

2023年度 事業報告

(2023年4月1日から2024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じ5類となり、2020年以前の平常に戻せるところは戻しつつ、一方、オンラインでの実施が効率的なものはそれを維持しながら、業務執行に大きな影響も生じることなく本年度の事業を遂行できた。

引き続き、当協議会は、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、これらを総称して「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、不動産広告及び景品提供企画の一層の適正化に努めた。

以下、2023年度の事業活動について報告する。

1 表示規約変更案の承認

2023年5月に改正された不当景品類及び不当表示防止法(以下「景品表示法」という。)が2024年の秋に施行されることとなっているが、規約の認定条項である第31条が第36条に変更されており、「第31条」の文言を引用している表示規約第1条の目的規定を変更する必要があることから、3月19日に開催された第9回理事会において、その変更案を承認した。

なお、この変更は、4月に開催予定の不動産公正取引協議会連合会(以下「不動産連合会」という。)臨時総会での承認を得たうえで、当協議会が同連合会の事務局として公正取引委員会及び消費者庁に対する変更認定等に必要の手続きを行っていく予定である。

2 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(資料1)。

また、「賛助会員を募集しています」と題した入会案内告知を規約研修会の資料に差し込み、加盟事業者等から未加入の広告会社等の紹介を募る告知を行った(資料2)。

なお、本年度の入退会状況は、入会2社・退会4社であった(期首100社・期末98社)。

3 規約の周知徹底

(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、引き続き当協議会の正会員、加盟事業者等に頒布した【次ページ表1】。

イ 規約集等を注文する際の参考として、2月1日に本文の一部を確認することができる試し読み機能をホームページに設置した。

ウ 当協議会が執筆した「不動産広告の実務と規制 13訂版」が2023年8月10日に株式会社住宅新報出版から発行され、書店及びインターネットで販売が開始された(資料3)。

(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【次ページ表1】。

(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【表1】。

【表1】規約集、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）	3,183
不動産広告ハンドブック	3,428
公正表示ステッカー	2,443
広告基準等の習得ツール（5点セット）	1,249

※ 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（1,249部）を含む。

(4) 規約研修会の開催及び講師派遣

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し、また、事業者から広告制作の依頼を受けた広告会社等の賛助会員が規約の趣旨に則り、適正広告の制作の一助となるよう、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するとともに【表2】、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
2023年5月30日	賛助会員	339
10月12日	〃	293
11月30日	加盟事業者等（過去3年間に嚴重警告以上の措置を講じた加盟事業者及びポータルサイト広告適正化部会構成会社5社の取引事業者）	255
合計		887

※ 11月30日の研修会は、消費者庁表示対策課の担当官を講師として招き、景品表示法に関する講演を行ったもの。

【表3】講師派遣状況（計74回／延べ13,379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
2023年4月21日	(株)いい生活 社員	港区 (OL)	17
4月26日	(株)サンセイランディック 社員	千代田区 (OL)	120
5月25日	(一社)全国住宅産業協会 会員	千代田区 (OL)	77
6月7日	(公社)神奈川県地建物取引業協会 新入会員	横浜市	33
6月8日	(株)エステート白馬 社員	所沢市	148
6月26日	朝日リビング(株) 社員	事務局 (OL)	21

開催日	主催者（対象者）	開催地等	参加者数
7月7日	(株)グローバル住販 社員	事務局 (OL)	22
7月10日	住友林業ホームサービス(株) 社員	新宿区	58
7月10日	住友林業ホームサービス(株) 社員	新宿区	44
7月11日	(一社)群馬県宅地建物取引業協会 会員	事務局 (OL)	118
7月11日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 第五地区協議会会員	立川市	669
7月13日	(一社)不動産流通経営協会 会員	千代田区	10
7月13日	(公社)全日本不動産協会東京都本部城東第二支部 会員	千代田区	233
7月14日	住友林業ホームサービス(株) 社員	名古屋市	15
7月14日	住友林業ホームサービス(株) 社員	名古屋市	15
7月19日	大林新星和不動産(株) 社員	千代田区 (OL)	40
7月20日	(株)全国賃貸住宅新聞社「賃貸住宅フェア2023」 フェア来場者	江東区	146
7月21日	住友林業ホームサービス(株) 社員	大阪市	21
7月21日	住友林業ホームサービス(株) 社員	大阪市	27
7月24日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 新入会員	千代田区	130
7月24日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 新入会員	さいたま市	49
8月1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	43
8月28日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 新入会員	横浜市	35
8月29日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 会員	水戸市	231
9月7日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 新入会員	横浜市	67
9月8日	(株)長谷工リアルエステート 社員	港区 (OL)	349
9月12日	(公社)東京都宅地建物取引業協会第五ブロック 会員	品川区	133
9月14日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 会員	つくば市	285
9月19日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 会員	筑西市	111
9月26日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 会員	神栖市	84
9月28日	国土交通省 宅建業担当職員	小平市	16
9月29日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会 新入会員	千葉市 (OL)	55
10月5日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	さいたま市	203
10月19日	大東建託リーシング(株)・ハウスコム(株)・いい部屋 ネットFC事業者 社員	港区 (OL)	2,680
10月26日	東急リバブル(株) 社員	渋谷区 (OL)	196
10月30日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	川崎市	264
10月31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	19
10月31日	(公財)日本賃貸住宅管理協会・賃貸管理リーシング推 進事業者協議会 会員	千代田区 (OL)	480

開催日	主催者（対象者）	開催地等	参加者数
11月6日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	熊谷市	206
11月7日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 第十一・第十二ブロック 会員	府中市	72
11月13日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 新入会員	横浜市	30
11月14日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 会員	越谷市	226
11月14日	(公社)東京都宅地建物取引業協会第六ブロック 会員	港区	30
11月15日	(株)イーグランド 社員	事務局 (OL)	80
11月16日	(一社)全国住宅産業協会 会員	千代田区 (OL)	65
11月17日	(株)ポラス 社員	事務局 (OL)	113
11月20日	積水ハウス(株) 社員	渋谷区 (OL)	33
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	187
11月24日	三井不動産リアルティ(株)	千代田区 (OL)	2,507
11月27日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 新入会員	千代田区	117
12月4日	大東建託リーシング(株) 社員	港区 (OL)	90
12月5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	32
12月5日	東京建物(株) 社員	中央区 (OL)	241
12月6日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 新入会員	横浜市	40
12月8日	東急リバブル(株) 社員	渋谷区	19
12月11日	野村不動産ソリューションズ(株) 社員	新宿区 (OL)	150
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)	350
12月15日	(公社)新潟県宅地建物取引業協会 新入会員	新潟市	46
12月15日	(一社)不動産流通経営協会 会員	千代田区	104
2024年1月17日	(公社)全日本不動産協会東京都本部豊島・文京支部 会員	豊島区	122
1月19日	(公社)全日本不動産協会千葉県本部 役員	千葉市	27
1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	61
2月1日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 新入会員	つくば市	30
2月2日	(公社)東京都宅地建物取引業協会第三ブロック 会員	足立区	133
2月6日	三菱地所レジデンス(株) 社員	千代田区 (OL)	214
2月13日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 新入会員	水戸市	28
2月16日	(株)長谷工リアルエステート 社員	港区 (OL)	344
2月19日	(公社)東京都宅地建物取引業協会第八ブロック 会員	渋谷区	42
2月19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19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	37
3月4日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 新入会員	千代田区	80
3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	49

開催日	主催者（対象者）	開催地等	参加者数
3月7日	(公社)東京都宅地建物取引業協会第十ブロック 会員	武蔵野市	120
3月21日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会 新入会員	千葉市 (OL)	57
合 計			13,379

【表4】動画収録（計4回）

収録日	動画収録先
2023年6月22日	(一社)不動産流通経営協会
7月26日	(公社)全日本不動産協会東京都本部
8月24日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会
2024年1月26日	(公社)全日本不動産協会総本部

(5) 第19回不動産広告管理者認定試験の開催

賛助会員を対象に2023年11月2日に開催し、26社から計105名が受験した。合格者数は36名（合格率：34.2%）であり、12月11日に合格証書等を発送し、ホームページに合格者一覧を掲載した（これまでの合格者数は1,164名）。

なお、前日の1日には本試験の事前講習をオンラインの方法で開催し、26社から計100名が受講した。

(6) 不動産業界紙等への表示規約改正の周知広告及び協議会の認知度向上のためのPR広告等の掲載

2022年9月1日の改正表示規約施行日から1年が経過する2023年9月1日までは、表示規約改正の周知広告を、それ以降は認知度向上のためのPR広告を業界紙に掲載した（資料4）。

また、株式会社住宅新報及び株式会社週刊住宅タイムズのホームページ、並びに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. p o r t」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】（資料5）。

【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) 表示規約改正の周知広告を掲載	2023年4月25日	(株)住宅新報
〃	5月23日	
〃	6月13日	
〃	6月27日	
〃	7月18日	
〃	8月1日	
協議会のPR広告を掲載	9月26日	
〃	10月17日	
〃	10月24日	
〃	10月31日	
〃	11月7日	
〃	11月14日	

媒体	掲載時期又は号	発行会社
〃	11月21日	
〃	2024年1月2日	
〃	2月20日	
住宅新報ホームページ 表示規約改正の周知広告及び協議会PR バナー広告を掲載	4月1日～3月31日	
週刊住宅 紙面 (10回) 表示規約改正の周知広告を掲載	2023年4月3日	(株)週刊住宅タイムズ
〃	5月8日	
〃	5月22日	
〃	6月5日	
〃	8月7日	
協議会のPR広告を掲載	9月4日	
〃	10月16日	
〃	11月13日	
〃	2024年1月1日	
〃	3月18日	
週刊住宅ホームページ 表示規約改正の周知広告及び協議会PR 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) 表示規約改正の周知広告を掲載	2023年7月号	(株)不動産流通研究所
協議会のPR広告を掲載	11月号	
〃	2024年3月号	
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	2023年4月～2024年3月	
不動産経済REE 紙面 (2回) 表示規約改正の周知広告を掲載	(114号)2023年7月25日	(株)不動産経済研究所
協議会のPR広告を掲載	(115号) 12月8日	
セミナー案内 (2回) 協議会のPRチラシを同封 (資料6)	2023年12月8日	
〃	2024年1月19日	

(7) 規約に関する記事の寄稿、掲載への協力、取材対応及び書籍の執筆・監修

ア 加盟事業者に対し規約の遵守を啓蒙するための記事を正会員、賛助会員が発行する会報等に寄稿し、また、新聞社からの取材にも積極的に対応した【表6】。

【表6】規約に関する記事一覧 (凡例 (寄)=寄稿・(記)=記事(取材なし)・(取)=記事(取材あり))

見出し (媒体)	掲載時期	発行団体・会社等
(寄)「2022年度不動産広告の違反事例の紹介」 (RETIO No. 130 2023-夏号)	2023年7月	(一財)不動産適正取引推進機構

見出し (媒体)	掲載時期	発行団体・会社等
(寄)「実は違反！？ インターネット広告の留意点」 (at home TIME 2023/11)	11月	アットホーム(株)
(寄)「おとり広告以外の不当表示事案について」 (全住協メールマガジン Vol.0107)	2024年2月	(一社)全国住宅産業協会
(取)「求む正直不動産情報サイト おとり物件を減らすためにできることは」 (朝日新聞 3月11日付夕刊ほかデジタル版に掲載)【注】	3月	(株)朝日新聞社
(記)「不動産サイト「おとり物件」に注意 激減したはずが、なぜ遭遇？」 (毎日新聞デジタル版 3月18日)【注】	3月	(株)毎日新聞社

【注】 この2つの記事は、当協議会の賛助会員である不動産ポータルサイト運営会社がメディア向けに発信した「おとり広告の現状と取組み」に関する報告に端を発したものである。

イ (公財)不動産流通推進センターが発行する「令和6年版 媒介業務がよくわかる 宅地建物取引の知識」及び「令和6年度版 宅地建物取引士 講習テキスト」の不動産広告に関するセクションの執筆・監修を行った。

(8) 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、一般消費者の住まい選びに役立つ広告の見方等を解説し、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する不動産連合会のホームページと相互にリンクするとともに、以下のとおりスマートフォンに対応したホームページを公開するなど、規約等の普及啓発を図った。

- ア 2023年5月11日にスマートフォンに対応したホームページを公開し、見やすいレイアウトに変更した(資料7)。
- イ 2024年2月5日に不動産広告及び景品提供企画の基礎的な相談について、チャット形式で回答が得られるツール(チャットボット)をホームページに設置し、同年3月31日までに409名が利用した(資料8)。
- ウ 昨年公開した「規約理解度ミニテスト」について、2023年7月、11月及び2024年3月にその内容を更新し、延べ831名が利用した。

(9) 広報誌「公取協通信」の発行

違約金課徴、警告等の措置事例や不動産広告の相談事例、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した。

(10) 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の配布

不動産連合会が発行する一般消費者向けリーフレット「不動産広告の読み方・見方」を、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387か所に送付(送付総部数:10,950部)し、その窓口等において一般消費者に配布してもらい、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。

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してもらうため、機関紙等に広告を掲載した【表7】（資料9）。

【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 560号	2023年5月	全国女性団体連絡協議会
消費の道しるべ 708号 主婦連たより 888号 日本消費経済新聞 2405号 婦人時報 796号 カラビナ 167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59回埼玉県消費者大会資料	10月	埼玉県消費者団体連絡会
第74回研究大会資料	11月	新潟県婦人連盟
消費の道しるべ 713号 主婦連たより 893号 全国女性団体連絡協議会広報誌 564号	2024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
カラビナ 168号	3月	(特非)新潟県消費者協会

ウ 一般消費者向けセミナーへの講師派遣

行政機関等が主催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「不動産広告の読み方・見方」等を用いて、広告の見方やトラブル対処法等について解説した【表8】。

なお、当協議会が主催する一般消費者向けセミナーの実施については、来年度以降も引き続き検討していく。

【表8】一般消費者向けセミナーへの講師派遣

開催日	主催者	開催地	参加者数
2023年11月21日	こうのとりの会（公正取引委員会の元消費者モニター）	千代田区	6
2024年2月5日	神奈川県 「知っておきたい不動産取引の知識 説明会」	横浜市	82
合 計			88

4 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・丁寧に対応した。また、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に、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。

なお、本年度は2022年9月に施行した改正表示規約に関する相談が落ち着いてきたことから相談件数は減少した。

(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8,593件であり、前年度よりも1,686件減少した。そのうち加盟事業者等が5,036件（約59%）、広告会社等が2,791件（約32%）と、この両方で全体の9割を占めた。

また、一般消費者からは苦情相談のほか、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265件であった【表9】。

なお、当協議会が規約に基づき対応することができない相談については、対応する機関等を紹介した。

【表9】相談者別の相談件数

相談者の別	件数		増減数
	2023年度	2022年度	
加盟事業者等	5,036	6,044	-1,008
広告会社等	2,791	3,328	-537
正会員、関係団体等	380	370	10
関係行政機関	40	50	-10
一般消費者	265	368	-103
その他	81	119	-38
合計	8,593	10,279	-1,686

イ 規約等の別の相談件数

規約別の相談件数は9,459件であり、前年度よりも1,699件減少した。そのうち表示規約関係が7,941件（約84%）、景品規約関係が573件（約6%）、規約以外の関係法令が226件（約2%）、その他が719件（約8%）であった【表10】。

【表10】規約等の別の相談件数（延べ数）

規約等の別	件数		増減数
	2023年度	2022年度	
表示規約関係	7,941	9,566	-1,625
景品規約関係	573	611	-38
関係法令	226	174	52
その他	719	807	-88
合計	9,459	11,158	-1,699

ウ 表示規約の規定別の相談件数

表示規約の規定別の相談件数は9,719件であり、前年度よりも1,924件減少した。

最も多かったのは「その他の不当表示（23条）」（2,498件・約26%）、次いで「必要な表示事項（8条）」（2,368件・約24%）、「物件の内容・取引条件等に係る表示基準（15条）」（2,073件・約21%）と続いている【表11】。

第23条は不当表示となるおそれがあるかどうかの判断規定であり、第8条の規定は必要

な表示事項（物件概要）、第15条の規定は、物件の内容や取引条件等の表示の基準を定めていることから、例年、多くの相談が寄せられている。

【表11】表示規約の規定別の相談件数（延べ数）

規 定	件 数		増減数
	2023年度	2022年度	
用語の定義（4条）	144	179	-35
広告表示の開始時期の制限（5条）	313	335	-22
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）	191	172	19
自由設計型マンション企画に関する表示（7条）	2	3	-1
必要な表示事項（8条）	2,368	3,024	-656
予告広告における特例（9条）	474	581	-107
副次的表示における特例（10条）	0	2	-2
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）	16	17	-1
特定事項の明示義務（13条）	250	226	24
記事広告における「広告である旨」の明示義務（14条）	1	2	-1
見やすい大きさの文字による表示（規則8条）	6	6	0
物件の内容・取引条件等に係る表示基準（15条）	2,073	3,218	-1,145
節税効果等の表示基準（16条）	7	10	-3
入札及び競り売りの方法による場合の表示基準（17条）	10	5	5
特定用語の使用基準（18条）	295	264	31
物件の名称の使用基準（19条）	217	254	-37
不当な二重価格表示（20条）	212	202	10
おとり広告（21条）	329	275	54
不当な比較広告（22条）	75	71	4
その他の不当表示（23条）	2,498	2,575	-77
表示の修正・取りやめ及び取引の変更等の公示（24条）	205	196	9
違反に対する調査（26条）	8	1	7
違反に対する措置（27条）	22	24	-2
措置に対する異議の申立て（28条）	0	0	0
措置内容等の公表（29条）	2	0	2
合 計	9,719	11,643	-1,924

エ 景品規約の規定別の相談件数

景品規約の規定別の相談件数は918件であり、前年度よりも99件減少した。

最も多かったのは「総付景品の提供限度額（3条1項2号）」（439件・約48%）、次い

で「取引価額（規則5条）」（199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）」（107件・約12%）と続いている【表12】。

本年度も媒介事業者が行う景品提供企画についての違反の指摘が多く、それに伴い、提供できる景品類の限度額（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12】景品規約の規定別の相談件数（延べ数）

規 定	件 数		増減数
	2023年度	2022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）	107	122	-15
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）	5	0	5
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）	13	19	-6
懸賞景品の提供限度額（3条1項1号）	53	77	-24
総付景品の提供限度額（3条1項2号）	439	479	-40
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）	13	8	5
共同懸賞の提供限度額（3条3項）	0	2	-2
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）	50	53	-3
取引価額（規則5条）	199	221	-22
景品類の価額の算定基準（規則7条）	27	26	1
その他（オープン懸賞等）	12	10	2
合 計	918	1,017	-99

(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、加盟事業者等に対し規約を周知し、適正な広告表示を行うよう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1団体が開催し、受講者には「公正競争規約指導員」として委嘱するとともに、公正競争規約指導員証を交付した【表13】。

【表13】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	交 付 者 数
2024年2月9日	(公社)全日本不動産協会東京都本部	千代田区	48

※ 本講座は、現在まで17の正会員が開催し、本年度末日時点で延べ3,951名に委嘱している。

(3) 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、出席者を限定して開催したため立会い等の協力依頼は行わなかった。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。

5 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、違反が明らかとなった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、681物件であり、前年度よりも115件減少し、おとり物件数も、前年度より27件減少した【表14】。

なお、中古マンションが増えた原因は、インターネット広告の一斉調査において調査対象としたことによる。

【表14】調査対象物件数

物件種別	2023年度	2022年度	増減数
賃貸住宅	448	501	-53
中古マンション	120	61	59
新築住宅・中古住宅	79	182	-103
売地	14	20	-6
新築分譲住宅	11	14	-3
分譲宅地	8	11	-3
新築分譲マンション	1	7	-6
現況有姿分譲地	0	0	0
合計	681	796	-115
うち、おとり物件数	123	150	-27
おとり物件数の割合	18.0%	18.8%	

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186件、違反が認められず不問等の処理をした件数が31件、他地区の不動産公正取引協議会加盟事業者の事案であったため加盟する地区に情報提供した件数が71件の計288件であった【次ページ 表15】。

違約金課徴事案は7件の増加となったが、これは、ホームページにおける契約済み物件の削除漏れによる「おとり広告」等が依然として減らないことが要因である。

また、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本年度も実施し、3年続けて過大な景品提供企画の是正対策を講じた結果、昨年度の31件から20件と、11件減少（小計欄参照）しており、着実に適正化がすすんでいると推察できる。

広告媒体別の事案処理件数は、次ページの表16のとおりであるが、表示規約違反の168件のうちインターネット広告が157件と、93%超がインターネット広告によるものとなっている。

【表15】 事案処理件数

処理	2023年度			2022年度			増減数
	表示規約	景品規約	計	表示規約	景品規約	計	
違約金課徴	19	0	19	12	0	12	7
嚴重警告	0	0	0	0	0	0	0
警告	67	19	86	77	29	106	-20
注意	80	1	81	74	2	76	5
措置計 ^{※1}	166	20	186	163	31	194	-8
不問等	23	8	31	41	7	48	-17
情報提供 ^{※2}	71	0	71	134	0	134	-63
処理合計	260	28	288	338	38	376	-88

※1 措置計が規約違反に基づく措置件数である。

※2 当協議会に寄せられた他の不動産公正取引協議会に加盟する事業者に対する事案を該当する協議会に提供した件数である。

【表16】 広告媒体別事案処理件数

処理	表示規約				景品規約			合計
	インターネット		手渡し 図面	新聞折込 チラシ等	インターネット		現地に 置いた チラシ	
	ポータル サイト	ホーム ページ			ポータル サイト	ホーム ページ		
違約金課徴	11	8	0	0	0	0	0	19
嚴重警告	0	0	0	0	0	0	0	0
警告	60	7	1	1	17	1	1	88
注意	33	38	3	6	1	0	0	81
措置計	104	53	4	7	18	1	1	188 ^{※1}
	157		11		19		1	
不問	20	2	0	1	7	1	0	31
情報提供 ^{※2}	67	4	0	0	0	0	0	71
処理合計	191	59	4	8	25	2	1	290 ^{※1}
	250		12		27		1	

※1 措置計及び合計ともに表15の件数（186件・288件）より2件多いが、これは、1事案で複数の広告媒体を対象としたものがあるため。

※2 当協議会に寄せられた他の不動産公正取引協議会に加盟する事業者に対する事案を該当する協議会に提供した件数である。

ウ 表示規約違反で措置を講じた事案の主な違反概要

① 契約済み物件の消し忘れ等による継続掲載（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（最も長い物件で契約後「2年2か月以上」掲載していたものが認めら

- れた)
- ② 「間取り 5LDK」と記載するとともに、5LDKの間取図を掲載しているが、実際の間取りタイプは4LDKであり、実際と異なる間取図を掲載していたもの
 - ③ 「築年月 1997年1月」と記載しているが、実際の建築年月は1991年7月であったもの
 - ④ 「管理費・共益費 ー」と記載しているが、実際には、毎月10,000円の共益費が必要であったもの
 - ⑤ 「保証会社 ー」等と記載しているが、実際には、保証会社と契約することが取引の条件であるのに、その旨及び保証料を記載していなかったもの
 - ⑥ 「駐輪場」、「バイク置場」と記載するのみで、利用料を要する旨を記載していなかったもの
 - ⑦ 「宅配ボックス」、「バルコニー」、「シューズボックス」、「洗面化粧台」、「駐車場」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もの
 - ⑧ 「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
 - ⑨ 「ペット飼育可能」、「敷金積み増し ペット飼育の場合敷金2ヶ月(総額)」と記載するのみで、敷金2か月のうち1か月分は償却される旨を表示していなかったもの
 - ⑩ 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21分を「10分」と表示)
 - ⑪ 「全15棟」、「構造 木造2階建」、「建物面積 93㎡から(予定)」等と記載するとともに、建物の完成予想図を掲載し、建物が未完成の分譲住宅を取引するかのように表示しているが、広告する際に必要とされる建築確認を受けていなかったもの

エ 景品規約違反で措置を講じた事案の主な違反概要

- ① 「このチラシをご持参で成約のお客様へ商品券~~30万円分~~プレゼント」、「新春フェア!80万円分プレゼント」等と記載し、A社の媒介により当該物件を購入した者に、80万円分の商品券を景品類として提供する企画を行ったが、当該物件の媒介報酬限度額は805,200円であり、提供できる景品類の限度額は80,520円であったことから当該企画は提供できる景品類の限度額を超過しているため、実施してはならないもの
- ② 「弊社にてご成約頂きましたお客様には、“〇〇ギフト券10万円分”をプレゼント致します!」と記載し、B社の媒介により当該物件を購入した者に、10万円分の〇〇ギフト券を景品類として提供する企画を行ったが、当該物件の媒介報酬限度額は、639,149円であり、提供できる景品類の限度額は63,914円であったことから当該企画は提供できる景品類の限度額を超過しているため、実施してはならないもの

(2) インターネット広告の適正化

前ページの表16のとおり、規約に違反する疑いのある事案の大半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。

ア 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に対して調査業務の一部を委託し、特に多い契約済み物件のおとり広告一斉調査を2017年度から賃貸物件、2021年度から売買物件も対象にして実施している【次ページ 表17】。

本年度は賃貸物件の第12回目調査を5月から6月に、売買物件の第3回調査を10月から

11月にそれぞれ実施し、違反が認められた32社（賃貸物件13社、売買物件19社）については、3社に違約金課徴、29社に警告の措置を講じた。なお、この措置件数は13ページの表15及び16の各処理件数に含まれる。

また、これらの調査結果をニュースリリースとしてホームページに公表した（資料10）。

【表17】 おとり広告の一斉調査

	賃貸（第12回）	売買（第3回）
調査対象物件数	378	388
うち、おとり広告の物件数	34	35
おとり広告の割合	9.0%	9.0%
調査対象事業者数	54	59
うち、違反事業者数	13	19
違反事業者の割合	24.1%	32.2%

イ 景品提供企画の一斉調査

昨年度に引き続き、2023年7月から8月にかけて景品提供企画の点検調査を行った。

調査対象事業者数は17社であり、そのうちの12社に違反が認められたため景品規約の規定に基づき警告の措置を講じた。なお、この措置件数は13ページの表15及び16の各処理件数に含まれる。

ウ 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、警告以上の措置を講じた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7月に実施した。

本年度は、20社を点検対象とし、そのうちの11社に違反が認められたため表示規約の規定に基づき2社に警告、9社に注意の措置を講じた。なお、この措置件数は13ページの表15及び16の各処理件数に含まれる。

エ 不動産情報サイトへの違約金課徴の措置情報の提供

違約金課徴の措置を講じた事業者等の情報を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、これらの会社又は団体は、当該事業者に対して運営するサイトへの一定期間の広告掲載停止処分を実施している【表18】。

本年度は、19社の情報を提供した。

【表18】 情報提供サイト一覧

運営会社・団体	サイト名
アットホーム株式会社	a t h o m e
株式会社カカクコム	スマイティ
健美家株式会社	健美家
株式会社CHINTAI	CHINTAI
株式会社LIFULL	L I F U L L H O M E ' S
L I N E ヤフー株式会社	Y a h o o ! 不動産
株式会社リクルート	S U U M O
公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会	ハトマークサイト

公益社団法人全日本不動産協会

ラビーネット不動産

オ 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。

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。

本年度共有された全国の物件数は1,275件であったが、前年度より312件増加し、これに占めるおとり広告の物件数は313件（24.8%）と、前年度よりも187件増加した。

また、1,275件のうち当協議会の区域である関東甲信越の1都9県に所在する物件数は399件であったが、これに占めるおとり広告の件数は74件（18.5%）と、前年度よりも39件増加した【表19】。

なお、本年度の共有結果の詳細については、2024年5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。

② 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」を実施しており、本年度、共有された事業者数は2社であり、昨年度より17社減少した【表19】。

【表19】 共有された違反物件の件数及びおとり広告の割合、並びに共有された事業者数

	2023年度	2022年度	増減数
共有物件数	1,275	963	312
うち、おとり広告の物件数	313	126	187
おとり広告の割合	24.5%	13.1%	—
共有物件数に占める当協議会エリア内の物件数	399	347	52
うち、おとり広告の物件数	74	35	39
おとり広告の割合	18.5%	10.1%	—
共有事業者数	2	19	-17
うち、当協議会加盟事業者数	1	8	-7

(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が、規約研修会等で違法な行為を行わないよう周知した。

6 会議等の開催及び参加、並びに関係行政機関等との連携

2023年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9回、各委員会を計14回開催するほか、必要に応じて各種の会議を開催し、適正な業務執行に努めた（資料11）。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（資料12）。

7 不動産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るとともに、各協議会からの要請により、規約研修会の講師を派遣した（資料13）。

8 当協議会の体制整備等

- (1) 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じ5類へ移行されたことを受けて、参加する委員を限定して開催していた調査指導委員会・事情聴取会を9月度から担当小委員会の委員全員が出席する従来の方法に戻して開催した。
- (2) 育児・介護休業規程及び職員給与規程の一部変更を行った。
- (3) 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6回のセミナーに参加した（資料14）。

2023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。

2024年6月
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

【資料1】

〈賛助会員入会促進リーフレット（表紙）〉

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。

【資料2】

〈研修会資料に差し込んだ入会案内〉

賛助会員

協議会からのPR



(公社)首都圏不動産公正取引協議会では、当協議会の目的・主旨にご賛同いただける賛助会員を募集しております。
 貴社がお取引している、又はお知り合いの**広告会社や広告媒体社、不動産ポータルサイト運営会社、不動産情報システム運営会社等**で現在、賛助会員ではない事業者がいらっしゃれば、ぜひ当協議会の賛助会員制度をご紹介します。

例えばこんなメリットがあります

- ・ **賛助会員限定研修会を開催しています**
 賛助会員に向けた研修会を例年2回開催しています。新人の方・営業担当の方など毎回多くの方にご参加いただき不動産広告の基礎知識習得から最近の違反事例などを紹介し、不動産事業者の適正な広告の一助を担っていただいています。
- ・ **賛助会員限定資格「不動産広告管理者認定試験」を受けることができます**
 賛助会員になると「不動産広告管理者認定試験」の受験が可能に。試験は表示規約と景品規約のそれぞれから満遍なく出題されるので、広告や景品提供に関する知識がより深まります。
- ・ **広告ルールに関する情報を直接お届けしています**
 ルールの改正動向や不動産広告に関する解釈について、賛助会員には直接お届けしています。

等々、賛助会員はルールに関する知識や情報を得る機会が格段に多くなります

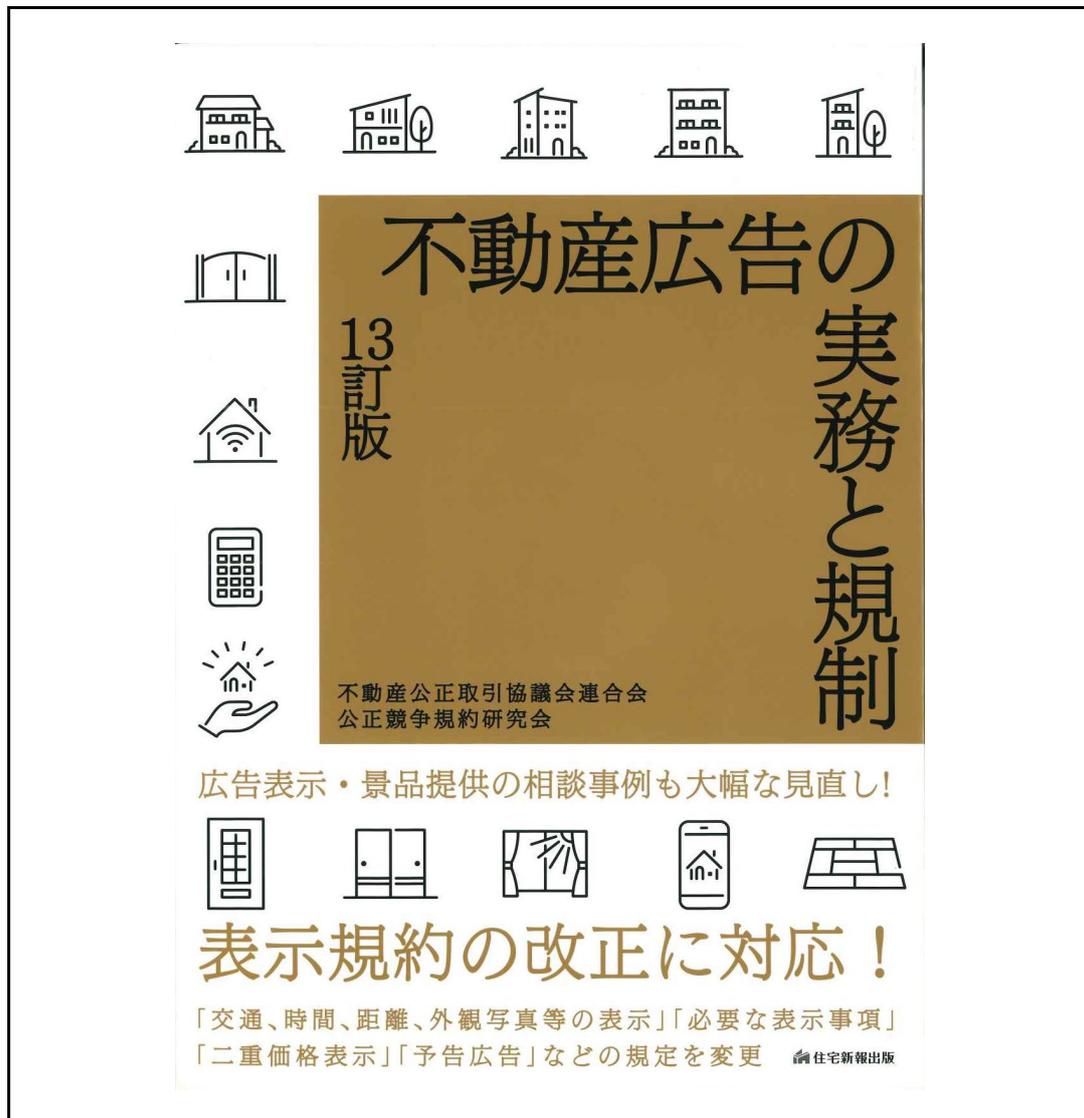
※ 不動産事業者は賛助会員には、ご入会いただけません。

◆ 賛助会員はこちらから確認できます
<https://www.sfkoutori.or.jp/webkanri/kanri/wp-content/uploads/2020/09/sanjokaiin.pdf>

◆ 賛助会員入会案内
<https://www.sfkoutori.or.jp/nyukaiannai/>

【資料3】

〈不動産広告の実務と規制 13訂版（表紙）〉



【資料4】

〈業界紙等に掲載した広告〉

2023年4月1日～8月31日

【住宅新報】 【週刊住宅】 【月刊不動産流通】 【不動産経済REE】

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	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	

2023年9月1日～2024年3月31日

【住宅新報】 【週刊住宅】 【月刊不動産流通】 【不動産経済REE】



こんな苦情が当協議会に多く寄せられています！

契約済物件の消し忘れにご注意

**うっかりミスでも
「おとり広告」になります！**

募集が終了した物件や
契約が済んだ物件は
速やかに削除しましょう！！

— 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 —



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
<https://www.sfkoutori.or.jp>

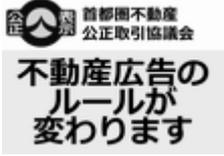


2022年9月1日に、改正された不動産広告のルール
(表示規約)が施行されています。
詳細は二次元コードからご確認ください。

【資料5】

〈バナー広告〉

2023年4月1日～8月31日

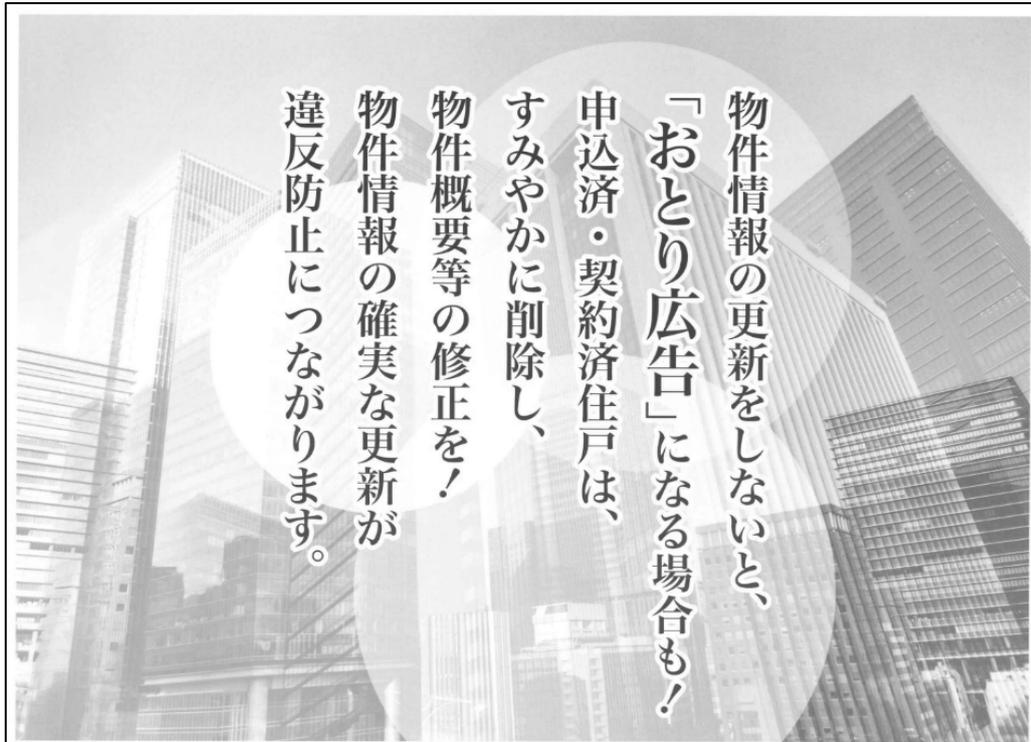
住宅新報ホームページ	週刊住宅ホームページ
	 <p>(公社)首都圏不動産公正取引協議会</p>

2023年9月1日～2024年3月31日

住宅新報ホームページ	週刊住宅ホームページ
	
<p>R. E. p o r t</p>	
	

【資料6】

〈セミナー案内に同封したチラシ〉



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>

【資料7】

〈スマートフォンに対応したホームページ画面〉



【資料8】

〈チャットボットの設置〉

The image displays a two-step process for activating a chatbot on the website. The top screenshot shows the homepage with a small bird icon in the bottom right corner. The bottom screenshot shows the same page with a chatbot window open, containing a list of questions such as 'I want to know the advertising rules', 'I want to know the best offer plan', and 'I want to know about the association, affiliated companies, and support members'. A 'Return to start' button is visible at the bottom of the chatbot window.

不動産公取協は、安心して住まい選びができるために
適正表示を推進しています

お困りではありませんか？

不動産公取協は、安心して住まい選び
適正表示を推進しています

お困りではありませんか？

首都圏不動産公正取引協議会
ご質問内容をお選びください。

- 広告ルールを知りたい
- 最良提供企画を知りたい
- 協議会・加盟事業者・賛助会員を知りたい
- 書籍の注文をしたい
- その他

はじめに戻る

「鳥」をクリックすると、チャットボットの画面が出てくる仕様となっています

【資料9】

〈消費者団体等の機関紙に掲載した広告〉

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

現在、全国で約13万社の不動産会社が
公正競争規約に参加しており、
会員の店頭には、このマーク(首都圏の場合)
が掲示されております。

公正 表示

公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会
TEL:03-3261-3811 <http://www.sfkoutori.or.jp>

【資料10】

〈一斉調査のリリース文書〉
【賃貸・第12回】

News Release



2023年9月26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12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

2023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のうち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 HOME'S	株式会社L I F U L L
SUUMO	株式会社リクルート

4 調査対象物件及び事業者

2023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54社（67店舗）を調査対象とした。

5 調査手法

同部会の構成会社5社のうち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34物件（9.0%）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、54社のうち13社（24.1%）に「おとり広告」が認められた。

また、店舗別では、67店舗のうち15店舗（22.4%）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

【売買・第3回】

News Release



2024年2月1日
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

インターネット広告の一斉調査報告（売買・第3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

2023年10月及び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5社*のうち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
L I F U L L H O M E ' S	株式会社L I F U L L
Yahoo!不動産	LINE ヤフー株式会社
SUUMO	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

2023年10月及び11月に上記4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、契約済みで取引できない「おとり広告」の可能性が極めて高いと思料される388物件を抽出し、これらの物件を掲載している事業者59社（68店舗）を調査対象とした。

5 調査手法

上記サイトの運営会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388物件のうち35物件（9.0%）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、59社のうち19社（32.2%）に「おとり広告」が認められた。また、店舗別では、68店舗のうち19店舗（27.9%）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19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

【資料11】

〈主催会議等の開催状況〉

1 定時社員総会

開催日	議 案	会 場
2023年6月20日	【報告事項】 ・2022年度 事業報告 【決議事項】 ・2022年度 決算の承認 ・役員（補欠）の選任	ホテルメトロポリタンエドモント（千代田区）

2 理事会（計9回開催）

回・開催日	議 案	会 場 等
第1回 2023年4月25日	【審議事項】 ・会長代行副会長及び副会長の業務執行代行順序の決定 ・公正競争規約違反事業者に対する措置 【主な報告事項】 ・2023年度事業計画書及び予算書の内閣総理大臣への提出 ・3月度及び2022年度の処理結果、並びに今後の処理区分状況 ・3月度の違約金課徴事業者に対して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 ・2022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）	オンライン
第2回 2023年5月23日	【審議事項】 ・2022年度事業報告 ・2022年度決算 ・公正競争規約違反事業者に対する措置 【主な報告事項】 ・4月度の処理結果及び今後の処理区分状況 ・4月度の違約金課徴事業者に対して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（千代田区）
第3回 2023年6月20日	【審議事項】 ・2023年度定時社員総会に付議する議案 ・専門委員会委員（補欠）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 【報告事項】 ・2023年度定時社員総会及び懇親会の進行 ・感謝状の贈呈 ・5月度の処理結果及び今後の処理区分状況 ・5月度の違約金課徴事業者に対して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（千代田区）
第4回 2023年6月20日	【審議事項】 ・業務執行理事である副会長の選定 ・副会長の業務執行代行順序の決定	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	会 場 等
<p>第5回 2023年9月26日</p>	<p>【審議事項】 ・表示規約違反事業者に対する措置</p> <p>【主な報告事項】 ・総務委員会副委員長（1名）、広報委員会委員長及び調査指導委員会副委員長（2名）の選定結果 ・2022年度事業報告書及び決算書の内閣総理大臣への提出 ・代表理事及び業務執行理事の業務執行状況 ・インターネット広告の一斉調査報告（賃貸・第12回） ・事案処理件数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して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</p>	<p>オンライン</p>
<p>第6回 2023年10月24日</p>	<p>【審議事項】 ・育児・介護休業規程及び職員給与規程の一部変更 ・表示規約違反事業者に対する措置</p> <p>【主な報告事項】 ・正会員の代表者変更 ・会計報告（4月度から9月度） ・事案処理件数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して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</p>	<p>オンライン</p>
<p>第7回 2023年12月19日</p>	<p>【審議事項】 ・表示規約違反事業者に対する措置</p> <p>【主な報告事項】 ・事案処理件数及び今後の処理区分状況 ・10月度の違約金課徴事業者に対して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</p>	<p>オンライン</p>
<p>第8回 2024年1月30日</p>	<p>【審議事項】 ・賛助会員の入会 ・表示規約違反事業者に対する措置</p> <p>【主な報告事項】 ・会計報告（4月度から12月度） ・事案処理結果及び今後の処理区分状況 ・インターネット広告の一斉調査報告（売買・第3回） ・12月度の違約金課徴事業者に対して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</p>	<p>ホテルメトロポリタンエドモント （千代田区）</p>
<p>第9回 2024年3月19日</p>	<p>【審議事項】 ・表示規約の変更 ・2024年度事業計画 ・2024年度正味財産増減予算 ・2024年度定時社員総会の招集 ・表示規約違反事業者に対する措置</p> <p>【報告事項】 ・代表理事及び業務執行理事の業務執行状況 ・事案処理件数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して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</p>	<p>ホテルメトロポリタンエドモント （千代田区）</p>

※ 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

開催日	会議名	会場等
2023年4月20日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第1小委員会）	事務局
4月25日	総務委員会	オンライン
5月16日	監事監査会	事務局
5月18日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第2小委員会）	事務局
6月13日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第1小委員会）	事務局
6月26日	総務、広報及び調査指導委員会	書面開催
9月21日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第2小委員会）	事務局
10月17日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第1小委員会）	事務局
12月14日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第1小委員会）	事務局
2024年1月25日	調査指導委員会・事情聴取会（主宰：第2小委員会）	事務局
3月4日	総務委員会	オンライン
3月14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～8日に、新たに調査指導委員会委員になった方へ同委員会の業務説明を行った。

4 不動産広告懇談会（オンライン）

開催日	参加者
2023年12月1日	76名・25社 ※ 2022年9月に施行した表示規約の改正にかかるワーキンググループのメンバーである不動産事業者の担当者

5 ポータルサイト広告適正化部会

開催日	会議名	会場等
2024年3月28日	第24回 本会議	事務局
—	ワーキンググループ（第262回～第272回／計11回）	オンライン

6 顧問会計士による会計監査等

開催日	会議名	会場
2023年4月28日	2022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	事務局

【資料12】

〈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・会議等	会場等
2023年4月12日	消費者庁表示対策課と意見交換 ※事務局長及び事務局職員が対応	オンライン
4月19日	(公財)広告審査協会 会員社懇談会 ※専務理事及び事務局職員が出席	第一ホテル東京 (港区)
4月20日	消費者庁表示対策課と意見交換 ※専務理事、事務局長及び事務局職員が対応	オンライン
4月28日	「韓国インターネット広告財団 不動産広告監視センター」 職員との意見交換 ※事務局職員が対応	事務局
5月11日	(公社)日本広告審査機構「第1回理事会」 ※専務理事が出席	オンライン
5月15日	消費者庁審議官及び同庁表示対策課長との意見交換会 ※専務理事及び事務局長が出席	消費者庁 (千代田区)
5月17日	(一社)不動産協会「設立60周年祝賀会」 ※専務理事及び事務局長が出席	オークラ東京 (港区)
5月25日	(一社)不動産流通経営協会「総会懇親会」 ※専務理事及び事務局長が出席	オークラ東京 (港区)
5月26日	(公社)全日本不動産協会東京都本部「総会懇親会」 ※専務理事及び事務局職員が出席	グランドアーク半蔵門 (千代田区)
6月6日	(一社)全国住宅産業協会「総会懇親会」 ※専務理事及び事務局長が出席	ホテルニューオータニ (千代田区)
6月8日	(公社)日本広告審査機構「理事会・総会」 ※専務理事が出席	東京會舘 (千代田区)
6月12日	(公財)日本賃貸住宅管理協会「懇親会」 ※専務理事及び事務局職員が出席	明治記念館 (港区)
6月13日	(一社)マンション管理業協会「総会懇親会」 ※専務理事が出席	第一ホテル東京 (港区)
6月16日	(公財)東日本不動産流通機構「評議員会」 ※専務理事が出席	京王プラザホテル (新宿区)
6月19日	(一社)全国公正取引協議会連合会「理事会・総会・懇親会」 ※会長及び専務理事が出席	KKRホテル東京 (千代田区)
6月21日	(一財)不動産適正取引推進機構「評議員会」 ※専務理事が出席	同機構 (港区)
6月27日	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会「総会懇親会」 ※専務理事及び事務局長が出席	ホテルニューオータニ (千代田区)
6月30日	(公社)全日本不動産協会総本部「総会懇親会」 ※専務理事及び事務局長が出席	ホテルニューオータニ (千代田区)

開催日	主催団体・会議等	会場等
7月31日	(一社)全国公正取引協議会連合会「会長輪番制に関する連絡会議」 ※専務理事が出席	同連合会 (港区)
9月12日	(一社)全国公正取引協議会連合会「会員協議会との意見交換会」 ※専務理事及び事務局長が出席	オンライン
9月12日	(一社)全国公正取引協議会連合会「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13日	(公社)日本広告審査機構「理事会」 ※専務理事が出席	オンライン
10月11日	(一社)全国公正取引協議会連合会「連絡会議」 ※専務理事及び事務局職員が出席	東京ベイ有明ワシントンホテル (江東区)
11月20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
2024年1月9日	(一社)全国住宅産業協会「賀詞交歓会」 ※会長、専務理事及び事務局長が出席	ホテルニューオータニ (千代田区)
1月10日	(一社)不動産協会・(一社)不動産流通経営協会「合同賀詞交歓会」 ※専務理事及び事務局長が出席	オークラ東京 (港区)
1月16日	(公社)全日本不動産協会・同東京都本部「合同賀詞交歓会」 ※会長、専務理事及び事務局長が出席	ホテルニューオータニ (千代田区)
1月17日	(一社)マンション管理業協会「賀詞交歓会」 ※専務理事が出席	第一ホテル東京 (港区)
1月17日	(公社)東京都宅地建物取引業協会「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 (新宿区)
1月24日	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会「賀詞交歓会」 ※専務理事及び事務局長が出席	ホテルニューオータニ (千代田区)
1月31日	(一社)全国公正取引協議会連合会「総務委員会」 ※専務理事が出席	同連合会 (港区)
2月15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 (港区)
3月7日	(公財)東日本不動産流通機構「評議員会」 ※専務理事が出席	京王プラザホテル (新宿区)
3月14日	(公社)日本広告審査機構「理事会」 ※専務理事が出席	オンライン
3月21日	国土交通省「不動産取引関係機関連絡協議会」 ((一財)不動産適正取引推進機構 主催) ※事務局長が出席	同機構 (港区)
3月25日	(公財)広告審査協会「評議員会」 ※専務理事が出席	有楽町電気ビル北館 (千代田区)

【資料13】

〈不動産公正取引協議会連合会（事務局：当協議会）の会議及び研修会の開催、並びに同連合会会員協議会主催の会議への参加又は研修会への講師派遣状況〉

1 会議

開催日	会議名等	会場等
2023年4月13日 14日	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	ホテルグランビア 大阪（大阪市）
5月8日	第1回理事会 ※会長、会長代行副会長及び専務理事が対応	書面開催
6月16日	（一社）九州不動産公正取引協議会「設立50周年式典・祝賀会」 ※事務局長が出席	オリエンタルホテル福岡博多ステーション（福岡市）
10月6日	第21回通常総会 ※会長が対応	書面開催
11月22日	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
2024年2月28日	（一社）九州不動産公正取引協議会「規約指導担当者事務局会議」 ※事務局長がオブザーバー出席	オリエンタルホテル福岡博多ステーション（福岡市）
3月25日	第2回理事会 ※会長、会長代行副会長及び専務理事が対応	書面開催

2 研修会（オンライン開催）

開催日	対象者	参加者数
2024年2月20日	全国9地区の不動産公正取引協議会の賛助会員	235 （うち当協議会会員： 102）

3 研修会への講師派遣状況（計9回）

開催日	主催協議会・対象者	開催地	参加者数
2023年9月22日	東海不動産公正取引協議会 賛助会員	名古屋市	38
10月25日	東北地区不動産公正取引協議会 加盟事業者 [青森宅建・全日青森 会員]	青森市	142
10月26日	東北地区不動産公正取引協議会 加盟事業者 [岩手宅建・全日岩手 会員]	盛岡市	131
10月27日	東北地区不動産公正取引協議会 加盟事業者 [秋田宅建・全日秋田 会員]	秋田市	115
11月8日	東北地区不動産公正取引協議会 加盟事業者	山形市	175

開催日	主催協議会・対象者	開催地	参加者数
	[山形宅建・全日山形 会員]		
11月9日	東北地区不動産公正取引協議会 加盟事業者 [宮城宅建・全日宮城・FRK東北支部 会員]	仙台市	140
11月10日	東北地区不動産公正取引協議会 加盟事業者 [福島宅建・全日福島 会員]	福島市	133
2024年2月28日	(一社)九州不動産公正取引協議会賛助会員・加盟事業者等 [福岡宅建 会員]	福岡市	91
3月6日	四国地区不動産公正取引協議会 役職員	高知市	40
合 計			1,005

【資料14】

〈職員のセミナー等への参加状況〉

※ 全てオンライン開催

開催日	主催者・セミナー名
2023年6月23日	(公社)日本広告審査機構 「最新の広告規制情報 ステマ告示運用基準」
7月12日	(公社)日本広告審査機構 「2022年度 JAROの広告審査概況と事例」
7月31日	(株)住宅新報 「不動産DXセミナー なぜ、いま、そしてどう進めるべきか？ 集客戦略・人材獲得・データ活用・・・新時代への道筋」
9月1日	(公社)日本広告審査機構 「ステマ規制 チャートと想定事例で解説するステマ規制とWOMJ新ガイドライン」
12月21日	(公社)日本広告審査機構 「ステマ規制を機に改めて考える景表法 “事業者の講ずべき措置”」
2024年2月15日	(公社)日本広告審査機構 「最近の措置命令から読み解く不当表示対応のポイント」

【資料15】

〈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	98	-2 (入会2・退会4)