

平成24年度事業計画

(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)

昨年3月の東日本大震災、大津波とこれに伴う原発事故により我が国の経済・社会の状況は一変し、その後、景気は持ち直しの動きもみられたが、更に、円高・株安の進行、欧州政府の債務危機による世界経済の減速などにより先行きは依然として不透明な状況となっている。このような状況下において、不動産業界及び加盟事業者は、消費者の「安全・安心」に対する意識の高まりなども見据え、不動産市場の活性化に向けた積極的な取り組みを行っている。

当協議会（以下「協議会」という。）は、昨年度期首から「景品表示法に基づく不動産の広告表示等の公正競争規約を普及・執行する事業を行うことにより、不当な顧客誘引を防止し、一般消費者の自主的かつ合理的な選択及び事業者間の公正な競争を確保すること」を目的とする公益社団法人として新たにスタートした。

このため、協議会は、引き続き、消費者目線に立って、その利益を擁護する諸施策を講じ、その信頼を得るなどにより、住宅・不動産の需要喚起が図れるよう、消費者庁、公正取引委員会、国土交通省をはじめとする関係行政機関の指導のもと、会員団体、維持会員、賛助会員、関係団体等とも緊密に連携を図り、「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。）また、以下「表示規約」及び「景品規約」を総称して「規約」という。）の公正・中立な運用機関として、積極的な普及と適正な執行を主体とした以下の事業を展開する。

I 広報関係

1 加盟事業者等に対する規約の普及啓発活動

(1) 変更表示規約等の周知徹底

不動産公正取引協議会連合会（以下「不動産連合会」という。）が、昨年12月15日付けで申請した表示規約及び表示規約施行規則の一部変更案（資料〇・〇ページ参照）は、平成24年3月 日付けで消費者庁及び公正取引委員会から認定又は承認を受け、同月日から施行された。

このため協議会は、表示規約及び表示規約施行規則の変更内容を加盟事業者等に周知するため、機関紙への記事掲載、不動産連合会のホームページに変更点の解説等の掲載を行うことはもとより、会員団体に対し、ホームページ、機関紙等において、会員事業者への周知方を依頼し、また、賛助会員に対し、不動産事業者との取引に際して普及啓発をいただくよう依頼する等あらゆる機会を捉えて周知徹底に努める。

特に、表示規約施行規則において、土地（現況有姿分譲地を除く。）及び建物（共有制リゾートクラブ会員権を除く。）に、「過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示」ができる要件について、加盟事業者、一般消費者に正しく理解されるようリーフレット「正しい二重価格表示のあり方」（仮称）を作成し、加盟事業者が、これらの

二重価格表示を適正に行い、一般消費者によって物件が自主的かつ合理的に選択されるよう努める。

(2) 規約等全般の周知徹底

加盟事業者に対し、規約を理解、遵守した上で適正な広告表示を行うべきことを周知徹底することに努めるとともに、不動産取引の表示に関与する賛助会員をはじめとする広告会社等（以下「広告会社等」という。）に対し、規約を理解し、不動産事業者から依頼された広告表示を適正に制作すること及び不動産事業者の広告表示が適正なものとなるよう誘導されることを積極的に働きかける。

このため、表示規約及び表示規約施行規則の一部変更に伴い、いわゆる規約集「不動産の公正競争規約」、規約等をコンパクト版で解説したいわゆるハンドブック「不動産広告ハンドブック」及び規約等を分かり易く解説したいわゆる小冊子「まるちゃんの公正競争規約を知って守って適正な広告表示」の改訂版を作成し、これらを加盟事業者、広告会社等に配布又は頒布する。

なお、これらの規約集、ハンドブック、小冊子には、昨年11月11日開催の不動産連合会総会において承認され、同年11月28日付けで会員団体長あてに通知したいわゆるDK・LDKの最低必要な広さの目安「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」（資料〇・〇ページ参照）を資料又は解説として掲載し、普及に努めるほか、引き続き、「『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。）を広く配布するなどして、「おとり広告」の未然防止に努める。

(3) 研修会等の実施

① 会員団体等が実施する研修会等への協力

会員団体、関係団体等が実施する研修会等において規約内容を説明する機会を設けていただくとともに、加盟事業者だけでなく一般消費者も受講できるよう依頼し、加盟事業者等に規約を説明する講師を派遣するなど積極的に協力する。

② 賛助会員等に対する研修会

賛助会員に対して規約の普及啓発を図ることにより、不動産広告の適正化を推進するため、賛助会員の役員・社員を対象とする研修会を2回開催するが、うち1回は、新入社員等、不動産広告の実務経験が浅い社員を対象とする。

なお、これらの研修会には、受講を希望する一般消費者も参加できることをホームページで告知する。

また、賛助会員の要望により、適宜、少人数による不動産広告に対する意見交換会を開催する。

③ 不動産広告管理者養成講座の開催

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資することを目的として、賛助会員の役員・社員を対象とする不動産広告管理者養成講座を開講し、当該業務に求められる基礎的・実務的な知識の習得を支援する。

受講者には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(既交付者520名)し、規約に対する一層の理解と広告制作面における規約遵守方の協力を求めることにより、不動産事業者における規約の周知と規約違反の未然防止に資する。

(4) 業界専門誌等の記事又は広告による規約遵守の働きかけ

業界専門誌、不動産情報サイト等に対して、規約の概要、規約を加盟事業者が遵守することの必要性等に関する記事掲載依頼を行うほか、これらの広告スペースに加盟事業者が規約を遵守するよう呼びかける広告を掲載し、その啓発に努める。

(5) ポータルサイト広告適正化部会の開催

協議会は、かねてから広告会社等に対し、不動産事業者の広告表示が適正なものとなるよう誘導されるよう働きかけており、昨年度、適正な広告表示を誘導する具体的方策を協議・検討するため、広報委員会の下に不動産情報サイトを運営する賛助会員(5社)の広告審査部門等の実務責任者らをメンバーとする「ポータルサイト広告適正化部会」を発足させ、具体的方策案の協議・検討を開始した。

引き続き、ポータルサイト広告適正化部会を適宜開催し、具体的方策案が得られ次第、個別又は一定事項をとりまとめて、広報委員会を經由して理事会に上程し、承認が得られた方策から実施することにより適正な広告表示に資するよう努める。

(6) 公正表示ステッカーの頒布

規約に参加している不動産事業者の証としての「公正表示ステッカー」を作成・頒布し、引き続き、加盟事業者の店頭における掲示を促進することにより、加盟事業者のコンプライアンス意識の常態化を図り、一般消費者による不動産の適正な選択に資する。

2 一般消費者に対する啓発

(1) キャッチフレーズ「不動産広告をよく見て聴いて確かめて」等の啓発

① 表示規約及び表示規約施行規則の一部変更に伴い、規約の内容や不動産広告の見方など平易に解説した一般消費者向けリーフレット「不動産広告あらかると」の改訂版を作成し、地区内の関係行政機関(宅地建物取引業法所管課、景品表示法所管課等)、消費者団体等の協力を得て、適宜、一般消費者に配布するほか、協議会の不動産広告収集モニターからお友達などにも手交いただくなどにより、一般消費者が不動産の取引を行う際に不適切な不動産の広告表示により自主的かつ合理的な選択を阻害されることがないように啓発する。

② 一般消費者に対し、規約の内容、この普及啓発及び執行を業界の自主規制機関としての協議会が行っていることを知っていただき、一般消費者が不適切な不動産の広告表示により適正な選択が阻害されることを防止するため、キャッチフレーズ「不動産広告をよく見て聴いて確かめて」を冠したセミナーや懇談会を開催するほか、会員団体、地区内の関係行政機関の宅地建物取引業法所管課、景品表示法所管課、社団法人全国公正取引協議会連合会、消費者団体等が開催する各種の催事・会合において、規約の内容等を啓発する機会がいただけるよう努める。

(2) 一般新聞紙、消費者団体の機関紙等への記事又は広告の掲載

一般新聞紙や地区内の消費者団体の機関紙、不動産情報サイト、地方自治体の広報誌等に記事掲載又は広告掲載を依頼し、規約の内容や協議会の活動内容等を紹介するなどにより、不動産業界に自主規制機関が存在するだけでなく、不動産広告における不当表示等に対して自浄能力を有していることを認識いただくとともに、不動産取引における一般消費者の自主的かつ合理的な選択の確保に資する。

(3) ホームページにおける消費者向けページの拡充

協議会のホームページに一般消費者を対象とした不動産広告の見方等を掲載しているが、表示規約及び表示規約施行規則の一部変更に伴い記載内容を変更し、さらにその内容を充実させ、一般消費者による不動産の自主的かつ合理的な選択の確保に資する。

(4) 消費者団体等への事業計画、事業報告等の提供

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

3 経常的活動の広報

(1) 「公取協通信」の発行

協議会の活動状況、規約の違反事例、相談事例等の情報を迅速に提供するため、毎月「公取協通信」を発行し、ファクシミリ（1,052通）又は電子メール（183通）により送信するほか、ホームページにも掲載し、会員団体、加盟事業者、広告会社等、一般消費者などの方々が規約や協議会の活動に対して理解を深めることができるよう努める。

(2) ホームページにおける広報

ホームページにおいて、引き続き、協議会の活動状況、不動産広告の見方等を掲載し、適宜、新しい相談事例、違反事例（正しい広告表示例を含む。）を追加するなどして、不動産事業者、広告会社等、一般消費者などに対して規約や協議会の活動状況の周知を図る。

(3) 「公取協案内」の配布

協議会の組織、活動状況等について関係行政機関、会員団体、加盟事業者、広告会社等、一般消費者などの理解を深めるため、「公取協案内」の記載内容を見直すなどした改訂版を作成し、広く配布する。

(4) 新加盟事業者への啓蒙

会員団体の要請に応じて、引き続き、新しく加盟事業者となる会員団体の新入会員事業者のための「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」、「まるちゃんの公正競争規約を知って守って適正な広告表示」、「正しい二重価格表示のあり方」（仮称）、「おとり広告ガイドライン」及び「公正表示ステッカー」の7点セット）を頒布し、協議会の活動状況や規約の周知を図る。

II 渉外関係

1 一般消費者からの相談・苦情等の処理

一般消費者、消費者団体などからの不動産広告に関する相談・苦情に積極的かつ丁寧に対応し、協議会は、不動産広告の適正化を推進する自浄作用を有していることに理解が得られるよう、一般消費者などの不動産広告に対する信頼性の確保と向上に努める。

2 会員団体事務局連絡会議の開催

会員団体との緊密な連携のもとに規約の運営を行うため、会員団体事務局との連絡会議を随時開催し、規約の公正・適正な運用に資する。

3 不動産広告懇談会の開催

不動産広告の適正化を推進するため、維持会員等の広告担当者をメンバーとする不動産広告懇談会を3回程度開催し、不動産広告に関する意見・情報の交換を行い、適正表示に対する協力要請を行うほか、実務者の立場からの意見を積極的に聴取するなどして、規約の公正・適正な運用に資する。

4 賃貸広告適正化連絡会の開催

賃貸物件広告の適正化を促進するため、広告会社等の賛助会員をメンバーとする賃貸広告適正化連絡会（略称「RAC」）を3回程度開催し、相談事例、違反事例等に関する意見交換等を通じて相互の協力関係を強化する。

5 不動産情報サイト運営会社との懇談会

インターネットの広告表示において、規約違反が増加傾向にあるが、この適正化を推進するためには、不動産情報サイト運営会社の理解と協力が不可欠であるから、同運営会社と緊密な連携を図り、適宜、情報交換を行う。

このため、協議会は、「不動産情報サイトに関するアンケート調査報告書」（平成20年12月24日付けで公表）において、不動産情報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行い、これに理解と協力を求めた多くの同運営会社をメンバーとする懇談会を1回以上開催する。

6 自主規制推進連絡協議会への参加

関係都県等の指導を受けながら、会員団体の不動産広告に対する自主規制委員会の活動と連携して、相互にその活動を支援し、特定の課題に歩調を合わせて取り組むなど、自主規制の実効性をより高めるため、随時開催される自主規制推進連絡協議会へ参加する。

7 関係団体との連携

社団法人全国公正取引協議会連合会、財団法人不動産適正取引推進機構、財団法人東日本不動産流通機構、財団法人不動産流通近代化センター、公益社団法人日本広告審査機構、公益財団法人広告審査協会等と相互に連携・協力して業務を遂行する。

8 関係行政機関との連携

不動産広告の適正化及び不動産業における取引の公正化を一層推進するため、消費者庁、公正取引委員会、国土交通省、各都県等と密接な連携を図り、協議会の円滑な業務の遂行を確保する。

III 調査指導関係

1 規約違反行為の未然防止等の対応

(1) 事前相談業務の拡充及び不動産事業者の留意事項等の周知

不動産広告及び景品提供を企画する不動産事業者、広告会社等からの相談に引き続き積極的、かつ、懇切丁寧に対応し、規約内容とともに、いわゆるDK・LDKの最低必要な広さの目安及び「おとり広告ガイドライン」の内容や正しい二重価格表示のあり方などを広く知ってもらい、不動産事業者が規約に違反する行為を行わないよう、違反行為の未然防止に努める。

(2) 広告の事前審査等による違反の再発防止

規約に違反した加盟事業者に対し、一定期間、広告の事前審査を受けることを義務付け、この事前審査を通じて規約違反の再発防止に努める。

(3) 規約違反者を対象とする規約等説明会の開催

過去3年以内に規約に違反する広告表示及び景品提供を行い、嚴重警告・違約金及び嚴重警告の措置が講じられた加盟事業者を対象に「公正競争規約等説明会」を開催し、規約違反の再発防止に努める。

(4) 「公正競争規約指導員」の養成の推進

規約違反行為の未然防止を図るため、引き続き、会員団体に対し、その役員等を「公正競争規約指導員」として養成するための講座の開催を依頼し、これに講師を派遣するなどして、「公正競争規約指導員」の養成を推進する。

(5) 広告会社等に対する協力依頼

規約に違反した加盟事業者の事情聴取に際して、広告制作に関係した広告会社等に立会いを求め、広告会社等として、一般消費者の自主的かつ合理的な選択に資する広告制作を行うこと、加盟事業者に規約の遵守を助言することへの協力を依頼し、規約違反の未然防止に努める。

(6) 広告関係団体等との連携

賃貸広告適正化連絡会（RAC）における意見交換等を通じて、賃貸住宅の広告表示における規約違反の未然防止に努めるほか、財団法人東日本不動産流通機構、公益財団法人広告審査協会及び公益社団法人日本広告審査機構との連携を強化し、規約違反の未然・再発防止に努めるなどして、不動産広告の適正化を推進する。

2 不動産広告収集モニターによる収集広告の点検指導

不動産広告収集モニターは、現在、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（14名）、神奈川県（11名）、新潟県（4名）、山梨県（2名）及び長野県（3名）に合計65名を委嘱しており、広告収集モニターから収集・送付された広告は、これを点検し、規約違反の疑いのあるもののうち、軽微な違反行為については、具体的に違反箇所を指摘した上で、加盟事業者か否かにかかわらず不動産事業者に対して文書による改善要請（注意）を行う。上記、軽微な違反行為以外の違反行為を行っていると思われる加盟事業者及び軽微な違反行為として改善要請を受けたにもかかわらず、同様の違反を繰り返していると認められる加盟事業者に対しては、優先的に実地照合調査の対象とし、調査結果に基づき適正に処理する。

3 規約に基づく公正かつ厳正な措置、異議の申立てへの対応

(1) 公正かつ厳正な措置

不動産事業者、一般消費者からの申告及び関係行政機関からの移送などによる規約違反の疑いがある事案については、実地照合調査をはじめとする調査を適正かつ慎重に行い、その結果、重大な規約違反又は度重なる規約違反が認められる場合については、違約金を課すことを含む公正・公平・厳正な措置を講ずることとする。

なお、規約に違反した広告表示については、本来、加盟事業者自らが一般消費者の誤認を排除するために訂正広告を行う等の対応が必要である。したがって、上記措置を講ずるに当たって、必要な事案には訂正広告を求め、自主規制が有効に機能していることを示す場合もあることに留意する。

(2) 異議の申立てへの対応

規約に基づく措置が講じられた加盟事業者から、規約に定めるところによって「措置に対する異議の申立て」がなされた場合には、当該事業者に追加の主張及び立証の機会を与え、これらに基づき審理委員会が意義の申立ての内容を慎重に審理するなど適正に対処する。

4 インターネットの広告表示の適正化

不動産情報サイトや加盟事業者のホームページの広告表示において、架空物件、契約済物件及び取引する意思のない物件を掲載する「おとり広告」など、規約に違反する表示が増加傾向にあることから、これらの広告表示に対する監視を強め、その適正化に努める。

5 屋外広告物の掲出是正

屋外広告物法等に抵触する屋外広告物を掲出することは、不動産業界全体の信用を失墜させることになるから、これを掲出しないよう会員団体と連携をとりつつ啓発に努めるとともに、規約に違反する広告表示については、厳正な措置を講ずることとする。

また、協議会は、引き続き、屋外広告物を掲出し規約違反で措置した事案については、所管の都県等に通知を行い、屋外広告物の掲出是正の推進に努める。

IV 不動産連合会関係

1 不動産連合会の事業への積極的参加

- (1) 不動産連合会の事務局として、規約規定の解釈及び運用の統一を図り、不動産広告の適正化を一層推進する等の不動産連合会の事業に積極的に参画し、各地区協議会と連携して、その円滑な業務の遂行を確保するとともに、消費者庁、公正取引委員会、国土交通省等と各地区協議会との窓口を務めるなどにより、規約の公正・適正な運用に資する。
このため、適宜（年3回程度）、各地区協議会の事務局長等による幹事会を開催し、関係行政機関の指導を受けながら、必要事項を協議・検討し、各地区協議会の円滑な業務の遂行に資する。
- (2) また、関係行政機関、上部団体、各地区協議会等の求めにより、各種会合等に役職員が出席するほか、不動産連合会のホームページに規約や組織概要を掲示するとともに、各地区協議会の活動状況や組織概要を掲示又はそれぞれにリンクを張るなどして、規約内容等の周知に努める。
- (3) さらに、不動産連合会の事務を遂行するに必要な範囲内の経費を負担し、事業活動への支援を行う。

2 規約違反事案の措置区分、措置内容の整合化

消費者庁から同一規約を運用する各地区協議会の措置内容の整合が図られていない実態及びその原因について究明・把握し、端緒受理から一連の措置を採るまでの手続、申告や探知した事案の調査手法や調査範囲を含め、措置の整合化について協議・検討して、一定の方向性や方針を策定して報告するよう求められている。

このため、不動産連合会の事務局として、協議会の「違反調査等事務処理規程」を素案に、事案の受付から調査等の処理区分・決定、調査の手法・内容、調査報告、事情聴取・措置案の審議・決定、措置区分（不問、注意、警告、違約金の賦課）の審議・決定、違約金額の決定、異議の申立てへの対応、措置内容の公表など基本的事項を一本化した規程を定め、各地区協議会が共通認識の下でそれぞれの事情に合った細則を策定してはどうか提案しており、引き続き、これらに協議・検討を重ね、消費者庁からの指摘に対応するように努める。