

# 東北地区不動産公正取引協議会 平成28年度 事業報告書

(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

我が国の経済は、平成28年2月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たものの、中国人観光客の爆買い減少により個人消費は減速し、イギリスのEU離脱やアメリカのトランプ政権発足などにより円相場は円高・円安と激しく動いた。

国土交通省は、2017年1月1日現在の全国公示地価を発表した。全国的に住宅地は9年ぶりに下落を脱して横ばい、商業地は2年連続上昇しているが、東北では前年に引き続き宮城、福島の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、上昇率、下落率ともに縮小傾向にある。

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ことを受けて、平成28年度は構成団体役員に講師を務めてもらった。

以下、平成28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28年11月29日 午後2時～午後4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：不動産の公正競争規約及び違反事例について

講 師：一般社団法人岩手県宅地建物取引業協会

常務理事・研修委員長 桑原 伸行 氏

理事・研修副委員長 鈴木 寛隆 氏

受講者：構成団体調査員等39名、事務局6名

### (2) 事前相談業務の実施〔資料6頁・7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) 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」について、改訂版公正競争規約・ハンドブックとともに構成団体に案内したところ大口の注文があり在庫で対応できないことから新たに製作し、頒布した。

構成団体の加盟事業者の店頭における掲示を促進することにより、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、賛助会員名簿の周知依頼及び書面表決制度の導入

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い、今年度久々に1社入会があった。

また、賛助会員名簿は協議会の総会資料・連合会のホームページに掲載しているが、加盟事業者の目に触れる機会が少ないことから、構成団体に対し加盟事業者に賛助会員名簿を配布してもらい周知を図るとともに、なるべく賛助会員となっている広告会社を利用するよう呼びかけを依頼した。

併せて、賛助会員の入会について書面表決制度を導入したことについて構成団体あて通知した。

### (5) 公正競争規約、ハンドブックの頒布

表示規約等の一部改正があったことから、不動産の公正競争規約の改訂版が発行され、また併せてハンドブックも2色刷りのものが発行されたことから、構成団体に案内・頒布をして、公正競争規約の普及に努めた。

## 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2件あった。

###### 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いるが、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。

また、平成28年10月28日不動産公正取引協議会連合会第14回通常総会が、岩手県盛岡市で開催され、当協議会が幹事協議会となって全面的に協力し、盛大に開催された。



【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	東北 住協	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	10	18	19	9	45	10		6		2		3			18	140
	広告会社等	2	9		3	28										27	69
	消費者					1							1			1	3
	官公庁等					2											2
	その他		1				1						1			6	9
	合計	12	28	19	12	76	11	0	6	0	2	0	5	0	0	52	223
広告媒体の別	新聞・雑誌広告	3	4	6	2	42	9				1					1	68
	新聞折込チラシ	9	16	11	9	31			5				3			44	128
	パンフレット等		4				1									1	6
	インターネット等		2			2							2			2	8
	現地看板		2	3	1	7	1		1		1					4	20
	合計	12	28	20	12	82	11	0	6	0	2	0	5	0	0	52	230
対象物件の別	分譲宅地	2	5	2	3	17	2									11	42
	現況有姿分譲地			1		6											7
	売地・貸地	5	6	7	3	5					1		2			8	37
	分譲住宅		3		2	27	9		4				1			21	67
	売家	5	10	8	5	6			1		1		1			13	50
	分譲マンション		1			18										3	22
	中古マンション			1		3										1	5
	賃貸マンション・アパート・貸家		3	2		7	11		1				1			2	27
	合計	12	28	21	13	89	22	0	6	0	2	0	5	0	0	59	257

【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	東北 住協	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					10	1										11
	用語の定義					10	1										11
	広告開始時期				1	8							1			1	11
	建築条件付建物表示の特例		1	2	4	8										2	17
	自由設計型																0
	必要表示事項	8	14	10	2	22	4				2		2			29	93
	予告広告		1		1	7	3										12
	副次的表示					2											2
	シリーズ広告					5							1				6
	必要事項の適用除外		2			7											9
	特定事項の明示義務		2		1	10	2										15
	記事広告の広告明示義務					1	1										2
	文字の大きさ					4											4
	内容・取引条件等表示基準	2			5	15			1								23
	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		2				7										9
	物件名称の使用基準						3										3
	不当な二重価格表示		1			1	7										9
	おとり広告						15										15
不当な比較広告						2										2	
その他の不当表示						8										8	
表示内容変更の公示		1														1	
違反に対する措置		1				1			5							7	
その他	1	2	10		1											23	37
合計	11	27	22	15	143	11	0	6	0	2	0	4	0	0	0	55	296
景品規約	総付景品			1	1	15										6	23
	懸賞景品		1			4											5
	景品であっても提供可					2											2
	共同懸賞																0
	値引き	1				15							1			1	18
	アフターサービス					7											7
	付属するもの					8											8
	取引価額					12											12
	その他					2											2
合計	1	1	1	1	65	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	9	79
総合計	12	28	23	16	208	11	0	6	0	2	0	5	0	0	0	64	375

【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	28. 9. 21	弘前文化センター	トラブル予防！ 不動産広告表示の実践実務	62名
秋田宅建	28. 8. 23	本荘グランドホテル	不動産広告の違反事例について	42名
	28. 8. 25	きりん亭	不動産広告の違反事例について	8名
	28. 8. 31	イヤタカ	不動産広告の違反事例について	76名
	28. 9. 6	大曲プラザたつみ	不動産広告の違反事例について	29名
	28. 9. 9	湯沢グランドホテル	不動産広告の違反事例について	20名
	28. 9. 13	松興会館	不動産広告の違反事例について	22名
	28. 9. 23	プラザ杉の子	不動産広告の違反事例について	37名
	28. 9. 26	プラザ都	不動産広告の違反事例について	21名
	28. 12. 15	ホテルメトロポリタン秋田	違反広告について（事例研究）	9名
岩手宅建	28. 7. 11	盛岡市アイスアリーナ	不動産広告の実務について	93名
	28. 8. 23	日本現代詩歌文学館	不動産広告の実務について	56名
	28. 11. 4	盛岡市アイスアリーナ	不動産広告の実務と規制	36名
山形宅建	29. 2. 14	ヒルズサンピア山形	違反広告をチェックしながら 復習する不動産公正取引規約	92名
	29. 2. 16	いろり火の里文化館 なの花ホール	違反広告をチェックしながら 復習する不動産公正取引規約	52名
	29. 2. 21	米沢市すこやかセンター	違反広告をチェックしながら 復習する不動産公正取引規約	43名
宮城宅建	28. 12. 15	日立システムズホール仙台	トラブル予防！ 不動産広告表示の実践実務	181名

福島宅建	29. 2. 14	ビックパレットふくしま	不動産の違反広告の事例研究	137 名
東北住協				
全日青森	28. 9. 21	弘前文化センター	トラブル予防！ 不動産広告表示の実践実務	49 名
全日秋田	29. 3. 17	秋田キャッスルホテル	不動産広告の実務・規制と 違反事例	56 名
全日岩手	28. 12. 7	ホテル紫苑	不動産広告の規制について	75 名
全日山形				
全日宮城	29. 2. 7	ホテル法華クラブ仙台	不動産広告の実務と規制と 違反事例	238 名
全日福島	28. 12. 15	ビックパレットふくしま	不動産広告表示について	127 名
F R K東北				



## 【別表4】

## 会 務 報 告

(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

月 日	会 議 名	場 所	出 席 者
5. 12	<b>第1回総務委員会</b> <b>【報告事項】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年度収支予算書(案)の確認について</li> <li>一般社団法人全国住宅産業協会東北支部(全住協)の組織変更について</li> </ul> <b>【審議事項】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年度事業報告書並びに収支決算書について</li> <li>賛助会員の入会申込について</li> <li>平成28年度第1回理事会議事について</li> <li>第39回通常総会議事について</li> <li>第1回理事会、第39回通常総会、第2回理事会他の役割分担等について</li> </ul>	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. 19	<b>監査会</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年度業務監査及び会計監査について</li> </ul>	盛岡市	監事2名 久保田委員長 多田会長 事務局3名
6. 1	<b>第1回理事会</b> <b>【報告事項】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>表示規約等の一部変更の件</li> <li>一般社団法人全国住宅産業協会東北支部(全住協東北)の組織変更の件</li> <li>規程集の作成・配布の件</li> <li>不動産公正取引協議会連合会第13回通常総会の件</li> <li>不動産公正取引協議会連合会第14回通常総会の件</li> <li>役員改選の件</li> </ul> <b>【審議事項】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年度事業報告書並びに収支決算書承認の件</li> <li>平成28年度事業計画書(案)並びに収支予算書(案)承認の件</li> <li>賛助会員入会承認の件</li> <li>総会議事の件</li> <li>違約金特別会計の件</li> </ul>	盛岡市	理事15名 監事2名 事務局3名
6. 21	<b>第39回通常総会</b> (代議員総数24名:有効定足数13名) <b>【報告承認事項】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>新代議員の件</li> </ul> <b>【審議事項】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年度事業報告書並びに収支決算書承認の件</li> <li>平成28年度事業計画書(案)並びに収支予算書(案)承認の件</li> <li>任期満了による役員選任の件</li> <li>会長及び副会長承認の件</li> </ul>	盛岡市	代議員 出席者数16名 委任状数7名  理事18名 監事2名 事務局3名

6. 21	<b>第2回理事会</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・正副会長選出（案）承認の件</li> <li>・専門委員会委員（案）委嘱承認の件</li> <li>・関連団体役員選出（案）承認の件</li> </ul>	盛岡市	理事22名 監事0名 事務局3名
6. 21	<b>第1回本部調査指導委員会</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・正副委員長の選出について</li> </ul>	盛岡市	委員6名 事務局1名
6. 21	<b>第2回総務委員会</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・正副委員長の選出について</li> <li>・賛助会員の入会申込について</li> </ul>	盛岡市	委員5名 事務局1名
7. 7 ～8	<b>不動産公正取引協議会連合会幹事会</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第1回理事会・通常総会等の準備について</li> <li>・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</li> <li>・規約運用上の諸問題及び協議会活動等について</li> <li>・通常総会のあり方について</li> </ul>	福井県 福井市	事務局2名
10. 27	<b>不動産公正取引協議会連合会幹事会</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成28年度第2回理事会議案について</li> <li>・平成28年度事業計画案における検討事項について</li> <li>・その他の規約運用上の諸問題等について</li> </ul>	盛岡市	事務局2名
10. 28	<b>不動産公正取引協議会連合会平成28年度第2回理事会</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産公正取引協議会連合会第14回通常総会に付議すべき議案について</li> <li>・報告事項 規約違反事業者への対応について</li> </ul>	盛岡市	多田会長 赤田副会長 事務局2名
	<b>不動産公正取引協議会連合会第14回通常総会</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成27年度事業報告承認の件</li> <li>・平成28年度事業計画承認の件</li> <li>・役員選任の件</li> <li>・各地区不動産公正取引協議会の当面する課題</li> <li>・第15回通常総会の幹事協議会の件</li> </ul>	盛岡市	多田会長 赤田副会長 事務局3名
11. 29	<b>構成団体調査員・規約担当事務局職員・賛助会員研修会</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産の公正競争規約及び違反事例について</li> </ul> <p>講師 一般社団法人岩手県宅地建物取引業協会 常務理事・研修委員長 桑原伸行氏 理事・研修副委員長 鈴木寛隆氏</p>	盛岡市	調査員等39名 事務局6名
3. 16	<b>第3回総務委員会</b> <b>【報告事項】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産公正取引協議会連合会第14回通常総会等について</li> <li>・インターネットによる「おとり広告」等の規約違反に対する取り組みについて</li> <li>・賛助会員の入会促進について</li> </ul> <b>【審議事項】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運営規程及び旅費規程の一部改正について</li> <li>・平成29年度事業計画書（案）について</li> <li>・平成29年度収支予算書（案）について</li> <li>・今後の会議日程について</li> </ul>	盛岡市	久保田委員長 鈴木副委員長 委員2名 多田会長 事務局3名