

2025年度 事業報告

(2025年4月1日から2026年3月31日まで)

2025年度の不動産業界においては、金利動向の変化や建築コストの上昇等を背景として、市場環境に変化が見られた。年初の政策金利の引上げに伴い、住宅ローン金利の上昇が意識され、年度前半以降、住宅取得に係る需要は全体として慎重な動きが見られる状況となった。

新築住宅市場においては、資材価格の高騰や人手不足等の影響により供給戸数が減少する一方、価格水準は引き続き高い水準で推移した。このような状況の下、中古住宅の取得及びリノベーションに対する関心の高まりが見られたが、立地条件等により価格動向に差異が生じるなど、市場における傾向の違いも認められた。

また、省エネルギー基準適合の義務化の施行により、不動産の選択においては、立地条件に加え建物性能への配慮が求められる状況となっている。

さらに、相続税評価に係る制度見直しを控え、一部において需要の動きが見られたものの、投資動向については引き続き注視が必要な状況にある。

このような状況の中、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、各地区不動産公正取引協議会、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、2025年度の事業活動について報告する。

1 規約等の認定及び変更等

(1) 景品規約の変更認定

3月25日に不動産公正取引協議会連合会(以下「不動産連合会」という。)の事務局として公正取引委員会及び消費者庁に変更案の認定に向けて行った事前審査の確認は、軽微な変更に対応して7月8日に完了し、7月25日に変更認定の申請を行った後、7月31日付けで認定され、8月26日の告示日をもって施行した。**【資料1】**

この変更をもって、景品規約の組織、違反調査手続等の規定と表示規約の規定との整合性が確保された。

※ 規約の変更手続きは、不動産連合会が行うこととしている。

(2) 違反調査及び措置の手続等に関する規則の変更承認

表示規約第30条及び景品規約第9条の規定に基づく違反調査及び措置の手続等に関する規則について、景品規約が変更されたことに伴い、当該規則本文中の景品規約にかかる条項等を加筆及び修正する必要があることから、不動産連合会の事務局として変更作業に着手した。

変更案については、9月8日に開催した不動産連合会の会員協議会事務局長会議において内容の確認を行い、不動産連合会の通常総会に上程する前に会員協議会がそれぞれ承認する必要があることから、当協議会においては、9月24日に開催の第4回理事会において変更案を承認した。

全ての会員協議会において変更案の承認がなされた後、10月1日に書面の方法により開催

した不動産連合会第23回通常総会において10月14日をもって承認された後、10月15日に不動産連合会の事務局として公正取引委員会及び消費者庁に変更案の承認に向けた事前審査の確認を行った。

その後、軽微な変更に対応して2026年3月25日に事前審査の確認が完了し、3月26日に変更承認の申請を行い、3月31日付けで承認された。【資料2】

この変更をもって、規約の条項及び当該規則本文中の規約を参照している条項の整合性が確保された。

なお、変更案の施行は、4月1日としている。

※ 規則の変更手続きは、不動産連合会が行うこととしている。

(3) 違反調査等事務処理規程の変更の事前確認

違反調査及び措置の手續等に関する規則第9条の規定に基づく当協議会の違反調査等事務処理規程の変更作業に着手した。

主な変更内容は、①事案の受付から措置に至るまでの規定の順番を実態に即したものにするとともに規定振りを修正、②違約金を賦課する程度ではない事案に対して講じる嚴重警告の措置手続きの見直し、③違約金を賦課する際の違反事実の基準の見直し、等である。

変更案については、12月19日に開催の第6回理事会において変更案を承認し、2026年1月6日に公正取引委員会及び消費者庁に変更案の事前確認を行い、軽微な変更に対応して3月25日に確認が完了した。

この変更をもって、規程どおりの実態に即した処理を遂行できるようになり、また、その名称を「違反調査及び措置事務処理規程」に変更した。

なお、変更案の施行は、4月1日としている。

※ この規程は、当協議会独自のものである。

2 規約の普及啓発及び周知徹底（定款第4条第1項第1号・第5号関係）

(1) 規約集等の冊子の頒布

「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（通年）【表1】。

加盟事業者を含む全ての不動産事業者に最新の規約集等を頒布提供することにより、規約の周知とともに、規約違反の未然防止の一助としている。

(2) 公正表示ステッカーの頒布

規約を遵守する加盟事業者の証として店頭貼付する「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（通年）【表1】。

店頭に掲出することにより、このステッカーが持つ意義を常に認識させ、規約の未然防止の一助としている。

(3) 正会員に新規に入会する加盟事業者への啓蒙

規約に違反する加盟事業者の多くが宅地建物取引業の免許取得後の経験が浅いことから、「初めが肝心」という考えの基、正会員に新規に入会する事業者のため、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つをセットにした「広告基準等の習得ツール」を用意し、正会員を通じて加盟事業者に頒布した（通年）【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	2025年度	2024年度	増減
不動産の公正競争規約（規約集）	3,396	3,869	-473
不動産広告ハンドブック	2,869	3,746	-877
公正表示ステッカー	2,994	2,601	393
広告基準等の習得ツール（5点セット）	1,460	1,588	-128

※ 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を含む。

（4）規約研修会の開催及び講師派遣

加盟事業者が規約に対する理解を深め、一般消費者に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できるようにするとともに、加盟事業者等から広告制作の依頼を受けた広告会社、インターネット上において加盟事業者等が行う物件広告を掲載する「場」を提供している不動産ポータルサイト運営会社等の賛助会員が規約の趣旨に則り、適正広告の制作、並びに掲載の一助となるよう、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（通年）【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（通年）【表3】、③正会員等が制作する規約研修動画の出演講師として職員を派遣した（通年）【表4】。

なお、10月16日及び23日に開催した加盟事業者対象の研修会は、当協議会が過去3年以内に規約違反の措置を講じた加盟事業者のほか、正会員の協力を得て、当協議会の事業区域である東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県、新潟県、長野県及び山梨県に所在する加盟事業者にも広報していただき実施した。【資料3】

当協議会が正会員の依頼を受けて実施している規約にかかる講義は、正会員が会員事業者に対して開催している宅地建物取引業法に基づく法定講習の一科目であることが多いが、規約に違反し、違約金課徴の措置を受けた加盟事業者の大半は、当該講習を受講していないという実態があることから、当協議会が主催する規約研修会の内容等を充実させ、法定講習の規約にかかる科目の一助とするべく、規約研修事業をさらに拡大していくこととしたい。

【表2】主催研修会（いずれもオンライン開催）

開催日	対象者・テーマ	参加者数(社数)
2025年5月27日	賛助会員（1回目）＊規定解説	224（37）
10月16日	加盟事業者（1回目）＊分譲物件広告のルール解説	551（128）
10月23日	加盟事業者（2回目）＊仲介物件広告のルール解説	714（162）
11月7日	賛助会員（2回目）＊事例解説	114（28）
合計		1,603（355）

【表3】講師派遣状況（計59回／延べ6,931名）※「OL」はオンライン、「HY」はハイブリッドの略

開催日	主催者・対象者	開催地等	参加者数
2025年4月7日	(株)日住サービス 社員	事務局 (OL)	83
4月25日	住友林業(株) 社員	千代田区 (HY)	68

開催日	主催者・対象者	開催地等	参加者数
4月28日	ハウスクム(株) 新入社員等	八王子市 (HY)	282
5月26日	(一社)全国住宅産業協会 会員	千代田区 (HY)	48
6月10日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 新入会員	横浜市	36
6月16日	(株)エステート白馬 社員	所沢市	174
6月26日	朝日リビング(株) 社員	事務局 (OL)	20
7月3日	(株)いい生活 社員	港区 (HY)	70
7月10日	住友林業ホームサービス(株) 社員 *同日3回開催	新宿区	210
7月11日	住友林業ホームサービス(株) 社員 *同日2回開催	名古屋市	65
7月14日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 新入会員	さいたま市	31
7月18日	住友林業ホームサービス(株) 社員 *同日2回開催	大阪市	101
7月24日	住友林業ホームサービス(株) 社員 *同日2回開催	福岡市	39
7月24日	三井不動産リアルティ(株) 社員	千代田区	6
7月30日	大林新星和不動産(株) 社員	港区 (HY)	48
8月4日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 会員	千代田区	158
8月26日	三菱地所レジデンス(株) 社員	千代田区 (OL)	230
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	18
9月2日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 新入会員	横浜市	50
9月5日	(株)学生情報センター 社員	事務局 (OL)	56
9月12日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会 新入会員	千葉市 (HY)	55
10月2日	国土交通大学校 宅建等の担当官	小平市	15
10月7日	東急不動産(株) 社員	渋谷区 (HY)	154
10月23日	大東建託リーシング(株)・ハウスクム(株)・ いい部屋ネットFC加盟店 社員	港区 (OL)	2,534
10月24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	56
10月31日	東京建物(株) 社員	中央区 (HY)	220
11月6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
11月7日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 第一ブロック 会員	箱根町	48
11月10日	ミサワホームグループ 社員	事務局 (OL)	110
11月14日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 会員	横浜市 (HY)	75
11月18日	(一社)全国住宅産業協会 会員	千代田区 (HY)	37
11月21日	三井不動産リアルティ(株) 社員	千代田区	5

開催日	主催者・対象者	開催地等	参加者数
12月1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	64
12月2日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 新入会員	横浜市	52
12月5日	(公社)新潟県宅地建物取引業協会 新入会員	新潟市	27
12月9日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 新入会員	千代田区	206
12月12日	ポラスグループ 社員	事務局 (OL)	130
12月12日	(一社)不動産流通経営協会 会員	千代田区	34
12月15日	東急住宅リース(株) 社員	港区 (HY)	157
12月15日	東急リゾート(株) 社員	渋谷区 (HY)	129
12月19日	ピタットハウスネットワーク(株) 加盟店社員	中央区 (OL)	368
2026年1月14日	(公社)全日本不動産協会千葉県本部 会員	千葉市	47
1月21日	J R西日本プロパティーズ(株) 社員	港区 (HY)	26
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	44
2月5日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 新入会員	水戸市	9
2月5日	大和リビング(株) 社員	事務局 (OL)	44
2月10日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 第十ブロック杉並区支部 会員	武蔵野市	89
2月20日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 新入会員	つくば市	32
2月26日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 新入会員	横浜市	25
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	41
3月5日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 新入会員	千代田区	146
3月12日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 会員	横浜市 (HY)	33
3月12日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会 新入会員	千葉市 (HY)	48
3月18日	(株)イーグランド 社員	事務局 (OL)	45
合 計			6,931

【表4】動画収録（計9回） ※対面研修時に収録したものを含む

収録日	動画収録先
2025年5月14日	(一社)不動産流通経営協会
7月24日	三井不動産リアルティ(株) *対面研修時に収録
7月31日	(公社)全日本不動産協会東京都本部
9月1日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会 東葛支部
11月7日	(公社)全日本不動産協会東京都本部
11月14日	(公社)東京都宅地建物取引業協会
11月21日	三井不動産リアルティ(株) *対面研修時に収録

収録日	動画収録先
12月12日	(一社)不動産流通経営協会 *対面研修時に収録
12月15日	東急リゾート(株) *対面研修時に収録

(5) 第21回不動産広告管理者認定試験の開催

賛助会員を対象に2025年11月12日に開催し、17社から計58名が受験した。合格者数は11名(合格率:18.9%)であり、12月10日に合格証書等を発送し、合格の開示を希望した8名を合格者一覧としてホームページに掲載した(これまでの合格者の累計は1,182名)。

(6) 規約遵守の周知広告及び協議会のPR広告の掲載

表示規約第21条のおとり広告及び第23条の不当表示の規定について遵守の徹底を図るため、その周知広告を不動産業界専門紙に掲載するとともに、発行会社のホームページ又はニュースサイトに当協議会のホームページに誘導するPR広告(バナー)を掲載した(通年)【表5】。【広告等は資料4】

本年度は、広告効果等の見直しを行ったため、掲載回数は減少した。

【表5】不動産業界専門紙等への広告掲載

媒体	掲載時期	会社名
住宅新報 紙面(10回) 規約遵守の周知広告を掲載	2025年7月22日	(株)住宅新報 }(合併号)
	8月5日	
	8月12日	
	10月14日	
	10月21日	
	10月28日	
	11月11日	
	11月18日	
	11月25日	
	2026年1月6日	
	3月24日	
住宅新報ホームページ 協議会PR広告(バナー)を掲載	通年	
週刊住宅 紙面(8回) 規約遵守の周知広告を掲載	2025年4月21日	(株)週刊住宅タイムズ
	6月30日	
	8月4日	
	10月20日	
	12月15日	
	2026年1月5日	
	2月16日	

媒体	掲載時期	会社名
	3月16日	
週刊住宅ホームページ 協議会PR広告（バナー）を掲載	通年	
月刊不動産流通 紙面（3回） 規約遵守の周知広告を掲載	2025年7月号 11月号 2026年3月号	(株)不動産流通研究所
不動産経済REE 紙面（2回） 規約遵守の周知広告を掲載	2025年7月25日 12月18日	(株)不動産経済研究所
セミナー案内（1回） 規約遵守の周知チラシを同封	2026年1月27日	

(7) 規約に関する記事の寄稿及び書籍の執筆・監修

ア (一財)不動産適正取引推進機構が発行する「RETI O No. 138 2025-夏号」に、「2024年度不動産広告の違反事例の紹介」と題した記事を寄稿し、加盟事業者に規約を遵守していただくための啓発に努めた（7月）。

イ (公財)不動産流通推進センターが発行する「令和8年版（2026年）媒介業務がよくわかる 宅地建物取引の知識」の不動産広告に関する章の執筆・監修を行った（3月）。

(8) ホームページにおける規約等の普及啓発

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、「不動産広告を見る前に」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など、規約等の普及啓発を図った。

ア 規約の基礎知識を質問形式で学べる「チャットボット」については、本年度は延べ1,892名が利用した（通年）。

イ 規約の理解度を学べる「規約理解度ミニテスト」については、賃貸編、売買編及び景品企画編へ内容を編成し、本年度は延べ787名が利用した（通年）。

ウ 3月6日に当協議会公式の動画チャンネルを開設し、一般消費者向けリーフレット「不動産広告の読み方・見方」を解説した動画を公開した【表6】。

消費者向けの内容ではあるが、不動産事業者にとっても消費者がどのような点に気を付けて広告を見るのか、等の知識を得られるため一般消費者から信頼される広告作成に繋がる要素も含まれていることから、あらゆる機会を捉えて公開動画の認知度上昇に努めていくこととする。

【表6】動画タイトル一覧

動画タイトル	動画時間
不動産広告の読み方・見方 パート1 「買う・借りる前にやるべきこと」	5分20秒
不動産広告の読み方・見方 パート2 「広告をするときのきまり」	7分49秒

動画タイトル	動画時間
不動産広告の読み方・見方 パート3「広告の読み方」	33分11秒
不動産広告の読み方・見方 パート4「広告の見方」	13分54秒
不動産広告の読み方・見方 パート5「トラブルを防ぐために」	7分15秒

※ アドレス <https://www.youtube.com/@sfkoutori>



(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・景品提供企画の相談事例、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（通年）。

(10) 一般消費者に対する規約等の普及啓発

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385か所に送付（送付総部数：10,891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（8月～3月）。

イ 消費者団体等の機関紙等への広告掲載

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5】

【表7】 消費者団体等の機関紙等への広告掲載

機 関 紙 等	掲載時期	消費者団体名
第76回研究大会資料	2025年7月	新潟県婦人連盟
消費の道しるべ 732号 主婦連たより 912号 日本消費経済新聞 2471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
カラビナ 171号	8月	(特非)新潟県消費者協会
全国女性会広報誌 574号 婦人時報 808号	9月	全国女性団体連絡協議会 東京都地域婦人団体連盟
第61回埼玉県消費者大会資料	10月	埼玉県消費者団体連絡会
全国女性会広報誌 576号	11月	全国女性団体連絡協議会
消費の道しるべ 737号 主婦連たより 917号 全国女性団体連絡協議会広報誌 576号	2026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 172号	3月	(特非)新潟県消費者協会

ウ 3月10日に当協議会公式の動画チャンネルに公開した「不動産広告の読み方・見方」の解説動画へのリンク設定をホームページ上で完了し、冊子と併せて見ていただくことにより、効果的、かつ、効率的に、そして安全・安心に家探しができるよう、相乗効果を図った。

今後、あらゆる機会を捉えて、公開動画の認知度上昇に努めていくこととする。

エ 一般消費者向けセミナーへの講師派遣

行政機関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】。

【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・テーマ	開催地	参加者数
2025年12月8日	神奈川県「購入前に知っておきたい不動産広告の見方」説明会	横浜市	87

3 規約に関する相談及び指導（定款第4条第1項第2号及び第8号）

規約の周知徹底と規約に違反する行為の未然防止及び再発防止を図るため、加盟事業者、賛助会員等の広告会社、広告媒体社等からの規約に関する事前相談に懇切・丁寧に対応するとともに、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た。

また、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し、適正な広告表示を行うよう規約の規定に基づき指導していただくことを目的とする講座を計2回開催した。

(1) 相談対応

ア 相談者別相談件数

相談者別の相談件数は8,639件であり、前年度よりも313件減少した。このうち加盟事業者等が4,845件（56.0%）、広告会社等が2,849件（33.0%）と、この両方で全体の約9割を占めた【表9】。

また、一般消費者からは505件の相談があり、前年度よりも64件増加した。広告を端緒とする苦情のほか、取引自体の苦情も寄せられたほか、これから取引をしようという方には、不動産広告の見方、取引に際しての注意点などの事前相談にも対応した。

なお、取引自体の苦情等、規約の規定に基づいて対応することができない相談等については、対応可能と思われる行政機関、関係団体等を紹介したものの、その過程においては、当協議会が紹介した機関等にすでに相談していたというものも認められた。

【表9】相談者別相談件数

相談者の別	件数		増減
	2025年度	2024年度	
加盟事業者等	4,845	5,192	-347
広告会社等	2,849	2,846	3
正会員、関係団体等	358	368	-10
関係行政機関	34	43	-9

相談者の別	件 数		増減
	2025年度	2024年度	
一般消費者	505	441	64
うち、苦情等	(404)	(376)	(28)
うち、取引事前相談等	(101)	(65)	(36)
上記以外(属性不明)	48	62	-14
合 計	8, 639	8, 952	-313

イ 規約等の別相談件数

規約等の別の相談件数は延べ9,504件であり、前年度よりも132件減少した。そのうち表示規約関係が8,456件（89.0%）、景品規約関係が499件（5.3%）、規約以外の関係法令が318件（3.3%）、規約又は関係法令のいずれにも属さないものが231件（2.4%）であった【表10】。

本年度は、「規約・関係法令外」の件数が大幅に減少したが、相談内容を精査し、規約又は関係法令のいずれかに属する相談として振り分けた結果による。

【表10】規約等の別相談件数（延べ数）

規約等の別	件 数		増減
	2025年度	2024年度	
表示規約関係	8, 456	8, 072	384
景品規約関係	499	537	-38
関係法令	318	233	85
規約・関係法令外	231	794	-563
合 計	9, 504	9, 636	-132

ウ 表示規約の規定別相談件数

表示規約の規定別相談件数は延べ10,254件であり、前年度よりも192件増加した。最も多かったのは「その他の不当表示（23条）」（2,725件・26.6%）、次いで「必要な表示事項（8条）」（2,316件・22.6%）、「物件の内容・取引条件等に係る表示基準（15条）」（2,044件・19.9%）と続いている【表11】。

第23条は優良又は有利誤認の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、主として他の規定違反と併せて第23条違反となるものも多いことから特に理解してもらいたいところである。また、第8条は物件の「説明書」ともいえる必要な表示事項、いわゆる物件概要にかかる内容であり、第15条は物件の内容（所要時間や道路距離、面積等）や取引条件（価格や賃料等）の表示の基準を定めていることから、本年度も多く相談が寄せられた。この上位3規定の順番には、ここ数年にわたり変動はない。

【表11】表示規約の規定別相談件数（延べ数）

規 定	件 数		増減
	2025年度	2024年度	
目的（1条）	1	0	1
用語の定義（4条）	217	146	71
広告表示の開始時期の制限（5条）	315	359	-44
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の設計プランに関する表示（6条）	210	225	-15
自由設計型マンション企画に関する表示（7条）	5	11	-6
必要な表示事項（8条）	2,316	2,375	-59
予告広告における特例（9条）	605	588	17
副次的表示における特例（10条）	2	0	2
シリーズ広告における特例（11条）	1	0	1
必要な表示事項の適用除外（12条）	6	16	-10
特定事項の明示義務（13条）	245	235	10
記事広告における「広告である旨」の明示義務（14条）	1	0	1
物件の内容・取引条件等に係る表示基準（15条）	2,044	2,271	-227
節税効果等の表示基準（16条）	5	8	-3
入札及び競り売りの方法による場合の表示基準（17条）	9	14	-5
特定用語の使用基準（18条）	338	289	49
物件の名称の使用基準（19条）	230	267	-37
不当な二重価格表示（20条）	244	210	34
おとり広告（21条）	337	283	54
不当な比較広告（22条）	92	48	44
その他の不当表示（23条）	2,725	2,460	265
表示の修正・取りやめ及び取引の変更等の公示（24条）	200	217	-17
組織及び事業（25条）	2	0	2
違反に対する調査（26条）	28	4	24
違反に対する措置（27条）	53	22	31
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）	6	3	3
規約の制定（30条）	1	0	1
見やすい大きさの文字による表示（規則8条）	16	11	5
合 計	10,254	10,062	192

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784件であり、前年度よりも101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）」（389件・49.6%）、次いで「取引価額（規則5条）」（159件・20.3%）、「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）」（101件・12.9%）と続いている【表12】。

例年、総付景品企画の実施を検討する不動産事業者が多いことから、本年度も総付景品として提供できる限度額（3条）や提供する景品類の価額の算定基準となる取引価額（規則5条）の考え方にかかる相談が多く寄せられた。

景品規約の実体規定は、第3条のみであり、表示規約と比べて非常に少ない（表示規約は第5条及び第8条から第23条までの17規定）ものの、どのような表示をするかによって景品類として扱う、扱わないが決まる側面もあるので、不明な点があるなど、疑問に思った際には協議会に相談してほしい。

【表12】 景品規約の規定別の相談件数（延べ数）

規 定	件 数		増減
	2025年度	2024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）	101	134	-33
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）	7	4	3
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）	15	18	-3
懸賞景品の提供限度額（3条1項1号）	51	48	3
総付景品の提供限度額（3条1項2号）	389	433	-44
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）	9	6	3
共同懸賞の提供限度額（3条3項）	1	2	-1
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）	36	55	-19
取引価額（規則5条）	159	151	8
景品類の価額の算定基準（規則7条）	3	19	-16
その他（オープン懸賞等）	13	15	-2
合 計	784	885	-101

(2) 指導対応

正会員に所属する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規約の規定に基づき指導していただくことを目的とする指導員養成講座を開催し、受講いただいた正会員の役員を「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
2025年9月19日	(一社)群馬県宅地建物取引業協会	前橋市	32
2026年2月13日	(公社)全日本不動産協会東京都本部	千代田区	48
合 計			80

※ 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4,089名に委嘱している。

4 規約に違反する疑いのある事実の調査（定款第4条第1項第3号）

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、事実であるか否かを立証するため実地検証を含む詳細な調査を行った。

本年度、調査対象となった物件数は732件であり、前年度よりも230件増加した【表14】。特に賃貸住宅の増加が顕著であるが、その要因は、一部の地域において表示規約に違反する疑いのある賃貸住宅の広告にかかる申告が増えたことによるものと考えられる。

また、表示規約第21条の規定に違反する「おとり広告」は20件の減少となった。この「おとり広告」の大半は、同条第2号に規定する「物件は存在するが、取引の対象になり得ない物件」（契約済み物件）であるが、毎年度、調査物件数に変動があるため、契約済みのおとり広告が増えているのか、それとも減っているのかについては数値で明確に測れるものではないものの、少なくとも半年前や1年以上も前に取引できなくなっていた物件が広告されているというような長期間掲載物件は減少傾向にある。

【表14】 調査物件数

物件種別	2025年度	2024年度	増減
賃貸住宅	488	262	226
中古マンション	107	177	-70
新築住宅・中古住宅	90	43	47
1棟売りマンション・アパート	3	1	2
売地	18	8	10
新築分譲住宅	3	5	-2
分譲宅地	7	2	5
新築分譲マンション	16	4	12
合 計	732	502	230
うち、おとり物件数	126	146	-20
おとり物件数の割合	17.2%	29.1%	

5 規約違反をした事業者に対する措置（定款第4条第1項第4号）

前記4の調査を行い、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。

本年度の事案処理件数は、違約金課徴、嚴重警告、警告の措置を講じ、又は注意をした件数が

204件、違反が認められず不問等の処理をした件数が43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当該地区の不動産公正取引協議会に情報提供した件数が5件の計252件であった【表15】。

違約金課徴は前年度より1件増加、警告は13件減少、注意は75件の増加となった。おとり広告の違反が減少したことで、警告の件数が減少した一方、注意は大幅に増加した。これは、前記4に記載のとおり、一部の地域において表示規約に違反する疑いのある賃貸住宅の広告にかかる申告が非常に増え、その違反内容は警告の措置を講じるほどには至らない軽微なものであったことが要因である。

また、広告媒体別で見た規約違反で措置等を講じた件数は206件、そのうちの190件・92%超がインターネット広告によるものとなっている【表16】。

本年度は、申告のあったSNSでの広告に対して、インターネット広告の必要な表示事項が不足していた等の違反により6件の注意を行った。SNSでの広告はポータルサイト等と同じインターネット広告としての規制を受けることから、加盟事業者は規約の規定を遵守した広告を行う必要がある。

さらに、売買又は賃貸の別で見た事案処理件数は、違約金課徴14件のうち賃貸物件の事案が13件という結果であった【表17】。

違反物件の大半は、広告をした加盟事業者が所有、管理又は売主や貸主から、直接、媒介等の依頼を受けている物件ではなく、他の不動産事業者等が取り扱う物件（いわゆる先物物件）であることから、定期的な取引状況の確認を徹底し、過度な量の広告を掲載しない等の対応が求められる。引き続き、賃貸物件のインターネット広告の適正化を重点課題として取り組んでいくところである。

なお、当協議会は、加盟事業者からの要望により、規約の知識向上のための研修会の実施、違反しないための未然防止策の相談等に対応している。

【表15】 事案処理件数

処理	2025年度			2024年度			増減
	表示規約	景品規約	合計	表示規約	景品規約	合計	
違約金課徴	14	0	14	13	0	13	1
厳重警告	0	0	0	0	0	0	0
警告	63	6	69	78	4	82	-13
注意	120	1	121	44	2	46	75
違反計	197	7	204	135	6	141	63
不問等	42	1	43	21	1	22	21
情報提供※	5	0	5	4	0	4	1
合計	244	8	252	160	7	167	85

※ 情報提供は、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（以下、表16及び表17とも同じ。）。

【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			チラシ	手渡図面、DM	インターネット		チラシ	
	ポータルサイト	ホームページ	SNS			ポータルサイト	ホームページ		
違約金課徴	10	4	0	0	0	0	0	0	14
嚴重警告	0	0	0	0	0	0	0	0	0
警告	57	3	0	2	2	6	0	0	70
注意	81	22	6	9	3	1	0	0	122
違反計①	148	29	6	11	5	7	0	0	206*
違反計②	199					7			
不問等	28	7	1	1	5	1	0	0	43
情報提供	0	4	0	1	0	0	0	0	5
合計①	176	40	7	13	10	8	0	0	254*
合計②	246					8			

※ 1事案で複数広告を対象とした事案があるため、違反計の206件及び合計の254件は延べ数である。

【表17】 売買又は賃貸別事案処理件数

処理	2025年度				2024年度			増減
	売買	賃貸	物件以外	合計	売買	賃貸	合計	
違約金課徴	1	13	0	14	2	11	13	1
嚴重警告	0	0	0	0	0	0	0	0
警告	38	31	0	69	41	41	82	-13
注意	58	59	4	121	30	16	46	75
違反計	97	103	4	204	73	68	141	63
不問等	14	25	4	43	9	13	22	21
情報提供	5	0	0	5	2	2	4	1
合計	116	128	8	252	84	83	167	85

※ 物件以外の処理は、ホームページの会社概要ページの表示、景品提供企画のみ表示等、売買又は賃貸の特定物件のものではない広告である。

(1) 表示規約違反で措置を講じた事案の主な違反概要

ア 違約金課徴の大半を占める「おとり広告」

- (ア) 売地情報を基に架空の新築住宅として広告していたもの（存在しない架空物件）
- (イ) 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
- (ウ) 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

イ 違約金課徴の措置となる違反は「おとり広告」だけではありません

(ア) 取引条件にかかる不当表示

- a 賃料、敷金及び礼金をいずれも「8万円」と表示しているが、実際には、いずれも82,000円であった
- b 「敷金 1ヶ月」「敷引/償却 -/-」と表示しているが、実際には、敷金は全額償却されるものであった
- c 「保険 -」と表示しているが、実際には、損害保険への加入が取引の条件であり、損害保険料が必要であった
- d 「保証会社 -」等と表示しているが、実際には、保証会社を利用することが取引の条件であり、保証料が必要であった
- e 「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表示していなかった
- f 「ペット相談可」「敷金積み増し -」と表示しているが、ペット飼育時は敷金が賃料の1か月分増額され、増額分の敷金は退去時に償却されるものであった
- g 「駐輪場」又は「バイク置場」と表示するのみで、利用料を記載していなかった
- h 「普通借家 2年」と表示しているが、実際には、定期建物賃貸借の物件であった

(イ) 物件の内容等にかかる不当表示

- a 「間取り 2LDK」と表示しているが、実際の間取りタイプは1LDK及び納戸であった
- b 取引する住戸とは異なる間取図を掲載していた
- c 「〇〇小学校(小学校)まで200m」と表示しているが、〇〇小学校は公立学校であって、学区が指定されており、実際には、通学できないものであった
- d 「(スーパー) □□」、「(ドラッグストア) ××」と表示しているが、広告時点においては、すでに閉店しており、実際には、利用できないものであった
- e 「周辺情報 ◇◇駅(◆◆線)(その他)まで0m」と表示しているが、物件から◇◇駅までの実際の道路距離は500mであった
- f 「最上階」と表示しているが、2階建ての1階部分の住戸であり、実際には、最上階の住戸ではなかった
- g 「2面採光」と表示しているが、実際の採光面は1面しかないものであった

本年度、目新しい違反として出てきたのが(イ)のc、d及びeの表示である。

これは、物件周辺に所在する施設をシステムが自動で地図上より選択してくれるという便利なもので、候補の中から不動産事業者が表示する施設等を選択できるものであるが、この地図データが古く、実際に施設等の有無や学区が正しいか否かの確認を怠ったことにより発生した違反であった。地図データが古いものを提供している事業者にも違反表示を生み出した一因があるものの、表示規約が適用されるのは、その表示をした不動産事業者であり、表示責任に過失の有無を問わないことから、十分に留意する必要がある。

(2) 景品規約違反で措置を講じた事案の主な違反概要

ア 「年度末キャンペーン エアコン3台プレゼント 3月31日までにご契約の方」等と表示し、広告主であるA社の媒介により物件を購入した者に、3台で137,400円のエアコンをプレゼントする企画を行ったが、広告物件の取引に際して受領できる媒介報酬の限度額は547,800円であることから、その10%である54,780円を超過しているため実施してはならな

いものであった

イ 「～◇◇◇に掲載中の新築戸建て・一部中古物件ご成約の方限定～」、「◇◇◇見たで10万円分の△△△ギフトプレゼント♪」と表示し、広告主であるB社の媒介により物件を購入した者に10万円分の△△△ギフトカードをプレゼントする企画を行ったが、広告物件の取引に際して受領できる媒介報酬の限度額は884,400円であることから、その10%である88,440円を超過しているため実施してはならないものであった。

景品規約違反で措置した警告6件は、ここに紹介したものと同様の売買物件の仲介広告であった。仲介の場合に提供できる景品類の限度額は、購入者から受領する媒介報酬限度額の10%以下であることを理解し、その範囲内で実施していただきたい。

6 インターネット広告の適正化（定款第4条第1項第3号から第5号）

15ページの表16のとおり、規約違反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のほか、一斉調査も行うなど、継続して監視強化に努めた。

(1) 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、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年度から売買物件を対象に実施している【表18】。

本年度は第14回目となる賃貸物件の調査を5月から6月に、第5回目となる売買物件の調査を10月から11月にそれぞれ実施し、おとり広告が認められた32社（賃貸物件11社、売買物件21社）については、1社に違約金課徴、31社に警告の措置を講じた。なお、この措置件数は14ページの表15、15ページの表16及び表17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6】

【表18】 おとり広告の一斉調査

	賃貸（第14回）	売買（第5回）
調査対象物件数	721	391
うち、おとり広告の物件数	19	30
おとり広告の割合	2.6%	7.7%
調査対象事業者数	67	70
うち、違反事業者数	11	21
違反事業者の割合	16.4%	30.0%

(2) 警告以上の措置を講じた事業者への点検調査

ポータルサイト又はホームページ等のインターネット広告において、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加盟事業者が措置を受けて以降、表示規約を遵守した広告を行っているかを確認するための点検調査を6月から8月に実施した。

本年度は、20社を対象とし、そのうちの12社に違反が認められたため、4社を警告、8社を注意の処理とした。なお、この件数は14ページの表15、15ページの表16及び表17の各処理件数に含まれる。

また、点検調査は、1事業者当たり任意に抽出した5物件の広告を対象に実施しており、

特定の物件広告に対する申告で行っている調査ではないため、全ての広告に表示規約違反が見当たらなかったという結果を期待していたが、その期待とは逆に6割の事業者に違反が認められたことは残念な結果である。

この点検調査は、引き続き、実施する予定である。

(3) SNSを利用した不動産広告の実態調査

会員制交流サイト（SNS）を利用した不動産広告における、①表示規約第8条で規定する必要な表示事項（物件概要）の充足状況及び②表示規約第18条第2項で規定する合理的根拠がないと使用できない特定用語を使用した物件種別の状況の実態調査を行った。

調査結果の概略は以下のとおりである。

ア 表示規約第8条で規定する必要な表示事項（物件概要）の充足状況

調査対象とした600件のうち、不動産広告ではなかった164件を除く436件において、それぞれの物件種別により義務付けている必要な表示事項を漏れなく表示していた物件は1件もなかった。ポータルサイト等の場合には物件登録のフォーマットを埋めていけば概要が充足され、それを公開すれば表示漏れが起きることは、まず発生しないが、SNSは登録フォームがないため、広告主である不動産事業者の認識次第といえる。

イ 表示規約第18条第2項で規定する合理的根拠がないと使用できない特定用語を使用した物件種別の状況

調査対象とした1,800件のうち、物件の内容や取引条件等の用語にかかる使用ではなかった29件を除く1,771件を実際の対象とし、そのうちの1,622件（91.6%）が賃貸マンション・アパートの広告で使用されていた。

何故、賃貸マンション・アパートが多くを占めたかについての明確な理由は分からないが、売買物件に比べて規制が緩い（又は、規制がない）という認識のもとに行われているとすれば大きな間違いである。

今回の調査結果は、当協議会を含む全国9地区の不動産公正取引協議会（北海道、東北、北陸、東海、近畿地区、中国地区、四国地区及び九州）で共有し、今後、あらゆる機会を通じて周知と啓発に努めるとともに、今後の表示規約の運用等に活かしていくこととしている。【資料7】

(4) 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）に提供した。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19】。

本年度は、14社の違約金課徴の措置情報を提供した。

情報提供のうえ、行われている一定期間の掲載停止の効果は高いことに間違いはないが、それでも違約金課徴となってしまうような悪質な違反はゼロにはならず、また、掲載停止などというのは本来のあるべき姿ではないため、加盟事業者においてはより一層の規約の遵守、違反をしないための未然防止策の構築等、しっかりと行っていただきたいところである。

【表19】 情報提供サイト一覧

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

(5) ポータルサイト広告適正化部会の活動

調査指導委員会の下に設置している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、同部会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、これらにかか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。本年度は構成会社のうち2社が共有された情報を基に、広告の削除等を実施し、違反広告の継続掲載を止めることができた。

本年度共有された全国の物件数は1,332件であり、前年度より199件増加したものの、これに占めるおとり広告の件数は332件（24.9%）と、前年度より31件減少した。

また、1,332件のうち、当協議会の事業区域である東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県、新潟県、長野県及び山梨県の1都9県に所在する物件数は460件（34.5%）であったが、これに占めるおとり広告の件数は136件（29.6%）と、前年度よりも34件増加した【表20】。

共有された全国の物件数及び当協議会の区域内のおとり広告の物件数が増加した原因は、特定の区域内において特定の事業者にかかる広告の申告が非常に増えたことが一因と考えられる。この特定の区域内における同業他社への申告は、13ページにも記載のとおり当協議会にも直接、寄せられた多くの申告と一部重複している可能性があることを否定できない。一方、全体のおとり広告は微減（31件）ではあるものの、減少したという事実には意義があるものとして捉えたい。

なお、本年度の共有結果の詳細については、2026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。

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」を実施しており、本年度、共有された事業者数は30社であり、昨年度より9社減少した【表20】。

【表20】共有された違反物件の件数・事業者数及び割合

	2025年度	2024年度	増減
共有物件数	1,332	1,133	199
うち、おとり広告の物件数	332	363	-31
おとり広告の割合	24.9%	32.0%	
共有物件数のうち当協議会エリア内の物件数	460	337	123
うち、おとり広告の物件数	136	102	34
おとり広告の割合	29.6%	30.3%	
共有事業者数	30	39	-9
うち、当協議会加盟事業者数	10	6	4

7 会議等の開催（定款第4条第1項第7号）

第55回定時社員総会、理事会（8回）、総務（4回）、審理（1回）及び調査指導（8回）の各委員会、事情聴取会（7回）、監事監査会（1回）をそれぞれ開催するほか、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（通年）【表21から表25】。

【表21】第55回定時社員総会

開催日	議案	会場
2025年6月20日	【決議事項】 ・2024年度決算の承認 ・補欠役員を選任 【報告事項】 ・2024年度事業報告	ホテルメトロポリタンエドモント

【表22】理事会（8回）

回・開催日	議案	会場等
第1回 2025年5月29日 出席者数 理事：25名 監事：2名	【審議事項】 ・2024年度事業報告の承認 ・2024年度決算の承認 ・会長代行副会長及び副会長の業務執行の代行順序の決定 ・「ホームタウンちよだ応援事業」への指定団体等の申請 ・表示規約違反事業者に対する措置 【主な報告事項】 ・2025年度事業計画等の定期提出書類の内閣総理大臣への提出 ・消費者庁への景品規約変更案の説明及び事前確認の提出 ・2024年度違反物件情報等の共有結果（ポータルサイト広告適正化部会） ・公益社団法人日本広告審査機構（JARO）企画展への協力	ホテルメトロポリタンエドモント

回・開催日	議 案	会 場 等
<p>第2回 2025年6月20日</p> <p>出席者数 理事：34名 監事：2名</p>	<p>【審議事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第55回定時社員総会に付議する議案 ・表示規約違反事業者に対する措置 <p>【主な報告事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・感謝状の贈呈 ・第55回定時社員総会及び懇親会の進行 ・不動産連合会の2025年度事業計画及び2024年度事業報告 	<p>ホテルメトロポリタン エドモント</p>
<p>第3回 2025年6月20日</p> <p>出席者数 理事：37名 監事：2名</p>	<p>【審議事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業務執行理事（副会長）の選定 ・副会長の業務執行の代行順序 ・専門委員会委員（補欠）の委嘱 ・参与の委嘱 	<p>ホテルメトロポリタン エドモント</p>
<p>第4回 2025年9月24日</p> <p>出席者数 理事：29名 監事：1名</p>	<p>【審議事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・違反調査及び措置の手續等に関する規則の変更 ・公正表示ステッカー使用基準の新設 ・カスタマーハラスメントに対する基本方針の策定 ・表示規約違反事業者に対する措置 <p>【主な報告事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景品規約の認定及び施行 ・正会員の代表者の交代 ・審理委員会委員長及び総務委員会副委員長の選定結果 ・ホームタウンちよだ応援事業の申請結果 ・インターネット賃貸広告の一斉調査結果（第14回） 	<p>オンライン</p>
<p>第5回 2025年10月28日</p> <p>出席者数 理事：35名 監事：2名</p>	<p>【審議事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・表示規約違反事業者に対する措置 <p>【主な報告事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・代表理事及び業務執行理事の業務執行状況 ・会計報告（4月度から9月度） ・不動産広告の読み方・見方の配布 	<p>オンライン</p>
<p>第6回 2025年12月19日</p> <p>出席者数 理事：36名 監事：2名</p>	<p>【審議事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公正競争規約研修会講師派遣内規の変更 ・規約集、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価格の改定 ・違反調査等事務処理規程及び違約金の賦課基準の変更 ・表示規約違反事業者に対する措置 	<p>オンライン</p>
<p>第7回 2026年1月29日</p> <p>出席者数 理事：34名 監事：2名</p>	<p>【審議事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・育児・介護休業規程の変更 ・就業規則の変更 ・表示規約違反事業者に対する措置 <p>【主な報告事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会計報告（4月度から12月度まで） 	<p>ホテルメトロポリタン エドモント</p>

回・開催日	議 案	会 場 等
<p>第8回 2026年3月18日</p> <p>出席者数 理事：33名 監事：1名</p>	<p>【審議事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公正競争規約研修会講師派遣内規の変更の承認決議の差戻し ・2026年度 事業計画 ・2026年度 収支予算 ・外部理事及び外部監事候補者 ・第56回定時社員総会の開催及び招集 ・表示規約違反事業者に対する措置 <p>【主な報告事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・SNSを利用した不動産広告の実態調査 ・代表理事及び業務執行理事の業務執行状況 ・「ホームタウンちよだ応援事業（ふるさと納税活用の寄附金支援）」の結果 ・インターネット売買広告の一斉調査報告（第5回） 	<p>ホテルメトロポリタンエドモント</p>

※ 各理事会の前日等に西川会長への業務報告を専務理事及び理事・事務局長が対応した。

【表23】 専門委員会・監事監査会

総務委員会：4回、審理委員会：1回、調査指導委員会：8回(事情聴取会：7回)、監事監査会：1回

開 催 日	会 議 名	会場等
2025年4月24日	<p>総務委員会(出席者数：10名)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2024年度 事業報告の承認 ・2024年度 決算の承認 ・会長代行副会長及び副会長の業務執行代行順序の決定 	オンライン
5月13日	<p>監事監査会(出席者数：2名)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2024年度事業報告及び2024年度正味財産増減計算書の確認 ・貸借対照表、精算表及び残高証明書等の確認 ・監査報告書の作成 	事務局
5月22日	<p>調査指導委員会・事情聴取会(第1小委員会・出席者数：17名)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2社に対する事情聴取の実施及び措置案の決定 	事務局
6月9日	<p>調査指導委員会・事情聴取会(第2小委員会・出席者数：18名)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2社に対する事情聴取の実施及び措置案の決定 	事務局
6月25日	<p>第2回総務委員会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・副委員長2名の選定 	書面開催
6月25日	<p>審理委員会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・委員長の選定 	書面開催
9月18日	<p>調査指導委員会・事情聴取会(第1小委員会・出席者数：17名)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2社に対する事情聴取の実施及び措置案の決定 	事務局
10月20日	<p>調査指導委員会・事情聴取会(第2小委員会・出席者数：20名)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2社に対する事情聴取の実施及び措置案の決定 ・違反調査等事務処理規程及び違約金の賦課基準の変更 	事務局
11月20日	<p>調査指導委員会(第1小委員会・出席者数：17名出席)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・違反調査等事務処理規程及び違約金の賦課基準の変更 	オンライン

開催日	会議名	会場等
12月1日	第3回総務委員会(出席者数:12名) ・公正競争規約研修会講師派遣内規の変更 ・就業規則の変更 ・育児・介護休業規程の変更 ・規約集、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価格の改定 ・賛助会員会費の改定	オンライン
12月11日	調査指導委員会・事情聴取会(第2小委員会・出席者数:18名) ・2社に対する事情聴取の実施及び措置案の決定	事務局
2026年1月22日	調査指導委員会・事情聴取会(第1小委員会・出席者数:20名) ・2社に対する事情聴取の実施及び措置案の決定	事務局
3月3日	第4回総務委員会(出席者数:10名) ・2026年度事業計画(案)の承認 ・2026年度収支予算(案)の承認 ・外部理事及び外部監事候補者の承認 ・第56回定時社員総会の開催	オンライン
3月13日	調査指導委員会・事情聴取会(第1小委員会・出席者数:16名) ・2社に対する事情聴取の実施及び措置案の決定	事務局

※ 調査指導委員会・事情聴取会には、事情聴取招致事業者の宅建免許の行政庁担当官及び一般財団法人不動産適正取引推進機構の担当者にもオブザーバーとして出席いただいている。

※ 9月8日及び12日に、新たに調査指導委員会委員になった方への委員会業務にかかる説明会をオンラインで開催した。

【表24】 その他の会議 (全てオンライン)

開催日	会議名	参加者数
2025年7月25日	正会員事務局長連絡会議	33名・23団体
12月5日	不動産広告懇談会 ※構成:表示規約改正ワーキンググループのメンバーである不動産事業者(計25社)の担当者	50名・21社
2026年3月24日	第26回ポータルサイト広告適正化部会 本部会	—
(通年)	ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ (計12回/第284回~第295回)	—

【表25】 顧問会計士による会計監査等

開催日	会議名	会場
2025年4月25日	2024年度決算書類等の確認	事務局
10月16日	2025年度上期(4月度から9月度)の会計監査	事務局

8 正会員、行政機関、関係団体との連携・協力 (定款第4条第1項第6号・第7号)

正会員、行政機関、関係団体が主催する会議等に積極的に参加し、連携強化に努めた (通年)

【表26】。

【表26】正会員、関係団体、行政機関等が主催の会議等への参加状況

開催日	会議等	会場等
2025年4月7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	オンライン
4月14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
5月15日	(一社)不動産協会 総会懇親会 ※専務理事及び理事・事務局長が出席	オークラ東京
5月23日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 総会懇親会 ※専務理事及び理事・事務局長が出席	グランドアーク半蔵門
5月28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、専務理事及び理事・事務局長が出席	東京ベイ有明ワシントンホテル
5月28日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 総会懇親会 ※理事・事務局長が出席	京王プラザホテル
6月3日	(一社)全国住宅産業協会 総会懇親会 ※専務理事及び理事・事務局長が出席	ホテルニューオータニ
6月5日	(一社)不動産流通経営協会 総会懇親会 ※専務理事及び理事・事務局長が出席	オークラ東京
6月10日	(一社)マンション管理業協会 総会懇親会 ※事務局職員が出席	第一ホテル東京
6月10日	(公財)日本賃貸住宅管理協会 30周年記念式典 ※専務理事及び事務局職員(事務局長の代理)が出席	明治記念館
6月11日	(公社)日本広告審査機構 総会・理事会・懇親会 ※専務理事が出席	東京會館
6月23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
6月25日	(公社)全日本不動産協会総本部 総会懇親会 ※専務理事及び理事・事務局長が出席	ホテルニューオータニ
6月26日	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 総会懇親会 ※専務理事及び理事・事務局長が出席	ホテルニューオータニ
6月27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	オンライン
9月11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
9月19日	(一社)全国公正取引協議会連合会 会員間意見交換会 ※専務理事及び理事・事務局長が出席	オンライン
9月19日	(一社)全国公正取引協議会連合会 消費者庁との意見交換会 ※専務理事及び理事・事務局長が出席	オンライン

開催日	会議等	会場等
9月25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
10月10日	(一社)全国公正取引協議会連合会 連絡会議 ※専務理事及び理事・事務局長が出席	KKRホテル東京
11月28日	(公社)日本広告審査機構 関係団体協議会 ※理事・事務局長が出席	同機構 会議室
12月15日	消費者庁との景品規約の運用にかかる意見交換 ※理事・事務局長が対応	消費者庁
2026年1月6日	(一社)全国住宅産業協会 新年賀会 ※専務理事及び理事・事務局長が出席	ホテルニューオータニ
1月7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 ※専務理事及び理事・事務局長が出席	オークラ東京
1月8日	消費者庁との景品規約の運用にかかる意見交換 ※専務理事及び理事・事務局長が対応	消費者庁
1月14日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 60周年記念賀詞交歓会 ※専務理事及び理事・事務局長が出席	京王プラザホテル
1月15日	(公社)全日本不動産協会・同東京都本部 合同賀詞交歓会 ※専務理事及び理事・事務局長が出席	ホテルニューオータニ
1月15日	(一社)マンション管理業協会 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20日	内閣府 公益認定等委員会による点検調査 ※専務理事、理事・事務局長及び総務班が対応	事務局
1月22日	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 賀詞交歓会 ※専務理事及び理事・事務局長が出席	ホテルニューオータニ
2月5日	(一社)全国公正取引協議会連合会 運営委員会 ※専務理事が出席	同連合会 会議室
2月20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 ※専務理事及び理事・事務局長が出席	同協会 会議室
3月11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12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26日	(一財)不動産適正取引推進機構 不動産取引関係機関連絡協議会 ※理事・事務局長が出席	同機構 会議室

9 当協議会の体制整備等（定款第4条第1項第5号・第7号）

(1) 今年度の会員の入退会状況は、正会員の入退会はなく、賛助会員は退会が5社であった（通年）【表27】。

【表27】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	95	90	-5

(2) 賛助会員の会員数を増やすために、新規入会をアピールするリーフレットを適宜、配布するとともに、正会員が主催する規約研修会の資料に入会案内を差し込み、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（通年）。【資料8】

今年度の新規入会はなかったが、継続して新規入会の周知等を行っていく。

(3) 公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律第22条第1項の規定に基づく内閣総理大臣への定期提出書類の提出をそれぞれの期限までに対応した。【資料9】

ア 2024年度の事業報告等に係る提出を2025年6月30日付けで行った。

イ 2026年度の事業計画等に係る提出を2026年3月31日付けで行った。

(4) 景品表示法及び公益法人会計のセミナーに積極的に参加・視聴し、職員の知識向上に努めた（通年）【表28】。

【表28】職員のセミナー等への参加状況

開催日	主催者・セミナー名
2025年6月16日	(一社)全国公正取引協議会連合会「最近の景品表示法を巡る状況」
7月25日	(公社)日本広告審査機構「消費者庁 2つの実態調査報告書と実務対応」
12月12日	ピー・シー・エー株式会社「PCA会計セミナー」
12月16日	(公社)日本広告審査機構「最新事例から学ぶ ステルスマーケティングと生成AI活用時の実務的なリスク」

10 不動産連合会事務局としての会員協議会との連携・協力（定款第4条第1項第3号・第4号以外）

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、会員協議会の賛助会員を対象とする研修会の講師を努めるとともに、会員協議会からの要請により研修会の講師を派遣した（通年）【表29から表31】。

【表29】各種会議

開催日	会議名	会場等
2025年4月23日	第1回事務局長会 ※専務理事、理事・事務局長及び事務局職員が出席	愛知県宅建会館

開催日	会議名	会場等
6月2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
9月8日	第2回事務局長会 ※専務理事、理事・事務局長及び事務局職員が出席	事務局
10月1日	第23回通常総会 ※会長が対応	書面開催
2026年2月27日	(一社)九州不動産公正取引協議会 規約指導担当者会議 ※理事・事務局長がオブザーバー出席	オリエンタルホテル福岡

【表30】研修会

開催日	対象者	開催方法	参加者数
2026年2月19日	9地区協議会の賛助会員	オンライン	183名・76社 (うち当協議会会員 : 105名・30社)

【表31】研修会及び動画収録への講師派遣状況（9回）* (HY)はハイブリッドの略

開催日	主催者・対象者	開催地	参加者数
2025年8月29日	東海不動産公正取引協議会 賛助会員	名古屋市	27
11月4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・北東住協 会員]	仙台市	143
11月5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	90
11月6日	東北地区不動産公正取引協議会 加盟事業者 [山形宅建・全日山形 会員]	山形市	170
11月18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]	弘前市	94
2026年1月21日	北陸不動産公正取引協議会 加盟事業者(収録)	事務局	—
1月26日	中国地区不動産公正取引協議会 加盟事業者 [山口宅建 会員]	山口市(HY)	195
2月19日	四国地区不動産公正取引協議会 役員・事務局員	松山市	44
2月27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	77
合 計			840

2025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。

2026年6月
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会