



東海公取協

第 42 号

東海不動産公正取引協議会

会 長 岡本 大忍

〒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 疋田 貞明

2017年9月発行

第51回「定期総会」開催



岡本 大忍 会長

「第51回定期総会」を去る6月16日（金）、キャッスルプラザ4階「鳳凰の間（北）」において開催した。

国土交通省中部地方整備局建政部 松居孝道建設産業調整官、愛知県建設部建設業不動産課 寺島良広課長補佐、愛知県県民生活部県民生活課 安藤俊雄主査、東海不動産公正取引協議会 木全紘一前会長のご臨席をいただき盛大にとり行った。

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、続いて岡本会長より総会開催の挨拶があった。

来賓を代表して国土交通省中部地方整備局建政部 松居建設産業調整官及び愛知県建設部建設業不動産課 寺島課長補佐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、初澤副会長が議長に選出された。

最初に、資格審査委員の伊藤理事、望月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28年度事業報告承認に関する件、及び第2号議案、平成28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。

引き続き、第3号議案、平成29年度事業計画（案）承認に関する件並びに、第4号議案、平成29年度収支予算書（案）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、役員名簿に基づき報告された。

最後に、菅尾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。



国土交通省中部地方整備局建政部 建設産業調整官
松居 孝道 氏



愛知県建設部建設業不動産課 課長補佐
寺島 良広 氏

平成29年度事業計画

(平成29年4月1日～平成30年3月31日)



東日本大震災から6年が経過し、被災地では復興が進む中、昨年4月に熊本地震が発生した。東海地方においては、南海トラフ巨大地震が発生する恐れが指摘されるなど、我が国は引き続き、大きな自然災害に対応する体制づくりが求められる。

経済面においては、景気は緩やかな回復基調が続いているが、イギリスのEU離脱・アメリカトランプ大統領のTPP離脱表明等、海外経済の動向や金融市場の影響に留意する必要がある。

不動産業界では、昨年3月に閣議決定された今後10年の住宅政策の指針となる『住生活基本計画』において、既存住宅の流通と空き家の利活用促進による、住宅ストック活用型市場への転換も加速させることが明記されると共に、リフォームの市場規模を拡大させる目標が設定された。

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、消費者庁からインターネット広告等のおとり広告に対する取締り強化の要請に基づき、おとり広告の取締りをより一層強化し、規約違反業者に対しては積極的に措置を講じると共に、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機関及び行政との連携を図り、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。

本協議会においては、不動産事業者や賛助会員、一般消費者からの問い合わせに随時対応する。また、事業者が不動産広告の誤認によるトラブルに巻き込まれないためにも、適正な不動産情報の提供に努めるよう、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、重点事業として進める。おとり広告については、特にインターネット広告について、取締りの強化を進めるとともに、ブログやツイッター、フェイスブック等に関する違反広告についても、引き続き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29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、規約の理解を促すと共に、おとり広告とならないよう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、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すすめる為、研修会の受講を勧めるなど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違反事例等を紹介するなど、公正競争規約の普及啓発のため、紙面を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 規約違反被疑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) おとり広告(インターネット広告)への対応

消費者庁から不動産公正取引協議会連合会へのおとり広告に対する取締り強化の要請に基づき、おとり広告(特にインターネット広告)の取締りをより一層強化し、規約違反業者に対しては積極的に措置を講じるとともに、インターネット広告において「おとり広告」や重大な不当表示による措置を講じた加盟事業者に対しては、関係諸団体と連携し、他地区不動産公正取引協議会で取り組んでいる不動産情報サイト一定期間掲載停止等の処分等の施策実施に向けた調査研究を行う。

また、ブログやツイッター、フェイスブック等についても、不動産広告に該当するという認識を浸透させるとともに、インターネット広告に対し、更なる規約の周知活動に力を入れていくと共に、おとり広告や不当表示にならないための表示の徹底など、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への周知を行い、規約違反広告の未然防止に繋げる。

(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及び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51回定期総会を次のとおり開催する。

日 時 平成29年6月16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)北海道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全国公正取引協議会連合会と連絡を密にし、おとり広告をはじめとする共通問題について情報提供・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と共に、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。

賛助会員研修会開催

平成29年8月28日(月) 午後2時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25社57名の出席があり、正田広報委員長の挨拶のあと、第1部「景品表示法について」愛知県県民生活部県民生活課安藤俊雄主査よりご説明頂きました。続く第2部「公正競争規約について」では、(公社)首都圏不動産公正取引協議会齊藤卓事務局長より、実際に取り扱われた違反事例等の紹介や表示規約の具体的内容の解説を中心にご説明いたしました。



愛知県県民生活部県民生活課 安藤俊雄 主査



(公社)首都圏不動産公正取引協議会 齊藤卓 事務局長

「不動産公正取引協議会連合会 幹事会」開催

平成29年7月6日（木）、（公社）近畿地区不動産公正取引協議会（大阪府）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、次の事項について協議いたしました。

1. 第1回理事会、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

また、ポータルサイト運営会社と意見交換会を開催し、インターネット広告の適正化を図るための方策について、意見交換を行いました。



今年度の不動産公正取引協議会連合会通常総会は、（一社）北海道不動産公正取引協議会が幹事協

議会となり、平成29年9月29日（金）にJRタワーホテル日航札幌にて開催される予定です。

他地区協議会における不動産の表示に関する公正競争規約違反事業者に対して、一定期間、不動産ポータルサイトへの広告掲載を停止する施策の開始について



ポータルサイト運営会社との意見交換会

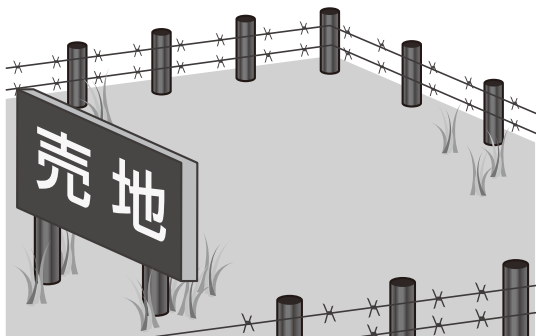
（公社）首都圏不動産公正取引協議会と（公社）近畿地区不動産公正取引協議会では新聞報道やテレビニュース等において、「不動産のおとり広告」が社会問題として非難を浴びている状況に鑑み、特にインターネット広告における「おとり広告」等の撲滅を強力に推進するため、不動産の表示に関する公正競争規約に

違反し、嚴重警告及び違約金課徴の措置を講じた不動産事業者に対して、（公社）首都圏不動産公正取引協議会に設置した「ポータルサイト広告適正化部会」の構成会社がそれぞれ運営する不動産情報サイトへの広告掲載を、原則として、1か月間以上停止する施策が開始されました。

この施策は、構成会社各社の規定等に基づき行われ、掲載停止期間を設けることで、一般消費者へのおとり広告等によるさらなる被害拡大を抑止し、対象となった不動産事業者は当該期間内に掲載物件情報等のメンテナンスを確実に実施し、体制を整えることにより、おとり広告をしないという意識の向上を図り、さらには、適正な表示を行っている大多数の不動産事業者の利益を確保するために行うものですので、インターネット広告の作成の際には十分に注意してください。

よくある相談事例 ①

Q. 土地の広告中に、この土地に建築可能な間取りプランと土地+建物の合計金額を掲載して「新築セットプラン」とタイトルを付けて表示することは可能でしょうか？

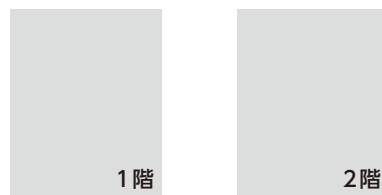


【実施したい表示例】

新築セットプラン

大型4LDK! 大型車庫付
全室南向き! 建物120㎡

総額 5,000万円!!



参考プラン例

売地 2,500万円

- 交通／〇〇線〇〇駅徒歩〇分
- 土地／100㎡
- 地目／宅地 ●用途地域／第2種低層住宅専用地域
- 建ぺい率／60% 容積率200%
- 所在〇〇市〇〇町1丁目
- ★建築条件なし

<仲介>

A. 実施したいという表示を見ますと、大きく「新築セットプラン」、「総額5,000万円!!」等と表示していることから、新築住宅を取引するものであるかのような表示と認められ、当然、建築確認を受けていないわけですから、広告表示の開始時期の制限に違反する広告になります。

広告主は、あくまでも土地の売却依頼を受けているのですから、取引の対象が土地であることを明確にした表示を行う必要があり、新築住宅の広告と誤認されるような表示はできません。

なお、広告主が建設業の許可を受けている場合等は、売地の広告中に「顧客の希望があれば建物の建築を行う旨」やその旨を表示した上で建築プラン例（間取り図）を参考程度に掲載することは可能です。

【正しい表示例】として示したものを参考に広告を作成してください。

【正しい表示例】

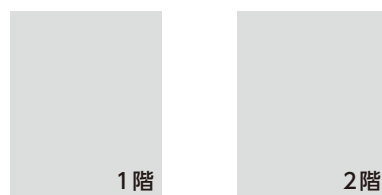
売地 2,500万円

- 交通／〇〇線〇〇駅徒歩〇分
- 土地／100㎡
- 地目／宅地 ●用途地域／第2種低層住宅専用地域
- 建ぺい率／60% 容積率200%
- 所在〇〇市〇〇町1丁目
- ★建築条件なし

<仲介>

※ご希望があれば当社で建物の建築も承ります

建築プラン例【120㎡】



建物本体価格 2,500万円

よくある相談事例 ②

申込みを受けた物件広告の可否について

Q. 不動産広告（住宅販売・賃貸借募集等）において、購入（賃借）の申出を受けたが、売主（貸主）がその申込みを承諾していない場合は、広告を行うことができるか。

A. 購入（入居）希望者からの一方的な申出（買付証明書・借入申込書の提出等）を受けたとしても、売主（貸主）がその申出の条件を承諾していなければ、販売は継続していますので、広告を行うことは可能です。

こうした申出段階での広告については、消費者の誤認を招かないようにするために、消費者等から問い合わせがあった際には状況を、きちんと説明しておくと共に、仲介であれば売主（貸主）の意思確認をしっかりと把握するなどの対応が必要と考えられます。

売主（貸主）が申出の条件を承諾し、契約が成立した際には、速やかに当該広告を削除して下さい。キャンセルになるかもしれないとして、広告を継続することは、結果として、実際には取引できない物件を広告したこととなり、「おとり広告」に該当する可能性があります。

○不動産の表示に関する公正競争規約

（おとり広告）

第21条 事業者は、次に掲げる広告表示をしてはならない。

- (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
- (2) 物件は存在するが、実際には取引の対象と成り得ない物件に関する表示
- (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



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(A5サイズ)— 1冊 300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29年9月現在）

会 社 名	T E L
(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)アドテックエージェンシー	(052)228-9746
(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)エイエイピー	(052)485-7150
(株)エスクオスト	(052)364-9852
(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)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)265-6877
(株)広企プロモーション	(052)242-2151
駒田印刷(株)	(052)331-8881
(有)ザ・バード	(052)955-6591
(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
(株)住宅新報社 大阪支社	(06)6202-8541
(株)新東通信	(052)951-3831

会 社 名	T E L
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)中日アド企画	(052)239-1222
(株)CHINTAI	(03)5771-4600
(株)DGコミュニケーションズ 名古屋支社	(052)950-3535
(有)テイク	(052)222-2215
デジックスアンドリンク(株)	(058)397-0565
(株)電広	(052)243-3751
(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
東洋プリディア(株)	(052)914-9111
(株)豊橋印刷社	(0532)88-5336
(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・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)プレイヤーズインク	(03)3563-1203
(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
(株)三島新聞堂	(055)975-3333
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)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。