

平成 2 1 年度事業報告及び収支計算書 (平成 2 1 年 4 月 1 日～平成 2 2 年 3 月 3 1 日)

当連合会は、一般消費者の不動産の適正な選択に資するとともに、不動産取引における事業者間の公正な競争秩序を確保するため、各地区不動産公正取引協議会（以下「各地区協議会」という。）が、表示規約及び景品規約（以下「公正競争規約」という。）の公正・中立な運用機関として事業（5頁「平成 2 1 年度における各地区協議会別相談件数、処理件数等」参照）を遂行するよう指導、助言及び協力を行うとともに、これら公正競争規約の解釈及び運用の統一、多様な広告表示の進展に伴う広告表示の適正化を図るため、各地区協議会間の緊密な連携のもと、公正競争規約の解釈、運用等について協議した。

また、平成 2 1 年 9 月 1 日の消費者庁発足に伴い、改正された景品表示法の規定に適合させるとともに公正競争規約違反に対する措置手続きの適正化等を図るため、公正競争規約の一部を変更し、同日施行した。

さらに、消費者庁から、同一の公正競争規約を運用する各地区協議会において、関係文書様式の統一化、公正競争規約違反内容と措置区分の整合化等に対して指摘があり、その対応について協議し、各地区協議会間で一定の合意が得られるよう努めた。

以下、平成 2 1 年度における事業の概要について報告する。

1 公正競争規約及び施行規則等の一部変更

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に伴い、公正競争規約の根拠法である景品表示法は、目的規定などが変更されて消費者庁に全面移管となって平成 2 1 年 9 月 1 日から施行されている。このため、公正競争規約、施行規則等を改正景品表示法の規定に適合させるとともに、公正競争規約違反に対する措置手続きの適正化等を図るために「措置に対する異議の申立て」及び「措置内容等の公表」の規定を新設するなどの変更案を平成 2 1 年 7 月 2 8 日付けで公正取引委員会に対し申請し、同年 8 月 2 5 日付けで認定又は承認を受け、消費者庁が発足した 9 月 1 日から施行された。

これにより、同年 8 月 2 7 日付けで各地区協議会に対しその旨の通知を行い、公正競争規約及び施行規則等の一部変更の内容を加盟事業者に周知するよう依頼した。

2 公正競争規約の周知徹底、連合会の活動状況の広報

(1) 公正競争規約等の一部変更に伴い、「不動産の公正競争規約」の改訂版を作成・配付し、また、公正競争規約等の解説書である「不動産広告の実務と規制」（10訂版）の配付や「不動産広告ハンドブック」を各地区協議会が各種の機会を捉えて配布又は頒布するなど、積極的に活用できる状態におくほか、特定の各地区協議会やその会員団体が主催する公正競争規約研修会等への講師（連合会事務局を代行する首都圏協議会の職員）派遣の要請に適宜応ずるなどして、

公正競争規約等の周知徹底に努めた。

また、当連合会のホームページにより、公正競争規約、施行規則等の全文紹介、連合会の概要を掲載するほか、各地区協議会の概要を掲載又は各地区協議会のホームページと相互にリンクをはるにより、これらホームページにおいて、公正競争規約に関する基礎的情報、広告表示及び景品提供の相談事例・違反事例、不動産広告の見方等に関する情報を提供し、事業者、広告会社、不動産情報サイト運営会社及び一般消費者に対し、公正競争規約や各地区協議会の活動状況についての周知に努めた。

- (2) 平成21年11月、不動産広告の見方や不動産取引における基本的な留意点を記載した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・配布し、消費者に対する公正競争規約等の啓蒙に努めた。

3 公正競争規約の運用機関としての体制整備、公正競争規約の解釈・運用の統一、規定の見直し

- (1) 各地区協議会が策定・改定の規程等を消費者庁から承認等を受ける際の窓口として、消費者庁「表示対策課」との緊密な連携、同庁からの適切な指導のもと対応してきたが、特に、平成21年11月開催の幹事会において、各地区協議会による措置報告を同年12月から一括とりまとめた上で報告することとした。

- (2) 各地区協議会において、公正競争規約等の解釈・運用の統一を図るため、適又は幹事会等の機会を捉えて、解釈等で疑問がある事項について意見交換するなど、公正取引委員会又は平成21年9月1日以降は消費者庁、国土交通省の指導を受けながら、公正競争規約等の解釈、運用について各地区協議会との間に緊密な連携を図った。

特に、平成21年11月開催の幹事会において、消費者庁から同一の公正競争規約を運用する各地区協議会の活動等に関し、同庁への措置報告の徹底、関係文書(資料請求文書、事情聴取招致文書、措置文書、措置報告書等)の様式、事情聴取会の記録、公正競争規約違反内容と措置区分などをできるだけ統一化、整合化を図る必要があるとの指摘を受け、これらの対応について協議・検討するとともに、平成22年1月開催の幹事会においても引き続き協議・検討し、早期に各地区協議会間において一定の合意が得られるよう努めた。

- (3) 平成21年11月及び平成22年1月開催の幹事会において、消費者ニーズの変化、不動産取引の多様化等から、必要の度を越えた公正競争規約の規定の存否、新たな問題に対応した規定の要否等について意見交換を行い、早急に見直すべき規定について協議した。

4 インターネット広告の適正化

各地区協議会において、不動産情報サイトや事業者のホームページの広告表示が公正競争規約に違反する旨の申告やネットサーフィンを行い探知した公正競争規約違反の事案については、適切に対応し、必要な措置を講じたほか、不動産情報サイト運営会社らと定期的に情報交換を行うなどにより、契約済み等の「お

とり広告」物件を掲載させない取り組みを行うことなどを働きかけ、インターネットにおける広告表示の適正化に努めた。

なお、首都圏協議会は、不動産情報サイトの実態を把握し、インターネット広告の適正化を図るため、同サイト運営会社に対しアンケート調査を実施したが（平成20年12月24日付けで公表）、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平成21年9月28日に懇談会を開催し、その後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た。

5 会議の開催状況

(1) 総会

ア 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（東京都新宿区）において、臨時総会を開催し、「公正競争規約等の変更案について」を審議・議決した。

その後、当連合会は、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」の認定等の申請を行った。

イ 第7回通常総会

平成21年11月6日、午後3時30分から、ホテルグランヴィア広島（広島市）において、第7回通常総会を開催し、次の議案を審議し、いずれも原案のとおり承認・議決した。

- 第1号議案 平成20年度事業報告及び収支計算承認の件
- 第2号議案 平成21年度事業計画案及び収支予算案審議の件
- 第3号議案 各不動産公正取引協議会の当面する課題
- 第4号議案 第8回通常総会の幹事協議会（北陸協議会）の件

(2) 理事会

ア 第1回理事会（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（東京都新宿区）において、平成21年度第1回理事会を開催し、「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」（首都圏協議会の南敬介同副会長を当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」審議し、いずれも原案のとおり承認・議決した。

イ 第2回理事会（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、第2回理事会を開催し、第7回通常総会に付議すべき議案について審議・議決した。

ウ 第3回理事会（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（東京都新宿区）において、第3回理事会を開催し、南敬介会長代行・副会長（首都圏協議会会長）を理事の互選により会長に選任した。

(3) 幹事会

ア 第1回幹事会（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回幹事会を開催し、「公正競争規約等の変更案」を7月23日に開催する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（公正競争規約・施行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報告等が行われ、意見交換を行った。

イ 第2回幹事会（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、第2回幹事会を開催し、「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、消費者庁及び国土交通省から不動産業に係る事項の報告が行われ、事務局から公正競争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」等の説明を行い、意見交換を行った。

ウ 第3回幹事会（平成22年1月28日）

午後3時から、首都圏協議会の会議室において、第3回幹事会を開催し、消費者庁及び国土交通省からの不動産業に係る事項の報告、事務局から公正競争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「公正競争規約・施行規則の見直し（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」、第3回理事会の開催（会長の互選）の提案等の説明を行い、意見交換を行った後、一定の合意を得た。なお、上記の幹事会には、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。

6 その他

平成21年度事業計画において定められた「関係官公庁との連携」及び「関係団体等との連携」は、従来どおり連絡等を密にし、公正競争規約の運用等について、一層の理解と協力が得られるよう努めた。

平成 21 年度における各地区協議会別相談件数、処理件数等

1 各地区協議会別相談件数

| 協議会 | 相談件数 |
|------|--------|
| 北海道 | 720 |
| 東北地区 | 206 |
| 首都圏 | 12,956 |
| 北陸 | 82 |
| 東海 | 1,235 |
| 近畿地区 | 5,193 |
| 中国地区 | 610 |
| 四国地区 | 283 |
| 九州 | 3,392 |
| 計 | 24,677 |

2 各地区協議会別処理件数

| 協議会 | 処理件数 | うち違約金課徴 |
|------|------|---------|
| 北海道 | 21 | (0) |
| 東北地区 | 49 | (1) |
| 首都圏 | 296 | (54) |
| 北陸 | 12 | (0) |
| 東海 | 179 | (0) |
| 近畿地区 | 70 | (16) |
| 中国地区 | 15 | (0) |
| 四国地区 | 3 | (0) |
| 九州 | 71 | (3) |
| 計 | 716 | (74) |

3 不動産広告収集モニターの活動状況

首都圏

65名：チラシ約33,000枚収集・違反に対する処理＝警告等146件（非会員2社に対する改善要請を含む。）

近畿地区

50名：チラシ約2,400枚収集・違反に対する処理＝嚴重警告・違約金、嚴重警告、警告等32件

九州

66名：モニター通信591件受理・違反に対する処理＝嚴重警告・違約金、嚴重警告、警告等19件

上記の処理件数は、前記2「各地区協議会別処理件数」に含まれている。
上記のほかの各地区協議会においては、モニター制度を採用していない。

4 各地区協議会別会員数等

| 協議会 | 設立年 | 法人化 | 構 成 員 |
|------|-----------|-----------|--------------------------------------|
| 北海道 | 昭和 48年 | 平成 5年 | (社)北海道宅地建物取引業協会等 4団体 (4,019事業者) |
| 東北地区 | 昭和 53年 | | (社)山形県宅地建物取引業協会等 14団体 (6,297事業者) |
| 首都圏 | 昭和 38年 | 昭和 46年 | (社)不動産協会等 22団体 (53,792事業者) |
| 北陸 | 昭和 57年 | | (社)富山県宅地建物取引業協会等 6団体 (2,491事業者) |
| 東海 | 昭和 41年 | | (社)愛知県宅地建物取引業協会等 12団体 (12,694事業者) |
| 近畿地区 | 昭和 38年 | 平成 元年 | (社)兵庫県宅地建物取引業協会等 15団体 (26,255事業者) |
| 中国地区 | 昭和 56年 | | (社)広島県宅地建物取引業協会等 11団体 (6,435事業者) |
| 四国地区 | 昭和 57年 | | (社)徳島県宅地建物取引業協会等 8団体 (4,423事業者) |
| 九州 | 昭和 48年 | 平成 21年 | (社)福岡県宅地建物取引業協会等 19団体 (13,468事業者) |
| 計 | | | 111団体・129,874事業者 |

各地区協議会の構成員である団体数・事業者数は、平成22年4月1日現在のもの。
ただし、四国地区は平成22年7月1日現在のものである。

5 内閣総理大臣及び公正取引委員会から認定を受けている規約に係る業種数
規約数：106件（表示規約68・景品規約38）
団体数：82団体

「2団体」には、規約の認定を受けた不動産公正取引協議会連合会と規約運用団体である9地区不動産公正取引協議会の計10団体をカウントしている（平成22年7月末日時点）。

平成 2 1 年度収支計算書
(平成 2 1 年 4 月 1 日から平成 2 2 年 3 月 3 1 日まで)

1) 収入の部

(単位円)

| 科 目 | 予 算 額 | 決 算 額 | 差 額 | 備 考 |
|----------|-----------|-----------|-------|----------------|
| 会費収入 | | | | |
| 1 協賛会費収入 | 1,000,000 | 1,000,000 | 0 | 全国宅地建物取引業協会連合会 |
| | 1,000,000 | 1,000,000 | 0 | 全国宅地建物取引業保証協会 |
| 小 計 | 2,000,000 | 2,000,000 | 0 | |
| 雑収入 | | | | |
| 1 雑収入 | 0 | 0 | 0 | |
| 2 受取利息 | 3,000 | 566 | 2,434 | 普通預金受取利息 |
| 小 計 | 3,000 | 566 | 2,434 | |
| 当期収入合計 A | 2,003,000 | 2,000,566 | 2,434 | |

| | | | | |
|--------------|-----------|-----------|-------|--|
| 前期繰越収支差額 B | 1,351,197 | 1,351,197 | 0 | |
| 収入合計 C (A+B) | 3,354,197 | 3,351,763 | 2,434 | |

2) 支出の部

| 科 目 | 予 算 額 | 決 算 額 | 差 額 | 備 考 |
|----------------|-----------|-----------|---------|--|
| 事業費 | | | | |
| 1 規約普及費 | 1,500,000 | 1,807,190 | 307,190 | 規約(1万部)・あらかると(1万部)・不動産広告の実務と規制(270部)の配布等 |
| 小 計 | 1,500,000 | 1,807,190 | 307,190 | |
| 管理費 | | | | |
| 1 会議費 | 1,200,000 | 1,292,300 | 92,300 | 総会・理事会・幹事会 |
| 2 渉外費 | 100,000 | 17,629 | 82,371 | 慶弔費 |
| 3 印刷費 | 150,000 | 84,000 | 66,000 | 総会議案書等 |
| 4 通信・運搬費 | 100,000 | 148,355 | 48,355 | 送料 |
| 5 消耗品費 | 50,000 | 294 | 49,706 | 文具類 |
| 6 雑費 | 50,000 | 1,995 | 48,005 | 各種銀行手数料 |
| 小 計 | 1,650,000 | 1,544,573 | 105,427 | |
| 予備費 | | | | |
| 1 予備費 | 104,197 | 0 | 104,197 | |
| 当期支出合計 D | 3,254,197 | 3,351,763 | 97,566 | |
| 当期収支差額 E (A-D) | 1,251,197 | 1,351,197 | 100,000 | |
| 次期繰越収支差額 (B+E) | 100,000 | 0 | 100,000 | |