

平成22年度事業報告

(平成22年4月1日～平成23年3月31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加盟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22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、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幹事会等で協議を重ねた。

また、平成22年11月5日の第8回通常総会において表示規約・施行規則の一部変更案が議決され、消費者庁及び公正取引委員会に対して申請するための取り組みを行ったが、翌年度に持ち越しとなった。

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間における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関する指摘があり、その対応について協議してきたが、各地区協議会間で一定の合意を得た内容を平成22年11月5日開催の理事会に報告した。

以下、平成22年度における事業の概要について報告する。

1 表示規約・施行規則等の一部変更案について

表示規約・施行規則において、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を幹事会で協議し、これを一部変更案として取りまとめて、平成22年11月5日の第8回通常総会に諮り、議決されたことから、これらをできるだけ速やかに消費者庁及び公正取引委員会に申請し、認定又は承認を受けて施行できるよう緊密に連絡するなどの取り組みを行ったが、翌年度に持ち越しとなった。

2 公正競争規約の周知徹底、連合会の活動状況の広報

(1) 各地区協議会が加盟事業者に対して、各種の機会を捉えて公正競争規約の普及啓発を図る際に、「不動産の公正競争規約」、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）、「不動産広告ハンドブック」等を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派遣の要請に適宜応ずる（連合会事務局を代行する首都圏協議会の職員）などして、公正競争規約等の周知徹底に努めた。

なお、イラスト等を用いて表示規約を解説した小冊子（首都圏協議会作成）について、各地区協議会が普及啓発に用いたいとの意向があり、数量がまとまれば、連合会名義で作成することができる旨を連絡した。

(2) 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ことににより、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、加盟事業者、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。

- (3) 平成22年10月、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、消費者に配布することにより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) 消費者庁から各地区協議会が策定・改定した規程等の承認等を受ける際の窓口として、消費者庁と緊密に連携し、適切な指導を受けることにより対応した。

また、消費者庁に対し、各地区協議会による毎月次の処理件数、規約違反業者に対する措置文書等を取りまとめて報告した。

- (2) 各地区協議会間で適宜又は幹事会等の機会を捉えて、公正競争規約等の解釈・運用上疑問がある事項について意見交換するなど、消費者庁及び国土交通省の指導を受けながら、これらについて統一を図るべく、緊密な連携を図った。

特に消費者庁から平成21年11月開催の幹事会において、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、措置報告の徹底のほか、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、公正競争規約の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、幹事会等で協議・検討してきたが、平成22年7月開催の幹事会において、各地区協議会間において一定の合意を得ることができたので、それを「措置報告の徹底、報告様式の統一化等に対する指摘と対応」として取りまとめて、同年11月開催の理事会に報告した。

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加盟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があった事案については、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、随時、情報交換（首都圏協議会は、平成22年6月に懇談会を開催している。）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。

また、近畿協議会は、平成22年11月16日付けで構成団体長あてに「インターネットによる「おとり広告」の未然防止の徹底について（ご依頼）」との文書を送付し、取引することができない物件の広告表示を行うことがないよう加盟事業者に周知徹底するよう依頼した。

さらに、首都圏協議会は、平成22年4月16日付けで会員団体長あてに「加盟事業者に対する周知方ご依頼について」（規約違反に対する事実確認等の調査に対する協力、おとり広告の是正、表示の修正・取りやめ及び取引の変更等の公示）及び不動産情報サイト運営会社代表者あてに「情報提供等のご依頼について」（おとり広告の是正指導とこれらの具体的情報の提供）との文書を送付し、加盟事業者に対するおとり広告の是正等の周知、おとり広告の具体的情報の提供等を依頼した。

5 会議の開催状況

(1) 総会

平成22年11月5日、午後4時から、ANAクラウンプラザホテル富山（富山市）において、第8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21年度事業報告及び収支計算承認の件
- 第2号議案 平成22年度事業計画案審議の件
- 第3号議案 表示規約・施行規則の一部変更案審議の件
- 第4号議案 役員選任の件
- 第5号議案 各地区不動産公正取引協議会の当面する課題
- 第6号議案 第9回通常総会の幹事協議会の件

(2) 理事会

ア 第1回理事会（平成22年11月5日）

午後3時30分から、ANAクラウンプラザホテル富山（富山市）において、平成22年度第1回理事会を開催し、まず、既に交替が行われていた理事15名及び監事1名の補充・選任について承認された。次いで、定款第5条（会員種別）第2項の規定に基づく「協賛会員の入会について」（社団法人全日本不動産協会の入会）及び「第8回通常総会に付議すべき議案について」を審議し、いずれも承認された。

また、消費者庁から平成21年11月開催の幹事会において指摘を受け、これらの対応について協議・検討してきたが、平成22年7月8日に開催した平成22年度第1回幹事会において、各地区協議会間において一定の合意を得ることができたので、それを「措置報告の徹底、報告様式の統一化等に対する指摘と対応」として取りまとめ、同年11月開催の理事会に報告し承認された。

イ 第2回理事会（平成22年11月5日）

第8回通常総会において、第4号議案（役員選任の件）を承認した後、第2回理事会を開催し、会長、副会長及び常務理事を互選した。

会長には南会長（首都圏協議会会長）が再任され、副会長には他の8地区の協議会会長及び首都圏協議会の石井副会長が就任し、常務理事には制野常務理事（首都圏協議会専務理事）が再任された。

(3) 幹事会

ア 第1回幹事会（平成22年7月8日）

午後3時から、ホテルオークラ福岡（福岡市）において、平成22年度第1回幹事会を開催し、「第8回通常総会に付議すべき議案の準備について」の提案のほか、消費者庁及び国土交通省から不動産業に係る事項の説明が行われた後、公正競争規約の運用状況及び運用上の諸問題として、①「表示規約・規則の見直し」、②「措置区分の決定に関する整合性等について」等について意見交換を行い、①については、第8回通常総会に表示規約・施行規則の一部変更案として付議することを予定し、②については、第8回通常総会までに、

今後の対応について合意した事項を書面化することとした。

イ 第2回幹事会（平成22年11月4日）

午後3時30分から、ANAクラウンプラザホテル富山（富山市）において、平成22年度第2回幹事会を開催し、平成22年度第1回理事会及び第8回通常総会付議議案や理事会・通常総会の進行等を協議したほか、消費者庁及び国土交通省から不動産業に関する事項の説明が行われた後、各地区協議会から、公正競争規約の運用状況及び運用上の諸問題について報告があり、意見交換を行った。

6 その他

平成22年度事業計画において議決された「7 関係行政機関による指導等」及び「8 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22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	494
東北地区	232
首都圏	12,134
北陸	91
東海	1,211
近畿地区	5,362
中国地区	610
四国地区	257
九州	3,215
計	23,606

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	54	(1)
首都圏	227	(47)
北陸	16	(0)
東海	147	(1)
近畿地区	228	(18)
中国地区	10	(0)
四国地区	3	(0)
九州	169	(3)
計	875	(70)

3 不動産広告収集モニターの活動状況

① 首都圏

65名：チラシ約28,000枚収集・違反に対する処理＝警告等107件（非会員3社に対する改善要請を含む。）

② 近畿地区

50名：チラシ約2,100枚収集・違反に対する処理＝厳重警告・違約金、厳重警告、警告等計37件

③ 九州

61名：モニター通信294件受理・違反に対する処理＝厳重警告・違約金、警告計8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、モニター制度は採用していない。

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	S 4 8	H 5	(社)北海道宅地建物取引業協会等 (3, 9 9 2 事業者) 4 団体
東北地区	S 5 3		(社)山形県宅地建物取引業協会等 (6, 3 0 5 事業者) 1 4 団体
首都圏	S 3 8	S 4 6 H 2 3	(社)不動産協会等 (5 3, 7 7 7 事業者) 2 2 団体
北 陸	S 5 7		(社)富山県宅地建物取引業協会等 (2, 4 6 1 事業者) 6 団体
東 海	S 4 1		(社)愛知県宅地建物取引業協会等 (1 2, 6 2 1 事業者) 1 2 団体
近畿地区	S 3 8	H 1	(社)兵庫県宅地建物取引業協会等 (2 5, 9 9 2 事業者) 1 5 団体
中国地区	S 5 6		(社)広島県宅地建物取引業協会等 (6, 4 0 3 事業者) 1 1 団体
四国地区	S 5 7		(社)徳島県宅地建物取引業協会等 (4, 3 8 4 事業者) 8 団体
九 州	S 4 8	H 2 1	(社)福岡県宅地建物取引業協会等 (1 3, 4 5 5 事業者) 1 9 団体
計	1 1 1 団体・1 2 9, 3 9 0 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23年4月1日時点のもの。

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：104件（表示規約67・景品規約37）

団体数：81団体

※ 「81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23年7月末日時点）。