

## 平成27年度事業計画書

(平成27年4月1日～平成28年3月31日)

平成27年度の我が国の経済状況は、前年度からの政府の景気刺激策や日本銀行の金融緩和策等を受け、業績回復や雇用改善などの経済再生が期待されるものの、景気停滞感はいまだ続いており、加えて、急速に進んだ円安、物価上昇による実質賃金の低下、地価上昇や建築費の高騰など、一段と厳しい経済状況は続くものと予測され、ともすれば、事業者間の競争も激しさを増していき、ひいては不当表示や不当景品による顧客誘引の多発が懸念されるところである。

この状況の下、当協議会は、引き続き、消費者庁及び公正取引委員会をはじめ各関係官公庁、関係団体、消費者モニター、各構成団体等に支援と協力を求めながら、「不当景品類及び不当表示防止法」(以下「景品表示法」という。)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。)の運営を通じて、不動産広告の表示適正化及び不動産取引の公正化の推進に努める。

殊に、最近のインターネット広告については、契約済み物件をインターネットに長期間掲載していたため、結果的に「おとり広告」と認められた広告事例、また、賃貸マンションについては、相場の家賃よりも著しく安い家賃であるにもかかわらず、合理的な理由もないのに、なぜか契約に至っていない「おとり広告」の疑いのある広告事例などが散見されており、これらの対応を緊急に図っていくことは重要な課題だと考える。

そのため、規約違反の未然防止に資するため、ホームページや広報誌、あるいは広告相談業務や規約研修会等の様々な機会を捉え、規約の普及啓発・周知徹底を図るとともに、規約の実効性を確保するため、各構成団体と緊密に連携しつつ、表示規約、景品規約、違反調査及び措置の手續等に関する規則、違反調査等事務処理規程に基づき、各種の広告審査や広告調査を行い、それぞれの規約違反の内容・程度等に応じて、規約違反に対する指導、是正措置を図る一方、悪質な「おとり広告」または重大な不当表示や不当景品については、厳重警告・違約金課徴などの厳しい制裁処分を講ずることとする。

以下、平成27年度事業計画の詳細を次のとおり定める。

## 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) ホームページによる情報提供の推進

当協議会のPRと規約の普及啓発等を図るため、ホームページにおいて、当協議会の活動状況や規約の最新情報などを適宜、加除掲載するとともに、消費者向けに不動産広告の見方・読み方なども積極的に掲載するなど、所定の業務・財務関係等の資料についても情報を公開する。

### (2) 広報誌の発行

各関係官公庁、消費者団体、広告媒体社及び各構成団体等に対し、当協議会の事業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・配布すると同時に、ホームページにも広報誌を掲載することによりその効果を一層高めることとする。

### (3) 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

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」と実務者向けに規約解説や広告表示例等を取りまとめた「不動産広告ハンドブック」を頒布するほか、規約に対する遵守意識を高めるため、会員事業者の店頭掲示用の「公正表示ステッカー」を頒布する。

### (4) 不動産広告に関する消費者講座の開催

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、不動産広告の見方・読み方などの具体的な留意点を説明する。

さらに、消費者団体や各構成団体等が主催する消費者向けの規約研修会についても、それぞれの要請に応じて、当協議会から講師の派遣を行うほか、資料の作成などについても協力する。

## 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

会員事業者、賛助会員、維持会員、広告会社及び広告媒体社等からの表示規約及び景品規約に関する照会・質問を受付、的確かつ丁寧な対応に努めながら、消費者が適正に商品・サービスを選択できるよう、不動産広告の表示適正化及び不動産取引の公正化の推進に努める。

併せて、規約違反の未然防止体制を確保するため、引き続き、各構成団体の役職員

に対し、規約の相談業務について協力を求めることとする。

#### **(2) 自主研修会及び義務講習会の開催**

消費者庁及び滋賀県・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県の後援のもと、規約の普及啓発・周知徹底を図るため、会員事業者のみならず、誰もが自主的に参加することができる「自主研修会」(規約研修会)を開催する。

また、規約違反の再発防止を図るため、違反調査等事務処理規程に基づき、違約金課徴、厳重警告及び警告の措置を講じた会員事業者を対象に「義務講習会」(規約研修会)を開催するとともに、「義務講習会」(規約研修会)の運営についても検討する。

#### **(3) 各構成団体等における規約研修会への協力**

各構成団体や関係団体等が主催する規約研修会については、それぞれの要請に応じて、当協議会から講師の派遣を行うほか、規約研修会の資料などについても提供する。

さらに、規約の指導・普及体制の尚一層の整備強化を図るため、講師の育成や指導者向けの規約研修会の開催等について方策を検討する。

#### **(4) 不動産広告問題研究会の開催**

不動産広告の表示適正化及び不動産取引の公正化に尚一層資するため、賛助会員・維持会員の実務担当者を対象に「不動産広告問題研究会」を年3回程度開催する。

### **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) 広告審査及び広告調査の実施**

消費者、消費者モニター、会員事業者、各構成団体及び各関係官公庁等から、常時、インターネット広告や新聞折込チラシ等の被疑事案の申告や移送案件等を受付、表示規約、景品規約、違反調査及び措置の手續等に関する規則、違反調査等事務処理規程に基づき是正を図る。

また、各関係官公庁及び各構成団体等に協力を求め、引き続き、原則、売買物件(秋季)と賃貸物件(春季)の実態調査を行うものの、事前審査会や実態調査等に係る関連事務の合理化の観点から、各府県の実態かつ各構成団体の意向を踏まえ、売買物件と賃貸物件の実態調査を併せて実施する。

他方、不動産の取引業務に係る相談や苦情等についても、各関係官公庁や各関係機関等を紹介することにより事案の解決に協力する。

## **(2) 事情聴取会の開催**

表示規約、景品規約、違反調査及び措置の手續等に関する規則、違反調査等事務処理規程に基づき、悪質な「おとり広告」または重大な不当表示や不当景品を行った会員事業者に対して、当該事案に関する意見や証拠を提出する機会を与えるため、所定の事情聴取会を開催する。

## **(3) 規約違反に対する是正・措置**

広告審査・広告調査等の結果、表示規約、景品規約、違反調査及び措置の手續等に関する規則、違反調査等事務処理規程に基づき、規約違反の内容・程度に応じて、各構成団体からの指導、または当協議会からの注意・警告処分の改善措置を講じる。

その一方、悪質な「おとり広告」または重大な不当表示や不当景品を行った会員事業者については、前記の事情聴取会を経て、違反行為の内容、程度その及ぼす影響、違反期間の長短、広告表示の改善の見込みその他の事情を勘案して、嚴重警告、違約金課徴等の措置を厳正に講じる。

なお、嚴重警告・違約金を課徴したにもかかわらず、著しく悪質な違反行為を反復継続し、自主規制によっては広告表示の適正化を図ることが困難と認められるとき、または、自主規制に対する信頼の回復及び維持を図ることが困難であると認められるときは、必要に応じて、消費者庁をはじめ各関係官公庁、当該会員事業者の所属団体に当該違反事実を申告・報告し、適当な行政処分等を求めることとする。

## **(4) 非会員事業者の被疑事案の取り扱い**

非会員事業者の誇大広告や過大景品の取り扱いについては、消費者庁をはじめ近畿二府四県の宅建業法・景品表示法担当課等に被疑事案を申告することにより是正措置を求める。

## **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) 各関係官公庁及び各関係団体等との連携**

規約の普及啓発とその適正な執行を図るため、引き続き、消費者庁、公正取引委員会、近畿二府四県の景品表示法・宅建業法担当課、関西広告審査協会、ポータルサイト広告適正化部会及び不動産公正取引協議会連合会等と必要な情報交換を行うとともに密接な連携の確保に努める。

## **(2) 正会員及び賛助会員・維持会員の入会促進**

現在、当協議会に未加入の主要な不動産団体については、引き続き、規約の円滑な運営を図る観点から、正会員（団体加盟）としての入会を促す。

同じく、当協議会に未加入の不動産ポータルサイト運営会社、広告会社、広告媒体社及び大手事業者に対しても、ホームページ、広告相談業務、調査業務等のあらゆる機会を通じて、賛助会員・維持会員としての参加協力を求めることとする。

殊に、インターネット広告の表示適正化の観点から、当協議会に未加入の不動産ポータルサイト運営会社については、積極的に入会を働きかけることとする。

## **(3) 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依頼業務に関する説明会を開催するとともに、インターネット広告に対する要望や規約の解釈運用等に関する意見等を具体的に拝聴するため、「消費者モニターとの懇談会」を年2回程度開催する。

## **(4) 当協議会の事務所の移転**

当協議会の事務所が所在するガレリア大手前ビルの建替え工事計画に伴い、夏季を目途に、当協議会の事務所を移転する。

## 参考 定 款 (一部抜粋)

### (目的)

第3条 本協議会は、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項の規定に基づき認定を受けた不動産の表示に関する公正競争規約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「公正競争規約」という。)を円滑、かつ、効果的に運営することにより、不当な顧客の誘引を防止し、一般消費者による自主的、かつ、合理的な選択に資するとともに、不動産の取引の公正化を図り、もって国民の住生活の安定と不動産業界の健全な発展に寄与することを目的とする。

### (事業)

第4条 本協議会は、前条の目的を達成するため、公正競争規約の普及及び執行に関する事業を行うものとし、これに必要な業務を次に掲げる。

- (1) 一般消費者及び事業者に対する公正競争規約の普及啓発に関すること。
- (2) 一般消費者及び事業者からの公正競争規約に関する相談並びに公正競争規約の適用を受ける事業者の指導に関すること。
- (3) 公正競争規約の規定に違反する疑いのある事実の調査及び公正競争規約を運用するために必要な資料を収集するための実態調査に関すること。
- (4) 公正競争規約の規程に違反する事業者に対する措置に関すること。
- (5) 不当景品類及び不当表示防止法並びに公正取引に関する法令の普及及び違反の防止に関すること。
- (6) 関係官公庁及び関係団体との連携に関すること。
- (7) 不動産の取引の公正化に関する研究に関すること。
- (8) 一般消費者からの苦情の処理に関すること。
- (9) その他本協議会の目的を達成するために必要なこと。