

2018年度 事業報告

(2018年4月1日から2019年3月31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及び事業者間の公正な競争秩序を確保するため、消費者庁、公正取引委員会及び国土交通省をはじめとする関係行政機関の指導のもと、普通会员、維持会員、賛助会員、関係団体等とも緊密に連携し、不動産広告・景品提供の自主規制ルールである「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、「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、不動産広告の一層の適正化に努めた。

以下、2018年度の事業活動について報告する。

I 普通会员の入会

2018年7月24日開催の第5回理事会において、公益社団法人全日本不動産協会長野県本部 矢口 則義 本部長(個人会員)及び全国賃貸管理ビジネス協会(団体会員、会長:高橋 誠一 氏)の普通会员への入会を審議・承認した。

これにより普通会员数は26(団体会員:16、個人会員:10)となった。

II 規約改正への対応

規約改正案について、2018年4月10日、消費者庁表示対策課の担当官に事前説明を行い、以降、担当官の指導を仰ぐとともに、不動産公正取引協議会連合会幹事会等の場で細かな調整を行った。

なお、2019年11月に開催される同連合会の通常総会において、改正案の可決・承認が得られるよう、引き続き、同庁及び各地区協議会等と緊密に連携していくこととする。

III 経常業務の実施状況

1 「公取協通信」の発行

活動状況を周知するための広報誌「公取協通信」を8月を除き11回発行し、ホームページに掲載するとともに、電子メール又はファクシミリをもって、普通会员、維持会員、賛助会員、役員、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、関係団体、不動産業界紙発行会社等に配付した。

なお、2019年2月号(第298号)から、公正競争規約違反に対する措置を誌面のトップに、また、不動産広告に関する相談事例を継続的に掲載する等、誌面構成を刷新した。

2 ホームページによる広報

引き続き、ホームページに活動状況、規約の相談事例及び違反事例等を、適宜、掲載するとともに、一般消費者向けに「不動産広告を見るまえに」と題したページを設置し、一般消費者

向けリーフレット「不動産広告あらかると」をダウンロードできるようにしている。

また、当協議会は、不動産公正取引協議会連合会の事務局として、同連合会のホームページを運営しており、規約全文や各地区協議会の組織概要などを掲載することにより、規約等の普及啓発を図っている。

なお、2019年1月、ホームページをリニューアルした（「資料2」参照）。

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を高めるとともに、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」を頒布した。

なお、本年度の頒布数は、表1のとおりである。

4 規約普及冊子等の頒布

「不動産の公正競争規約」、規約をコンパクトにまとめた「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」を普通会员、加盟事業者等に頒布した。

また、普通会员に新規入会した加盟事業者のための「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、その要請に応じて頒布した。

なお、本年度のこれら冊子等の頒布数は、表1のとおりである。

(表1) 公正表示ステッカー及び冊子等の頒布数

	本年度	昨年度
公正表示ステッカー	3,182	1,871
不動産の公正競争規約	2,623	4,391
不動産広告ハンドブック	1,344	3,691
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	1,118	800
広告基準等の習得ツール	575	115
合 計	8,842	10,868

5 公正競争規約研修会への講師派遣及び同研修会の開催

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、表2のとおり、普通会员、賛助会員及び加盟事業者等が主催した研修会に講師を派遣した。

また、表3のとおり、賛助会員を対象とする研修会を計2回、ポータルサイト広告適正化部会と協業して加盟事業者を対象とした研修会を計3回（2019年3月26日開催の研修会は、過去3年以内に嚴重警告・違約金の措置を講じた加盟事業者を対象）実施した。

これらの研修会は、表2及び表3のとおり合計123回開催されており、その受講者数は、延べ13,707名であった（昨年度の研修会：122回・受講者数：延べ15,607名）。

(表2) 普通会員、賛助会員及び加盟事業者等が主催した研修会への講師派遣状況

開催日	対象者	開催地	参加者数
2018年4月16日	ミサワホーム不動産(株) 社員	新宿区	73
19日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 新入会員	千代田区	199
20日	(株)LIFULL グループ社員	千代田区	65
23日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 会員	東村山市	156
24日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 会員	横浜市	19
24日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 会員	八王子市	95
26日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 会員	平塚市	48
5月8日	(株)LIFULL Marketing Partners 社員	事務局	12
10日	(株)ハウスパートナー 社員	松戸市	25
11日	(株)ハウスパートナー 社員	松戸市	22
11日	(一社)全国住宅産業協会 新入会員	千代田区	105
21日	(株)いい生活 新入社員	港区	17
22日	朝日リビング(株) 新入社員	渋谷区	19
24日	(株)エステート白馬 社員	事務局	23
6月7日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 新入会員	横浜市	44
15日	(一社)不動産流通経営協会 会員	千代田区	91
18日	北陸不動産公正取引協議会 役職員	金沢市	38
21日	(株)エステート白馬 社員	所沢市	140
25日	(株)瑞鳳 社員	事務局	8
27日	大林新星和不動産(株) 社員	千代田区	30
7月2日	(一社)不動産流通経営協会 会員	千代田区	58
3日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 会員	江戸川区	129
4日	大林新星和不動産(株) 社員	大阪市	18
9日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 新入会員	さいたま市	41
18日	(株)CLCコーポレーション 社員	中央区	16
19日	(公社)新潟県宅地建物取引業協会 会員	上越市	108
20日	(公社)新潟県宅地建物取引業協会 会員	長岡市	164
20日	(公社)新潟県宅地建物取引業協会 会員	新潟市	252
20日	住友林業ホームサービス(株) 社員 ※2回開催	新宿区	256
24日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 新入会員	横浜市	31
26日	(一社)九州不動産公正取引協議会 加盟事業者 ※ ポータルサイト広告適正化部会と共催	福岡市	180
30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	36
8月2日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 新入会員	千代田区	184
8日	(公社)全日本不動産協会栃木県本部 会員	宇都宮市	27

開催日	対象者	開催地	参加者数
8日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	台東区	56
9日	住友林業ホームサービス(株) 社員 ※2回開催	名古屋市	69
10日	住友林業ホームサービス(株) 社員 ※2回開催	大阪市	124
27日	東海不動産公正取引協議会 役職員・賛助会員	名古屋市	64
9月4日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 新入会員	横浜市	34
11日	大東建託(株)・大東建託リーシング(株) 社員	港区	515
14日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会 新入会員	千葉市	76
18日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	文京区	56
21日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	世田谷区	150
21日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	品川区	173
10月2日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	さいたま市	363
2日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 会員	横浜市	14
4日	国土交通大学校 国交省・都道県宅建業法担当職員	小平市	26
9日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	久喜市	274
11日	住友不動産販売(株) 社員 ※2回開催	新宿区	195
11日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	川越市	444
12日	東京建物(株) 社員 ※2回開催	中央区	90
15日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	越谷市	620
15日	住友不動産販売(株) 社員	大阪市	91
19日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	上尾市	188
22日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	川口市	391
23日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 新入会員	横浜市	34
25日	(公社)山梨県宅地建物取引業協会 会員	甲府市	16
29日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	所沢市	336
11月2日	(独)国民生活センター 消費生活相談員等	相模原市	89
5日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	熊谷市	375
9日	東急リバブル(株) 新入社員	渋谷区	105
12日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	秩父市	95
12日	住友不動産販売(株) 社員	名古屋市	37
13日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	練馬区	40
16日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	朝霞市	204
16日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	立川市	43
16日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	荒川区	45
16日	東急リバブル(株) 社員等	渋谷区	46
20日	三菱地所レジデンス(株) 社員	千代田区	63
22日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 会員	千代田区	199

開催日	対象者	開催地	参加者数
22日	(一社)全国住宅産業協会 会員	千代田区	76
26日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	さいたま市	353
28日	(公社)全日本不動産協会長野県本部 会員	松本市	164
29日	(公社)全日本不動産協会長野県本部 会員	小諸市	117
12月6日	(株)中央住宅(ポラスグループ) 社員	越谷市	68
7日	(公社)新潟県宅地建物取引業協会 新入会員	新潟市	29
11日	東北地区不動産公正取引協議会 役職員	秋田市	42
12日	四国地区不動産公正取引協議会 加盟事業者	高知市	218
12日	(公社)全日本不動産協会新潟県本部 会員	新潟市	123
12日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 新入会員	横浜市	33
14日	(一社)不動産流通経営協会 会員	千代田区	75
2019年1月18日	(独)国民生活センター 消費生活相談員等	相模原市	35
18日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	板橋区	50
21日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 新入会員	さいたま市	59
22日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	世田谷区	18
29日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 会員	国分寺市	82
29日	四国地区不動産公正取引協議会 役職員	高知市	47
2月1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	21
4日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 会員	つくば市	363
5日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	中野区	800
5日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	港区	328
6日	(公社)全日本不動産協会群馬県本部 会員	前橋市	99
7日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	府中市	116
8日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	鴻巣市	75
12日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 新入会員	つくば市	38
14日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	新宿区	76
18日	(公社)栃木県宅地建物取引業協会 会員	矢板市	46
18日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 会員	結城市	140
19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)全日本不動産協会長野県本部 会員	松本市	10
22日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 新入会員	水戸市	17
22日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 新入会員	世田谷区	22
28日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 会員	水戸市	285
3月1日	(独)国民生活センター 消費生活相談員等	相模原市	39
4日	(一社)九州不動産公正取引協議会 会員団体職員等	福岡市	11
4日	(一社)九州不動産公正取引協議会 加盟事業者等	福岡市	128

開催日	対象者	開催地	参加者数
4日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	小平市	9
6日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 新入会員	横浜市	36
8日	住宅情報館(株) 社員	相模原市	65
8日	(一社)全国住宅産業協会 会員	千代田区	48
15日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会 新入会員	千葉市	56
15日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 新入会員	千代田区	248
15日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	千代田区	70
合 計			13,240

(表3) 当協議会主催研修会（加盟事業者対象の研修会は、全てポータルサイト広告適正化部会との協業）

開催日	対象者	開催地	参加者数
2018年5月24日	加盟事業者	千葉市	93
29日	賛助会員（第1回）	千代田区	110
9月27日	加盟事業者	さいたま市	70
10月24日	賛助会員（第2回）	千代田区	99
2019年3月26日	加盟事業者（過去3年以内の違約金課徴事業者）	千代田区	95
合 計			467

なお、2018年5月24日及び同年9月27日にそれぞれ開催した研修会については、ポータルサイト広告適正化部会とのインターネット広告の適正化に向けた協業の取組みの一環として、表4のとおり、不動産業界紙等にその内容が掲載された。

(表4)

媒体・見出し	掲載時期	発行会社等
全国賃貸住宅新聞 「契約済み物件は速やかに削除 おとり広告で勉強会」 ※ 5月24日 千葉市にて開催の研修会	2018年6月11日	(株)全国賃貸住宅新聞社
R. E. p o r t 「ネット広告適正化のポイントを説明／公取協」 ※ 9月27日 さいたま市にて開催の研修会	9月28日	(株)不動産流通研究所
全国賃貸住宅新聞 「広告掲載規定を学ぶ 不動産会社など約70人が参加」 ※ 9月27日 さいたま市にて開催の研修会	10月1日	(株)全国賃貸住宅新聞社

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、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、講座終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、2018年12月4日に主婦会館プラザエフ（千代田区）において開催し、122名が受講し、合格者は93名（合格率76.2%）であった。

なお、この講座は、2004年3月に開催して以来、昨年まで延べ1,811名が受講しており、1,058名（合格率58.4%）に対し「修了認定証書」等を交付している。

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、普通会员の役員等を「公正競争規約指導員」として養成し、その会員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1987年9月から普通会员に開催を依頼している講座である。

本年度は、表5のとおり、7団体（2団体は2回開催）において開催され、それぞれに事務局職員を講師として派遣し、新規受講者には「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5）

開催日	対象者	交付者数
2018年7月11日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 役員	29
25日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 役員	35
25日	(一社)長野県宅地建物取引業協会 役員	37
26日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 役員	65
9月3日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 役員	55
7日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会 役員	34
7日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 役員	20
10日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 役員	54
12月11日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 役員	6
合 計		335

（注）本講座は、1987年9月から開催しており、現在まで17の普通会员に開催いただき、本年度末時点で3,741名に「公正競争規約指導員」を委嘱している。

8 規約遵守のための広告の掲載及び記事の寄稿

(1) 不動産業界専門紙、不動産ポータルサイト等への広告の掲載

加盟事業者等に対し規約遵守を促すための広告を、表6のとおり、掲載した（掲載広告は「資料3」参照）。

また、賛助会員であるアットホーム株式会社のコーポレートサイトにホームページへ誘導するバナー広告を1年間掲載した。

(表6)

媒 体	掲載時期	発行会社
月刊不動産流通 (3回)	2018年7月 11月 2019年3月	(株)不動産流通研究所
住宅新報 (16回)	2018年4月10日 5月8日 6月12日 7月10日 7月31日 8月14日 9月11日 10月9日 10月16日 11月13日 12月11日 2019年1月8日 1月15日 2月12日 3月19日 3月26日	(株)住宅新報
週刊住宅 (12回)	2018年4月23日 5月21日 6月18日 8月6日 8月20日 10月8日 10月29日 11月12日 12月17日 2019年1月7日 2月11日 3月4日	(株)週刊住宅タイムズ
不動産経済R E E (2回)	2018年6月25日 11月22日	(株)不動産経済研究所
チラシ (セミナー案内に同封)	2019年2月26日	

媒 体	掲載時期	発行会社
週刊全国賃貸住宅新聞（30回）	2018年4月2日	(株)全国賃貸住宅新聞社
	4月16日	
	5月7日	
	5月21日	
	5月28日	
	6月4日	
	6月11日	
	6月18日	
	7月2日	
	7月9日	
	7月16日	
	7月30日	
	8月6日	
	8月13日	
	8月20日	
	8月27日	
	9月24日	
	11月5日	
	11月19日	
	12月3日	
	12月17日	
	2019年1月21日	
	1月28日	
	2月4日	
	2月11日	
	2月18日	
	2月25日	
	3月4日	
3月11日		
3月18日		

(2) 普通会员、関係団体等が発行する会報誌・機関紙等への記事の寄稿

加盟事業者等に対し規約の遵守を啓蒙するための記事を、表7のとおり、寄稿した。

(表7)

媒体・見出し	掲載時期	発行団体
RETIO 「平成29年度不動産広告の違反事例」	2018年7月20日	(一財)不動産適正取引推進機構
月刊不動産 「おとり広告の措置事例と注意点 その1」	10月15日	(公社)全日本不動産協会
月刊不動産 「おとり広告の措置事例と注意点 その2」	11月15日	(公社)全日本不動産協会
月刊不動産 「おとり広告の措置事例と注意点 その3」	12月15日	(公社)全日本不動産協会
メールマガジン 「不動産広告のルールの確認と掲載停止の状況」	2019年2月15日	(一社)全国住宅産業協会

9 「おとり広告」等に対する不動産業界紙等からの取材への対応

「おとり広告」等に関して、表8のとおり、不動産業界紙等から取材を受け、これに事務局長等が対応した。

(表8)

媒体・見出し	掲載時期	発行会社
ウチコミタイムズ Vol. 13 「いつの間にか「おとり広告」に！ 賃貸オーナーが知っておくべき不動産広告の基本」	2018年4月	(株)アルティメット総研
週刊全国賃貸住宅新聞 No.1330 「全国に広がるポータル掲載規制」	8月13日	(株)全国賃貸住宅新聞社
住宅新報 No.3582 「おとり広告違反取り締まり 掲載停止が抑止力に」	9月11日	(株)住宅新報
住宅新報 No.3607 「おとり広告 ポータルサイト掲載停止が抑止力に」	2019年3月12日	(株)住宅新報

10 一般消費者に対する規約等の普及啓発

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、合計331機関の協力を得て、その窓口や会合等において一般消費者に配布していただき、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等に対して、事業計画、事業報告等の資料を提供するとともに、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9のとおり、消費者団体等の機関紙等に広告を掲載した（掲載広告は「資料3」参照）。

(表9)

媒体	掲載時期	消費者団体名
消費の道しるべ4月号	2018年4月	(一財)消費科学センター
県婦連設立70周年記念誌	5月	埼玉県地域婦人会連合会
第70回研究大会資料	6月	新潟県婦人連盟
主婦連たより8月号	8月	主婦連合会
婦人時報767号	8月	(特非)東京都地域婦人団体連盟
日本消費経済新聞2240号	8月	(株)日本消費経済新聞社
第54回埼玉県消費者大会資料	10月	埼玉県消費者団体連絡会
消費者情報カテナ156号	11月	(特非)新潟県消費者協会
消費の道しるべ1月号	2019年1月	(一財)消費科学センター
主婦連たより1月号	1月	主婦連合会
全地婦連510号	2月	全国地域婦人団体連絡協議会
全地婦連511号	3月	全国地域婦人団体連絡協議会
消費者情報カテナ157号	3月	(特非)新潟県消費者協会

さらに、表10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」等を用いて規約の説明を行った。

(表10)

開催日	セミナー名	開催地	受講者数
2018年8月25日	知っておきたい不動産取引の知識・説明会	横浜市	84
2019年2月15日			105
合 計			189

11 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、加盟事業者等、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11のとおり、12,478件（延べ数16,389件・表12参照）であり、これを相談者別にみると、加盟事業者等が6,512件（52.19%）、広告会社等が5,231件（41.92%）と、この両方で9割を占めた。

また、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、その件数は、表11のとおり、341件であった。

(表11) 相談者別相談件数

相談者	件数(割合)		増減
	2018年度	2017年度	
加盟事業者等	6,512 (52.19%)	6,213 (51.55%)	299
広告会社等	5,231 (41.92%)	5,131 (42.57%)	100
関係行政機関	162 (1.30%)	151 (1.25%)	11
一般消費者	341 (2.73%)	291 (2.41%)	50
会員団体、関係団体等	181 (1.45%)	202 (1.68%)	-21
その他	51 (0.41%)	65 (0.54%)	-14
合計	12,478	12,053	425

また、相談内容別にみると、表12のとおり、表示関係が14,131件(86.22%)、景品関係が1,232件(7.52%)であった。

(表12) 相談内容別相談件数(延べ数)

相談内容	件数(割合)		増減
	2018年度	2017年度	
表示関係	14,131 (86.22%)	13,013 (87.04%)	1,118
景品関係	1,232 (7.52%)	1,105 (7.39%)	127
関係法令	731 (4.46%)	521 (3.48%)	210
その他	295 (1.80%)	312 (2.09%)	-17
合計	16,389	14,951	1,438

相談件数を表示関係の規約条項別でみると、表13のとおり、1位は「物件の内容・取引条件等に係る表示基準(15条)」(4,892件・27.13%)、2位は「必要な表示事項(8条)」(3,325件・18.44%)、3位は「その他の不当表示(23条)」(2,511件・13.93%)であった。

なお、昨年度は4,021件であった「物件の内容・取引条件等に係る表示基準(15条)」に関する相談件数が前年度よりも800件以上増加した。これは、来年度実施予定の消費税増税に伴う表示方法に関する相談が増えたことによる。

(表13) 表示関係の規約条項別相談件数(延べ数)

規約条項	件数(割合)		増減
	2018年度	2017年度	
用語の定義(4条)	211 (1.17%)	201 (1.29%)	10
広告表示の開始時期の制限(5条)	521 (2.89%)	541 (3.47%)	-20
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)	492 (2.73%)	521 (3.34%)	-29

規約条項	件数(割合)		増減
	2018年度	2017年度	
自由設計型マンション企画に関する表示(7条)	2(0.01%)	1(0.01%)	1
必要な表示事項(8条)	3,325(18.44%)	3,201(20.53%)	124
予告広告における特例(9条)	913(5.06%)	821(5.26%)	92
副次的表示における特例(10条)	3(0.02%)	1(0.01%)	2
シリーズ広告における特例(11条)	1(0.01%)	3(0.02%)	-2
必要な表示事項の適用除外(12条)	134(0.74%)	150(0.96%)	-16
特定事項の明示義務(13条)	1,021(5.66%)	821(5.26%)	200
物件の内容・取引条件等に係る表示基準(15条)	4,892(27.13%)	4,021(25.79%)	871
節税効果等の表示基準(16条)	6(0.03%)	5(0.03%)	1
入札及び競り売りの方法による場合の表示基準(17条)	5(0.03%)	8(0.05%)	-3
特定用語の使用基準(18条)	1,135(6.29%)	912(5.85%)	223
物件の名称の使用基準(19条)	382(2.12%)	421(2.70%)	-39
不当な二重価格表示(20条)	912(5.06%)	804(5.16%)	108
おとり広告(21条)	815(4.52%)	631(4.05%)	184
不当な比較広告(22条)	38(0.21%)	18(0.11%)	20
その他の不当表示(23条)	2,511(13.93%)	2,015(12.92%)	496
表示の修正・取りやめ及び取引の変更等の公示(24条)	78(0.43%)	81(0.52%)	-3
違反に対する調査(26条)	231(1.28%)	125(0.80%)	106
違反に対する措置(27条)	351(1.95%)	252(1.62%)	99
措置に対する異議の申立て(27条の2)	31(0.17%)	23(0.15%)	8
措置内容等の公表(27条の3)	21(0.12%)	15(0.09%)	6
合計	18,031	15,592	2,439

相談件数を景品関係の規約条項別でみると、表14のとおり、1位は「総付景品の提供限度額(3条1項2号)」(598件・27.41%)、2位は「取引価額(3条・規則5条)」(382件・17.51%)、3位は「懸賞景品の提供限度額(3条1項1号)」(351件・16.09%)であった。

(表14) 景品関係の規約条項別相談件数(延べ数)

規約条項	件数(割合)		増減
	2018年度	2017年度	
懸賞景品の提供限度額(3条1項1号)	351(16.09%)	321(15.34%)	30
総付景品の提供限度額(3条1項2号)	598(27.41%)	650(31.07%)	-52

規約条項	件数(割合)		増減
	2018年度	2017年度	
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)	103 (4.72%)	92 (4.40%)	11
共同懸賞の提供限度額(3条3項)	1 (0.04%)	2 (0.09%)	-1
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)	193 (8.84%)	171 (8.17%)	22
アフターサービスと認められる経済上の利益(2条3項ただし書・規則2条)	55 (2.52%)	41 (1.96%)	14
不動産に附属すると認められ経済上の利益(2条3項ただし書・規則3条)	108 (4.95%)	112 (5.35%)	-4
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(規則4条)	86 (3.94%)	71 (3.39%)	15
取引価額(3条・規則5条)	382 (17.51%)	341 (16.30%)	41
景品類の価額の算定基準(3条・規則7条)	305 (13.98%)	291 (13.91%)	14
合計	2,182	2,092	90

12 規約違反に対する調査及び是正のための措置

(1) 経常調査及び措置

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、加盟事業者、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については、実地調査を含む調査を行い、規約に違反した加盟事業者に対しては、公正・厳正な措置を講じた。

本年度における調査対象物件数は、1,197物件であり、物件種別ごとの内訳は、表15のとおりである。

(表15) 調査対象物件数

物件種別	2018年度	2017年度	増減
賃貸住宅	678	510	168
新築住宅・中古住宅	231	389	-158
売地	108	50	58
新築分譲住宅	78	52	26
中古マンション	48	81	-33
分譲宅地	33	19	14
新築分譲マンション	20	6	14
現況有姿分譲地	1	1	0
合計	1,197	1,108	89

また、本年度における規約違反に対する措置等の処理件数は、表16のとおり、表示規約違反が175件、景品規約違反が1件及び表示規約・景品規約の両規約違反が1件の計177件であった。

違反の程度が重大と判断した表示規約関係の事案については嚴重警告・違約金の措置を講じているが、本年度は49件であった。このうち免許取得後5年未満の加盟事業者が行った事案が20件・40.8%を占めている。

2008年度に嚴重警告・違約金の措置を受ける広告媒体の件数が新聞折込チラシよりもインターネット広告が上回り、ここ数年はインターネット広告が90%以上を占めていたが、本年度は49件のうち2件に屋外広告物も重複して対象となっていたものの、実質、49件全てがインターネット広告（不動産情報サイト36件、ホームページ13件）となり、その割合がついには100%となった。

インターネット広告による「おとり広告」等の重大な違反の撲滅を強力に推進するため、昨年度に引き続き、嚴重警告・違約金の措置を講じた加盟事業者に対して、11の不動産情報サイト（表17参照）への広告掲載を、原則として、1か月間以上停止とする施策を実施し、違反広告の撲滅に努めた。

掲載停止等の処分対象となった加盟事業者は51社であり、各サイト運営会社又は団体がそれぞれ掲載停止等を実施した加盟事業者数は、表17のとおりである。

（表16）事案処理件数（凡例：「表」表示規約、「景」景品規約）

区分	処理内容	2018年度			2017年度			増減
		表示	景品	表・景	表示	景品	表・景	
加盟事業者	嚴重警告・違約金	49	0	0	58	0	1	-10
	嚴重警告	0	0	0	0	0	0	0
	警告	42	0	1	58	0	1	-16
	注意	69	1	0	49	0	0	21
	不問等	15	0	0	8	0	0	7
非加盟事業者	広告改善要望	0	0	0	2	0	0	-2
小計		175	1	1	175	0	2	0
合計		177			177			0

※ 加盟事業者の処理には、後述の「インターネット賃貸広告の一斉調査」による措置対象24件及び前年度からの繰越3件の計27件のうち、22件が含まれている（嚴重警告・違約金：7件、警告：13件、注意：2件）。なお、残り5件は、来年度に処理する予定。

※ 表示の「注意」69件のうち44件は、モニター収集広告による改善要請である。

（表17）掲載停止等の処分を実施したサイト毎の加盟事業者数（実数：51社※）

サイト名	事業者数	運営会社・団体
a t h o m e	39	アットホーム(株)
いい部屋ネット	13	ジューシー出版(株)
健美家	0	健美家(株)

サイト名	事業者数	運営会社・団体
SUUMO	38	(株)リクルート住まいカンパニー
スマイティ	43	(株)カカクコム
CHINTAI	5	(株)CHINTAI
ハトマークサイト	27	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
マイナビ賃貸	11	(株)マイナビ
ヤフー不動産	25	ヤフー(株)
LIFULL HOME'S	36	(株)LIFULL
ラビーネット不動産	25	(公社)全日本不動産協会

※ 厳重警告・違約金の措置を講じた加盟事業者数（４９社）と掲載停止等の対象とした加盟事業者数（５１社）が異なっているが、これは、掲載停止等の処分は、措置を講じた月の翌月から実施していることによる（本年度は、２０１８年２月度に措置した１社を含む、同年３月度の措置から２０１９年２月度の措置までを対象）。

(2) 異議申立てに対する対応

表示規約違反に基づき、厳重警告・違約金の措置を講じた３社から、同措置に対する異議の申立てがあり、審理委員会において以下のとおり対応した。

- ① １社について、事業者から新たに提出された関係資料等に基づき審理した結果、新たな事実が認められたため、違反事実を変更の上、改めて厳重警告・違約金の措置（違約金を減額）を講じた。
- ② ２社について、「措置の軽減」、「違約金の減額」を求めるものであり、新たな違反事実が認められたものではないため、いずれも棄却した。

(3) 弁護士との顧問契約の締結

規約違反に対する措置への異議の申立ての対応や措置を講じた加盟事業者からの訴訟等に備えて、２０１８年１２月３日、「吉田修平法律事務所（弁護士：吉田修平）」との間に法律顧問契約を締結した。

(4) インターネット賃貸広告の一斉調査

経常調査に加えて、「おとり広告」を排除するため昨年度から実施している一斉調査を、ポータルサイト広告適正化部会のメンバー５社に対して調査業務の一部を委託し、かつ、それらが運営するサイトに掲載されている賃貸物件を対象に計２回（第３回目は２０１８年５月から６月に掲載の広告、第４回目は同年１０月から１２月に掲載の広告を対象）実施した。

この調査は、過去に措置を講じた加盟事業者や一都三県に所在する「おとり広告」を行っている疑いがある加盟事業者、計９１社・１,８８０物件（第３回目：６０社・１,１７８物件、第４回目：３１社・７０２物件）を任意に抽出し、調査対象とした。

調査結果は、表１８のとおりであるが、違反が認められた加盟事業者２４社（第３回目：１７社、第４回目：７社）については、その内容に応じて表１６（下段の※参照）のとおり一定の措置を講じるとともに、その内容をホームページに公表した（「資料４」参照）。

(表18) インターネット賃貸広告の一斉調査結果

	第3回	第4回	合計
調査対象物件数	1,178	702	1,880
おとり広告の物件数	44	12	56
調査対象事業者数	60	31	91
違反事業者数	17	7	24

(5) 主な違反の概要

嚴重警告・違約金の措置を講じた事案49件の主な違反の概要は、次のとおりである。

① おとり広告

ア 既に契約済みで取引できないのに新規に情報公開を行ったもの、あるいは、新規に情報公開した後に契約済みとなったにもかかわらず、継続して広告していたもの（最も長いもので契約後3年以上掲載していた、という物件が認められた。）。

イ 「賃料 12.85万円 共益費 5,000円 敷金 25.7万円 面積 55.98㎡ 築年月 1993年4月」等と情報提供されている賃貸マンションの情報を基に「賃料 12.7万円 共益費 なし 敷金 25万円 面積 54㎡ 築年月 1992年12月」等と改ざんして広告し、実際には存在しない「架空物件」と認定した。

② 売買物件について、

ア 「新築一戸建て」等と記載するとともに建築確認番号を記載しているが、この番号は架空のものであって、実際には、売主は「売地」又は「中古住宅」として取引しているものを広告主が勝手に新築住宅として広告したもの。

イ 土地の大半が都市計画道路の区域に係っているが、その旨を記載していなかった。

ウ 土地面積に30%以上の路地状部分が含まれているのに、路地状部分を含む旨及びその割合又は面積を記載していなかった。

エ 「間取り 3LDK」と記載していたが、実際の間取りは、1LDKに納戸が2室であった。

オ 物件の周囲は空地であり、建物が近接して存在していない建物完成予想図を掲載しているが、実際には、空地はなく隣接して建物が存在しているものであった。

③ 賃貸物件について、

ア 「賃料 4.5万円」、「管理費 5,000円」、「契約期間 3ヶ月」、「定期借家」、「再契約可（賃料83,000円 管理費5,000円 普通借家2年 更新料0.5ヶ月）」等と記載し、3か月間の定期借家契約終了後、再契約することが任意であるかのように表示していたが、実際には、再契約することが取引の条件であり、再契約しない場合には、違約金が発生するものであった。

イ 最寄駅からの徒歩所要時間を実際よりも短く表示（徒歩13分を「10分」、徒歩11分を「8分」等）。

ウ 「バルコニー」、「家電付・冷蔵庫・ベッド」、「シューズボックス」等と記載しているが、実際には、これらの設備は存在していなかった。

エ 「鍵交換費用」、「家賃保証料」、「室内抗菌処理費用」、「室内クリーニング費用」等の諸費用が必要であるのに、その費目及びその額を記載していなかった。

オ 「敷金 1ヶ月」、「ペット可」等と記載するのみで、ペットを飼育する場合は敷金が2か月分となる旨を記載していなかった。

カ 「連帯保証人／保証会社 不要／保証人代行なし」と記載しているが、実際には、家賃保証会社との家賃保証委託契約の締結が取引の条件であった。

(6) 「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

加盟事業者に対して規約の周知徹底を図るため、地区内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、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、加盟事業者にこれを指摘しその改善を要請している。

本年度は、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）の計57名に委嘱し、10,992枚（月平均916枚）のチラシ広告等を収集した（前年度収集枚数：13,026枚／月平均1,085枚）。

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、その結果、44社のチラシ広告等に表示規約違反が認められた。

違反内容の大半は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、何ら問題がない広告であると認識し、同様の表示が広く蔓延するおそれがあるため、文書により表示の改善要請（注意）を行った。

主な違反の概要は、次のとおりである。

- ① 賃貸住宅について、交通の利便、取引態様、建物の建築年等を記載していないもの、新築住宅について、建築確認番号（建築工事が完了済みの場合は省略可）を記載していない等、必要な表示事項を満たしていないもの。
- ② 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、必要な表示事項を記載したことにはならないと判断されるもの。
- ③ 「建築条件の詳細につきましてはお気軽にお問合せ下さい」等と記載するのみで、建築条件の内容及び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。
- ④ 住宅ローンにかかる必要な表示事項のうち、金融機関名又は種類、提携ローン又は紹介ローンの別、借入金の利率及び利息を徴する方式等を記載していないもの。
- ⑤ 「〇〇スーパーのすぐ近く」、「保育園・小学校近し」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。
- ⑥ 「リノベーション住宅」、「リフォーム完了」等と記載するのみで、その内容及び実施時期を記載していないもの。
- ⑦ 「敷地面積／93.35坪、建物面積／30.12坪」等と記載するのみで、面積をメートル法により記載していないもの。
- ⑧ 「新築戸建 1,780万円（税込）より」等と記載するのみで、最高価格を記載していないもの。
- ⑨ 合理的な根拠がないのに、「秀逸」、「優良」、「特選」等と記載しているもの。
- ⑩ 「927万円 → 861万円」と二重価格表示を行っているが、この場合に併記しなければならない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。

IV 当協議会主催の会議等の開催状況

1 総会・理事会・専門委員会

(1) 定時社員総会

2018年6月20日、ホテルメトロポリタンエドモント（千代田区）において、午後4時から、2018年度定時社員総会を開催した。

総会では、中井会長の挨拶の後、議長に就任して議事に入り、報告事項として「平成29年度事業報告」について説明した後、審議事項の「平成29年度決算」及び「役員の選任」について審議・承認し、滞りなく議事を終了した。

審議事項の役員の選任において、今期は役員改選期に当たることから、新任候補者13名（理事11名・監事2名）を含めた理事37名及び監事3名を承認し、総会終了後、選任された新理事及び新監事により、会長、会長代行副会長、副会長及び専務理事を選定するための第4回理事会を開催し、中井加明三理事を会長に再任したほか、会長代行副会長（2名）、副会長（5名）及び専務理事（1名）を選定した。

理事会終了後、再び総会会場において、中井新会長の就任挨拶の後、表彰状及び感謝状の贈呈式を行い、中井新会長から役員の在任期間が6年を超えた2名に表彰状を、退任役員21名に感謝状を贈呈し、この後、午後5時30分から多数の方々のご来駕をいただき、定時社員総会懇親会を開催した。

懇親会では、中井会長の挨拶の後、消費者庁の東出審議官、公正取引委員会事務総局の粕渕取引部長及び国土交通省の青木建設流通政策審議官からご挨拶をいただき、一般社団法人不動産流通経営協会の榊理事長のご発声で乾杯が行われ、歓談いただいた。

(2) 臨時社員総会

① 2018年7月24日、ホテルメトロポリタンエドモント（千代田区）において、午後1時52分から、臨時社員総会を開催し、「全国賃貸管理ビジネス協会推薦の須永真貴子氏及び公益社団法人全日本不動産協会長野県本部推薦の矢口則義氏の理事選任」について審議・承認した。

② 2018年10月23日、ホテルメトロポリタンエドモント（千代田区）において、午後0時50分から、臨時社員総会を開催し、「公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会推薦の長田満氏の理事選任」について審議・承認した。

(3) 理事会

理事会は、表19のとおり、本年度は12回開催し、業務運営全般にわたる事項について審議・承認したほか、規約違反事業者に対する措置を決定した。

なお、2018年6月20日に開催した第4回理事会において、会長、会長代行副会長、副会長及び専務理事の選任及び代表理事代行順序を決定した。

(表19) 理事会の開催状況(開催場所は全てホテルメトロポリタンエドモント(千代田区))

開催日	会議名	議案
2018年4月24日	第1回理事会	<p>[審議事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営規程第35条に基づく代表理事代行順序の決定 ・賛助会員の新規入会 ・公正競争規約違反事業者に対する措置 <p>[報告事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・異議申立てに対する処理結果 ・平成30年度事業計画及び予算書の内閣総理大臣への提出 ・2月度及び3月度の措置業者に対する掲載停止処分の状況 ・会議等の開催状況 ・会員団体・加盟事業者等主催の公正競争規約研修会
5月23日	第2回理事会	<p>[審議事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度事業報告及び決算の承認 ・公正競争規約違反事業者に対する措置 <p>[報告事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・4月度の措置業者に対する掲載停止処分の状況 ・平成29年度違反物件情報等の共有結果 ・会議等の開催状況 ・会員団体・賛助会員・加盟事業者主催の公正競争規約研修会
6月20日	第3回理事会	<p>[審議事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成30年度定時社員総会に付議すべき議案 (報告事項) 平成29年度事業報告 (審議事項) 第1号:平成29年度決算の承認 第2号:役員を選任 ・参与の委嘱 ・専門委員会委員の委嘱 ・公正競争規約違反事業者に対する措置 <p>[報告事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・表彰状及び感謝状の贈呈 ・定時社員総会及び懇親会の進行 ・5月度の措置業者に対する掲載停止処分の状況 ・会議等の開催状況 ・公正競争規約研修会
6月20日	第4回理事会	<p>[審議事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会長(代表理事)、会長代行副会長(代表理事)、副会長及び専務理事の選定 ・会長代行副会長の会長代行順序及び副会長の代表理事代行順序の決定 ・臨時社員総会の開催

開催日	会議名	議案
7月24日	第5回理事会	<p>[審議事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 普通会员の入会 ・ 平成30年7月豪雨への災害義援金 ・ 渉外及び調査指導委員会委員の選任 ・ 不動産公正取引協議会連合会への派遣役員 ・ 公正競争規約違反事業者に対する措置 <p>[報告事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 調査指導委員会正副委員長の選出等 ・ 平成29年度事業報告及び決算書等の内閣総理大臣への提出 ・ 6月度の措置業者に対する掲載停止処分の状況 ・ 事務局職員（調査員）の採用 ・ 会議等の開催状況 ・ 公正競争規約研修会
9月25日	第6回理事会	<p>[審議事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 臨時社員総会の招集 ・ 弁護士との顧問契約締結 ・ 北海道胆振東部地震への災害義援金 ・ 異議申立てに対する処理 ・ 公正競争規約違反事業者に対する措置 <p>[報告事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成30年4月度から8月度までの予算執行状況 ・ 会長、会長代行副会長等の業務執行状況 ・ 7月度の措置業者に対する掲載停止処分の状況 ・ インターネット賃貸広告の一斉調査結果（第3回） ・ 平成30年7月度豪雨への災害義援金の送金 ・ 会議等の開催状況 ・ 公正競争規約研修会
10月23日	第7回理事会	<p>[審議事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 参与の委嘱 ・ 広報及び調査指導委員会委員の選任 ・ 公正競争規約違反事業者に対する措置 <p>[報告事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 9月度の措置業者に対する掲載停止処分の状況 ・ 北海道胆振東部地震に対する災害義援金の送金 ・ 会議等の開催状況 ・ 公正競争規約研修会等の開催状況
11月20日	第8回理事会	<p>[審議事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公正競争規約違反事業者に対する措置 <p>[報告事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 10月度の事案処理件数等の状況 ・ 10月度の措置業者に対する掲載停止処分の状況 ・ 会議等の開催状況 ・ 第2回賛助会員向け公正競争規約研修会の開催 ・ 公正競争規約研修会への講師派遣状況

開催日	会議名	議案
12月18日	第9回理事会	<p>[審議事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公正競争規約違反事業者に対する措置 <p>[報告事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・弁護士との顧問契約の締結 ・11月度の事案処理件数等の状況 ・11月度の措置業者に対する掲載停止処分の状況 ・会議等の開催状況 ・第16回不動産広告管理者養成講座の開催 ・公正競争規約指導員養成講座の開催 ・公正競争規約研修会への講師派遣状況
2019年1月29日	第10回理事会	<p>[審議事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公正競争規約違反事業者に対する措置 <p>[報告事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成30年度の予算執行状況 ・会長、会長代行副会長等の業務執行状況 ・12月度の措置状況 ・12月度の措置業者に対する掲載停止処分の状況 ・会議等の開催状況 ・公正競争規約研修会への講師派遣状況
2月19日	第11回理事会	<p>[審議事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公正競争規約違反事業者に対する措置 <p>[報告事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1月度措置事業者からの異議申立て ・1月度の措置状況 ・1月度の措置業者に対する掲載停止処分の状況 ・会議等の開催状況 ・公正競争規約研修会への講師派遣状況
3月19日	第12回理事会	<p>[審議事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・臨時社員総会の招集 ・諸規程の一部変更 ・事務局執務室及び応接室の一部模様替え ・平成31年度事業計画案及び予算案 ・公正競争規約違反事業者に対する措置 <p>[報告事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2月度の措置状況 ・2月度の措置事業者に対する掲載停止処分の状況 ・インターネット賃貸広告の一斉調査結果（第4回） ・会議等の開催状況 ・公正競争規約研修会への講師派遣状況

(4) 専門委員会

- ① 総務委員会は、表20のとおり3回開催した。
- ② 調査指導委員会・事情聴取会は、表20のとおり11回開催し、消費者庁、国土交通省、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県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同席いただいた。また、調査指導委員会の付託を受けて専務理事が事情聴取会を2回開催した。
- ③ 審理委員会は、表20のとおり1回開催し、異議申立てに対応した。
- ④ 総務、広報、渉外及び審理の4委員会を合同により、表20のとおり1回開催した。

(表20) 専門委員会の開催状況（開催場所は、7月24日の合同委員会のみホテルメトロポリタンエドモント（千代田区）。それ以外は事務局）

開催日	会議名
2018年4月19日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第1小委員会）
5月11日	総務委員会
17日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第2小委員会）
6月7日	総務委員会
14日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第1小委員会）
7月19日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第2小委員会）
24日	総務、広報、渉外及び審理合同委員会
9月13日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第1小委員会）
19日	審理委員会
10月18日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第2小委員会）
11月15日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第1小委員会）
12月13日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第2小委員会）
21日	事情聴取会（調査指導委員会の付託を受けて専務理事が開催）
2019年1月24日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第1小委員会）
2月5日	事情聴取会（調査指導委員会の付託を受けて専務理事が開催）
14日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第2小委員会）
3月6日	総務委員会
14日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第1小委員会）

(5) 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、2012年3月に設置した「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」をメンバーとする。）の本会議を2019年3月26日に事務局において開催した。

会議では、「違反物件情報等の共有件数」、「不動産事業者情報の共有」、「違約金課徴事案の推移」、「平成30年度の取組み報告」及び「来年度の取組み」等について意見交換

が行われた後、規約改正案について説明した。

また、同部会に設置したワーキンググループの会合を事務局において、計19回開催した。

① 違反物件情報等の共有

2014年4月から、メンバー各社がペナルティを付与した「おとり広告」や「悪質な不当表示」等の表示規約に違反する「違反物件情報等の共有」を実施しており、メンバー各社の運営するサイトに該当する物件の掲載が認められた場合には、物件広告の削除や再発防止等の策を講じている。

本年度中に共有した物件数は、表21のとおり、2,810件であり、前年度よりも29件増加した。

共有している物件は全国を対象としているが、このうち当協議会のエリアで共有された物件数は915物件、そのうちおとり広告が587物件であり、前年度とほぼ横ばいであった。

なお、共有された物件数が特に多い加盟事業者については、その内容に応じて新たに調査に着手する場合もある。

② 不動産事業者情報の共有

2016年1月から、違反広告を繰り返すなど改善する見込みが低い「不動産事業者情報の共有」も実施しており、本年度中に共有した事業者数は、表21のとおり40社であり、昨年度より27社減少した。

(表21) 共有された違反物件の件数・事業者数及び割合

	2018年度	2017年度
共有物件数 (A)	2,810	2,781
「おとり広告」の物件数	2,212 (78.7%)	2,193 (78.9%)
(A)のうち当協議会エリア内の物件数 (B)	915 (32.5%)	912 (32.7%)
(B)のうち「おとり広告」の物件数	587 (64.1%)	597 (65.4%)
共有事業者数	40	67
うち加盟事業者数	9 (22.5%)	21 (31.3%)

(6) 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等で構成する「不動産広告懇談会」を2018年7月13日にホテルモントレ半蔵門（千代田区）及び2019年1月18日にホテルメトロポリタンエドモント（千代田区）において、計2回開催した。

会議では、「規約改正案」、「規約違反に対する処理状況」等について説明し、意見交換を行った。

(7) 会員団体事務局連絡会議

2018年7月27日、ホテルメトロポリタンエドモント（千代田区）において、午後4時から、普通会员の事務局長等の出席を得て、標記会議を開催した。

会議では、「平成30年度事業計画」、「違反物件情報等の共有」及び「規約改正案」等について説明し、意見交換を行った。

V 関係団体、行政機関等主催の会議等への参加状況

1 不動産公正取引協議会連合会 関係会議

不動産公正取引協議会連合会は、全国9地区の不動産公正取引協議会で構成され、その事務局は当協議会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規約の認定・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、同連合会の会議の開催状況については、以下のとおりである。

(1) 通常総会

2018年11月9日、ANAクラウンプラザホテル広島（広島市）において、午後3時30分から、第16回通常総会が開催された。

総会では、中井会長（連合会会長）、牧山副会長（連合会副会長）、小田桐副会長（連合会理事）、新居副会長及び齊藤専務理事（連合会常務理事）が出席した。

また、来賓として消費者庁表示対策課の猪又課長補佐、公正取引委員会近畿中国四国事務所中国支所取引課の山中取引課長、国土交通省土地・建設産業局不動産課の佐藤課長補佐、広島県環境県民局消費生活課の沼座参事、広島県土木建築局建築課の兼原参事のほか、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の坂本会長及び公益社団法人全日本不動産協会の原嶋理事長のご臨席のもとに、中井会長の挨拶及び幹事協議会である中国地区協議会の津村会長（連合会副会長）の歓迎挨拶に引き続き、消費者庁の猪又課長補佐、公正取引委員会近畿中国四国事務所中国支所の山中取引課長及び国土交通省の佐藤課長補佐の挨拶の後、津村会長を議長に選出して議事に入った。

総会の議案は、審議事項として、「平成29年度事業報告」、「平成30年度事業計画」、「役員を選任」及び「第17回通常総会の幹事協議会（北陸協議会）」であり、いずれも異議なく承認された。また、報告事項として、「各地区不動産公正取引協議会の当面する課題」を各地区協議会から説明いただき、「インターネット広告の適正化」については、連合会の第15回通常総会で承認されたことを受け、ポータルサイト広告適正化部会の橋本部会長（株式会社リクルート住まいカンパニー）から同部会と各地区協議会との適正化に向けた連携状況等の補足説明があった後、引き続き、各地区協議会が地域ごとの問題等を踏まえて適正化を推進していくこととした。

総会終了後、懇親会が開催され、中国地区協議会の津村会長の開会挨拶の後、来賓の公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の坂本会長及び公益社団法人全日本不動産協会の原嶋理事長の挨拶の後、前回幹事である北海道協議会の廣田会長（連合会副会長）のご発声により乾杯が行われ、懇談の後、次回幹事である北陸協議会の新谷会長（連合会副会長）の中締めで散会となった。

(2) 理事会

① 第1回理事会

2018年11月9日、ANAクラウンプラザホテル広島（広島市）において、午後3時から、第1回理事会が開催され、中井会長（連合会会長）、牧山副会長（連合会副会長）、小田桐副会長（連合会理事）及び齊藤専務理事（連合会常務理事）が出席した。

会議では、「各地区協議会の役員交代にともなう副会長、常務理事及び理事の変更」及び「第16回通常総会に付議すべき議案」について審議・承認した。

② 第2回理事会

2018年11月9日、ANAクラウンプラザホテル広島（広島市）において、通常総会の第3号議案（役員選任の件）承認後、総会を暫時休会し、総会で選任された理事により、会長、副会長及び常務理事の互選のため第2回理事会が開催された。

互選の結果、会長には中井会長が、副会長には他の8地区の協議会会長及び牧山副会長が、常務理事には齊藤専務理事がそれぞれ選出された。

(3) 幹事会

① 第1回幹事会

2018年7月5日、キャッスルプラザ（名古屋市）において、午後2時から、東海協議会が世話役となり、2018年度第1回幹事会が開催され、齊藤専務理事（連合会常務理事）、佐藤事務局長及び関事務局長が出席した。

会議では、初めに、11月9日に「ANAクラウンプラザホテル広島（広島市）」で開催予定の第1回、第2回理事会及び第16回通常総会に付議すべき議案並びにこれらの会議の進行等について協議し、続いて「規約の改正」、「規約運用上の諸問題及び協議会活動」等について、意見交換を行った。

その後、「ポータルサイト広告適正化部会」の構成会社5社・5名の出席を得て、「ポータルサイト運営会社との意見交換会」を開催した。

② 第2回幹事会

2018年11月8日、ANAクラウンプラザホテル広島（広島市）において、午後3時から、第2回幹事会が開催され、齊藤専務理事（連合会常務理事）、佐藤事務局長及び関事務局長が出席した。

会議では、翌日開催の第1回、第2回理事会及び第16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・了承した後、「規約改正案」、「規約運用上の諸問題及び協議会活動」等について、意見交換を行った。

2 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

2018年6月11日、東海大学校友会館（千代田区）において、午後2時30分から、第2回目の理事会が開催され、中井会長が出席した（第1回目の理事会は書面決議）。

また、理事会終了後、午後3時から、2018年度定時総会が開催され、中井会長が出席した。

総会では、「平成29年度事業報告」、「平成29年度決算」、「平成30年度事業計画及び収支予算」、「役員を選任」及び「景品表示適正化功績者表彰」が審議・承認された。

総会を中断して開催された第3回理事会において、「会長及び副会長の選定」等が行われ、引き続き、中井会長が副会長として選定された。

総会終了後、「景品表示適正化功績者表彰」が行われ、団体として、松本内閣府特命担当大臣から3協議会に、また、個人として、2協議会の役員2名に表彰状が授与された。

2019年3月13日、東海大学校友会館（千代田区）において、第4回目の理事会が開催され、齊藤専務理事がオブザーバーとして出席した（中井会長（連合会副会長）は欠席）。

(2) 総務委員会

2018年4月19日及び2019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、4月19日は谷専務理事（現・参与）が、2月12日は齊藤専務理事が出席した。

(3) 連絡会議

2018年10月10日、東海大学校友会館（千代田区）において、午後3時から、標記会議が開催され、齊藤専務理事及び佐藤事務局長が出席した。

会議では、消費者庁の大元表示対策課長から「景品表示法の最近の運用状況及び課題」について説明があり、次に関東甲信越地区の1都9県（茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、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」について説明があり、これらについて質疑応答が行われた。その後、公正取引委員会の真淵取引企画課長から「独占禁止法を巡る最近の動向」について説明があり、続いて、一般社団法人自動車公正取引協議会及び全国辛子めんたいこ食品公正取引協議会から「公正競争規約の最近の運用状況」の説明後、連合会事務局から「連合会の取組状況」についてそれぞれ説明があった後、これらについて質疑応答が行われた。

3 公益社団法人日本広告審査機構 関係会議

(1) 通常総会

2018年6月5日、帝国ホテル（千代田区）において、午後4時から、通常総会が開催され、谷専務理事（現・参与）が出席した。

通常総会では、「平成29年度事業報告」、「平成29年度決算」、「役員改選」及び「定款の一部変更」が審議・承認され、その後、「平成30年度事業計画及び予算」の報告が行われた。

(2) 理事会

2018年6月5日、9月13日及び2019年3月20日に同機構の会議室又は帝国ホテル（いずれも中央区）において、理事会が開催され、6月5日は谷専務理事（現・参与）及び齊藤専務理事（6月20日、専務理事就任）が、9月13日並びに2019年3月20日は齊藤専務理事が出席した（5月11日及び12月13日は欠席）。

なお、通常総会終了後に開催された6月5日の理事会において、「理事長、副理事長、専務理事、顧問選任の件」、「審査委員会委員、業務委員会委員長選任の件」、「副理事長の理事長代行順位の件」及び「部会員の交代の件」が審議・承認された。

また、齊藤専務理事（現・専務理事）が新理事として就任した。

4 公益財団法人広告審査協会 関係会議

(1) 定時評議員会

2019年3月22日、新有楽町ビル（千代田区）において、午後4時から、標記会議が開催され、齊藤専務理事が出席した。

会議では、「平成30年度財務諸表等」、「評議員及び役員を選任」の審議が行われた後、「平成30年度事業報告」等の報告が行われた。

(2) 不動産広告適正化連絡会

2018年5月16日、新有楽町ビル（千代田区）において、午後2時から、標記会議が開催され、関事務局次長が出席した。

会議では、「不動産広告審査概況」の報告が行われた後、「不動産広告の違反事例等」について説明を行い、続いて、独立行政法人国民生活センターから「不動産に関連した表示・広告の相談状況」、吉田修平法律事務所から「不動産に関する最近のトピックス 民法改正（売買）と所有者不明土地問題（相続登記の義務化）など」について説明があり、それぞれについて意見交換が行われた。

5 公益財団法人東日本不動産流通機構 評議員会

2018年6月22日及び2019年3月7日、京王プラザホテル（新宿区）において、評議員会が開催され、6月22日は谷参与（前・専務理事）が、3月7日は齊藤専務理事が出席した。

6 一般社団法人不動産流通経営協会 広告マニュアルワーキング会議

2018年5月10日及び2019年2月15日、同協会（港区）の会議室において、標記会議が開催され、いずれも齊藤専務理事（5月10日当時は常務理事）及び佐藤事務局長が出席した。

会議では、「規約改正案」、「各社が抱えている問題点」等について意見交換が行われた。

7 3団体による不動産違反広告物に関する連絡会

2018年11月1日、ホテルルポール麹町（千代田区）において、午前11時30分から、東京都都市整備局住宅政策推進部適正取引促進担当課、同局都市づくり政策部緑地景観課、公益社団法人全日本不動産協会東京都本部、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会及び当協議会による標記会議が開催され、齊藤専務理事及び佐藤事務局長が出席した。

会議では、「公正競争規約違反に対する措置状況」について説明を行った後、東京都から「東京都における違反広告物の現状」について説明があり、これらについて意見交換が行われた。

8 不動産取引関係機関連絡協議会

2019年3月26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、午後1時30分から、国土交通省主催の標記会議が開催され、佐藤事務局長が出席した。

会議では、国土交通省から「宅地建物取引業の現状等」、「IT重説の概要」及び「おとり広告課長通知」について説明があり、次に、消費者庁から「サブリース契約に係る注意喚起」

についての説明後、「公正競争規約違反に対する処理状況」について説明した。

最後に、警察庁から「平成30年不動産関係事犯検挙状況」について説明の予定であったが、欠席のため司会者から概略の説明があった。

9 第6回消費者法分野におけるルール形成等検討ワーキンググループ

2018年7月11日、内閣府消費者委員会（千代田区）の会議室において、午前10時から、事業者団体による自主規制の整備状況及び執行状況について検討している同委員会主催の標記会議が開催され、佐藤事務局長及びポータルサイト広告適正化部会のメンバー5社の各責任者が出席した。

会議では、「当協議会の概要」、「表示規約の規制」及び「表示規約違反に対する措置件数」について説明した後、同部会の橋本部会長（株式会社リクルート住まいカンパニー）から「同部会の設立経緯と取組み」について説明した後、同委員会委員からヒアリングが行われた。