

2021年度 事業計画

(2021年4月1日から2022年3月31日)

新型コロナウイルスによる感染が未だ収束しない状況下であり、不動産業界もその影響を受けているものの、当協議会は、引き続き、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、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、加盟事業者による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、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、正会員、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とともに、当協議会が主催する会議及び研修会は、オンライン方式を積極的に活用するとともに、正会員、加盟事業者等が主催する研修会等への講師派遣もオンラインで対応することが可能であることを周知していく。

I 表示規約の変更

当協議会は、表示規約変更案を2018年3月開催の理事会で承認するとともに、不動産公正取引協議会連合会の事務局として、2018年4月、消費者庁表示対策課に事前説明を行い、以降、同課の指導を仰いでいるところであるが、未だに回答を得られていない。

本年度開催予定の同連合会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。

II 賛助会員への新規入会の促進

規約を効率的に運用し、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等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必要があることから、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入会を積極的に働きかける。

III 規約の普及啓発

1 加盟事業者、賛助会員等に対する普及啓発

(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一層

の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、正会員、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) 新規加盟事業者への啓蒙

正会員の要請に応じて、引き続き、正会員への新規入会事業者のための「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」、「おとり広告ガイドライン」及び「公正表示ステッカー」の5点）を頒布するなどして、規約の周知徹底を図る。

(3) 規約研修会の開催及び講師派遣

① 賛助会員に対する規約研修会を適宜、開催し、そのうち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。

また、規約に対する理解を一層高めるため、研修終了後に効果測定の実施を実施する。

② 過去3年以内に違約金課徴又は嚴重警告の措置を講じ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連携して規約研修会を開催し、規約違反の再発防止に努める。

また、再び、規約に違反することがないように、研修終了後に効果測定の実施を実施する。

③ 正会員、加盟事業者、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。

(4) 不動産広告管理者認定試験の開催

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・社員等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「合格証書」及び「不動産広告管理者認定証」を交付する。

なお、本試験は、改正作業中の表示規約の内容を盛り込むことを予定しているため、その開催の可否については、表示規約の変更の進捗状況により判断する。

(5) 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。

(6) 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普及啓発

(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、正会員等の協力を得て、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を行えるよう啓発する。

(2) 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、正会員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。

(3) 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、会報誌等を用いた普及啓発

(1) 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、広告会社、一般消費者等に対して規約や当協議会の活動状況の周知を図る。

(2) 「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、正会員、加盟事業者、広告会社、一般消費者等に対し、規約や当協議会の活動に対して理解を深めていただけるよう努める。

4 表示規約の変更への対応

前記のとおり、表示規約変更案について本年度の不動産公正取引協議会連合会の総会に上程できるよう努めるものであるが、同時に、当該総会で承認を得て公正取引委員会及び消費者庁に変更申請ができた場合には、正会員、加盟事業者及び賛助会員

等への変更表示規約の普及啓発を速やかに行えるよう、不動産業界誌への広告掲載、インターネットへのバナー広告の掲載等も含め、その準備に努める。

IV 規約に関する相談及び違反の未然防止

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、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表示を行わないよう、規約の周知並びに違反表示の未然防止に努める。

また、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・苦情にも同様に対応する。

2 「公正競争規約指導員」の委嘱

規約違反行為の未然防止を図るため、引き続き、正会員に対し、その役員等を「公正競争規約指導員」として委嘱するための講座の開催を依頼し、その講師を務める。

3 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、加盟事業者に対する規約遵守への働きかけを依頼し、規約違反の未然防止に努める。

4 不動産違反広告物に関する連絡会への参加

正会員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。

V 規約違反に対する調査及び措置

1 規約に基づく公正・公平・厳正な措置

加盟事業者、一般消費者等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、書面調査、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又は警告の措置を講じ（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。

2 インターネット広告の適正化

(1) 能動調査の強化

申告、情報提供等で寄せられる事案を迅速に処理するとともに、以下の能動的調査を実施し、一層の適正化に努める。

- ① ポータルサイト広告適正化部会のメンバー4社（アットホーム株式会社、株式会社CHINTAI、株式会社LIFULL及び株式会社リクルート住まいカンパニー）が運営する不動産情報サイトに掲載されている広告の一斉調査を、メンバー各社に調査の一部を委託し、これまで賃貸物件を主体に行ってきたが、本年度は売買物件についても拡充し、より一層の強化を図る。
- ② 過去に表示規約に違反し、嚴重警告以上の措置を講じた加盟事業者に対して広告表示の点検を主とした調査を実施する。
- ③ 景品規約に違反する過大な景品類の提供企画が散見されているため、一斉調査を実施する。

(2) 掲載停止施策への参画の働きかけ

「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、違約金課徴の措置を講じた加盟事業者に対して、下表の9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）

No.	サイト名	運営会社・団体	開始時期
1	a t h o m e	アットホーム(株)	2017年1月
2	CHINTAI	(株)CHINTAI	
3	LIFULL HOME'S	(株)LIFULL	
4	SUUMO	(株)リクルート住まいカンパニー	
5	ヤフー不動産	ヤフー(株)	2017年4月
6	ラビーネット不動産	(公社)全日本不動産協会	2017年10月
7	健美家	健美家(株)	2017年11月
8	スマイティ	(株)カカクコム	
9	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

3 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正会員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。

VI 不動産広告の適正化を推進するための会議等の開催及び関係行政機関等との連携

- 1 以下の会議を適宜、開催する。
 - (1) 正会員事務局長連絡会議
 - (2) ポータルサイト広告適正化部会及び同部会ワーキンググループ
 - (3) 不動産広告懇談会

- 2 消費者庁、公正取引委員会、国土交通省、各都県、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密接な連携を図り、円滑な業務の遂行を確保するとともに、相互に連携・協力して業務を遂行する。

VII 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の事務局として、規約の解釈及び運用の統一を図り、不動産広告の適正化を推進する等の同連合会の事業に積極的に参画し、同連合会の会員協議会（当協議会を含む、全国9地区の不動産公正取引協議会）と連携して、その円滑な業務の遂行を確保するとともに、公正取引委員会、消費者庁、国土交通省等と会員協議会との窓口を務めるなどにより、規約の公正・適正な運用に努める。

- 2 昨年度の同連合会第1回理事会において、会員協議会の持ち回り方式による通常総会の開催を廃止し、当協議会が主催のうえ、東京にて開催することが決定したため、当該総会の準備等に努める。

VIII 当協議会の体制整備等

- 1 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律その他の関係法令等に照らし、諸規程の規定ぶりに齟齬等がないかどうか、不断の見直しを行っていくこととする。

- 2 会計処理機能を強化するため、外部の税理士又は公認会計士と顧問契約を締結することとする。

- 3 職員の不動産広告関連法規等の専門知識の向上を図るため、関係官庁、関係団体、不動産業界誌発行会社等が主催するセミナー等に積極的に参加させる。

- 4 事務局内における新型コロナウイルスによる感染症を未然に防止するために必要とされる施策を実施する。