

東北地区不動産公正取引協議会 平成27年度事業報告

(平成27年4月1日から平成28年3月31日まで)

我が国の経済は、貿易収支が5年連続して赤字となったものの原油価格が下落し赤字の幅は縮小し、日銀がマイナス金利政策を実施したため、不動産投資市場が注目され、住宅ローン金利が更に下がるなど僅かながら明るい兆しが見えてきている。

国土交通省は、2016年1月1日現在の全国公示地価を発表したが、東北では宮城、福島2県で住宅地・商業地・工業地すべて上昇している一方、そのほかの4県においては下落が続いているが下落幅は縮小傾向が続いている。

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た。

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毎年実施してきたが、平成27年度はさらに構成団体において規約に関する講師を務められる人材を育成することを目的に開催した。

以下、平成27年度の事業活動について報告する。

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27年11月18日 午後2時～午後5時

場所：岩手県盛岡市「ホテルメトロポリタン盛岡ニューウイング」

テーマ：不動産に関する公正競争規約及び違反事例並びに講師を行う際の注意点について

講師：株式会社不動産アカデミー 代表取締役 中村喜久夫 氏

受講者：構成団体調査員等32名、事務局14名

(2) 事前相談業務の実施〔資料6頁【別表2】〕

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〔資料8頁【別表3】〕

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) 表示規約等の一部変更の周知

表示規約第1条及び同施行規則第4条で定める「別表」の一部変更について、構成団体・賛助会員に通知し、規約の周知に努めた。

(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 公正競争規約の遵守状況調査

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。

4 公正競争規約違反案件の受付及び措置等〔資料5頁【別表1】〕

(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「違反調査等事務処理規程」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、警告以上の措置はなかった。

(※ 措置の種類は注意・警告・嚴重警告・違約金の賦課)

(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。

5 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、各種会議等に参加し、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。

6 規程集の作成・発行

公正取引委員会・消費者庁長官へ当協議会会則の承認申請、運営規程の一部変更の届出をし、平成26年8月1日付け会則の承認書の交付を受け、平成27年6月3日開催の理事会で諸規程他の一部改正について承認されたため、平成27年9月規程集を作成し、構成団体、賛助会員へ配布した。

【別表1】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	住宅 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	2															2	
	現 況 有 姿 分 譲 地																0	
	売 地 ・ 貸 地		1				1							4		3	9	
	分 譲 住 宅	1				2											3	
	売 家	4	2	2		2										3	13	
	分 譲 マ ン シ ョ ン																	0
	中 古 マ ン シ ョ ン		2			2												4
	賃貸マンション・アパート・貸家	1	1			2									2			6
	合 計	8	6	2	0	8	1	0	0	0	0	0	0	0	6	0	6	37
広告媒体の別	新 聞 ・ 雑 誌 広 告	3	1														4	
	新 聞 折 込 チ ラ シ	4	1			2	1							4		1	13	
	パ ン フ レ ッ ト 等																0	
	イ ン タ ー ネ ッ ト 等		2	2		2								2		2	10	
	現 地 看 板																0	
	合 計	7	4	2	0	4	1	0	0	0	0	0	0	0	6	0	3	27
措置結果	注 意	7	4	2		4								6		3	26	
	警 告																0	
	厳 重 警 告																0	
	違 約 金 の 賦 課																0	
	合 計	7	4	2	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	3	26
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2】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	住宅 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	7	28	13	14	28	6		3				4			8	111
	広告会社等	5	23		3	14	2									18	65
	消費者												2				2
	官公庁等																0
	その他															9	9
	合計	12	51	13	17	42	8	0	3	0	0	0	6	0	0	35	187
広告媒体の別	新聞・雑誌広告	5	13	2	4	18			2							3	47
	新聞折込チラシ	7	33	9	11	14	8		1				3			28	114
	パンフレット等																0
	インターネット等		4	1	1	17							2			3	28
	現地看板		1	1		10							1			3	16
	合計	12	51	13	16	59	8	0	3	0	0	0	6	0	0	37	205
対象物件の別	分譲宅地	6	14	5	7	14	13						1			6	66
	現況有姿分譲地					3											3
	売地・貸地	2	6	3	6	4							1			5	27
	分譲住宅		9		2	8			1				1			5	26
	売家	4	19	3	3	7	1		2							4	43
	分譲マンション			1		7										10	18
	中古マンション			1		9							3			4	17
	賃貸マンション・アパート・貸家		3		1	10	11									1	26
	合計	12	51	13	19	62	25	0	3	0	0	0	6	0	0	35	226

【別表2】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	住宅 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		3										5		
		広告開始時期	1			2	7	8										18	
		建築条件付建物表示の特例			2	2	10	4						1				19	
		自由設計型						2										2	
		必要表示事項	7	16	8	4	15										14	64	
		予告広告		3		1	8	2						1					15
		副次的表示																	0
		シリーズ広告					2	3											5
		必要事項の適用除外		7			8												15
		特定事項の明示義務		9			15												24
		記事広告の広告明示義務		1		1	3							1					6
		文字の大きさ					3	8											11
		内容・取引条件等表示基準	3			6	4												13
		節税効果等の表示基準																	0
		入札・競り売りの表示基準																	0
		特定用語の使用基準		1	1		2												4
		物件名称の使用基準																	0
		不当な二重価格表示	1	2		1	10												14
		おとり広告			1	1	9							1			1		13
		不当な比較広告					4												4
その他の不当表示		1			2												3		
表示内容変更の公示					1												1		
違反に対する措置					7			3									10		
その他	1	7	4		1											20	33		
合計	12	49	16	20	110	30	0	3	0	0	0	0	4	0	0	35	279		
景品規約	総付景品			1		12										1	14		
	懸賞景品		1			3							1				5		
	景品であっても提供可					6											6		
	共同懸賞																0		
	値引き				1	10							1				12		
	アフターサービス					4											4		
	付属するもの					8											8		
	取引価額					7												7	
	その他		1													1		2	
合計	0	2	1	1	50	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2	58		
総合計	12	51	17	21	160	30	0	3	0	0	0	0	6	0	0	37	337		

【別表3】

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	27. 9. 29	A X I S グランド サンピア八戸	トラブル予防！ 不動産広告表示の実践実務	94名
	27. 10. 14	アップルパレス青森	不動産広告について	59名
	28. 1. 28	十和田富士屋グランドホール	不動産広告について	46名
秋田宅建	27. 12. 8	ホテルメトロポリタン秋田	違反広告について（事例研究）	14名
岩手宅建	27. 11. 6	盛岡市アイスアリーナ	不動産広告の実務と規制	39名
山形宅建	28. 3. 15	山形国際交流プラザ ビックウイング	不動産広告業界の自主規制	112名
宮城宅建	28. 1. 19	宮城県不動産会館	トラブル防止！不動産広告表示の実 践	98名
福島宅建	27. 7. 17	会津若松商工会議所	不動産広告のルールと留意点、表示 及び景品規約について	77名
全住協東北				
全日青森	27. 9. 29	A X I S グランド サンピア八戸	トラブル予防！ 不動産広告表示の実践実務	94名
全日秋田				
全日岩手	27. 11. 4	岩手県自治会館	不動産広告の規制について	62名
全日山形				
全日宮城	28. 2. 16	ホテル法華クラブ仙台	不動産業における景品類の提供の制 限について	224名
全日福島				
FRK東北				

【別表 4】

会 務 報 告
(平成 2 7 年 4 月 1 日～平成 2 8 年 3 月 3 1 日)

月 日	会 議 名	場 所	出 席 者
5. 11	第 1 回総務委員会 【報告事項】 <ul style="list-style-type: none"> ・平成 2 7 年度事業計画（案）並びに収支予算書（案）について ・構成団体事務所所在地の移転について 【審議事項】 <ul style="list-style-type: none"> ・平成 2 6 年度事業報告書並びに収支決算書について ・平成 2 7 年度第 1 回理事会議事について ・第 3 8 回通常総会議事について ・第 1 回理事会、第 3 8 回通常総会役割分担等について 	盛岡市	久保田委員長 松浦副委員長 委員 2 名 多田会長 事務局 3 名
5. 21	監査会 <ul style="list-style-type: none"> ・平成 2 6 年度業務監査及び会計監査について 	盛岡市	監事 2 名 久保田委員長 多田会長 事務局 3 名
6. 3	第 1 回理事会 【報告事項】 <ul style="list-style-type: none"> ・会則、運営規程、違反調査等事務処理規程の件 ・賛助会員退会の件 ・構成団体等事務所所在地変更の件 ・不動産公正取引協議会連合会第 1 2 回通常総会の件 【審議事項】 <ul style="list-style-type: none"> ・平成 2 6 年度事業報告書並びに収支決算書について ・平成 2 7 年度事業計画書（案）並びに収支予算書（案）承認の件 ・諸規程他の一部改正について ・総会の議事について 	盛岡市	理事 2 2 名 監事 2 名 事務局 3 名
6. 15	(一社) 全国公正取引協議会連合会平成 2 7 年度定時総会 <ul style="list-style-type: none"> ・平成 2 6 年度事業報告（報告） ・平成 2 6 年度決算（承認） ・平成 2 7 年度事業計画及び収支予算（報告） ・役員選任（決議） ・役員報酬規程の制定（決議） ・景品表示適正化功績者表彰（報告） 	東京都 千代田区	多田会長
6. 22	第 3 8 回通常総会（代議員総数 2 3 名：有効定足数 1 2 名） 【報告承認事項】 <ul style="list-style-type: none"> ・新代議員について 【審議事項】 <ul style="list-style-type: none"> ・平成 2 6 年度事業報告書並びに収支決算書承認の件 ・平成 2 7 年度事業計画書（案）並びに収支予算書（案）承認の件 	盛岡市	代議員 出席者数 1 8 名 委任状数 4 名 理事 2 3 名 監事 2 名 事務局 3 名

月 日	会 議 名	場 所	出 席 者
7. 2～3	不動産公正取引協議会連合会幹事会 ・理事会・通常総会等の準備について ・規約運用上の諸問題及び協議会活動等について	広島県 広島市	事務局 2名
11. 5	不動産公正取引協議会連合会幹事会 ・平成27年度第1回理事会議案について ・平成27年度事業計画案における検討事項 ・その他の規約運用上の諸問題等について	福岡県 福岡市	事務局 2名
11. 6	不動産公正取引協議会連合会平成27年度第1回理事会 ・不動産公正取引協議会連合会第13回通常総会に付議すべき議案について ・報告事項 ソニー不動産㈱とヤフー㈱との新しい不動産情報サイトについて	福岡県 福岡市	多田会長 金子副会長 事務局 2名
	不動産公正取引協議会連合会第13回通常総会 ・平成26年度事業報告承認の件 ・平成27年度事業計画承認の件 ・表示規約第1条及び同施行規則第4条に定める「別表」の一部変更の件 ・各地区不動産公正取引協議会の当面する課題 ・第14回通常総会の幹事協議会の件	福岡県 福岡市	多田会長 金子副会長 事務局 2名
11. 18	構成団体調査員・規約担当事務局職員・賛助会員研修会 ・不動産に関する公正競争規約及び違反事例並びに講師を行う際の注意点について 講師 (株)不動産アカデミー 代表取締役 中村 喜久夫 氏	盛岡市	調査員等 32名 事務局 14名
1. 29	平成27年度消費者団体との意見交換会 (一般社団法人全国公正取引協議会連合会主催)	仙台市	多田会長
3. 17	第2回総務委員会 【報告事項】 ・表示規約等の一部変更について ・規程集の作成・配布について ・賛助会員の入会促進について ・不動産公正取引協議会連合会第13回通常総会について ・不動産公正取引協議会連合会第14回通常総会について 【審議事項】 ・平成28年度事業計画書(案)並びに収支計算書(案)について ・今後の会議日程について	盛岡市	多田会長 久保田委員長 委員 2名 事務局 3名