

平成25年度事業報告

(平成25年4月1日～平成26年3月31日)

平成25年度、当協議会は昭和38年の設立以来、50周年を迎えた。

当協議会の草創期、昭和30年代においては、いわゆる供給過剰傾向、自由競争激化に伴い、昭和35年の「にせ牛缶事件」や昭和36年の「ロッテガムの特賞1千万円」に象徴されるように、様々な誇大広告と過大景品付き販売が横行しており、かつ、これらの問題は多くの業界で蔓延するとともにその内容も深刻化する事態となっていた。

その一方、不動産の虚偽・誇大広告も多発しており、例えば、「駅から歩いて10分の高級住宅地」という広告表示が、実際には駅から数十キロメートルも離れた山林の土地であったり、「1級建築工事の総ヒノキ造りの豪華住宅」という広告表示が、実際には粗悪な建築材料を利用した手抜き工事の建物であったり、それこそ消費者の信頼感を得どころか、むしろ社会的批判を浴びるような状況の中に置かれていた。

このため、公正取引委員会は独占禁止法による表示規制に加えて、昭和37年8月15日からは景品表示法を施行するなど対策を強化したものの、公正競争秩序の維持と消費者保護の観点から、迅速で効果的な規制が尚一層求められていた。

このような状況の下、不動産業界自らが襟を正すべく、昭和38年12月19日、「近畿地区宅地建物取引公正取引協議会」（昭和54年から現在の名称に変更する。）を設立することにより、景品表示法の規定に基づく「宅地建物取引の表示に関する公正競争規約」（現在の「表示規約」をいう。）の認定を受け、各構成団体の役職員と共に、虚偽・誇大広告の表示適正化に取り組み始めた。次いで、過大な景品提供による不当な顧客誘引に対応するため、昭和58年10月25日、「景品規約」の認定を受けることにより、不当表示と併せて不当景品に対する改善指導にも取り組んだ。

爾来、表示規約及び景品規約の運営を通じて、不動産広告に対する消費者の信頼感は著しく向上することとなり、また、平成24年4月1日からは、内閣府認定の公益社団法人として新たにスタートし、これまで以上に公益事業の推進に努めることとなった。

さらに、平成25年度においても事業計画書に則り、広報委員会からは、ホームページの運営、広報誌の発行などの関連業務を行い、指導委員会からは、規約の事前相談、規約研修会の開催、講師の派遣などの関連業務を行い、表示審査委員会・調査委員会・措置委員会からは、不動産広告の審査・調査、事情聴取会の開催、規約違反に対する措置などの関連業務を行い、総務委員会からは、定時社員総会・理事会の開催、消費者モニター制度の運営、渉外などの関連業務を行った。

以下、平成25年度の事業活動の詳細について報告する。

1 事業活動の広報及び規約の普及啓発に関する事業について

(定款第4条第1号、第5号関係 担当：広報・総務委員会)

(1) ホームページの運営 (URL <http://www.koutori.or.jp>)

当協議会のPRと規約の普及啓発を広く図るため、ホームページにおいて、当協議会の設立目的、業務内容、会議開催状況等を適宜、加除掲載するとともに、消費者向けに不動産広告の見方や読み方などを掲載したほか、所定の業務・財務関係等の資料についても情報を公開した。

(2) 広報誌の発行

平成25年8月及び平成26年3月、当協議会の事業活動に対する理解と関心を積極的に求めるため、広報誌「公取協にゆうす」を作成し、関係官公庁、消費者団体、図書館、関係団体、各構成団体、役員等に配布(計約2,000部)すると同時にホームページにも掲載した。

この中、建築確認を取得していない新築住宅の違反事例が多発している現状を取り上げ、繰り返し、規約を遵守するよう注意喚起を行った。

(3) 不動産広告に関する消費者講座の開催

平成25年10月9日、OMMビルにおいて、計22名の出席者の中「不動産広告に関する消費者講座」を開催し、当協議会の活動状況、不動産広告の見方や読み方などを分かりやすく解説した。

(4) 学生向け賃貸マンション等のパンフレット類に対する注意喚起

平成25年10月10日、大阪府知事からの要望書を踏まえ、学生向けの賃貸マンション等の「おとり広告」から生じる被害やトラブルの未然防止に資するため、滋賀県、京都府、兵庫県、奈良県及び和歌山県の知事、日本私立大学協会関西支部、近畿二府四県の大学・短期大学(計211校)に対し、学生向けの賃貸マンション等に関する注意喚起書を通知した。

(5) 規約集・不動産広告ハンドブック・公正表示ステッカーの頒布

規約の普及啓発、周知徹底を図るため、表示規約及び景品規約等の条文を取りまとめた規約集「不動産の公正競争規約」を計5,876部、不動産広告作成のための実務者向けの手引書「不動産広告ハンドブック」を計209部頒布した。

また、規約に対する遵守意識を高めるため、各構成団体を通じて、新規入会者を中心に店頭掲示用の「公正表示ステッカー」を計1,182枚頒布した。

2 規約の相談業務及び指導業務の推進に関する事業について

(定款第4条第2号、第5号、第7号関係 担当：指導委員会)

(1) 表示規約及び景品規約に関する相談業務

規約の周知徹底と規約違反の未然防止を図るため、事業者、維持会員・賛助会員、広告媒体社、広告会社等からの事前相談を受付、適正な不動産広告の推進と過大な景品類の提供の防止に努めた。

平成25年度の相談件数については、別表のとおり、計4,074件、相談事項は延べ数で計4,641件となり、このうち、表示規約関係は計3,747件、景品規約関係は計832件となった。

また、相談件数を上から見ていくと、第1位は表示規約第15条「物件の内容・取引条件等に係る表示基準」(565件)、第2位は表示規約第8条「必要な表示事項」(516件)、第3位は表示規約第5条「広告表示の開始時期の制限」(444件)、第4位は表示規約第23条「不当表示」(368件)、第5位は表示規約第6条「建築条件付土地の建物表示」(342件)に関する相談内容が上位を占める結果となった。

さらに、規約の事前相談体制の拡充強化を図るため、引き続き、各構成団体の役職員にも相談業務の協力を求めた。

(2) 規約研修会の開催

① 義務講習会の開催

平成25年10月17日、エルおおさかにおいて、規約違反行為の再発を未然に防止する観点から、過去に違約金(厳重警告)又は警告処分を受けている会員事業者を対象に「義務講習会」を開催した。

なお、「義務講習会」には計12社、13名の会員事業者が出席した。

② 自主研修会の開催

平成26年3月11日、エルおおさかにおいて、規約の普及啓発を図るとともに不動産広告の表示適正化を推進させるため、消費者庁、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県の後援名義の下、「自主研修会」を開催した。

なお、「自主研修会」には計29社、40名の会員事業者が出席した。

(3) 各構成団体等における規約研修会への講師派遣

各構成団体等からの要請に基づき、規約研修会に講師を計9回派遣するとともに、それぞれのニーズに沿って、規約研修会の関連資料を提供した。

なお、講師派遣による規約研修会の出席者総数は730名であった。

(4) 不動産広告問題研究会の開催

維持会員・賛助会員との緊密な連携を確保するため、実務者向けに「不動産広

告問題研究会」を年3回開催し、その中、最近の相談事例や違反事例等を紹介、説明したほか、外部から講師を招き、不動産広告に係る民法改正や消費税転嫁対策特別措置法等に関する講義を受けた。

3 規約遵守状況に対する審査・調査及びその是正措置等に関する事業について

(定款第4条第3号、第4号、第8号関係 担当：表示審査・調査・措置委員会)

(1) 消費者及び関係官公庁等からの申告・移送案件等の受付・処理

不動産広告の表示適正化を推進するため、消費者、事業者、各関係官公庁等から各種の不動産広告の情報提供、申告、通知等を受付、規約に違反する疑いのある不動産広告については、公正に審査・調査等を行い、所要の改善措置を講じた。

他方、規約の対象とならない事案や相談・照会等についても、適切な関係機関を紹介することにより問題の解決に努めた。

(2) 実態調査の協力義務に関する周知依頼

平成25年9月6日及び平成26年1月15日、実態調査を円滑かつ的確に実施するため、規約違反に係る調査の対象となった会員事業者においては、規約上、実態調査に協力する義務がある旨を周知いただくよう各構成団体に依頼した。

(3) 規約遵守に関する各種調査の実施

① 売買物件(秋)の不動産広告一斉実態調査の実施

平成25年11月7日から同年12月9日までの期間、近畿二府四県の景品表示法・宅建業法担当課、消費生活センター、関係団体及び各構成団体等に協力を求め、売買物件広告を対象に滋賀県下13、京都府下16、大阪府下36、兵庫県下22、奈良県下11及び和歌山県下8の計106の物件について現地調査を実施した。

② 賃貸物件(春)の不動産広告一斉実態調査の実施

平成26年2月7日から同年3月7日までの期間、近畿二府四県の宅建業法担当課及び各構成団体に協力を求め、学生向けの賃貸情報誌やインターネットの賃貸物件広告を対象に滋賀県下2、京都府下8、大阪府下72、兵庫県下6、奈良県下3及び和歌山県下4の計95の物件について現地調査を実施した。

③ 臨時の委託調査等の実施

表示規約第26条第2項、第27条第7項並びに違反調査及び措置の手続等に関する規則第5条の規定に基づき、計20社、42の規約被疑事案について、当該会員事業者の所属する団体に臨時の委託調査その他の指導、措置

等を依頼した。

(4) 事情聴取会の開催

表示規約第27条第4項の規定に基づき、規約違反内容の事実確認や広告作成経緯等を聴取するとともに、当該事業者に対して弁明等の機会を与えるため、計16社の会員事業者に対し所定の事情聴取会を年5回開催した。

(5) 規約違反に対する是正措置

各種の実態調査及び事情聴取会等の結果を踏まえ、当該違反行為の内容、程度、その及ぼす影響、広告表示の改善の見込みその他の事情を勘案し、計70社の会員事業者について、違約金課徴(厳重警告)9社、厳重警告1社、警告1社、注意59社の是正措置を講じた。

(6) 違反調査等事務処理規程の作成の検討

消費者庁からの指導を受けながら、不動産公正取引協議会連合会の中、各地区協議会の規約違反に対する措置内容の整合化を図るため、各種事案の受付、事情聴取会の運営、措置関係文書の様式等について見直しを行ったほか、「違反調査等事務処理規程」の作成について検討した。

4 渉外及び運営等に関する事業について

(定款第4条第6号、第7号、第9号関係 担当：総務委員会)

(1) 定時社員総会・臨時社員総会・理事会の開催

当協議会の円滑な運営に資するため、定款と運営規程に則り、定時社員総会を年1回、臨時社員総会を年1回、理事会を年5回開催した。

なお、平成25年度における開催日と議事については次のとおりである。

① 第1回理事会 (平成25年5月29日 於：全日大阪会館)

ア 報告事項 第1号「表示規約及び景品規約の一部変更の施行」、第2号「平成25年度定時社員総会の開催」、第3号「財政検印状況など」、第4号「不動産広告問題研究会の開催及び講師派遣と表示規約の運用」、第5号「臨時実態調査の実施」、第6号「事情聴取会の開催」、第7号「広報の発行及びホームページの更新」、第8号「規約違反に対する措置」

イ 決議事項 第1号「平成24年度事業報告案」、第2号「平成24年度決算案」、第3号「役員を選任(補選)」、第4号「賛助会員の入会」

② 定時社員総会 (平成25年6月19日 於：ホテルグランヴィア大阪)

ア 報告事項 第1号「平成24年度事業報告に関する件」、

イ 審議事項 第1号「平成24年度決算案に関する件」、第2号「役員の内

選任(補選)に関する件

- ③ 第2回理事会 (平成25年6月19日 於: ホテルグランヴィア大阪)
 - ア 決議事項 第1号「常務理事の選定(補選)」、第2号「名誉役員の委嘱」、第3号「委員の委嘱(補選)」
- ④ 第3回理事会 (平成25年11月1日 於: 全日大阪会館)
 - ア 報告事項 第1号「高年齢雇用安定法の改正に伴う就業規則の変更」、第2号「規約研修会の開催と講師派遣及び不動産広告問題研究会の開催」、第3号「不動産広告実態調査及び臨時実態調査」、第4号「事情聴取会の開催」、第5号「広報の発行及びホームページの更新」、第6号「規約違反に対する措置」
 - イ 決議事項 第1号「平成26年度定時社員総会の開催」、第2号「定款第57条第2項の規定に基づく個人情報管理規定の新設」、第3号「理事の選任(補選)」
- ⑤ 第1回臨時社員総会 (書面決議 議決日: 平成25年11月25日)
 - ア 決議事項 「理事の選任(補選)」
- ⑥ 第4回理事会 (書面決議 議決日: 平成25年12月9日)
 - ア 決議事項 「常務理事の選定(補選)」
- ⑦ 第5回理事会 (平成26年3月19日 於: 全日大阪会館)
 - ア 報告事項 第1号「一般社団法人関西住宅産業協会と一般社団法人大阪住宅産業協会の合併」、第2号「消費者講座の開催、消費者モニター選定、非会員に対する維持会員への加入促進など」、第3号「ホームページの更新及び広報の発行」、第4号「規約研修会の開催と講師派遣及び不動産広告問題研究会の開催」、第5号「平成25年度賃貸物件実態調査の実施」、第6号「事情聴取会の開催など」、第7号「規約違反に対する措置」、第8号「財政検印状況など」
 - イ 決議事項 第1号「平成26年度事業計画案」、第2号「平成26年度収支予算案(損益計算方式)」、第3号「一般社団法人関西住宅産業協会と一般社団法人大阪住宅産業協会の合併に伴う暫定的措置」、第4号「賛助会員の入会」

(2) 不動産公正取引協議会連合会の通常総会・理事会・幹事会の開催

平成25年11月15日、セルリアンタワー東急ホテルにおいて、「第11回通常総会」が開催され、①平成24年度事業報告及び平成25年度事業計画、②各地区協議会の当面する課題、③第12回通常総会の幹事協議会(近畿地区)につ

いて審議・議決した。

また、通常総会の議案の審議を行うための「理事会」を年1回開催するとともに、違反調査等事務処理規程の作成や措置区分の整合化等について協議、検討するための「幹事会」を年2回開催した。

(3) 諸規定等の新設及び一部変更

定款第57条第2項の規定に基づき「個人情報管理規定」を新設するとともに、高年齢雇用安定法の改正に伴い「就業規則」を一部変更したほか、従来の「調査員の選任」基準を、新たに「理事・委員・調査員の選任」基準に改め、その内容も一部変更した。

(4) 正会員・維持会員・賛助会員の入会促進

当協議会業務の円滑な運営及び財政基盤を拡充強化するため、主要かつ未加入の団体、事業者、広告会社、広告媒体社等に対し、正会員・維持会員・賛助会員としての入会を働きかけた。

このうち、維持会員の入会促進については、近畿地区に本社を置く指導的立場の事業者に対し、平成26年3月5日付で入会依頼書を通知した。

(5) 関係官公庁及び関係団体等との連携

表示規約及び景品規約の普及啓発・周知徹底を図るため、各種の実態調査や会議等の機会を通じて、消費者庁、公正取引委員会事務総局近畿中国四国事務所、近畿二府四県の宅建業法・景品表示法担当課及び関西広告審査協会等と緊密な業務連携の確保に努めた。

(6) 消費者モニター制度の運営（事項3の調査関連事業を一部含む）

平成25年度消費者モニターの総数は40名、その府県別の構成については、滋賀県下3名、京都府下6名、大阪府下13名、兵庫県下11名、奈良県下4名及び和歌山県下3名であり、消費者モニター制度の運営内容は次のとおりである。

① 消費者モニター説明会の実施

当協議会の業務内容、規約の概要、消費者モニターへの委託業務等を説明するため、「消費者モニター説明会」を年4回実施した。

② 不動産広告の収集依頼

各種の実態調査の対象物件を選定するため、消費者モニターから約1,400枚の新聞折込チラシ等を収集した。

③ 消費者モニター懇談会の開催

当協議会の事業活動と不動産広告に対する要望・感想等を拝聴するため、「消費者モニター懇談会」を年2回開催した。

平成25年度 相談件数・規約条項別内訳

1 相談件数 (計4,074)

事業者	1 4 2 4
広告媒体社・広告会社等	2 4 0 7
各関係官公庁	7 4
各構成団体・関係団体	7 8
消費者	8 6
その他	5

2 相談事項 (計4,641)

表示規約関係	3 7 4 7
景品規約関係	8 3 2
宅建業法等関係法令	5 7
その他	5

3 規約条項別内訳

(1) 表示規約関係 (計3,747)

事業者の責務	1 8
広告会社等の責務	2 4
用語の定義	1 5 4
広告表示の開始時期の制限	4 4 4
建築条件付土地の建物表示	3 4 2
自由設計型マンション企画	2
必要な表示事項	5 1 6
予告広告	3 3 0
副次的表示	5
シリーズ広告	3
必要な表示事項の適用除外	2 9
特定事項の明示義務	9 4
記事広告の広告明示義務	2
見やすい文字の大きさ	7 7
内容・取引条件等の表示基準	5 6 5
節税効果等の表示基準	1 5
入札・競り売りの表示基準	3
特定用語の使用基準	1 4 4
物件の名称の使用基準	1 6 1
不当な二重価格表示	1 9 8
おとり広告	6 9
比較広告	2 4
その他の不当表示	3 6 8
表示の修正・内容変更の公示	5 9
違反に対する調査・措置	4 4
表示媒体	3 1
その他	2 6

(2) 景品規約関係 (計832)

総付景品	2 8 5
懸賞景品	1 8 8
共同懸賞	5
値引き	2 3 2
アフターサービス	1 4
取引に付属するもの	1 6
取引価額の算定	4 3
取引上の経済上の利益	1 4
オープン懸賞	3 5
その他	0

※ 1の相談件数については相談内容が複数であっても事業者等の実数でカウント

※ 2の相談事項及び3の規約条項別内訳については相談内容を延べ数でカウント

平成25年度事業報告

平成25年度事業報告には、「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律施行規則」第34条第3項に規定する附属明細書「事業報告の内容を補足する重要な事項」が存在しないので作成しない。

平成26年5月

公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会