

2020年度 事業報告

(2020年4月1日から2021年3月31日まで)

2020年初頭より広がり始めた新型コロナウイルスによる感染症の影響により、本年度の事業執行は大きく転換せざるを得ない状況となった。一堂に会して実施している各会議、研修会が中止となり、特に調査指導委員会が実施する事情聴取会が9月まで開催できないという事態に追い込まれた。また、事務局業務も時短勤務やテレワークを導入したため、相談対応等が手薄となってしまふなど、関係各方面に影響を与えた。

このような状況下であったものの、不動産広告の適正化の推進を後退させるわけにはいかないことから、当協議会の使命でもある一般消費者の自主的かつ合理的な物件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、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、2020年度の事業活動について報告する。

I 表示規約改正への対応

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が、本年度もその指導は完了せず、本年度中に改正案の可決・承認に至ることができなかった。

引き続き、来年度開催の不動産公正取引協議会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、消費者庁、公正取引委員会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や相談事例、業務概況等を掲載した広報誌「公取協通信」を計8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」、規約集の「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

頒布物	頒布数
公正表示ステッカー	2,375
不動産の公正競争規約	6,318
不動産広告ハンドブック	3,798
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	940
広告基準等の習得ツール（4点セット）	1,360

3 規約研修会の開催及び講師派遣状況等

不当な顧客の誘因を防止し、適正・公正な取引を確保するために加盟事業者等の規約に対する理解を深め、一般消費者に対し正しい物件情報を提供するとともに、許容される範囲内で景品類を提供する企画を実施する一助となるよう、表2のとおり規約研修会を開催し、表3のとおり正会員、加盟事業者等が主催する規約研修会に講師を派遣した。また、正会員等からの要望により規約解説の動画撮影への対応又は研修会中止に伴う規約解説資料の提供を表4のとおり実施した。

(表2) 主催研修会（いずれもオンラインで開催）

開催日	対象者	参加者数
2020年12月9日	賛助会員（第1回）	174
2021年2月16日	賛助会員（第2回）	146
3月26日	過去3年以内に違約金課徴又は厳重警告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）	74
合 計		394

※ 3月26日の研修会には、東海不動産公正取引協議会の職員1名及びポータルサイト広告適正化部会のメンバー16名も参加。

(表3) 講師派遣状況

開催日	主催者（対象者）	開催地等	参加者数
2020年7月10日	住友林業ホームサービス(株) 社員 *2回開催	新宿区	86
7月13日	同 上	名古屋市	46
7月13日	朝日リビング(株) 社員	渋谷区	22
7月16日	住友林業ホームサービス(株) 社員 *2回開催	大阪市	52

開催日	主催者(対象者)	開催地等	参加者数
9月7日	(一社)不動産流通経営協会 会員	千代田区	47
9月10日	ピタットハウスネットワーク(株) FC加盟店社員	オンライン	307
10月8日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 会員	平塚市	18
10月12日	(株)中央住宅 社員	オンライン	62
10月20日	(一社)全国住宅産業協会 会員	千代田区	36
10月23日	(株)東都不動産	オンライン	40
11月2日	(一社)不動産流通経営協会 会員	千代田区	22
11月9日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	オンライン	45
11月11日	大林新星和不動産(株) 社員	千代田区	49
11月16日	(一社)全国住宅産業協会 会員	千代田区	44
11月26日	東急リバブル(株) 社員	オンライン	169
12月4日	(公社)新潟県宅地建物取引業協会 新入会員	新潟市	29
12月18日	(一社)不動産流通経営協会 初任従業者	千代田区	51
2021年1月18日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 新入会員	さいたま市	43
1月19日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 会員	オンライン	23
合 計			1,191

(表4) 動画撮影又は資料提供

撮影日又は提供日	動画撮影又は資料提供先
2020年6月10日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 (資料提供)
8月28日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 (動画撮影)
9月14日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 (動画撮影)
2021年2月4日	東北地区不動産公正取引協議会 (資料提供)
2月12日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 (資料提供)
2月16日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 (資料提供)
3月19日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会 (資料提供)

4 「不動産広告管理者認定試験」の中止

不動産広告管理者認定試験は、新型コロナウイルスによる感染症への感染リスクを回避すること、また、変更作業中である表示規約の内容で開催したいと考え、本年度の開催は取り止めた。

5 「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5のとおり、5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。

媒体	掲載時期	発行会社
	3月9日 3月30日	
週刊住宅（6回）	2020年4月6日 5月25日 6月29日 10月5日 2021年1月4日 3月29日	(株)週刊住宅タイムズ
月刊不動産流通（3回）	2020年6月 10月 2021年2月	(株)不動産流通研究所
不動産経済REE（2回） チラシ（セミナー案内に同封）	2020年6月25日 12月15日 2021年2月8日	(株)不動産経済研究所

(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7のとおり寄稿した。

(表7) 記事等の寄稿

見出し（媒体）	発行時期	発行団体
「2019年度不動産広告の違反事例」 (RETIO No.118 2020-夏号)	2020年8月7日	(一財)不動産適正取引推進機構
「不動産広告の留意点（オンライン内見、納戸の表記等）」（メールマガジン）	2021年2月15日	(一社)全国住宅産業協会

7 不動産業界紙等からの取材対応及び規約の普及啓発等に関する記事掲載

種橋新会長へのインタビュー記事、研修会取材記事及び規約の普及啓発に関する記事等を不動産業界紙又は正会員発行の広報誌に、表8のとおり掲載いただいた。

(表8) 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
「公正競争規約遵守徹底のお願い」 (宅建ジャーナル 第528号)	2020年6月	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会
「種橋新会長へのインタビュー」 (月刊不動産流通 461号)	10月	(株)不動産流通研究所
「不動産の公正競争規約研修」 (全国賃貸住宅新聞 1441号)	12月	(株)全国賃貸住宅新聞社
「不当表示の禁止」 (とちぎ宅建 VOL. 129)	2021年3月	(公社)栃木県宅地建物取引業協会

8 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383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9のとおり消費者団体等の機関紙等に広告を掲載した（「資料3」参照）。

(表9) 広告掲載一覧

媒体	掲載時期	消費者団体名
新潟県婦人連盟総会資料	2020年4月	新潟県婦人連盟
全地婦連525号	5月	全国地域婦人団体連絡協議会
消費の道しるべ672号	8月	(一財)消費科学センター
主婦連たより852号	8月	主婦連合会
日本消費経済新聞2306号	8月	(株)日本消費経済新聞社
婦人時報778号	8月	都地域婦人団体連盟
第56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161号	10月	(特非)新潟県消費者協会
消費の道しるべ677号	2021年1月	(一財)消費科学センター
主婦連たより857号	1月	主婦連合会
全地婦連534号	2月	全国地域婦人団体連絡協議会
カラビナ162号	3月	(特非)新潟県消費者協会
埼玉県婦連3月号	3月	埼玉県地域婦人会連合会

9 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。

本年度は、新型コロナウイルスによる感染症の影響により、業務時間を短縮したため、前年度よりもその件数は減少した。

(1) 相談者別の件数

相談者別の件数は、表10のとおり6,868件であり、前年度よりも1,005件減少した。

そのうち加盟事業者等が4,476件（約65%）、広告会社等が1,878件（約27%）と、この両者で全体の9割以上を占めた。

また、一般消費者から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188件であった。

(表10) 相談者別の件数

相談者種別	件数 (割合)	
	2020年度	2019年度
加盟事業者等	4,476 (65.17%)	4,654 (59.11%)
広告会社等	1,878 (27.34%)	2,654 (33.71%)
関係行政機関	38 (0.55%)	54 (0.69%)
一般消費者	188 (2.74%)	156 (1.98%)
正会員、関係団体等	210 (3.06%)	239 (3.04%)
その他	78 (1.14%)	116 (1.47%)
合 計	6,868	7,873

(2) 相談内容別の件数

相談内容別の件数は、表11のとおり7,033件であり、前年度よりも1,047件減少した。

そのうち表示関係が5,757件(約81%)、景品関係が580件(約8%)、規約以外の関係法令・その他が696件(約9%)であった。

(表11) 相談内容別の件数 (延べ数)

相談内容	件数 (割合)	
	2020年度	2019年度
表示規約	5,757 (81.86%)	6,733 (83.33%)
景品規約	580 (8.25%)	677 (8.38%)
関係法令	158 (2.24%)	191 (2.36%)
その他	538 (7.65%)	479 (5.93%)
合 計	7,033	8,080

(3) 規約条項別の相談件数

ア 表示規約

表示規約の条項別の相談件数は、表12のとおり7,273件であり、前年度よりも1,530件減少した。

条項別で最も多かったのは「必要な表示事項(8条)」(1,970件・約27%)、次いで「物件の内容・取引条件等に係る表示基準(15条)」(1,870件・約25%)、「その他の不当表示(23条)」(1,355件・約18%)と続いている。

第8条及び第15条の規定は、物件概要、キャッチコピー等の作成に必要とされる規定であり、第23条は不動産広告を行った後に不当表示となってしまうおそれがある表示となるかどうかの判断規定となっていることから、例年、多くの相談が寄せられている。

(表12) 表示規約の条項別相談件数(延べ数)

規 約 条 項	件数(割合)	
	2020年度	2019年度
用語の定義(4条)	98(1.35%)	139(1.58%)
広告表示の開始時期の制限(5条)	287(3.95%)	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)	161(2.21%)	159(1.81%)
自由設計型マンション企画に関する表示(7条)	7(0.10%)	6(0.07%)
必要な表示事項(8条)	1,970(27.09%)	2,471(28.07%)
予告広告における特例(9条)	392(5.39%)	504(5.73%)
副次的表示における特例(10条)	8(0.11%)	16(0.18%)
シリーズ広告における特例(11条)	1(0.01%)	7(0.08%)
必要な表示事項の適用除外(12条)	32(0.44%)	33(0.37%)
特定事項の明示義務(13条)	150(2.06%)	191(2.17%)
記事広告における「広告である旨」の明示義務(14条)	2(0.03%)	14(0.16%)
見やすい大きさの文字による表示(規則9条)	14(0.19%)	43(0.49%)
物件の内容・取引条件等に係る表示基準(15条)	1,870(25.71%)	2,898(32.92%)
節税効果等の表示基準(16条)	4(0.05%)	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)	2(0.03%)	8(0.09%)
特定用語の使用基準(18条)	184(2.53%)	282(3.20%)
物件の名称の使用基準(19条)	189(2.60%)	137(1.56%)
不当な二重価格表示(20条)	186(2.56%)	247(2.81%)
おとり広告(21条)	169(2.32%)	135(1.53%)
不当な比較広告(22条)	30(0.41%)	41(0.47%)
その他の不当表示(23条)	1,355(18.63%)	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)	135(1.86%)	116(1.32%)
違反に対する調査(26条)	1(0.01%)	4(0.04%)
違反に対する措置(27条)	19(0.26%)	42(0.48%)
措置に対する異議の申立て(27条の2)	5(0.07%)	1(0.01%)
措置内容等の公表(27条の3)	2(0.03%)	5(0.06%)
合 計	7,273	8,803

イ 景品規約

景品規約の条項別の相談件数は、表13のとおり946件であり、前年度よりも272件減少した。

条項別で最も多いのは「総付景品の提供限度額(3条1項2号)」(467件・約

49%)、次いで「懸賞景品の提供限度額(3条1項1号)」(151件・約15%)、「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)」(120件・約12%)と続いている。

本年度は、特に媒介事業者が行う景品提供企画についての指摘が多かったこともあり、提供できる景品類の限度額(3条)に係る相談が多く寄せられた。

(表13) 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)	
	2020年度	2019年度
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)	120(12.68%)	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)	6(0.63%)	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)	21(2.22%)	31(2.54%)
懸賞景品の提供限度額(3条1項1号)	151(15.96%)	228(18.72%)
総付景品の提供限度額(3条1項2号)	467(49.37%)	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)	14(1.48%)	33(2.71%)
共同懸賞の提供限度額(3条3項)	1(0.11%)	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)	35(3.70%)	23(1.89%)
取引価額(規則5条)	115(12.16%)	152(12.48%)
景品類の価額の算定基準(規則7条)	10(1.06%)	21(1.72%)
オープン懸賞	6(0.63%)	13(1.07%)
合計	946	1,218

10 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。

ア 調査対象物件数

本年度の調査対象物件数は、1,263物件であり、物件種別ごとの内訳は、表14のとおりである。

(表14) 調査対象物件数

物件種別	2020年度	2019年度	増減
賃貸住宅	510	436	74
新築住宅・中古住宅	367	393	-26
売地	142	95	47
新築分譲住宅	71	85	-14
中古マンション	124	64	60
分譲宅地	40	44	-4
新築分譲マンション	9	19	-10
現況有姿分譲地	0	0	0
合計	1,263	1,136	127

イ 処理件数

本年度の処理件数は、表15のとおり、規約に違反し、一定の措置を講じた件数が158件、違反が認められず不問等の処理をした件数が15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違反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19件（全てインターネット広告が対象）であり、新型コロナウイルスによる感染症の影響により事情聴取会が開催できない期間があったものの、同会に上程する事案も少なく前年度に引き続き減少した（2018年度は49件、2019年度は18件減の31件、本年度は12件減）。一方、警告の措置が前年度から13件増加したが、これは、違約金課徴の一因となる契約済み物件の長期間掲載等の違反が減少したことによる。

なお、違約金課徴の措置を受け、掲載停止の対象となった加盟事業者は20社であり、各サイト運営会社又は団体が表16のとおり停止措置を講じた。

(表15) 事案処理件数

処理内容	2020年度			2019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	19	0	0	31	0	0	-12
嚴重警告	0	0	0	1	0	0	-1
警告	69	1	1	58	0	0	13
注意	67	1	0	71	0	0	-3
小計	155	2	1	161	0	0	0
不問等	15	0	0	11	0	1	3
合計	173			173			0

(表16) 掲載停止対象の加盟事業者数(実数:20社*)

サイト名	停止した事業者数	運営会社・団体
a t h o m e	18	アットホーム(株)
健美家	2	健美家(株)
SUUMO	11	(株)リクルート住まいカンパニー
スマイティ	12	(株)カカクコム
CHINTAI	1	(株)CHINTAI
ハトマークサイト	8	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
ヤフー不動産	16	ヤフー(株)
L I F U L L H O M E ' S	9	(株)L I F U L L
ラビーネット不動産	12	(公社)全日本不動産協会

※ 違約金課徴の措置を講じた事業者数(19社/表15参照)と掲載停止した事業者の実数(20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、2020年3月度の措置分から2021年2月度の措置分までを対象)。

ウ 違約金課徴の措置を講じた事案19件の主な違反概要

(ア) おとり広告

すでに契約済みで取引できない物件であるのに新規に広告掲載したもの、あるいは、新規に広告掲載した後に契約済みとなったにもかかわらず、削除せず継続して広告していた(本年度は、「契約後3年5か月以上掲載」という事案が認められた。)

(イ) 売買物件の違反

- ① 「1棟アパート」、「新築」、「建築確認番号 第18SKYI-****号」と記載しているが、この番号は架空のものであり、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一棟アパートとして広告していた。
- ② 「1棟マンション」、「二棟一括」等と記載しているが、2棟のうち1棟はすでに契約済みであるため、二棟一括で取引することはできず、広告時点において取引できるのは1棟のみであった。
- ③ 土地面積に私道負担面積を含めて表示していた。
- ④ 「土地権利 所有権」と記載しているが、敷地の一部は借地であった。
- ⑤ 「容積率 200%」と記載しているが、道路幅員により160%に制限されるものであった。

(ウ) 賃貸物件の違反

- ① 「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。
- ② 「保証会社 利用可」と記載しているが、家賃保証会社との保証委託契約の締結が取引の条件であった。
- ③ 「ガスコンロ設置済」、「防犯カメラ」、「ダブルロック」等と記載しているが、これらの設備は存在していなかった。
- ④ 「駐輪場:有」等と記載するのみで、月額利用料を記載していなかった。

- ⑤ 「敷金1.0ヶ月」、「ペット飼育可」と記載しているが、ペット飼育時には敷金が月額賃料の2か月分となる旨を記載していなかった。

(2) 景品規約に違反する広告表示の是正

景品規約に違反する過大な景品類を提供している広告に対する申告が増加していることから、「景品規約に違反する広告表示の是正（周知依頼）」と題した書面を2020年9月29日付けで正会員26団体の長宛てに発出し、所属する会員事業者（当協議会加盟事業者）に周知いただくよう依頼した（「資料4」参照）。

(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、ポータルサイト広告適正化部会の構成会社に対して調査業務の一部を委託し、賃貸住宅の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本年度も計2回（第7回目は2020年7月から8月に掲載の広告、第8回目は同年11月から12月に掲載の広告を対象）実施した。

この調査は、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賃貸住宅を広告している加盟事業者69社・729物件（第7回目：33社・394物件、第8回目：36社・335物件）を任意に抽出し、調査対象とした。

調査結果は、表17のとおりであるが、違反が認められた30社（第7回目：17社、第8回目：13社）については、その違反内容に応じて一定の措置を講じた。

また、調査結果の詳細をホームページに公表した（「資料5」参照）。

（表17）インターネット賃貸広告の一斉調査結果

	第7回	第8回	合計
調査対象物件数	394	335	729
おとり広告の物件数	63	41	104
調査対象事業者数	33	36	69
違反事業者数	17	13	30

(4) 「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（措置区分は「注意」に分類）。

本年度は、計54名（東京都9名、神奈川県10名、埼玉県8名、千葉県8名、茨城県4名、栃木県3名、群馬県3名、新潟県4名、山梨県2名及び長野県3名）に委嘱し、6,674枚（月平均556枚）のチラシ広告を収集した（前年度収集枚数：9,951枚/月平均829枚）。

収集した広告については、主として表示規約第8条の必要な表示事項及び表示規約第15条の表示基準の各規定を満たしているかの観点から点検し、その結果、46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、必要な表示事項の不足、表示基準を満たさない表示等、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。

なお、2001年度から実施してきた本モニター制度は、収集枚数の著しい減少、違反表示の軽微化等により、本年度をもって廃止することとなった。

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2012年3月に設置したポータルサイト広告適正化部会（構成会社は賛助会員の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の4社）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、構成会社がおとり広告又は不当表示を行っていた不動産事業者に対してペナルティを付与し、これらに係る全国の違反物件情報等を共有しており、それぞれが運営するポータルサイトに該当する物件の掲載が認められた場合には、広告の削除や再発防止等の策を講じている。

本年度共有された物件数は、表18のとおり1,677件であり、前年度より1,278件減少した。また、これに占めるおとり広告の件数は、571件（34.0%）であり、前年度よりも1,281件減少した。

また、当協議会の区域である関東甲信越の1都9県に所在する共有物件数は、表18のとおり681件であったが、そのうちおとり広告が141件（20.7%）であり、前年度よりも273件減少した。

前述の違約金課徴件数の減少と同様、おとり広告として共有された物件数も減少していることから、加盟事業者の「違反広告をしない」という意識が一層向上し、前年度以降、確実にインターネット広告の適正化が進んでいることの証と推察される。

(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18のとおり18社であり、昨年度より25社減少した。

前記(1)の共有された違反物件情報が減少したことにより、事業者情報の減少にも繋がったとみられる。

(表18) 共有された違反物件の件数・事業者数及び割合

	2020年度	2019年度	増減
共有物件数 (A)	1,677	2,955	-1,278
「おとり広告」の物件数	571 (34.04%)	1,852 (62.67%)	-1,281
(A)のうち当協議会エリア内の物件数 (B)	681 (40.60%)	868 (29.37%)	-187
(B)のうち「おとり広告」の物件数	141 (20.70%)	414 (47.69%)	-273
共有事業者数	18	43	-25
うち当協議会加盟事業者数	9 (50.00%)	12 (27.90%)	-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、ホームページに掲載するとともに、各社がそれぞれ発信した。

本年度は、表19のとおり12回発信した。

(表19) 啓発テーマ一覧

発信月	テーマ
2020年4月度	ポータルサイト広告適正化部会の取組みについて
5月度	不動産の表示規約をご確認ください
6月度	申し込み物件の削除を忘れていませんか？
7月度	賃料や諸費用の条件が変更になっていませんか？
8月度	【無断掲載NG】物件掲載前の元付確認は必須です！
9月度	画像を登録する際の注意点
10月度	必要事項の記載漏れはありませんか？
11月度	不動産公正取引協議会との取組みについて
12月度	2020年度・サイト利用者意識アンケート
2021年1月度	繁忙期、メンテナンスをお忘れなく！
2月度	【誤認防止】情報の誤りはございませんか？
3月度	成約済物件が掲載されたままになっていませんか？

III 当協議会主催の会議等の開催状況

1 社員総会・理事会・専門委員会

(1) 定時社員総会

2020年6月23日、京王プラザホテル（新宿区）において、午後4時から、2020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「2019年度事業報告」について説明した後、審議事項の「2019年度決算」及び「役員を選任」について審議・承認した。議事終了後、本総会をもって退任する中井会長（本総会終了後に行われた第2回理事会において名誉会長に委嘱）から最後の挨拶が行われ、滞りなく終了した。

なお、審議事項の役員を選任においては、今期は役員改選期にあたるため、正会員から推薦された役員候補者41名（理事39名・監事2名）の推薦があり、これを承認した。

例年、総会終了後に開催している定時社員総会懇親会は、新型コロナウイルスによる感染症の影響により中止した。

(2) 臨時社員総会

2020年4月20日、書面表決の方法により臨時社員総会を開催し、「定款の一部変更」及び「会員に関する規程の一部変更」について正会員全員の同意が得られ、総会の決議があったものとみなされた。

(3) 理事会

理事会は、表20のとおり9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2回理事会において、種橋牧夫理事を代表理事である会長（第10代）に、牧山烝治理事及び小田桐信吉理事を代表理事である会長代行副会長に、大下克己理事、小山浩志理事、岡田英樹理事、荻原武彦理事及び小野澤康夫理事を業務執行理事である副会長に、齊藤卓理事を業務執行理事である専務理事にそれぞれ選定した。

(表20) 理事会の開催状況

回（開催日）	議案	開催場所等
第1回 (2020年5月29日)	<p>[決議事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 2019年度事業報告及び決算の承認 2020年度定時社員総会に上程する議案の承認 運営規程第35条に基づく業務執行の代行順序の決定 <p>[報告事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 2020年度事業計画及び予算の内閣総理大臣への提出 3月度及び4月度の措置状況 臨時社員総会の結果報告 	書面表決
第2回 (同年6月23日)	<p>[審議事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 会長・会長代行副会長（代表理事）及び副会長・専務理事（業務執行理事）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 名誉会長及び参与の委嘱 専門委員会委員の選任 感謝状授与対象者の決定 	京王プラザホテル(新宿区)
第3回 (同年9月23日)	<p>[審議事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 賛助会員の入会 不動産公正取引協議会連合会役員の推薦 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"> 定款の承認 内閣総理大臣へ2019年度事業報告、決算書類の提出 会長、会長代行副会長、副会長及び専務理事の業務執行状況 4月度から8月度までの予算執行状況 調査指導委員会委員長及び副委員長の選定結果 不動産公正取引協議会連合会会長の選定結果及び通常総会の開催地等 インターネット賃貸広告の一斉調査結果（第7回） 	ホテルメトロポリタンエドモント(千代田区)

回（開催日）	議 案	開催場所等
<p>第4回 (同年10月20日)</p>	<p>[審議事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 オンライン会議に必要な設備（マイク、スピーカー等）の導入 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 総務・広報・審理の委員会委員長及び副委員長の選定の結果 2 (一社)全国公正取引協議会連合会会長に種橋会長が就任 3 9月度の措置状況 4 9月度の措置事業者に対する掲載停止処分の状況 	<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11月24日)</p>	<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> <ol style="list-style-type: none"> 1 景品規約に違反する広告表示の是正（周知依頼） 2 不動産広告管理者認定試験の中止 3 オンライン会議に必要な設備（マイク、スピーカー等）の導入 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 	<p>ホテルメトロポリタンエドモント (千代田区)</p>
<p>第6回 (同年12月22日)</p>	<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> <ol style="list-style-type: none"> 1 11月度の措置状況及び12月以降の処理区分状況 2 11月度の措置事業者に対する掲載停止処分の状況 	<p>事務局(オンライン併用)</p>
<p>第7回 (2021年1月26日)</p>	<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> <ol style="list-style-type: none"> 1 4月度から12月度までの予算執行状況 2 12月度の措置状況及び1月度以降の処理区分状況 3 12月度の措置事業者に対する掲載停止処分の状況 	<p>事務局(オンライン併用)</p>
<p>第8回 (同年2月24日)</p>	<p>[審議事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 不動産広告収集モニターの廃止 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 会長、会長代行副会長、副会長及び専務理事の業務執行状況 2 インターネット賃貸広告の一斉調査報告（第8回） 3 1月度の措置状況及び2月度以降の処理区分状況 4 1月度の違約金課徴事業者に対する掲載停止処分の状況 	<p>事務局(オンライン併用)</p>

回（開催日）	議 案	開催場所等
第9回 （同年3月22日）	[審議事項] 1 2021年度事業計画(案)及び正味財産増減予算(案)の承認 2 公正競争規約違反事業者に対する措置 [報告事項] 1 2月度の措置状況及び3月度以降の処理区分状況 2 2月度の違約金課徴事業者に対する掲載停止処分の状況	事務局(オンライン併用)

(3) 専門委員会

ア 総務委員会は、表21のとおり2回開催した（うち1回は書面表決）。

イ 調査指導委員会は、表21のとおり9回（うち1回は書面表決）、また、事情聴取会を10回（うち3回は、調査指導委員会の付託を受けて事務局で実施）開催した。

本年度は、新型コロナウイルスによる感染症の影響により、事務局会議室の「密」を避けるため、出席委員の人数を可能な限り少なくし、事務局以外に設けた別会場からオンラインの方式で参加させるなどの対応を余儀なくされた。

ウ 総務・広報・審理の合同委員会を、表21のとおり1回開催し、正副委員長の互選を行った。

(表21) 専門委員会の開催状況

開催日	会 議 名	開催場所
2020年5月11日	総務委員会（書面表決）	—
7月22日	調査指導委員会（書面表決）	—
9月17日	調査指導委員会・事情聴取会（第1小委員会）	事務局
9月23日	総務・広報・審理合同委員会	ホテルメトロポリタンエドモント（千代田区）
10月7日	事情聴取会（調査指導委員会の付託により開催）	事務局
10月15日	調査指導委員会・事情聴取会（第2小委員会）	事務局（オンライン併用）
11月19日	調査指導委員会・事情聴取会（第1小委員会）	事務局（オンライン併用）
12月17日	調査指導委員会・事情聴取会（第2小委員会）	事務局
2021年1月18日	事情聴取会（調査指導委員会の付託により開催）	事務局
1月21日	調査指導委員会・事情聴取会（第1小委員会）	事務局
2月10日	事情聴取会（調査指導委員会の付託により開催）	事務局
2月18日	調査指導委員会・事情聴取会（第2小委員会）	事務局
2月18日	調査指導委員会（第1・第2合同）	事務局（オンライン併用）
3月2日	総務委員会	オンライン
3月18日	調査指導委員会・事情聴取会（第1小委員会）	事務局

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、本会議を事務局において2021年3月25日に開催し、継続して実施している施策についての報告及び来年度の検討課題について意見交換を行った。

また、同部会ワーキンググループの会合をオンラインで計22回開催した。

3 会員団体事務局長連絡会議及び不動産広告懇談会は、新型コロナウイルスによる感染症の影響により、開催を取り止めた。

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。

同連合会は、「会員協議会の事業に関する指導・助言・協力」、「規約の解釈・運用の統一」、「インターネット広告など新しい広告表示への対応」、「規約の認定・承認の申請、届出」等を主要事業とし、個別事案の調査・措置は行っていない。

同連合会が主催した会議への参加状況等は、表22のとおりである。

(表22) 参加状況等

会議名	議案等	開催方法
第1回事務局長会 (2020年7月3日)	<p>[議題]</p> <p>1 理事会(第1回、第2回)、第18回通常総会及び同懇親会の準備</p> <p>2 定款の変更</p> <p>3 表示規約改正の進捗状況 等</p> <p>※ 齊藤専務理事、佐藤事務局長及び事務局職員が出席。</p>	オンライン
第1回理事会 (2020年9月3日)	<p>[決議事項]</p> <p>1 会員協議会の役員交代に伴う理事・監事推薦者(補欠)の承認</p> <p>2 会長の選定</p> <p>3 副会長の承認</p> <p>4 2020年度通常総会の開催及び上程する議案</p> <p>5 2021年度以降の通常総会の開催地</p> <p>※ 上記決議事項のうち、当協議会に関係するものは以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 決議事項2において、種橋会長が同連合会会長に選定された。 ・ 決議事項6において、会員協議会の持ち回りで開催していた通常総会を2021年度から当協議会が主催し、東京で開催することとなった。 <p>※ 種橋会長、牧山会長代行副会長、小田桐会長代行副会長及び齊藤専務理事が対応。</p>	書面表決

会議名	議案等	開催方法
第2回事務局長会 (2020年11月5日)	[議題] 1 第18回通常総会及び第2回理事会の進行 2 2020年度の業務執行状況 等 ※ 齊藤専務理事、佐藤事務局長及び事務局職員が出席。	オンライン
第18回通常総会 (2020年11月6日)	[審議事項] 1 2019年度事業報告 2 2020年度事業計画 3 役員の選任 ※ 審議事項3において、引き続き、種橋会長、牧山会長代行副会長、小田桐会長代行副会長及び齊藤専務理事が理事に選任された。 ※ 種橋会長、牧山会長代行副会長、小田桐会長代行副会長及び齊藤専務理事が出席。	オンライン
第2回理事会 (2020年11月6日)	[審議事項] ・ 会長、副会長及び常務理事の選定 ※ 種橋会長が同連合会会長に、牧山会長代行副会長が同連合会副会長に、齊藤専務理事が同連合会常務理事にそれぞれ選定された。 ※ 種橋会長、牧山会長代行副会長、小田桐会長代行副会長及び齊藤専務理事が出席。	オンライン

2 一般社団法人全国公正取引協議会連合会 関係会議

一般社団法人全国公正取引協議会連合会は、当協議会を含む計77の公正取引協議会が会員となっている団体である。

同連合会が主催した会議への参加状況等は、表23のとおりである。

(表23) 参加状況等

会議名	議案等	開催場所等
第1回総務委員会 (2020年4月2日)	[議題] 1 定時総会までのスケジュール 2 理事会議題 (第1回から第3回) ※ 齊藤専務理事が対応。	書面表決
第1回理事会 (2020年5月8日)	[決議事項] 1 令和元年度事業報告及び決算 2 令和2年度定時総会の招集 3 定時総会で選任予定の役員候補者 等 ※ 中井前会長が対応。	書面表決

会議名	議案等	開催場所等
2020年度定時総会 (2020年5月25日)	<p>[決議事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 令和元年度決算に関する件 2 理事の補欠選任に関する件 <p>[報告事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 令和元年度事業報告に関する件 2 令和2年度事業計画及び予算に関する件 <p>※ 決議事項2において、中井前会長が同連合会理事（副会長）を辞任し、種橋会長が理事に選任された。</p> <p>※ 中井前会長が対応。</p>	書面表決
第2回理事会 (2020年10月7日)	<p>[議題]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 会長及び副会長の選定 <p>※ 種橋会長が同連合会会長に選定された。</p> <p>※ 種橋会長及び齊藤専務理事（オブザーバー）が出席。</p>	(公財)公正取引協会（港区）
第2回総務委員会 (2021年1月25日)	<p>[議題]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 3月9日開催予定の第3回理事会に上程する議案 <p>※ 齊藤専務理事が対応。</p>	書面表決
第3回理事会 (2021年3月12日)	<p>[決議事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 令和3年度事業計画及び予算 2 会員入会申込の件 <p>[報告事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 令和2年度第2回業務報告 <p>※ 種橋会長が対応。</p>	書面表決

3 公益財団法人東日本不動産流通機構 関係会議

同機構が主催した会議への参加状況等は、表24のとおりであり、同機構の評議員である齊藤専務理事が対応・出席した。

(表24) 参加状況等

会議名	議案等	開催場所等
第24回評議員会 (2020年6月19日)	<p>[決議事項]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 2019年度収支決算 2 評議員の選任 3 理事の補充専任 <p>※ 決議事項2において、引き続き、齊藤専務理事が同機構評議員に選任された。</p>	書面表決
第26回評議員会 (2021年3月11日)	<p>[審議事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2021年度事業計画及び収支予算 	京王プラザホテル（新宿区）

4 公益社団法人日本広告審査機構（JARO） 関係会議

同機構が主催した会議への参加状況等は、表25のとおりであり、同機構の理事である齊藤専務理事が対応・出席した。

（表25）参加状況等

会議名	議案等	開催方法
2020年5月度理事会 (2020年5月12日)	[決議事項] 1 新規入会申込社 2 第46回総会議題 3 理事長、副理事長、専務理事の選任(案) 等	書面表決
2020年6月度理事会 (2020年6月11日)	[決議事項] 1 理事長、副理事長、専務理事の選任 2 副理事長の理事長代行順位 3 審査委員会委員、業務委員会委員長の選任 等	書面表決
2020年12月度理事会 (2020年12月17日)	[決議事項] 1 新規入会申込社 2 特定費用準備資金等取扱規則の制定 等 [報告事項] 1 2020年度これまでの活動概況 2 会計報告(4月～11月) 等	オンライン
2021年3月度理事会 (2021年3月17日)	[審議事項] 1 新規入会申込社 2 2021年度事業計画案及び予算案 等 [報告事項] ・ 2020年度活動概況 等	オンライン

5 公益財団法人広告審査協会 関係会議

同協会が主催した会議への参加状況等は、表26のとおりであり、同協会の評議員である齊藤専務理事が出席した。

（表26）参加状況等

会議名	議案等	開催場所
定時評議員会 (2021年3月23日)	[審議事項] ・ 令和2年度財務諸表等 [報告事項] 1 令和2年度事業報告 2 令和3年度会員社懇談会	新有楽町ビル (千代田区)

6 国土交通省 関係会議

同省が主催した会議への参加状況等は、表27のとおりである。

(表27) 参加状況等

開催日	会議名	開催方法
2020年6月29日 9月7日 2021年3月15日	(同省住宅局主催) 住宅の省エネ性能の光熱費表示検討委員会 ※ 齊藤専務理事がオブザーバー出席	オンライン
2021年3月26日	(同省不動産建設・経済局主催) 不動産取引関係機関連絡協議会 [報告事項] 1 (国土交通省から) 「宅地建物取引業の現状」、「おとり 広告の禁止に関する注意喚起」及び「賃貸住宅の管理業務等 の適正化に関する法律の施行」 2 (警察庁から) 「最近の不動産事犯検挙状況」 3 (当協議会から) 「本年度の公正競争規約違反に対する処 理状況」 ※ 佐藤事務局長が出席。	オンライン

V 事務局の業務体制の整備等

新型コロナウイルスによる感染症を未然に防止し、職員、来訪者等の安全を図るために必要な物品(消毒液、パーテーション、サーキュレーター等)を購入するとともに、主催会議及び研修会をオンラインで開催するために必要な設備機器(Webカメラ、スピーカー、マイク等)を導入した。

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	111	103	-8 (入会1・退会9)

2020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。

2021年6月
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

【資料3】

掲載広告の一覧

1 不動産業界紙に掲載した広告

【月刊不動産流通】	【住宅新報】
<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 auto; width: 80%;"> <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。</p> <p><small>※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・ラビーネット不動産</small></p> </div> <div style="text-align: center; margin: 10px auto;">  </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>東京都千代田区麹町1-3 ニッセイ半蔵門ビル3階 https://www.sfkoutori.or.jp/ ☎ 03-3261-3811</p>	<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 auto; width: 80%;"> <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。</p> <p><small>※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・ ラビーネット不動産</small></p> </div> <div style="text-align: center; margin: 10px auto;">  </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>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>
<p style="text-align: center;">【週刊住宅】・【不動産経済REE】</p> <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 auto; width: 80%;"> <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。</p> <p><small>※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・ラビーネット不動産</small></p> </div> <div style="text-align: center; margin: 10px auto;">  </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>東京都千代田区麹町1-3 ニッセイ半蔵門ビル3階 https://www.sfkoutori.or.jp/ ☎ 03-3261-3811</p>	

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

会員の店舗にはこのマークが
掲示されています。

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。

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 ニッセイ平蔵門ビル3階
〒102-0083 ☎ 03(3261)3811 <http://www.fkouteri.or.jp>
不動産公正取引協議会 東京都

【資料4】

景品規約に違反する広告表示の是正（周知依頼）

首公協発第20—36号
2020年9月29日

〈正会員の長〉様

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
調査指導委員会委員長 小田桐 信吉

景品規約に違反する広告表示の是正（周知依頼）

拝啓

時下ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。日頃は当協議会の事業運営にご協力いただき、厚く御礼申し上げます。

さて、昨年11月頃から特に北関東エリア（茨城県、栃木県及び群馬県）において、「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」（平成15年公正取引委員会告示第3号。以下、「景品規約」という。）に違反するおそれのある景品提供を行っている仲介事業者の広告が当協議会に申告として多数寄せられております。

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事業者が景品規約に違反する景品提供を行わないよう、ご周知いただきたくお願い申し上げます。

なお、実際の事例を基に作成したQ&A（別紙）を添付いたしましたので、周知の際に、ご利用いただければ幸いです。

敬具

【問合せ先】

(公社)首都圏不動産公正取引協議会 事務局

担当：齋藤太郎・古賀

電話 03(3261)3811

別紙

Q 当社は、仲介事業を主として行っていますが、最近、周辺の仲介事業者が不動産ポータルサイトに掲載している1,500万円～2,500万円程度の新築住宅の広告において、購入者に10万円から30万円程度の家具・家電のプレゼントやオプション工事代金を負担する企画を実施しています。

例えば、A社は「当社にてご成約の方に次の商品から1点プレゼント①リビングダイニングセット（20万円相当）、②全室にエアコン4台（25万円相当）、③カーポート（工事費込み）（30万円相当）」と表示しています。

当社も同様の企画を実施したいと考えていますが、問題ないでしょうか？

A 結論から申し上げますと広告に掲載されている物件の価格は1,500万円から2,500万円程度ということですから、A社の景品提供企画は、景品規約に違反するものです。

仲介事業者が購入者にもれなく景品類を提供する場合、提供できる景品類の上限額は媒介報酬限度額の10%又は100万円のいずれか低い額の範囲内と規定しています（景品規約第3条第1項第2号及び同規則第5条第3号）。

A社が提供する景品類のうち最も安い20万円相当のリビングセットであっても、200万円以上の媒介報酬が必要になりますが、この媒介報酬が得られる物件の価格は6,000万円程度でなければなりませんから当該企画における物件の価格は1,500万円から2,500万円程度ですので、200万円以上の媒介報酬は得られません。（この場合の媒介報酬は、景品を提供する購入者からいただく報酬のみとなります。売主からも媒介報酬がもらえる場合であっても合算することはできません）。

したがって、A社と同様の企画を実施することはできませんので、媒介報酬限度額の10%以内に収まる景品類を提供するようにしてください。

【参考】

・ 景品規約

(一般消費者に対する景品類の提供の制限)

第3条 事業者は、一般消費者に対し、次に掲げる範囲を超えて景品類を提供してはならない。

- (1) 懸賞により提供する景品類にあつては、取引価額の20倍又は10万円のいずれか低い価額の範囲。ただし、この場合において提供できる景品類の総額は、当該懸賞に係る取引予定総額の100分の2以内とする。
- (2) 懸賞によらないで提供する景品類にあつては、取引価額の10分の1又は100万円のいずれか低い価額の範囲

・ 景品規約施行規則

(取引価額)

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。

- (1) 事業者自らが当事者（代理して取引を行う場合を含む。）となって不動産の売買又は交換を行う場合（媒介を行う事業者と共同して行う場合を含む。）は、当該不動産の売買代金若しくは交換に係る不動産の価額とする。
- (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（名目のいかなる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。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。

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つ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。

- (3) 事業者が不動産の売買、交換又は賃貸借の媒介を行う場合は、媒介に際して受けることができる報酬の額とする。

【資料5】



News Release

2020年9月25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7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

2020年7月から同年8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
S U U M O	株式会社リクルート住まいカンパニー

4 調査対象物件及び事業者

2020年7月から8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、394物件を抽出し、これらの物件を掲載している事業者33社（49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394物件のうち63物件（16%）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33社のうち17社（51.5%）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49店舗のうち22店舗（44.9%）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



News Release

2021年2月25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8回）

1 調査目的

「おとり広告」が多い賃貸共同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

2020年11月から同年12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 home	アットホーム株式会社
CHINTAI	株式会社CHINTAI
LIFULL HOME'S	株式会社LIFULL
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

2020年11月から12月にかけて上記4サイトに掲載されていた賃貸共同住宅のうち、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と見られる335物件を抽出し、これらの物件を掲載している事業者36社（43店舗）を調査対象とした。

5 調査手法

同部会の構成会社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335物件のうち41物件（12.2%）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、36社のうち13社（36.1%）に「おとり広告」が認められた。

また、店舗別では、43店舗のうち15店舗（34.9%）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13社については、その内容に応じて一定の措置を講じることとする。

※ 当該調査は継続的に実施する。

以上