

平成24年度事業報告

(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

我が国の経済情勢においては、欧州経済の低迷、円高・デフレの長期化、雇用・所得の減少など、依然、厳しい状況ではあるものの、「平成24年日本の広告費」(電通)を見ると、東日本大震災からの復興需要やロンドンオリンピック等の効果を受け、総広告費は5兆8,913億円(前年比103.2%)となり、リーマンショック以来5年ぶりに前年額を上回った。また、広告媒体別に見てみると、最多のテレビ広告では3%増の1兆7,757億円となり、次いでインターネット広告も7.7%増の8,680億円と大幅な増加を示したほか、新聞広告も4.2%増の6,242億円となり前年額を上回る好結果を示した。さらに、業種別の広告費を見てみると、「不動産・住宅設備」関係についても前年度より4.1%の増加を示すなど、総広告費の観点からは緩やかに景気回復の持ち直しの動きを見せ始めた。

このような背景の下、当協議会は平成24年4月1日から「公益社団法人」として新たにスタートし、不当景品類及び不当表示防止法第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図ることにより、引き続き、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とともに、不当な顧客誘引の未然防止の徹底に努めた。

以下、平成24年度の事業活動について報告する。

1 事業活動の広報及び規約等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) ホームページにおける広報 (URL <http://www.koutori.or.jp>)

当協議会のPRや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、表示規約及び同施行規則の改正ポイント、行政からの周知依頼などを適宜、加除掲載したほか、消費者向けのコンテンツとしては不動産広告の見方や読み方なども掲載した。

(2) 広報誌の発行

当協議会の業務内容や規約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」を関係官公庁、消費者団体、図書館、関係団体、役員及び構成団体等に7月と3月、年2回作成・配布(計約1,500部)すると同時にホー

ムページにも掲載した。

(3) 不動産広告に関する消費者講座の開催

平成24年11月26日、OMMビルにおいて計28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) 新入生向けの賃貸マンション等に関する注意喚起書の通知

大阪府知事からの要望書を踏まえ、平成24年10月11日、新入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213校)に対し、新入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27,410部、実務者向けの規約解説本「不動産広告ハンドブック」を計4,038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2,256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、広告代理店及び広告印刷会社等からの規約に関する照会・相談を受付、適正な不動産広告の表示の推進と過大な景品類の提供の防止に努めた。

平成24年度の相談件数については計5,197件、相談事項は延べ数で計6,291件となり、このうち、表示規約関係は計4,989件、景品規約関係は計1,254件となった。

また、規約条項別の延べ数の上位を見てみると、1位は表示規約第8条「必要な表示事項」(767件)、2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」(735件)、3位は表示規約第5条「広告表示の開始時期の制限」(642件)、4位は景品規約第3条第1項第2号「総付景品」(504件)、5位は表示規約第23条「不当表示」(431件)に関する相談内容であった。

さらに、広告企画等の事前相談の拡充を図るため、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。

(2) 規約研修会の開催

① 義務講習会の開催

平成24年10月16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、計13社、18名の会員事業者が出席した。

② 自主研修会の開催

平成25年3月14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、京都府、兵庫県、大阪府、奈良県及び和歌山県の後援名義の下、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33社、44名の会員事業者が出席した。

(3) 各構成団体における規約研修会への講師派遣

各構成団体からの講師派遣の要請に基づき、規約研修会へ講師を計8回派遣(出席者総数661名)したほか、それぞれのニーズに応じて、相談事例や違反事例等に関する規約研修会の資料も提供した。

(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、最近の相談事例や違反事例等を説明するとともに、不動産広告の表示適正化について意見・情報交換を行った。

(5) 規約DVDの一部改訂

表示規約及び同施行規則の一部変更並びに当協議会の公益社団法人への移行に対応するため、新規入会者向けと実務者向けのDVDの内容を一部改訂した。

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

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迅速に対応する一方、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 売買物件(秋)の不動産広告一斉実態調査の実施

平成24年11月8日から同年11月22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14、京都府下14、大阪府下38、兵庫県下22、奈良県下11及び和歌山県下8の計107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25年2月7日から同年3月8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4及び和歌山県下2の計94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項の規定に基づき、計20社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委託調査や是正その他の措置等を依頼した。

④ 事情聴取会の開催

著しく重大な規約被疑事案については、規約違反内容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10社の会員事業者に対し、所定の事情聴取会を年5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、実態調査及び事情聴取会等の結果、規約違反行為の内容や規約違反歴等を踏まえ、計57社の会員事業者について、違約金課徴(嚴重警告)10社、嚴重注意19社、注意28社の改善・是正措置を講じた。このうち、違約金課徴(嚴重警告)を講じた事案の主な概要は次のとおりである。

- ① インターネットにおいて、既に契約済みで取引できない物件を登録したり、登録後に契約済みとなって取引できなくなったのに、これを削除せず更新を繰り返すなど継続して掲載していたもの。
- ② 土地面積270.53㎡、価格1,636万円の一筆の売地について、仲介業者が勝手に当該売地を2区画に分割し、そのうちの1区画を「新築住宅」と称して、「土地135.11㎡、建物123.85㎡、価格1,880万円」等と広告表示するものの、建物の建築確認もなく、新築住宅としては取引することができないもの。
- ③ 「敷0円」及び「共2000円」と記載していたが、実際には、敷金は賃料の1ヶ月分相当の73,000円であり、共益費は3,000円であっ

たもの。

④ 賃貸マンションの入居者は女性に限定されるが、その旨を広告に記載していなかったもの。

⑤ 物件から最寄駅までの徒歩所要時間について、「徒歩7分」と記載していたが、実際には、徒歩所要時間は18分を要したものの。

(4) 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踏まえ、不動産公正取引協議会連合会の中、各地区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を重ねた。

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) 内閣府公益認定等委員会事務局からの指摘事項に対する対応

内閣府公益認定等委員会事務局からの指摘事項「法人の支部等は、公益社団法人の正会員(社員)にはなれない。」に対応するため、平成24年5月24日、第1回理事会において、全日総本部に入会いただき、それまでの近畿二府四県の本部に代わり、滋賀県、京都府、兵庫県、奈良県及び和歌山県の本部長5名に正会員(個人)として入会いただいた。

(2) 定時社員総会・理事会の開催

当協議会の適正かつ円滑な運営に資するため、定款・運営規程に基づき、定時社員総会を年1回、理事会を年4回開催した。

平成24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24年5月24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」、第2号「クルビズの実施」、第3号「平成24・25年度役員を選任」、第4号「平成24・25年度委員の委嘱」、第5号「規約DVDの一部改訂」、第6号「事情聴取会の開催」、第7号「違約金の課徴」

イ 決議事項 第1号「平成23年度事業報告」、第2号「平成23年度収支決算報告」－監査報告－、第3号「平成24年度定時社員総会及び理事会の開催」、第4号「正会員の入会」、第5号「賛助会員の入会」

② 定時社員総会 (平成24年6月15日 於：ホテルグランヴィア大阪)

ア 決議事項 第1号「平成23年度事業報告に関する件」、第2号「平成

23年度収支決算報告に関する件」－監査報告－、第3号「役員を選任に関する件」

③ 第2回理事会（平成24年6月15日 於：ホテルグランヴィア大阪）

ア 決議事項 第1号「平成24・25年度会長・副会長・専務理事・常務理事の選定」、第2号「平成24・25年度顧問・相談役・参与の委嘱」、第3号「平成24・25年度委員長・副委員長の選任」、第4号「平成24・25年度委員の委嘱」、第5号「平成24・25年度不動産公正取引協議会連合会への派遣役員」

④ 第3回理事会（平成24年11月13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等の一部変更」、第2号「消費者モニター懇談会及び消費者講座の開催」、第3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4号「平成24年度不動産広告実態調査、臨時調査の実施」、第5号「事情聴取会の開催」、第6号「広報の発行及びホームページの修正」、第7号「規約違反に対する措置」、第8号「平成24年度中間決算の報告」－監査報告－

イ 決議事項 第1号「賛助会員の入会」、第2号「平成25年度定時社員総会の開催」

⑤ 第4回理事会（平成25年3月15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」、第2号「消費者講座の開催、消費者モニター選定及びFRKへの入会の働きかけ」、第3号「一般社団法人日本住宅建設産業協会の名称変更」、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24年度賃貸物件実態調査の実施」、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」、第9号「財政検印状況など」

イ 決議事項 第1号「役員選出表・委員選出表の見直し」、第2号「平成25年度事業計画案」、第3号「平成25年度収支予算案(損益計算方式)」、第4号「賛助会員の入会」

(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24年11月16日、ウエスティンナゴヤキャッスルにおいて、「第10回通常総会」が開催され、①事業報告及び事業計画、②表示規約及び景品規約等の一部変更、③役員を選任、④各地区協議会の当面する課題、⑤第11回通常総会の幹事協議会(首都圏)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理事会を年1回開催するとともに、九地区協議会の事務局長による「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協議、検討した。

(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普及啓発・周知徹底を図るため、各種調査や懇談会等の機会を通じて、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。

(5) 正会員・維持会員・賛助会員の入会促進

当協議会業務の運営基盤を拡充するため、不動産流通経営協会(FRK)に正会員としての入会を働きかけるとともに、未加入の広告会社や広告媒体社等に対しても、ホームページや相談業務等の様々な機会を通じて、維持会員・賛助会員の入会促進に努めた。

(6) 消費者モニター制度の運営（事項3の広告審査・調査事業を一部含む）

平成24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5名、大阪府下13名、兵庫県下11名、奈良県下5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 不動産広告の収集状況

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1,500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

当協議会の活動内容や不動産広告に対する要望等を拝聴するため、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。

平成24年度 相談件数・規約条項別内訳

1 相談件数 (計5, 197)

| | |
|-------------|---------|
| 事業者 | 1 6 4 5 |
| 広告媒体社・広告会社等 | 3 1 9 3 |
| 各関係官公庁 | 7 1 |
| 各構成団体・関係団体 | 1 3 8 |
| 消費者 | 1 4 7 |
| そのほか | 3 |

2 相談事項 (計6, 291)

| | |
|-----------|---------|
| 表示規約関係 | 4 9 8 9 |
| 景品規約関係 | 1 2 5 4 |
| 宅建業法等関係法令 | 4 6 |
| そのほか | 2 |

3 規約条項別内訳

(1) 表示規約関係 (計4, 989)

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

(2) 景品規約関係 (計1, 254)

| | |
|------------|-------|
| 総付景品 | 5 0 4 |
| 懸賞景品 | 2 5 9 |
| 共同懸賞 | 7 |
| 値引き | 3 2 1 |
| アフターサービス | 1 8 |
| 取引に付属するもの | 1 2 |
| 取引価額の算定 | 6 8 |
| 取引上の経済上の利益 | 2 1 |
| オープン懸賞 | 4 4 |
| そのほか | 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24年度事業報告

平成24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25年5月

公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会