

2019年度 事業報告

(2019年4月1日から2020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、正会員、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。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。

本年度特筆すべきこととして、違約金課徴件数の大幅な減少が挙げられる。昨年度49件であったものが、本年度は31件と約37%減少した(17ページ参照)。これは、違約金課徴事業者に対するポータルサイトへの広告掲載停止施策や正会員等が主催する規約研修会等が功を奏し、加盟事業者のコンプライアンス意識が向上したものによると推察される。

以下、2019年度の事業活動について報告する。

I 規約改正への対応

1 景品規約施行規則改正案の承認

景品規約施行規則の改正案については、2019年11月6日付けで公正取引委員会及び消費者庁長官に対して不動産公正取引協議会連合会から変更の申請を行い、同年11月13日付けで承認され、即日施行となった(30ページ【資料2】参照)。

2 表示規約改正案の進捗

2018年3月度の理事会において承認した表示規約改正案については、昨年度から継続して消費者庁表示対策課の指導を仰いでいるところである。

なお、来年度開催の同連合会の総会において、改正案の可決・承認が得られるよう、引き続き、消費者庁及び各地区の不動産公正取引協議会と緊密に連携していくこととする。

II 経常業務の実施状況

1 「公取協通信」の発行及びホームページによる広報

不動産広告の違反事例・相談事例及び業務概況等を掲載した広報誌「公取協通信」を計10回発行し、ホームページに掲載するとともに、一般消費者向けに「不動産広告を見る前に」と題したページを設け、一般消費者向けリーフレット「不動産広告あらかると」を閲覧できるようにしている。

また、当協議会が、不動産公正取引協議会連合会の事務局として運営する同連合会のホームページに、規約全文や各地区の不動産公正取引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。

2 公正表示ステッカー、規約冊子等の頒布

規約に参加している証として店頭に掲付する「公正表示ステッカー」、「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」を正会員、加盟事業者等に頒布した。

また、正会員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、正会員を通じて頒布した。

なお、本年度のこれらの頒布数は、表1のとおりである。

(表1) 公正表示ステッカー及び規約冊子等の頒布数

公正表示ステッカー	2,378
不動産の公正競争規約	3,115
不動産広告ハンドブック	920
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	223
広告基準等の習得ツール	350
合 計	6,986

3 規約研修会への講師派遣及び開催

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、一般消費者に対し正しい物件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、正会員、賛助会員及び加盟事業者等が主催した計118回の研修会に講師を派遣した（受講者数は計14,524名）。

また、表3のとおり、当協議会主催の賛助会員を対象とする研修会を計2回、過去3年以内に厳重警告又は違約金課徴の措置を講じた加盟事業者を対象とする研修会をポータルサイト広告適正化部会と協業して1回開催した（受講者数は計308名）。

(表2) 正会員、賛助会員、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	主催者（対象者）	開催場所	参加者数
2019年4月12日	(株)LIFULL Marketing Partners 社員	事務局	20
4月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	187
4月22日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 会員	東村山市	157
4月22日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 会員	平塚市	49
4月25日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 会員	渋谷区	580
4月25日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 会員	小金井市	34
4月26日	(株)いい生活 新入社員	港区	17
5月9日	(株)住協 社員	所沢市	33
5月21日	(一社)全国住宅産業協会 新入会員	千代田区	59
5月21日	朝日リビング(株) 社員	渋谷区	23

開催日	主催者（対象者）	開催場所	参加者数
6月3日	(一社)不動産流通経営協会 会員	千代田区	100
6月5日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 新入会員	横浜市	43
6月11日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	豊島区	19
6月14日	(株)エステート白馬 社員	所沢市	157
6月25日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 会員	立川市	14
6月26日	大林新星和不動産(株) 社員	千代田区	41
7月1日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	立川市	39
7月1日	(公社)全日本不動産協会埼玉県本部 会員・消費者	さいたま市	1,225
7月5日	住友林業ホームサービス(株) 社員 (2回開催)	千代田区	268
7月8日	(株)タカラレーベン 社員	千代田区	60
7月10日	大林新星和不動産(株) 社員	大阪市	29
7月10日	全国賃貸管理ビジネス協会 会員	秋田市	55
7月11日	(株)エステート白馬 社員	事務局	15
7月12日	住友林業ホームサービス(株) 社員 (2回開催)	名古屋市	66
7月12日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	羽村市	42
7月19日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 新入会員	さいたま市	47
7月19日	東北地区不動産公正取引協議会 加盟事業者	福島市	60
7月22日	東北地区不動産公正取引協議会 加盟事業者	郡山市	155
7月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	36
7月23日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	八王子市	18
7月23日	ピタットハウスネットワーク(株) 加盟店社員	中央区	102
7月25日	(一社)不動産流通経営協会 会員	千代田区	86
8月1日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 新入会員	千代田区	168
8月2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	52
8月8日	住友林業ホームサービス(株) 社員 (2回開催)	大阪市	117
8月20日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 会員	国分寺市	24
8月26日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 会員	横浜市	26
8月27日	東海不動産公正取引協議会 賛助会員等	名古屋市	47
9月5日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員・消費者	町田市	70
9月9日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	文京区	52
9月10日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 新入会員	横浜市	37
9月17日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	大田区	131
9月18日	(公社)全日本不動産協会山梨県本部 会員	甲府市	27
9月20日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会 新入会員	千葉市	44
9月24日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	中野区	732
10月3日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	さいたま市	349

開催日	主催者（対象者）	開催場所	参加者数
10月3日	国土交通大学校 宅建担当職員	小平市	23
10月4日	(株)ポートホームズ 社員	横浜市	28
10月7日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	川口市	342
10月8日	東北地区不動産公正取引協議会 加盟事業者	弘前市	104
10月10日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	川越市	438
10月10日	住友不動産販売(株) 社員（3回開催）	新宿区	318
10月11日	住友不動産販売(株) 社員	大阪市	88
10月17日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	飯能市	279
10月18日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	久喜市	358
10月24日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	上尾市	175
10月25日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	目黒区	18
10月28日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	秩父市	56
10月29日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 新入会員	横浜市	29
11月8日	東北地区不動産公正取引協議会 役職員等	会津若松市	62
11月11日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	熊谷市	361
11月11日	住友不動産販売(株) 社員	名古屋市	50
11月12日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 会員	品川区	500
11月15日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	世田谷区	41
11月18日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	越谷市	620
11月18日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	港区	25
11月19日	(一社)全国住宅産業協会 会員	千代田区	74
11月21日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	朝霞市	230
11月21日	三井不動産リアルティ(株) 社員	千代田区	182
11月25日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	さいたま市	336
11月26日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 会員	つくば市	280
11月26日	(独)都市再生機構 社員	大阪市	35
11月28日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 新入会員	千代田区	142
12月2日	東急リバブル(株) 社員	渋谷区	48
12月3日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 会員	横浜市	10
12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	45
12月5日	東急リバブル(株) 新入社員	渋谷区	134
12月6日	(公社)新潟県宅地建物取引業協会 新入会員	新潟市	28
12月11日	(公社)全日本不動産協会栃木県本部 会員	宇都宮市	34
12月12日	ピタットハウスネットワーク(株) 加盟店社員	中央区	94
12月20日	(一社)不動産流通経営協会 会員	千代田区	86
2020年1月15日	東北地区不動産公正取引協議会 加盟事業者	仙台市	79

開催日	主催者（対象者）	開催場所	参加者数
1月16日	(一社)長野県宅地建物取引業協会 会員	佐久市	79
1月16日	ポラスグループ 社員	越谷市	75
1月17日	(一社)長野県宅地建物取引業協会 会員	上田市	113
1月17日	(独)国民生活センター 相談員等	相模原市	45
1月20日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 新入会員	さいたま市	60
1月22日	(一社)長野県宅地建物取引業協会 会員	飯田市	106
1月23日	(一社)長野県宅地建物取引業協会 会員	駒ヶ根市	96
1月27日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 会員	神栖市	116
1月28日	(一社)長野県宅地建物取引業協会 会員	長野市	117
1月29日	(一社)長野県宅地建物取引業協会 会員	長野市	105
1月30日	(一社)長野県宅地建物取引業協会 会員	長野市	102
1月31日	(公社)全日本不動産協会埼玉県本部 会員	さいたま市	19
2月3日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 会員	結城市	126
2月3日	(株)住建ハウジング 社員	渋谷区	37
2月3日	ミサワホーム(株) 社員	新宿区	24
2月5日	四国地区不動産公正取引協議会 役職員	高松市	40
2月5日	(一社)長野県宅地建物取引業協会 会員	松本市	190
2月6日	(一社)長野県宅地建物取引業協会 会員	諏訪市	147
2月6日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	世田谷区	181
2月7日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	八王子市	75
2月10日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 会員	水戸市	290
2月13日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	府中市	95
2月14日	(独)国民生活センター 相談員等	相模原市	62
2月14日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 新入会員	つくば市	41
2月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	33
2月18日	(公社)栃木県宅地建物取引業協会 会員	宇都宮市	68
2月20日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 会員	国分寺市	75
2月21日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 新入会員	水戸市	16
2月25日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 会員	つくば市	366
2月25日	(公社)全日本不動産協会茨城県本部 会員	水戸市	125
2月25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
合 計			14,524

※ 3月度に予定されていた計6回の研修会への講師派遣は、新型コロナウイルスによる感染症等の影響により中止となった。

(表3) 当協議会主催研修会（会場はいずれも主婦会館プラザエフ（千代田区））

開催日	対象者	参加者数
2019年5月28日	賛助会員（第1回）	136
9月4日	賛助会員（第2回）	91
11月26日	過去3年以内に嚴重警告以上の措置を受けた加盟事業者 （ポータルサイト広告適正化部会と協業）	81
合計		308

4 「『おとり広告』の規制概要及びインターネット広告の留意事項」の通知

不動産公正取引協議会連合会が2019年11月1日開催の理事会において承認した「『おとり広告』の規制概要及びインターネット広告の留意事項」（「おとり広告ガイドライン」31ページ【資料3】参照）を加盟事業者に周知していただくよう、同年11月7日付けで正会員26の団体長宛に通知するとともに、賛助会員のほか、関係行政機関、関係団体等にも参考として通知した。

なお、このガイドラインは、当協議会が平成20年3月26日付けで当時の正会員22の団体長宛に通知した「『おとり広告』の規制概要及び不動産業者の留意事項」の表題及び内容を改定したものである。

5 「不動産広告管理者認定試験」の実施

昨年度まで規約講習及び講習終了後の効果測定試験で実施していた「不動産広告管理者養成講座」を、本年度より講習を取り止め、新たにその名称を「不動産広告管理者認定試験」に変更し、2019年11月27日の午前と午後の計2回、主婦会館プラザエフ（千代田区）において開催した。

本試験は、昨年度までと同様、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としている。

本年度は計176名が受験し、所定の成績を修めた合格者31名（合格率17.6%）に「不動産広告管理者認定証」及び「合格証書」を交付した。

なお、本年度まで延べ1,987名が受けており、一定の成績を修めた1,089名（合格率54.8%）に対し「修了認定証書（本年度から合格証書）」等を交付している。

6 「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、正会員の役員等を「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正会員に開催を依頼している講座である。

本年度は、表4のとおり、3団体において開催され、それぞれに講師を派遣し、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4) 公正競争規約指導員養成講座の開催

開催日	対象者	交付者数
2019年7月2日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 役員	47
11月15日	(一社)群馬県宅地建物取引業協会 役員	31
2020年1月21日	(公社)全日本不動産協会埼玉県本部 役員	59
合 計		137

※ 本講座は、現在まで17の正会員に開催いただき、本年度末時点で3,878名に「公正競争規約指導員」を委嘱している。

7 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、「契約済物件の消し忘れにご注意」等と題した表示規約の遵守を促すための広告を、表5のとおり掲載した(35ページ【資料4】参照)。

また、株式会社不動産流通研究所運営の「不動産ニュースと不動産業務のためのサポートサイト R. E. port」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5) 広告掲載一覧

媒体	掲載時期	発行会社
住宅新報(25回)	2019年4月9日	(株)住宅新報
	5月1日	
	5月14日	
	6月11日	
	7月9日	
	8月6日	
	8月20日	
	9月10日	
	9月17日	
	10月8日	
	10月15日	
	10月22日	
	10月29日	
	11月5日	
	11月12日	
	11月19日	
	12月10日	
2020年1月7日		
1月14日		

媒 体	掲載時期	発行会社
	2月11日 2月25日 3月10日 3月17日 3月24日 3月31日	
週刊住宅（19回）	2019年4月22日 5月13日 6月3日 6月10日 7月1日 7月15日 7月22日 8月5日 9月2日 9月9日 10月7日 10月21日 11月25日 12月2日 12月16日 2020年1月6日 1月27日 2月10日 3月23日	(株)週刊住宅タイムズ
週刊全国賃貸住宅新聞（33回）	2019年4月1日 5月6日 5月20日 5月27日 6月10日 6月17日 7月1日 7月8日 7月15日 8月5日	(株)全国賃貸住宅新聞社

媒 体	掲載時期	発行会社
	8月12日 8月19日 9月2日 9月9日 9月16日 9月23日 10月7日 10月14日 10月21日 10月28日 11月4日 11月25日 12月2日 12月9日 2020年1月6日 1月13日 1月27日 2月3日 2月24日 3月2日 3月9日 3月16日 3月23日	
月刊不動産流通（3回）	2019年6月 10月 2020年2月	(株)不動産流通研究所
不動産経済REE（2回）	2019年6月25日 11月25日	(株)不動産経済研究所
チラシ（セミナー案内に同封）	2020年1月20日	

(2) 正会員、関係団体等が発行する会報誌・機関紙等への記事等の寄稿

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6のとおり、寄稿した。

また、一般財団法人不動産適正取引推進機構の藤川理事と当協議会齊藤専務理事との対談が同機構発行の機関紙（RETIO 2020年冬号）に「不動産広告の適正化に向けた現状・課題」と題して掲載された。

(表6) 記事等の寄稿

見出し・媒体	発行時期	発行団体
「平成30年度不動産広告の違反事例」 (RETIO 2019年夏号)	2019年7月29日	(一財)不動産適正取引推進機構
「知らなかったではすまされない不動産広告のルール」 (メールマガジン)	2020年2月17日	(一社)全国住宅産業協会

- 8 規約の普及啓発、おとり広告の対応等に関する記事掲載及び不動産業界紙等からの取材対応
表7のとおり、規約の普及啓発やおとり広告の対応等に関する記事掲載及び不動産業界紙等から取材を受け、これに佐藤事務局長らが対応した。

(表7) 記事掲載及び取材対応

見出し・媒体	掲載時期	発行会社・団体等
「31社中7社がおとり広告」 (全国賃貸住宅新聞 第1361号)	2019年4月	(株)全国賃貸住宅新聞
「賛助会員研修会開催」 (住宅新報 第3620号)	6月	(株)住宅新報
「公正競争規約改正へ」* 定時社員総会記事 (住宅新報 第3622号)	6月	(株)住宅新報
「公正競争規約遵守徹底のお願い」 (宅建ジャーナル 第518号)	6月	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会
「おとり広告 未然に防げ」 (RBAタイムズ 第405号)	8月	第三企画(株) * 賛助会員
「公取協、研修で広告の違反事例など周知」* 賛助会員研修会 (日刊不動産経済通信 第14692号)	9月	(株)不動産経済研究所
「表示等の適正化に向けた団体の取り組み」 (REPORT JARO 第539号)	12月	(公社)日本広告審査機構
「『おとり広告』の規制概要及びインターネット広告の留意事項」 (宅建世田谷 第155号)	2020年2月	(公社)東京都宅地建物取引業協会世田谷区支部
「不動産広告の適正化へ」 (住宅新報 第3658号)	3月	(株)住宅新報

9 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、消費者団体及び正会員等、計333の機関の協力を得て、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し、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8のとおり、消費者団体等の機関紙等に広告を掲載した（35ページ【資料4】参照）。

(表8) 広告掲載一覧

媒体	掲載時期	消費者団体名
全地婦連513号	2019年5月	全国地域婦人団体連絡協議会
第71回研究大会資料	7月	新潟県婦人連盟
消費の道しるべ660号	8月	(一財)消費科学センター
主婦連たより840号	8月	主婦連合会
日本消費経済新聞2273号	8月	(株)日本消費経済新聞社
婦人時報773号	8月	都地域婦人団体連盟
第55回埼玉県消費者大会資料	10月	埼玉県消費者団体連絡会
カラビナ159号	11月	(特非)新潟県消費者協会
消費の道しるべ665号	2020年1月	(一財)消費科学センター
主婦連たより845号	1月	主婦連合会
全地婦連522号	2月	全国地域婦人団体連絡協議会
全地婦連523号	3月	全国地域婦人団体連絡協議会
カラビナ160号	3月	(特非)新潟県消費者協会

さらに、2019年8月23日、かながわ県民センター(横浜市)において、神奈川県が主催する「知っておきたい不動産取引の知識・説明会」と題する一般消費者向けセミナーに講師を派遣し、一般消費者向けリーフレット「不動産広告あらかると」等を用いて規約の説明を行った(受講者数66名)。

なお、同説明会は2020年2月にも開催される予定であったが、新型コロナウイルスによる感染症等の影響により中止となった。

10 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。

(1) 相談者別の件数

相談者別の件数は、表9のとおり、7,873件であり、加盟事業者等が4,654件(約59%)、広告会社等が2,654件(約33%)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156件であった。

(表9) 相談者別の件数

相談者種別	件数 (割合)
加盟事業者等	4,654 (59.11%)
広告会社等	2,654 (33.71%)
関係行政機関	54 (0.69%)
一般消費者	156 (1.98%)
正会員、関係団体等	239 (3.04%)
その他	116 (1.47%)
合 計	7,873

(2) 相談内容別の件数

相談内容別の件数は、表10のとおり、表示関係が6,733件(約83%)、景品関係が677件(約8%)、規約以外の関係法令・その他が670件(約8%)であった。

(表10) 相談内容別の件数(延べ数)

相談内容	件数 (割合)
表示規約	6,733 (83.33%)
景品規約	677 (8.38%)
関係法令	191 (2.36%)
その他	479 (5.93%)
合 計	8,080

(3) 規約条項別の相談件数

① 表示規約

表示規約の条項別でみると、表11のとおり、最も多かったのは「物件の内容・取引条件等に係る表示基準(15条)」(2,898件・約32%)、次いで「必要な表示事項(8条)」(2,471件・約28%)、「その他の不当表示(23条)」(995件・約11%)と続いている。

これらの相談は、いずれも不動産広告を作成、実施するには物件の種別等に関係なく、表示規約の根幹をなす規定であることから例年多く寄せられている。

(表11) 表示規約の条項別相談件数(延べ数)

規 約 条 項	件数 (割合)
用語の定義(4条)	139 (1.58%)
広告表示の開始時期の制限(5条)	305 (3.46%)
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)	159 (1.81%)
自由設計型マンション企画に関する表示(7条)	6 (0.07%)
必要な表示事項(8条)	2,471 (28.07%)

規 約 条 項	件数 (割合)
予告広告における特例 (9条)	504 (5.73%)
副次的表示における特例 (10条)	16 (0.18%)
シリーズ広告における特例 (11条)	7 (0.08%)
必要な表示事項の適用除外 (12条)	33 (0.37%)
特定事項の明示義務 (13条)	191 (2.17%)
記事広告における「広告である旨」の明示義務 (14条)	14 (0.16%)
見やすい大きさの文字による表示 (規則9条)	43 (0.49%)
物件の内容・取引条件等に係る表示基準 (15条)	2,898 (32.92%)
節税効果等の表示基準 (16条)	4 (0.04%)
入札及び競り売りの方法による場合の表示基準 (17条)	8 (0.09%)
特定用語の使用基準 (18条)	282 (3.20%)
物件の名称の使用基準 (19条)	137 (1.56%)
不当な二重価格表示 (20条)	247 (2.81%)
おとり広告 (21条)	135 (1.53%)
不当な比較広告 (22条)	41 (0.47%)
その他の不当表示 (23条)	995 (11.30%)
表示の修正・取りやめ及び取引の変更等の公示 (24条)	116 (1.32%)
違反に対する調査 (26条)	4 (0.04%)
違反に対する措置 (27条)	42 (0.48%)
措置に対する異議の申立て (27条の2)	1 (0.01%)
措置内容等の公表 (27条の3)	5 (0.06%)
合 計	8,803

② 景品規約

景品規約の条項別で見ると、表12のとおり、最も多いのは「総付景品の提供限度額 (3条1項2号)」(556件・約45%)、次いで「懸賞景品の提供限度額 (3条1項1号)」(228件・約18%)、「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)」(153件・約12%)と続いている。

景品規約違反で最も多いのが提供限度額を超過している企画でもあることから、必然的にこれらの相談が多くなっている。

(表12) 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)
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)	153 (12.56%)
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)	4 (0.33%)
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)	31 (2.54%)

規 約 条 項	件数 (割合)
懸賞景品の提供限度額 (3条1項1号)	228 (18.72%)
総付景品の提供限度額 (3条1項2号)	556 (45.65%)
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)	33 (2.71%)
共同懸賞の提供限度額 (3条3項)	4 (0.33%)
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)	23 (1.89%)
取引価額 (規則5条)	152 (12.48%)
景品類の価額の算定基準 (規則7条)	21 (1.72%)
オープン懸賞	13 (1.07%)
合 計	1,218

11 ポータルサイト広告適正化部会の活動

調査指導委員会の下に設置したポータルサイト広告適正化部会は、インターネット広告適正化のために次の活動を行った。

(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「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13のとおり、2,955件であり、前年度より145件増加した。また、これに占めるおとり広告の件数は、1,852件(62.6%)であり、前年度よりも360件減少した。

共有された物件は全国を対象としているが、そのうち当協議会のエリア(関東甲信越の1都9県)で共有された物件数は868件であるが、そのうちおとり広告が414件(47.6%)であり、おとり広告の件数は前年度より173件減少した。

これは、前述の違約金課徴の件数の減少と同様、おとり広告として共有された物件数も減少しており、加盟事業者の「違反広告をしない」という意識が向上したものと推察される。

また、昨年度と同様、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な調査を行うこととしている。

(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13のとおり43社であり、昨年度より3社増加した。

なお、共有された理由として最も多いのは、「違反件数が多い」であった。

(表13) 共有された違反物件の件数・事業者数及び割合

	2019年度	2018年度	増減
共有物件数 (A)	2,955	2,810	+145
「おとり広告」の物件数	1,852 (62.6%)	2,212 (78.7%)	-360
(A)のうち当協議会エリア内の物件数 (B)	868 (29.1%)	915 (32.5%)	-47
(B)のうち「おとり広告」の物件数	414 (47.6%)	587 (64.1%)	-173
共有事業者数	43	40	+3
うち加盟事業者数	12 (27.9%)	9 (22.5%)	+3

(3) 不動産事業者に対する統一テーマによる啓発

2012年6月から、規約の遵守を促進するとともに、ポータルサイトに掲載する際の表記上の留意点等を周知するため、メンバー各社が取引している不動産事業者に対して、統一テーマを決定し、各社がそれぞれ発信していたが、2019年4月度からは、各社の発信と併せてホームページに設けた同部会のページにも啓発内容の掲載を開始した。

なお、本年度は表14のとおり、計12回発信した。

(表14) 統一テーマ一覧

発信月	テーマ
2019年4月度	【報告】ポータルサイト広告適正化部会の取り組みについて
5月度	【誤認防止】正しい情報での登録を！
6月度	【注意】物件情報の無断掲載はトラブルの元
7月度	【必読】表記ルールについてご存知ですか
8月度	【再確認】違反になりやすい<画像登録>のポイント
9月度	【報告】「不動産公正取引協議会」との取り組みについて
10月度	【確認】消費税率の更新忘れていませんか？
11月度	【再確認】必須事項の記載もれはございませんか？
12月度	【結果発表】2019年度・サイト利用者意識アンケート
2020年1月度	【重要】繁忙期、メンテナンスをお忘れなく！
2月度	【報告】「おとり広告」問題に対する取り組みについて
3月度	【要確認】成約済物件が掲載されたままになっていませんか

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。

① 調査対象物件数

本年度の調査対象物件数は、1,136物件であり、物件種別ごとの内訳は、表15のとおりである。

本年度、賃貸住宅の件数の減少が目立っているのは、賃貸住宅の広告が多くを占める違約金課徴の件数が減少（②の処理件数参照）したことによるものである。

(表15) 調査対象物件数

物件種別	2019年度	2018年度	増減
賃貸住宅	436	678	-242
新築住宅・中古住宅	393	231	162
売地	95	108	-13
新築分譲住宅	85	78	7
中古マンション	64	48	16
分譲宅地	44	33	11
新築分譲マンション	19	20	-1
現況有姿分譲地	0	1	-1
合計	1,136	1,197	-61

② 処理件数

本年度の処理件数は、表16のとおり、規約に違反し、一定の措置を講じた件数が161件、違反が認められず不問等の処理をした件数が12件の計173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違約金課徴の措置を講じているが、本年度は31件（うち、29件がインターネット広告であり、ポータルサイト22件、ホームページ7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5件・約16%を占めている。

冒頭に記載したとおり、本年度は、違約金課徴件数が昨年度より18件も減少した（約37%減）。また、これに占める免許取得後5年以内の加盟事業者数も昨年度の20件から5件と大幅に減少している。

さらに、本年度の2月から3月にかけて、調査指導委員会が行う事情聴取会に招致すべきと判断した重大な違反案件が「ゼロ」になり、3月度の事情聴取会を中止した。

これらは、違約金課徴事業者に対し、不動産ポータルサイト運営会社9社の協力・連携を得て、これらのサイトへの掲載を最低1か月間停止する施策とともに、正会員主催の加盟事業者を対象とする研修会において、当協議会から表示規約の内容及び掲載停止施策の概要等を説明させていただく機会を設けていただいたこと等が功を奏し、加盟事業者のコンプライアンス意識が向上した結果であると考えている。

なお、掲載停止の処分対象となった加盟事業者は35社（昨年度から16社減少）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

処理内容	2019年度 ^{※1}			2018年度			増減
	表示	景品	表示・景品	表示	景品	表示・景品	
違約金課徴	31	0	0	49	0	0	-18
嚴重警告	1	0	0	0	0	0	1
警告	58	0	0	42	0	1	15
注意 ^{※2}	71	0	0	69	1	0	1
不問等	11	0	1	15	0	0	-3
小計	172	0	1	175	1	1	-4
合計	173			177			-4

※1 本年度の措置には、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19件及び前年度からの繰越1件の計20件のうち、17件が含まれている（違約金課徴：3件、嚴重警告：1件、警告：11件、注意：2件）。なお、残り3件は、来年度に処理する予定。

※2 注意71件のうち57件は、モニター収集広告による改善要請である（20ページ参照）。

(表17) 掲載停止対象の加盟事業者数（実数：35社^{※1}）

サイト名	停止した事業者数	運営会社・団体
a t h o m e	21	アットホーム(株)
健美家	2	健美家(株)
SUUMO	24	(株)リクルート住まいカンパニー
スマイティ	28	(株)カカクコム
CHINTAI	2	(株)CHINTAI
ハトマークサイト	17	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
マイナビ賃貸 ^{※2}	4	(株)マイナビ
ヤフー不動産	22	ヤフー(株)
LIFULL HOME'S	22	(株)LIFULL
ラビーネット不動産	14	(公社)全日本不動産協会

※1 違約金課徴の措置を講じた事業者数（31社／表16参照）と掲載停止した事業者の実数（35社）が異なっているが、これは、掲載停止処分は、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、2019年3月度の措置分から2020年2月度の措置分までを対象）。

※2 マイナビ賃貸は、2019年9月をもって掲載停止施策から外れた。

(2) 異議申立てに対する対応

表示規約違反に基づき、違約金課徴の措置を講じた2社から、措置に対する異議の申立てがあったが、「措置の減免」、「違約金の減額」等を求めるものであり、違反事実を変更する新たな事実が認められたものではないため、審理委員会においていずれも棄却した。

(3) 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2017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（2019年9月に株式会社マイナビがメンバーから外れ、10月以降は4社となっている。）に対して調査業務の一部を委託し、かつ、各社が運営するサイトに掲載されている賃貸住宅の広告を対象に計2回（第5回目は2019年5月から6月に掲載の広告、第6回目は同年9月から11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又は一定のロジックに基づき抽出された「おとり広告」の可能性が極めて高い物件を掲載している加盟事業者、計49社・778物件（第5回目：25社・522物件、第6回目：24社・256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19社（第5回目：2社、第6回目：17社）については、その内容に応じて表17（下段の※1参照）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（37ページ【資料5】参照）。

（表18）インターネット賃貸広告の一斉調査結果

	第5回	第6回	合計
調査対象物件数	522	256	778
おとり広告の物件数	3	40	43
調査対象事業者数	25	24	49
違反事業者数	2	17	19

(4) 主な違反の概要

違約金課徴の措置を講じた事案31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8年7か月以上掲載していた、という物件が認められた。）。

イ 「賃料（管理費） 5.9万円（6,000円）」と記載しているが、広告した数日後に、現入居者と賃料70,000円、管理費3,000円で賃貸借契約を締結しており、実際には、表示に係る条件で取引する意思がない物件と認定した。

ウ 「賃料 8.15万円 共益費 8,500円 敷金 8.15万円 礼金 8.15万円 面積 20.88㎡」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 5.3万円 共益費 なし 敷金 なし 礼金 なし 面積 20.9㎡」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、この番号は別物件のものであって、実際には、売主は「売地」として取引しようと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の。

イ 2棟の間取り図を掲載するとともに、「価格 2,290万円」と記載し、2棟とも2,290万円で購入できるかのように表示しているが、実際に表示の価格で購入できるのは1棟のみであり、もう1棟（価格 2,590万円）は既に契約済みであって購入できないものであった。

ウ 土地全体が都市計画道路の区域にかかっているが、その旨を記載していなかった。

エ 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。

オ 「間取り 4LDK」と記載していたが、実際の間取りは、3LDKに納戸が1室であった。

③ 賃貸物件について、

ア 最寄駅等からの徒歩所要時間を実際よりも短く表示（徒歩19分を「15分」、徒歩12分を「8分」等）。

イ 「床下収納」、「サンルーム」、「シューズWIC」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。

ウ 「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。

エ 「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。

オ 「保証会社 ー」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。

(5) 「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（4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（4名）、山梨県（2名）及び長野県（3名）の計55名に委嘱し、10,237枚（月平均853枚）のチラシ広告を収集した（前年度収集枚数：10,992枚／月平均916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の観点から点検し、その結果、57社のチラシ広告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、当該事業者に対し表示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、所属団体等を記載していないもの、新築住宅について、販売戸数、建物面積、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 「建築条件付」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 住宅ローンに係る必要な表示事項のうち、金融機関名又は種類、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 「〇〇まで徒歩圏内!」、「学区/〇〇小学校・〇〇中学校」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 「リフォーム済」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 「土地 50坪」、「延床面積 36.69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 2,790万円(税込)～」等と記載するのみで、最高価格を記載していないもの。
- ⑨ 取引態様について「専任」、「一般」等と記載するのみで、媒介(仲介)である旨を記載していないもの。
- ⑩ 「大幅200万円のプライスダウン」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。

Ⅲ 当協議会主催の会議等の開催状況

1 定時社員総会・理事会・専門委員会

(1) 定時社員総会

2019年6月20日、京王プラザホテル(新宿区)において、午後4時から、2019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「2018年度事業報告」について説明した後、審議事項の「2018年度決算」及び「役員を選任(補欠)」について審議・承認した。議事終了後、中井会長から退任役員14名に感謝状をそれぞれ贈呈した。

なお、審議事項の役員を選任(補欠)においては、今期は役員改選期ではないが、正会員のうち5団体から現役員の変替として役員候補者6名(理事5名・監事1名)の推薦があり、これを承認した。

総会終了後、午後5時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。

中井会長の挨拶の後、来賓を代表して、消費者庁の小林審議官、公正取引委員会事務局の東出取引部長及び国土交通省の北村建設流通政策審議官からご挨拶をいただき、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のご発声で乾杯が行われ、ご歓談いただいた。

(2) 臨時社員総会

2019年11月19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、「一般社団法人不動産流通経営協会推薦の林徳財氏の理事選任」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10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、第10回理事会は、新型コロナウイルスによる感染症等の影響により一堂に会しての開催を取りやめ、書面決議の方法で行った。

(表19) 理事会の開催状況

回	議案	開催場所
第1回 (2019年4月23日)	<p>[審議事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 運営規程第35条に基づく代表理事代行順序の決定 2 賛助会員の入会 3 個人情報管理規程の全部変更及び育児・介護休業規程の新設 4 公正競争規約違反事業者に対する措置 <p>[報告事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 2019年度事業計画書及び予算書の内閣総理大臣への提出 2 3月度措置業者からの異議申立て及び処理結果 3 3月度の処理状況 4 3月度の措置事業者に対する掲載停止処分の状況 5 2018年度違反物件情報等の共有結果（ポータルサイト広告適正化部会） 6 会議等の開催状況 7 公正競争規約違反事業者研修会の開催 8 公正競争規約研修会への講師派遣状況 	ホテルメトロポリタンエドモント（千代田区）
第2回 (同年5月21日)	<p>[審議事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 2018年度事業報告及び決算の承認 2 定時社員総会の開催 3 7月度の理事会（23日）休会 4 公正競争規約違反事業者に対する措置 <p>[報告事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 4月度の処理状況 2 4月度の措置事業者に対する掲載停止処分の状況 3 会議等の開催状況 4 公正競争規約研修会への講師派遣状況 	同上
第3回 (同年6月20日)	<p>[審議事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 2019年度定時社員総会に付議すべき議案（2018年度事業報告、同年度決算の承認、役員を選任（補欠）） 2 参与の委嘱 3 専門委員会委員の委嘱 4 賛助会員の入会 5 公正競争規約違反事業者に対する措置 <p>[報告事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 普通会員（個人）の交替 2 感謝状の贈呈 3 定時社員総会及び懇親会の進行 4 会長、会長代行副会長等の業務執行状況 5 5月度の処理状況 6 5月度の措置事業者に対する掲載停止処分の状況 7 会議等の開催状況 8 賛助会員研修会の開催 9 公正競争規約研修会への講師派遣状況 	京王プラザホテル（新宿区）

回	議 案	開催場所
<p>第4回 (同年9月24日)</p>	<p>[審議事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 副会長1名の選任及び副会長の代表理事代行順序の決定 2 賛助会員の入会 3 表彰規程の一部変更 4 公正競争規約違反事業者に対する措置 <p>[報告事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 内閣総理大臣へ平成30年度事業報告、決算書類等の提出 2 内閣府公益認定等委員会による立入検査（11月14日実施予定） 3 2019年4月度から8月度までの予算執行状況 4 インターネット賃貸広告の一斉調査結果（第5回） 5 6月度から8月度の措置状況 6 6月度の措置事業者に対する掲載停止処分の状況 7 賛助会員の退会 8 会議等の開催状況 9 第2回賛助会員研修会の開催 10 公正競争規約指導員養成講座の開催 11 公正競争規約研修会への講師派遣状況 	<p>ホテルメトロポリタンエドモント（千代田区）</p>
<p>第5回 (同年10月23日)</p>	<p>[審議事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 臨時社員総会の招集 2 景品規約施行規則一部改正案 3 「おとり広告」の規制概要及びインターネット広告の留意事項（案） 4 賛助会員の入会 5 公正競争規約違反事業者に対する措置 <p>[報告事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 9月度の措置状況 2 9月度の措置事業者に対する掲載停止処分の状況 3 賛助会員の退会 4 ポータルサイト広告適正化部会構成会社の退会 5 会議等の開催及び参加状況 6 公正競争規約研修会への講師派遣状況 	<p>同 上</p>
<p>第6回 (同年11月19日)</p>	<p>[審議事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 広報及び調査指導委員会委員の選任 2 公正競争規約違反事業者に対する措置 <p>[報告事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 『「おとり広告」の規制概要及びインターネット広告の留意事項』を構成団体へ通知 2 景品規約施行規則の承認 3 内閣府公益認定等委員会による立入検査 4 10月度の措置状況 5 10月度の措置事業者に対する掲載停止処分の状況 6 会議等の開催及び参加状況 7 公正競争規約指導員養成講座の開催 8 公正競争規約研修会への講師派遣状況 	<p>同 上</p>

回	議 案	開催場所
第7回 (同年12月17日)	<p>[審議事項]</p> <p>1 公正競争規約違反事業者に対する措置</p> <p>[報告事項]</p> <p>1 違反事業者名等の公表</p> <p>2 11月度の措置状況</p> <p>3 11月度の措置事業者に対する掲載停止処分の状況</p> <p>4 賛助会員の退会</p> <p>5 会議等の開催及び参加状況</p> <p>6 違反事業者対象の公正競争規約勉強会の開催</p> <p>7 第17回不動産広告管理者認定試験の開催</p> <p>8 公正競争規約研修会への講師派遣状況</p>	同上
第8回 (2020年1月29日)	<p>[審議事項]</p> <p>1 維持会員の廃止</p> <p>2 渉外委員会の廃止</p> <p>3 運営規程第36条で規定する顧問等委嘱基準の変更</p> <p>4 12月度の措置事業者からの違約金額の根拠等の開示請求(審議)及び異議申立て(報告)</p> <p>5 公正競争規約違反事業者に対する措置</p> <p>[報告事項]</p> <p>1 予算の執行状況</p> <p>2 第6回賃貸広告一斉調査の結果</p> <p>3 12月度の措置状況</p> <p>4 12月度の措置事業者に対する掲載停止処分の状況</p> <p>5 第17回不動産広告管理者認定試験の結果</p> <p>6 会議等の開催及び参加状況</p> <p>7 公正競争規約指導員養成講座の開催</p> <p>8 公正競争規約研修会への講師派遣状況</p>	同上
第9回 (同年2月26日)	<p>[審議事項]</p> <p>1 臨時社員総会及び定時社員総会の招集</p> <p>2 賛助会員の入会</p> <p>3 公正競争規約違反事業者に対する措置</p> <p>[報告事項]</p> <p>1 3月度の調査指導委員会の休会</p> <p>2 会長、会長代行副会長等の業務執行状況</p> <p>3 1月度の措置事業者からの申立て及び情報開示請求並びに処理結果</p> <p>4 1月度の措置状況</p> <p>5 1月度の措置事業者に対する掲載停止処分の状況</p> <p>6 会議等の開催及び参加状況</p> <p>7 公正競争規約研修会への講師派遣状況</p>	同上
第10回 (書面決議) (同年3月17日)	<p>[提案事項]</p> <p>1 定款の一部変更</p> <p>2 会員に関する規程の一部変更</p> <p>3 運営規程の一部変更</p> <p>4 経理規程の一部変更</p> <p>5 2020年度事業計画の承認</p> <p>6 2020年度収支予算の承認</p>	—

(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9回開催し、消費者庁、国土交通省、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び栃木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。

また、例年8月度は開催していないが、本年度より7月度の開催も取りやめることとした。さらに、前述のとおり、3月度においては、事情聴取会に招致する事案がなかったため休会となった。

③ 審理委員会は、表20のとおり1回開催し、正副委員長の互選を行った。また、2社からの異議申立てに対応した。

(表20) 専門委員会の開催状況(開催場所は、9月24日の審理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
2019年4月18日	調査指導委員会・事情聴取会(主宰:第2小委員会)
5月10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	総務委員会
16日	調査指導委員会・事情聴取会(主宰:第1小委員会)
6月11日	総務委員会
13日	調査指導委員会・事情聴取会(主宰:第2小委員会)
8月1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)
9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	審理委員会
10月17日	調査指導委員会・事情聴取会(主宰:第1小委員会)
11月12日	調査指導委員会・事情聴取会(主宰:第2小委員会)
12月12日	調査指導委員会・事情聴取会(主宰:第1小委員会)
2020年1月23日	調査指導委員会・事情聴取会(主宰:第2小委員会)
2月20日	調査指導委員会・事情聴取会(主宰:第1小委員会)
3月3日	総務委員会

※ 本年度は、広報及び渉外委員会の開催はなし。

2 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(2019年9月をもって退会)、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。

また、本会議を2020年3月27日に開催予定であったが、新型コロナウイルスによる感染症等の影響により開催を中止した。

3 会員団体事務局連絡会議

2019年7月26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、正会員の事務局長及び事務局職員の出席を得て、標記会議を開催した。

会議では、「規約改正案」、「2019年度事業計画」、「不動産広告の相談・違反事例」について説明し、意見交換を行った。

4 不動産広告懇談会

本年度は、開催を見合わせた。

IV 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を会員として構成され、その事務局は当協議会が代行している。

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、同連合会の会議への参加状況については、以下のとおりである。

(1) 通常総会

2019年11月1日、ホテル日航金沢（金沢市）において、午後3時30分から第17回通常総会が開催された。

総会には、中井会長（連合会会長）、牧山会長代行副会長（連合会副会長）、小田桐会長代行副会長（連合会理事）、新居副会長、荻原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伊藤課長補佐、公正取引委員会中部事務所の原山総務監理官、国土交通省土地・建設産業局不動産課の石原課長補佐、石川県土木部建築住宅課の山田課長補佐、石川県生活環境部生活安全課の河上参事兼課長補佐のほか、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、中井会長の挨拶及び幹事協議会である北陸不動産公正取引協議会の新谷会長（連合会副会長）の歓迎挨拶に引き続き、消費者庁の伊藤課長補佐、公正取引委員会中部事務所の原山総務監理官及び国土交通省の石原課長補佐の挨拶の後、新谷会長（連合会副会長）を議長に選出して議事に入った。

総会では、「2018年度事業報告」、「2019年度事業計画」、「景品規約施行規則一部改正」（30ページ【資料2】参照）及び「第18回通常総会の幹事協議会（四国地区不動産公正取引協議会）」を審議・承認した後、「各地区不動産公正取引協議会の当面する課題」を各地区から報告いただき、それぞれが地域ごとの問題等を踏まえて不動産広告の適正化を一層推進していくこととした。

総会終了後、懇親会が開催され、新谷会長（連合会副会長）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、前回幹事である中国地区不動産公正取引協議会の神庭副会長（連合会

理事)のご発声により乾杯が行われ、懇談の後、次回幹事である四国地区不動産公正取引協議会の清水会長(連合会副会長)の中締めで散会となった。

(2) 理事会

2019年11月1日、ホテル日航金沢(金沢市)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)、牧山会長代行副会長(連合会副会長)、小田桐会長代行副会長(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、「第17回通常総会に付議すべき議案」及び「『おとり広告』の規制概要及びインターネット広告の留意事項(案)」を審議・承認した。

なお、同留意事項については、同年11月7日付けで連合会から通知を受け、当協議会の加盟事業者に対して正会員を通じて広く周知した(31ページ【資料3】参照)。

(3) 幹事会

① 第1回幹事会

2019年7月4日、当協議会会議室において、午後2時から、当協議会が世話役となり、2019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1日に金沢市のホテル日航金沢で開催予定の第1回理事会及び第17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「規約改正の進捗状況」、「一般社団法人全国公正取引協議会連合会の会費」、「事業年度の開始時期の見直し」及び「規約運用及び協議会活動上の諸問題」について意見交換を行った。

② 第2回幹事会

2019年10月31日、ホテル日航金沢(金沢市)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回理事会及び第17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、「『おとり広告』の規制概要及びインターネット広告の留意事項(案)」、「表示規約改正の進捗状況」、「一般社団法人全国公正取引協議会連合会の会費(第1回幹事会からの持越し)」、「事業年度の開始時期の見直し(第1回幹事会からの持越し)」、「次回幹事会の開催時期等」及び「規約運用上の諸問題、協議会運営等」について意見交換を行った。

(4) ポータルサイト広告適正化部会との意見交換会

2019年7月4日、当協議会会議室において、第1回幹事会終了後、「ポータルサイト広告適正化部会」の構成会社5社・7名の出席を得て、インターネット広告の適正化に向けた方策の実施状況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

2019年6月10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（同連合会副会長）が出席した（第1回目の理事会は書面決議）。

会議では、「第1回理事会（書面）の結果報告」、「役員候補者の報告」及び「令和元年度第1回業務報告」が報告された。

また、理事会終了後、午後3時から、同所において2019年度定時総会が開催され、中井会長（同連合会副会長）が出席した。

総会では、「平成30年度決算」及び「役員選任」を審議・承認した後、「平成30年度事業報告」、「令和元年度事業計画及び収支予算」及び「景品表示適正化功績者表彰」の報告が行われた。

総会を中断して開催された第3回理事会において、「会長、会長代行、副会長及び専務理事の選定」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、個人として、4協議会の役員4名に表彰状が授与された。

(2) 総務委員会

2019年4月16日、11月25日及び2020年2月7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、齊藤専務理事が出席した。

(3) 連絡会議

2019年10月9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、消費者庁の西川表示対策課長から「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1市（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、新潟市、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、全国飲用牛乳公正取引協議会及び公益社団法人全国家庭電気製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。

(4) 会員間の意見交換会及び消費者庁表示対策課との意見交換会

2019年9月17日、石垣記念ホール（港区）において、午後2時30分から標記意見交換会が開催され、齊藤専務理事及び佐藤事務局長が出席した。

まず、会員間の意見交換では、規約の執行、非会員事業者への対応等について意見交換が行われた。

終了後に行われた消費者庁表示対策課との意見交換会では、同課の西川表示対策課長の挨拶の後、事前に会員から寄せられていた要望、意見等に対する消費者庁からの回答・説明があり、公正競争規約運営上の課題について意見交換が行われた。

3 公益社団法人日本広告審査機構 関係会議

(1) 通常総会

2019年6月3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、齊藤専務理事（同機構理事）が出席した。

総会では、「2018年度決算」及び「役員改選」を審議・承認した後、「2018年度事業報告」及び「2019年度事業計画及び予算」の報告が行われた。

(2) 理事会

2019年5月13日、6月3日、9月19日及び12月12日に同機構の会議室（中央区）において、理事会が開催され、齊藤専務理事（同機構理事）が出席した。

(3) 関係団体協議会

2019年10月1日、日本印刷会館（中央区）において、午後2時から、標記会議が開催され、齊藤専務理事（同機構理事）及び佐藤事務局長が出席した。

会議では、同機構から活動報告及び見解事例について説明があり、その後、一般社団法人全国公正取引協議会及び当協議会のほか3つの公正取引協議会（自動車、旅行業及びタイヤ）から近況説明が行われ、当協議会から「一定期間、不動産ポータルサイトへの広告掲載を停止する施策」と題し、その活動状況について報告した。

なお、この報告については、同機構発行の機関紙「REPORT JARO」の第539号に「表示等の適正化に向けた団体の取り組み」と題して掲載された。

4 公益財団法人広告審査協会 関係会議（定時評議員会）

2020年3月23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（同協会評議員）が出席した。

会議では、「令和元年度財務諸表等」及び「評議員、理事及び監事の選任」を審議・承認した後、「令和元年度事業報告」等の報告が行われた。

5 公益財団法人東日本不動産流通機構 評議員会

2019年6月21日及び2020年3月5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、齊藤専務理事（同機構評議員）が出席した。

なお、2019年9月19日の評議員会は、調査指導委員会・事情聴取会と重なってしまったため止むを得ず欠席した。

6 3団体による不動産違反広告物に関する連絡会

2019年11月6日、ホテルメトロポリタンエドモント（千代田区）において、午前11時から、東京都都市整備局都市づくり政策部緑地景観課、東京都住宅政策本部住宅企画課適正取引推進担当、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会、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、当協議会から「不動産ポータルサイトへの広告掲載を停止する施策」について説明を行った後、東京都から「屋外広告物の条例違反等に対する措置」、「不動産業界向けの屋外広告物掲出の是正」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。

V 事務局の様様替え等

2019年4月20日、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を行った。

VI 会員の入退会状況

会員種別	期首	期末	増減
正会員	26	26	0
賛助会員	113	111	-2
維持会員*	20	20	0

※ 維持会員制度は、2020年1月度の理事会において廃止することを決定し、それに伴う定款変更を審議する臨時社員総会を2020年4月21日に招集することを同年2月度の理事会で承認済み。

2019年度事業報告には、「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律施行規則」第34条第3項に規定する附属明細書「事業報告の内容を補足する重要な事項」が存在しないので作成しない。

2020年6月
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

【資料2】

不動産業における景品類の提供の制限に関する
公正競争規約施行規則 新旧対照表（変更箇所のみ）

（下線部が変更箇所）

新	旧
<p>（値引と認められる経済上の利益）</p> <p>第1条 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「規約」という。）第2条第3項ただし書に規定する「正常な商慣習に照らして値引と認められる経済上の利益」とは、事業者が取引の相手方に対し、不動産の売買代金、借賃、媒介報酬等（以下「代金等」という。）を減額し、又は割り戻すこと等をいう。</p> <p>2 前項に規定する値引と認められる経済上の利益に該当するものを例示すれば次のとおりである。</p> <p>（1）～（4）（略）</p> <p>（5） 価格交渉過程において不動産の代金等の減額に代えて住宅機器その他住宅に関連する物品等を付加又は提供すること。</p> <p>（6）（略）</p> <p>（取引価額）</p> <p>第5条 規約第3条に規定する取引価額は次の各号に掲げるところによる。</p> <p>（1）（略）</p> <p>（2） 事業者自らが当事者（代理して取引を行う場合を含む。）となって不動産を賃貸する場合（媒介を行う事業者と共同して行う場合を含む。）は、当該賃貸借契約を締結するために必要な費用の額（名目のいかんを問わず賃貸借契約満了後に返還される金銭を除く。）とする。<u>また、当該賃貸借契約を締結する前に、一定期間契約を継続した後に賃借人に景品類を提供する旨告知して、当該一定期間経過後に景品類を提供する場合は、この費用に、当該契約締結から一定期間に当該賃借人が支払うべき費用を加えることとする。</u></p> <p>ただし、土地の賃貸借で権利金（権利金その他いかなる名義をもってするかを問わず権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないものをいう。）の授受があるものについては、当該権利金の額とする。</p> <p>（3）（略）</p>	<p>（値引と認められる経済上の利益）</p> <p>第1条（略）</p> <p>2（略）</p> <p>（1）～（4）（略）</p> <p>（5） 価格交渉過程において不動産の代金等の減額に代えて住宅機器その他住宅に関連する物品等を付加若しくは提供すること。</p> <p>（6）（略）</p> <p>（取引価額）</p> <p>第5条 規約第3条に規定する取引価額は次の各号に掲げるところによる。</p> <p>（1）（略）</p> <p>（2） 事業者自らが当事者（代理して取引を行う場合を含む。）となって不動産を賃貸する場合（媒介を行う事業者と共同して行う場合を含む。）は、当該賃貸借契約を締結するために必要な費用の額（名目のいかんを問わず賃貸借契約満了後に返還される金銭を除く。）とする。ただし、土地の賃貸借で権利金（権利金その他いかなる名義をもってするかを問わず権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないものをいう。）の授受があるものについては、当該権利金の額とする。</p> <p>（3）（略）</p>

附 則

- この施行規則の変更は、公正取引委員会及び消費者庁長官の承認があった日から施行する。
- この施行規則の変更の施行の日前に事業者が行った景品類の提供については、なお従前の例による。

【資料3】

首公協発第19-143号
2019年11月7日

(構成団体の長) 様

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
会 長 中 井 加 明 三

インターネット広告の適正化について (お願い)

平素、当協議会の事業運営に対しまして格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

この度、当協議会の上部団体である不動産公正取引協議会連合会より、全国9地区の不動産公正取引協議会に対し、2019年11月6日付けをもって別紙『おとり広告』の規制概要及びインターネット広告における留意事項(周知依頼)を当協議会を含む全国9地区の不動産公正取引協議会加盟事業者に周知するよう要請がありました。

当協議会は、「おとり広告」の撲滅をはじめとする、不動産広告の適正化を推進しておりますが、本留意事項は、不動産事業者がインターネットにおける「おとり広告」を未然に防止するための考え方を示しております。

つきましては、当協議会の加盟事業者である貴協会所属の会員事業者に、本留意事項を広報誌やホームページ等を通じて広くご周知いただきますよう、お願い申し上げます。

なお、本留意事項は、当協議会が平成20年3月26日付けで当時の構成団体22の団体長宛に発出した「インターネット広告の適正化について(お願い)」と題する文書『おとり広告』の規制概要及び不動産業者の留意事項を改定したものです。

2019年11月1日

「おとり広告」の規制概要及びインターネット広告の留意事項

不動産公正取引協議会連合会

I 「おとり広告」の規制概要

1 不動産の表示に関する公正競争規約違反となる「おとり広告」

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。）第21条（おとり広告）では、不動産事業者は次に掲げる広告をしてはならないと規定している。

- (1) 物件が存在しないため、実際には取引することができない物件に関する表示
- (2) 物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示
- (3) 物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示

なお、「おとり広告」に関しては、公正取引委員会が昭和55年公取委告示第14号として指定している「不動産のおとり広告に関する表示」がある。この告示は、原則、当連合会会員の不動産公正取引協議会（以下「会員協議会」という。）に加盟する不動産事業者であるか否かにかかわらず、不動産事業者のすべてに適用されるが、表示規約と規定振りに若干の相違があるものの内容は同一である。

2 「おとり広告」の態様（例示）

「おとり広告」がいかなる態様のものかは、公正取引委員会が定めた『「不動産のおとり広告に関する表示」の運用基準』（昭和55年6月事務局長通達第9号）に例示されているので、これを表示規約に援用して示すと次のとおりである。

- (1) 「物件が存在しない」場合の例示（表示規約第21条第1号）
 - ア 広告に表示した物件が広告に表示している所在地に存在しない場合
 - イ 広告に表示している物件が実際に販売又は賃貸しようとする不動産とその内容、形態、取引条件等において同一性を認めがたい場合
- (2) 「実際には取引の対象となり得ない」場合の例示（表示規約第21条第2号）
 - ア 広告に表示した物件が成約済みの不動産又は処分を委託されていない他人の不動産である場合
 - イ 広告に表示した物件に重大な瑕疵があるため、そのままでは当該物件が取引することができないものであることが明らかな場合（瑕疵があること及びその内容が明瞭に記載されている場合を除く。）
- (3) 「実際には取引する意思がない」場合の例示（表示規約第21条第3号）
 - ア 合理的な理由がないのに広告に表示した物件に案内することを拒否する場合
 - イ 広告に表示した物件に関する難点をことさら指摘する等して当該物件の取引に応ずることなく顧客に他の物件を勧める場合

3 インターネット上の「おとり広告」

インターネット上の広告（ホームページ又は不動産情報サイト事業者が運営する不動産情報サイト等に掲載するもの）も、表示規約第4条にいう「表示」に当たる。したがって、不動産事業者がインターネット上で、前記1及び2のような実際には取引することができない物件の広告を行えば、表示規約第21条に違反する「おとり広告」となる。

II インターネット広告の留意事項

不動産事業者が「おとり広告」の未然防止を図るためには、前記Iの「規制概要」を理解するとともに、以下に例示する「おとり広告の具体的な態様」と「発生原因」について、それぞれ留意し、「定期的な情報更新の重要性」を認識する必要がある。

1 インターネット上の「おとり広告の具体的な態様」

会員協議会が表示規約違反として措置したおとり広告の具体的な態様は、以下のとおりである。

(1) 適切な更新を怠ったために、掲載途中から取引不可能になった例

新規に広告を掲載した時点では、取引することができる物件であったが、掲載後に契約済みとなった物件を削除することなく更新を繰り返す等、適切な更新（削除）を怠ったために、実際には取引することができない物件となっていたもの。

(2) 当初から契約済みであった物件を新規に掲載していた例

(3) 架空物件を掲載していた例

まったく架空の物件や既に契約済みの物件をもとに、賃料又は価格を安くし、面積を広くし、間取り図を改ざんするなどした物件を掲載したことから、実際には存在しない物件であったもの。

(4) 取引する意思がない物件を掲載していた例

相場に比べて安い賃料又は価格で掲載し、一般消費者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、また、契約しない合理的な理由もなかったもの。

2 発生原因

(1) インターネット広告に対する不動産事業者の認識が希薄なこと

インターネット広告は、情報の更新が容易であるという特性があること等から、一般消費者は、常に取引できる物件が掲載されていると認識するのが一般的であることから、不動産事業者は、これらを理解して物件の広告を行う必要がある。

(2) 不動産事業者が管理能力を超えた多数の物件を広告していること

「おとり広告」となった事案では、これを少人数でしかも管理能力を超えた多数の物件を広告していたこと、これらの管理をアルバイト等に任せっきりにしていて責任者によるチェックを怠っていたことなどを挙げるができる。広告に際しては、適正な物件数の掲載と責任者による管理が必要不可欠である。

(3) 新規掲載時又は更新時に物件の取引状況等の確認を怠っていること

不動産事業者は、前記(1)に記載した一般消費者の認識を理解すれば、取引状況等の確認を怠り、契約済みの物件を新規に掲載したり、契約済みとなっているのに削除せず、広告を継続するといったことがあってはならないことを肝に銘ずる必要がある。

3 定期的な情報更新の重要性

前記2の「発生原因」を踏まえると、定期的な情報更新は極めて重要であることから、不動産事業者は、その更新する期間を最長でも2週間とし、この期間内に契約済みとなったことが判明した物件は、当該期間が到達する前であってもすみやかに削除することを徹底する必要がある。

4 「情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日」の表示

表示規約では、インターネット広告の必要な表示事項として「情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日」の表示を義務付けているが、この事項を表示していないケースや、表示していたとしても、広告の下部に小さな文字で表示しているなど明瞭性に欠けるケースも多く見受けられる。

この事項は、広告がいつの時点の情報に基づき表示されたものなのか、次にこの情報がいつ更新される予定なのかを明らかにするものであり、一般消費者、不動産事業者双方にとって極めて重要な事項の一つである。

これを踏まえると、この事項は、広告の上部等の見やすい位置に、見やすい大きさの文字で明瞭に記載する必要がある。

以上

[参 考]

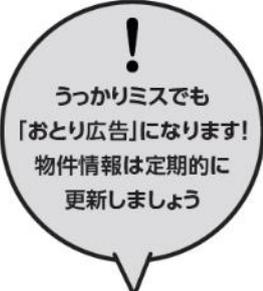
不動産公正取引協議会連合会の会員協議会

- ・一般社団法人北海道不動産公正取引協議会
- ・東北地区不動産公正取引協議会
- ・公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
- ・北陸不動産公正取引協議会
- ・東海不動産公正取引協議会
- ・公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会
- ・中国地区不動産公正取引協議会
- ・四国地区不動産公正取引協議会
- ・一般社団法人九州不動産公正取引協議会

【資料4】

掲載広告の一覧

1 不動産業界紙に掲載した広告

<p>【月刊不動産流通】・【不動産経済REE】</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">契約済物件の消し忘れにご注意を</p> <div style="text-align: center;">  <p>うっかりミスでも「おとり広告」になります！ 物件情報は定期的に更新しましょう</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>「違約金」の措置を受けた場合、原則として1か月以上、広告掲載を停止する施策を不動産ポータルサイト9サイト*と連携して実施しています。 *アットホーム・建栄家・SUUMO・スマイティ・CHINTAI・ハトマークサイト・ヤフー不動産・LIFULL HOME'S・ラビネット不動産</p> </div> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="font-size: small;">当協議会は、不動産広告のルールを運用する不動産業界の自主規制団体です</p> <p>公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 <input type="button" value="不動産公取協"/> <input type="button" value="検索"/></p> <p style="font-size: x-small;">東京都千代田区麹町1-3 ニッセイ半蔵門ビル3階 ☎ 03-3261-3811 https://www.sfkoutori.or.jp/</p> </div>	<p>【住宅新報】</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">契約済物件の消し忘れに注意!!</p> <p style="text-align: center;">うっかりミスでも「おとり広告」になります！ 物件情報は定期的に更新しましょう</p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>「違約金」の措置を受けた場合、原則として1か月以上、広告掲載を停止する施策を不動産ポータルサイト9サイト*と連携して実施しています。 *アットホーム・建栄家・SUUMO・スマイティ・CHINTAI・ハトマークサイト・ヤフー不動産・LIFULL HOME'S・ラビネット不動産</p> </div> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center; font-size: small;">— 当協議会は、不動産広告のルールを運用する不動産業界の自主規制団体です —</p> <p>公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 <input type="button" value="不動産公取協"/> <input type="button" value="検索"/></p> <p style="font-size: x-small;">東京都千代田区麹町1-3 ニッセイ半蔵門ビル3階 ☎ 03-3261-3811 https://www.sfkoutori.or.jp/</p> </div>
<p>【週刊住宅】</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">契約済物件の消し忘れにご注意</p> <p style="text-align: center;">うっかりミスでも「おとり広告」になります！ 物件情報は定期的に更新しましょう</p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>「違約金」の措置を受けた場合、原則として1か月以上、広告掲載を停止する施策を不動産ポータルサイト9サイト*と連携して実施しています。 *アットホーム・建栄家・SUUMO・スマイティ・CHINTAI・ハトマークサイト・ヤフー不動産・LIFULL HOME'S・ラビネット不動産</p> </div> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center; font-size: small;">— 当協議会は、不動産広告のルールを運用する不動産業界の自主規制団体です —</p> <p>公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 <input type="button" value="不動産公取協"/> <input type="button" value="検索"/></p> <p style="font-size: x-small;">東京都千代田区麹町1-3 ニッセイ半蔵門ビル3階 ☎ 03-3261-3811 https://www.sfkoutori.or.jp/</p> </div>	<p>【週刊全国賃貸住宅新聞】</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">契約済物件の消し忘れにご注意を</p> <p style="text-align: center;">うっかりミスでも「おとり広告」になります！物件情報は定期的に更新しましょう</p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>「違約金」の措置を受けた場合、原則として1か月以上、広告掲載を停止する施策を不動産ポータルサイト9サイト*と連携して実施しています。 *アットホーム・建栄家・SUUMO・スマイティ・CHINTAI・ハトマークサイト・ヤフー不動産・LIFULL HOME'S・ラビネット不動産</p> </div> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center; font-size: small;">— 当協議会は、不動産広告のルールを運用する不動産業界の自主規制団体です —</p> <p>公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 <input type="button" value="不動産公取協"/> <input type="button" value="検索"/></p> <p style="font-size: x-small;">東京都千代田区麹町1-3 ニッセイ半蔵門ビル3階 ☎ 03-3261-3811 https://www.sfkoutori.or.jp/</p> </div>

2 消費者団体等の機関紙に掲載した広告

現在、首都圏で
5万5千社の不動産会社が
公正取引協議会に加盟しており

理想の住まいと出会うために
不動産広告はしっかりと
確認しましょう。

不動産公正取引協議会は
不動産広告の適正化を
推進しています。

会員の店舗にはこのマークが
掲示されています。

公正 **表示**
公正取引協議会
METROPOLITAN FAIR TRADE ASSOCIATION

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
東京都千代田区麹町1丁目3番地 ニッセイ平越門ビル3階
〒102-0083 ☎ 03(3261)3811 <http://www.sfkoutori.or.jp>
不動産公正取引協議会 東京都

【資料5】



News Release

2019年8月1日

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

インターネット賃貸広告の一斉調査報告（第5回）

1 調査目的

当協議会が過去に措置を講じた事業者の広告改善状況の確認を目的とした。

2 調査期間

2019年5月から同年6月

3 調査対象サイト

ポータルサイト広告適正化部会の構成会社5社が運営する不動産情報サイト

サイト名	運営会社
a t h o m e	アットホーム株式会社
CHINTAI	株式会社CHINTAI
マイナビ賃貸	株式会社マイナビ
L I F U L L H O M E ' S	株式会社L I F U L L
S U U M O	株式会社リクルート住まいカンパニー

4 調査対象事業者

当協議会が過去に措置を講じた事業者のうち、25社（34店舗）を調査対象とした。

5 調査対象物件

2019年5月から同年6月掲載の賃貸住宅522物件を対象とした。

6 調査手法

ポータルサイト広告適正化部会の構成会社5社に調査業務の一部を委託し、その結果を当協議会で精査した。

7 調査結果

(1) 違反事業者数

事業者別にみた場合、調査対象事業者数25社のうち2社（8%）に「おとり広告」が認められた。

また、店舗別にみた場合、調査対象店舗数34店舗のうち2店舗（5.9%）の広告に「おとり広告」が認められた。

(2) 違反物件数

調査対象物件522物件のうち3件（0.6%）が「おとり広告」と認められた。

8 違反に対する処理

違反が認められた2社については、その内容に応じて一定の措置を講ずることとしている。

※ 当該調査は継続的に実施する。

以上



News Release

2019年12月23日
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

インターネット賃貸広告の一斉調査報告（第6回）

1 調査目的

「おとり広告」が多い賃貸住宅の広告を能動的に調査し、「おとり広告」の排除に資する。

2 調査期間

2019年9月から同年11月

3 調査対象サイト

ポータルサイト広告適正化部会の構成会社4社が運営する不動産情報サイト

サイト名	運営会社
a t h o m e	アットホーム株式会社
CHINTAI	株式会社CHINTAI
L I F U L L H O M E ' S	株式会社L I F U L L
SUUMO	株式会社リクルート住まいカンパニー

4 調査対象物件及び事業者

2019年9月から11月にかけて上記4サイトに掲載されていた賃貸住宅のうち、一定のロジックに基づき、契約済みの「おとり広告」の可能性が極めて高い物件、256物件を抽出し、これらの物件を掲載している事業者24社（27店舗）を調査対象とした。

5 調査手法

ポータルサイト広告適正化部会の構成会社4社に調査業務の一部を委託し、その結果を当協議会で精査した。

6 調査結果

(1) 違反物件数

調査対象256物件のうち40物件（15.6%）が「おとり広告」と認められた。

(2) 違反事業者数

事業者別では、調査対象事業者24社のうち17社（70.8%）に「おとり広告」が認められた。

また、店舗別では、調査対象店舗27店舗のうち17店舗（63%）の広告に「おとり広告」が認められた。

7 違反に対する処理

違反が認められた17社については、その内容に応じて一定の措置を講ずることとする。

※ 当該調査は継続的に実施する。

以上