株)東通エージェンシー	(052)232-8050
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)バイオス	(087)868-3330
(株)万国社	(052)962-0611
(有)Piease	(054)260-5251
(株)敏弘社	(052)962-8555
(株)ブレイクスルー	(0586)47-6282
(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
メディアエムジー(株)大阪支店	(06)6341-7807
山菊印刷(株)	(052)731-1525
(株)読売広告社	(052)747-3700
(株)ライフデザイン	(0594)25-9177
(株)リクルート 名古屋支社	(052)203-3780
(有)ワース	(052)955-5001

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。

## ご案内

### 「不動産の公正競争規約」

1冊 100円

### 「不動産広告ハンドブック -新訂版-」

1冊 200円

ご希望の方は、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。

