

## 平成23年度事業計画書 (平成23年4月1日～平成24年3月31日)

昭和38年の設立来、当協議会は「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、周知徹底とその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、不動産広告の表示適正化に取り組んできた。

爾来、不動産広告の表示の改善は格段に図られたものの、依然として、一部の規約違反が散見されているのも事実であり、中でも、インターネットの適切な更新を怠ったため、掲載途中から取引が出来なくなった賃貸マンション等の「おとり広告」については、前年度同様、尚一層の未然防止の徹底が求められるところである。

このため、各構成団体とこれまで以上に協調しながら、指導・啓発の観点からは、広告事前相談や規約研修会などの充実を図るとともに、調査・措置の観点からは、表示審査や実態調査の結果、消費者の信頼感を著しく損ねる悪質な「おとり広告」等については嚴重警告・違約金等を課徴するなど厳しく対処することとする。

以下、平成23年度事業計画を次のとおり実施していく。

### 1 公益社団法人への移行認定申請について

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適切かつ円滑に進めるため、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情報を収集するとともに、公益認定の基準に照らし、指導・啓発関係及び調査・措置関係等の各種の事業内容や業務運営等について精査・整備を進める。

また、平成23年度内の移行認定の申請に向けて、来る、平成23年6月10日開催予定の「通常総会」において定款等の諸規定の変更案を提案する。

### 2 表示規約及び同施行規則の一部変更に伴う周知徹底について

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、

表示規約及び同施行規則を一部変更すると同時に、あらゆる機会を通じて、規約の変更点の周知徹底を図るほか、「規約DVD」についても同様の手当てを行う。

### **3 当協議会のPR及び規約の普及啓発に関する事業について**

#### (1) ホームページによる情報提供の推進

当協議会のPRや規約の普及啓発に資するため、ホームページに活動状況や相談事例等の情報を積極的にリアルタイムで掲載するほか、公益法人として定款、事業計画、事業報告、財務関係等の各種情報についても公開する。

#### (2) 広報誌の発行

各関係官公庁、消費者団体、広告媒体社、各構成団体等に対し、当協議会の活動について理解と協力を求めるため、広報誌を年2回程度作成・配布するとともに、ホームページにも広報を掲載することによりその効果を高める。

#### (3) 消費者に対する規約講習会の開催

消費者に対する規約の普及啓発を図るため「不動産広告に関する消費者講座」を開催し、不動産広告の正しい見方・読み方等を解説する。

#### (4) 消費者モニター業務の説明会及び消費者モニターとの懇談会の開催

消費者モニターへの業務内容に関する説明会を開催するほか、消費者モニターから不動産広告に対する意見や要望を聴取するため「消費者モニターとの懇談会」を年2回程度開催する。

### **4 不動産広告の相談業務及び指導業務の推進に関する事業について**

#### (1) 表示規約及び景品規約に関する相談業務

不当表示及び過大景品による顧客誘引の未然防止の徹底を図るため、事業者、賛助会員、広告会社、広告媒体社等からの不動産広告や景品提供企画等に関する事前相談業務に積極的に対応するとともに、これまで以上に規約違反の未然防止の効果を高める観点から、引き続き、各構成団体と緊密な連携を確保し、規約の相談業務について協力を求める。

#### (2) 事業者に対する規約研修会の開催

各関係官公庁の後援のもと、広く内外に規約の普及啓発・周知徹底を図るため、事業者が自主的に出席することが出来る規約研修会を開催する。

(3) 各構成団体における規約講習会への協力

各構成団体が主催する規約研修会について、それぞれの要請に応じ、規約講習会の講師を派遣するほか、必要な研修資料などについても提供する。

(4) 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の中、不動産広告の表示適正化に資するための実務者向けの勉強会を年3回程度開催する。

## 5 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

(1) 規約違反被疑事案の受付とその処理

消費者、消費者モニター、各関係官公庁及び各構成団体等から、規約違反の被疑事案の申告や移送案件等を受付、規約に基づき各構成団体に調査等を委託する。

さらに、規約対象外の不動産取引に係る照会・相談・苦情についても、所管の各関係官公庁や各関係機関等を斡旋することにより事案の解明に協力する。

(2) 各種の不動産広告実態調査(表示規約第26条第2項)の実施

(ア) 官民合同不動産広告実態調査の実施

平成23年10月頃、近畿二府四県において、各関係官公庁及び各構成団体等との連携を求めながら、新聞折込チラシやインターネット広告等の売買物件について規約の遵守状況を把握しその推進を図るため、「官民合同不動産広告実態調査」を行う。

(イ) 賃貸物件広告実態調査の実施

平成24年2月頃、近畿二府四県において、各関係官公庁及び各構成団体等との連携を求めながら、インターネット広告や学生向けの賃貸情報誌等の賃貸物件について広告実態調査を行う。

(ウ) 臨時調査の実施

前記5の(1)のとおり、必要に応じて、各構成団体に臨時調査を委託する。

(3) 規約違反に対する是正措置

(ア) 各種の審査・実態調査等の結果、違反の内容・程度に応じて、①比較的軽微な規約違反については各構成団体を通じて改善指導を行い、②著しく重大な規約違反については当協議会において所定の事情聴取を経て是正措置を講じる。

このうち、重大かつ悪質な「おとり広告」等の規約違反については、警告や違約金課徴を含む厳正な措置を講じるとともに、規約違反の再発防止に資するため

「義務講習会」の受講を要請する。

(イ) 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適宜見直しを行うと同時に措置内容等の公表についても検討することとする。

(4) 非会員事業者の被疑事案の取り扱い

非会員事業者の不当表示や不当景品の取り扱いについては、それらの被疑事案を各関係官公庁へ通知・連絡することにより是正を促す。

## 6 渉外及び運営等に関する事業について

(1) 各関係官公庁及び各関係団体との連携

規約の効果的な運営を内外に図るため、消費者庁、公正取引委員会、全国公正取引協議会連合会、不動産公正取引協議会連合会、関西広告審査協会、各構成団体等との各種の会議等を通じて連携を確保することに努める。

(2) 賛助会員・事業者会員の拡充

主要な広告会社や事業者等に対し、ホームページや相談業務等のあらゆる機会を捉えて協力関係を模索しながら、賛助会員・事業者会員としての参加に理解を得ることができるよう努める。