

東北地区不動産公正取引協議会 平成24年度 事業報告書

(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

昨年度の東北の住宅建設は、震災に伴う建て替え需要等から住宅投資が旺盛で、前年比39.9%増となっている。このような状況のもと、不動産の取引状況を指定流通機構の活用状況によると、件数(年度ベース)では、賃貸住宅の成約件数で23.3%の減となるものの、売り物件の成約件数では19.8%の増となっており、非賃貸住宅需要の旺盛さがみられる。

このような状況の中、当協議会は一般消費者への不動産の適正な選択に資するとともに不動産取引における加盟事業者間の公正な競争秩序を確保するため、表示規約及び景品規約の公正中立な運用機関として事業を遂行してきました。

各構成団体において所属会員を対象として、適正な広告作成及び違反行為の未然防止のため、調査員、事務局職員、賛助会員に対し、日々通常業務を充実するための実務研修会を実施しました。

以下、平成24年度の事業活動について報告します。

1. 公正競争規約違反の未然防止

(1) 実務研修会の開催

構成団体調査員・規約担当事務局職員・賛助会員研修会の開催

日 時：平成24年11月28日 午後3時15分～午後5時00分

場 所：山形県上山市「日本の宿 古窯」

テーマ：不動産広告&景品提供のルール、不動産広告・景品提供の相談事例・違反事例

講 師：公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 事務局次長 斉藤 卓 氏

受講者：構成団体調査員他28名

(2) 事前相談業務の実施〔5、6頁【別表3】〕

当協議会及び構成団体において、会員事業者や賛助会員、広告代理店等からの不動産広告の制作・企画等に関し広告表示や景品に関する事前相談を随時受付し、規約違反広告の未然防止に努めた。

2. 公正競争規約の普及活動

(1) 加盟事業者に対する研修会の開催〔7頁【別表4】〕

各構成団体において所属会員を対象とした研修会を開催し、公正競争規約の周知を図った。

(2) ホームページにおける広報活動

不動産公正取引協議会連合会のホームページにおいて、当協議会の事業内容等を掲載する

など、一般消費者及び加盟事業者に対し公正競争規約に関する情報発信を行った。

(3) 公正表示ステッカーの頒布

当協議会の加盟事業者の証である「公正表示ステッカー」を頒布し、事業者のコンプライアンス意識の向上に努めた。

(4) 賛助会員の入会促進

広告表示の適正化を図るためには、広告会社等の理解と協力が不可欠であることから、公正競争規約及び当協議会の活動趣旨に賛同する広告会社等に当協議会へ賛助会員としての入会の促進を行ったが、今年度の入会はなかった。

3. 公正競争規約違反案件の受付及び措置等 【別表1】・4頁【別表2】】

(1) 公正競争規約違反案件の受付と調査及び措置

「運営規程」及び「違反調査等の事務処理要綱」に基づき、各構成団体及び当協議会において、適確な調査のうえ、措置を行った。

なお、今年度、当協議会が措置したもののうち、嚴重警告以上の措置の概要は、次のとおりである。

【別表1】

措置日	違反概要	媒体	物件種別	措置結果	所属団体
24.9.27	特定事項の明示義務、必要表示事項の不記載 他	新聞折込チラシ	分譲宅地 新築分譲住宅	嚴重警告 誓約書徴求	宮城宅建

(2) 移送事案等の処理

① 他地区公取協加盟事業者の違反被疑案件の移送

他地区公取協加盟事業者が、東北地区管内で広告活動を行い、規約違反被疑案件があった場合には、所属公取協へ移送することになっているが、本年度はなかった。

② 協議会非加盟事業者の違反被疑案件の移送

協議会（全国9地区協議会）の非加盟事業者が、東北地区管内で広告活動を行い、規約違反被疑案件があった場合には、消費者庁、都道府県へ移送することになっているが、本年度はなかった。

③ 当協議会加盟事業者の他地区での違反被疑案件の受理及び措置

当協議会加盟事業者が他地区管内で広告活動を行い、規約違反被疑案件があった場合には、他地区公取協より移送され、当協議会で、措置をすることになっており、本年度はなかった。

4. 関係官庁及び関係団体との連携

本年度も不動産広告の適正化及び不動産業における公正化を一層推進するため、各種会議等
に出席し、公正取引委員会、消費者庁、国土交通省、東北6県の景品表示法・宅地建物取引業
法の所管課と連携を密にし、当協議会の円滑な業務を遂行した。

5. 組織の活性化

本年度も9月を不動産広告の月と定め、各構成団体の調査員による調査を行い、不動産広告
の適正化を図った。

【別表2】公正競争規約違反被疑案件の措置

		青森 宅建	秋田 宅建	岩手 宅建	山形 宅建	宮城 宅建	福島 宅建	建設 産業	全日 青森	全日 秋田	全日 岩手	全日 山形	全日 宮城	全日 福島	経営 協会	協議会 事務局	合 計
対象物件の別	分 譲 宅 地			5	3	1	1									1	11
	現 況 有 姿 分 譲 地																0
	売 地 ・ 貸 地			4	2												6
	分 譲 住 宅			1	1											1	3
	売 家	2		7													9
	分 譲 マ ン シ ョ ン																0
	中 古 マ ン シ ョ ン			3													3
	賃貸マンション・アパート・貸家																
合 計	2	0	20	6	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	32
広告媒体の別	新 聞 ・ 雑 誌 広 告			5													5
	新 聞 折 込 チ ラ シ	2		8	4	1	1									1	17
	パ ン フ レ ッ ト 等																0
	イ ン タ ー ネ ッ ト 等																0
	現 地 看 板																0
	合 計	2	0	13	4	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
措置結果	注 意	2		13	4	1	1										21
	警 告																0
	厳 重 警 告	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
	違 約 金 の 賦 課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		0
	合 計	2	0	13	4	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
非会員の 取扱い	協 議 会 へ の 移 送																0
	行 政 庁 へ の 移 送																0
	合 計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

【別表3】不動産広告に関する相談業務（1／2）

		青森 宅建	秋田 宅建	岩手 宅建	山形 宅建	宮城 宅建	福島 宅建	建設 産業	全日 青森	全日 秋田	全日 岩手	全日 山形	全日 宮城	全日 福島	経営 協会	協議会 事務局	合 計
相談者の概要	不動産業者	9	35	22	20	11	4				3		7			37	148
	広告会社等	12	24		7	2	2									57	104
	消費者		1				1						2				4
	官公庁等						1										1
	その他					3	2										5
	合計	21	60	22	27	17	9	0	0	0	3	0	9	0	0	94	262
広告媒体の別	新聞・雑誌広告	5	32	1	3		2				2					10	55
	新聞折込チラシ	16	22	17	13	15	5						2			29	119
	パンフレット等			1		1							4				6
	インターネット等		1				3				1		2			4	11
	現地看板		5	3	2	1	1						1			10	23
	合計	21	60	22	18	17	11	0	0	0	3	0	9	0	0	53	214
対象物件の別	分譲宅地	5	18	12	9	12	1						1			22	80
	現況有姿分譲地												1				1
	売地・貸地	6	14	5	4		4				1		1			6	41
	分譲住宅		6	2	1	1	3				1		2			3	19
	売家	10	19	8	9	3	2				1		2			12	66
	分譲マンション															11	11
	中古マンション		2	2		1	1										6
	賃貸マンション・アパート・貸家		1	2	1		2						2			4	12
	合計	21	60	31	24	17	13	0	0	0	3	0	9	0	0	58	236

【別表3】不動産広告に関する相談業務（2/2）

		青森 宅建	秋田 宅建	岩手 宅建	山形 宅建	宮城 宅建	福島 宅建	建設 産業	全日 青森	全日 秋田	全日 岩手	全日 山形	全日 宮城	全日 福島	経営 協会	協議会 事務局	合計	
相談項目の別	表示規約																	
	用語の定義		1				1											2
	広告開始時期		1	6	2		1						2				8	20
	建築条件付建物表示の特例	4	3	1	4	3	1						2				6	24
	自由設計型																	0
	必要表示事項	12	24	12	12	10	5				2						33	110
	予告広告		1		1									1			5	8
	副次的表示						1										1	2
	シリーズ広告																	0
	必要事項の適用除外				2												1	3
	特定事項の明示義務		5	1									1				1	8
	記事広告の広告明示義務																	0
	文字の大きさ				2		1											3
	内容・取引条件等表示基準		16	10	10			3									30	69
	節税効果等の表示基準					1												1
	入札・競り売りの表示基準																	0
	特定用語の使用基準		1	7	6			3									9	26
	物件名称の使用基準																1	1
	不当な二重価格表示		4			2		1									2	9
	おとり広告							1						1				2
不当な比較広告																	0	
その他の不当表示																1	1	
表示内容変更の公示																	0	
違反に対する措置							1										1	
その他		3	3		1	2	1									5	15	
合計		19	59	37	43	15	20	0	0	0	2	0	7	0	0	103	305	
景品規約	総付景品	2			1	1	1						1			4	10	
	懸賞景品												1				1	
	景品であっても提供可															1	1	
	共同懸賞															1	1	
	値引き		1			1										1	3	
	アフターサービス																0	
	付属するもの																0	
	取引価額										1						1	
	その他																	0
合計		2	1	0	1	2	1	0	0	0	1	0	2	0	0	7	17	
総合計		21	60	37	44	17	21	0	0	0	3	0	9	0	0	110	322	

【別表4】

研修会実施状況（テーマが公取に関するもの）

主催	開催日	会場名	研修項目	出席者数
青森宅建	24. 9. 10	AXIS グランドホテル八戸	不動産広告の規制について	135名
	24. 12. 5	きざん三沢	〃	28名
	24. 12. 13	ホテルルート五所川原	不動産の公正競争規約	23名
	25. 2. 22	青森県不動産会館	不動産広告に関する注意点	21名
秋田宅建	24. 7. 23	ホテルトリタン秋田	(1)不動産広告の規制について (2)相談事例及び違反事例について (3)「おとり広告」の規制概要及び不動産業者の留意事項 (4)違反広告事例研究	9名
	24. 10. 18	大曲プラザたつみ	「トラブル予防！不動産広告表示の実践実務」について	64名
	24. 10. 19	ホテルトリタン秋田	〃	104名
	24. 10. 26	ロイヤルホテル大館	〃	36名
岩手宅建	24. 11. 8	ふれあいランド岩手	不動産広告の実務と規制	53名
山形宅建	25. 3. 11	山形国際交流プラザビッグウイング	不動産広告の規制について	112名
宮城宅建	24. 8. 21	宮城県不動産会館	第一部「表示規約の改正内容及び表示規約・景品規約の注意点」 第二部「一般消費者が不動産広告を見るうえで注意する事項」	111名
福島宅建	24. 7. 27	会津若松商工会議所	不動産広告について	80名
	25. 3. 11	ビッグパレットふくしま	最近の公正競争規約の改正	219名
日住協東北				
全日青森	24. 9. 10	AXIS グランドホテル八戸	不動産広告に関する注意点	73名
全日秋田				
全日岩手	24. 8. 6	岩手県自治会館	表示規約等の主な変更点ならびに不動産に関する公正競争規約及び違反事例について	48名
全日山形	25. 3. 11	山形国際交流プラザビッグウイング	不動産広告の規制について	24名
全日宮城	25. 2. 19	ホテル法華クラブ仙台	不動産広告・景品提供のルール	257名
全日福島				
FRK東北				