

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27年9月現在)

会 社 名	TEL
(株)アーバンプロジェクト	(052)453-8881
(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	(052)228-8801
(株)アイル	(0547)37-0611
(株)アクシス	(052)252-5231
(株)アサプ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)中部営業部	(052)954-0770
(株)アドコウ	(053)456-7584
(株)アド大広名古屋	(052)770-8000
(株)アド・バンス	(052)961-3381
(株)アドブランナー	(052)852-0570
(株)アドライズ	(052)901-4713
(株)アンサークリエイション	(052)219-7311
良い広告(株)	(053)456-3824
(株)インターブレインズ	(052)332-6191
(有)ウエイブ	(0598)50-0262
ウサミ印刷(株)	(052)522-2361
(株)エスクオスト	(052)938-4705
(株)エフティーワークス	(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)オフィスオフサイド	(052)241-5881
(有)ケイアンドエス	(0593)68-0034
(有)広営社	(052)218-6466
(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
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)シイエム・シイ	(052)322-3695
(株)ジーベック	(059)359-0388
(株)ジャパンプランニングセンター	(052)811-6123

会 社 名	TEL
(株)住宅新報社 大阪支社	(06)6202-8541
(株)新東通信	(052)951-3831
全国書籍出版(株)	(052)973-1930
(株)創文社	(052)856-7100
(株)ソーゴー	(0587)36-3981
中京広告(株)	(052)957-5576
(株)中広	(052)201-3211
(株)中日アド企画	(052)239-1222
(株)CHINTAI	(03)5771-4612
(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)東通エイジェンシー	(052)232-8050
東洋プリディア(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)ニッショール.jp	(052)991-0100
(株)バイオス	(087)868-3330
半田中央印刷(株)	(0569)29-2525
(有)Piease	(054)260-5251
(株)敏弘社	(052)962-8555
(株)ブレイクスルー	(0586)47-6282
(株)ベシス	(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)	(052)950-2224
山菊印刷(株)	(052)731-1525
(株)読売エージェンシー東海	(052)204-1361
(株)読売広告社	(052)747-3700
(株)ライフデザイン	(0594)25-9177
(株)リクルート住まいカンパニー	(052)203-3780
(株)リプレイス	(052)339-2163
(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。



東海公正取引協議会

第 40 号

東海不動産公正取引協議会

会 長 木全 紘一

〒451-0031
名古屋市中区城西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 疋田 貞明

2015年9月発行

第49回「定期総会」開催



木全 紘一 会長

「第49回定期総会」を去る6月19日、キャッスルプラザ4階「鳳凰の間（北）」において開催した。

公正取引委員会事務総局中部事務所 門間浩総務管理官、国土交通省中部地方整備局建政部 丹羽裕男土地市場監視官、愛知県建設部建設業不動産課 中村教一郎課長、愛知県県民生活部県民生活課 伊藤弘憲主幹、(公社)全日本不動産協会静岡県本部 前田忠浩本部長、東海不動産公正取引協議会 山田美喜男前会長、株式会社住宅新報社 森幹雄課長のご臨席をいただき盛大に執り行った。

二村理事の司会のもと、開会冒頭、東辻副会長より開会の辞が述べられ、続いて木全会長より総会開催の挨拶があった。

来賓を代表して公正取引委員会事務総局中部事務所 門間総務管理官、国土交通省中部地方整備局

建政部 丹羽土地市場監視官、愛知県建設部建設業不動産課 中村課長よりご挨拶をいただき、来賓全員の紹介後、各議事の審議に入った。

議事審議にあたり議長の選出を行い、箕浦副会長が議長に選出された。

最初に、資格審査委員の奥井理事、生駒理事の両氏から総会成立の報告を受け、各議案の審議に移った。

第1号議案、平成26年度事業報告承認に関する件、及び第2号議案、平成26年度収支決算書報告承認に関する件の両議案については関連議案であるので一括審議を行い、原案どおり可決承認された。

引き続いて、第3号議案、平成27年度事業計画（案）承認に関する件並びに、第4号議案、平成27年度収支予算書（案）承認に関する件についても関連議案であるので一括審議を行い、可決承認された。

続いて、第5号議案、役員補選に関する件については、原案通り可決され、平成27年度の役員・委員会構成については別紙名簿の通りとなった。

総会の全議事の審議を終え、退任役員に対し感謝状の授与と記念品の贈呈が行われた。

最後に、山路副会長が閉会の辞を述べ、予定どおり終了した。

引き続き、同ホテル4階「鳳凰の間（南）」において懇親会が開催され、和やかな雰囲気の中で歓談が行われた。



公正取引委員会事務総局中部事務所 総務管理官
門間 浩 氏



国土交通省中部地方整備局建政部 土地市場監視官
丹羽 裕男 氏



愛知県建設部建設業不動産課 課長
中村 教一郎 氏

平成27年度事業計画

(平成27年4月1日～平成28年3月31日)

我が国経済は、雇用・所得環境の改善傾向が続いており、各種政策の効果から、緩やかに回復していくことが期待されるが、海外景気の下振れなど、我が国の景気を下押しするリスクに留意する必要がある、政府の経済再生と財政再建を実現するための経済対策に期待が寄せられている。

不動産業界においては、4月より『宅地建物取引士』へ名称が変更され、社会的地位が向上する一方で、不動産業に従事する者については、更なる専門的知識の修得が求められている。

このような状況の中、全国9地区の不動産公正取引協議会では、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行政機関との連携を図り、不動産広告のより一層の適正化及び規約違反広告への適切な対応を行っていく。

当協議会においては、不動産事業者や賛助会員からの問い合わせに随時対応するとともに、事業者が不動産広告の誤認による一般消費者とのトラブル及び広告上の苦情を受けることがないように、誤認されない適正な不動産情報の提供に努めるため、①規約違反の未然防止に向けた、加盟事業者並びに賛助会員に対する公正競争規約の更なる周知徹底、②規約違反被擬事案への迅速且つ適正な対応を、引き続き重点事業として進める。また、最近の傾向であるブログやツイッター、フェイスブックといった、インターネット上のソーシャルネットワークに関する違反広告についても、事業者に対し啓蒙を図り、より効率的かつ有効的に当協議会諸事業を実施していくための研究に取り組んでいく。

以下、平成27年度事業計画を策定し、各種諸事業を実施する。

1. 広報関係

(1) 研修会等の実施について

① 加盟事業者対象の公正競争規約普及研修会

公正競争規約の普及啓発を図り、一般消費者に対する適正な不動産情報の提供を推進するため、規約の理解を促し、最近の違反広告事例・具体的な相談事例等を中心とした研修会の開催を、所属構成団体等と連携し実施していく。

② 賛助会員に対する研修会

適正な不動産広告の作成を促すとともに、賛助会員が不動産業者へ正しい規約解釈に基づいた広告提案が行えるよう、業務への活用・違反広告の未然防止を目的とした賛助会員対象の研修会を開催する。

③ 新規入会事業者に対する公正競争規約普及研修会

所属構成団体で適宜、公正競争規約普及の新規入会事業者に対する研修会を開催する。

(2) 賛助会員への加入促進について

広報誌、ホームページ等を利用した賛助会員の紹介を



勧めるとともに、不動産事業者からの広告作成に関する相談・問い合わせの際には積極的に賛助会員の利用を勧めていく。また、未加入の広告代理店・印刷会社等からの問い合わせ等があった場合についても、柔軟に対応すると共に、協議会事業の理解を勧める為、研修会の受講を勧めるなどの加入促進を図っていく。

(3) 広報誌「東海公取協」の発行等について

① 広報誌について、協議会の事業内容や規約の解説、違反事例等を紹介するなど、充実した内容になるよう検討し、発行する。

② 規約改正等、時事的な事項があれば、所属構成団体発行の機関誌への記事提供を積極的に行っていく。

(4) ホームページの有効活用について

資料のダウンロードや相談事例Q&Aの掲載、被疑違反広告の通報の呼びかけなど、ホームページを充実させ、活用していく。

(5) 公正表示ステッカーの店頭掲示の促進について

加盟事業者の規約に対する遵守意識を喚起し、消費

建築条件付き売地の表示例は次のとおりです。

【違反例】

総額 4,500万円 !!

大型車庫付 新築 3LDK!!
高耐久仕様!!

(間取図掲載)

(参考プラン)

◆所在／〇〇市〇〇町 3 丁目
◆交通／〇〇駅徒歩 10 分
◆土地／ 130 ㎡ (ほか私道 10 ㎡あり)
◆建物／ 90 ㎡ 3LDK
◆地目／宅地
◆用途地域／第一種低層住宅専用地域
◆建ぺい率／ 40%
◆容積率／ 80%
※建築条件付

〈媒介〉

【正しい表示例】

建築条件付売地 3,000万円

◆所在／〇〇市〇〇町 3 丁目
◆交通／〇〇駅徒歩 10 分
◆土地／ 130 ㎡ (ほか私道 10 ㎡あり)
◆地目／宅地
◆用途地域／第一種低層住宅専用地域
◆建ぺい率／ 40%
◆容積率／ 80%
◆取引態様／媒介

※この土地は、土地売買契約締結後3か月以内に、〇〇ハウスと建物の建築請負契約を締結することを条件に販売します。この期間内に建築請負契約が締結されなかった場合は、土地売買契約は白紙となり、受領した手付金等はすべてお返しいたします。

〈建物参考プラン〉

1F

2F

建物本体価格 1,500万円

※ 上記参考プランは一例です。プランはお客様が自由に決定できます。

※ 上記プランの場合、建物本体価格のほかに外構工事費、建築確認費用等が約〇〇万円必要です。

交通の利便の表示に関して

最近、不動産ポータルサイト等において、現実的ではない駅を「利用駅」として表示しているケースが見受けられます。

表示規約では、「交通の利便」を必要な表示事項とし、具体的には、[1] 徒歩圏にある物件については「最寄駅名」と「最寄駅からの徒歩所要時間」を、[2] バス便の物件については「最寄駅名」と「最寄駅から最寄りのバス停までのバス所要時間及び同バス停からの徒歩所要時間」を表示することとなっています。

ポータルサイトにおいては、物件登録に際し最寄駅のほか、複数の駅が利用できる物件については 2 駅程の「利用駅」を登録することが可能となっています。

これは、一般消費者が物件選択をする際の参考に資するための情報提供ではありますが、検索条件とした駅から日常的に徒歩で行くことが極めて困難な駅を「利用駅」として登録することにより、一般消費者が当該駅名を検索条件として検索すると実際には当該駅が最寄駅ではないのに、この物件がヒットすることとなります。

このような方法による物件検索を一般消費者にさせる行為は、所在地誤認を招くおそれがありますので、実際には最寄駅ではなく、日常的に利用することが現実的ではない駅の登録及び当該駅からの徒歩所要時間等の登録を行わないようにしてください。

よくある相談事例

Q. 建築条件付き売地の表示方法について教えてください。

A. 「建築条件付土地」とは、自己の所有する土地を販売するに当たり、自己と土地購入者との間において、自己又は自己の指定する建設業を営む者（建設業者）との間に、当該土地に建築する建物について一定期間内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。建築条件付土地は、建築確認を受けていないため、土地付住宅として取引することはできません。

契約は、土地については売買契約、建物については建築請負契約を締結することになりますので、二つの契約となります。つまり、建物は顧客の注文を受けて請負契約を結び建築することになり（フリープラン、オーダー建築）、建物の間取りなど内容の決定権は土地購入者にあるわけです。

経済効果的には土地・建物を取引する結果となるという意味で、建売住宅の青田売りと建築条件付売地とはよく混同されますが、似て非なるものなのです。

また、事業者において、よく「売建て住宅の販売をしている。」との言い方がありますが、これは建築確認を受けず、販売してから建築するというもので、単なる「建売住宅の違法な青田売り」を言い換えているにすぎません。建売住宅の青田売りは、建築基準法第 6 条の確認（建築確認）を受けて土地付新築住宅として取引するものであって、契約は「売買契約」1 本となりますので、いわば既製品の販売ということになります。つまり、建物の間取りなど内容は売主がすでに決定しているわけです。

なお、建築条件付土地は、取引の対象が土地ですから、広告に際しては建売住宅の取引であると誤認されないようにする必要があります。建物の完成予想図や間取り図を大きく掲載したり、土地と建物の総額を大きな文字で表示することなどは、広告表示の開始時期の制限に違反するとともに建売住宅と誤認される不当表示に該当するおそれがありますので注意が必要です。

この誤認を排除するために表示規約第 6 条で「建築条件付土地取引における建物表示の特例」を規定しています。

（広告表示の開始時期の制限）

5条 事業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、宅建業法第 33 条に規定する許可等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の内容又は取引条件その他取引に関する広告表示をしてはならない。

（建築条件付土地取引に関する広告表示中に表示される建物に関する表示）

6条 前条の規定は、建築条件付土地取引に関する広告表示中に表示される当該土地に建築すべき建物に関する表示については、次に掲げるすべての要件を満たすものに限り、適用しない。

- 1) 次の事項について、見やすい場所に、見やすい大きさ、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で表示していること。

ア 取引の対象が建築条件付土地である旨

イ 建築請負契約を締結すべき期限（土地購入者が表示された建物の設計プランを採用する

か否かを問わず、土地購入者が自己の希望する建物の設計協議をするために必要な相当の期間を経過した日以降に設定される期限）

ウ 建築条件が成就しない場合においては、土地売買契約は、解除され、かつ、土地購入者から受領した金銭は、名目のいかんにかかわらず、すべて遅滞なく返還する旨

エ 表示に係る建物の設計プランについて、次に掲げる事項

ア) 当該プランは、土地の購入者の設計プランの参考に資するための一例であって、当該プランを採用するか否かは土地購入者の自由な判断に委ねられている旨

イ) 当該プランに係る建物の建築代金並びにこれ以外に必要な費用の内容及びその額

- 2) 土地取引に係る第 8 条に規定する必要な表示事項を満たしていること。

者が適正な不動産情報を提供する事業者を判断する際の目印となる、加盟事業者の「公正表示ステッカー」の店頭掲示を促進していく。

2. 調査指導関係

（1）本部・地区調査指導委員会（業務）について

- ①規約違反被擬事案の受付及びその処理については、「調査指導委員会運営規程」等を遵守し、迅速且つ適正な対応に努める。
- ②各地区調査指導委員会との連絡を密にし、共通の問題点について相互に協力し、各地区において措置の判断基準に差異が生じないように努める。
- ③規約違反の再発防止の観点より、一定以上の措置を受けた加盟事業者を対象とした義務講習会を実施していく。

（2）事前相談業務について

加盟事業者、賛助会員等からの不動産広告についての質問、広告制作にかかる相談に積極的に応じ、規約違反広告の未然防止に努める。

（3）賛助会員登録制度の充実

賛助会員登録制度について、できるだけ賛助会員に登録番号を広告上に記載するように奨め、万一、規約違反があった場合は、同じ違反をしないよう賛助会員にも違反内容を告知するなどして、制度の更なる充実を図っていく。

（4）インターネット広告への対応

スマートフォン等モバイル機器の急速な普及により、ブログやツイッター、フェイスブックといった、インターネット上のソーシャルネットワークに関する相談は年々増加傾向にあり、引き続き「ブログなども不動産広告にあたる場合がある」といった認識を十分に浸透していくよう、インターネット広告に対する周知活動に力を入れていく。また、おとり広告や不当表示等にならないために「情報登録日等」及び「次の更新予定日」の表示等の徹底など、構成団体と連携し、研修会等を通じた加盟事業者や賛助会員等への周知を行い、規約違反広告の未然防止に繋げていく。

（5）他地区不動産公正取引協議会等との連携について

規約運用に関し、他地区不動産公正取引協議会と足並みを揃え、措置の平準化を進めるとともに、不動産

公正取引協議会連合会・消費者庁・公正取引委員会等との連携強化に努める。

3. 総務関係

（1）総会及び理事会等の開催

- ①第49回定期総会を次のとおり開催する。
日 時 平成27年6月19日(金)午後3時30分より
場 所 キャッスルプラザ
- ②理事会については、必要に応じ適宜(年2回程度)開催する。
- ③総務・広報・調査指導委員会については、それぞれ必要に応じ適宜(年1回から2回程度)開催する。

（2）不動産公正取引協議会連合会通常総会の開催

本年度は、（一社）九州不動産公正取引協議会が幹事となり、開催される予定。

（3）渉外関係

- ①関係行政官庁との連携について
消費者庁及び公正取引委員会、また、東海4県の関係行政官庁との連携を密にして、指導体制の充実を図り不当表示の排除に努める。
- ②不動産公正取引協議会連合会等との連携

不動産公正取引協議会連合会及び一般社団法人全国公正取引協議会連合会と連絡を密にし、共通の問題等について情報提供・意見交換を行い、相互に協力して公正競争規約の運用に資することとする。

（4）組織のあり方の研究

本協議会が継続的に諸事業を実施していくため、必要に応じて財政基盤の検証や諸規則の変更等の対応を図る。その他、将来的な当協議会のあり方を見据え、他地区不動産公正取引協議会の動向など、情報収集に努める。



■平成27年度 役員名簿(敬称略)

役 職	氏 名	所属団体名
会 長	木 全 紘 一	(公社)愛知県宅地建物取引業協会
副会長	箕 浦 茂 幸	(公社)岐阜県宅地建物取引業協会
副会長	山 路 忠	(公社)三重県宅地建物取引業協会
副会長	東 辻 広 行	(公社)全日本不動産協会三重県本部
※副会長	清 水 一 平	(一社)中部不動産協会
理 事	夏 日 彰 一	(公社)愛知県宅地建物取引業協会
理 事	二 村 伝 治	(公社)愛知県宅地建物取引業協会
理 事	奥 井 俊 一	(公社)愛知県宅地建物取引業協会
理 事	初 澤 宣 廣	(公社)静岡県宅地建物取引業協会
理 事	櫻 田 芳 宏	(公社)静岡県宅地建物取引業協会
理 事	長 澤 昌 行	(公社)静岡県宅地建物取引業協会
理 事	桑 原 宏	(公社)岐阜県宅地建物取引業協会
理 事	山 口 敬 一	(公社)全日本不動産協会愛知県本部
理 事	疋 田 貞 明	(公社)全日本不動産協会静岡県本部
※理 事	浅 野 勝 史	(公社)全日本不動産協会岐阜県本部
理 事	米 山 晴 敏	(一社)静岡県都市開発協会
理 事	飯 田 元 征	(一社)東海住宅産業協会
理 事	生 駒 浩 一	(一社)ナゴヤハウジングセンター
監 事	本 田 正 史	(公社)静岡県宅地建物取引業協会
監 事	押 谷 三 郎	(一社)中部不動産協会

■委員会構成名簿(敬称略)

協議会事業の円滑な運用を期するため、総務、広報、調査指導委員会の各委員会が設けられている。

総務委員会

役 職	氏 名	所属団体名
委員長	夏 日 彰 一	(公社)愛知県宅地建物取引業協会
副委員長	初 澤 宣 廣	(公社)静岡県宅地建物取引業協会
委 員	二 村 伝 治	(公社)愛知県宅地建物取引業協会
委 員	桑 原 宏	(公社)岐阜県宅地建物取引業協会
※委 員	浅 野 勝 史	(公社)全日本不動産協会岐阜県本部

広報委員会

役 職	氏 名	所属団体名
委員長	疋 田 貞 明	(公社)全日本不動産協会静岡県本部
副委員長	米 山 晴 敏	(一社)静岡県都市開発協会
委 員	長 澤 昌 行	(公社)静岡県宅地建物取引業協会
委 員	生 駒 浩 一	(一社)ナゴヤハウジングセンター

調査指導委員会

役 職	氏 名	所属団体名
委員長	飯 田 元 征	(一社)東海住宅産業協会
副委員長	山 口 敬 一	(公社)全日本不動産協会愛知県本部
副委員長	櫻 田 芳 宏	(公社)静岡県宅地建物取引業協会
委 員	奥 井 俊 一	(公社)愛知県宅地建物取引業協会
委 員	愛知地区調査指導委員長	
委 員	静岡地区調査指導委員長	
委 員	岐阜地区調査指導委員長	
委 員	三重地区調査指導委員長	

※印 平成27年度就任

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 -改定第3版-』
1冊 200円

ご必要の方は、本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、本協議会事務局(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。



賛助会員研修会開催



8月7日(金)午後2時30分より安保ホールにおいて賛助会員研修会が開催されました。この研修会は賛助会員を対象として、規約違反未然防止のために規約内容の周知、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31社68名の出席があり、疋田広報委員長の挨拶のあと、実際に相談があった事例等の紹介や表示規約の具体的内容の解説を中心とした講義が行われました。

「不動産公正取引協議会連合会 幹事会」開催

平成27年7月2日～3日、中国地区不動産公正取引協議会(広島県)において不動産公正取引協議会連合会 幹事会が開催されました。

会議においては、次の事項について協議いたしました。

1. 理事会、通常総会等の準備について
2. 規約運用上の諸問題及び協議会活動等について

今年度の不動産公正取引協議会連合会通常総会は、一般社団法人九州不動産公正取引協議会が幹事協議会となり、平成27年11月6日(金)にホテルオークラ福岡にて開催される予定です。



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頂き、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(電話052-529-3300)までご連絡下さいますようお願い致します。