

## 平成22年度事業報告書

(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

平成21年9月の消費者庁の設立来、消費者問題に対する社会的関心は高まり、消費者トラブルの内容も多様化・複雑化する一方、消費者の信頼感を著しく損なう広告関係の不祥事も多発するなど、消費者をめぐる諸環境は急速な変化を示し、それに伴い、我々の不動産広告の表示内容に対する社会的責任もより重く、大きくなっていくものと考えられる。

このような認識の下、当協議会は前年度に引き続き、「不当景品類及び不当表示防止法」(昭和37年法律第134号)第11条第1項の規定に基づく「不動産の表示に関する公正競争規約」(以下「表示規約」という)及び「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」(以下「景品規約」という)の普及啓発、周知徹底とそれらの適正な執行を事業活動の根幹にして、消費者による自主的かつ合理的な選択と事業者間の公正な競争を確保するため、消費者庁や公正取引委員会などの各関係官公庁の指導のもとに各構成団体や賛助会員等に協力を求めながら、①指導委員会及び広報委員会等を中心にして規約の周知徹底・普及啓発に関する事業を、②表示審査委員会、調査委員会及び措置委員会を中心にして不動産広告の違反調査・是正措置に関する事業を、③総務委員会及び財政委員会を中心にして当協議会の運営・管理・渉外等に関する事業を推進した。

以下、平成22年度の事業活動状況の詳細について報告する。

### 1 規約の周知徹底・普及啓発に関する事業

#### (1) インターネットによる「おとり広告」の未然防止の徹底

平成22年11月16日、インターネットによる「おとり広告」の未然防止の周知徹底を図るため、資料1のとおり、インターネットによる「おとり広告」の規制概要及び事業者の留意事項を具体的に示し、インターネット広告の情報管理(2週間以内の情報更新)を徹底するなど、取引することができない物件の広告表示を行うことがないよう、各構成団体長に対し、当該加盟事業者への周知徹底を依頼することにより未然防止の徹底に努めた。

#### (2) 表示規約及び同施行規則の一部変更

不動産公正取引協議会連合会において、近年の消費者ニーズの変化、不動産広告

の多様化、表示規約の解釈又は運用上の疑問などの観点から、既存の各規定において、①規制を緩和又は強化をすべき事項、②規定を明確にすべき事項、③実務面での使い勝手などから規定振りに改善すべき事項などについて適切に整備又は対応するため、資料2のとおり、表示規約及び同施行規則を一部変更することに合意した。

(3) 表示規約及び景品規約等に関する相談業務

規約違反の未然防止を図るとともに、より適正な不動産広告の作成をサポートするため、事業者、賛助会員、広告媒体社、広告代理店及び広告印刷会社等から、常時、不動産広告に関する相談を積極的に受付、相談業務にあたった。

平成22年度の相談業務の詳細については資料3のとおりであり、相談件数は計5,362件、相談事項は述べ数で計7,230件となり、このうち、表示規約関係は計5,603件、景品規約関係は計1,537件となった。

さらに、相談業務の強化拡充を図るため、各構成団体の役職員にも協力を求めることにより規約違反の未然防止の徹底に努めた。

(4) ホームページによる情報提供 (URL <http://www.koutori.or.jp>)

当協議会事業のPR及び規約の普及啓発を図るため、ホームページにおいて、当協議会の活動状況をはじめ規約の最新情報、規約研修用DVDなどを掲載・配信したほか、公益法人指導監督基準に基づき、所定の事業計画書や事業報告書、収支予算書や収支決算書等の情報も積極的に公開した。

(5) 広報誌の発行

広報誌「公取協にゆうす」を関係官公庁、消費者団体、図書館、関係団体及び各構成団体等に年3回発行することにより、当協議会業務への理解と関心を求めると同時に、その効果を高めるためホームページにも掲載した。

(6) PR用のリーフレットの一部改訂

平成20年度に消費者向けに作成した当協議会のPR用のリーフレットを一部改訂した。

(7) 不動産広告に関する消費者講座の開催

平成22年11月15日、OMMビルにおいて31名の参加を得て「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。

(8) 事業者向けの規約講習会の開催

① 義務講習会の開催

平成22年10月22日、エルおおさかにおいて、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の規約違反行為の再発を防止する観点から「義務講習会」を開催し、計18社、20名の会員事業者が出席した。

② 自主研修会の開催

平成23年3月18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、消費者庁及び近畿二府四県の後援名義の下、事業者が自主的に参加することが出来る「自主研修会」を開催し、計28社、37名の会員事業者が出席した。

(9) 各構成団体における規約講習会への講師の派遣

各構成団体からの要請に基づき、規約講習会へ講師を計13回派遣したほか、それぞれの要望に応じて、相談事例や違反事例等の関係資料も提供した。

(10) 規約集「不動産の公正競争規約」の頒布

規約の周知徹底を図るため、表示規約及び景品規約の条文を取りまとめた「不動産の公正競争規約」を計3,912部頒布した。

(11) 公正表示ステッカーの頒布

会員事業者の規約に対する遵守意識の高揚を図るとともに消費者に規約の意義をPRするため、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600枚頒布した。

(12) 不動産広告問題研究会の開催

広告会社及び広告媒体社等との連携については、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、表示規約及び同施行規則の一部変更案や相談事例・違反事例等を紹介・説明したほか、様々な意見交換や情報交換を図った。

(13) 近畿二府四県における大学・短期大学に対する注意喚起書の通知

平成22年10月14日、新入生向けの「賃貸マンションのパンフレット類」に関するトラブルの未然防止の連携を働き掛けるため、近畿二府四県に所在する計214校の大学・短期大学に対し注意喚起書を通知した。

(14) 消費者モニター制度の運営（調査関連業務を含む）

平成22年度消費者モニターの総数は50名、その府県別の構成については、滋賀県下4名、京都府下7名、大阪府下17名、兵庫県下13名、奈良県下5名及び和歌山県下4名であり、具体的な活動内容は以下のとおりである。

① 消費者モニター説明会の実施

当協議会の業務内容、規約の基礎的知識、消費者モニターの委託業務を説明するため年5回説明会を実施した。

② 消費者モニターとの懇談会の開催

平成22年10月25日及び平成23年3月22日、共にOMMビルにおいて「消費者モニターとの懇談会」を開催し、不動産広告に対する意見や要望を積極的に聴取したほか、当協議会の活動状況や違反事例等についても紹介・説明を行った。

③ 不動産広告に関するアンケート調査の実施

平成22年4月、規約の解釈運用の参考とするため、不動産広告に関するアンケート調査を実施した。

④ 不動産広告の収集業務

官民合同不動産広告実態調査や賃貸物件広告調査等の対象物件を選定するため、消費者モニターから約2,100枚の新聞折込チラシ等を収集した。

## 2 不動産広告の違反調査・是正措置に関する事業

(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

消費者及び関係官公庁等からの申告や移送案件等を受付、規約の規定に照らして適正に対応する一方、規約の対象とならない事案や他の法律に関する相談・照会等についても、適切な関係機関を斡旋するなど諸問題の解決に努めた。

(2) 規約遵守に関する各種調査及び事情聴取会の開催

① 官民合同不動産広告実態調査の実施

平成22年11月2日から同年11月18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、近畿二府四県にわたり、売買物件広告を対象に滋賀県下13、京

都府下17、大阪府下60、兵庫県下29、奈良県下17及び和歌山県下12の計148の物件について現地調査を実施した。

② 賃貸物件広告実態調査の実施

平成23年2月15日から同年3月3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、近畿二府四県にわたり、新入生向けの賃貸情報誌やインターネット広告を対象に滋賀県下2、京都府下8、大阪府下44、兵庫県下6、奈良県下2及び和歌山県下2の計64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

臨時の委託調査等については、前記の事項2の(1)に記載のとおり、規約違反の恐れがある事案について、当該会員事業者の所属する団体へ臨時の委託調査や改善指導等を依頼した。

④ 事情聴取会の実施

規約被疑事案の事実確認やそれらの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の機会を与えるため、計23社の会員事業者に対し、所定の事情聴取会を年8回実施した。

(3) 規約違反に対する是正措置

各種の表示審査や実態調査等の結果、規約違反行為の内容や規約の違反歴等を踏まえ、計68社の会員事業者について、注意23社、嚴重注意26社、警告1社及び違約金課徴(嚴重警告)18社の改善・是正措置を講じた。

(4) 規約違反に対する措置区分の整合化

消費者庁からの指摘を踏まえ、九地区の不動産公正取引協議会における規約違反に対する措置区分について一定の整合化を図るため、事情聴取会の運営、措置基準、措置関係文書の様式等について見直しを行った。

### 3 当協議会の運営・管理・渉外等に関する事業

(1) 新公益社団法人への移行の準備

現在の特例民法法人から公益社団法人への移行認定申請を平成23年度内に行うことが平成21年度第2回通常総会において既に承認されており、この方針に沿っ

て、引き続き、消費者庁、公正取引委員会、首都圏不動産公正取引協議会等からの助言を求めながら、公益社団法人としての定款その他の諸規定の変更案や新設案を作成すると同時に、事業内容や運営体制についても公益法人認定法に適合するよう整備を進めた。

(2) 当協議会の通常総会・理事会・正副会長会議・各専門委員会等の開催

平成22年6月24日、大阪新阪急ホテルにおいて「第1回通常総会」を開催し、平成21年度事業報告及び決算報告、役員を選任について審議・議決するとともに、平成23年3月29日、大阪キャッスルホテルにおいて「第2回通常総会」を開催し、平成23年度事業計画及び収支予算について審議・議決した。

加えて、理事会を年4回、正副会長会議を年6回、監査会を年3回開催したほか、平成22年度事業計画の円滑な推進を図るため、必要に応じて、各専門委員会や各専門委員長等との打合せを年43回開催した。

(3) 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22年11月5日、ANAクラウンプラザホテル富山において、「第8回通常総会」が開催され、事業報告及び収支決算、事業計画及び収支予算、役員を選任、各地区協議会の当面する課題、表示規約及び同施行規則の一部変更案、第9回通常総会の幹事協議会(四国地区)について審議・議決した。

さらに、通常総会の議案の審議を行うため理事会を年1回開催するとともに、九地区の不動産公正取引協議会の円滑な業務連携等を確保するため「幹事会」が年3回開催された。

(4) 関係官公庁及び関係団体等との連携

不動産広告の表示適正化を尚一層推進させるため、関係官公庁及び関係団体等との連携については、「地方公共団体及び公正取引協議会とのブロック連絡会議」「消費者モニターとの懇談会」「官民合同不動産広告実態調査」等の様々な機会を通じて、業務連携の確保に努めた。

(5) 賛助会員・事業者会員の入会促進

当協議会業務の運営基盤を拡充するため、未加入の広告会社・広告媒体社等に対し、ホームページや相談業務等の様々な機会を通じて、賛助会員・事業者会員の入会促進に努めた。

#### (6) 東日本大震災に対する義援金の寄付

東日本大震災による被災地復興の支援の一助のため、「第4回理事会」「第2回通常総会」及び「第2回消費者モニターとの懇談会」において、それぞれ募金箱を設置して義援金を募り、日本赤十字社を通じて寄付をした。

#### 4 内閣府本府所管公益法人に対する定期検査の結果

平成22年12月16日、消費者庁及び公正取引委員会から当協議会に対し、内閣府本府所管公益法人に対する定期検査が行われ、この結果として、平成23年3月10日、①法人の業務の運営状況についてはBの評価、②事業の内容及び実施状況についてはBの評価、③会計処理、収支及び資産の状況についてはAの評価、④予算及び決算の状況についてはAの評価を得た。

このうち、定期検査の担当者から①のBの評価については、「同一業界関係者の割合は理事現在数の2分の1以下でない」旨の指摘を受けているが、新公益法人制度では検査項目から削除されており、また、②のBの評価についても、「決算上、公益事業規模が総支出額の2分の1以上でない」旨の指摘を受けているが、これは現行の検査基準での結果であることから、二つのBの評価について新公益法人の基準では問題がない旨の説明を受けた。

なお、Aの評価とは、改善の必要がないものであり、Bの評価とは、法人の運営をより適切なものにしていくためには改善を加えたほうがよいものである。