

# 平成30年度事業計画

(平成30年4月1日から平成31年3月31日まで)

当協議会は、不動産の表示に関する公正競争規約及び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、これらの公正競争規約を総称して「規約」という。）を円滑、効果的に運用することにより、不当な顧客の誘引を防止し、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して、引き続き、一般消費者に対する適正な不動産情報の提供の推進、不動産広告に対する信頼の向上及び不動産取引の公正化を図るため、公正取引委員会、消費者庁、国土交通省をはじめ関係行政機関の指導のもと、会員団体、維持会員、賛助会員、関係団体等と緊密に連携し、公正・中立な運用機関として、規約の積極的な普及と適正な執行を主体として、以下の事業を展開する。

## I 総務関係

### 1 規約の変更について

昨年度、規約の見直しを行い、総務委員会の下部組織として設置した「規約改正に係るワーキンググループ」、不動産公正取引協議会連合会幹事会等の場において、慎重に審議・検討し、規約変更案を取りまとめ、平成30年3月開催の第11回理事会において、当案は可決・承認された。

今後、関係行政機関の指導を仰ぎながら、不動産公正取引協議会連合会通常総会において承認を得て、速やかに、公正取引委員会及び消費者庁へ変更の申請を行うよう努める。

### 2 諸規程の整備

個人情報管理規程等の諸規程に関連する法令等が改正されていることから、変更を要する諸規程及び新たに必要とされる育児・介護等の諸規程を整備するものとする。

### 3 賛助会員の拡充

規約を円滑、かつ、効率的に運用し、不動産広告の適正化を一層推進するためには、広告会社、不動産情報サイト運営会社、業界専門誌発行会社の理解と協力が不可欠であり、引き続き、未参加の広告会社等に対する賛助会員加入を働きかけるものとする。

## II 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) 規約の周知徹底

規約を加盟事業者に対し、理解、遵守した上で適正な広告表示を行うよう周知徹底に努めるとともに、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。

また、会員団体、加盟事業者等が発行する会報誌、社内報等に規約に関する解説等の掲載を依頼するとともに、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「不動産広告ハンドブック」を、加盟事業者、広告会社等に配布又は頒布するなどして、規約違反の未然防止に努める。

## (2) 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、維持会員、賛助会員、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回開催し、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。

### 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988名）し、規約に対する一層の理解と広告制作における規約遵守への協力を求めることにより、不動産事業者に対する規約の周知と規約違反の未然防止に資する。

## (3) 業界専門誌、不動産情報サイト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。

## (4) 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) 「不動産広告あらかると」等による啓発

① 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」を消費者庁、独立行政法人国民生活センター、地区内の都県、市区町村の

消費生活センター、消費者団体、会員団体等の協力を得て、適宜、一般消費者に配布していただき、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ないよう啓発する。

- ② 一般消費者に対し、不動産業界の自主規制機関として当協議会が行っている規約の普及啓発及び執行について知っていただき、一般消費者がおとり広告や不当表示により適正な選択が阻害されることを未然に防止するため、独立行政法人国民生活センターや地区内の都県、市区町村の消費生活センター、一般社団法人全国公正取引協議会連合会、消費者団体、会員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) インターネット検索サイト、不動産情報サイト等への広告の掲載

インターネット検索サイト、不動産情報サイト、地方自治体の広報誌、地区内の消費者団体の機関紙等に広告掲載を依頼し、規約の内容や当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

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、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。

# 3 経常的活動の広報

## (1) 「公取協通信」の発行

当協議会の活動状況、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、電子メール又はファクシミリ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、一般消費者などの方々が規約や当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、当協議会の活動状況、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、一般消費者などに対して規約や当協議会の活動状況の周知を図る。

なお、ホームページのリニューアルを含め、今年度よりその運用を外部に委託する。

## (3) 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」及び「公正表示ステッカー」の4点セット）を頒布するなどして、規約の周知を図る。

### Ⅲ 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する。

#### 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年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 自主規制推進連絡協議会への参加

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、自主規制推進連絡協議会へ参加する。

#### 5 関係団体との連携

一般社団法人全国公正取引協議会連合会、一般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推進センター、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。

#### 6 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、円滑な業務の遂行を確保する。

#### 7 専門知識の向上

不動産業全般にわたる専門知識の向上を図るため、不動産業界団体、不動産業界紙発行会社等が主催するセミナー等に職員を積極的に参加させる。

## Ⅳ 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

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、規約の内容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) 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、厳重警告・違約金及び厳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。

#### (3) 「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。

#### (4) 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情聴取に際して、不動産情報サイト運営会社等の広告媒体や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。

#### (5) 「ポータルサイト広告適正化部会」の開催

不動産情報サイトの表示の適正化を図るため、平成24年3月に「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、株式会社マイナビ、株式会社LIFULL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して構成）を設置しており、平成26年4月から、「おとり広告」等の悪質な違反広告について、同部会構成会社間でこれらの物件情報を共有し、該当物件を削除する等の策を講じるとともに、平成28年12月から違反広告を行う事業者情報の共有も行い、違反行為の拡大を防止する策を講じているところであるが、今年度もこれらの方策を継続して実施するとともに、メンバーの拡充や新たな方策を協議・検討し、これを順次実施するために、同部会を適宜開催することとする。

#### (6) 広告関係団体等との連携

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 規約に基づく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、違反の程度が軽微な事案に対しては、事務局において注意や警告の措置を講じ（事務局専決処理）、違反の程度が重大であると思料される事案に対しては、調査指導委員会による事情聴取を行った後、理事会において厳重警告・違約金を賦課する等の措置等を講じ、また、一般消費者の誤認を排除するために、特に必要があると認められるときは、事業者名や違反内容を公表することを含む公正・公平・厳正な措置を講ずることとする。

なお、異議の申立てがあった場合は、その申立ての内容を慎重に審理するなど適正に対処する。

## 3 インターネットの広告表示の適正化

- (1) 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、契約済み物件、架空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、引き続き、これらの広告表示に対する監視を強めるとともに、不動産情報サイト運営会社等の協力も得て、その適正化に努める。
- (2) 「おとり広告」等の違反広告の撲滅を強力に推進するために、厳重警告・違約金の措置を講じた加盟事業者に対して、「ポータルサイト広告適正化部会」のメンバー5社が運営する不動産情報サイトを含む下表の11サイトと連携し、最低1か月間の掲載停止の処分を実施しているところであるが、これら以外の不動産情報サイト運営会社に対しても、趣旨を説明し同様の対応を採るよう働きかけることとする。

【表】掲載停止実施サイト一覧（開始時期順）

| サイト名          | 運営会社・団体                   | 開始時期        |
|---------------|---------------------------|-------------|
| a t h o m e   | アットホーム(株)                 | 平成29年1月度から  |
| CHINTAI       | (株)CHINTAI                | 同上          |
| マイナビ賃貸        | (株)マイナビ                   | 同上          |
| LIFULL HOME'S | (株)LIFULL                 | 同上          |
| SUUMO         | (株)リクルート住まいカンパニー          | 同上          |
| ヤフー不動産        | ヤフー(株)                    | 平成29年4月度から  |
| いい部屋ネット       | ジュシー出版(株)<br>(いい部屋ネット事務局) | 平成29年5月度から  |
| ラビーネット不動産     | (公社)全日本不動産協会              | 平成29年10月度から |
| 健美家           | 健美家(株)                    | 平成29年11月度から |
| スマイティ         | (株)カカクコム                  | 同上          |
| ハトマークサイト      | (公社)全国宅地建物取引業協会連合会        | 平成29年12月度から |

- (3) 不動産情報サイトによる広告に「おとり広告」が多く見受けられることから、昨年度、「ポータルサイト広告適正化部会」のメンバー5社が運営する不動産情報サイトに掲載された賃貸住宅の広告を対象に、メンバー各社に調査の一部を委託して一斉調査を実施したが、今年度も引き続き実施する。

なお、この調査の結果、「おとり広告」等の重大な違反が見受けられた場合には、調査指導委員会による事情聴取会の対象とし、厳重警告・違約金の賦課等の措置を講じ、軽微なものについても、文書による警告の措置を講ずるなど、一定の処理を行うこととする。

#### 4 不動産広告収集モニターの収集広告に係る点検指導

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（8名）、千葉県（9名）、東京都（11名）、神奈川県（9名）、新潟県（4名）、山梨県（2名）及び長野県（3名）に合計57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、加盟事業者が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を行い、是正に努める。

軽微ではない違反行為を行っていると認めら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認めら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。

#### 5 屋外広告物の掲出是正

屋外広告物法等に違反する違法な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、違法な屋外広告物を掲出した事業者に対し、当協議会がその表示について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するなどして、違法な屋外広告物の掲出是正の推進に努める。

### V 不動産公正取引協議会連合会関係

#### 1 不動産公正取引協議会連合会の事業への積極的参加

- (1) 当協議会は、同連合会の事務局として、規約の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公正取引協議会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、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) 関係行政機関、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、不動産公正取引協議会連合会のホームページに規約や組織概要を掲載するとともに、各地区協議会の活動状況や組織概要を掲載又はそれぞれにリンクを張るなどして、規約の内容等の周知に努める。

(3) 引き続き、不動産公正取引協議会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 各地区協議会の規約違反事案に対する調査、措置及びこれらの手続き等に対する協力**

各地区協議会間において、措置区分の決定や措置内容等の整合化を図るために、各地区協議会の求めに応じて、事案に対する調査、措置及びこれらの手続き等について、具体的な助言を行うなど、適切な違反処理の遂行に積極的に協力する。

## **3 規約研修会講師の育成の協力**

各地区協議会の規約研修会講師の育成に積極的に協力する。