

平成 2 5 年度事業報告

(平成 2 5 年 4 月 1 日から平成 2 6 年 3 月 3 1 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 2 5 年度の実業活動について報告する。

I 50 年史の作成

当協議会は、平成 2 5 年 8 月 1 6 日に創立 5 0 周年を迎えるため、5 0 年史「首都圏不動産公取協の 5 0 年」を作成し、同年 6 月 2 0 日開催の平成 2 5 年度定時社員総会終了後に開催した「創立 5 0 周年祝賀会」の出席者に配付したほか、関係行政機関、関係団体、消費者団体、賛助会員等に配付した。

II 普通会员の入会

平成 2 6 年 3 月 2 0 日開催の第 1 2 回理事会において、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（東京都中央区八重洲 2 - 1 - 5、会長：三好 修 氏）の普通会员への入会を審議・承認した。

なお、これにより普通会员数は 2 4 となった。

III 経常業務の実施状況

1 「公取協通信」の発行

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 1 0 年 1 1 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、「『おとり広告』の規制概要及び不動産業者の留意事項」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』の規制概要及び不動産業者の留意事項」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25年10月23日、2回目：平成26年3月19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、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26年3月26日）を実施した。

これらの研修会は、表1のとおり計103回開催されており、その受講者数は、延べ12,123名であった。

(表 1)

開催日	対象者	開催場所	受講者
平成25年4月16日	(公社)全日本不動産協会 埼玉県本部会員	所沢市	160
16日	(公社)全日本不動産協会 埼玉県本部会員	越谷市	209
17日	(公社)全日本不動産協会 埼玉県本部会員	さいたま市	211
25日	(一社)全国住宅産業協会	千代田区	175
5月 8日	(公社)全日本不動産協会 埼玉県本部会員	熊谷市	71
17日	(株)住協 社員	所沢市	24
6月 3日	北陸不動産公正取引協議会	富山市	38
12日	(公社)全日本不動産協会 埼玉県本部会員	さいたま市	157
12日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 新入会員	横浜市	61
14日	(公社)全日本不動産協会 埼玉県本部会員	川越市	280
18日	(公社)全日本不動産協会 神奈川県本部新入会員	横浜市	27
24日	(一社)不動産流通経営協会会員	千代田区	61
26日	(公社)宮城県宅地建物取引業協会会員	仙台市	458
7月 9日	(公社)全日本不動産協会 東京都本部新入会員	千代田区	163
9日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 法令遵守委員会委員等	水戸市	11
12日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会新入会員	さいたま市	85
19日	(公社)宮城県宅地建物取引業協会会員	大崎市	64
22日	(一社)岩手県宅地建物取引業協会会員	盛岡市	59
26日	(一社)不動産流通経営協会会員	千代田区	41
26日	(公社)福島県宅地建物取引業協会会員	会津若松市	67
31日	(株)すまいる住新所沢 社員	所沢市	22
31日	ポータルサイト (広告適正化部会会員4社) 掲載事業者	札幌市	90
8月 7日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会新入会員	日立市	53
8日	(公社)全日本不動産協会 埼玉県本部新入会員	さいたま市	28
9日	東海不動産公正取引協議会賛助会員	名古屋市	58
9月 3日	(公社)東京都宅地建物取引業協会会員	千代田区	135
5日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会会員	結城市	175
12日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会新入会員	横浜市	66
13日	(公社)青森県宅地建物取引業協会会員 (公社)全日本不動産協会 青森県本部会員	弘前市	147
17日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会会員	千葉市	54
19日	(株)工業市場研究所加盟事業者	港区	20
19日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会会員	神栖市	105
19日	(公社)全日本不動産協会 福島県本部会員	福島市	97
20日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 法令研修員等	横浜市	9
24日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会会員	つくば市	450

開催日	対象者	開催場所	受講者
26日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会会員	水戸市	345
30日	(株)中央住宅 社員等	越谷市	130
10月 4日	(公社)東京都宅地建物取引業協会会員	港区	72
8日	(公社)全日本不動産協会 神奈川県本部新入会員	横浜市	36
8日	(公社)愛媛県宅地建物取引業協会会員等	松山市	117
10日	住友不動産販売(株) 社員	大阪市	87
11日	(一社)岩手県宅地建物取引業協会会員	二戸市	38
18日	住友不動産販売(株) 社員	新宿区	179
18日	(公社)東京都宅地建物取引業協会会員	練馬区	39
22日	(株)エイブル 社員	港区	86
23日	賛助会員	千代田区	104
23日	(株)エイブル 社員	港区	87
24日	(株)エイブル 社員	港区	85
11月 1日	東急リバブル(株) 社員等	渋谷区	246
6日	(株)読売広告社 社員	港区	48
8日	(公社)東京都宅地建物取引業協会会員	品川区	70
12日	(公社)全日本不動産協会 東京都本部会員	羽村市	105
12日	(公社)全日本不動産協会 埼玉県本部会員	さいたま市	157
12日	(公社)全日本不動産協会 山梨県本部会員	甲府市	35
14日	(公社)全日本不動産協会 東京都本部会員	千代田区	130
14日	(公社)全日本不動産協会 埼玉県本部会員	熊谷市	67
18日	(公社)全日本不動産協会 埼玉県本部会員	越谷市	187
19日	(株)東都 社員	当協議会	16
19日	ポータルサイト(広告適正化部会員4社)掲載事業者	港区	211
21日	(公社)全日本不動産協会 埼玉県本部会員	川越市	244
21日	(公社)全日本不動産協会 東京都本部会員	東村山市	108
21日	東北地区不動産公正取引協議会役職員	盛岡市	39
22日	(一社)全国住宅産業協会会員	千代田区	130
26日	(公社)全日本不動産協会 東京都本部会員	千代田区	216
28日	住友林業ホームサービス(株) 社員	名古屋市	47
28日	(公社)全日本不動産協会 東京都本部会員	国分寺市	83
29日	(公社)全日本不動産協会 埼玉県本部会員	狭山市	128
12月 5日	(公社)東京都宅地建物取引業協会会員	新宿区	76
9日	住友林業ホームサービス(株) 社員	大阪市	157
11日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会新入会員	横浜市	49
13日	(公社)新潟県宅地建物取引業協会新入会員	新潟市	24
17日	(公社)全日本不動産協会 新潟県本部会員	新潟市	117

開催日	対象者	開催場所	受講者
17日	(公社)全日本不動産協会 神奈川県本部会員	相模原市	130
18日	アパマンショップ全国大会 分科会	江東区	400
19日	(株)アドキャスト社員	渋谷区	41
20日	(一社)不動産流通経営協会会員	千代田区	69
平成26年1月 7日	群馬セキスイハイム(株) 社員	前橋市	35
17日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会会員	さいたま市	85
21日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会会員	成田市	224
23日	(公社)全日本不動産協会 東京都本部会員	町田市	73
28日	四国地区不動産公正取引協議会役職員	徳島市	36
30日	国土交通大学校主催「宅地建物取引研修」都県職員等	小平市	24
2月 4日	(公社)東京都宅地建物取引業協会会員	世田谷区	111
6日	(公社)東京都宅地建物取引業協会会員	渋谷区	863
6日	(公社)東京都宅地建物取引業協会会員	足立区	195
17日	住友林業ホームサービス(株) 社員	新宿区	180
18日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会新入会員	つくば市	42
18日	(公社)全日本不動産協会 神奈川県本部新入会員	横浜市	36
20日	(公社)山形県宅地建物取引業協会会員 (公社)全日本不動産協会 山形県本部会員	山形市	148
21日	(公社)全日本不動産協会 福島県本部会員	郡山市	110
25日	(公社)全日本不動産協会 埼玉県本部会員	さいたま市	220
27日	(公社)福島県宅地建物取引業協会会員	郡山市	120
3月 5日	(公社)全日本不動産協会 東京都本部会員	千代田区	108
6日	(一社)九州不動産不正取引協議会会員・賛助会員	福岡市	182
7日	(公社)東京都宅地建物取引業協会会員	府中市	84
11日	(公社)神奈川県宅地建物取引協会新入会員	横浜市	57
12日	(公社)全日本不動産協会 東京都本部会員	千代田区	112
13日	(公社)東京都宅地建物取引業協会会員	世田谷区	30
17日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会新入会員	千葉市	59
18日	(公社)全日本不動産協会 東京都本部会員	千代田区	105
19日	賛助会員	千代田区	106
26日	(公社)全日本不動産協会 埼玉県本部新入会員	さいたま市	27
26日	公正競争規約等説明会 (過去3年以内の規約違反事業者)	千代田区	85
合 計			12,123

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」及び「修了認定証書」を交付している。

本年度は、平成25年12月9日に主婦会館プラザエフ（千代田区）において同講座を開催し、118名が受講し、74名に「修了認定証書」等を交付した（合格率62.7%）。

なお、同講座は、平成16年3月に開催して以来、これまで延べ1、109名受講しており、「修了認定証書」等の交付者は679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)

開催日	対象者	受講者数
平成25年7月29日	(公社)全日本不動産協会 東京都本部役員	38
平成26年1月10日	(公社)全日本不動産協会 千葉県本部役員	37
1月15日	(公社)全日本不動産協会 埼玉県本部役員	52
3月24日	(一社)全国住宅産業協会役員	13
合 計		140

(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17の会員団体の役職員・延べ5,983名(現員実数3,280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	機関紙名（発行時期）
新潟県婦人連盟	「平成25年度新潟県婦人連盟研究大会」（平成25年6月1日）
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25年8月15日）
主婦連合会	「主婦連たより」（平成25年9月17日）
特定非営利活動法人新潟県消費者協会	「カラビナ」（平成25年11月11日）
財団法人消費科学センター	「消費の道しるべ」（平成26年3月15日）

(表 4)

開催日	主催者等	受講者数
平成25年8月24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」	127
平成26年2月17日	〃	131
合 計		258

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12,199件（延べ数12,271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51.83%（6,323件）、広告会社等が39.23%（4,786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81.66%（10,021件）、景品関係が13.48%（1,654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）」（26.13%）、2位は「必要な表示事項（8条）」（22.26%）、3位は「その他の不当表示（23条）」（9.64%）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）」（34.60%）、2位は「懸賞景品の提供限度額（3条1項1号）」（14.33%）、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）」（10.99%）であった。

(表 5) 平成25年度相談者別相談件数

不動産事業者（広告主）	6,323 (51.83%)
広告会社等	4,786 (39.23%)
関係行政機関	154 (1.26%)
会員団体、関係団体等	423 (3.47%)
一般消費者	425 (3.48%)
その他	88 (0.72%)
合 計	12,199

(表 6) 平成 25 年度相談内容別相談件数

表示関係	10,021 (81.66%)
景品関係	1,654 (13.48%)
関係法令	517 (4.21%)
その他	79 (0.64%)
合 計	12,271(延べ数)

(表 7) 平成 25 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)	214 (1.58%)
広告表示の開始時期の制限 (5 条)	536 (3.96%)
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)	540 (3.99%)
自由設計型マンション企画に関する表示 (7 条)	5 (0.04%)
必要な表示事項 (8 条)	3,012 (22.26%)
予告広告における特例 (9 条)	683 (5.05%)
副次的表示における特例 (10 条)	6 (0.04%)
シリーズ広告における特例 (11 条)	15 (0.11%)
必要な表示事項の適用除外 (12 条)	201 (1.49%)
特定事項の明示義務 (13 条)	702 (5.19%)
記事広告における「広告である旨」の明示義務 (14 条)	1 (0.01%)
物件の内容・取引条件等に係る表示基準 (15 条)	3,537 (26.13%)
節税効果等の表示基準 (16 条)	18 (0.13%)
入札及び競り売りの方法による場合の表示基準 (17 条)	30 (0.22%)
特定用語の使用基準 (18 条)	852 (6.30%)
物件の名称の使用基準 (19 条)	251 (1.85%)
不当な二重価格表示 (20 条)	1,205 (8.90%)
おとり広告 (21 条)	173 (1.28%)
不当な比較広告 (22 条)	28 (0.21%)
その他の不当表示 (23 条)	1,305 (9.64%)
表示の修正・取りやめ及び取引の変更等の公示 (24 条)	163 (1.20%)
違反に対する調査 (26 条)	15 (0.11%)
違反に対する措置 (27 条)	35 (0.26%)
措置に対する異議の申立て (27 条の 2)	4 (0.03%)
措置内容等の公表 (27 条の 3)	3 (0.02%)
合 計	13,534 (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)	361 (14.33%)
総付景品の提供限度額 (3 条 1 項 2 号)	872 (34.60%)
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)	277 (10.99%)
共同懸賞の提供限度額 (3 条 3 項)	9 (0.36%)

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）	271（10.75％）
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）	74（2.94％）
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）	193（7.66％）
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）	51（2.02％）
取引価額（３条・規則５条）	201（7.98％）
景品類の価額の算定基準（同上・規則７条）	211（8.37％）
合 計	2,520（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の表示内容をチェックし、問題が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、1,782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202件であり、今年度は、すべて表示規約に違反する事案で、景品規約に違反する事案はなかった。

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58件のうちインターネット広告によるものが52件と89.7％を占め、昨年度（88.6％）と同様の高い割合であった。

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 25 年度調査対象物件数

物件種別	対象物件数
賃貸住宅	668
新築住宅・中古住宅	500
売 地	333
新築分譲住宅	122
中古マンション	91
分譲宅地	58
新築分譲マンション	7
現況有姿分譲地	3
合 計	1,782

(表 10) 平成 25 年度事案処理件数

区分	処理内容	表示関係	景品関係
加 盟 事 業 者	厳重警告・違約金	58	0
	厳重警告	0	0
	警 告 等	138 (92)	0
	不 問 等	4	0
非 加 盟 事 業 者	広告改善要請	1	0
	打ち切り	1	0
小 計		202	0
合 計		202	

(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広告改善要請である。

厳重警告・違約金の措置を講じた事案 58 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にもかかわらず、新規に物件登録を行ったり、物件登録後に契約済みとなったが、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 実際には存在しない架空物件を掲載していたもの。

ウ 事業者に対し、広告日の翌日に掲載物件の関係資料の請求を行ったにもかかわらず、その事業者は物件に関する資料を一切有しておらず、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物件と認められたもの。

② その他の不当表示等

ア 「新築一戸建て」、「建築確認番号 第〇〇〇〇号」等と記載しているが、実際には、売主は売地又は建築条件付土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たものであり、表示の建築確認番号は架空の番号であって、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 「売主物件につき仲介手数料3%不要 実質1988.5万円」等と記載し、あたかも1988.5万円で購入できるかのように表示しているが、この価格は、実際の販売価格から、媒介報酬相当額(61.5万円)を差し引いたものであって、実際の販売価格は2,050万円であったもの。

ウ 「賃料 2.5万円 管理費 なし」と記載しているが、実際には、賃料が44,000円、管理費は2,000円であるなど、賃料の不当表示を行っていたもの。

エ 賃貸住宅において、必要な費用の費目及びその額(鍵交換費用、家賃保証料、ルームクリーニング費用、除菌消臭費用等)を記載していなかったもの。

オ 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もの。

カ 「土地面積 153.99㎡」と記載するのみで、この面積には77㎡(約50%)の路地状部分が含まれている旨を記載していないなど、路地状部分の面積が土地面積の30%以上を占めているのに、その旨及びその割合又は面積を記載していなかったもの。

キ 敷地の形状が三角形など、著しい不整形画地であるにもかかわらず、その旨を記載していなかったもの。

ク 「〇〇駅から約5km」と記載しているが、実際の道路距離は10.3kmであったものや、「JR〇〇駅徒歩15分」と記載しているが、実際には、徒歩60分であったものなど、交通の利便に関する不当表示を行っていたもの。

ケ 実際には存在しない設備(「サウナ」、「エレベーター」、「宅配ボックス」、「防犯カメラ」、「ウォークインクローゼット」等)を記載していたもの。

コ 「賃料 5万円 専有面積 21.84㎡ 1K バストイレ別」等と記載し、あたかも台所、風呂及びトイレが部屋の中に備わった1Kの1室を専用使用できるかのように表示しているが、実際には、18.9㎡の洋室1室を2名で使用するものであって、台所、風呂及びトイレは、室外にあり、他の部屋の入居者と共同で使用するもの。

(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58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55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、24、583枚（月平均2,048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、92社の広告表示に規約違反が認められた。

この92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 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。
- ② 「価格改定 → 300万円ダウン 新販売価格 4,080万円」、「販売価格 3,650万円 → 3,550万円」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。
- 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、容積率等を記載していないもの、賃貸住宅について、交通の利便、共益費、建物面積、建築年月など、必要な表示事項を満たしていないもの。
- ④ 「建築条件付売地」、「建築条件有り」等と記載するのみで、建築条件の内容及びその条件が成就しなかったときの措置を記載していないもの。
- ⑤ 取引態様について「専任」と記載するのみで、媒介（仲介）である旨を記載していないもの。）
- ⑥ 「学校区／〇〇小学校・〇〇中学校」、「〇〇公園、スーパー〇〇近く」、「幼稚園、小学校至近」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。
- ⑦ 「リフォーム済」、「新規リフォーム」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。
- 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、金融機関名又はその種類、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。

12 違約金の賦課基準の改定

違反調査等事務処理規程第20条の規定に基づき定めていた「違約金の賦課基準」の改定案を作成し、同案を平成26年2月21日開催の第11回理事会において、審議・承認し、同年4月1日から施行した。

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25年6月20日、午後3時30分から、ANAインターコンチネンタルホテル東京（港区）において、標記会議を開催し、「平成24年度事業報告及び決算の承認に関する件」及び「役員選任（補充）に関する件」について、いずれも原案のとおり議決された。

次に、「平成25年度事業計画及び収支予算の決定に関する件」及び「相談役等の委嘱に関する件」について報告を行った後、植木会長から、役員又は専門委員会委員を退任された9名の方々に感謝状が、在任期間が6年を超えた役員の4名の方に表彰状が贈呈された。

また、当協議会は、平成25年8月16日に創立50周年を迎えるため、これを祝して定時社員総会終了後に「創立50周年祝賀会」を開催し、出席者に50年史「首都圏不動産公取協の50年」を配付した。

(2) 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、本年度の開催回数は12回であった。

また、定時社員総会終了後に第4回理事会を開催し、同総会で選任された新副会長1名に対する「副会長の選定」及びそれに伴う「副会長の代表理事代行の順序」のほか、「総務、広報及び渉外委員会委員選任（補充）」について、審議・承認した。

(3) 専門委員会

専門委員会は、総務委員会を2回、広報委員会を3回、広報・渉外・審理の合同委員会を1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22回開催した。

(4) 調査指導委員会

調査指導委員会における事情聴取会は、22回（うち11回は、調査指導委員会から付託を受けて専務理事により開催したもの。）開催し、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、一般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。

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25年11月15日、午後3時30分から、第11回通常総会がセルリアンタワー東急ホテル（渋谷区）において、開催された。

総会には、消費者庁表示対策課の片桐課長、杉浦課長補佐、安藤規約第一係長、国土交通省不動産課の清瀬課長、松居課長補佐、石塚適正指導係長及び一般社団法人全国公正取引協議会連合会の岡田専務理事の来賓のご臨席のもとに、当協議会の牧山副会長（連合会副会長）の開会挨拶、連合会の植木会長（当協議会会長）の挨拶に引き続き、消費者庁の片桐表示対策課長及び国土交通省の清瀬不動産課長からご挨拶をいただいた後、植木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24年度事業報告承認の件」、②「平成25年度事業計画承認の件」、③「各地区不動産公正取引協議会の当面する課題」及び④「第12回通常総会の幹事協議会の件」であり、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、植木会長の挨拶の後、消費者庁の菅久審議官、公正取引委員会事務局の原取引部長及び公益社団法人全日本不動産協会の林理事長からご挨拶をいただき、続いて、前回幹事である東海協議会の山田会長（連合会副会長）の発声により乾杯を行い、懇談の後、次回幹事である近畿地区協議会の山端会長（連合会副会長）の中締めで散会した。

(2) 理事会

平成25年11月15日、午後3時から、セルリアンタワー東急ホテル（渋谷区）において、平成25年度第1回理事会が開催され、当協議会から植木会長（同連合会会長）、牧山副会長（同副会長）、長沼副会長（同理事）、谷専務理事（同常務理事）が出席した。

会議では、「不動産公正取引協議会連合会第11回通常総会に付議すべき議案」について審議・承認した。

(3) 幹事会

ア 平成25年7月4日、午後3時から、松山全日空ホテル（松山市）において、平成25年度第1回幹事会が開催され、専務理事及び事務局長等が出席した。

会議では、「措置の整合化等」（措置基準の作成、違反調査等事務処理規程の届出等）、「消費税の表示」及び「違反事案の処理」について協議・検討した後、規約運用上の諸問題等について各地区から報告があり、これらについて意見交換を行った。

次に、同連合会の事務局を兼任する当協議会から、本年11月15日開催予定の第11回通常総会の議案等について説明した。

イ 平成25年11月14日、当協議会の会議室において、午後3時から、第2回幹事会が開催され、専務理事及び事務局長等が出席した。

会議では、不動産連合会の第1回理事会及び第11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、続いて、消費者庁から「違反調査等

事務処理規程及び措置基準の届出の状況」について説明が行われた後、「規約運用上の諸問題等」として、「景品規約及び表示規約の見直し」、「違反事案の処理」や「研修会の講師派遣」等について意見交換を行い、また、消費者庁及び国土交通省から、不動産業に関係する事項について説明をいただいた。

3 ポータルサイト広告適正化部会

不動産情報サイトの表示の適正化を推進するため、平成24年3月に広報委員会の下に設置された「ポータルサイト広告適正化部会」（不動産情報サイトを運営する賛助会員の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をメンバーとする。なお、株式会社アドパークコミュニケーションズは、平成25年9月20日開催の会議から参加しないこととなった。）を当協議会の会議室において、平成25年6月7日、同年9月20日及び平成26年2月21日の3回（2月は広報委員会との合同）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当協議会会議室及び同部会メンバーの会議室において、43回開催した。

また、同部会では、インターネット広告の表示が適正なものとなるよう誘導する具体的方策を平成26年2月21日開催の広報委員会において提言し、承認後、同年3月20日開催の理事会に報告するとともに、同月25日に「ニュースリリース」として、業界紙等に発表した（18ページ参照）。

4 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」をホテルグランドヒル市ヶ谷（新宿区）において、平成25年7月11日、同年12月6日及び平成26年3月27日の3回開催し、専務理事及び事務局長等が出席した。

会議では、当協議会から「最近の相談事例・違反事例」、「規約違反に対する措置状況」、「平成26年度事業計画」等について説明し、意見交換を行った。

5 会員団体事務局連絡会議

平成25年7月25日、グランドアーク半蔵門（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、専務理事及び事務局長等が出席した。

会議では、当協議会から「平成25年度定時社員総会における議決・承認事項」、「平成24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、当協議会の事業活動等について、意見交換を行った。

6 公益社団法人日本広告審査機構（JARO）通常総会・理事会

平成25年6月4日、東京會館（千代田区）において、通常総会及び理事会が、また、同機構（中央区）の会議室において、平成25年5月9日、同年9月11日、同年12月1日及び平成26年3月12日に理事会が開催され、専務理事が出席した。

7 一般社団法人全国公正取引協議会連合会関係会議

(1) 理事会・総会

平成25年5月22日及び平成26年3月18日、東海大学校友会館（千代田区）において、理事会が開催され、植木会長が出席した。

また、平成25年6月17日、東海大学校友会館（千代田区）において、平成25年度定時総会が開催され、植木会長、専務理事及び事務局長等が出席した。

総会では、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1団体（当協議会）及び個人4名が表彰の対象となることが報告され、その後、総会を中断して開催された第2回理事会において、植木会長が副会長に再任された。

また、総会終了後、「景品表示適正化功績者表彰」が行われ、団体表彰として、当協議会が表彰され、阿南久消費者庁長官から植木会長に表彰状が授与された。

続いて、個人として、中国地区不動産公正取引協議会の神垣明治副会長、東海不動産公正取引協議会の飯田元征理事ほか2名の方が表彰された。

(2) 総務委員会

平成25年4月23日、同年11月19日及び平成26年2月12日、赤坂KSビル（港区）の会議室において、標記会議が開催され、専務理事が出席した。

(3) 連絡会議幹事会

平成25年9月26日、赤坂KSビル（港区）の会議室において、標記会議が開催され、専務理事が出席した。

会議では、「全国連絡会議及び地方ブロック会議」、「連合会役員の変更」、「行政の最近の主な動き」等について説明があり、これらについて協議した。

(4) 連絡会議

平成25年10月15日、東海大学校友会館（千代田区）において、標記会議が開催され、事務局長及び事務局次長が出席した。

会議では、連合会の糸田会長代行から開会の挨拶があり、消費者庁の菅久審議官及び公正取引委員会の山田取引企画課長からの挨拶後、同山田取引企画課長及び消費者庁の片桐表示対策課長から消費税転嫁対策特別措置法等について説明があり、続いて、1都7県（東京都、群馬県、埼玉県、千葉県、神奈川県、新潟県、山梨県及び長野県）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」について説明後、これらについて質疑応答が行われた。

次に、公益社団法人全国家庭電気製品公正取引協議会及び食用塩公正取引協議会から「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、連合会事務局から「平成25年度連合会の取組状況（4月～9月）」、「地方ブロック会議」及び「消費者等との意見交換会の開催」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。

(5) 公正競争規約に関する消費者等との意見交換会

平成26年1月23日、赤坂KSビル（港区）において、標記会議が開催され、専務理事が出席した。

会議では、当協議会のほか食品のり公正取引協議会及び全国コーヒー飲料公正取引協議会の3協議会がそれぞれ公正競争規約の運用状況等を説明した後、主婦連合会、NPO法人東京都地域婦人団体連盟など5つの消費者団体の担当者からの質疑応答が行われた。

(6) 企画小委員会

平成26年2月26日、赤坂KSビル（港区）の会議室において、標記会議が開催され、専務理事が出席した。

会議では、連合会の事業内容について協議した。

8 公益財団法人東日本不動産流通機構（REINS）評議員会

平成25年9月19日及び平成26年3月6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、また、平成25年6月24日には定時評議員会が開催され、いずれも専務理事が出席した。

定時評議員会では、「平成25年度収支決算に関する件」、「基本財産の運用に関する件」及び「理事及び監事の選任に関する件」が審議・承認された。

9 一般社団法人不動産流通経営協会（FRK）広告マニュアル作成ワーキング会議

平成25年6月14日、同年11月11日、同月28日、12月20日、平成26年2月20日及び3月11日、一般社団法人不動産流通経営協会の会議室において、標記会議が開催され、事務局次長が出席した。

会議では、「FRK広告マニュアル案」等について、意見交換が行われた。

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26年2月7日、ホテルメトロポリタンエドモンド（千代田区）において、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会（幹事）、公益社団法人全日本不動産協会東京都本部及び当協議会の3団体による標記会議が開催され、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、当協議会から「公正競争規約違反に対する措置状況」及び「昨今のおとり業者の実態と対応」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26年3月24日、一般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、国土交通省主催の標記会議が開催され、事務局次長が出席した。

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25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」について説明した。



News Release

平成26年3月25日

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
ポータルサイト広告適正化部会

違反物件情報等の共有の実施について

ポータルサイト広告適正化部会（以下「部会」という。）は、インターネットにおける不動産広告の表示の適正化を効果的、かつ、効率的に推進することを目的として、以下の方策を実施することを決定しました。

＜部会で実施する方策＞

- 1 部会を構成する各社及び当協議会が認定した「おとり広告」等、不動産の表示に関する公正競争規約に違反する物件に係る情報等を適宜、共有する。
- 2 当該情報に基づき、部会の構成会社は、各社が運営するポータルサイトに「おとり広告」等の物件の掲載が認められた場合には、該当する物件広告の削除および再発防止等を目的として適宜、利用する。

※ 共有する違反物件情報は、次のとおりです。

- ① 不動産の表示に関する公正競争規約第21条で規定する「おとり広告」に該当するおそれのある表示（別紙参照）。
- ② 同規約第23条で規定する「その他の不当表示」に該当する表示のうち、特に悪質であると認められるもの。

※ 平成26年4月から適宜開始いたします。

【部会構成会社】

会 社 名	所 在 地	運営サイト名 (URL)
アットホーム株式会社	東京都大田区	アットホーム (http://www.athome.co.jp/)
株式会社CHINTAI	東京都港区	CHINTAI (http://www.chintai.net/)
株式会社ネクスト	東京都港区	HOME'S (http://www.homes.co.jp/)
株式会社リクルート住まいカンパニー	東京都千代田区	SUUMO (http://suumo.jp/)

(50音順)

＜本件に関するお問い合わせ＞

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
東京都千代田区九段南3-9-12 九段ニッカナビル6階
TEL : 03(3261)3811 FAX : 03(3261)3933

