

平成21年度事業報告

(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)

当協議会(以下「協議会」という。)は、加盟事業者が、不動産業界の自主ルールである「不動産の表示に関する公正競争規約」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「規約」という。)を遵守して事業活動を行うことにより、一般消費者の信頼を得るとともに、不動産取引の公正化を図るために、規約の積極的な普及啓発及び事前相談並びに違反行為の排除・是正の指導に努めた。

特に規約は、消費者庁に全面移管されることになった景品表示法が目的規定等を変更しており、これらに適合させる規定にするとともに、違反行為に対する措置手続きの適正化を担保する規定を加えるなどの改正が行われており、これを周知することに努めた。

また、加盟事業者が規約違反を未然防止するよう不動産取引に関する表示に関与する広告会社、不動産情報サイト運営会社等の賛助会員に指導方を依頼する等の意見交換会や研修会を積極的に実施した。

なお、公益法人制度改革等への対応として、公益社団法人として移行認定申請を行うための定款等諸規程の変更案又は新設案を策定し、年度末に開催した理事会において、新年度の通常総会に上程することが承認された。

以下、平成21年度の事業活動について報告する。

規約及び施行規則等の一部変更

規約の根拠法である景品表示法は、「消費者庁及び消費者委員会設置法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律」の成立(平成21年6月5日公布)に伴い、目的規定が「一般消費者による自主的かつ合理的な選択を阻害するおそれのある行為の制限及び禁止について定めることにより、一般消費者の利益を保護すること」に変更されるとともに、消費者庁に全面移管されることとなった。

このため、不動産公正取引協議会連合会は、この変更した景品表示法の規定と規約及び施行規則並びに「違反調査及び措置の手続き等に関する規則」の規定を適合させ、さらに、これらの規約違反に対する措置の手続きの適正化を担保するために「措置に対する異議の申立て」及び「措置内容等の公表」の規定を新たに設けることとし、これら規約、施行規則等の変更案を平成21年7月28日付けで公正取引委員会に申請し、同年8月25日付けで認定又は承認を受け、消費者庁が発足する9月1日から施行された。

協議会は、これらの改正内容を加盟事業者に周知するよう同年8月27日付けで会員団体長あてに依頼するほか、加盟事業者、広告会社等に周知することに努めた。

公益法人制度改革等への対応

協議会は、平成19年度第2回理事会(平成19年5月26日開催)及び平成19年度通常総会(平成19年6月20日開催)において、特例民法法人から公益社団法人への移行認定の申請を行う旨決議している。

このため、公益社団法人としての定款等諸規程とする変更案又は新設案の原案を作成し、平成21年10月15日及び同年12月18日に公益認定等委員会事務局の公益法人行政担当室に対して事前相談を行い、その指導を踏まえて策定した成案を平成22年3月26日開催の平成21年度第11回理事会において審議し、新年度に開催される通常総会に上程することが承認された。

経常業務の実施状況

1 公取協通信の発行

平成6年4月以降、協議会の業務・活動状況を迅速に周知するため、毎月1回「公取協通信」を作成・配布しているが、引き続き、本年度においても、毎月1日付けで作成し、ホームページに掲載した上、電子メール又はファクシミリをもって、協議会の会員団体、賛助会員、役員、各専門委員会委員及び公正競争規約指導員のほか、関係行政機関、消費者団体等の関係団体、不動産業界紙各社等に配布した。

2 ホームページによる広報

平成10年11月からホームページ(<http://www.sfkoutori.or.jp>)を開設しており、協議会の活動状況、規約の相談事例、規約違反事例等を、適宜、加除掲載するとともに、一般消費者向けに、不動産広告の読み方や見方等を掲載し、規約の周知を図っている。なお、このホームページをより見やすく、より分かりやすくするため、平成21年12月11日からトップページを始めとして模様替えを行った。

これらのトップページへのページビューは、年度合計104,189ビュー、月間平均は8,682ビューであった。

また、協議会は、不動産公正取引協議会連合会の事務局を代行し、平成20年1月から独自のホームページ(<http://www.rftc.jp>)を開設しており、以来、最新の規約、組織概要などを掲示することにより規約の普及を図っている。

このトップページへのページビューは、年度合計23,627ビュー、月間平均は1,968ビューであった。

3 公正表示ステッカーの頒布

加盟事業者の規約を遵守する意識の常態化に資するとともに、一般消費者に対し規約の意義等を周知するため、加盟事業者に対し、規約に参加している証としての店頭掲示用「公正表示ステッカー」(厚さ0.3ミリメートルの硬質アクリル製、両面印刷)を頒布した。

4 規約普及パンフレット等の頒布等

「不動産の公正競争規約」及び「不動産広告ハンドブック」の改訂版を作成し、会員団体、加盟事業者、賛助会員等に頒布し、規約の普及に努めた。

また、協議会の組織や活動状況等について記載した「公取協案内」の改訂版を作成し、必要に応じて加盟事業者、賛助会員、一般消費者等に配布したほか、平成20年3月26日付けで会員団体の長を通じて加盟事業者に示した「『おとり広告』の規制概要及び不動産業者の留意事項」（以下「おとり広告ガイドライン」という。）を加盟事業者、賛助会員等に配布し、おとり広告の未然防止に努めた。

さらに、会員団体の要請に応じて、会員団体の新規加盟事業者のための「広告基準等の習得ツール」（「公取協案内」、「不動産の公正競争規約」、「不動産広告ハンドブック」、「おとり広告ガイドライン」及び「公正表示ステッカー」の5点をセット）を頒布し、協議会の活動状況や規約の周知を図った。

5 「公正競争規約研修会」の開催

規約に対する加盟事業者の理解を深め、適正な取引関連情報を一般消費者に提供するとともに、過大な景品類の提供による不当な顧客の誘引を防止することにより、公正な取引を確保するため、会員団体、加盟事業者等が主催した研修会(他地区の不動産公正取引協議会主催の研修会を含む。)に講師を派遣するほか、賛助会員を対象とする「賛助会員研修会」(平成21年10月29日)を実施した。

また、本年度も規約に違反する行為の再発を未然に防止する観点から、協議会が過去3年以内に嚴重警告・違約金及び嚴重警告の措置を講じた加盟事業者を対象に「公正競争規約等説明会」(平成22年3月24日)を実施した。

これらの研修会等は次のとおり計54回開催されており、その受講者数は延べ6,314名であった。

| 開催日 | 対象者(開催地) | 受講者数 |
|-------|------------------------------|------|
| 4月24日 | 東急リバブル(株)社員ほか(渋谷区) | 84 |
| 4月28日 | (社)群馬県宅地建物取引業協会会員(館林市) | 45 |
| 5月12日 | (社)神奈川県宅地建物取引業協会新入会員(横浜市) | 34 |
| 5月12日 | (社)全日本不動産協会東京都本部新入会員(千代田区) | 149 |
| 5月18日 | (社)日本住宅建設産業協会会員(千代田区) | 170 |
| 6月5日 | (社)全日本不動産協会神奈川県本部新入会員(横浜市) | 27 |
| 7月9日 | (社)全日本不動産協会千葉県本部会員(千葉市) | 649 |
| 7月15日 | (社)神奈川県宅地建物取引業協会新入会員(横浜市) | 26 |
| 7月28日 | (社)全日本不動産協会東京都本部新入会員(千代田区) | 81 |
| 8月18日 | 三井不動産販売(株)リハウスネットワーク加盟店(新宿区) | 200 |
| 9月2日 | (社)東京都宅地建物取引業協会会員(港区) | 78 |
| 9月4日 | (社)全日本不動産協会東京都本部会員(杉並区) | 40 |
| 9月7日 | (社)全日本不動産協会茨城県本部会員(水戸市) | 100 |

| | | |
|--------|--|-----|
| 9月11日 | (社)青森県宅地建物取引業協会会員 (社)全日本不動産協会青森県本部会員 (青森市) | 206 |
| 9月14日 | (社)東京都宅地建物取引業協会会員(品川区) | 191 |
| 9月15日 | (社)神奈川県宅地建物取引業協会新入会員(横浜市) | 43 |
| 9月17日 | (社)東京都宅地建物取引業協会会員(葛飾区) | 198 |
| 9月18日 | 不動産情報サイト事業者連絡協議会会員(港区) | 29 |
| 9月29日 | (社)東京都宅地建物取引業協会会員(世田谷区) | 175 |
| 10月8日 | (社)全日本不動産協会神奈川県本部新入会員(横浜市) | 32 |
| 10月9日 | 積水ハウス(株)社員ほか(横浜市) | 80 |
| 10月19日 | (社)全日本不動産協会東京都本部新入会員(千代田区) | 91 |
| 10月22日 | (社)福島県宅地建物取引業協会役職員(千代田区) | 18 |
| 10月23日 | 東北地区不動産公正取引協議会役職員(天童市) | 40 |
| 10月29日 | 賛助会員研修会(文京区) | 143 |
| 11月11日 | (社)神奈川県宅地建物取引業協会新入会員(横浜市) | 32 |
| 11月12日 | (一社)九州不動産公正取引協議会役職員ほか(福岡市) | 103 |
| 11月13日 | (社)山梨県宅地建物取引業協会会員(中巨摩郡昭和町) | 56 |
| 11月18日 | (社)東京都宅地建物取引業協会会員(新宿区) | 81 |
| 11月19日 | (社)全日本不動産協会東京都本部会員(新宿区) | 323 |
| 11月20日 | 東急リバブル(株)社員ほか(渋谷区) | 109 |
| 11月26日 | (社)日本住宅建設産業協会会員(千代田区) | 84 |
| 12月3日 | ミサワホーム西関東(株)社員ほか(さいたま市) | 26 |
| 12月16日 | (社)新潟県宅地建物取引業協会新入会員(新潟市) | 23 |
| 12月21日 | (社)埼玉県宅地建物取引業協会会員(熊谷市) | 51 |
| 1月12日 | (社)神奈川県宅地建物取引業協会新入会員(横浜市) | 36 |
| 1月22日 | (社)茨城県宅地建物取引業協会会員(神栖市) | 109 |
| 1月29日 | (社)茨城県宅地建物取引業協会会員(水戸市) | 360 |
| 2月3日 | (社)全日本不動産協会東京都本部新入会員(千代田区) | 60 |
| 2月4日 | (社)全日本不動産協会東京都本部会員(渋谷区) | 41 |
| 2月4日 | 国土交通大学校主催 宅地建物取引研修(小平市) | 23 |
| 2月10日 | (社)茨城県宅地建物取引業協会会員(つくば市) | 360 |
| 2月12日 | (社)東京都宅地建物取引業協会会員(府中市) | 124 |
| 2月16日 | (社)東京都宅地建物取引業協会会員(小金井市) | 22 |
| 2月18日 | (社)全日本不動産協会神奈川県本部新入会員(横浜市) | 28 |
| 2月18日 | (社)東京都宅地建物取引業協会会員(豊島区) | 490 |
| 2月19日 | (社)茨城県宅地建物取引業協会会員(結城市) | 160 |
| 2月19日 | (社)東京都宅地建物取引業協会会員(中野区) | 53 |
| 3月11日 | (株)明治ホールディングス社員ほか(横浜市) | 55 |
| 3月12日 | (社)山形県宅地建物取引業協会会員 (社)全日本不動産協会山形県本部会員 (山形市) | 171 |

| | | |
|-------|-------------------------|-------|
| 3月16日 | (社)埼玉県宅地建物取引業協会会員(上尾市) | 134 |
| 3月16日 | (社)不動産協会会員(千代田区) | 117 |
| 3月17日 | (社)神奈川県宅地建物取引業協会会員(横浜市) | 26 |
| 3月24日 | 公正競争規約等説明会(文京区) | 128 |
| 合 計 | | 6,314 |

6 不動産広告管理者養成講座の開催

不動産広告管理者養成講座は、不動産広告の適正化を一層推進するため、協議会の賛助会員の従事者等を対象とし、規約に精通した不動産広告の企画・制作・管理業務に従事する人材の養成に寄与することを目的に、これらの業務に求められる基礎的・実務的知識の習得を支援するもので、講座修了後に効果測定試験を実施し、所定の成績を修めた受講者に「不動産広告管理者養成講座修了認定証」等を交付している。

本年度は、平成21年12月1日に主婦会館プラザエフ(千代田区)において第7回の同講座を開催し、112名が受講し、67名に「不動産広告管理者養成講座修了認定証」及び「修了認定証書」を交付した(合格率59.8%)。

なお、同講座は、平成16年3月から開催しており、これまでの受講者は延べ660名、「不動産広告管理者養成講座修了認定証」等の交付者は415名(合格率62.8%)となっている。

7 「公正競争規約指導員養成講座」の開催

公正競争規約指導員養成講座は、会員団体の役員等を「公正競争規約指導員」として養成し、加盟事業者に対し規約を周知・指導することにより、違反行為の未然防止、再発防止を図るために開催を依頼している講座である。

本年度は、次のとおり開催された養成講座に講師を派遣し、新規受講者に「公正競争規約指導員」を委嘱し、「公正競争規約指導員証」を交付した。

| 開催日 | 対象者(開催地) | 受講者数 |
|--------|---------------------------|------|
| 9月11日 | (社)茨城県宅地建物取引業協会役職員(水戸市) | 101 |
| 12月15日 | (社)全日本不動産協会東京都本部役職員(千代田区) | 40 |
| 2月4日 | (社)全日本不動産協会千葉県本部役員(千葉市) | 20 |
| 合 計 | | 161 |

(注) 本養成講座は、昭和62年9月から開催しており、現在まで14の会員団体の役職員延べ4,810名(現員実数2,817名)に「公正競争規約指導員」を委嘱している。

8 初任従業者教育研修制度による研修

財団法人不動産流通近代化センターが実施している「初任従業者教育研修制度」における研修科目「不動産広告の実務」に講師を派遣し、規約について解説を行っ

ている。本年度は、社団法人東京都宅地建物取引業協会セミナールーム（千代田区）において、平成21年5月13日に実施された（受講者数90名）。

9 一般消費者に対する規約等の普及・啓発

一般消費者向けパンフレット「不動産広告あらかると」の改訂版を作成し、関係行政機関等の協力を得て、その窓口や会合等をとらえて一般消費者に配布し、不動産広告の見方など不動産取引における基本的な留意点の啓発に努めた。

また、平成22年2月7日に「かながわ県民センター」（横浜市）において開催された神奈川県主催の一般消費者向けセミナー「知っておきたい不動産取引の知識・説明会」に講師を派遣し、「不動産広告あらかると」を用いて規約の内容や協議会の活動状況について説明を行った（受講者数46名）。

さらに、地区内の消費者団体等に対して、協議会の事業計画、事業報告等の資料を提供し、協議会の活動内容等に対して理解が得られるよう努めた。

10 広告企画等の事前相談・指導業務

規約の周知徹底と規約に違反する行為の未然防止・再発防止を図るため、不動産事業者（広告主）、広告会社、広告媒体社等からの事前相談を受け付け、適正な広告表示の推進と過大な景品類の提供の防止に努めた。

本年度の相談件数は、表1のとおり12,956件（延べ数14,512件・表2参照）であり、これを相談者別にみると、不動産事業者が44.9%（5,827件）、広告会社等が45.5%（5,905件）と、この両方で9割を占めた。

また、相談件数を相談内容別にみると、表2のとおり表示関係が81.8%（11,878件）、景品関係が14.3%（2,083件）であった。

相談件数を表示関係の規約条項別（表3参照）でみると、1位は「必要な表示事項（8条）」（26.3%）、2位は「物件の内容・取引条件等に係る表示基準（15条）」（24.2%）、3位は「その他の不当表示（23条）」（8.4%）であった。

景品関係の規約条項別（表4参照）でみると、1位は「総付景品（3条1項2号）」（48.1%）、2位は、「懸賞景品（3条1項1号）」（12.2%）、3位は「値引きと認められる経済上の利益（2条3項ただし書・規則1条）」（12.0%）であった。

（表1）平成21年度相談者別相談件数

| | | |
|-------------|--------|----------|
| 不動産事業者（広告主） | 5,827 | (44.98%) |
| 広告会社等 | 5,905 | (45.58%) |
| 関係行政機関 | 125 | (0.96%) |
| 会員団体、関係団体等 | 491 | (3.79%) |
| 一般消費者 | 545 | (4.21%) |
| その他 | 63 | (0.49%) |
| 合計 | 12,956 | 件 |

(表2) 平成21年度相談内容別相談件数

| | |
|------|-----------------|
| 表示関係 | 11,878 (81.85%) |
| 景品関係 | 2,083 (14.35%) |
| 関係法令 | 338 (2.33%) |
| その他 | 213 (1.47%) |
| 合計 | 14,512件(延べ数) |

(表3) 平成21年度表示関係の規約条項別相談件数(延べ数)

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| 用語の定義(4条) | 251 (2.11%) |
| 広告表示の開始時期の制限(5条) | 497 (4.18%) |
| 建築条件付土地取引に関する広告表示中に表示される建物に関する表示(6条) | 376 (3.17%) |
| 自由設計型マンション企画に関する表示(7条) | 3 (0.03%) |
| 必要な表示事項(8条) | 3,133 (26.38%) |
| 予告広告における特例(9条) | 438 (3.69%) |
| 副次的表示における特例(10条) | 7 (0.06%) |
| シリーズ広告における特例(11条) | 56 (0.47%) |
| 必要な表示事項の適用除外(12条) | 252 (2.12%) |
| 特定事項の明示義務(13条) | 684 (5.76%) |
| 記事広告における「広告である旨」の明示義務(14条) | 2 (0.02%) |
| 物件の内容・取引条件等に係る表示基準(15条) | 2,878 (24.23%) |
| 節税効果等の表示基準(16条) | 11 (0.09%) |
| 入札及び競り売りの方法による場合の表示基準(17条) | 46 (0.39%) |
| 特定用語の使用基準(18条) | 566 (4.77%) |
| 物件の名称の使用基準(19条) | 435 (3.66%) |
| 不当な二重価格表示(20条) | 501 (4.22%) |
| おとり広告(21条) | 252 (2.12%) |
| 不当な比較広告(22条) | 61 (0.51%) |
| その他の不当表示(23条) | 1,006 (8.47%) |
| 表示の修正・取りやめ及び取引の変更等の公示(24条) | 65 (0.55%) |
| 違反に対する調査(26条) | 6 (0.05%) |
| 違反に対する措置(27条) | 139 (1.17%) |
| 措置に対する異議の申立て(27条の2) | 4 (0.03%) |
| 措置内容等の公表(27条の3) | 3 (0.03%) |
| 見やすい大きさの文字による表示(8条、9条等・規則10条) | 123 (1.04%) |
| その他 | 83 (0.70%) |
| 合計 | 11,878件(延べ数) |

(表4)平成21年度景品関係の規約条項別相談件数(延べ数)

| | |
|--------------------------------|----------------|
| 懸賞景品(3条1項1号) | 255 (12.24%) |
| 総付景品(3条1項2号) | 1,003 (48.15%) |
| 景品類であっても限度額を超えて提供できるもの(3条2項) | 68 (3.26%) |
| 共同懸賞(3条3項) | 8 (0.38%) |
| 値引きと認められる経済上の利益(2条3項ただし書・規則1条) | 251 (12.05%) |
| アフターサービスと認められる経済上の利益(同上・規則2条) | 69 (3.31%) |
| 不動産に附属すると認められ経済上の利益(同上・規則3条) | 217 (10.42%) |
| 取引価額(3条・規則5条) | 94 (4.51%) |
| その他 | 118 (5.66%) |
| 合計 | 2,083件(延べ数) |

11 一般消費者からの照会、相談等の受理

一般消費者から不動産の取引に際しての広告表示上の苦情相談に応じたほか、不動産広告の見方、取引上の注意点などの事前相談にも応じた。本年度の相談等の件数は、表1のとおり545件であった。

12 規約に違反する行為に対する調査及び是正のための措置

不動産広告の適正化を推進するとともに、過大な景品類の提供を防止し、公正な競争と公正な取引を確保するため、一般消費者、不動産事業者、関係行政機関等から各種の不動産広告の情報提供や通知を受け、規約に違反する疑いのある広告表示等については、実地調査を含む調査を行った。

規約に違反する行為を行った加盟事業者に対しては、公正・厳正な措置を講ずるとともに、再び同様の行為を行わないよう広告表示の事前審査を行うなど所要の措置を講じ、改善指導に努めた。

また、不動産広告収集モニターを通じて収集した新聞折込チラシや宅配チラシ(約33,000枚)の表示内容をチェックし、問題の認められた広告表示の広告主(非加盟事業者も含む。)に対しては文書により改善を要請した。

(1) 調査及び措置

本年度における調査対象物件数は、2,572物件であり、その内訳(物件種別)は、表5のとおりである。

また、本年度における表示関係及び景品関係の規約に違反する疑いのある事案に対する措置等の処理件数は、表6のとおり296件である。このうち表示関係の事案が293件、景品関係の事案が1件、表示関係と景品関係の両事案が2件であった。

本年度も、不動産情報サイトや自社ホームページ等のインターネット広告による違反が多く、嚴重警告・違約金及び嚴重警告の措置を講じた事案56件のうち40件(71.4パーセント)がインターネット広告によるものであり、昨年度(67件のうち47件・70.1パーセント)と同様に7割を占めた。

また、**嚴重警告・違約金及び嚴重警告の措置を講じた事案** 56件には、平成21年9月1日に施行した改正規約における新設規定の「措置に対する異議の申立て」（表示関係の規約第27条の2）に基づき、異議の申立てが1件なされているが、これを審理した理事会は、当初の措置を変更する必要がある新たな主張及び立証があるとは認められないとして棄却している。

なお、電柱ビラ等の屋外広告物法及び同法に基づく条例に違反する屋外広告物については、表示関係の規約に基づき必要な措置を採るとともに、掲出した地域の屋外広告物条例を所管する都県等にもその旨を通知している。

（表5）平成21年度調査対象物件数

| 物件種別 | 対象物件数 |
|-----------|-------|
| 賃貸住宅 | 894 |
| 中古住宅・新築住宅 | 683 |
| 売地 | 602 |
| 中古マンション | 118 |
| 分譲宅地 | 118 |
| 新築分譲住宅 | 106 |
| 新築分譲マンション | 48 |
| 現況有姿分譲地 | 3 |
| 合計 | 2,572 |

（表6）平成21年度事案処理件数

| 区分 | 処理内容 | 表示関係 | 景品関係 | 表示関係・景品関係 |
|--------|----------|------|------|-----------|
| 加盟事業者 | 嚴重警告・違約金 | 54 | | |
| | 嚴重警告 | 2 | | |
| | 警告等 | 230 | 1 | 2 |
| | 不問 | 4 | | |
| | 会員団体に通知 | 0 | | |
| 非加盟事業者 | 改善要請等 | 3 | | |
| 小計 | | 293 | 1 | 2 |
| 合計 | | 296 | | |

（注1） 警告等には、モニター収集広告に対する改善要請146件（表示関係違反145件、表示・景品関係違反1件）を含む。

嚴重警告・違約金及び嚴重警告の措置を講じた事案 56件の主な違反は、次のとおりである。

不動産情報サイト等の広告で、既に契約済みである物件を削除することなく更新を繰り返すなど、長期間取引することができない物件となっていたものや、賃料、礼金等の額を実際のものよりも安く表示し、表示の条件では取引することができないものなどの「おとり広告」を行っていたもの。

新築分譲マンションについて、4タイプの間取り図を掲載するとともに、「2,790万円～」等とタイプごとに最低価格を記載しているが、4タイプの最低価格の住戸は、いずれもおおむね1年前に契約済みであり、実際には、取引することができない「おとり広告」を行っていたもの。

「全室当初価格の50%OFF 2,190万円より」等と記載し、あたかも分譲当初の価格の半額で取引するかのように表示しているが、実際には、当初から賃貸住宅として取引していたものであり半額で販売した事実はないものや、「推奨物件 アパート 販売価額3,380万円 評価5,000万」等と記載し、あたかも「評価」と記載した価格が市場価格であるかのように表示しているが、実際には、そのような事実はないものなどの不当な二重価格表示を行っていたもの。

電柱ビラ等の広告で、取引態様を記載していないため、あたかも広告主が売主であるかのような表示となっているが、実際には、媒介として取引するものであるという不当表示となっていたもの。

売主は、土地のみを取引するものであるのに媒介業者が勝手に新築住宅として広告していたものや、建築確認を取得していないのに架空の建築確認番号を記載していたものなど、広告表示の開始時期の制限に違反するとともに不当表示を行っていたもの。

路地状部分で道路に接する土地であって、路地状部分の面積が土地面積の30パーセント以上を占めるものであるのに、その旨及びその割合又は面積を記載していないものや、土地の形状が三角形であるなど土地の有効な利用が阻害される著しい不整形画地であるのにその旨を記載していなかったもの。

(2) 違反業者に対する広告表示の事前審査

厳重警告・違約金及び厳重警告となった事案56件のうち、違法な電柱ビラ広告等を行った9件を除く47の加盟事業者に対しては、違反行為の再発防止と規約に対する理解を高める観点から、一定期間(1か月)の広告表示の事前審査を義務付け、広告を作成する際に、事前に広告案及び掲載物件の資料の提出を受けて表示内容を点検し、規約に違反する表示が見受けられた場合は、その内容を改善するよう指導した。

(3) 不動産広告収集モニターによる広告の収集状況と処理結果について

地区内の不動産事業者に対して、規約の周知徹底を図るため、平成13年11月から1都3県に在住する一般消費者に不動産広告収集モニターを委嘱し、順次、その地域を拡大するとともに委嘱者数を増加させ、収集されたチラシ広告等に規約違反の広告表示があった場合は、これを指摘しその改善を要請している。

平成20年11月から、茨城県(5名)、栃木県(3名)、群馬県(3名)、埼玉県(10名)、千葉県(10名)、東京都(15名)、神奈川県(10名)、新潟県(4名)、山梨県(2名)及び長野県(3名)の合計65名の一般消費者に委嘱しており、本年度は、33,012枚(月平均2,751枚)のチラシ広告等を収集した。

これらの広告については、主として必要な表示事項及び表示基準を満たしているかなどの観点から点検した結果、146社の広告表示に規約違反が認められた。

この146社の違反行為の内容は、大半が軽微なものであるが、当該事業者に対し規約に違反する広告表示である旨の注意を喚起しないまま放置すると、何ら問題がないものであるとの誤解が生じ、同様の行為が広く蔓延するおそれがあるため、これらの事業者に対しては例外なく文書により表示の改善を要請している。

なお、主な違反は、次のとおりである。

「建築条件付」と記載するのみで、建築条件の内容及び建築条件が成就しなかったときの措置の内容を記載していないもの。

物件概要について、4ポイントから5ポイントといった極めて小さな文字で記載しているものや、印刷が不鮮明なため判読が困難であるなど、明瞭性に著しく欠けるため、必要な表示事項を表示したことにはならないと判断されるもの。

新築住宅について、交通の利便や建築年月（未完成物件については入居予定年月及び建築確認番号）を記載していないもの、中古住宅について、建築年月を記載していないもの、売地について、地目、用途地域、建ぺい率、容積率を記載していないもの、賃貸物件について、建物面積、管理費（共益費）、建築年を記載していないものなど、必要な表示事項を満たしていないもの。

「Jタイプ 72.14㎡ 3LDK 3,268万円（旧価格3,460万円）」、「DOWN 200万円 ~~1,798万円~~ 1,598万円」等と二重価格表示を行っているが、この場合に必要な表示事項である旧価格の公表時期及び値下げ時期を記載していないもの。

また、土地の場合は、旧価格を比較対照価格とする二重価格表示ができないのに、「売地 新価格 1,580万円 ~~1,680万円~~」等と表示しているもの。

「学区 小学校 中学校」、「小中学校・スーパー・コンビニ・病院等近くにありとても便利」等と記載するのみで、物件からの道路距離を記載していないもの。

「室内リフォーム済」、「退去時リフォーム済」等と記載するのみで、リフォーム（改装等）の内容及び時期を記載していないもの。

会議開催状況

1 総会・理事会・専門委員会

当年度の通常総会は、平成21年6月16日、午後4時から、ANAインターコンチネンタルホテル東京（港区）において開催し、平成20年度事業報告及び収支計算承認の件、平成21年度事業計画案及び収支予算案審議の件、役員選任（補充）の件及び相談役等承認の件を審議し、いずれも原案のとおり議決した。

また、理事会は、協議会の業務運営全般にわたる事項について審議・決定したほか、規約違反事業者に対する措置を決定した。本年度の開催回数は、11回であった。

なお、平成22年2月22日開催の第10回理事会において、田中順一郎前会長

(平成22年1月10日逝去)の後任として会長の互選を諮り、会長代行を務めていた南敬介副会長が会長に選任された。

さらに、専門委員会は、総務委員会を3回、広報委員会を1回、渉外委員会を1回及び調査指導委員会(規約違反事業者に対する事情聴取会の実施を含む。)を11回開催した。

調査指導委員会における事情聴取会には、公正取引委員会又は消費者庁(消費者庁は平成21年9月以降)、国土交通省、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県等の関係行政機関の担当のほか、財団法人不動産適正取引推進機構の担当者に出席をいただいた。

2 不動産公正取引協議会連合会関係会議

不動産公正取引協議会連合会は、全国9地区の不動産公正取引協議会で構成され、事務局は協議会(首都圏公取協)の事務局が代行している。

同連合会の事業は、会員協議会の事業に関する指導・助言・協力、規約の解釈・運用の統一、インターネット広告など新しい広告表示への対応、消費者庁長官及び公正取引委員会に対する認定・承認の申請、届出等、会員協議会が行う個別事案の調査・措置以外の事業とされている。

本年度における同連合会の関係会議は、以下のとおりである。

(1) 総会

平成21年11月6日、午後3時30分から、第7回通常総会がホテルグランヴィア広島(広島市)において開催された。

この総会には、消費者庁の原審議官、奥野表示対策課規約担当補佐、廣森同課規約第1係長、国土交通省の海堀不動産課長、安藤同課不動産指導室流通整備係長、広島県の林都市局建築課長、重森環境県民局消費生活課長、社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長代理の岡田副会長、社団法人全日本不動産協会の川口理事長の来賓ご臨席のもとに、高祖連合会理事(中国公取協副会長)が開会を宣言した後、田中連合会会長(首都圏公取協会会長・欠席)の代行として南副会長(首都圏公取協副会長)の挨拶、松尾副会長(中国公取協会会長)の歓迎挨拶に引き続き、消費者庁の原審議官、国土交通省の海堀不動産課長からご挨拶をいただいた後、松尾副会長(中国公取協会会長)を議長に選出して議事に入り、午後5時過ぎに滞りなく議事を終了した。

総会の議案は、平成20年度事業報告及び収支計算承認の件、平成21年度事業計画案及び収支予算案審議の件、各地区不動産公正取引協議会の当面する課題及び第8回通常総会の幹事協議会(北陸協議会)の件であったが、いずれも異議なく承認された。

また、総会に引き続き、懇親会が開催され、松尾副会長(中国公取協会会長)の開会挨拶の後、来賓を代表して、社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長代理の岡田副会長及び社団法人全日本不動産協会の川口理事長からご挨拶をいただき、豊田副会長(前回開催の北海道公取協会会長)の発声で乾杯、懇談の後、加田

理事（次回開催の北陸公取協副会長）の中締めで散会した。

(2) 臨時総会

平成21年7月23日、午後2時40分から、ホテルグランドヒル市ヶ谷（新宿区）において、平成21年度臨時総会が開催され、「公正競争規約等の変更案について」が審議・承認された。

その後、連合会は同年7月28日付けで公正取引委員会に対し、「公正競争規約等の変更案について」認定等の申請を行った。

(3) 理事会

平成21年7月23日、午後2時30分から、ホテルグランドヒル市ヶ谷（新宿区）において、平成21年度第1回理事会が開催され、「定款第11条第2項及び第3項に基づく理事及び副会長の承認について（首都圏公取協の南敬介副会長を連合会の理事及び副会長として推薦。）」及び「臨時総会に付議すべき議案（公正競争規約等の変更案の承認）について」が審議され、いずれも承認された。

平成21年11月6日、午後3時から、ホテルグランヴィア広島（広島市）において、平成21年度第2回理事会が開催され、第7回通常総会に付議すべき事案について審議・議決された。

平成22年2月22日、午後1時45分から、ホテルグランドヒル市ヶ谷（新宿区）において、平成21年度第3回理事会が開催され、会長の互選を諮り、会長代行を務めていた南敬介副会長が会長に選任された。

(4) 幹事会

平成21年7月9日、午後2時30分から、大阪新阪急ホテル（大阪市）において、平成21年度第1回幹事会が開催され、協議会から専務理事、常任理事、事務局長等が出席した。

会議では、「不動産の表示に関する公正競争規約等の変更案」を7月23日に開催する連合会の理事会及び臨時総会に上程することの提案、第7回通常総会に付議すべき議案の準備についての提案、「公正競争規約の運用状況及び運用上の諸問題（規約・規則の見直すべき事項）」の説明、公正取引委員会及び国土交通省から不動産業に係る事項の説明等が行われ、意見交換を行った。

平成21年11月5日、午後3時から、ホテルグランヴィア広島（広島市）において、平成21年度第2回幹事会が開催され、協議会から専務理事、常任理事、事務局長等が出席した。

会議では、「第7回通常総会付議議案」や理事会・通常総会の進行等を協議するほか、不動産業に係る業務事項として、消費者庁から「景品表示法の運用状況、景品規制の緩和の動き、不当表示に対する課徴金制度の導入の動きについて」及び国土交通省から「社会資本整備審議会不動産部会の検討状況、住宅瑕疵担保履行法の施行、不動産取引からの反社会的勢力の排除事例について」の報告が行われ、続いて、事務局から規約運用上の諸問題として、「消費者庁からの

措置報告の徹底、報告様式の統一化等の要請に対する対応案」、「連合会のホームページの充実について」、「インターネット広告の適正化の推進について」等の事項について説明を行い、意見交換を行った。

平成22年1月28日、午後3時から、協議会会議室において、平成21年度第3回幹事会が開催され、協議会から専務理事、常任理事、事務局長等が出席した。

会議では、不動産業に係る業務事項として、消費者庁から「同じ規約を運用する各協議会間で措置区分や違反内容の記載等にバラツキがあるのは好ましくなく、整合化を図るべきである」旨の指摘及び国土交通省から「賃貸住宅管理業に関する施策」の説明、事務局から規約運用上の諸問題として「消費者庁に対する措置報告の徹底、報告様式の統一化」、「事案端緒及び措置の区分決定の整合化」、「措置に対する異議の申立てに対する対応」、「措置内容等の公表のあり方」及び「規約・規則の見直し（早急に対応すべき事項）」、協賛会費の取り止めと「設立総会において定めるべき事項」の確認並びに第3回理事会の開催（会長の互選）について提案し、これらに討議がなされて、一定の合意を得た。

なお、上記いずれの幹事会にも、公正取引委員会又は消費者庁（消費者庁は第2回以降）及び国土交通省の担当官に出席をいただいた。

3 不動産広告懇談会

規約の円滑、効果的な運用に資するため、不動産広告の実施頻度の高い不動産会社でその制作に直接携わる実務者に加えて、本年度から維持会員にも参加を呼びかけて構成する不動産広告懇談会をホテルグランドヒル市ヶ谷（新宿区）等の会議室において、平成21年6月19日、同年9月3日、同年12月4日及び平成22年3月5日の4回開催した。

懇談会では、協議会から、適宜、「平成20年度事業報告及び平成21年度事業計画案」、「公正競争規約等変更の認定又は承認について」、「公正競争規約・規則の見直しについて」、「最近の相談事例・違反事例について」、「公正競争規約違反に対する措置状況について」等を説明し、意見交換を行った。

4 賃貸広告適正化連絡会

賃貸物件広告適正化の一環として、協議会と不動産情報サイトの運営会社（アットホーム株式会社、株式会社CHINTAI、株式会社ネクスト及び株式会社リクルートの4社）で構成する賃貸広告適正化連絡会（略称：RAC）を協議会会議室において、平成21年7月1日、同年11月27日及び平成22年3月2日の3回開催した。

会議では、「当協議会の活動状況及び公正競争規約運用上の諸問題」、「不動産情報サイトの運営会社の取引先事業者との取引上に存在する諸問題」等について意見交換を行った。

5 会員団体事務局連絡会議

平成22年2月26日、九段会館（千代田区）において、会員団体の事務局長等

の出席を得て、標記会議を開催した。

会議では、協議会から「平成21年度の事業計画に基づく活動状況」、「平成22年度の事業計画案」のほか、平成22年6月17日開催予定の平成22年度通常総会までに対応をいただく事項などを説明し、意見交換を行った。

6 不動産広告適正化連絡会

財団法人新聞広告審査協会(千代田区)主催の公正取引委員会又は消費者庁(消費者庁は平成21年9月以降)、国土交通省、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、警視庁、独立行政法人国民生活センター、社団法人日本広告審査機構及び協議会をメンバーとする不動産広告適正化連絡会が同協会会議室において、平成21年5月12日、同年7月7日、同年9月7日、同年11月9日、平成22年1月12日及び同年3月5日の6回開催され、協議会から事務局職員が出席した。

7 不動産情報サイト運営会社との懇談会

平成21年9月28日、午後2時から、メヂカルフレンド社ビル(千代田区)において、不動産情報サイト運営会社19社・34名の出席を得て開催した。

協議会は、平成20年12月に「インターネット不動産情報サイトに関するアンケート調査報告書」をとりまとめ、サイトのシステム上において改善を必要とする事項等の提言を添えて公表したが、そのアンケートに協力を得た同サイト運営会社を中心に参加を要請し、その後の各社の取り組み状況等の説明を受けるとともに、今後のインターネット広告の適正化の推進に、共通の認識を得て、引き続き連携して取り組みたいとすることに理解を得ようとしたものである。

会議では、協議会から「インターネット不動産広告の違反事例」及び「アンケート調査報告書」の概要を説明した後、同報告書記載の「適正な広告表示が行われるための視点からの問題点と課題」に対する各社の取組状況の説明や意見、要望等が出されて、これらに意見交換を行った。

8 社団法人日本広告審査機構(JARO)関係会議

(1) 総会・理事会

平成21年6月2日、東京會館(千代田区)において通常総会及び理事会が開催され、田中会長の代理で専務理事が出席した。

なお、同総会では、田中会長が理事に選任(再任)された。また、社団法人日本広告審査機構(千代田区)の会議室において開催された平成21年5月11日、同年9月16日及び同年12月16日の理事会にも田中会長の代理として専務理事が出席した。

(2) 関係団体協議会

平成22年3月29日、社団法人日本広告審査機構(中央区)の会議室において、関係団体協議会が開催され、消費者庁、社団法人全国公正取引協議会連合会のほか、社団法人全国家庭電気製品公正取引協議会など非食品公正取引協議会7

団体が出席し、協議会から専務理事が出席した。

会議では、同機構から活動状況報告が行われた後、消費者庁、社団法人全国公正取引協議会連合会、社団法人全国家庭電気製品公正取引協議会など3協議会から最近の活動状況等について説明があり、意見交換が行われた。

9 社団法人全国公正取引協議会連合会関係会議

(1) 総務・広報・調査各副委員長会議

平成21年4月24日及び同年5月18日、日本ガス協会ビル(港区)会議室において、総務・広報・調査の各副委員長会議が開催され、協議会から専務理事が出席した。

(2) 総務委員会

平成21年6月3日及び平成22年3月19日、日本ガス協会ビル(港区)会議室において、総務委員会が開催され、協議会から専務理事が出席した。

(3) 理事会・総会

平成21年6月17日、霞ヶ関ビルの東海大学交友会館(千代田区)において、理事会及び平成21年度通常総会が開催され、田中会長の代理で専務理事が出席した。

なお、同総会では、田中会長が理事に選任(再任)された。また、総会終了後、「公正競争規約の適正な運用を通じて景品表示行政に功績のあった10名に対する公正取引委員会委員長表彰」が行われ、協議会の三村光一副会長が受賞した。

(4) 平成21年度上期公正取引協議会連絡会議

平成21年8月26日、虎ノ門パストラル(港区)において、平成21年度上期公正取引協議会連絡会議が開催され、協議会から専務理事及び事務局次長が出席した。

会議では、公正取引委員会事務局経済取引局取引部の笠原消費者取引課長から消費者庁に移管された後の改正景品表示法の運用及び同法に基づく公正競争規約制度の運用について説明があり、質疑応答が行われた。

なお、改正景品表示法の規定に適合させるなどのため、規約、施行規則等の変更申請を行った不動産公正取引協議会連合会をはじめとする協議会に対し、公正取引委員会から認定書又は承認書が交付された。

10 財団法人東日本不動産流通機構(REINS)評議員会

財団法人東日本不動産流通機構(千代田区)が開催した評議員会のうち、平成21年6月26日及び同年12月11日、京王プラザホテル(新宿区)において開催された評議員会に田中会長の代理として専務理事が出席した。

なお、6月26日に開催された総会では、田中会長が評議員に選任(再任)された。また、平成22年3月4日、京王プラザホテル(新宿区)において開催された評

議員会には、後任の評議員として当日の理事会で選任された協議会の専務理事が出席した。

11 財団法人不動産適正取引推進機構（RETI O）評議会

平成21年6月25日、同年21年12月8日及び平成22年3月16日、財団法人不動産適正取引推進機構（港区）の会議室において開催した評議会に南会長が出席した（2回目までは副会長として出席。）。

12 違反不動産広告物規制のための方策の検討及び意見交換会

平成22年3月15日、東京大神宮会館（千代田区）において、社団法人東京都宅地建物取引業協会（幹事）、社団法人全日本不動産協会東京都本部及び協議会の3団体による違反不動産広告物規制のための方策の検討及び意見交換会が開催され、協議会から牧山副会長（調査指導委員会委員長）、常任理事、事務局職員が出席した。

会議では、協議会から「公正競争規約違反に対する措置等について」、不動産業界両団体から「違反広告掲出者に対する各団体の対応について」及び「違反屋外広告物に対する注意喚起を行うウェブページ案について」を説明し、それぞれ意見交換が行われた。

13 不動産取引関係機関連絡協議会

平成22年3月24日、財団法人不動産適正取引推進機構（港区）の会議室において、国土交通省主催の不動産取引関係機関連絡協議会が、同省総合政策局不動産課、消費者庁、警察庁、独立行政法人国民生活センター、主婦連合会、協議会、財団法人不動産適正取引推進機構、社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、社団法人全国宅地建物取引業保証協会、社団法人全日本不動産協会、社団法人不動産保証協会、社団法人不動産協会、社団法人日本住宅建設産業協会及び社団法人全国住宅建設産業協会連合会を出席メンバーとして開催され、協議会から事務局長が出席した。

会議では、国土交通省から「不動産取引における苦情紛争相談等の状況」及び「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」等の説明があり、協議会からは「公正競争規約違反に対する措置等について」を説明した。