

2019年度 事業計画

(2019年4月1日から2020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（普通会员）、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及び広告表示の適正化を主体として、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

規約の変更案を取りまとめ、昨年4月から同案について消費者庁の指導を仰いでいるところであるが、本年11月に開催予定の不動産公正取引協議会連合会第17回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が行えるよう努める。

2 賛助会員への新規加入の促進

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、当協議会の活動への支援者を増やすことが必要であることから、未加入の広告会社、不動産情報サイト運営会社等に賛助会員への加入を積極的に働きかける。

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

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、加盟事業者等から依頼された広告表示を適正に制作すること及び加盟事業者等の広告表示が適正なものとなるよう誘導していただくことを積極的に働きかける。

また、会員団体、関係団体、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、「不動産の公正競争規約」、「不動産広告ハ

ンドブック」等の冊子を、加盟事業者等、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講師派遣協力

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の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、これらに協力するため積極的に講師を派遣する。

② 賛助会員等に対する研修会の実施

賛助会員に対する研修会を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 不動産広告管理者認定試験の実施

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認定試験を2回開催し、所定の成績を修めた受講者には「不動産広告管理者修了認定証」等を交付（既交付者1,081名）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、規約を加盟事業者等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、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加盟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」等による規約の内容等の啓発

① 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、一般消費者が安心して不動産取引が行えるよう啓発する。

② 一般消費者に対し、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、安心して不動産取引が行えるよう、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) 不動産情報サイト、消費者団体の機関紙等への広告の掲載

不動産情報サイト、地区内の消費者団体の機関紙、地方自治体の広報誌等に広告を掲載し、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、一般消費者が安心して不動産取引が行えるよう努める。

(3) ホームページにおける消費者向けページの拡充

一般消費者を対象とした不動産広告の見方等の内容を更に拡充し、安心して不動産取引ができるよう努める。

3 経常的活動の広報

(1) 「公取協通信」の発行

規約の違反事例や相談事例、業務概況等の情報を迅速に提供するため、引き続き「公取協通信」を発行し、会員団体、加盟事業者等、広告会社、一般消費者に対し、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、違反事例を追加するなどして、加盟事業者等、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。

(3) 新規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）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2回以上開催し、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 不動産公正取引協議会連合会との連携

- (1) 当協議会は、不動産公正取引協議会連合会（以下、「不動産連合会」という。）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。
- (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し、規約や協議会の周知に努める。
- (3) 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。
- (4) 各地区協議会の規約研修会講師育成の協力支援を行う。
- (5) 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、引き続き、事業活動への支援を行う。

5 不動産違反広告物に関する連絡会への参加

会員団体の不動産広告に対する自主規制委員会等の活動と連携して、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、同連絡会へ参加する。

6 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。

7 関係行政機関との連携

不動産広告の適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。

8 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加盟事業者等、広告会社等からの相談に積極的、かつ、懇切丁寧に対応するとともに、加盟事業者が規約に違反する行為を行わないよう、規約の周知並びに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説明会の開催

過去3年以内に規約に違反する広告表示を行い、嚴重警告・違約金又は嚴重警告の措置が講じられた加盟事業者を対象に、特にインターネットによる違反が多いことからポータルサイト広告適正化部会とも連携して開催し、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

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、その講師を務める。

(4) 不動産情報サイト運営会社等に対する事情聴取会への立会い等の協力依頼

事情聴取会に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、加盟事業者が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、2012年3月に設置した「ポータルサイト広告適正化部会」（メンバー：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）において実施している違反物件情報等の共有、不動産事業者情報の共有、規約勉強会の開催など本年度も継続して実施するとともに、契約済み物件等のおとり広告を撲滅するための新たな方策を協議・検討し、これを速やかに実施するために、同部会及び同部会ワーキンググループを適宜開催する。

2 規約に基づく公正かつ厳正な措置

加盟事業者等、一般消費者からの申告及び関係行政機関からの情報提供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事情聴取を行った後、理事会において嚴重警告・違約金を賦課する等の措置を決定し、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・厳正な措置を講じる。

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

3 インターネット広告の表示の適正化

(1) 不動産情報サイトや加盟事業者等のホームページの広告表示において、契約済み物件などの「おとり広告」や不当表示など、規約に違反する表示が認められることから、引き続き、これらの広告表示に対する監視を強化するとともに、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、嚴重警告・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10サイトと連携し、最低1か月以上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積極的に働きかける。

【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) | 2017年1月度から |
| CHINTAI | (株)CHINTAI | |
| マイナビ賃貸 | (株)マイナビ | |
| LIFULL HOME'S | (株)LIFULL | |
| SUUMO | (株)リクルート住まいカンパニー | |
| ヤフー不動産 | ヤフー(株) | 2017年4月度から |
| ラビーネット不動産 | (公社)全日本不動産協会 | 2017年10月度から |
| 健美家 | 健美家(株) | 2017年11月度から |
| スマイティ | (株)カカクコム | |
| ハトマークサイト | (公社)全国宅地建物取引業協会連合会 | 2017年12月度から |

※ 昨年度まで参画していた「いい部屋ネット」は、今年度より参画を取りやめた。

(3) 「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物件の広告を対象に、メンバー各社に調査の一部を委託して実施している一斉調査を本年度も引き続き実施する。

なお、売買物件についても当該調査の対象とするかどうか、並びに調査対象とした場合の手法等の検討を開始する。

4 不動産広告収集モニターの収集広告に係る点検・措置

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（8名）、東京都（11名）、神奈川県（9名）、新潟県（3名）、山梨県（2名）及び長野県（3名）に合計55名を委嘱しており、同モニターから収集・送付された広告について点検し、規約違反があったものに対しては、その内容に応じて適正に措置を講じる。

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、厳正な措置を講じる。

V その他

個人情報保護及びセキュリティ強化の観点から来訪者等への調査情報等の流出を防ぐため、執務室の様様替えを行うとともに、来訪者に対する広告相談業務の効率化を図るため、応接室の一部様様替えや必要な備品を揃えることとする。