

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30年9月現在)

会社名	TEL	会社名	TEL
(株)アーバンプロジェクト	(052)453-8881	(株)新東通信	(052)951-3831
(株)アイ・アンド・キューアドバタイジング	(052)251-0380	(株)創文社	(052)856-7100
(有)アイシフト	(0564)84-5716	(株)ソルマーケティングマネジメント	(06)4707-3881
(株)アイデックス	(052)228-8801	中京広告(株)	(052)957-5576
(株)アイル	(0547)37-0611	(株)中日アド企画	(052)239-1222
(株)アクシス	(052)252-5231	(株)CHINTAI	(03)5771-4600
(株)アサプリホールディングス	(0594)23-5519	(株)DGコミュニケーションズ 名古屋支社	(052)950-3535
(株)アッシュデザイン	(0566)73-6399	(株)電広	(052)243-3751
アットホーム(株)中部営業部	(052)954-0770	(株)電通名鉄コミュニケーションズ	(052)459-0593
(株)アドキットインフォケーション	(058)268-7577	(株)東通エージェンシー	(052)232-8050
(株)アドコウ	(053)456-7584	東洋プリディア(株)	(052)914-9111
(株)アド大広名古屋	(052)770-8000	(株)豊橋印刷社	(0532)88-5336
(株)アドテックエージェンシー	(052)228-9746	(株)日東通信	(052)231-6441
(株)アドプランナー	(052)852-0570	日本アート印刷(株) 名古屋支店	(052)218-5433
(株)アドライズ	(052)901-4713	(株)日本経済広告社	(052)243-0811
(株)アンサークリエイション	(052)219-7311	(株)ニッショー・Jp	(052)991-0100
良い広告(株)	(053)456-3824	(株)バイオス	(087)868-3330
(株)インターブレインズ	(052)332-6191	半田中央印刷(株)	(0569)29-2525
(有)ウエイブ	(0598)50-0262	(有)Piease	(054)260-5251
ウサミ印刷(株)	(052)522-2361	(株)敏弘社	(052)962-8555
(株)エイエイピー	(052)485-7150	(株)ブレイクスルー	(0586)47-6282
(株)エスクオスト	(053)938-4705	(株)プレイヤーズインク	(03)3563-1203
(株)エフティーワークス	(052)481-7551	(株)ベイシス	(052)228-0202
(株)エムアールエス	(052)772-9628	(株)奉仕堂印刷	(0532)32-1066
(株)オフィスオフサイド	(052)241-5881	(株)マイナビ	(052)582-1301
(有)ケイアンドエス	(0593)68-0034	名和印刷工業(株)	(052)822-1581
(有)広営社	(052)218-6466	(株)三島新聞堂	(055)975-3333
(株)広企プロモーション	(052)242-2151	メディアエムジー(株)	(052)950-2224
駒田印刷(株)	(052)331-8881	山菊印刷(株)	(052)731-1525
(株)三晃社	(052)961-2214	(株)読売エージェンシー東海	(052)204-1361
(株)シイエム・シイ	(052)322-3695	(株)読売広告社	(052)747-3700
(株)CBCコミュニケーションズ	(052)684-9315	(株)LIFULL 名古屋支店	(052)856-1660
(株)ジーベック	(059)359-0388	(株)リクルート住まいカンパニー	(052)203-3780
(株)ジャパンプランニングセンター	(052)811-6123	(株)リプレイス	(052)339-2163
(株)住宅新報 大阪支社	(06)6202-8541	(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。



東海公取協

第43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14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
2018年9月発行

第52回「定期総会」開催



初澤 宣廣 副会長

「第52回定期総会」を去る6月15日、キャッスルプラザ(名古屋市)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 吉川泰宇総務管理官、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、愛知県民文化部県民生活課 酒井久課長補佐、(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 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、続いて初澤副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 吉川総務管理官、国土交通省中部地方整備局建政部 松居建設産業調整官、愛知県建設部建設業不動

産業課 寺島課長補佐よりご挨拶をいただき、来賓全員で紹介後、各議事の審議に入った。

議事審議にあたり議長を選出を行い、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29年度事業報告承認に関する件、及び第2号議案、平成29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30年度事業計画(案)承認に関する件並びに、第4号議案、平成30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、役員任期満了に伴う役員改選に関する件について、理事・監事候補者名簿に基づき審議が行われ、原案通り可決承認された。(別記、名簿参照)

一旦総会を中断して、別室において新役員による理事会を開催し、会長に岡本大忍氏を選出するとともに、副会長及び専門委員会の委員が選任された。(別記、名簿参照)

総会を再開して、議場に岡本会長が選出された旨報告をして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、菅尾副会長が閉会の辞を述べ、予定どおり終了した。



公正取引委員会事務総局中部事務所 総務管理官 吉川 泰宇 氏



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30年度事業計画

(平成30年4月1日～平成31年3月31日)

我が国においては、世界経済の改善による影響を受け、緩やかな景気回復が続いている。また、東日本大震災及び熊本地震からの復興に向けた取り組みが着実に進みつつある中、他地域においても大規模災害に備え、安全を守るための防災対策が求められている。

一方、不動産業界においては、住宅セーフティネット法や民泊新法など新しい施策が施行されると共に、空き家等の低額物件の流通を促進するため、報酬額告示が改正されるなど、既存住宅流通市場の活性化に向けた対策が進んでいる。

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、平成29年9月に開催された連合会総会において、「インターネット広告の適正化」についての議案が可決承認され、おとり広告の撲滅に向けた取り組みが強化された。

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。

不動産広告においても、インターネット媒体やポータル

本協議会においても、インターネット広告において、不動産公正取引協議会連合会、消費者庁をはじめとする公正取引委員会、国土交通省他関係機関及び行政との連携を更に強化し、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う。

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ついても随時対応し、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。

以下、平成30年度事業計画を策定し、各種諸事業を実施する。

サイトを利用する事業者が増えており、新聞折り込みチラシ等の紙媒体は年々減少傾向にある。こうした状況を踏まえ、紙媒体を中心に取り扱う印刷会社等の賛助会員からの退会が今後増える恐れがあるため、入会促進及び退会防止策を検討していく。

また、未加入の広告代理店・印刷会社及びポータルサイト運営事業者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勧める為、研修会の受講を勧めるなど加入促進を図る。

(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、賛助会員の紹介など、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」・「違反調査等事務処理規程」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の適正化への対応

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、関係諸団体やポータルサイト運営事業者と連携し、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、対応を図る。

また、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、事業者に対し啓蒙を図ると共に、更なる規約の周知活動に力を入れ、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52回定期総会を次のとおり開催する。
日 時 平成30年6月15日(金)午後3時より
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、中国地区不動産公正取引協議会が幹事となり、開催される予定。

(3) 不動産公正取引協議会連合会幹事会の開催

本年度は、本協議会が幹事となり、次の通り開催される予定。
日 時 平成30年7月5日(木)～6日(金)
場 所 キャッスルプラザ

(4) 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。

(5) 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、将来的な本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30年度 役員名簿 (敬称略)

役職	氏名	所属団体名
会長	岡本大忍	(公社)愛知県宅地建物取引業協会
副会長	初澤宣廣	(公社)静岡県宅地建物取引業協会
副会長	山本武久	(公社)岐阜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	山口信仁	(一社)中部不動産協会
理事	伊藤亘	(公社)愛知県宅地建物取引業協会
理事	尾頭一喜	(公社)愛知県宅地建物取引業協会
理事	波多野昭一	(公社)愛知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	木俣純一	(公社)静岡県宅地建物取引業協会
理事	林仁美	(公社)岐阜県宅地建物取引業協会
理事	安田良一	(公社)全日本不動産協会愛知県本部
理事	菅尾悟	(公社)三重県宅地建物取引業協会
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	望月信平	(一社)ナゴヤハウジングセンター
監事	青木登喜雄	(公社)三重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)

総務委員会

役職	氏名
委員長	伊藤 亘
副委員長	菅尾 悟
委員	木俣 純一
委員	林 仁美
委員	浅野 勝史

広報委員会

役職	氏名
委員長	疋田 貞明
副委員長	米山 晴敏
委員	尾頭 一喜
委員	望月 信平

調査指導委員会

役職	氏名
委員長	飯田 元征
副委員長	櫻田 芳宏
副委員長	安田 良一
委員	波多野 昭一
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

調査指導業務に関する研修会開催

8月27日(月)午後1時40分より安保ホール(名古屋市)にて調査指導業務に関する研修会が開催されました。この研修会は本部調査指導委員及び各県におかれている地区調査指導委員を対象に、調査指導業務の留意事項や表示規約と違反事例の内容を研修することを目的としており、第一部として協議会の概要と調査指導業務に関する講義のあと、ポータルサイト広告適正化部会の橋本清司部会長より他地区における取組等の説明を行いました。また、第二部として賛助会員研修会と同内容の、実際の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とした講義が行われました。



賛助会員研修会開催



調査指導業務に関する研修会同日、同会場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おり、規約違反の未然防止のために、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います。

研修会は賛助会員のうち、29社36名の出席があり、疋田貞明広報委員長の挨拶のあと、(公社)首都圏不動産公正取引協議会の佐藤友宏事務局長より、実際の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30年7月5日、キャッスルプラザ(愛知県)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. 第1回理事会、通常総会等の準備について
2. 会長、副会長及び常務理事の互選のための第2回理事会の開催について
3. 表示規約及び景品規約の改正について
4. 規約運用上の諸問題及び協議会活動等について
5. ポータルサイト広告適正化部会との意見交換 (インターネット広告の適正化に向けた方策の実施について)

今年度の不動産公正取引協議会連合会通常総会は、中国地区不動産公正取引協議会が幹事協議会となり、平成30年11月9日(金)にANAクラウンプラザホテル広島にて開催される予定です。

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(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。



よくある相談事例

1 表示規約の対象となる広告

Q. 新聞折込チラシ、雑誌、インターネット広告などが不動産広告のルール規制の対象になるのは分かるが、社内資料、レインズ情報なども規制の対象になるのか？

A. 表示規約において、「『表示』とは、顧客を誘引するための手段として事業者が不動産（物件）の内容又は取引条件その他取引（事業者自らが貸借の当事者となって行う取引を含む。）に関する事項について行う広告その他の表示をいう。」と規定しています（表示規約第4条第5号）。

質問の社内資料、業者間情報図面などは、これらが社内のみで利用したり、あるいは、不動産業者間のみで利用したりする限りにおいては、表示規約で規制

される「表示」とはなりません。

しかし、これらが社内資料であったとか、通常、業者間で利用するもので一般消費者には開示するものではなかったとかいっても、一般消費者に対して提示されれば、その時点で「表示」に該当し、表示規約の規制の対象となります。

なお、業者間情報図面の記載事項をそのまま用いるなどにより広告した場合であっても、「表示」に対する責任は、図面作成者ではなく広告主（広告表示の主体者）にありますから、当該図面に記載された内容が表示規約に照らして問題がないかどうかを確認し、仮に記載された内容が規約に違反するものがあれば、これを修正して広告するなど、十分注意して広告を作成してください。

2 値下げした旨を表示したい

Q. 残戸数30戸のマンションを平均400万円ほど値下げして販売するが、販売を開始後約6か月を経過しているため、二重価格表示も可能であるものの、このマンションの既購入者との関係もあることから二重価格表示をしないで、「新価格 ○○万円～△△万円」と値下げした価格に

「新価格」と付記して表示してもよいのか？

A. 二重価格表示が可能であるものに、これを行わず、値下げした実売価格に「新価格」と表示することは問題ありません。また、「新価格」という表示に代えて、「改訂価格」等と表示しても問題ありません。

3 キャンペーン賃料の表示方法

Q. 当社で管理している賃貸住宅の募集に際し、1か月間のキャンペーン期間を設定し、この期間内に契約いただいた方には、当初3か月間の賃料を通常の賃料よりも安くしたいと考えている。このキャンペーンの内容をインターネット不動産情報サイト上で次の広告案のように表示したいと考えているが、何か問題はありますか？

なお、礼金及び敷金の額の算定は4か月目以降の賃料を基礎にして算出している。

【広告案】

賃料：70,000円
礼金：1か月 敷金：1か月
備考：表示の賃料は、○月○日までにご契約いただいた方に対する当初3か月間の賃料です。4か月目以降の賃料は90,000円となります。

A. 最近、賃貸物件の取引形態でキャンペーン期間を設け、その期間内に契約いただいた方には一定期間の賃料を通常の賃料よりも安くするという取引が増えています。この行為自体は問題ありませんが、ご質問の表示例のように表示することには問題があります。

通常、顧客がインターネット不動産情報サイトで物件検索を行う場合、検索対象となる賃料は、当然、賃料欄の項目に記載されている金額が対象となるため、賃料7万円の物件を探している方にとってみれば、賃料欄に記載されている金額が契約期間中支払う賃料であると誤認することになりますので不当表示に該当します。

ご質問の表示例の備考欄に、通常賃料が9万円であ

る旨を表示する方法では、上記の顧客の誤認を排除することはできません。

また、礼金及び敷金の算定根拠も7万円の賃料に基づくものであると誤認することになりますので、これも顧客を不当に誘引する不当表示に該当します。

したがって、ご質問の場合の表示方法としては、賃料欄には通常賃料である9万円と記載し、備考欄に「○月○日までにご契約していただいた方は、当初3か月間の賃料は7万円となります。」又は「当初3か月間の賃料は2万円値引きします。」等と表示すればよいでしょう。

キャンペーンの内容は、補足の情報として掲載するという意識が大切です。

4 施工例写真の取り扱い

Q. 新築分譲住宅の仲介広告を新聞折込チラシとインターネットで実施したいと考えているが、建物の工事にはまだ着手していないため写真を掲載することができない。このため、売主が過去に販売した建物の写真の中から今回販売する建物と比較的似ている写真を「売主施工例」として掲載したいと考えているが、問題ないか？

A. 規約では、「宅地又は建物の写真は、取引するものの写真を用いて表示すること。」と規定しているため、建物の写真は、原則として、実際に取引するものの写真を用いて掲載しなければなりません。

ただし、例外として、取引しようとする建物が建築工事の完了前であるなど、その建物の写真を用いることができない事情がある場合は、外観写真については次の①に、内部写真については②に該当する場合には、他の建物の写真を用いることができます。この場合は、当該写真が他の建物のものである旨を写真に接する位置に明示する必要があります（施行規則第10条第22号）。

- ① 取引しようとする建物と規模、形質及び外観が同一の他の建物の外観写真。この場合において、門扉、植栽、庭等が異なる場合は、その旨を明示すること。
- ② 建物の内部写真であって、写真に写される部分の規模、形質等が同一のもの

ご質問の場合は、「今回販売する建物と比較的似ている写真」を掲載したいとのことですから、取引しようとする建物の写真ではなく、他現場の外観が同一の建物でもないことから、施行規則第10条第22号の原則規定にも例外規定にも該当していませんので、使用することはできません。**写真に「売主施工例」、「前回売出し現場」等と説明を付しても表示規約に違反する広告として取り扱われます。**

なお、①の規模、外観等が同一の他の建物の写真を掲載する場合でも、外構（門扉等）が実際に取引しようとするものと同一ではない場合が多いと考えられますが、この場合は、門扉、植栽、庭等が異なる旨を明示しなければなりません。