

平成24年度事業報告

(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)

当協議会は、不動産広告の適正化等を推進することにより、一般消費者の自主的かつ合理的な選択を確保し、かつ、事業者間の公正な競争秩序を確保するため、消費者庁や国土交通省をはじめとする関係行政機関のご指導のもと、会員団体、維持会員、賛助会員、関係団体等とも緊密に連携し、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」（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、その普及と適正な執行を図り、不動産広告のより一層の適正化に努めた。

以下、平成24年度の事業活動について報告する。

I 規約等の一部変更について

1 表示規約・施行規則の一部変更

消費者ニーズの変化、不動産広告の多様化、運用又は解釈上の疑問から規約、特に表示規約・施行規則を不断に見直し、規制を緩和又は強化すべき事項、規定を明確にすべき事項、使い勝手などから規定振りに工夫改善をすべき事項等について、会員等の意見を踏まえて、不動産公正取引協議会連合会（以下、「不動産連合会」という。）の幹事会で協議してきた。

当協議会は、不動産連合会の事務局として、平成22年9月24日の理事会において、不動産連合会に「表示規約・施行規則の一部変更案」（以下「一部変更案」という。）を提案することを決議し、これを同年11月5日の不動産連合会第8回通常総会に提案し、可決・承認された。

不動産連合会は、消費者庁及び公正取引委員会の指導を受けて、この一部変更案に修正を加えた一部変更案を作成し、平成23年9月1日に表示連絡会を開催し、消費者団体等から意見を聴いたが、特段の異論はなく賛成いただいた。

その後、不動産連合会事務局は、この一部変更案を平成23年11月11日の不動産連合会第9回通常総会に提案し、可決・承認されたので、同年12月15日付けで消費者庁及び公正取引委員会に申請を行い、消費者庁及び公正取引委員会は、平成24年1月25日から同年2月24日までの1か月間、パブリックコメントを募集するなどした後、同年5月17日付けで認定又は承認し、同月31日付けで施行された。

当協議会は、これらの改正内容の周知方を加盟事業者に周知いただくよう同年5月29日付けで会員団体長に依頼文書を発したほか、翌30日付けで賛助会員及び維持会員等へも通知し、変更表示規約及び変更施行規則の周知に努めた。

2 表示規約・景品規約の一部変更

当協議会は平成23年4月1日に、近畿地区不動産公正取引協議会は平成24年4月1日にそれぞれ社団法人から公益社団法人に移行し、平成24年4月1日に北海道不動産公正取引協議会が社団法人から一般社団法人に移行した。

これに伴い、平成24年11月16日開催の不動産連合会第10回通常総会にお

いて、表示規約第25条及び景品規約第4条の規定（組織及び事業）を実態にあわせて変更することについて審議・承認し、平成25年3月6日付けで消費者庁及び公正取引委員会に認定申請を行い、同年3月22日に認定された。

II 定款の一部変更

平成24年1月4日、内閣府認定等委員会事務局から「公益社団法人・一般社団法人の正会員には、他の法人の支部等はなることはできない。」との指摘を受けた。この指摘によると、当協議会の普通会員（正会員）である社団法人全日本不動産協会の各都県本部は、同協会の支部に該当し、普通会員になれないこととなる。

これに対応するため、定款第5条第1項第1号で規定する「普通会員 公正競争規約に参加する宅地建物取引業者の団体」の次に、「及びその団体の都県単位における従たる事務所（前条第2項に規定する区域内に所在するもの）の代表者」との文言を加えて、社団法人全日本不動産協会及び1都8県の本部の代表者（本部長）を普通会員として入会できるよう変更することのほか、定款の変更を行う場合の手続きの簡素化を図るため、定款第49条第2項及び第3項の規定も変更することとし、平成24年10月26日の臨時社員総会において審議・承認し、平成25年3月6日付けで消費者庁及び公正取引委員会に承認申請を行い、同年3月18日に承認された（資料・19ページ参照）。

当協議会は、変更定款の規定に基づき、同年3月22日開催の第12回理事会において、社団法人全日本不動産協会及び同協会の1都8県の本部長を普通会員として入会することについて審議・承認した。

III 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・配付しているが、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、当協議会の会員、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付した。

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、当協議会の活動状況、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、さらに、本年度は、表示規約・同施行規則の主な変更点や新旧対照表を掲載した。

また、当協議会は、不動産連合会の事務局として、平成20年1月から不動産連合会のホームページ（<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、規約の普及啓発を図っている。

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啓発するため、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」、規約をコンパクト版で解説した「不動産広告ハンドブック」及びイラスト等を用いて規約を分かりやすく解説した小冊子「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」を会員、加盟事業者等に配付又は頒布するとともに、表示規約及び同施行規則の主な変更点をまとめたリーフレットを作成し、会員、加盟事業者等に配付し、規約の普及に努めた。

また、当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、必要に応じて会員、加盟事業者、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。）を会員、加盟事業者等に配付し、インターネット広告において多発している「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」、「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、当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等の理解を深め、不当な顧客の誘引を防止し、一般消費者に対し、適正な取引関連情報を提供するとともに、許容される範囲内の景品類を提供することにより、公正な取引を確保するため、会員、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。）に講師を派遣した。

また、賛助会員の社員、役員を対象とする「賛助会員研修会」を2回（1回目：平成24年9月25日、2回目：平成25年3月6日）実施し、このうち1回目の研修会は、不動産広告の実務経験が浅い新入社員等を対象とした。

さらに、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、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25年3月27日）を実施した。

これらの研修会は、表1のとおり計87回開催されており、その受講者数は、延べ9,971名であった。

（表1）

（注）団体等の名称は、開催日時点のもの。

開催日	対象者	受講者
平成24年4月19日	加盟事業者（主催(株)工業市場研究所）	10
24日	(一社)日本住宅建設産業協会会員(新入社員)	125
6月13日	(社)神奈川県宅地建物取引業協会新入会員	50
21日	(社)全日本不動産協会神奈川県本部新入会員	28
25日	(一社)不動産流通経営協会会員	97
26日	不動産情報サイト事業者連絡協議会会員	30
7月4日	(社)全日本不動産協会東京都本部新入会員	112
13日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会新入会員	75

20日	(社)長野県宅地建物取引業協会会員	38
23日	(一社)不動産流通経営協会会員	56
27日	(公社)福島県宅地建物取引業協会会員	80
8月 3日	(社)栃木県宅地建物取引業協会会員	115
6日	(社)全日本不動産協会岩手県本部会員	49
10日	東海不動産公正取引協議会役員・賛助会員	95
21日	(社)宮城県宅地建物取引業協会会員	111
23日	(社)全日本不動産協会埼玉県本部会員	22
9月 3日	(社)茨城県宅地建物取引業協会会員	80
5日	(社)茨城県宅地建物取引業協会会員	307
7日	(社)神奈川県宅地建物取引業協会会員	164
7日	(社)全日本不動産協会群馬県本部会員	102
10日	(公社)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	210
10日	(社)茨城県宅地建物取引業協会会員	446
11日	(公社)東京都宅地建物取引業協会会員	81
12日	(社)茨城県宅地建物取引業協会会員	141
12日	(社)神奈川県宅地建物取引業協会新入会員	22
13日	(公社)東京都宅地建物取引業協会会員	164
18日	(公社)東京都宅地建物取引業協会会員	965
20日	(社)神奈川県宅地建物取引業協会会員	113
25日	賛助会員	64
26日	(社)千葉県宅地建物取引業協会新入会員	49
10月 4日	(社)全日本不動産協会東京都本部会員	33
9日	(社)全日本不動産協会東京都本部会員	86
11日	(社)全日本不動産協会神奈川県本部新入会員	31
12日	住友不動産販売(株)社員	181
15日	住友林業ホームサービス(株)社員	143
19日	住友不動産販売(株)社員	88
11月 2日	三菱地所ハウスネット(株)社員	86
2日	東急リバブル(株)社員・広告会社	156
5日	(公社)東京都宅地建物取引業協会会員	45
6日	(社)全日本不動産協会埼玉県本部会員	152
7日	(株)読売広告社社員	45
7日	(社)全日本不動産協会埼玉県本部会員	155
7日	(社)全日本不動産協会東京都本部会員	114
7日	(社)全日本不動産協会東京都本部新入会員	119
13日	三菱地所ハウスネット(株)社員	68
14日	(株)うちナビ社員	24
11月19日	(社)全日本不動産協会埼玉県本部会員	255
19日	(株)エー・ディー・ワークス社員	45
20日	(一社)日本住宅建設産業協会会員	105
22日	(社)全日本不動産協会埼玉県本部会員	74

26日	(社)神奈川県宅地建物取引業協会女性部会会員	70
28日	東北地区不動産公正取引協議会役職員	30
29日	(社)全日本不動産協会埼玉県本部会員	215
29日	(社)全日本不動産協会東京都本部会員	83
12月 3日	(社)全日本不動産協会神奈川県本部会員	76
6日	住友林業ホームサービス(株)社員	41
10日	(公財)日本賃貸住宅管理協会会員	52
11日	(一社)九州不動産公正取引協議会会員等	193
11日	(社)神奈川県宅地建物取引業協会新入会員	44
14日	三菱地所ハウスネット(株)社員	39
14日	(社)新潟県宅地建物取引業協会会員	31
21日	ミサワホーム西関東(株)社員	20
平成25年 1月18日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会新入会員	86
21日	住友林業ホームサービス(株)社員	163
23日	(社)全日本不動産協会東京都本部会員	330
25日	四国地区不動産公正取引協議会役職員	38
28日	(社)全日本不動産協会神奈川県本部会員	34
28日	(社)全日本不動産協会東京都本部会員	771
31日	国土交通省・都道府県宅建業法所管課職員等(国土交通大学校)	30
2月 4日	(公社)東京都宅地建物取引業協会会員	80
15日	(公社)東京都宅地建物取引業協会会員	103
18日	(社)全日本不動産協会埼玉県本部会員	215
18日	湘南不動産コンサルティング協会会員	27
21日	(社)全日本不動産協会神奈川県本部新入会員	35
21日	(社)全日本不動産協会東京都本部会員	29
25日	四国地区不動産公正取引協議会会員等	120
3月 5日	(社)全日本不動産協会東京都本部新入会員	99
6日	賛助会員	77
7日	(一社)不動産協会会員	54
7日	(社)千葉県宅地建物取引業協会新入会員	71
11日	(公社)福島県宅地建物取引業協会会員	219
11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	146
13日	(社)神奈川県宅地建物取引業協会新入会員	32
13日	(社)全日本不動産協会東京都本部会員	135
19日	(社)全日本不動産協会埼玉県本部新入会員	23
19日	(社)全日本不動産協会東京都本部会員	91
27日	過去3年以内の規約違反事業者(公正競争規約等説明会)	63
合 計		9,971

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、当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24年12月4日に主婦会館プラザエフ（千代田区）において第10回目の同講座を開催し、113名が受講し、92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81.4%）。

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991名であり、「不動産広告管理者養成講座修了認定証」等の交付者は605名となっている。

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、表2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。

(表2)

(注) 団体の名称は、開催日時点のもの。

開催日	対象者	受講者数
平成24年6月29日	(社)神奈川県宅地建物取引業協会役員	59
7月 3日	(社)全日本不動産協会東京都本部役員	34
5日	(公社)東京都宅地建物取引業協会役員	60
26日	(社)茨城県宅地建物取引業協会役員	19
8月 9日	(社)長野県宅地建物取引業協会役員	36
9月14日	(社)千葉県宅地建物取引業協会役員	38
12月18日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会役員	110
合 計		356

(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16の会員団体の役員・延べ5,843名（現員実数3,211名）に「公正競争規約指導員」を委嘱している。

8 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、その窓口や会合等におい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、地区内の消費者団体に対して、当協議会の事業計画、事業報告等の資料提供、規約内容や協議会の活動内容等を紹介するほか、一般消費者に対して、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ため、表3のとおり消費者団体の機関紙等に「広告を良く見て聴いて確かめて」と題する広告を掲載した。

さらに、表4のとおり、神奈川県及び会員団体が主催する一般消費者向けセミナーに講師を派遣し、「不動産広告あらかると」等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。

(表3)

消費者団体名	機関誌名（発行時期）
新潟県婦人連盟	「平成24年度新潟県婦人連盟研究大会資料」（平成24年6月）
特定非営利活動法人新潟県消費者協会	「くらしフェスタ2012」（平成24年7月）
特定非営利活動法人東京都地域婦人団体連盟	「婦人時報」（平成24年8月）

(表4)

(注) 団体の名称は、開催日時点のもの。

開催日	主催者等	受講者数
平成24年9月 2日	神奈川県主催「知っておきたい不動産取引の知識・説明会」	72
9月15日	〃	48
9月21日	〃	58
11月28日	(社)山梨県宅地建物取引業協会・(公社)全国宅地建物取引業協会山梨本部主催「平成24年度消費者のためのセミナー」	50
合 計		228

9 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5のとおり12,100件（延べ数12,208件・表6参照）であり、これを相談者別にみると、不動産事業者が51.65%（6,250件）、広告会社等が39.51%（4,781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6のとおり表示関係が82.04%（10,016件）、景品関係が13.47%（1,644件）であった。

相談件数を表示関係の規約条項別（表7参照）でみると、1位は「物件の内容・取引条件等に係る表示基準（15条）」（26.82%）、2位は「必要な表示事項（8条）」（22.63%）、3位は「その他の不当表示（23条）」（9.05%）であった。

景品関係の規約条項別（表8参照）でみると、1位は「総付景品の提供限度額（3条1項2号）」（37.35%）、2位は「懸賞景品の提供限度額（3条1項1号）」（13.57%）、3位は「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・規則6条）」（13.13%）であった。

(表5) 平成24年度相談者別相談件数

不動産事業者（広告主）	6,250 (51.65%)
広告会社等	4,781 (39.51%)
関係行政機関	157 (1.30%)
会員団体、関係団体等	415 (3.43%)
一般消費者	425 (3.51%)
その他	72 (0.60%)
合 計	12,100

(表6) 平成24年度相談内容別相談件数

表示関係	10,016 (82.04%)
景品関係	1,644 (13.47%)
関係法令	461 (3.78%)
その他	87 (0.71%)
合 計	12,208 (延べ数)

(表7) 平成24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)	203 (1.54%)
広告表示の開始時期の制限 (5条)	529 (4.00%)
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)	553 (4.19%)
自由設計型マンション企画に関する表示 (7条)	7 (0.05%)
必要な表示事項 (8条)	2,989 (22.63%)
予告広告における特例 (9条)	682 (5.16%)
副次的表示における特例 (10条)	8 (0.06%)
シリーズ広告における特例 (11条)	19 (0.14%)
必要な表示事項の適用除外 (12条)	184 (1.39%)
特定事項の明示義務 (13条)	699 (5.29%)
記事広告における「広告である旨」の明示義務 (14条)	3 (0.02%)
物件の内容・取引条件等に係る表示基準 (15条)	3,542 (26.82%)
節税効果等の表示基準 (16条)	9 (0.07%)
入札及び競り売りの方法による場合の表示基準 (17条)	25 (0.19%)
特定用語の使用基準 (18条)	878 (6.65%)
物件の名称の使用基準 (19条)	221 (1.67%)
不当な二重価格表示 (20条)	1,084 (8.21%)
おとり広告 (21条)	145 (1.10%)
不当な比較広告 (22条)	39 (0.30%)
その他の不当表示 (23条)	1,196 (9.05%)
表示の修正・取りやめ及び取引の変更等の公示 (24条)	155 (1.17%)
違反に対する調査 (26条)	7 (0.05%)
違反に対する措置 (27条)	22 (0.17%)
措置に対する異議の申立て (27条の2)	5 (0.04%)
措置内容等の公表 (27条の3)	5 (0.04%)
合 計	13,209 (延べ数)

(表8) 平成24年度景品関係の規約条項別相談件数 (延べ数)

懸賞景品の提供限度額 (3条1項1号)	311 (13.57%)
総付景品の提供限度額 (3条1項2号)	856 (37.35%)
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・規則6条)	301 (13.13%)
共同懸賞の提供限度額 (3条3項)	11 (0.48%)
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)	247 (10.78%)
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)	66 (2.88%)
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)	182 (7.94%)
値引き、アフターサービス、不動産に附属するものであっても景品類の提供とみなす場合 (同条・規則4条)	69 (3.01%)
取引価額 (3条・規則5条)	144 (6.28%)
景品類の価額の算定基準 (同上・規則7条)	105 (4.58%)
合 計	2,292 (延べ数)

10 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。

11 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、一般消費者による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、その改善指導に努めた。

また、不動産広告収集モニターにより収集した新聞折込チラシや宅配チラシ（約26,600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、1,605物件であり、その内訳（物件種別）は、表9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10のとおり表示関係の事案が197件、表示と景品双方に関係する事案が1件であって、処理件数の合計は198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、厳重警告・違約金の措置を講じた事案44件のうちインターネット広告によるものが39件と88.6%を占め、昨年度の75.0%から13ポイント以上増加した。

なお、屋外広告物法及び同法に基づく条例に違反する無許可の電柱ビラ等の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にもその旨を通知している。

(表9) 平成24年度調査対象物件数

物件種別	対象物件数
賃貸住宅	459
中古住宅・新築住宅	460
売地	410
中古マンション	100
新築分譲住宅	88
分譲宅地	78
新築分譲マンション	8
現況有姿分譲地	2
合計	1,605

(表10) 平成24年度事案処理件数

区分	処理内容	表示関係	景品関係	表示・景品関係
加盟事業者	厳重警告・違約金	44		
	厳重警告	0		
	警告等	145 (81)		1 (1)
	会員団体に通知	1		
	不問	6		
非加盟事業者	消費者庁に通知	1		
小計		197	0	1
合計		198		

(注) 「警告等」のうち括弧内の件数は、モニター収集広告に対する改善要請である。

厳重警告・違約金の措置を講じた事案44件の主な違反は、次のとおりである。

① おとり広告

ア 契約済みとなって取引できないのに物件を登録したり、登録後に契約済みとなって取引できないのに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。

イ 実際には存在せず取引できない架空物件を掲載していたもの。

ウ 広告日の翌日に広告した事業者に掲載物件の関係資料の請求を行ったにもかかわらず、その事業者は資料を有しておらず、物件を特定できないため取引できないもの。

エ 著しく安い賃料を記載して長期間掲載し、顧客からの問い合わせも相当数あるにもかかわらず、契約に至っておらず、契約しない合理的理由もないことから、取引する意思のない「おとり広告」と認められたもの。

② 取引条件の不当表示

ア 「買うのも売るのも仲介手数料無料」等と記載し、あたかも仲介として取引する物件はすべて仲介手数料が無料になるかのように表示しているが、実際には、この業者が紹介可能としている約60,000物件のうち無料になるのは約15,000物件にしかすぎなかったもの。

イ 「お急ぎ下さい 残3戸 3,500万円 → 2,150万円」と記載し、あたかも販売戸数3戸の価格を3,500万円から2,150万円に値下げして取引するかのように表示しているが、実際の価格は3,500万円であって、2,150万円に値下げした事実はなかったもの。

ウ 「賃料2.6万円」、「3ヶ月間賃料半額」等と記載し、あたかも3か月間は表示の賃料の半額になるかのように表示しているが、実際には、表示の賃料は、既に半額になっているものであって、4か月目以降の本来の賃料は5.2万円であったもの。

エ 「賃料39,000円」、「二人入居可」、「シェアハウス」等と記載し、あたかも一人でも二人でも、表示の賃料で入居可能であるかのように表示しているが、実際には、一人入居の場合の賃料は78,000円であり、表示の賃料は、二人入居の場合の一人当たりの賃料であったもの。

オ 賃貸住宅において、契約時に必要な費用の額（鍵交換費用、家賃保証料、日常トラブル対応サービス加入料、ルームクリーニング費用等）を記載していなかったもの。

カ 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り、表示された価格のほかに媒介報酬額が必要となるという不当表示を行っていたもの。

③ 取引内容の不当表示

ア 「3LDK」と記載しているが、実際には、2LDKに納戸があるものなど、納戸を居室であるかのように表示していたもの。

イ 専有面積を記載しているが、その面積には専有面積に算入されないロフト部分の面積を含んで記載していたもの。

ウ 「徒歩30秒」と記載しているが、実際の徒歩所要時間は4分であるなど徒歩所要時間の過小表示を行っていたもの

④ 広告表示の開始時期の制限違反等

ア 売主は中古住宅や建築条件付売地として取引しようとしているものを勝手に新築住宅として広告しており、建築確認も受けておらず、新築住宅として広告することも取引することもできないもの。

イ 「新築一戸建て」、「建築確認有 ○○○○号」等と記載し、建築確認を受けているかのように表示しているが、実際には、表示の建築確認番号は架空の番号であって、建築確認を受けておらず、新築住宅として広告することも取引することもできないもの。

(2) 違反業者に対する広告表示の事前審査

厳重警告・違約金となった事案44件のうち、電柱ビラ等の違法な屋外広告物を掲出した3件を除く41件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か月間）の広告表示の事前審査を義務付け、広告を作成するに当たり、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

当協議会は、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21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（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）の合計65名の一般消費者に委嘱しており、本年度は、26,648枚（月平均2,220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、81社の広告表示に規約違反が認められた。

この81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。

- ① 土地のみを取引するものであるのに、「土地建物セットプラン 価格2,190万円」等と土地・建物の総額を大きく記載するとともに、建物の外観図を大きく掲載するなど、新築住宅を取引するものであると誤認されるおそれのある表示をしていたもの。
- ② 物件概要を極めて小さな文字や著しく不鮮明な文字で記載しており、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。
- ③ 新築住宅について、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）等を記載していないもの、中古住宅について、交通の利便、建築年月等を記載していないもの、売地について、交通の利便、地目、用途地域、建ぺい率、容積率、取引態様等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。
- ④ 「3,280万円 → 新価格3,090万円」、「2000万円 → 1800万円」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の時期を記載していないもの。
- ⑤ 「〇〇小学校区」、「学区／〇〇小・〇〇中」等と記載するのみで、物件までの道路距離を記載していないもの。
- ⑥ 「リフォーム済」等と記載するのみで、その内容及び時期を記載していないもの。
- ⑦ 「3LDK+S」、「6SLDK」等と記載するのみで、「S」が納戸である旨を記載していないもの。
- ⑧ 住宅ローンの返済例を記載するのみで、住宅ローンにかかる必要な表示事項のうち、提携ローン又は紹介ローンの別、融資限度額等を記載していないもの。

V 会議開催状況

1 総会・理事会・専門委員会等

(1) 定時社員総会

平成24年6月15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23年度事業報告及び決算の承認に関する件並びに役員を選任に関する件について、いずれも原案のとおり議決した。

次に、平成24年度事業計画及び収支予算の決定に関する件並びに名誉会長、相談役等委嘱の件について、今回退任された南敬介前会長を名誉会長に委嘱する等の報告を行った後、定時社員総会を暫時休会し、新たに選任された理事及び監事による第4回理事会において、植木正威理事を新会長に選定したほか、会長代行副会長（2名）、副会長（5名）及び専務理事（1名）を選定するとともに、会長代行副会長及び副会長の順位を決定した。

また、植木新会長から、役員又は専門委員会委員を退任された25名の方々に感謝状を贈呈し、在任期間が6年を超えた現職の役員及び専門委員会委員の2名の方に表彰状を贈呈した。

総会終了後、懇親会を開催し、多数の方々のご来駕をいただいた。

(2) 臨時社員総会

平成24年10月26日、午後1時30分から、ホテルグランドヒル市ヶ谷（新宿区）において開催し、「定款の変更案に関する件」を審議・承認した。

(3) 理事会

理事会は、当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、12回であった。

(4) 専門委員会

専門委員会は、総務委員会を5回、広報委員会を1回、総務・広報・渉外・審理の合同委員会を1回、広報・渉外・審理の合同委員会を2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12回開催した。

(5) 調査指導委員会

調査指導委員会における事情聴取会は、12回開催（うち1回は、調査指導委員会から付託を受けて常勤役員等により開催したもの。）し、消費者庁、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官のほか、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。

(6) 常勤役員候補者選考委員会

平成24年5月14日、午後3時から、当協議会会議室において開催し、「常勤役員を選任等」について協議した。

2 不動産連合会関係会議

不動産連合会は、全国9地区の不動産公正取引協議会で構成され、その事務局は協議会の事務局が代行している。

同連合会の事業は、①会員協議会の事業に関する指導・助言・協力、②規約の解釈・運用の統一、③インターネット広告など新しい広告表示への対応、④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、⑤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24年11月16日、午後3時30分から、第10回通常総会がウェスティンナゴヤキャッスル(名古屋市)において、開催された。

総会には、消費者庁の杉浦表示対策課課長補佐、国土交通省の松居不動産課課長補佐、石塚適正指導係長、公正取引委員会中部事務所の池田総務管理官、愛知県の伊藤建設業不動産課課長、柴田県民生活課主幹及び社団法人全日本不動産協会の藤野副理事長の来賓のご臨席のもとに、中尾東海協議会副会長が開会を宣言した後、市川東海協議会副会長の開会挨拶、植木連合会会長(首都圏協議会会長)の挨拶、山田連合会副会長(東海協議会会長)の歓迎挨拶に引き続き、消費者庁の杉浦課長補佐、国土交通省の松居課長補佐からのご挨拶をいただいた後、山田連合会副会長(東海協議会会長)を議長に選出して議事に入り、午後5時に滞りなく議事を終了した。

総会の議案は、①「平成23年度事業報告の件」、②「平成24年度事業計画案の件」、③「表示規約・景品規約等の一部変更案審議の件」、④「役員選任の件」、⑤「各地区不動産公正取引協議会の当面する課題」及び⑥「第11回通常総会の幹事協議会の件」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、山田連合会副会長(東海協議会会長)の開会挨拶の後、藤本連合会理事(四国地区協議会副会長)の発声で乾杯、懇談の後、植木連合会会長の中締めで散会した。

(2) 理事会

ア 平成24年7月24日、午後2時10分から、ホテルグランドヒル市ヶ谷(千代田区)において、平成24年度第1回理事会が開催され、任期中における役員の交代に伴い、「定款第11条第2項及び第3項に基づく理事、副会長及び常務理事の承認」及び「会長の互選」について審議し、副会長に当協議会の牧山副会長を含む5名の方々と、理事に当協議会の長沼副会長を含む5名の方々を、また、常務理事に当協議会の谷専務理事の就任をそれぞれ承認した後、南会長(当協議会前会長)の後任として当協議会の植木会長を会長に選出した。

イ 同年11月15日、午後3時から、ウェスティンナゴヤキャッスル(名古屋市)において、平成24年度第2回理事会が開催され、「不動産公正取引協議会連合会第10回通常総会に付議すべき議案」について審議・承認した。

ウ 同年11月15日、第10回通常総会において、第4号議案(役員選任の件)が承認された後、会長、副会長及び常務理事の互選のため第3回理事会を開催し、会長には当協議会の植木会長が再任され、副会長には他の8地区の協議会会長と当協議会の牧山副会長が、常務理事には、当協議会の谷専務理事がそれぞれ再任された。

(3) 幹事会

ア 平成24年7月5日、午後3時から、ホテルメトロポリタン山形(山形市)お

いて、平成24年度第1回幹事会が開催され、当協議会から専務理事、事務局長等が出席した。

会議では、「第1回理事会の開催」、「第10回通常総会の準備」の提案（議案及び日程など）のほか、「措置の整合化等」について説明し、違反内容に応じた措置区分を各地区協議会が整合化を図ることについて協議した。

また、国土交通省から不動産業に係る事項の説明が行われた後、「内閣府公益認定等委員会事務局からの指摘に対する対応」等について、意見交換を行った。

イ 平成24年11月15日、ウェスティンナゴヤキャッスル（名古屋市）において、午後3時から、平成24年度第2回幹事会が開催され、当協議会から専務理事、事務局長等が出席した。

会議では、不動産連合会の第2回理事会及び第10回通常総会に付議すべき議案や理事会・通常総会の進行等を協議・了承し、「措置の整合化等」に関し、各地区から提出された違反調査等事務処理規程（案）等について協議した。

また、国土交通省から不動産業に係る事項の説明が行われた後、「内閣府公益認定等委員会事務局からの指摘への対応」として、当協議会の定款変更案及び近畿地区協議会の定款について、説明を行った。

ウ 平成25年2月28日、午後1時から、消費者庁及び国土交通省の担当官にご臨席いただき、当協議会会議室において、平成24年度第3回幹事会が開催され、当協議会から専務理事、事務局長等が出席した。

会議では、「措置の整合化等」として、各地区の違反調査等事務処理規程の修正案及び措置基準の設定等について検討・協議した。

また、消費者庁から「最近の景品表示法の運用状況」及び国土交通省から不動産業に係る事項の説明が行われた後、当協議会から「表示規約・景品規約の一部変更案の進捗状況」、「第11回通常総会の開催日程」等について、説明を行った。

3 「ポータルサイト広告適正化部会」

平成24年度に広報委員会の下に設置された不動産情報サイトを運営する賛助会員（アットホーム株式会社、株式会社アドパークコミュニケーションズ、株式会社CHINTAI、株式会社ネクスト及び株式会社リクルート住まいカンパニー）をメンバーとする「ポータルサイト広告適正化部会」を当協議会の会議室において、平成24年4月27日、同年7月10日、同年9月4日、平成25年2月5日及び同年3月5日の5回開催するとともに、同部会の下に設置されたワーキンググループの会合を25回開催した。

同部会では、ワーキンググループで検討したインターネットの広告表示が適正なものとなるよう誘導する具体的方策案の進捗状況の報告や同グループで検討した方策の是非等について協議した。

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、当協議会と不動産情報サイトの運営会社（株式会社アドパークコミュニケーションズ、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住まいカンパニーの5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24年7月10日、同年11月27日及び平成25年3月5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。

なお、本連絡会は、前記のポータルサイト広告適正化部会と目的及びメンバーが重複することから、これを解散し、同部会において継承することとした。

5 「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（維持会員を含む。）でその制作に直接携わる実務者で構成する「不動産広告懇談会」をアルカディア市ヶ谷（千代田区）等の会議室において、平成24年7月13日、同年12月7日及び平成25年3月26日の3回開催した。

懇談会では、当協議会から、適宜、「平成23年度事業報告の骨子」、「平成25年度事業計画案」、「最近の相談事例・違反事例について」、「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。

6 会員団体事務局連絡会議

平成24年7月25日、アルカディア市ヶ谷（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、当協議会から「平成24年度定時社員総会における議決・承認事項」、「表示規約・同施行規則（一部変更）の施行」、「平成23年度不動産広告の違反事例」、「当協議会の会議予定」等について説明した後、意見交換を行った。

7 公益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24年6月5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、常務理事が出席した。

また、同機構（中央区）の会議室において開催された平成24年9月14日、同年12月20日及び平成25年3月15日の理事会に専務理事が出席した。

(2) 関係団体協議会

平成24年12月3日、同機構（中央区）の会議室において、標記会議が開催され、当協議会から専務理事が出席した。

会議では、同機構の近況報告、社団法人全国公正取引協議会連合会及び当協議会を含む3協議会から活動状況の報告がなされ、消費者庁表示対策課から同課の活動状況と今後の計画について報告があり、これらに対し意見交換が行われた。

8 社団法人全国公正取引協議会連合会関係会議

(1) 総務委員会

平成24年4月10日、同年5月18日及び同年9月14日、赤坂KSビル（港区）等の会議室において、総務委員会が開催され、当協議会から専務理事が出席した。

(2) 理事会・総会

平成24年6月18日、東海大学交友会館（千代田区）において、理事会が開催され、植木会長の代理で専務理事が出席した。また、理事会終了後、平成24年度通常総会が開催され、当協議会から植木会長、専務理事が出席した。

なお、本総会において、植木会長が理事に選任された後、通常総会を中断して開催された第2回理事会において、副会長に選出された。

また、総会終了後、規約の適正な運用を通じて景品表示行政に功績があった団体（4協議会）及び個人（4名）に対して、福嶋浩彦消費者庁長官から景品表示適正化功績者表彰（大臣表彰）が行われ、東海不動産公正取引協議会が団体として表彰された。

(3) 連絡会幹事会

平成24年6月5日、赤坂K Sビル（港区）の会議室において、消費者庁、公正取引委員会、公益社団法人全国家庭電気製品公正取引協議会及び当協議会が出席し、標記会議が開催され、当協議会から専務理事が出席した。

会議では、連合会から「平成24年度事業計画」及び「当面の役員の構成」について報告があり、意見交換が行われた後、消費者庁及び公正取引委員会から「最近の主な動き」について説明が行われた。

(4) 全国公正取引協議会連絡会議

平成24年10月16日、東海大学交友会館（千代田区）において、標記会議が開催され、当協議会から事務局長及び事務局職員が出席した。

会議では、連合会の糸田副会長から開会の挨拶があり、消費者庁の片桐表示対策課長及び公正取引委員会の山田取引企画課長からの挨拶の後、1都8県（茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県及び長野県）の各担当官から「地方公共団体における景品表示法の運用状況」について説明が行われ、続いて、消費者庁から「食品表示一元化について」の講演の後、質疑応答が行われた。

次に、社団法人自動車公正取引協議会など3協議会から「公正競争規約の最近の運用状況」について説明があり、続いて、主催者から「公正マークワーキンググループの検討状況」、「消費者等との意見交換会の開催」、「一般法人化後の役員構成」、「連合会会費」等の今後の取組等について説明があり、これらに対して質疑応答が行われた。

9 公益財団法人東日本不動産流通機構（REINS）評議員会

平成24年6月26日及び平成25年3月7日、京王プラザホテル（新宿区）において、公益財団法人東日本不動産流通機構（千代田区）の評議員会が開催され、専務理事が出席した。

平成24年6月の会議では、「平成23年度収支決算」、「平成24年度事業計画及び収支予算」、「理事の補充選任」について審議され、また、平成25年3月の会議では、「評議員の辞任及び新たな評議員の選定」、「会員外利用者の取り扱い」について報告後、「中期事業計画(案)の策定」、「平成25年度事業計画(案)及び収支予算(案)」が審議・承認された。

10 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25年2月15日、ホテルグランドアーク半蔵門（千代田区）において、東京都都市整備局住宅政策推進部不動産課田中適正取引促進課長、同課指導相談係沖課長補佐及び都市づくり政策部緑地景観課宮島屋外広告物担当課長の出席のもと、社団法人全日本不動産協会東京都本部（幹事）、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会及び当協議会の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、当協議会から福田副会長（調査指導委員会委員長）、桃野理事（調査指導委員会副委員長）、専務理事及び事務局職員が出席した。

会議では、東京都の宮島屋外広告物担当課長から「東京都内の違反屋外広告物の現状」について報告があり、続いて、田中適正取引促進課長から「違反広告物の現状及び東京都の行政処分・指導」について報告の後、当協議会から「公正競争規約違反に対する措置状況及び最近の相談事例、違反事例等」について説明を行い、これらについて意見交換が行われた。

11 不動産取引関係機関連絡協議会

平成25年3月18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開催され、当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について」や、警察庁から「平成24年不動産関係事犯検挙状況について」の説明があり、当協議会からは「公正競争規約違反に対する措置等の状況等」を説明した。

[資料]

定 款 新 旧 対 照 表

(下線は変更部分)

新	旧
<p>(法人の構成員)</p> <p>第5条 本協議会の会員は、次の3種とし、次条の規定により入会したものとす。</p> <p>(1) 普通会員 公正競争規約に参加する宅地建物取引業者の団体及びその団体の都県単位における従たる事務所(前条第2項に規定する区域内に所在するもの)の代表者</p> <p>(2)・(3) (略)</p> <p>(会員の資格の取得)</p> <p>第6条 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 前条第1項第1号後段の団体の従たる事務所の代表者が交替したときは、理事会が別に定める様式により、<u>新たな代表者名等を本協議会に届け出なければならない。</u></p> <p>(定款の変更)</p> <p>第49条 (略)</p> <p>2 公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律(以下「公益認定法」という。)第11条第1項各号に掲げる事項に係る定款の変更(軽微なものを除く)をしようとするときは、その事項の変更につき、<u>行政庁の認定を受けなければならない。</u></p> <p>3 前項以外の変更を行った場合は、遅滞なく<u>行政庁に届け出なければならない。</u></p> <p>(合併等)</p> <p>第50条 本協議会は、社員総会において、総正会員の議決権の3分の2以上の決議により、他の一般社団・財団法人法上の法人との合併、事業の全部又は一部の譲渡及び公益目的事業の全部の廃止をすることができる。</p> <p>2 前項の行為をしようとするときは、あらかじめその旨を行政庁に届け出なければならない。</p>	<p>(法人の構成員)</p> <p>第5条 本協議会の会員は、次の3種とし、次条の規定により入会したものとす。</p> <p>(1) 普通会員 公正競争規約に参加する宅地建物取引業者の団体</p> <p>(2)・(3) (略)</p> <p>(会員の資格の取得)</p> <p>第6条 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 新設</p> <p>(定款の変更)</p> <p>第49条 (略)</p> <p>2 公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律(以下「公益認定法」という。)第11条第1項各号に掲げる事項に係る定款の変更(軽微なものを除く)をしようとするときは、その事項の変更につき、<u>内閣総理大臣の認定及び不動産の表示に関する公正競争規約第29条第1項に基づき消費者庁長官及び公正取引委員会の承認を受けなければならない。</u></p> <p>3 前項以外の変更を行った場合は、遅滞なく<u>内閣総理大臣に届け出るほか、不動産の表示に関する公正競争規約第29条第1項に基づき消費者庁長官及び公正取引委員会の承認を受けなければならない。</u></p> <p>(合併等)</p> <p>第50条 同左</p> <p>2 前項の行為をしようとするときは、あらかじめその旨を<u>内閣総理大臣に届け出るほか、不動産の表示に関する公正競争規約第29条第1項に基づき消費者庁長官及び公正取引委員会の承認を受けなければならない。</u></p>

附 則

この定款の変更は、公正取引委員会及び消費者庁長官の承認があった日(平成25年3月18日)から施行する。