

# 東北地区不動産公正取引協議会 平成29年度 事業報告書

(平成29年4月1日～平成30年3月31日)

国土交通省は、2018年1月1日現在の全国公示地価を発表した。全国の地価変動率は住宅地の平均が10年ぶりに上昇に転じ、全用途平均と商業地は3年連続で上昇し、全国的に緩やかな地価回復が広がっている。上昇基調の背景として、全国的に雇用・所得環境が改善に向かい利便性の高い地域を中心に住宅地価が回復していることと、訪日客の増加に伴い店舗・ホテル需要が旺盛であることから商業地の地価が堅調に推移している。

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、毎年調査員、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ているが、事務局移転の前年であるため、慣例に従い次期事務局のある秋田県で開催した。

以下、平成29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29年12月12日 午後1時30分～午後3時

場所：秋田県秋田市「ホテルメトロポリタン秋田」

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：公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

参事 安田茂雄氏

受講者：構成団体調査員等25名、事務局9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」を頒布した。

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

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。

2月に入会の申し込みがあり、早期の入会を希望したため、書面表決制度により入会について審議した。

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。

### (5) 公正競争規約、ハンドブックの頒布

不動産の公正競争規約や不動産広告ハンドブックを頒布し、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。



【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	24	25	12	15	48	9		6		1		3	2		18	163
	広告会社等	2	6		11	37										22	78
	消費者					6	3									2	11
	官公庁等					2											2
	その他						1						1			5	7
	合計	26	31	12	26	93	13	0	6	0	1	0	4	2	0	47	261
広告媒体の別	新聞・雑誌広告	1	11	2	7	35	2							2		8	68
	新聞折込チラシ	25	16	8	14	55	5		5		1		2			31	162
	パンフレット等		1			4	2									1	8
	インターネット等		2			16	3		1				1			8	31
	現地看板		1	2	1	8	1						1			2	16
	合計	26	31	12	22	118	13	0	6	0	1	0	4	2	0	50	285
対象物件の別	分譲宅地	2	5	1	6	31	1									9	55
	現況有姿分譲地					4							1				5
	売地・貸地	3	6	6	8	7	4		1					2		7	44
	分譲住宅		2	1	4	21			3		1					4	36
	売家	17	11	3	8	8	2		2				1			15	67
	分譲マンション		1			18										8	27
	中古マンション	4				7							1			2	14
	賃貸マンション・アパート・貸家		6	1	2	6	1						1			4	21
	合計	26	31	12	28	102	8	0	6	0	1	0	4	2	0	49	269

【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	用語の定義					3	1										4	
	広告開始時期					24	1						1				26	
	建築条件付建物表示の特例	2	1			31							1			2	37	
	自由設計型				11	1											12	
	必要表示事項	20	17	10		25	2	2		1						35	112	
	予告広告		2			12	1						1				16	
	副次的表示																0	
	シリーズ広告					4											4	
	必要事項の適用除外		2			10											12	
	特定事項の明示義務		1		4	13	2									2	22	
	記事広告の広告明示義務		2		1	5	2										10	
	文字の大きさ																0	
	内容・取引条件等表示基準	3	1		11	22	2	4									43	
	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	2	10										1	14	
	物件名称の使用基準					1											1	
	不当な二重価格表示		1		3	15											19	
	おとり広告					25	1										26	
	不当な比較広告																0	
	その他の不当表示					7								2			9	
	表示内容変更の公示																0	
	違反に対する措置					4											4	
	その他	1	2	1	1		3									13	21	
	合計	26	29	12	33	213	15	0	6	0	1	0	3	2	0	53	393	
	景品規約	総付景品		2	1	1	18										6	28
		懸賞景品					5	2									1	8
景品であっても提供可						7										1	8	
共同懸賞						1											1	
値引き						27	1						1			1	30	
アフターサービス						5											5	
付属するもの						9											9	
取引価額						2											2	
その他						2									1	3		
合計	0	2	1	1	74	5	0	0	0	0	0	1	0	0	10	94		
総合計	26	31	13	34	287	20	0	6	0	1	0	4	2	0	63	487		

【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	29.9.20	ホテル青森	トラブル予防！ 不動産広告表示の実践実務	104名
秋田宅建				
岩手宅建	29.9.25	盛岡タカヤアリーナ	不動産広告の実務について	68名
山形宅建	30.1.23	山形国際交流プラザ	インターネット広告について	218名
	30.1.25	いろり火の里文化館 なの花ホール	インターネット広告について	111名
	30.1.26	グランドホクヨウ	インターネット広告について	94名
宮城宅建	29.6.16	宮城県不動産会館	不動産の広告表示（表示・景品規約）について	16名
	29.9.7	宮城県不動産会館	宅建業務の基本的留意点 不動産広告活動の基本	20名
	30.1.29	宮城県不動産会館	宅建業務の基本的留意点 不動産広告活動の基本	16名
	30.3.23	宮城県不動産会館	宅建業務の基本的留意点 不動産広告活動の基本	7名
福島宅建	29.4.20	いわきワシントンホテル 椿山荘	不動産広告作成時の留意点	102名
	29.7.25	会津若松商工会議所	不動産広告作成時の留意点	84名
東北住協				
全日青森	29.9.20	ホテル青森	トラブル予防！ 不動産広告表示の実践実務	49名
全日秋田				
全日岩手	30.2.7	岩手県自治会館	不動産広告のルールについて	70名
全日山形				

全日宮城	29.11.7	ホテル法華クラブ仙台	不動産の公正取引について	196名
全日福島	30.3.9	ビックパレットふくしま	不動産広告のルールについて	148名
FRK東北				



## 【別表4】

## 会 務 報 告

(平成29年4月1日～平成30年3月31日)

月 日	会 議 名	場 所	出 席 者
5. 8	<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29年度事業計画書(案)並びに収支予算書(案)の確認について</li> <li>運営規程の一部改正について</li> </ul> <b>【審議事項】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年度事業報告書について</li> <li>平成28年度収支決算書について</li> <li>平成29年度第1回理事会議事について</li> <li>第40回通常総会議事について</li> <li>第1回理事会、第40回通常総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3名 多田会長 事務局3名
5.16	<b>監査会</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成28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. 6	<b>第1回理事会</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回通常総会等の件</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の件</li> <li>賛助会員の入会促進の件</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の件</li> <li>平成28年度事業報告書並びに収支決算書承認の件</li> <li>平成29年度事業計画書(案)並びに収支予算書(案)承認の件</li> <li>総会の議事の件</li> </ul>	盛岡市	理事18名 監事2名 事務局3名
6.27	<b>第40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>代議員変更の件</li> </ul> <b>【審議事項】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年度事業報告書並びに収支決算書承認の件</li> <li>平成29年度事業計画書(案)並びに収支予算書(案)承認の件</li> <li>役員変更承認の件</li> </ul>	盛岡市	代議員 出席者数14名 委任状数9名  理事19名 監事2名 事務局3名
6.27	<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> </ul>	盛岡市	委員5名 事務局1名

7.6 ～7	<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>・規約運用上の諸問題及び協議会活動等について</li> </ul> ポータルサイト運営会社との意見交換会	大阪府 大阪市	事務局2名 秋田宅建1名
9.28	<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29年度第1回理事会議案について</li> <li>・平成29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>	北海道 札幌市	事務局2名
9.29	<b>不動産公正取引協議会連合会平成29年度第1回理事会</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北海道協議会の役員交代にともなう理事の変更の承認について</li> <li>・第15回通常総会に付議すべき議案について</li> </ul>	北海道 札幌市	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15回通常総会</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成28年度事業報告承認の件</li> <li>・平成29年度事業計画承認の件</li> <li>・インターネット広告の適正化の件</li> <li>・各地区協議会の当面する課題</li> <li>・第16回通常総会の幹事協議会の件</li> </ul>	北海道 札幌市	多田会長 赤田副会長 事務局2名
12.12	<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> 講師 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 参事 安田茂雄氏	秋田県 秋田市	調査員等25名 事務局9名
3.7	<b>第3回総務委員会</b> <b>【報告事項】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・構成団体・賛助会員の事務所所在地の変更について</li> <li>・賛助会員の退会について</li> <li>・不動産公正取引協議会連合会第15回通常総会について</li> <li>・一般社団法人北海道不動産公正取引協議会会長の計報及び対応について</li> </ul> <b>【審議事項】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賛助会員の入会申込みについて</li> <li>・平成30年度事業計画書(案)について</li> <li>・平成30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	鈴木委員長 原副委員長 委員2名 多田会長 事務局3名