

## 各地区協議会の平成24年度事業計画

一般社団法人北海道不動産公正取引協議会	1
東北地区不動産公正取引協議会	3
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会	5
北陸不動産公正取引協議会	12
東海不動産公正取引協議会	13
公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会	16
中国地区不動産公正取引協議会	19
四国地区不動産公正取引協議会	20
一般社団法人九州不動産公正取引協議会	21

## 一般社団法人北海道不動産公正取引協議会

平成23年度のがわが国は、観測史上最大の地震に見舞われ、東北地方を襲った津波により多くの犠牲者を出し、加えて原子力発電所の事故により多くの住民がいまだに避難生活を強いられています。

1年を経過した今でもガレキの処理が一向に進まず地域の復興にはまだまだ多くの時間を費やさなければならない状況です。

不動産業界においては、先行き不透明な経済情勢に加え、全国的な地価の下落、新設住宅着工の減少が続き、依然として厳しい状況にあります。

当協議会は、昨年6月の通常総会において新定款の承認をいただき、本年1月に一般社団法人への移行申請を行い、3月7日に公益認定等審議会からの答申を受けて、4月1日に登記申請し、24年度から一般社団法人としてスタートいたします。

平成24年度協議会事業といたしましては、加盟事業者に対し規約の運用遵守のため広告の事前相談を積極的に受け、研修等を通じて規約の理解度を高めるなど、違反広告の未然防止に心掛け、下記事業を進めてまいります。

### 1 研修事業

#### (1) 構成団体開催の研修会への参加

構成団体の開催する新入会員研修及び業務研修会に講師を派遣し、相談事例、表示・景品規約の説明など公正競争規約の周知徹底を図ります。

#### (2) 公正競争規約に関する研修会の実施

公正競争規約の改正等について周知を図るため、加盟事業者、賛助会員、消費者等に対する研修を実施し、適正な不動産広告の掲載に努めます。

#### (3) 関係官庁等会議への参加

消費者庁及び道建築指導課主催の会議へ参加し、各団体との意見交換を通じて得た情報等を公正競争規約の運用に役立てます。

#### (4) 全国会議への参加

表示及び景品規約の解釈相違点等の理解を深めるため、連合会幹事会等に出席し、情報の収集に努めるとともに研鑽を行い、今後の公正競争規約の円滑な運用を図ります。

### 2 広報活動事業

#### (1) 広報誌の発行及び配布

当協議会の事業内容や情報提供を図るため、広報誌を発行し、加盟事業者に配布するとともに加盟団体の窓口や道市町村等の窓口から一般消費者にも情報提供します。

#### (2) 「不動産の公正競争規約」及び「不動産広告ハンドブック」の配布

「不動産の公正競争規約」及び「不動産広告ハンドブック」を関係団体、加盟事業者、研修資料として配布し規約の適正な運用を図ります。

#### (3) 構成団体発行の機関紙等への記事提供

構成団体発行の機関紙や広報誌等に積極的に情報を提供し、会員事業者や消費者に対する公正競争規約の普及推進に努めます。

#### (4) 一般消費者への啓蒙

一般消費者からの相談、苦情等を積極的に受け付け、適切な処理と関係団体への誘導を行います。

### 3 総務及び相談事業

- (1) 一般社団法人への移行について  
一般社団法人への名称変更に伴う各種変更手続きを迅速に実施します。
- (2) 広告の事前相談及び事前チェック体制の拡充  
会員事業者、賛助会員等からの広告の制作に係る事前相談及び事前チェックを受付け、公正競争規約違反行為の未然防止と広告表示の適正化の促進に努めます。

### 4 調査指導事業

- (1) 不動産広告の収集と内容のチェック  
札幌市内主要地域（中央区・東区・北区・西区・豊平区）に配置している広告物収集員及び構成団体地方支部調査員、一般消費者からの広告収集に努め、チェックの上、適正な処理を行います。
- (2) 規約違反事案の迅速な処理  
収集された広告物に規約違反が見られた場合には、先ず口頭及び文書によりすみやかに注意を行い、違反行為の再発防止に努めます。
- (3) 公正競争規約に基づく措置  
悪質、重大な違反行為については、公正競争規約に基づき、調査指導委員会や理事会で審議し、警告、嚴重警告を行うなど、公正かつ厳正な措置を講じます。
- (4) 関係官庁からの移送事案の処理  
関係官庁からの会員事業者の違反広告に対する調査指導の要請を受けたときは、すみやかに調査を実施して、指導・措置を行い、その結果を報告します。
- (5) 屋外違反広告物の除却作業の実施  
札幌市内の屋外違反広告物の実態を踏まえ、必要が生じた場合には構成団体所属の調査指導委員及び調査員並びに宅建札幌地区支部の協力を得て、屋外違反広告物の除却作業を実施し違反事業者に対する公正な競争事業の指導を行います。
- (6) 関係官公庁との連携  
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、消費者庁及び北海道庁建設部建築指導課をはじめ、不動産公正取引協議会連合会、全国の不動産公正取引協議会並びに全国公正取引協議会連合会との密接な連携を図り、円滑な業務の遂行を図ります。

## 東北地区不動産公正取引協議会

我が国経済は足踏み状態から回復の兆しが見えつつありますが、東北地区においては昨年発生した東日本大震災の復旧復興も先行き厳しい状況にあり、一日も早い復興を願うものであります。

当地区の経済は一層厳しい環境に置かれています。

このような状況下において昨年に続き、不動産業界の果たす役割は非常に大きくなるものと考えられ、消費者への適切な情報提供を推進し適正な商品選択を確保するため、より消費者の立場に立った公正競争規約の運用を目指すべく、平成24年度の事業計画を次の通り策定します。

### 1 公正競争規約違反の未然防止

#### (1) 調査員及び規約担当者に対する実務研修会の開催

日常的に構成団体所属会員・賛助会員・広告会社等からの広告に関する事前相談を受ける窓口となる構成団体の調査員・規約担当事務局職員を対象として、規約違反実例等による実務研修会を開催し規約の周知徹底に努めるとともに、業務知識の更なる習得を図る。

#### (2) 事前相談業務の実施

当協議会及び各構成団体の役職員が、所属会員・賛助会員・広告会社等からの不動産広告の制作・企画等に関する事前相談業務を適正かつ公正に行い、規約違反広告の未然防止に努める。

#### (3) インターネット広告への対応

インターネットによる広告表示についても、他の媒体同様、おとり広告や不当表示の未然防止に努める。

### 2 公正競争規約の普及活動

#### (1) 加盟事業者に対する研修会の開催

各構成団体において、所属会員を対象とした研修会を開催し、不動産の公正競争規約に関する研修会を開催し、規約の周知徹底に努める。

#### (2) ホームページにおける広報活動

不動産公正取引協議会連合会のホームページにおいて、協議会の活動状況について広く一般消費者に対する広報活動に努めるほか、公正競争規約を掲載し広く一般に対し規約の周知を図る。

#### (3) 公正表示ステッカーの頒布

当協議会の加盟事業者の証として「公正表示ステッカー」を頒布し、引続き構成団体の会員事業所の店頭における掲示を促進することにより、事業者のコンプライアンス意識の向上に努める。

#### (4) 賛助会員の入会促進

不動産広告の適正な表示を徹底するためには、不動産広告を企画・制作する広告会社等の理解と協力が不可欠であることから、引き続き、広告会社等に対し、賛助会員としての入会促進を図る。

### 3 公正競争規約違反被疑案件の指導及び是正措置

#### (1) 違反被疑案件の受付と調査及び措置

「違反調査及び措置の手続等に関する規則」、「東北地区不動産公正取引協議会運営規程」、「東北地区不動産公正取引協議会違反調査等の事務処理要綱」に基づき、違反被疑案件について円滑な対応を図る。

(2) 移送事案等の処理

公正取引委員会、都道府県他関係官庁からの移送事案、一般からの申告事案については、各構成団体（地区調査指導委員会）の協力を得ながら、迅速な対応を図る。

**4 関係官庁及び関係団体との連携**

当協議会の事業活動を円滑に遂行するため、引続き消費者庁・公正取引委員会・国土交通省・東北6県の景品表示法・宅地建物取引業法所管課との連携を密にする。

さらに、不動産公正取引協議会連合会・社団法人全国公正取引協議会連合会とも各種会議を通じて業務の関係強化に努める。

**5 規約集・規程集の作成・発行**

本年度認定を受けた公正競争規約等の一部改正及び当協議会会則等の一部改正に伴い、規約規程集を作成し構成団体等に配布する。

**6 組織の活性化**

9月を不動産広告の調査月間と定め、各構成団体の調査員による調査・審査を行い、不動産広告の適正化に努めるとともに、組織の活性化を図る。

## 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

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は、平成24年5月上旬に消費者庁及び公正取引委員会から認定又は承認を受け、同月下旬から施行される予定である。

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」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をする。

#### 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、公益財団法人東日本不動産流通機構、公益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清聴諷に際して、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、公益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思わ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、事晴聴取・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。

## 北陸不動産公正取引協議会

円高・ユーロ・ドル安の影響により輸出産業の業績が悪化しており、また欧州の政府債務問題の影響を受けて、世界の金融不安に拍車がかかり、景気が一層厳しい状況となることが心配される場所である。

不動産業界においても、長引く経済不況による消費者の不動産購買意欲が減退しており、不動産市場は、厳しい経営環境が続いている。

全国9地区協議会統一規約に基づく、違反広告主への対応が厳しく求められていることから、当協議会は、研修活動等の充実や規約の遵守が図られるように努めるとともに、協議会事業をより活性化し、不動産の公正取引を進展させるように努める。

以下、平成24年度の事業計画に基づき、次のとおり実施する。

### 1 運営体制の充実

持ち回り体制となって3年目となることから、更なる効果的・効率的事業運営のための体制充実に努める。

### 2 諸会議への参加

連合会幹事会・総会等に参加し、規約運用の諸問題等について情報交換を行う。

### 3 規約指導員養成講習、規約研修会の開催

規約指導員養成講習を開催して指導員を養成し、各構成団体における研修会において講師を務める。

### 4 広告調査と違反再発防止

調査を行うための違反調査等事務処理規程を全国8協議会と調整のうえで作成し、構成6団体の協力を受けて一斉広告調査を実施するとともに、違反再発防止の指導を行う。

### 5 広告事前相談の実施

広告表示・景品企画の事前相談を受け、規約違反を未然に防止し適正な規約運営に努める。

### 6 公取協活動状況の周知

一般消費者に対し、当協議会組織・活動状況を「不動産公正取引協議会連合会」のホームページ等を通じて周知する。

### 7 関係官庁・諸団体との連携

関係官庁、他不動産公正取引協議会等との連携を図り規約の統一的解釈、運用に努める。

## 東海不動産公正取引協議会

我が国の経済は、ギリシャ発の欧州の経済危機の影響を如実に受け、歴史上最悪とも言える過度な円高に苦しい状況となっている。特に東海地方の経済に大きな基盤を持つ輸出産業は、安価な労働力を求め海外に製造の拠点を移していたが、近年、アジア圏の異常気象が頻発化し、とりわけ昨年タイ・バンコクの大洪水により、現地における製造が長期間停止したことも、悪い材料となった。

このような厳しい状況下ではあるが、不動産業においてはフラット35Sエコの金利優遇の拡充やエコポイントの復活、新築住宅に係る固定資産税の減税措置の延長及び住宅取得資金贈与税非課税制度の延長・拡充等の各種住宅取得促進策を材料として、明るい兆しを感じられる。

当協議会は、不動産取引に対し一般消費者が一層慎重になっている近年の状況を踏まえ、誤認されることのない適正な不動産情報の提供に努めるため、①規約違反の未然防止に向けた、加盟事業者並びに賛助会員に対する公正競争規約の更なる周知徹底、②規約違反被擬事案への迅速且つ適正な対応、を引き続き重点事業として進める他、より効率的かつ有効的に当協議会諸事業を実施していくための研究に取り組んでいく。

以下、平成24年度事業計画を策定し、各種諸事業を実施する。

### 1 広報関係

#### (1) 研修会等の実施について

##### ① 加盟事業者対象の公正競争規約普及研修会

公正競争規約の普及啓発を図り、一般消費者に対する適正な不動産情報の提供を推進するため、規約の理解を促し、具体的な違反広告事例・相談事例等を中心とした研修会の開催を、所属構成団体等と連携し実施していく。

##### ② 賛助会員に対する研修会

適正な不動産広告の作成を促すとともに、賛助会員が積極的に不動産業者へ規約の解釈に基づくアドバイスが行えるよう、業務への活用を目的とした賛助会員対象の研修会を開催する。

##### ③ 新規入会事業者に対する公正競争規約普及研修会

所属構成団体で適宜、公正競争規約普及の新規入会事業者に対する研修会を開催する。

##### ④ 規約改正への対応

規約の改正等について、所属構成団体等を通じ、迅速に加盟事業者へ周知すると共に、賛助会員への周知を図っていく。

#### (2) 賛助会員への加入促進について

広報誌、ホームページ等を利用し、積極的に賛助会員を紹介するとともに、不動産事業者からの広告作成に関する問い合わせの際にはその利用を薦めていく。また、関連業者団体や他業種公正取引協議会の協力を仰ぎ、未加入の広告代理店・印刷会社の加入促進を図っていく。

#### (3) 広報誌「東海公取協」の発行等について

① 広報誌について、協議会の事業内容や規約の解説、違反事例等を紹介するなど、充実した内容になるよう検討し、発行する。

② 規約改正等、時事的な事項があれば、所属構成団体発行の機関誌への記事提供を積極的に行っていく。

#### (4) ホームページの有効活用について

資料のダウンロードや相談事例Q&Aの掲載、被疑違反広告の通報の呼びかけなど、ホームページを充実させ、活用していく。

(5) 公正表示ステッカーの店頭掲示の促進について

加盟事業者の規約への遵守意識を喚起するとともに、消費者が適正な不動産情報を提供する事業者を判断する際の目印となるよう、加盟事業者の「公正表示ステッカー」の店頭掲示を促進していく。

## 2 調査指導関係

(1) 本部・地区調査指導委員会（業務）について

- ① 規約違反被疑事案の受付及びその処理については、「調査指導委員会運営規程」・「調査・指導・相談業務処理要綱」等を遵守し、迅速且つ適正な対応に努める。
- ② 各地区調査指導委員会との連絡を密にし、共通の問題点について相互に協力し、各地区間で可能な限り措置の判断に差異が生じないように努める。
- ③ 規約違反の再発防止の観点より、一定以上の措置を受けた加盟事業者を対象とした義務講習会を実施していく。

(2) 事前相談業務について

加盟事業者、賛助会員等からの不動産広告についての質問、広告制作にかかる相談に積極的に応じ、公正競争規約違反の未然防止に努める。

(3) 賛助会員登録制度の充実

賛助会員登録制度について、できるだけ賛助会員に登録番号を広告上に記載するように奨め、万一、規約違反があった場合は、同じ違反をしないよう賛助会員にも違反内容を告知するなどして、制度の充実を図っていく。

(4) インターネット広告への対応

スマートフォン等モバイル機器の普及により、インターネット広告の利用率が大変高まっており、また、情報の即時性が求められている。安易な掲出により、おとり広告や不当表示等にならないよう、加盟事業者や賛助会員等への指導に努めるとともに、構成団体との連携による、違反の未然防止に関する周知を行っていく。

(5) 他不動産公正取引協議会等との連携について

規約の運用に関し、①措置報告、②関係文書様式、③事情聴取の記録、④違反内容と措置区分の整合等、他不動産公正取引協議会と足並みを揃え、対応の平準化を進めるとともに、必要に応じ、規則の制定あるいは改正等の対応を行う。併せて不動産公正取引協議会連合会・消費者庁・公正取引委員会等との連携の強化に努める。

## 3 総務関係

(1) 総会及び理事会等の開催

- ① 第46回定期総会を次のとおり開催する。  
日 時 平成24年6月15日（金）午後3時00分より  
場 所 キャッスルプラザ
- ② 理事会については、必要に応じ適宜（年2回程度）開催する。
- ③ 総務・広報・調査指導委員会については、それぞれ必要に応じ適宜（年1回から2回程度）

開催する。

(2) 不動産公正取引協議会連合会通常総会の開催

本年度は、当協議会が幹事となり不動産公正取引協議会連合会第10回通常総会を開催する。

日 時 平成24年11月16日（金）午後3時30分より

場 所 ウェスティンナゴヤキャッスル

(3) 渉外関係

① 関係行政官庁との連携について

消費者庁及び公正取引委員会、また、東海4県の関係行政官庁との連携を密にして、指導体制の充実を図り不当表示の排除に努める。

② 不動産公正取引協議会連合会等との連携

不動産公正取引協議会連合会及び社団法人全国公正取引協議会連合会と連絡を密にし、共通の問題等について検討・意見交換を行い、相互に協力して公正競争規約の運用に資することとする。

(4) 組織のあり方の研究

本協議会が継続的に諸事業を実施していくため、財政基盤についての検証及び対応に取り組み、必要に応じて諸規則の変更・対応を図る。その他、将来的な当協議会のあり方を見据え、他地区不動産公正取引協議会の動向など、情報収集に努める。



## 公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会

未曾有の大災害をもたらした東日本大震災による影響に加え、円高や株安、世界的な金融収縮等により、我が国の経済状況は不透明感を増しており、当面、予断を許さない状況がつづくものと予測される。

その一方、当協議会は尚一層の公益事業の推進を図るため、平成23年11月17日、公益社団法人への移行認定申請を行い、平成24年度において内閣総理大臣から認定を受ければ新たに「公益社団法人」としてスタートすることとなる。

これに伴い、当協議会はこれまで以上に公益事業の推進が内外から求められるところであり、引き続き、消費者庁及び公正取引委員会の指導のもと、景品表示法第11条第1項の規定に基づき、不動産広告を行う場合のルールである「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）及び不動産の取引に付随して景品類を提供する場合のルールである「不動産業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）の適正な運営を通じ、不当な顧客誘引を防止して、一般消費者の自主的・合理的な選択と事業者間の公正な競争を確保するため、不動産広告の表示の適正化に取り組んでいくこととする。

以下、平成24年度事業計画を次のとおり策定する。

### 1 新定款、新運営規程等の周知と公益社団法人としての事業運営の適正化について

公益社団法人への移行に伴い、公益社団法人としての新定款や新運営規程をはじめ諸規定の周知を積極的に内外に図ると同時に、これらの諸規定に則り規約運営体制を円滑に整備し、消費者目線のスタンスから公益社団法人として透明かつ適正な事業運営の徹底に努める。

### 2 表示規約及び同施行規則の一部変更に伴う周知徹底について

表示規約及び同施行規則の一部変更を踏まえ、ホームページや各種の規約研修会等を通じて、規約の変更点の啓発に努めるとともに、あらたに変更規約を取り纏めた「規約集」や実務者向けの「不動産広告ハンドブック」を頒布することにより周知徹底を図る。

### 3 当協議会の広報及び規約の普及啓発に関する事業について

#### (1) ホームページによる情報提供の推進

当協議会と規約に対する関心と理解を得るため、ホームページに活動状況や相談事例等の情報を積極的に掲載するほか、事業計画、事業報告及び財務関係等の各種情報についても公開する。とりわけ、公益社団法人の観点から、消費者向けのページの拡充強化に尚一層努めることとする。

#### (2) 広報誌の発行

各関係官公庁、消費者団体、広告媒体社及び各構成団体等に対し、当協議会の活動状況について協力と理解を求めため、広報誌を年2回程度作成・配布するとともに、ホームページにも広報を掲載することによりその効果を高める。

#### (3) 消費者に対する規約講習会の開催

消費者に対する規約の普及啓発を図るため「不動産広告に関する消費者講座」を開催し、不動産広告の見方・読み方に関する基本的な留意点等を説明する。

#### (4) 公正表示ステッカーのリニューアル

公益社団法人への移行に伴い、会員事業者の店頭用「公正表示ステッカー」のリニューアルを行う。

#### 4 不動産広告の相談業務及び指導業務の推進に関する事業について

##### (1) 表示規約及び景品規約に関する相談業務

不当表示及び過大景品による顧客誘引の未然防止の徹底を図る観点から、引き続き、事業者、賛助会員、維持会員、広告会社及び広告媒体社等からの不動産広告や景品提供企画等に関する相談業務に積極的に対応するとともに、引き続き、各構成団体と緊密な連携を確保し、規約の相談業務についても協力を求める。

##### (2) 規約研修会（自主研修会）の開催

各関係官公庁の後援のもと、規約の普及啓発・周知徹底を広く図るため、事業者のみならず消費者にも積極的に参加を呼び掛け、受講希望者が自主的に出席することが出来る規約研修会（自主研修会）を開催する。

##### (3) 各構成団体における規約講習会への協力

各構成団体が主催する規約研修会について、それぞれの要望に応じ、規約講習会の講師派遣を行うほか、必要な研修資料などについても協力する。

##### (4) 不動産広告問題研究会の開催

賛助会員・維持会員との連携の中、不動産広告の表示の適正化に資するための実務者向けの勉強会を年3回程度開催する。

##### (5) 規約DVDの一部改訂

前記の表示規約及び同施行規則の一部変更並びに公益社団法人への移行を踏まえ、新規入会者向けのDVDと実務者向けのDVDの内容を手当てする。

#### 5 規約遵守状況に対する審査・調査及びその是正措置等に関する事業について

##### (1) 広告審査・広告調査

消費者、消費者モニター、各関係官公庁及び各構成団体等から、規約違反の被疑事案の申告や移送案件等を受付、規約と調査規則に基づき、各構成団体に改善指導・調査等を委託するほか、恒例の「官民合同不動産広告実態調査」と「賃貸物件広告実態調査」についても、引き続き、調査手法、調査件数及び事務経費等の問題点を検討するとともに、各構成団体と緊密に協調し、理解と協力を求めながら、不動産広告の審査・調査業務を進める。

他方、規約対象外の不動産取引に係る照会・相談・苦情についても、所管の各関係官公庁や各関係機関等と連携することにより事案の解明に協力することとする。

##### (2) 規約違反に対する是正措置

① 各種の審査・調査等の結果、規約違反の内容・程度に応じて、比較的軽微な規約違反については各構成団体を通じて改善指導を行い、著しく重大な規約違反については当協議会において所定の事情聴取を経て是正措置を講じる。

このうち、重大かつ悪質な「おとり広告」等の規約違反については、警告や違約金課徴等の厳正な措置を講じるとともに、規約違反の再発防止に資するため「義務講習会」の受講を要請する。

② 不動産公正取引協議会連合会の中、消費者庁からの指導を踏まえ、各地区協議会の措置内容

の統合化の観点から一定の方向性を策定するため、各種事案の受付から一連の措置を採るまでの手続、事案の調査手法、措置区分等について協議、検討し、それらの結果に照らし合わせながら、必要に応じて、当協議会の調査・措置等に関する規程や規則を作成することとする。

(3) 非会員事業者の被疑事案の取り扱い

非会員事業者の不当表示や不当景品の取り扱いについては、それらの被疑事案を各関係官公庁へ通知・通報することにより是正を促す。

## 6 渉外及び運営等に関する事業について

(1) 各関係官公庁及び各関係団体との連携

表示規約及び景品規約の適正な運営を通じて、消費者保護を図るため、消費者庁、公正取引委員会、全国公正取引協議会連合会、不動産公正取引協議会連合会及び関西広告審査協会等との業務連携の確保に尚一層努める。

(2) 賛助会員・維持会員の拡充

主要な広告会社や事業者等に対し、ホームページや相談業務等のあらゆる機会を捉えて協力関係を模索しながら、賛助会員・維持会員としての参加に理解を得ることができるよう働きかける。

(3) 消費者モニター業務の説明会及び消費者モニターとの懇談会の開催

消費者モニターへの依頼業務等に関する説明会を開催するとともに、消費者モニターから不動産広告に対する意見や要望を聴取するため、「消費者モニターとの懇談会」を年2回程度開催する。

## 中国地区不動産公正取引協議会

### 1 研修事業について

- (1) 会員事業者に対する研修については、各構成団体が行う業務研修等を利用し、公正競争規約の周知徹底に努める。また、最近、物件の新規掲載時または更新時に成約状況等の確認を怠っているなど、おとり広告に関する情報提供が多いことから、未然防止措置として適切な更新作業の周知に努める。
- (2) 新たに会員となった事業者に対して、「不動産の公正競争規約」及び「不動産広告ハンドブック」を無料配付し、協議会の目的及び規約等の内容について周知を図る。
- (3) 賛助会員及び広告代理店に対しては、必要に応じ規約に関する資料を送付し、規約の周知を図る。

### 2 広報事業について

- (1) 「不動産の表示に関する公正競争規約」の一部が改正され、本年度施行となるので、この改正版を作成し、全会員に配付する。
- (2) 各団体が発行する会報等に表示規約や景品規約の解説等を掲載し、会員の規約に対する理解を深める。
- (3) 新たに会員となった事業者に対しては、公正競争規約加盟事業者としての自覚を促し、一般消費者が事業者の事務所において公正競争規約に参加しているかどうか認識できる旨の「公正表示ステッカー」を配付する。

### 3 調査指導事業について

- (1) 違反広告を未然に防ぐため、広告の事前相談及びゲラ刷りチェック等に積極的に応じ、適正な広告表示が行われるよう会員、広告代理店等を指導する。
- (2) 表示規約及び景品規約違反を発見した場合は、公正競争規約に基づき速やかに是正指導を行うとともに、「違反調査及び措置の手続等に関する規則」に従い当該事業者の所属団体に指導を依頼するなど事案処理の効率化を図る。また悪質な違反行為については、監督官庁と連携し厳正に対処する。
- (4) 協議会以外の業者に係る景品表示法違反を発見した時は、監督官庁と連携し、指導等を依頼する。

### 4 賛助会員の勧誘

不動産広告の適正な表示を徹底するためには、実際に不動産広告を制作する広告代理店等の理解と協力が不可欠とされるので広告代理店等に対し、引続き賛助会員としての入会を勧誘する。

### 5 関係官庁及び他地区公取協との連携

消費者庁及び各県景品表示法主管課と連携し、監視指導体制の充実を図り、違反広告の排除を促進する。

また、他地区公取協との連携を一層密にし、常に情報の交換を行い、定期的で開催される不動産公正取引協議会幹事会及び連合会総会において、共通問題について討議、検討を行い、規約の適正な運用を推進する。

## 四国地区不動産公正取引協議会

わが国の経済状況は、未曾有の大災害をもたらした東日本大震災や原発事故、欧州の財政不安等を背景にデフレや超円高の定着、また就職内定率の低さなど就職氷河期を上回る厳しい雇用情勢、個人消費の低迷等により先行きの不透明感が拡大しており、予断を許さない状況が続くものと予想される。

このような状況の中、当協議会にあつては、これまで同様公正な競争の確保はもとより、消費者が安心して住まい選びができるよう、公正競争規約の適正な運用と調査研究に努め、不動産広告のより一層の適正化を図る。

特にインターネット広告において規約に違反する表示が増加傾向にあることから、これに対する監視を強め違反事案に対する迅速な調査及び措置を行う。

更に、今年度予定されている表示規約及び表示規約施行規則の変更内容を会員及び広告代理店等に正しく理解してもらえよう、あらゆる機会を利用し周知徹底に努める。

以上を踏まえ、平成24年度の事業計画を次のとおり策定した。

### 1 公正競争規約並びに関連法令に関する周知徹底と研修事業

各支部を構成する会員に対して、不動産広告の適正な表示の指導に努める。

また、予定されている表示規約及び表示規約施行規則の変更について、支部単位での研修会を実施し啓発に努めるとともに、「規約集」等を配布することにより周知徹底を図る。

### 2 賛助会員の加入の促進と諸規約の周知

不動産の適正な表示を徹底するためには、広告代理店等の理解と協力が不可欠であることから、引き続き広告代理店等に対し、賛助会員加入の促進を図るとともに、規約等の認識を深め適正な広告の制作に努めるよう指導、助言を行う。

### 3 関係官庁並びに関係諸団体との連携

不動産広告の適正化及び取引の公正化を推進するため、消費者庁、公正取引委員会、各県担当課、各地区協議会との緊密な連携を図り円滑な業務の遂行に努める。

### 4 消費者に対する相談窓口の確立

消費者からの相談、苦情を受け付け、適正な対応に努める。

## 一般社団法人九州不動産公正取引協議会

景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるが、徐々に回復の傾向を見せている。

しかし、今後の動向については、電力供給の制約や欧州の政府債務危機などを背景とした海外景気の停滞や為替レート、タイの洪水の影響等の要因によっては、景気が下振れするリスクが存在する。

当協議会の事業に関しては、引き続き不当な顧客の誘引を防止し、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ことを目的とした公正競争規約の運営を積極的に行っていく。具体的な活動としては、昨年度と同様に公正競争規約違反行為の未然防止の為、研修・指導・相談業務に重点を置いた活動を実施する。

広告表示に関して、事業者がDK又はLDKの表示を用いるときには、実際の広さがまちまちであったが、今回、その広さに関して①1部屋の場合は、DK（4.5畳）・LDK（8畳）②2部屋以上の場合は、DK（6畳以上）・LDK（10畳以上）を最低必要な広さ（畳）の目安（下限）として、不動産公正取引協議会連合会より指導基準が承認されたことを受け、会員にその周知を図っていく。  
※一畳あたりの広さは、1.62平方メートル以上をいう。

賃貸広告表示に関して、AD問題（家賃1ヶ月分の報酬を入居者より受領すると同時に家主に対して特別な広告依頼もないのに、広告料名目で別途手数料を徴収する行為）は、宅建業法違反であるので、関係官庁と連携しその対処に努める。

昨年に引き続き規約指導担当者の更なるレベルアップを図るため各地区で活動される調査指導委員会正副委員長・事務局等を対象とした「規約指導担当者研修会」を本部において実施し、規約指導担当者間の地区格差の解消、措置基準の統一、規約指導担当者の更なるレベルアップを図る。

また、今年度中に不動産の表示に関する公正競争規約の一部改正が予定されており、改正内容の周知に重点を置く。

当協議会の使命である事業者間における公正な競争の確保及び消費者保護をより一層図り、不動産業界の社会的地位の向上を目指していく。

以下、公正競争規約に違反する行為の未然防止業務を基本としながら、公正競争規約の普及啓発、周知、相談等の諸事業を、以下のとおり実施していく。

### 1 研修計画

#### (1) 所属会員対象の公正競争規約普及研修会

会員に対する表示規約、景品規約の周知活動が最重要課題であるから、各地区又は各所属団体が主催する研修会において普及を図る。本部としても講師の派遣、資料の提供など不動産の公正競争規約を普及させるために積極的に協力する。

また、研修会の費用面での補助として、構成団体が研修会を1回実施する毎に5万円補助金を支払う。但し年間2回までを上限とする。

#### (2) 賛助会員研修会

広告代理店など賛助会員を対象にした研修会は、各地区調査指導委員会主催にて、適宜、違反広告事例や相談事例、運用基準の内容などを含め、不動産の公正競争規約普及の研修会を開催する。また、昨年と同様に福岡地区以外の賛助会員についても福岡で実施する賛助会員研修会に参加できるものとする。

#### (3) 違反事業者に対する義務研修会

平成24年度中に口頭警告以上の措置を受けた事業者及び平成23年度に義務研修を終えていない受講義務のある事業者を対象にした研修会は、各地区調査指導委員会において、適宜、規約普及の研修会を開催する。

なお、例年どおり対象者が少ないなど研修会を開催しない場合は、福岡地区主催研修会が対象者を受け入れることができることとする。受講者から徴収した受講料は各地区へ還元する。

(4) 消費者向けセミナー

消費者庁より委任を受けた各県景品表示法担当課などが主催する消費者を対象とするセミナーに、適宜、本部から講師を派遣するなど、一般消費者対して不動産広告の読み方、見方について普及させるために積極的に協力する。

(5) 新規入会事業者に対する規約普及研修会

各地区調査指導委員会および所属構成団体で、新規事業者や従業員を対象にした研修会を、適宜開催する。(前記の補助金対象の研修会は既存会員を対象とする研修会のみとし、新規入会者のみを対象とする研修会を含めない。)

(6) 指導者研修会の実施

地区で実際に適正広告の作成に尽力されている調査指導委員長他、委員、事務局等を対象に研修会を実施する。

(7) その他会員等主催による研修会への講師の派遣

## 2 調査・指導計画

(1) 公正競争規約違反被疑事案の官民合同の現地実態調査

本年度は、官民合同の現地実態調査を、次の県で実施する。なお、実態調査費用は、本部にて手当を行う。

開催時期／8月から翌年3月中旬頃

開催 県／熊本県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

(2) 消費者モニター制度の充実

売買広告はもちろんのこと、賃貸広告に関しても指導強化に取り組んでいくため、各地区調査指導委員会は、定例会議及び特定のテーマによる勉強会の開催、不動産広告の収集等を中心に推進し、消費者ニーズの動向・業界に対する意見・要望を聴く。消費者モニター制度を活用し、当協議会の諸事業に反映させる。

(3) 事前相談業務の拡充

各地区調査指導委員会は、所属の会員事業者、賛助会員等から不動産広告についての質問、広告制作にかかる相談に積極的に応じることとし、公正競争規約違反の未然防止に努める。

## 3 広報計画

当協議会のホームページで会員事業者、賛助会員、一般消費者等に対して協議会の相談違反事例、指導指針、最新情報、刊行物のご案内等をリアルタイムで発信していく。また、「eメール」による会員限定情報等の発信を今後も随時実施する。

また、公正競争規約などの運用状況など、本部で入手できる情報は、随時、各地区調査指導委員会や構成団体に提供する。各地区調査指導委員会及び各構成団体は、各自の広報紙掲載など、広報活動を展開する。

次に、本部及び各地区調査指導委員会は、公正競争規約及び業界の自主規制活動状況について、一般消費者への周知、普及を図るため、適宜、各媒体に報道方を働きかけるほか、編集記事等の制作に協力し、タイアップ広告、パブリシティ広告の活用を図る。

さらに、本部及び構成団体においては、新規会員事業者及び既存会員事業者に対して「公正競争規約加盟事業者」である旨の公正表示ステッカーの店頭表示の促進に努める。

#### 4 その他

- (1) 表示規約、景品規約を熟知し、会員が不動産広告を企画、作成する際の良きパートナー、アドバイザーとなる賛助会員（新聞社、広告代理店、印刷会社等）の増員を今年度も図る。
- (2) 引き続き本部が実施する会議、研修会開催時における旅費等の一部補助等を実施するため、1団体毎に一律10万円補助する。  
これによりこれまで福岡中心で行ってきた会議、研修会も一部九州各県の持ち回りとし、遠隔地の出席者の負担の軽減を図る。
- (3) 各地区調査指導委員会との連絡を密にし、共通の問題について相互に協力し、各地区間で会員事業者に不公平な取り扱いが生じないように、体制の整備、強化を図る。また、本部調査指導委員会を開催し、各調査指導委員会での運用など意見交換を行う。
- (4) 関係官庁・関係団体等との連携強化を図り、不動産広告の適正化及び不動産業における取引の公正を確保していく。
- (5) 一般消費者からの不動産広告についての相談、苦情に積極的に応じる。
- (6) 当協議会の公益社団法人化について今年度も検討する。