

2022年度 事業報告

(2022年4月1日から2023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法令上の分類が2023年5月に季節性インフルエンザと同類になるとのニュースが駆け巡ったが、2022年度もオンライン、もしくは、これを併用することで業務執行に大きな影響が生じることなく事業を遂行できた。

本年度は、「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。）が10年ぶりに実体規定が改正・施行されたことに伴い、不動産公正取引協議会連合会（以下「不動産連合会」という。）の事務局としての業務も多い1年であった。

当協議会は、引き続き、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、表示規約及び「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「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、2022年度の事業活動について報告する。

1 賛助会員への新規入会の促進

賛助会員への新規入会をアピールするリーフレットを作成し、適宜、配布した（26ページ 別紙1 参照）。

2 規約の周知徹底

2022年2月に認定を受けた表示規約及び同月に承認を受けた同施行規則が同年9月1日に施行されたことを踏まえ、あらゆる機会を捉えて普及・啓発を行った。

(1) 規約集等の冊子の頒布

ア 改正表示規約に対応した、「不動産の公正競争規約」及び「不動産広告ハンドブック」を不動産連合会事務局として作成し、当協議会の正会員、加盟事業者等に頒布した（規約集等は27ページ 別紙2及び28ページ 別紙3参照）。

イ 「表示規約 同施行規則 主な改正点 2022年9月1日施行」と題して、主な改正点をまとめたA4版のリーフレットを不動産連合会事務局として作成し、改正表示規約の施行に先駆けて、同年6月1日に不動産連合会のホームページに公開し、当協議会ホームページからも閲覧できるようにした（リーフレットは29ページ 別紙4 参照）。

(2) 公正表示ステッカーの頒布

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」を、正会員等を通じて加盟事業者に頒布した。

(3) 正会員に新規に入会する加盟事業者への啓蒙

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」（「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」、「公正表示ステッカー」及び「公取協案内」の5点セット）を、正会員を通じて加盟事業者に頒布した（次ページ 表1）。

【表1】規約冊子、ハンドブック及び公正表示ステッカー等の頒布数

頒 布 物	頒布数
不動産の公正競争規約（規約集）	10,694
不動産広告ハンドブック（新版）	11,792
不動産広告ハンドブック（旧版）	303
公正表示ステッカー	2,963
広告基準等の習得ツール（5点セット）	1,232

※ 不動産の公正競争規約、不動産広告ハンドブック（新版）及び公正表示ステッカーの頒布数には、「広告基準等の習得ツール」として頒布した部数（1,232部）を含む。

（4）規約研修会の開催及び講師派遣

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し、かつ、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、①加盟事業者及び賛助会員を対象とする規約研修会を開催（表2）するとともに、②正会員、加盟事業者等が主催する規約研修会に事務局職員を講師として派遣し（表3）、さらに、③正会員等が作成する規約研修用動画の出演講師にも職員を派遣した（5ページ・表4）。

【表2】主催研修会（いずれもオンライン開催）

開 催 日	対 象 者	参加者数
2022年10月18日	賛助会員	156
11月24日	加盟事業者(過去3年間に嚴重警告以上の措置を講じた事業者を含む。)	332
合 計		488

※ 11月24日の研修会には、ポータルサイト広告適正化部会構成会社4社の取引事業者も参加し、同部会と共同開催。

【表3】講師派遣状況（計73回／延べ12,355名） ※「OL」はオンライン（ハイブリッド含む。）の略

開 催 日	主催者・対象者	開催地等	参加者数
2022年4月11日	積水化学工業(株)及びグループ各社 社員	港区 (OL)	140
4月15日	住友不動産販売(株) 広告審査担当社員	新宿区	14
4月15日	ポラス(株) 社員	事務局 (OL)	240
4月18日	大東建託リーシング(株)・大東建託パートナーズ(株)・ハウスコム(株) 社員	港区 (OL)	2,744
4月21日	(株)いい生活 社員	事務局 (OL)	18
4月21日	東急住宅リース(株) 社員	事務局 (OL)	159
4月25日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 湘南支部会員	藤沢市	101
5月10日	東急住宅リース(株) 社員	事務局 (OL)	177
5月16日	朝日リビング(株) 社員	渋谷区	31
5月17日	(一社)全国住宅産業協会 会員	千代田区	34
5月20日	ミサワホーム(株)及びグループ会社 社員	事務局 (OL)	43

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
2022 年度事業報告

開催日	主催者・対象者	開催地等	参加者数
6月9日	大東建託リーシング(株)・ハウスコム(株) 社員	港区 (OL)	109
7月8日	住友林業ホームサービス(株) 社員 (各日 2回開催)	新宿区	131
7月11日		名古屋市	36
7月15日		大阪市	58
7月20日	大林新星和不動産(株) 社員	千代田区	46
7月21日	(一社)不動産流通経営協会 会員	千代田区	16
7月22日	ミサワホーム不動産(株) 社員	新宿区 (OL)	90
7月22日	Apaman Network(株) 加盟店社員	千代田区 (OL)	153
7月22日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 新入会員	さいたま市	44
7月25日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 新入会員	千代田区	51
7月27日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 豊島文京支部会員	千代田区 (OL)	110
8月1日	(株)日住サービス 社員	事務局 (OL)	122
8月4日	(公社)全日本不動産協会長野県本部 会員	上田市	81
8月5日		松本市	108
8月8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	65
8月18日	朝日土地建物(株) 社員	町田市	51
8月25日	(公社)山梨県宅地建物取引業協会 会員	事務局 (OL)	26
8月30日	(株)LIXILイーアールエージャパン 加盟店社員	台東区 (OL)	150
9月9日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 会員	横浜市 (OL)	65
9月16日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会 新入会員	千葉市 (OL)	51
9月29日	国土交通省 宅建業担当職員	小平市	18
10月4日	東京建物(株) 社員	中央区 (OL)	237
10月4日	(株)ハウストゥ住宅販売 FC加盟店社員	事務局 (OL)	65
10月13日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	川越市	282
10月14日	ポラス(株) 社員	事務局 (OL)	131
10月25日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	さいたま市	239
10月27日	東急リバブル(株) 社員	渋谷区 (OL)	161
11月1日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 杉並区支部会員	中野区	95
11月7日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	熊谷市	243
11月9日	(株)イーグランド 社員	事務局 (OL)	90
11月10日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 板橋区支部会員	事務局 (OL)	15
11月11日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 千代田中央支部会員	箱根町	60
11月14日	(株)アイ建設事務所 社員	練馬区	46
11月15日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 川崎南支部会員	川崎市 (OL)	25
11月16日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 渋谷支部会員	渋谷区	471
11月21日	(一社)全国住宅産業協会 会員	千代田区 (OL)	104

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
2022 年度事業報告

開催日	主催者・対象者	開催地等	参加者数
11月21日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	さいたま市	216
11月21日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 調布狛江・府中稲城・南多摩支部会員	府中市	76
11月22日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 城南支部会員	目黒区	480
11月28日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	越谷市	250
11月29日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 新入会員	千代田区	127
12月2日	(公社)新潟県宅地建物取引業協会 新入会員	新潟市	47
12月6日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 多摩中央支部会員	立川市	70
12月9日	(一社)不動産流通経営協会 会員各社の新入社員等	千代田区	56
12月15日	ピタットハウスネットワーク(株) F C加盟店社員	中央区 (OL)	300
12月16日	大東建託リーシング(株)・ハウスコム(株) 社員	港区 (OL)	2,240
2023年1月17日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 多摩西支部会員	昭島市	101
1月20日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 会員	横浜市 (OL)	38
1月20日	(公社)全日本不動産協会千葉県本部 役職員	千葉市	25
1月23日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 新入会員	さいたま市	38
1月26日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 多摩北支部会員	立川市 (OL)	117
2月6日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 渋谷区支部会員	渋谷区	24
2月7日	三菱地所レジデンス(株) 社員	千代田区 (OL)	330
2月20日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 新入会員	水戸市	20
2月20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	40
2月27日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 新入会員	つくば市	32
3月6日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 新入会員	千代田区	107
3月10日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会 新入会員	千葉市 (OL)	48
3月14日	(一社)群馬県宅地建物取引業協会 伊勢崎支部会員	伊勢崎市	27
合 計			12,384

【表4】動画収録（計7回）

収録日	動画収録先
2022年4月19日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会
6月3日	(一社)不動産流通経営協会
8月19日	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
8月23日	(公社)全日本不動産協会東京都本部
8月30日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会
9月6日	(一財)不動産適正取引推進機構 第118回講演会 ※配信期間：10月3日～31日
11月7日	(公社)東京都宅地建物取引業協会

(5) 賛助会員を対象とした不動産広告管理者認定試験の開催

不動産広告管理者認定試験は、新型コロナウイルスの影響により開催を取り止めていたが、2022年10月26日及び27日に3年ぶりに開催し、賛助会員90名が受験した。
合格者数は16名（合格率 17.7%）であり、12月20日に合格証書等を発送した。

(6) 表示規約改正ポスターの作成・配布、不動産業界紙等への表示規約改正の周知広告（バナーを含む。）の掲載及び表示規約改正に伴う記事の寄稿、掲載への協力及び取材対応

ア 表示規約改正ポスターの作成・配布

2022年9月に正会員の本部及び支部、関係官庁、国民生活センター並びに関東甲信越の消費生活センターの計502か所に、表示規約が改正・施行したことをPRするA2版のポスターを作成・配布（計722枚）し、掲示等していただくことにより、これらの団体等に訪れた不動産事業者等への周知に努めた（配布したポスターは30ページ 別紙5 参照）。

イ 不動産業界紙等への表示規約改正の周知広告の掲載

2022年9月1日に新表示規約が施行されることを受け、施行前からその周知のための広告を業界紙に掲載した。

また、株式会社住宅新報、株式会社週刊住宅タイムズのホームページ及び株式会社不動産流通研究所が運営する不動産ニュースサイト「R. E. port」に当協議会のホームページに誘導するバナー広告を掲載した（表5・掲載した広告等及び配布したチラシは31ページ以降 別紙6 参照）。

【表5】不動産業界専門紙等への広告掲載

媒 体	掲載時期又は号	発行会社
住宅新報 紙面（15回） 改正規約周知広告を掲載	2022年4月12日 8月2日 8月30日 9月20日 10月18日 10月25日 11月1日 11月8日 11月15日 11月22日 12月20日 2023年1月3日 2月14日 3月28日	(株)住宅新報
住宅新報ホームページ 表示規約周知バナー広告を掲載	4月1日～3月31日	
週刊住宅 紙面（8回） 改正規約周知広告を掲載	2022年8月1日 9月5日 10月17日	(株)週刊住宅タイムズ

媒 体	掲載時期又は号	発行会社
	11月14日 12月5日 2023年1月2日 3月6日 3月27日	
週刊住宅ホームページ 表示規約周知バナー広告を掲載	4月1日～3月31日	
月刊不動産流通 紙面（3回）	2022年7月号 11月号 2023年3月号	(株)不動産流通研究所
月刊不動産流通ホームページ 「R. E. port」へのバナー広告の掲載	2022年4月～2023年3月	
不動産経済R E E 紙面（2回） 協議会PR広告 表示規約周知広告を掲載	(112号)2022年7月20日 (113号) 12月9日	(株)不動産経済研究所
セミナー案内（2回） 協議会PRチラシを同封 表示規約周知広告を同封	2022年6月30日 2023年2月28日	

ウ 表示規約改正に伴う記事の寄稿、掲載への協力及び取材対応

加盟事業者に対し規約の遵守を啓蒙するための記事を寄稿し、正会員が発行する会報誌に規約の遵守を啓蒙する記事の掲載をいただき、改正表示規約の取材等にも積極的に対応した（表6）。

【表6】表示規約改正に伴う記事の寄稿等（凡例 （寄）=寄稿・（掲）=記事掲載・（取）=取材記事）

見出し（媒体）	掲載時期	発行団体・会社等
（掲）「9月1日の新施行規則をQ&A解説」（週刊住宅新聞 No. 3011）	2022年6月	(株)全国賃貸住宅新聞社
（掲）「公取協からのお知らせ（変更点の解説）」（全日ちば Vol. 52）	7月	(公社)全日本不動産協会千葉県本部
（寄）「2021年度不動産広告の違反事例と表示規約の改正」（RETI0 No. 126 2022-夏号）	7月	(一財)不動産適正取引推進機構
（取）「インタビュー 架空や契約済物件の長期間掲載など悪質な「おとり広告」は減少。今後は動画の不当表示にも注意」（月刊不動産流通 No. 482）	7月	(株)不動産流通研究所
（取）「不動産広告、駅からの徒歩分数表示など9月1日に改正！住まい探しや不動産売却時に注意」（スーモジャーナル）	8月	(株)リクルート

見出し（媒体）	掲載時期	発行団体・会社等
（取）「信頼産業の地位確立へ・改正表示規約、施行1カ月」（住宅新報 No. 3787）	10月	（株）住宅新報
（取）「不動産広告の表記ルール改正」（全国賃貸住宅新聞 No. 1529）	10月	（株）全国賃貸住宅新聞社
（取）「不動産「所要時間」のルール改正 「駅まで10分」が変わった」（NIKKEIプラス1 2022年10月29日）	10月	（株）日本経済新聞社
（取）「不動産広告Q&A～デジタル時代の留意点～」（月刊不動産流通 No. 486）	11月	（株）不動産流通研究所
（取）「やりがちな違反広告」（週刊住宅 No. 3031）	11月	（株）週刊住宅タイムズ
（取）「不動産広告、10年ぶりの大改正」（全国賃貸住宅新聞 No. 1533）	11月	（株）全国賃貸住宅新聞社
（取）「駅まで10分 変わる価値」（日経MJ No. 6931）	12月	（株）日本経済新聞社
（掲）「22年重大ニュース 不動産広告表示規定を改正」（住宅新報 Vol. 3797）	12月	（株）住宅新報
（掲）「2022年10大ニュース 第7位 不動産広告表記ルール大改訂」（全国賃貸住宅新聞 Vol. 1538）	12月	（株）全国賃貸住宅新聞社
（取）「時代の変化に対応した規約改正」（REPORT JARO No. 576）	12月	（公社）日本広告審査機構
（取）「10年ぶり改正、表示規約と施行規則」（住宅新報 No. 3804）	2023年2月	（株）住宅新報
（掲）「不動産広告、10年ぶりの大改正」（家主と地主 Vol. 149）	2月	（株）全国賃貸住宅新聞社
（寄）「改正表示規約のポイント」（全住協メールマガジン Vol. 0095）	2月	（一社）全国住宅産業協会

（7） ホームページにおける広報

不動産広告の違反事例や相談事例、業務概況等を公開するとともに、「不動産広告を見るまえに」と題したページを設け、一般消費者が住まい選びに役立つ広告の見方等を解説している。また、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している不動産連合会のホームページと相互にリンクすることにより、規約等の普及啓発を図っている。

さらに、「規約理解度ミニテスト」と題して、規約の理解度を確認できるミニテストを7月に公開し、3月末日時点までに881名が利用した（内容は定期的に更新）。

（8） 広報誌「公取協通信」の発行

不動産広告の違反事例（違約金課徴等の措置を講じた事例）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11回発行し、ホームページに掲載した。

(9) 一般消費者に対する普及啓発

ア 一般消費者向けリーフレット改訂版の作成・配布

不動産連合会が発行する一般消費者向けリーフレット「不動産広告あらかると」を改正表示規約に即して改訂するとともに、そのタイトルも「不動産広告の読み方・見方」に変更し、正会員、関係官庁、国民生活センター、消費生活センター及び消費者団体、計389か所に送付（送付総部数 13,730部）し、その窓口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（配布したリーフレットは35ページ 別紙7 参照）。

イ 消費者団体等の機関紙への広告掲載

当協議会の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、消費者団体等の機関紙等に広告を掲載した（表7・掲載した広告は36ページ 別紙8 参照）。

【表7】消費者団体等の機関紙への広告掲載

媒 体	掲載時期	消費者団体名
全国女性会広報誌 549号	2022年 5 月	全国女性団体連絡協議会
第73回研究大会資料	6 月	新潟県婦人連盟
消費の道しるべ 696号 主婦連たより 876号 日本消費経済新聞 2372号 婦人時報 790号 カラビナ 165号	8 月	(一財)消費科学センター 主婦連合会 (株)日本消費経済新聞社 東京都地域婦人団体連盟 (特非)新潟県消費者協会
第58回埼玉県消費者大会資料	10月	埼玉県消費者団体連絡会
全国女性団体連絡協議会関東ブロック大会資料	11月	埼玉県地域婦人会連合会
消費の道しるべ 701号 主婦連たより 881号	2023年 1 月	(一財)消費科学センター 主婦連合会
全国女性団体連絡協議会広報誌 558号	2 月	全国女性団体連絡協議会
カラビナ 166号	3 月	(特非)新潟県消費者協会

ウ 2023年2月15日、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事務局職員を講師として派遣し、「不動産広告の読み方・見方」を用いて、広告の見方、トラブル対処法等について解説した（参加者数：122名）。

3 規約に関する相談及び指導

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、広告会社、広告媒体社等からの事前相談に懇切・丁寧に対応し、適正な広告表示の推進と過大な景品類の提供の未然防止に努めた。本年度は、改正表示規約が9月に施行されたため相談件数は増加した。

なお、従来から、加盟事業者との規約に対する認識度等に差異が生じないよう、当協議会に加盟していない不動産事業者からの事前相談にも積極的に対応している。

(1) 加盟事業者、広告会社、一般消費者等からの相談対応

ア 相談者別の相談件数

相談者別の件数は10,279件であり、前年度よりも2,319件増加した。そのうち加盟事業者等が6,044件（約59%）、広告会社等が3,328件（約32%）と、この両方で全体の9割を占めた。

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368件であった（表8）。

【表8】相談者別の相談件数

種 別	件数（割合）		増減（件数）
	2022年度	2021年度	
加盟事業者等	6,044	4,568	1,476
広告会社等	3,328	2,621	707
正会員、関係団体等	370	381	-11
関係行政機関	50	44	6
一般消費者	368	252	116
その他	119	94	25
合 計	10,279	7,960	2,319

イ 規約別の相談件数

規約別の相談件数は11,158件であり、前年度よりも2,755件増加した。そのうち表示規約関係が9,566件（約86%）、景品規約関係が611件（約5%）、規約以外の関係法令・その他が981件（約9%）であった（表9）。

【表9】規約別の相談件数（延べ数）

規約の別	件数（割合）		増減（件数）
	2022年度	2021年度	
表示規約関係	9,566	6,963	2,603
景品規約関係	611	690	-79
関係法令	174	153	21
その他	807	597	210
合 計	11,158	8,403	2,755

ウ 表示規約の条項別相談件数

表示規約の条項別相談件数は11,643件であり、前年度よりも2,683件増加した。

条項別で最も多かったのは「物件の内容・取引条件等に係る表示基準（15条）」（3,218件・約28%）、次いで「必要な表示事項（8条）」（3,024件・約26%）、「その他の不当表示（23条）」（2,575件・約22%）と続いている（次ページ 表10）。

例年、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条は不当表示となってしまうおそれがあるかどうかの判断規定となっていることから多くの相談が寄せられているが、表示規約第8条及び第15条、並びにこれらの条に係る規則の規定が数多く改正されたことから、より多くの相談が寄せられた。

【表10】表示規約の条項別の相談件数（延べ数）

規 約 条 項	件数（割合）		増減 （件数）
	2022年度	2021年度	
用語の定義（4条）	179	147	32
広告表示の開始時期の制限（5条）	335	371	-36
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）	172	174	-2
自由設計型マンション企画に関する表示（7条）	3	8	-5
必要な表示事項（8条）	3,024	2,238	786
予告広告における特例（9条）	581	528	53
副次的表示における特例（10条）	2	2	0
シリーズ広告における特例（11条）	1	1	0
必要な表示事項の適用除外（12条）	17	15	2
特定事項の明示義務（13条）	226	204	22
記事広告における「広告である旨」の明示義務（14条）	2	1	1
見やすい大きさの文字による表示（規則9条）	6	19	-13
物件の内容・取引条件等に係る表示基準（15条）	3,218	2,080	1,138
節税効果等の表示基準（16条）	10	5	5
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	5
特定用語の使用基準（18条）	264	271	-7
物件の名称の使用基準（19条）	254	202	52
不当な二重価格表示（20条）	202	196	6
おとり広告（21条）	275	258	17
不当な比較広告（22条）	71	43	28
その他の不当表示（23条）	2,575	1,982	593
表示の修正・取りやめ及び取引の変更等の公示（24条）	196	183	13
違反に対する調査（26条）	1	0	1
違反に対する措置（27条）	24	31	-7
措置に対する異議の申立て（27条の2・9/1以降は28条）	0	0	0
措置内容等の公表（27条の3・9/1以降は29条）	0	1	-1
合 計	11,643	8,960	2,683

エ 景品規約の条項別相談件数

景品規約の条項別の相談件数は1,017件であり、前年度よりも104件減少した。

条項別で最も多かったのは「総付景品の提供限度額（3条1項2号）」（479件・約47%）、次いで「取引価額（規則5条）」（221件・約22%）、「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）」（122件・約12%）と続いている（次ページ表11）。

本年度も媒介事業者が行う景品提供企画についての指摘が多く、それに伴い、提供できる景品額の限度額（3条）や取引価額（規則5条）に係る相談が多く寄せられた。

【表11】景品規約の条項別の相談件数（延べ数）

規 約 条 項	件数（割合）		増減 （件数）
	2022年度	2021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）	122	128	-6
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）	0	4	-4
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）	19	26	-7
懸賞景品の提供限度額（3条1項1号）	77	76	1
総付景品の提供限度額（3条1項2号）	479	549	-70
景品額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）	8	19	-11
共同懸賞の提供限度額（3条3項）	2	2	0
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額の提供とみなす場合（規則4条）	53	52	1
取引価額（規則5条）	221	236	-15
景品額の価額の算定基準（規則7条）	26	13	13
その他（オープン懸賞等）	10	16	-6
合 計	1,017	1,121	-104

（２）「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、正会員に所属する加盟事業者等に対し、規約を周知、適正な広告表示を行うよう指導していただくことにより、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9団体に開催いただき、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12）。

【表12】公正競争規約指導員養成講座の開催

開 催 日	開 催 団 体	開催地等	交付者数
2022年5月23日	(公社)全日本不動産協会埼玉県本部	川口市	41
7月22日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会	横浜市	61
7月22日	(公社)東京都宅地建物取引業協会	新宿区	27
8月5日	(公社)長野県宅地建物取引業協会	オンライン	28
9月9日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会	水戸市	19
9月26日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会	さいたま市	51
9月29日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会	千葉市	34

開催日	開催団体	開催地等	交付者数
11月14日	(一社)群馬県宅地建物取引業協会	オンライン	20
2023年2月27日	(公社)全日本不動産協会東京都本部	千代田区	49
合 計			330

※ 本講座は、現在まで17の正会員に開催いただき、本年度末日時点で延べ3,951名に委嘱している。

なお、事業計画に記載の「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」については、コロナ禍を考慮し、出席者を限定して開催したため立会い等の協力依頼はしなかった。また、同じく事業計画に記載の「違反広告物に関する連絡会等への参加」については、会自体が開催されなかった。

4 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、関係行政機関、一般消費者等から寄せられた多種多様な不動産広告又は景品提供企画の申告や情報提供のうち、規約に違反する疑いのあるものについては、実地検証を含む詳細な調査を行い、規約に違反する加盟事業者に対しては、公正・公平・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、796物件であり、前年度よりも105件増加したが、合計物件数に占めるおとり広告の物件数は、前年度よりも70件減少した（表13）。

【表13】調査対象物件数

物件種別	2022年度	2021年度	増減(件数)
賃貸住宅	501	371	130
新築住宅・中古住宅	182	171	11
中古マンション	61	74	-13
売地	20	10	10
新築分譲住宅	14	47	-33
分譲宅地	11	8	3
新築分譲マンション	7	10	-3
現況有姿分譲地	0	0	0
合 計	796	691	105
おとり広告の物件数	150	220	-70

イ 事案処理件数

本年度の事案処理件数は、一定の措置を講じた件数が194件、違反が認められず不問等の処理をした件数が48件、当協議会に寄せられた他地区の不動産公正取引協議会加盟事業者の事案を情報提供した件数が134件の計376件であった（次ページ 表14）。

小計欄が実際の措置を講じた件数であり、前年度よりも59件減少し、かつ、違約金課徴事案も3年連続で減少（2019年度から2020年度は12件減、2020年度から2021年度は5件減、2021年度から本年度は2件減）していることから、特にインターネット広告の適正化がより一層すすんでいると推察することができる。

また、本年度も景品規約に違反する疑いのある景品提供企画の一斉調査を実施するほか、不動産事業者等からの申告も寄せられてはいるものの、2年続けて景品提供企画の是正対策を講じた結果、昨年度の47件から31件と、16件減少（小計欄参照。）しており、景品提供企画に関しても適正化がすすんでいると推察することができる。

【表14】 事案処理件数

処理件数	2022年度				2021年度				増減 (件数)
	表示	景品	表示・景品	計	表示	景品	表示・景品	計	
違約金課徴	12	0	0	12	14	0	0	14	-2
嚴重警告	0	0	0	0	1	0	0	1	-1
警 告	77	29	0	106	98	41	6	145	-39
注 意	74	2	0	76	87	6	0	93	-17
小 計	163	31	0	194	200	47	6	253	-59
不問等	41	7	0	48	44	5	0	49	-1
情報提供	134	0	0	134	73	1	0	74	60
合 計	338	38	0	376	317	53	6	376	0

ウ 表示規約違反で措置を講じた事案の主な違反概要

(ア) おとり広告

- ① 契約済み物件の継続掲載（最も長い物件で「契約後3年3か月以上」掲載）
 - ・ 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していたもの
 - ・ 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もの
- ② 新築分譲住宅について「販売戸数2戸」と表示していたが、実際には、2戸のうち1戸は契約済みであって、広告時点で取引できるのは1棟のみであったなど、適正な情報更新を怠ったもの

(イ) 「間取り 3LDK」と表示しているが、実際の間取りタイプは2LDK及び納戸であったもの

(ウ) 「容積率 300%」と表示しているが、実際の容積率は240%であったもの（道路幅員による制限を受けるもの）

(エ) 「保証会社不要」等と表示しているが、実際には、家賃保証会社と契約することが取引の条件であったもの

(オ) 「駐輪場」等と表示するのみで、実際には、利用料が必要であったもの

(カ) 「角住戸」と表示しているが、実際には、角住戸ではなかったもの

(キ) 「追焚機能浴室」、「温水洗浄便座」、「防犯カメラ」、「物置」、「24時間換気システム」等と表示しているが、実際には、これらの設備は存在していなかったもの

(ク) 「鍵交換費用」「24時間サポート費用」、「ルームクリーニング費用」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もの

(ケ) 「敷金 1ヶ月」、「敷引・償却 ー」と表示していたが、実際には、敷金は退去時に全額償却されるもの

(コ) 最寄駅等までの徒歩所要時間を実際よりも短く表示していたもの（例：徒歩23分を「5分」と表示）

エ 景品規約違反で警告の措置を講じた事案の主な違反概要

- (ア) 「弊社の成約プレゼント／ギフトカード50万円分プレゼント中」と表示していたが、総付景品の提供限度額（197,340円）を超えているため、提供できないもの
- (イ) 「当社からご購入いただいたお客さまには次のA～Cのいずれかを提供させていただきます。A. 167万円分（仲介手数料相当額）のオプション工事をプレゼント B. 上記金額を現金還元（全額キャッシュバック） C. 上記金額の仲介手数料→無料（0円）」と表示していたが、いずれも総付景品の提供限度額（167,400円）を超えているため、提供できないもの

(2) インターネット広告の適正化

ア 監視強化の継続

規約に違反する疑いのある事案の多くがインターネット広告となっている現状を踏まえ、申告や情報提供された事案の調査（経常調査）のほか、一斉調査も行うなど、継続して監視強化に努めた。

イ おとり広告の一斉調査

ポータルサイト広告適正化部会の構成会社（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）に対して調査業務の一部を委託し、賃貸物件のおとり広告を排除するため2017年度から実施している（2021年度から売買物件（中古住宅、中古マンション等）も対象）（表15）。

本年度は賃貸物件を5月から6月に、売買物件を10月にそれぞれ実施し、違反が認められた29社（賃貸12社・売買17社）については、表示規約に基づき、1社に違約金課徴、25社に警告、3社に注意の措置を講じた。なお、この措置件数は14ページの表14「事案処理件数」に含まれる。

また、これらの調査結果のリリース文をホームページに公表した（37ページ以降 別紙9 参照）。

【表15】 おとり広告の一斉調査

	第11回（賃貸）	第2回（売買）
調査対象物件数	378	305
おとり広告の物件数	33	21
調査対象事業者数	33	46
違反事業者数	12	17

※ 賃貸物件の調査は4社のサイト、売買物件の調査は3社のサイトを対象としている。

ウ 景品提供企画の一斉調査

景品規約に違反する過大な景品類を提供している事案が増加していることから、昨年度に引き続き、本年度も7月に景品提供企画の点検調査を行った。

調査対象事業者数は20社であり、そのうちの17社に違反が認められ、景品規約に基づき警告の措置を講じた。なお、この措置件数は14ページの表14「事案処理件数」に含まれる。

エ 警告以上の措置を講じた事業者への点検調査

おとり広告の表示規約違反が認められ、警告以上の措置を受けた加盟事業者の表示規約の順守状況を確認するための点検調査を6月から11月にかけて実施した。

本年度は、48社を点検対象とし、そのうちの26社に違反が認められ、表示規約に基づき、8社に警告、18社に注意の措置を講じた。なお、この措置件数は14ページの表14「事案処理件数」に含まれる。

オ 不動産情報サイトへの違約金課徴の措置情報の提供

当協議会が違約金課徴の措置を講じた情報を各ポータルサイト運営会社（7社）及び事業者団体（2団体）に提供し、これらの会社等が行った運営サイトへの一定期間の広告掲載停止措置対象となった加盟事業者は10社であった（表16）。

【表16】サイト運営会社又は団体により掲載が停止された加盟事業者数（実数：10社※）

サイト名	事業者数	運営会社・団体
a t h o m e	10	アットホーム(株)
健美家	0	健美家(株)
S U U M O	8	(株)リクルート
スマイティ	9	(株)カカクコム
CHINTAI	0	(株)CHINTAI
ハトマークサイト	4	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
ヤフー不動産	10	ヤフー(株)
L I F U L L H O M E ' S	4	(株)L I F U L L
ラビーネット不動産	7	(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（12社／14ページ・表14参照）と掲載の停止を受けた事業者の実数（10社／表16参照）が異なっているが、これは、掲載停止処分は、当協議会が違約金課徴の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、2022年2月度の措置分から2023年2月度の措置分までが対象）。

カ 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。

（ア）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。

本年度共有された全国の物件数は、963件であり、前年度より160件減少した。また、これに占めるおとり広告の件数は、126件（約13%）であり、前年度よりも268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県に所在の物件数は、表19のとおり347件であったが、これに占めるおとり広告の件数は35件（約10%）であり、前年度よりも90件減少した（次ページ 表17）。

ポータルサイトに掲載され、運営会社からペナルティが与えられた「おとり広告」の物件数も年々減少していることから、加盟事業者の「違反広告をしない」という意識がさらに向上し、インターネット広告の適正化がますます進んでいることの証と推察される。

なお、本年度の当該共有結果については、2023年4月にニュースリリースとしてホームページに公開する予定である。

(イ) 不動産事業者情報の共有

2016年11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、本年度中に共有された事業者数は、19社であり、昨年度より2社減少した（表17）。

【表17】共有された違反物件の件数・事業者数及び割合

	2022年度	2021年度	増減
(1) 共有物件数 (A)	963	1,123	-160
うち「おとり広告」の物件数	126	394	-268
(A) のうち当協議会エリア内の物件数 (B)	347	489	-142
(B) のうち「おとり広告」の物件数	35	125	-90
(2) 共有事業者数	19	21	-2
うち当協議会加盟事業者数	8	12	-4

(3) 屋外広告物の是正

本年度は、屋外広告物に対する申告等の事案はなかった。

5 会議等の開催及び参加、並びに関係行政機関等との連携

6月に本年度の定時社員総会を開催したほか、理事会を計8回、各委員会を計15回開催し、適正な業務執行に努めた。また、正会員、関係団体、行政機関等主催の会議にも積極的に参加し、連携強化に努めた（各会議等の詳細は、19ページ以降参照）。

6 不動産公正取引協議会連合会事務局としての会員協議会との連携・協力

当協議会は、不動産連合会（会員は、全国9地区の不動産公正取引協議会）の事務局であることから、通常総会、理事会及び事務局長会の運営（23ページ以降参照）のほか、各協議会の賛助会員を対象とする規約研修会の講師を努めた（表18）。

また、各協議会からの要請等により、規約研修会の講師及び北陸不動産公正取引協議会が作成する規約研修用動画の出演講師にも職員を派遣した

【表18】不動産連合会事務局としての研修会（オンライン開催）

開催日	対象者	参加者数
2022年7月26日	全国9地区の不動産公正取引協議会の賛助会員	444 (うち当協議会会員：235)

【表19】講師派遣状況（計16回／延べ1,248名） ※「OL」はオンライン（ハイブリッド含む。）の略

開催日	主催者・対象者	開催地等	参加者数
2022年7月8日	四国地区不動産公正取引協議会 加盟事業者 [全日愛媛 会員]	松山市	140
7月21日	東北地区不動産公正取引協議会 加盟事業者 [岩手宅建 会員]	事務局 (OL)	87

開催日	主催者・対象者	開催地等	参加者数
8月9日	東北地区不動産公正取引協議会 加盟事業者 [青森宅建及び全日青森 会員]	青森市	137
8月19日	北陸不動産公正取引協議会 役職員	事務局 (OL)	28
8月22日	東北地区不動産公正取引協議会 加盟事業者 [山形宅建 会員]	山形市	131
8月23日		南陽市	44
8月26日	北陸不動産公正取引協議会	動画収録	—
9月1日	東北地区不動産公正取引協議会 加盟事業者 [山形宅建 会員]	三川町	64
9月5日	東海不動産公正取引協議会 役職員	名古屋市	31
11月2日	(一社)九州不動産公正取引協議会 加盟事業者等 [福岡宅建 会員・賛助会員]	福岡市	131
11月25日	四国地区不動産公正取引協議会 加盟事業者 [愛媛宅建 会員]	事務局 (OL)	110
12月6日	東北地区不動産公正取引協議会 役職員・賛助会員	仙台市	34
2023年1月11日	東北地区不動産公正取引協議会 加盟事業者 [宮城宅建 会員]	石巻市	43
1月12日		仙台市	170
1月17日		岩沼市	56
2月2日	四国地区不動産公正取引協議会 役員・規約担当事務局職員	徳島市	42
合 計			1,248

7 当協議会の体制整備等

事務局職員の知識向上を図るため、景品表示法関係のセミナーを中心に計8回のセミナーに参加した(21ページの「6」参照)。

また、職員給与規程の変更を行った。

なお、事業計画に記載の「オンライン業務に対応するシステム機器等の導入」については、業務上、実施する必要はなかった。

【参考 1】 主催会議等の開催状況及び職員のセミナー等の参加状況

1 定時社員総会

開催日	議 案	会 場
2022年 6 月24日	【報告事項】 ・2021年度 事業報告 【決議事項】 ・2021年度 決算の承認 ・役員を選任	ホテルメトロポリタンエドモント

2 理事会（計8回開催）

回・開催日	議 案	会 場 等
第 1 回 2022年 5 月24日	【審議事項】 ・2021年度 事業報告及び決算の承認 ・会長代行副会長及び副会長の業務執行に係る代行順序の決定 ・2022年度定時社員総会終了後の懇親会の開催 【主な報告事項】 ・2022年度事業計画書及び予算書の内閣総理大臣への提出 ・表示規約・施行規則改正リーフレットのホームページ公開 ・2021年度及び4 月度の処理結果並びに今後の処理区分状況 ・2021年度の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）	ホテルメトロポリタンエドモント
第 2 回 2022年 6 月24日	【審議事項】 ・2022年度定時社員総会に付議する議案 ・専門委員会委員の選任 ・参与の委嘱 ・公正競争規約違反事業者に対する措置 【主な報告事項】 ・感謝状贈呈者 ・2022年度定時社員総会の進行 ・5 月度の処理結果及び今後の処理区分状況	
第 3 回 2022年 6 月24日	【審議事項】 ・代表理事の会長及び会長代行副会長並びに、業務執行理事の副会長及び専務理事の選定 ・会長代行副会長及び副会長の業務執行に係る代行順序の決定	
第 4 回 2022年 9 月27日	【審議事項】 ・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 【主な報告事項】 ・総務委員会において今後検討する課題（会費等） ・不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則の施行 ・会計報告（4 月度から8 月度） ・事務局が入居しているビルの賃貸料の値上げ ・内閣総理大臣へ2021年度事業報告、決算書類等の提出 ・インターネット広告の一斉調査報告（賃貸・第11回） ・6 月度から8 月度の処理結果及び今後の処理区分状況 ・6 月度の違約金課徴事業者に対する掲載停止処分状況	

回・開催日	議 案	会 場 等
第5回 2022年11月22日	【審議事項】 ・賛助会員の入会 ・公正競争規約違反事業者に対する措置 【主な報告事項】 ・代表理事及び業務執行理事の業務執行状況 ・不動産公正取引協議会連合会第20回通常総会の結果 ・9月度及び10月度の処理結果及び今後の処理区分状況 ・9月度の違約金課徴事業者に対するポータルサイト運営会社等が実施した掲載停止処分の状況	オンライン
第6回 2023年1月24日	【審議事項】 ・公正競争規約違反事業者に対する措置 【主な報告事項】 ・インターネット広告の一斉調査報告（売買・第2回） ・調査指導委員会・事情聴取会への中国地区不動産公正取引協議会職員の視察 ・11月度及び12月度の処理結果及び今後の処理区分状況 ・11月度の違約金課徴事業者に対するポータルサイト運営会社等が実施した掲載停止処分の状況 ・消費者向けリーフレット及び表示規約周知ポスターの配布	ホテルメトロポリタンエドモント
第7回 2023年2月21日	【審議事項】 ・公正競争規約違反事業者に対する措置 【主な報告事項】 ・会計報告（4月度から1月度） ・1月度の処理結果及び今後の処理区分状況 ・1月度の違約金課徴事業者に対するポータルサイト運営会社等が実施した掲載停止処分の状況	オンライン
第8回 2023年3月22日	【審議事項】 ・2023年度 事業計画（案） ・職員給与規程の変更 ・2023年度 正味財産増減予算（案） ・2023年度 定時社員総会の招集 ・賛助会員の入会 ・公正競争規約違反事業者に対する措置 【主な報告事項】 ・ヤフー株式会社（賛助会員）のポータルサイト広告適正化部会への参画 ・代表理事及び業務執行理事の業務執行状況 ・2月度の処理結果及び今後の処理区分状況 ・2月度の違約金課徴事業者に対するポータルサイト運営会社等が実施した掲載停止処分の状況	ホテルメトロポリタンエドモント

※ 各理事会の前日等に種橋会長への業務報告を専務理事及び事務局長が対応した。

3 専門委員会・監事監査会

※ 開催回数

- ・総務委員会 4回 ・広報委員会 1回 ・調査指導委員会 8回（事情聴取会 6回）
- ・審理委員会 1回 ・監事監査会 1回

開催日	会議名	会場等
2022年4月14日	調査指導委員会	書面開催
5月12日	総務委員会	事務局（オンライン併用）
5月13日	監事監査会	事務局
6月14日	総務委員会	事務局（オンライン併用）
6月16日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第1小委員会）	事務局
7月4日	総務委員会	書面開催
	広報委員会	
	調査指導委員会	
	審理委員会	
9月15日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第2小委員会）	事務局
11月17日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第2小委員会）	
2023年1月19日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第1小委員会）	
2月16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	ホテルメトロポリタンエドモント
3月16日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第2小委員会）	事務局

※ 9月6日～9日及び20日に、新たに調査指導委員会の委員になられた方へ同委員会の業務説明を行った。

※ 2月16日の調査指導委員会・事情聴取会には、中国地区不動産公正取引協議会の職員2名が視察した。

4 顧問会計士による会計監査等

開催日	会議名	会場
2022年4月26日	2021年度決算書類等の確認	事務局
10月19日	4月度から9月度の会計監査	

5 ポータルサイト広告適正化部会

開催日	会議名	会場等
2023年3月30日	第23回 本会議	事務局
—	ワーキンググループ（第250回～第261回／計12回）	オンライン

6 職員のセミナー等への参加状況（4月22日を除き、全てオンライン開催）

開催日	主催団体・セミナー名
2022年4月22日	「電話応対クレーム対応研修」 ※（公社）消費者関連専門家会議に委託して実施
6月16日	（一社）全国公正取引協議会連合会「景品表示法入門セミナー」
7月26日	（一社）全国公正取引協議会連合会「アフィリエイト広告説明会」

開催日	主催団体・セミナー名
10月19日	内閣府公益認定等委員会 「定期提出書類と立入検査における留意事項及び公益法人の財務基準」
11月4日	(公社)日本広告審査機構 － 広告表現、ステレオタイプの向こう側へ － 「ジェンダー・レイシャル（人種 的）からルッキズム・エイジズムまで」
2023年2月2日	(公社)日本広告審査機構 「J A R Oの会（リーガル） 景品表示法検討会及びステルスマーケティングに関 する検討会の報告」
2月3日	日本弁護士連合会シンポジウム 「ステルスマーケティング規制を考える」
3月9日	(公社)日本広告審査機構「No.1 表示の留意点」 ※2022年9月22日に開催されたJ A R O広告セミナーの見逃し配信

【参考2】 正会員、関係団体、行政機関等主催の会議等への参加状況

開催日	主催団体等・会議名	会場等
2022年4月5日	(公財)広告審査協会「評議員会」 ※専務理事が対応	書面開催
4月8日	(一社)不動産流通経営協会「第1回広告マニュアルワーキング」 ※専務理事及び事務局長が出席	同協会
4月11日	(一社)全国公正取引協議会連合会「第1回総務委員会」 ※専務理事が出席	オンライン
4月15日	(一財)不動産適正取引推進機構「第1回評議員会」 ※専務理事が対応	書面開催
4月27日	不動産公正取引協議会連合会「第1回事務局長会」 ※専務理事、事務局長及び事務局職員が出席	九州協議会
5月9日	(一社)全国公正取引協議会連合会「第1回理事会」 ※会長が対応	書面開催
5月24日	(公社)日本広告審査機構「2022年5月度理事会」 ※専務理事が出席	A P 新橋(オンライン併用)
6月1日	(一社)全国公正取引協議会連合会 「第2回・第3回理事会、令和4年度通常総会」 ※会長が出席(専務理事及び事務局長随行)	KKRホテル東京
6月9日	(公社)日本広告審査機構 「2022年6月度理事会・第48回通常総会」 ※専務理事が出席	東京會館(オンライン併用)
6月17日	(公財)東日本不動産流通機構「定時評議員会」 ※専務理事が出席	京王プラザホテル
6月21日	(一財)不動産適正取引推進機構「定時評議員会」 ※専務理事が出席	同機構
7月15日	(一財)不動産適正取引推進機構「第3回評議員会」 ※専務理事が対応	書面開催
9月2日	不動産公正取引協議会連合会「第1回理事会」 ※会長、会長代行副会長及び専務理事が対応	
9月12日	(公財)広告審査協会「評議員会」 ※専務理事が対応	
9月14日	(一社)全国公正取引協議会連合会 「会員間及び消費者庁表示対策課との意見交換会」 ※専務理事及び事務局長が出席	オンライン
9月15日	(公社)日本広告審査機構「2022年9月度理事会」 ※専務理事が出席	A P 新橋(オンライン併用)
9月22日	(公財)東日本不動産流通機構「第31回評議員会」 ※専務理事が出席	京王プラザホテル
9月30日	(一財)不動産適正取引推進機構「第4回評議員会」 ※専務理事が出席	オンライン
10月7日	(公社)日本広告審査機構「関係団体協議会」 ※事務局長が出席	オンライン
10月11日	不動産公正取引協議会連合会「第2回事務局長会」 ※専務理事、事務局長及び事務局職員が出席	事務局(オンライン併用)
10月12日	不動産公正取引協議会連合会「第20回通常総会」 ※会長、会長代行副会長、副会長及び専務理事が出席	ホテルメトロポリタンエドモント

開催日	主催団体等・会議名	会場等
10月12日	(一社)全国公正取引協議会連合会「連絡会議」 ※事務局職員が出席	KKRホテル東京
12月15日	(公社)日本広告審査機構「2022年度12月度理事会」 ※専務理事が出席	同機構(オンライン併用)
2023年1月6日	(一社)不動産協会・(一社)不動産流通経営協会 「令和5年新年合同賀詞交歓会」 ※専務理事及び事務局職員(事務局長の代理)が出席	オークラ東京
1月10日	(一社)全国住宅産業協会「令和5年新年賀会」 ※専務理事及び事務局長が出席	ホテルニューオータニ
1月11日	(公社)全日本不動産協会・(公社)全日本不動産協会東京都本部 「新年賀詞交歓会」 ※専務理事及び事務局長が出席	
1月12日	(一社)マンション管理業協会「新年賀詞交歓会」 ※専務理事及び事務局職員(事務局長の代理)が出席	第一ホテル東京
1月18日	(公社)東京都宅地建物取引業協会「令和5年賀詞交歓会」 ※専務理事及び事務局長が出席	京王プラザホテル
1月20日	(公財)公正取引協会 「公正取引委員会委員長及び消費者庁長官による講演会」 ※専務理事及び事務局長が出席	海運クラブ
2月9日	(一社)全国公正取引協議会連合会「第2回総務委員会」 ※専務理事が出席	赤坂KSビル
2月24日	(一社)不動産流通経営協会「第2回広告マニュアルワーキング」 ※専務理事及び事務局長が出席	同協会
3月7日	(一社)全国公正取引協議会連合会「第4回理事会」 ※会長及び専務理事が出席	KKRホテル東京
3月9日	(公財)東日本不動産流通機構「第32回評議員会」 ※専務理事が出席	京王プラザホテル
3月16日	(公社)日本広告審査機構「2023年3月度理事会」 ※専務理事が出席	同機構(オンライン併用)
3月23日	(公財)広告審査協会「定時評議員会」 ※専務理事が出席	新有楽町ビル
3月23日	国土交通省「不動産取引関係機関連絡協議会」 ※事務局長が出席	オンライン

【参考3】 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	100	100	0 (入会 2・退会 2)

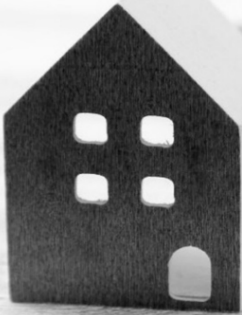
2022年度事業報告には、「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律施行規則」第34条第3項に規定する附属明細書「事業報告の内容を補足する重要な事項」が存在しないので作成しない。

2023年6月
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

【別紙1】

〈賛助会員入会促進リーフレット／表紙のみ〉

公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会



賛助会員募集

(公社)首都圏不動産公正取引協議会の事業
目的に賛同し、活動を支援して下さる賛
助会員を募集しております。

特 典

- 1. 賛助会員限定研修会に参加できます!!**
賛助会員限定研修会(例年2回)にご参加いただけます。1社当たりの人数制限はございません。新人の方・営業担当の方などの受講も可能です。
- 2. 賛助会員限定資格「不動産広告管理者認定試験」に挑戦できます!!**
賛助会員になると「不動産広告管理者認定試験」を受験できます。
合格すると、認定証・認定試験合格証書を授与され、当協議会のホームページに社名と氏名が掲載されます。
- 3. 規約に関する情報をいち早くお届けします!!**
規約改正の動向や不動産広告に関する解釈について、いち早くお届けします。
- 4. 「公正表示マーク」が使えます!!**
賛助会員の証である「公正表示マーク」をホームページや名刺に載せることができます。
- 5. 研修会へ講師派遣します!!**
社員向けの規約研修会や勉強会に、当協議会職員を講師として派遣いたします。新人研修やコンプライアンス研修などにご活用ください。
- 6. 定時社員総会懇親会に参加できます!!**
毎年6月に開催される定時社員総会懇親会に賛助会員の方をご招待しています。不動産業界・他の賛助会員の方と交流の場が持てます。
※ 新型コロナウイルス感染症の影響により、懇親会を開催しない場合があります。

〈規約冊子／表紙のみ〉

不動産の公正競争規約

- 不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則
 - 表示規約第8条に規定する必要な表示事項の一覧表（別表）
 - 施工会社の名称又は商号の表示例（別表4及び別表6関連）
- 不動産の表示に関する公正競争規約実施細則
 - DK・LDKの広さ（畳数）の目安となる指導基準
 - 「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）
- 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・同施行規則
- 違反調査及び措置の手続等に関する規則

不動産公正取引協議会連合会

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

【別紙3】

〈不動産広告ハンドブック／表紙のみ〉



〈表示規約改正リーフレット〉



表示規約
同施行規則
主な改正点

2022年
9月1日施行



不動産公正取引協議会連合会

【会員協議会】

一般社団法人北海道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
東北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
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会	四国地区不動産公正取引協議会
北陸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
東海不動産公正取引協議会	



【別紙5】

〈表示規約改正ポスター〉

不動産広告の ルールが 変わりました!!

不動産広告のルールである「不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則」が
2022年2月に改正され、同年9月1日に施行されました
新しいルールのご確認をお忘れなく!

予告広告ができる物件に「一棟リノベーションマンション」を追加！
電車等の所要時間は、日中平常時ではなく、通勤ラッシュ時の所要時間を表示！
乗換えが必要な場合には、乗換えや待ち時間も含めて表示！
マンションやアパートからの所要時間や道路距離を計測する起点は、建物の出入口
とすることを明文化！
物件周辺の公共・公益、商業施設は、徒歩所要時間での表示も可能に！
新築住宅や中古マンション等の必要な表示事項（物件概要）に「引渡し可能年月」を追加

例えば……

その他、改正内容は、当協議会の
ホームページからご確認ください





消費者に寄り添った広告掲載を

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1-3 ニッセイ半蔵門ビル3階

〈業界紙等に掲載した広告〉

【住宅新報】 ・ 【週刊住宅】

2022年8月31日以前（表示規約施行前）

不動産広告のルールが変わります!!

不動産広告のルールである「不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則」が2022年2月に改正され、**本年9月1日に施行**されます
新しいルールのご確認をお忘れなく！

例えば・・・

- 予告広告ができる物件に「一棟リノベーションマンション」を追加！
- 電車等の所要時間は、日中平常時ではなく、通勤ラッシュ時の所要時間を表示！
- 乗換えが必要な場合には、乗換えや待ち時間も含めて表示！
- マンションやアパートの所要時間等の計測する起点は、建物の出入口とすることを明文化！
- 物件周辺の公共・公益、商業施設は、徒歩所要時間での表示も可能に！

※ その他、改正内容は、当連合会のホームページからご確認いただけます

～ 消費者に寄り添った広告掲載を ～

不動産公正取引協議会連合会

事務局：東京都千代田区麹町1-3 ニッセイ半蔵門ビル3階
(公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会内) <https://www.rftc.jp/>

【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

2022年9月1日以降（表示規約施行後）

不動産広告のルールが変わりました

不動産広告のルールである「不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則」が2022年2月に改正され、**同年9月1日に施行**されました
新しいルールのご確認をお忘れなく！

例えば・・・

- 予告広告ができる物件に「一棟リノベーションマンション」を追加！
- 電車等の所要時間は、日中平常時ではなく、通勤ラッシュ時の所要時間を表示！
- 乗換えが必要な場合には、乗換えや待ち時間も含めて表示！
- マンションやアパートの所要時間等の計測する起点は、建物の出入口とすることを明文化！
- 物件周辺の公共・公益、商業施設は、徒歩所要時間での表示も可能に！

※ その他、改正内容は、当連合会のホームページからご確認いただけます

～ 消費者に寄り添った広告掲載を ～

不動産公正取引協議会連合会

事務局：東京都千代田区麹町1-3 ニッセイ半蔵門ビル3階
(公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会内) <https://www.rftc.jp/>

【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

【月刊不動産流通】 ・ 【不動産経済R E E】

不動産広告のルールが変わりました

不動産広告のルールである「不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則」が2022年2月に改正され、**本年9月1日に施行**されました
新しいルールのご確認をお忘れなく！

例えば・・・

- 予告広告ができる物件に「一棟リノベーションマンション」を追加！
- 電車等の所要時間は、日中平常時ではなく、通勤ラッシュ時の所要時間を表示！
- 乗換えが必要な場合には、乗換えや待ち時間も含めて表示！
- マンションやアパートの所要時間等の計測する起点は、建物の出入口とすることを明文化！
- 物件周辺の公共・公益、商業施設は、徒歩所要時間での表示も可能に！

※ その他、改正内容は、当連合会のホームページからご確認いただけます

～ 消費者に寄り添った広告掲載を ～

不動産公正取引協議会連合会

事務局：東京都千代田区麹町1-3 ニッセイ半蔵門ビル3階
(公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会内) <https://www.rftc.jp/>

【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

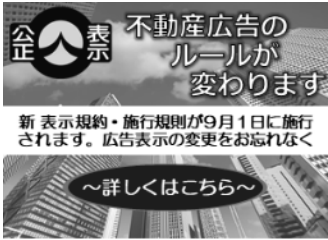
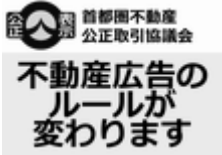
公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会

中国地区不動産公正取引協議会

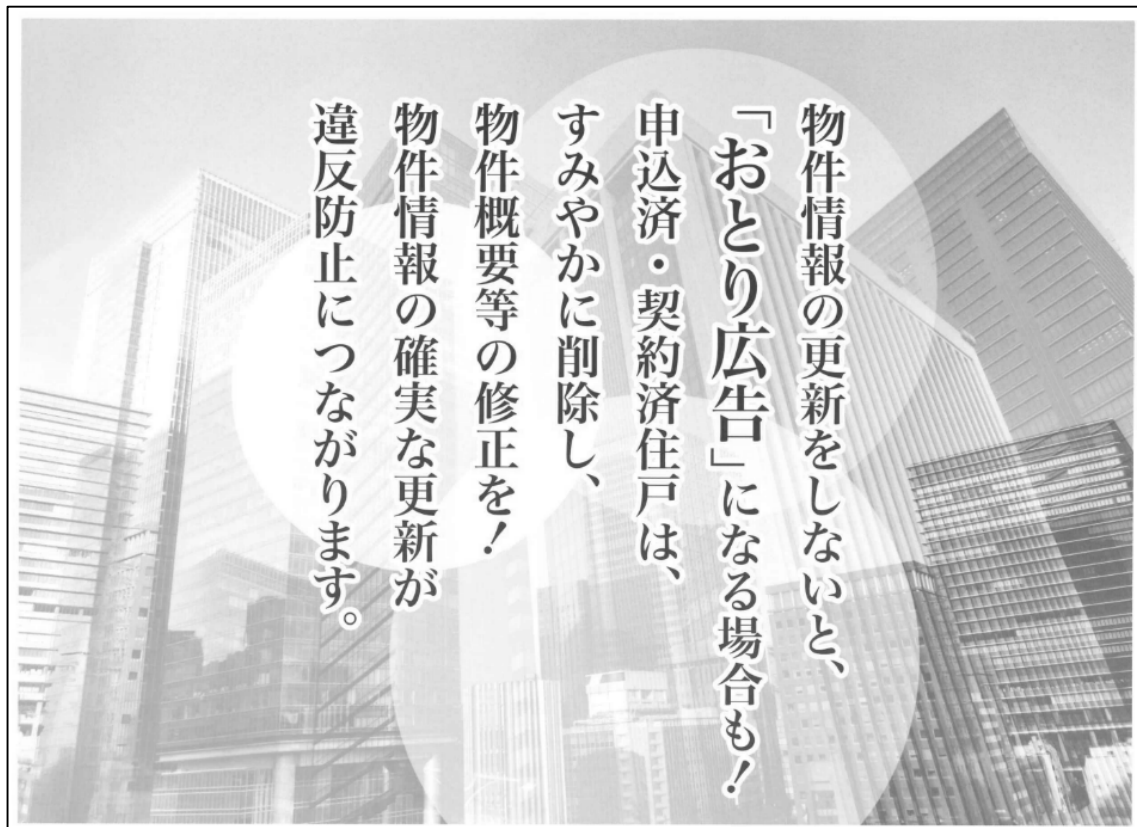
四国地区不動産公正取引協議会

一般社団法人九州不動産公正取引協議会

〈バナー広告〉

週刊住宅ホームページ（表示規約施行前）	週刊住宅ホームページ（表示規約施行後）
 (公社)首都圏不動産公正取引協議会	 (公社)首都圏不動産公正取引協議会
住宅新報ホームページ	R. E. p o r t
	

〈セミナー案内に同封したチラシ ①〉



物件情報の更新をしないと、
「おとり広告」になる場合も！
申込済・契約済住戸は、
すみやかに削除し、
物件概要等の修正を！
物件情報の確実な更新が
違反防止につながります。

協議会の概要

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会（不動産公取協）は、不当景品類及び不当表示防止法（景品表示防止法）第31条第1項の規定に基づき公正取引委員会及び消費者庁長官の認定を受けた「不動産の表示に関する公正競争規約」（不動産広告のルール）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」（景品提供のルール）を運用する不動産業界の自主規制団体です。

不動産公取協は、不動産広告を常時監視し、この規約に反した広告表示を行った不動産会社に対しては、必要な調査をした上で、不動産会社から事情を聞き、再び同様の不当表示をしないよう警告したり、違反内容によっては違約金を課徴しています。

さらに、違約金が課徴された不動産会社に対しては、平成29年1月の措置から主要な不動産ポータルサイト（アットホーム、スーモ、ライフフルホームズ等）への掲載が、最低1か月以上できなくなる施策も実施し、重大な違反には、厳重な対応を行っています。

また、常時不動産会社や広告会社からの広告企画の事前相談を受け、不当な表示の未然防止に努めています。



**公益社団法人
首都圏不動産公正取引協議会**

〒102-0083 東京都千代田区麹町1-3 ニッセイ半蔵門ビル TEL (03) 3261-3811
<http://www.sfkoutori.or.jp>

〈セミナー案内に同封したチラシ ②〉

不動産広告の ルールが 変わりました!!

不動産広告のルールである「不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則」が

2022年2月に改正され、同年9月1日に施行されました

新しいルールのご確認をお忘れなく!

例えば……

予告広告ができる物件に「一棟リノベーションマンション」を追加!

電車等の所要時間は、日中平常時ではなく、通勤ラッシュ時の所要時間を表示!

乗換えが必要な場合には、乗換えや待ち時間も含めて表示!

マンションやアパートからの所要時間や道路距離を計測する起点は、建物の出入口
とすることを明文化!

物件周辺の公共・公益、商業施設は、徒歩所要時間での表示も可能に!

新築住宅や中古マンション等の必要な表示事項（物件概要）に「引渡し可能年月」を追加

その他、改正内容は、当協議会の
ホームページからご確認いただけます



消費者に寄り添った広告掲載を

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1-3 ニッセイ半蔵門ビル3階

【別紙7】

〈消費者向けリーフレット「不動産広告の読み方・見方」／表紙のみ〉

住まいを選ぶ前に知っておきたい

不動産広告の 読み方・見方



不動産公正取引協議会連合会

【別紙8】

〈消費者団体等の機関紙に掲載した広告〉



〈一斉調査（賃貸・第11回）のリリース文書〉

News Release



2022年9月27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11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 調査時期

2022年5月から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
LIFULL HOME'S	株式会社LIFULL
SUUMO	株式会社リクルート

4 調査対象物件及び事業者

2022年5月から6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思料される378物件を抽出し、これらの物件を掲載している事業者33社（48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378物件のうち33物件（8.7%）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、33社のうち12社（36.4%）に「おとり広告」が認められた。

また、店舗別では、48店舗のうち12店舗（25%）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12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

〈一斉調査（売買・第2回）のリリース文書〉

News Release



2023年1月25日
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

インターネット広告の一斉調査報告（売買・第2回）

1 調査目的

「おとり広告」の可能性が高い売買物件（マンション及び戸建て）の広告を能動的に調査し、「おとり広告」の排除に資する。

2 調査時期

2022年10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[※]のうち3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
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

※ 同部会構成会社の株式会社CHINTAIが運営するサイト（CHINTAI）は、売買物件の掲載がないため、本調査から除外。

4 調査対象物件及び事業者

2022年10月に上記3サイトに掲載されていた売買物件のうち、各運営会社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思料される305物件を抽出し、これらの物件を掲載している事業者46社（48店舗）を調査対象とした。

5 調査手法

調査対象サイトを運営する3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305物件のうち21物件（6.9%、いずれも中古マンション）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、46社のうち17社（37%）に「おとり広告」が認められた。

また、店舗別では、48店舗のうち17店舗（35.4%）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じることとする。

※ 当該調査は継続的に実施する。

以上