

協取公報



一般社団法人
北海道不動産公正取引協議会
060-0001 札幌市中央区北 1 条西 1 7 丁目 1
北海道不動産会館 3 階
TEL 011-621-0747 FAX 011-641-8941
ホームページ：<http://www.hf-koutori.com/>
発行人：会長 伊藤 一三
編集人：広報委員長 高橋 智春
：広報副委員長 瀨尾 昌資

令和 5 年度

定時総会・第 1 回理事会・第 2 理事会を開催

—事業報告・収支決算報告・役員の変更・委員会構成員の変更等を承認—



令和 5 年 6 月 19 日（月）午後 5 時 00 分より、令和 5 年度第 1 回理事会、第 2 回理事会及び令和 5 年度定時総会を札幌東急 R E I ホテルにて開催した。

第 1 回理事会において、伊藤会長より「当協議会は、不動産広告の内容についての事前の相談・助言等を主な業務としているほか、表示規約や景品規約の普及活動を行うこと、規約に違反する疑いのある広告を調査すること、そして、規定に違反する事業者に対する指導措置などが主な業務で、昨年度も多くの広告相談が寄せられ、適切な指導を通して違反の防止に努めたほか、昨年度、表示規約の大幅な改正が行われたのでホームページや広報誌などを通じ普及活動を行った。違反広告に対する指導は昨年度 21 件あったと報告した。当協議会は、公正競争規約の運営を通して誇大広告や不当表示を調査し、不動産広告を通じ安全で安心な取引をめざし、消費者の信頼を高めるとともに事業者間の公正な競争を確保するよう努めますので、役員皆様のさらなるご理解とご協力をお願いしたい。」と挨拶した。

第 1 回理事会では定時総会の議案内容について審議され、終了後定時総会が開催された。定時総会は（公社）北海道宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会北海道本部、（一社）北海道住宅都市開発協会、（一社）不動産流通経営協会北海道支部の 4 団体長が出席、議案は、第 1 号議案「令和 4 年度事業報告について」第 2 号議案「令和 4 年度収支報告について」第 3 号議案「役員の新補充選任について」が審議され、（公社）全日本不動産協会北海道本部から理事として、仲山幸仁氏と水戸喜則氏、広報委員長として高橋智春氏を選任し、いずれも異議なく満場一致で承認・可決し、議事は滞りなく終了した。

活 動 報 告

◎会議開催状況

【不動産公正取引協議会連合会】

－第 1 回理事会（書面表決）－

令和 5 年 5 月 8 日議案書が送付され、第 1 回理事会が書面表決で行われた。議題は「2022 年度事業報告の承認について」「2023 年度事業計画(案)承認について」など、第 21 回通常総会に上程する議案のほか、通常総会を書面表決方式で開催することについて提案され、議案の全てが承認された。

－第 21 回通常総会（書面表決）－

令和 5 年 9 月 27 日議案書が送付され、第 21 回通常総会が書面表決で行われた。議題は「2022 年度事業報告について」「2022 年度事業計画について」が提案され、議案の全てが承認された。

－第 1 回事務局長会－

令和 5 年 4 月 13 日（木）大阪市において、全国 9 地区の不動産公取協議会の事務局長等が出席し、第 1 回事務局長会を開催した。議題として不動産公正取引協議会連合会の通常総会に上程される 2022 年度事業報告や 2023 年度事業計画についてのほか、不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）の指導業務にあたる際の各地区の相談事例など具体的内容について意見交換を行った。



－第 2 回事務局長会－

令和 5 年 11 月 22 日（木）東京都の首都圏不動産公正取引協議会会議室において、第 2 回事務局長会を開催した。連合会事務局（首都圏公取協）より全国共有事項について、来年 4 月から実施される省エネ性能制度や景品の価格や電子マネーでのキャッシュバック方法の考え方など、共通認識の確認があった。また、各地区より最近受けた相談に対する対応方法や回答内容について意見交換を行った。



◎研修会開催状況

【北海道不動産公正取引協議会】

－全道調査員研修会を開催－

令和 5 年 9 月 11 日（月）全道の調査指導委員と調査員を対象とした調査員研修会を開催した。森尾調査指導委員長（宅建協会）より「当協議会は公正競争規約の運用を通して不当表示を調査し、不動産の安全で安心な取引をめざし消費者の信頼を高めるとともに事業者間の公正な競争を確保するよう努めますので、調査員皆様のご理解とご協力をお願いしたい。」と挨拶した。研修内容は「調査員の役割について」「表示規約の概要」「最近の相談事例・違反事例について」の研修が行われた。最後に三國調査指導副委員長（全日協会）から「表示規約の理解と各地区からの違反情報の提供に協力願いたい。」と挨拶した。全道から 13 名の調査指導委員と調査員が参加した。



最近の違反事例

◎消費者庁からの移管案件

1. 事案概要

一般消費者に売買代金 2,980 万円の中古マンションの仲介役務の提供にあたり、ポータルサイト等で「12 万円の商品券プレゼント」と称する企画を実施し、対象物件を購入した者に対し、もれなく商品券 12 万円分を提供する内容の広告を掲載した。本企画は、不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約第 3 条 2「懸賞によらないで提供する景品類にあつては取引価格(媒介の場合は媒介報酬手数料)の 10 分の 1 又は 100 万円のいずれか低い価格の範囲」の規約に違反する過大な景品類の提供に該当する違反の疑いがある。

2. 調査内容

会社責任者より事情聴取したところ、不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約第 3 条 2 を理解していたが売買価格を改定(値下)した際、注意不足で商品券の価格までの改定をしていなかった。広告後、社内確認で違反に気づき、すぐに商品券の価格を 10 万円に変更して広告しているとの説明があった。

3. 措置内容

不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約第 3 条 2 に違反する重大な事案ではありますが、当協議会が調査した段階で既に景品価格が変更されていることと、当該会社においてすぐに間違いに気づき商品券の価格を変更していること及び過去に不動産の公正競争規約等に違反する措置事案がないことから口頭による警告措置とした。

最近の相談事例

◎相談事例

相談 1 弊社の営業担当が個人で開設している SNS を使い、募集中の物件を投稿しようと検討しています。個人用のアカウントにおける投稿(広告)であっても、規約の規制を受けるのでしょうか？

⇒ SNS を利用した物件の販売や賃借人の募集を目的とした「投稿」は、個人用アカウントであっても、表示規約第 4 条第 5 項で規定する「表示」に該当し、ポータルサイトやホームページ等と同様、表示規約第 8 条(必要な表示事項)の規制を受けるインターネット広告(同施行規則第 2 条第 1 号)に該当します。したがって、SNS であっても必要な表示事項(物件概要)を記載する必要がありますが物件概要が表示されている他のサイトへリンクを設定していただいても構いません。また、未完成の新築住宅や一定規模の開発分譲地などは、これらの工事に必要な建築確認や開発許可が取れていないと SNS であっても表示できませんので、注意してください。(表示規約第 5 条)

相談 2 インターネットに広告する賃貸アパートについて、定額のルームクリーニング費用が必要となるのですが、退去時に支払ってもらうため、契約時に費用は発生しません。重要事項説明の際には説明しますが、契約時には発生しないので、広告には表示しなくてもよいのでしょうか？

⇒ 退去時に支払うことが決まっているのであれば、広告においても、ルームクリーニング費用が必要な旨及びその額を表示する必要があります。賃貸アパート等の広告をするにあたり、最低限記載しなければいけない項目を示した「別表 8」及び「別表 9」(表示規約第 8 条及び表示規約施行規則第 4 条)において、当初の契約時からその期間満了時まで必要とする費用があるときは、その費目及びその額を記載することとしています。ご質問のルームクリーニング費用のように、契約時に支払いが発生しない場合であっても、退去時に支払う必要があるものについては、その費目及びその額の記載が必要になります。なお、ルームクリーニング費用は必ず発生するものの定額ではなく、退去時の汚れ具合によって金額が変わる場合には、退去時にルームクリーニング費用が発生する旨及び、その額については退去時に確定する旨を記載したほうが望ましいでしょう。

インターネットによる「おとり広告」について

～ 契約済み物件の削除忘れは「おとり広告」!! ～

消費者庁・国土交通省からおとり広告の禁止に関する注意喚起等が再三通知されています。おとり広告は実際に取引する意思がない物件を、顧客を集めるために、合理的な根拠なく「相場より安い賃料や価格」で広告をして顧客を誘引し、他者による成約等を理由に他の物件を紹介・案内をすることが挙げられるほか、契約済み物件を速やかに削除せず、更新予定日を過ぎても広告を継続することや複数の販売対象物件（例えば分譲マンション）を広告する場合、その一部の住戸が契約済みとなったにもかかわらず表示内容を修正せずに広告を継続する場合も故意・過失を問わず「おとり広告」に該当し、重大な表示規約違反として措置を受けることとなります。

契約済み物件の削除忘れは「おとり広告」となることを十分理解し、契約が済んだ物件はその時点で直ちに削除を行い、違反とならないようご注意ください。

賛助会員を募集しています。

当協議会では当協議会事業を賛助していただける広告代理店、広告媒体業者、ポータルサイト、新聞社、金融機関の他、宅地建物取引に関する事業者の賛助会員を募集しております。入会を希望される方は当協議会事務局（011-621-0747）までご連絡ください。賛助会員の特典は次の通りです。

《特典》

- ◆不動産広告の企画等の相談を優先的に受けることができます。
- ◆賛助会員は「電子メール」でも相談を受けることができます。
- ◆賛助会員研修会に参加できます。
- ◆ホームページや広報誌に貴社名等を掲載します。
- ◆不動産の公正競争規約の改正ほか関連法規等の情報をいち早く提供します。
- ◆不動産会社からの不動産広告掲載等の問合せに賛助会員名簿を提供します。

◎不動産広告の企画作成や物件掲載は賛助会員まで

<賛助会員名簿（入会順）>

(株)北海道住宅産業新聞社、(株)DGコミュニケーションズ東日本カンパニー札幌支社
(株)北海道新聞社、(株)日本経済社札幌支社、(株)ノヴェロ、(株)東急エージェンシー北海道支社
(株)リクルート、(株)道新サービスセンター、(株)ピーアールセンター、(株)アド・ビューロー岩泉
(株)インサイト、アットホーム(株)札幌営業所、(株)CHINTAI、(株)十勝毎日新聞社
(株)常口アトム、(株)苫小牧民報社、(株)北日本広告社、(株)創文、(株)SUMITAS、(株)ビッグ
不動産検索(株)、(株)LIFULL、(株)ADEX北海道、(株)メディアコム

(令和5年11月1日現在24社)

【賛助会員研修会のお知らせ】 不動産公正取引協議会連合会主催の賛助会員研修会を令和6年2月20日オンラインで開催します。時間・研修テーマは後日ご連絡します。



当協議会のホームページ(<http://www.hf-koutori.com/>)で広告表示のルール・景品提供のルール・相談&違反事例Q&Aや広報誌などもご覧いただけます。