不当表示になりますので、注意してください。

Q2 **景品規約施行規則が改正され、宅建業者自らが貸主の場合、賃借人に一定期間居住後に景品類を提供する場合には、取引価額にその間に賃借人が支払った賃料を加えることができるようになったと聞きました、その内容を詳しく教えてください。**

A2 不動産公正取引協議会連合会は、令和元年１１月１３日付で景品規約施行規則第５条（取引価額）第２号の宅建業者が貸主となり景品類を提供する場合の規定を改正しました。例えば、家賃８万円、礼金１か月、敷金１か月の賃貸住宅を貸主（宅建業者）自らが広告する際に、「１年間お住みいただくと、１年後にもれなく〇〇円相当の〇〇をプレゼント!!」等と表示して景品提供企画を実施する場合、従来の規定では、取引価額は、賃貸借契約の締結に必要な費用の額（契約満了後に返還する費用を除く）としていましたから、前家賃８万円と礼金１か月分８万円の合計１６万円となり、総付景品の場合、その額の１０％又は１００万円のいずれか低い額の範囲内が景品類の上限ですから、１万６千円までのものが提供できることとしていました。今回の改正では、上記の取引価額に、居住期間中に賃借人が貸主に支払った賃料等の総額を加えることができることとなりましたので、賃貸借契約に必要な費用の額１６万円に、１年間の総賃料から前家賃１か月分を除いた８８万円を加え、取引価額は１０４万円となり、総付景品の場合は、１０万４千円までのものが提供できることとなります。なお、このような景品企画については、賃借人募集時（契約締結前）に告知する必要があり、景品類は、一定の居住期間経過後に提供できるものであって、契約締結時に提供することはできません。

「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第３０６・３１０号】より一部引用

賛助会員のご紹介

東海公取では、所属する賛助会員各社と日々密接な連携を図り、適正な広告表示の確保に努めています。

不動産広告の企画作成のご依頼は、東海公取所属の賛助会員に是非ご相談ください。

所属する賛助会員は東海公取ホームページにてご案内しております。

入会も随時受付中です。詳しくは東海公取事務局（052-529-3300）までご連絡ください。

ハンドブックを活用しましょう

不動産公正取引協議会連合会では、不動産広告作成の際に役立つ「不動産広告ハンドブック　新訂版」を発行しています。

東海公取では、ハンドブックを１冊３００円にて販売していますので、購入をご希望される方は、協議会事務局（052-529-3300）へご連絡ください。

※以前のハンドブックをご利用の方は、最新版の購入をお勧めします。

※公正競争規約については不動産公正取引協議会連合会HPで確認することができます。

来会相談について（お願い）

東海公取では、不動産広告作成に関する相談に随時対応していますが、来会相談をご希望される場合は、必ず電話にて事前予約（052-529-3300）をお願いします。事前予約がない場合の来会相談は、お断りする場合があります。予めご了承ください。

なお、新型コロナウイルス対策として、来会される方につきましては、以下の事項をお守り頂きますようお願い致します。

- 風邪の症状（咳・鼻水・下痢・微熱等）がある方はご遠慮下さい。
- 来会時は、必ずマスクを着用してください。
- 原則、代表者１名での来会をお願いします。

公正競争規約加盟団体 東海不動産公正取引協議会

東海公取協

第45号

東海不動産公正取引協議会
会長 伊藤　亘
〒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 内藤　博之
2020年10月発行

第54回「定期総会」開催

東海不動産公正取引協議会では、「第５４回定期総会」を６月１９日に開催し、全議案原案通り可決承認されました。また新役員による理事会を開催し、会長に伊藤亘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ました。

伊藤　亘　新会長

令和２年度の事業計画及び役員については、以下の通りです。

（その他の内容は東海公取ホームページよりご覧いただくことができます。）

令和２年度　事業計画

（令和２年４月１日～令和３年３月31日）

我が国の経済においては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による、各種イベントの自粛、企業売上減による景気の停滞など、今後の国内経済への影響に留意する必要がある。

不動産業界においては、新たな住宅セーフティネット制度等による若年・子育て世帯の住宅取得支援の他、省エネ性能の高い住宅に対する補助等施策の推進、住宅・建築物の省エネ化の取り組みに期待が寄せられている。

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、おとり広告の撲滅に向け、不動産情報サイト事業者等と連携し、一定期間掲載停止等の処分等の施策の実施が進んでいる。

本協議会においても、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、令和２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

⑴ 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。

⑵ 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、近年増加傾向にあるポータルサイト事業者に対する入会促進策及び既存賛助会員の退会防止策

についても引き続き検討していくと共に、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は、研修会の受講を勧めるなど加入促進を図る。

⑶ 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、公正競争規約普及啓発のため、紙面の充実・発行方法等について検討を図る。

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。

⑷ 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。

⑸ 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

⑴ 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。

⑵ 相談業務について

不動産事業者や一般消費者等からの不動産広告についての質問、賛助会員からの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。

⑶ 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。

⑷ インターネット広告の適正化への対応

「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、各サイトにおいて最低１か月間の掲載停止の処分等を実施すると共に、首都圏公取において設置している「ポータルサイト広告適正化部会」と連携を深めることで、インターネット広告の適正化を図る。

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。

⑸ 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

⑴ 総会及び理事会等の開催

①第５４回定期総会を次のとおり開催する。

日　時　令和２年６月１９日（金）午後１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。

⑵ 不動産公正取引協議会連合会通常総会の開催

本年度は、四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。

⑶ 渉外関係

①関係行政官庁との連携について

■令和2年度　役員名簿（敬称略）

役　職	氏　名	所属団体名
会　長	伊　藤　　亘	(公社)愛知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	菅　尾　　悟	(公社)三重県宅地建物取引業協会
副会長	疋　田　貞　明	(公社)全日本不動産協会静岡県本部
副会長	山　口　信　仁	(一社)中部不動産協会
理　事	二　村　伝　治	(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	伊　藤　茂　雅	(公社)愛知県宅地建物取引業協会
理　事	宇　野　篤　哉	(公社)静岡県宅地建物取引業協会
理　事	渡　邊　照　芳	(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	萩　原　幸　二	(公社)全日本不動産協会愛知県本部
理　事	安　田　良　一	(公社)全日本不動産協会愛知県本部
理　事	林　　仁　美	(公社)岐阜県宅地建物取引業協会
理　事	内　藤　博　之	(公社)全日本不動産協会三重県本部
理　事	名　和　泰　典	(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	福　山　義　昭	(一社)東海住宅産業協会
理　事	吉　岡　伸　忠	(一社)ナゴヤハウジングセンター
監　事	佐々木　富　吉	(公社)静岡県宅地建物取引業協会
監　事	伊　藤　憲　行	(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	二　村　伝　治
副委員長	宇　野　篤　哉
委　員	安　田　良　一
委　員	林　　仁　美
委　員	吉　岡　伸　忠

広報委員会

役　職	氏　名
委員長	内　藤　博　之
副委員長	米　山　晴　敏
委　員	伊　藤　茂　雅
委　員	木　俣　純　一
委　員	名　和　泰　典

調査指導委員会

役　職	氏　名
委員長	福　山　義　昭
副委員長	渡　邊　照　芳
副委員長	萩　原　幸　二
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

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。

⑷ 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。

最近の相談事例

Q1 **現在、売主が居住中の戸建てを販売します。居住中のため、現況、家具が設置されている状態で室内写真を撮ったのですが、この家具をＣＧにより消して空き家のように見せたいと考えていますが問題ないでしょうか。**

A1 すでに設置されている家具をCG 等を使って消して掲載することは、表示どおりの状態で取引できるのであれば可能です。

ただし、長期間、家具を設置していると、その背後の壁や床に汚れ・傷等が発生する場合があります。この汚れや傷等を補修せずに取引するのであれば、ＣＧ等により、綺麗に加工することは表示規約第23条第42 号に該当し、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある