

平成23年度事業報告書

(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

平成23年度においても、当協議会は、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、事業活動の根幹となる「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図り不当な顧客誘引の未然防止に努めた。

このため、平成23年度事業計画書に基づき、各構成団体の役職員に協力を求めながら、第一に指導委員会及び広報委員会において規約の周知徹底・普及啓発に関する事業を、第二に表示審査委員会、調査委員会及び措置委員会において不動産広告の表示審査・違反調査・是正措置に関する事業を、第三に総務委員会及び財政委員会において運営・渉外等に関する事業を執行した。

また、当協議会は、平成23年11月17日に移行認定を申請し、平成24年3月22日付けをもって内閣総理大臣から公益社団法人として認定を受け、平成24年度の期首から公益社団法人としてスタートすることとなった。

以下、平成23年度の事業活動状況及び会議開催状況等の詳細について報告する。

1 表示規約及び同施行規則の一部変更について

表示規約及び同施行規則の一部変更については、平成23年12月15日、不動産公正取引協議会連合会から消費者庁及び公正取引委員会に変更案を申請した。

この一部変更の要点については次のとおりである。

第一の要点としては、従来は二重価格表示ができる物件種別は建築後2年以内の未入居の建物のみに限定されていたものの、中古住宅や土地についても一定の要件に適合している場合まで二重価格表示を禁止する合理的な理由はなく過剰規制となっており、また二重価格表示の規制を緩和することで不動産の需要を喚起する観点からも、新築住宅や新築分譲マンションと同じように中古住宅や土地の広告についても一定の要件に適合すれば二重価格表示をすることができるよう規定を緩和したこと。第二の要点としては、表示規約や施行規則の規定間の整合性を図りかつ条文中の字句を整理したこと。第三の要点としては、必要表示事項を示す別表を見やすく整理するため、インターネット広告の必要表示事項については、あらためて別表1から別表10の中に移設するとともにインターネット広告の必要表示事項を一部追加したこと。第四の

要点としては、賃貸住宅関係の必要表示事項の規制を強化するとともに新たに必要表示事項として「家賃保証会社等と契約することを条件とするときは、その旨及びその額」を記載することとし、さらに、当初の契約時からその期間満了までに、賃料や礼金等のほかにも費用を必要とするときは、例えば、室内抗菌処理費用や安心入居サポートシステムへの強制加入などの費目とその額を記載するよう改正したことである。

2 規約の周知徹底・普及啓発に関する事業について

(1) DK及びLDKの広さ(畳数)の目安となる指導基準の周知徹底の依頼

平成23年11月11日、不動産公正取引協議会連合会での決議を踏まえ、同年11月25日、当協議会から各構成団体長に対し、広告表示の適正化を図る観点から、資料1のとおり、DK及びLDKの広さ(畳数)の指導の目安となる基準について加盟事業者への周知徹底を依頼した。

(2) 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、表示規約及び景品規約に関する相談を積極的に受付、相談業務にあたった。

平成23年度の相談業務の詳細については資料2のとおりであり、相談件数は計4,998件、相談事項は述べ数で計6,617件となり、このうち、表示規約関係は計5,217件、景品規約関係は計1,340件となった。

また、相談内容については、①表示規約第8条の必要な表示事項(798件)、②表示規約第5条の広告表示の開始時期の制限(752件)、③表示規約第15条の物件の内容・取引条件等に係る表示基準(690件)、④表示規約第6条の建築条件付土地の建物表示(502件)、⑤表示規約第23条の不当表示(496件)に関する相談件数が上位を占めた。

さらに、相談業務の強化拡充を図るため、引き続き、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。

(3) 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推進するため、ホームページにおいて、当協議会の活動内容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、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提供した。

(4) 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2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。

(5) 不動産広告に関する消費者講座の開催

平成23年10月20日、OMMビルにおいて32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。

(6) 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23年10月14日、OMMビルにおいて、過去に違約金(嚴重警告)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8社、10名の会員事業者が出席した。

② 自主研修会の開催

平成24年3月23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26社、31名の会員事業者が出席した。

(7) 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14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。

(8) 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2,210部頒布した。また、不動産公正取引協議会連合会のホームページから規約集の全文をダウンロードできるよう、当協議会のホームページにリンクを貼り付けた。

(9) 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1,693枚頒布した。

(10) 不動産広告問題研究会の開催

賛助会員・事業者会員との連携を図るため、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、表示規約及び同施行規則の一部変更案をはじめ相談事例や違反事例等を説明したほか、様々な意見交換や情報交換を行った。

(11) 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

橋下大阪府知事からの依頼を受けて、平成23年10月13日、「学生向けの賃貸マンション等のパンフレット類」に関するトラブルの未然防止を図るため、日本私立大学協会関西支部と近畿二府四県に所在する計211校の大学・短期大学に対し注意喚起書を通知することにより連携を図った。

3 不動産広告の表示審査・違反調査・是正措置に関する事業について

(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23年11月4日から同年11月28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12、京都府下16、大阪府下52、兵庫県下27、奈良県下13及び和歌山県下5の計125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24年2月6日から同年3月6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、新入生向けの賃貸情報誌やインターネット広告等を対象に滋賀県下2、京都府下8、大阪府下70、兵庫県下6、奈良県下3及び和歌山県下2の計91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

前記の事項3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 事情聴取会の開催

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14社の会員事業者に対し、所定の事情聴取会を年6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56社の会員事業者について、注意22社、嚴重注意20社及び違約

金課徴(厳重警告)14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の検討

消費者庁からの指導を踏まえ、九地区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てきたものの、依然として、九地区の措置内容の整合は図られていないとの指摘を受け、あらためて、不動産公正取引協議会連合会において協議、検討して一定の方向性を策定することとなった。

4 運営・渉外等に関する事業について

(1) 公益社団法人への移行

当協議会は、公益社団法人への移行認定を受けるため、平成23年11月17日、内閣総理大臣あてに移行認定の申請をしたところ、平成24年3月7日の内閣総理大臣から公益認定等委員会に対する諮問、同年3月9日の公益認定等委員会から内閣総理大臣に対する答申を経て、同年3月22日付けをもって内閣総理大臣から公益社団法人として認定を受け、平成24年度の期首から公益社団法人としてスタートするための準備を行った。

(2) 通常総会・理事会・正副会長会議等の開催

平成23年6月10日、ヒルトン大阪において「第1回通常総会」を開催し、①事業報告及び決算報告、②定款変更案、役員報酬及び費用に関する規程変更案並びに会員規程新設案、③役員の一部変更案について審議・議決するとともに、平成24年3月28日、全日大阪会館において「第2回通常総会」を開催し、①事業計画及び収支予算、②定款変更案の一部変更案について審議・議決したほか、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。

(3) 不動産公正取引協議会連合会の通常総会・理事会・幹事会等の開催

平成23年11月11日、ホテルクレメント徳島において、「第9回通常総会」が開催され、①事業報告及び事業計画、②表示規約施行規則の一部変更案修正、③DK及びLDKの広さ(畳数)の目安となる指導基準、④各地区協議会の当面する課題、⑤第10回通常総会の幹事協議会(東海)について審議・議決した。

このうち、表示規約の内容変更については、消費者や学識経験者などの意見や要望も幅広く取り入れる必要があるため、平成23年9月1日、アルカディア市ヶ谷において「表示連絡会」を開催して意見を求めることとした。

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、九地区の事務局長による「幹事会」を年3回開催し、措置区分の整合化や規約運

用上の諸問題等について検討・協議した。

(4) 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周知徹底を内外に図るため、関係官公庁及び関係団体等との連携については、「官民合同不動産広告実態調査」や「消費者モニターとの懇談会」等の機会を通じて、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、未加入の広告会社や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) 消費者モニター制度の運営（調査業務を含む）

平成23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、具体的な活動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

当協議会の目的や活動状況、表示規約及び景品規約の規制の概要、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

「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

消費者モニターから、不動産広告に対する要望を聴取するとともに、様々な意見交換や情報交換を図るため、各関係官公庁同席のもと「消費者モニター懇談会」を年2回開催した。

**表示規約第 18 条(特定用語の使用基準)第 1 項第 3 号及び第 4 号に
定める広さ(畳数)の目安となる指導基準**

1 DK又はLDKの適正な広告表示

広告表示においてDK又はLDKとの表示を用いるときに、表示規約の要件(居室(寝室)数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ・形状・機能を有するもの。)を備えているのであれば、単に「2DK」、「3LDK」等と表示すればよい。

さらに、形状や機能がどのようなものであるか解るよう積極的に間取り図などを表示し、これに各部屋の畳数を付記することが望ましい。

2 DK又はLDKの最低必要な広さの目安

事業者(広告会社などを含む。)が、DK又はLDKとの表示を用いるときには、実際のそれぞれの広さはまちまちであるとしても、次表に記載する居室(寝室)数に応じて最低必要な広さ(畳数)の目安(下限)を定め、これをもって指導基準とする。

〈最低必要な広さ(畳数)の目安〉

居室(寝室)数	DK	LDK
1 部屋	4.5 畳以上	8 畳以上
2 部屋以上	6 畳以上	10 畳以上

なお、一畳当たりの広さは、1.62平方メートル(各室の壁心面積を畳数で除した数値)以上をいう(表示規約施行規則第11条第16号)。

また、この基準は、あくまでも建物が取引される際に、DK又はLDKという表示を行う場合の表示のあり方を示すものであり、不動産事業者が建築する建物のDK又はLDKの広さ、形状及び機能に関する基準を定めたものではない。

(参考) 表示規約第 18 条(特定用語の使用基準)第 1 項第 3 号及び第 4 号

(3) ダイニング・キッチン (DK)

台所と食堂の機能が1室に併存している部屋をいい、住宅(マンションにあっては、住戸。次号において同じ。)の居室(寝室)数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ、形状及び機能を有するものをいう。

(4) リビング・ダイニング・キッチン (LDK)

居間と台所と食堂の機能が1室に併存する部屋をいい、住宅の居室(寝室)数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ、形状及び機能を有するものをいう。

資料 2

平成 23 年度 相談件数・規約条項別内訳

1 相談件数 (計 4, 998)

事業者	1 9 8 9
広告媒体社・広告会社等	2 6 5 9
各関係官公庁	8 3
各構成団体・関係団体	1 2 3
消費者	1 4 3
その他	1

2 相談事項 (計 6, 617)

表示規約関係	5 2 1 7
景品規約関係	1 3 4 0
宅建業法等関係法令	5 8
その他	2

3 規約条項別内訳

(1) 表示規約関係 (計 5, 217)

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

(2) 景品規約関係 (計 1, 340)

総付景品	4 5 7
懸賞景品	2 9 8
共同懸賞	4
値引き	4 5 0
アフターサービス	1 3
付属するもの	1 0
取引価額の算定	5 1
景品であっても提供可	1 4
オープン懸賞	4 3

※ 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