

# 平成29年度事業報告書

(平成29年4月1日～平成30年3月31日)

平成29年度においても、当協議会は最重要課題のインターネット広告の適正化を図るため、「おとり広告」に対する注意喚起を図ってはきたものの、依然、契約済み物件の掲載などの「おとり広告」は後を絶たず、特に大阪府、兵庫県においては多発している状況にある。

このため、引き続き、当協議会はインターネットの「おとり広告」の撲滅を目指して、不当景品類及び不当表示防止法(以下「景品表示法」という)の規定に基づく、「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)の普及啓発・周知徹底に取り組むとともに、表示規約の実効性を担保するため、インターネットの「おとり広告」等の規約違反については厳重警告・違約金を課徴するなど所要の是正措置を講じた。

また、規約違反事業者への新たな対応として、インターネットの「おとり広告」の抑止効果を高めるため、首都圏のポータルサイト広告適正化部会(アットホーム株式会社・株式会社CHINTAI・株式会社マイナビ・株式会社LIFULL・株式会社リクルート住まいカンパニー)との連携を強化し、平成29年8月度から厳重警告・違約金課徴の対象事業者については、各社の運営するポータルサイトにおいて、少なくとも1か月以上の掲載停止となる施策の取り組みを始めた。

そこで、この新たな取り組みに対する理解と協力を求めるため、平成29年6月8日、構成団体長に対し、会員事業者に対する周知をお願いするとともに、ポータルサイト広告適正化部会と「ポータルサイトの掲載停止等に関する説明会・勉強会」を開催したほか、朝日新聞、毎日新聞、読売新聞及び産経新聞をはじめ住宅新報や全国賃貸住宅新聞などの媒体を通じて、施策のPRに努めながらその啓発を図った。

さらに、今般のポータルサイトの掲載停止の施策については、平成29年10月度の措置から公益社団法人全日本不動産協会の「ラビーネット」、同年12月度の措置から公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の「ハトマークサイト」、平成30年4月度の措置からジューシー出版株式会社の「いい部屋ネット」が参画するなど、インターネット広告の適正化に向けた取り組みは拡大の様相を呈した。

以下、平成29年度の事業活動について報告する。

## 1 事業活動の広報及び規約の普及啓発に関する事業について

(定款第4条第1号、第5号関係 担当：広報・総務委員会)

### (1) 規約違反事業者への新たな対応

今日のインターネット広告の現状を踏まえ、規約違反事業者への新たな対応として、インターネットの「おとり広告」の抑止効果を高めるため、前記のとおり、厳重警告・違約金課徴の対象事業者に対するポータルサイトの掲載停止の施策を実施した。

これに伴い、平成29年7月20日、TKPガーデンシティ大阪梅田において、「ポータルサイトの掲載停止等に関する説明会・勉強会」をポータルサイト広告適正化部会と開催した。

なお、「ポータルサイトの掲載停止等の説明会・勉強会」の出席者数は140名であった。

## (2) インターネットによる学生向けの賃貸マンション等の「おとり広告」に関するトラブル防止

平成29年10月19日、インターネットによる学生向けの賃貸マンション等の「おとり広告」に関するトラブルを防止するため、近畿二府四県における149の大学と58の短期大学に対し注意喚起書を通じた。

## (3) ホームページの運営 (URL <http://www.koutori.or.jp>)

当協議会のPRと規約の普及啓発を広く図るため、ホームページにおいて、当協議会の事業活動状況や会議開催状況、行政からの周知依頼等を適宜、加除掲載するとともに、嚴重警告・違約金課徴の広告事例の概要などを掲載したほか、前記の「ポータルサイトの掲載停止」などの緊急かつ重要な告知事項については、プレスリリースと位置づけ広く社会に向けて情報を発信した。

その一方、根幹の表示規約及び景品規約の普及啓発を図るため、引き続き、不動産公正取引協議会連合会のホームページを通じて、全条文をダウンロードできることとしたほか、所定の業務・財務関係等の資料についても情報を公開した。

## (4) 広報誌「公取協にゆうす」の発行

平成29年4月及び6月、当協議会の事業活動に対する理解と関心を積極的に求めるため、広報誌を年2回作成し、関係官公庁、図書館、消費者団体、関係団体、構成団体、役員等に配布(計約3,000部)すると同時にその効果を高めるためホームページにも広報誌を掲載した。

## (5) 規約普及パンフレット・公正表示ステッカーの頒布

規約の普及啓発を図るため、表示規約及び景品規約等の条文を取りまとめた規約集「不動産の公正競争規約」を3,648部、不動産広告作成のための実務者向けの手引書「不動産広告ハンドブック」を1,302部頒布した。

また、規約に対する遵守意識を高めるため、構成団体を通じて、新規入会者を中心に店頭掲示用の「公正表示ステッカー」を1,283枚頒布した。

## (6) 暮らしアップセミナー(消費者向けの規約研修会)への講師派遣

平成29年5月26日、吹田市役所において、「不動産広告の見方・読み方 ～失敗しない住まい探しのために～」と題するテーマのセミナーが吹田市立消費生活センターの主催で開催された。

そこで、吹田市立消費生活センターから講師派遣の要請があり、消費者に対する規約のPRや普及啓発を図るため、その要請に基づき当協議会から講師を派遣した。

なお、暮らしアップセミナーの出席者数は28名であった。

## 2 規約の相談業務及び指導業務の推進に関する事業について

(定款第4条第2号、第5号、第7号関係 担当：指導委員会)

## (1) 表示規約及び景品規約に関する相談業務

表示規約及び景品規約の周知徹底と違反行為の未然防止を図るため、事業者、維持会員、賛助会員、広告媒体社、広告代理店、広告印刷会社等から、広告企画や規約の解釈運用などの相談を事務局において受け付け、適正な不動産広告表示の推進と過大な景品提供の未然防止に努めた。

相談件数については4,084件、相談事項は延べ数で5,573件となり、このうち、表示規約関係は4,489件、景品規約関係は1,030件となった。

また、相談内容を規約条項別で見ると、1位は表示規約第15条の「物件の内容・取引条件等に係る表示基準」(743件)、2位は表示規約第8条の「必要な表示事項」(737件)、3位は表示規約第23条の「その他の不当表示」(547件)、4位は表示規約第5条の「広告表示の開始時期の制限」(536件)、5位は景品規約第3条第2号の「総付景品」(428件)となっている。

なお、平成29年度における相談業務の詳細については後記の資料のとおりである。

## (2) 規約研修会の開催

### ① 義務講習会(規約研修会)の開催

平成29年10月3日、OMMビルにおいて、インターネットの「おとり広告」等の再発防止に資するため、過去に警告、違約金課徴(嚴重警告)の措置を受けている会員事業者を対象に「義務講習会」を開催した。

なお、「義務講習会」には15社、23名の会員事業者が出席した。

### ② 自主研修会(規約研修会)の開催

平成30年3月22日、エル・おおさかにおいて、不動産広告の基礎知識の理解を深めるため、消費者庁並びに滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県の後援を受け「自主研修会」を開催した。

なお、「自主研修会」には19社、24名の会員事業者が出席した。

## (3) 構成団体等における規約研修会への講師派遣

構成団体や関係機関等からの要請に基づき、インターネットをはじめ不動産広告の表示適正化を推進するため、構成団体等の主催する規約研修会に講師を派遣した。

なお、平成29年度における規約研修会への講師派遣回数は10回、規約研修会の出席者総数は1,145名であった。

## (4) 不動産広告問題研究会の開催

賛助会員・維持会員との緊密な連携を確保するとともに、規約の解釈運用はもとより不動産広告に関する知識の習得・向上に資するため、「不動産広告問題研究会」を年3回開催した。

平成29年度の第1回目の研究会においては、岡本正治法律事務所から宇仁弁護士をお招きし、「送り手と受け手 一情報のミスマッチを避けるためにー」と題するテーマについて、第2回目の研究会においては、公正取引委員会事務総局近畿中国四国事務所の取引課から吉岡取引第一係長をお招きし、「景品表示法の概要と最近の違反事例」と題するテーマについて、第3回目の研究会においては、田中特別講師から、「最近の不動産広告の相談事例等」と題するテーマについて、実務者向けの勉強会を開催した。

### 3 規約遵守状況に対する審査・調査及びその是正措置等に関する事業について

(定款第4条第3号、第4号、第8号関係 担当：表示審査・調査・措置委員会)

#### (1) 消費者及び関係官公庁等からの申告・移送案件等の受付・処理

消費者、関係官公庁、関係団体等からインターネットをはじめ不動産広告の情報提供、申告、通知等を受付、規約被疑案件については規約の規定に照らして対応した。

他方、規約の対象とはならない不動産取引に係る相談についても、それぞれの内容に応じて、適切な関係機関を紹介することにより解決を促した。

#### (2) 規約遵守に関する各種調査の実施（対象事業者：163社）

不動産広告の表示適正化を図るため、規約遵守に関する各種調査を次のとおり実施した。また、必要に応じて、ポータルサイト広告適正化部会に協力を仰ぎ、インターネット広告の登録内容やその掲載期間などについてデータの提供を求めた。

##### ① 官民合同不動産広告実態調査の実施（対象事業者：88社）

平成29年11月10日から同年12月14日までの期間、近畿二府四県の景品表示法・宅建業法担当課、消費生活センター、関係団体及び構成団体等に協力を求め、インターネット等の売買物件広告(インターネット49・新聞折込チラシ39)を中心に、滋賀県下11、京都府下16(賃貸物件8含む)、大阪府下26、兵庫県下12、奈良県下11及び和歌山県下12(賃貸物件4含む)の計88の物件について現地調査を実施した。

##### ② 賃貸物件不動産広告実態調査の実施（対象事業者：28社）

平成30年2月19日から同年3月12日までの期間、滋賀県・大阪府・兵庫県・奈良県の宅建業法担当課及び構成団体に協力を求め、インターネットの賃貸物件広告を対象に、滋賀県下2、大阪府下18、兵庫県下6及び奈良県下2の計28の物件について現地調査を実施した。

なお、京都府下及び和歌山県下については、前記のとおり、官民合同不動産広告一斉実態調査と併せて賃貸物件の実態調査を実施した。

##### ③ 規約被疑事案に対する委託調査・措置依頼等の実施（対象事業者：47社）

表示規約第26条第2項、第27条第7項並びに違反調査及び措置の手続等に関する規則第5条の規定に基づき、インターネット広告等の計102の物件について委託調査、改善措置などを構成団体に依頼した。

#### (3) 事情聴取会の開催（対象事業者：16社）

規約違反内容の事実確認や広告作成経緯等を聴取するとともに、当該事業者に対して弁明等の機会を確保するため、表示規約第27条第4項の規定に基づき、事情聴取会を年8回開催した。

さらに、事情聴取会の中、関係官公庁をはじめ規約違反の掲載サイトに該当する「ポータルサイト広告適正化部会」についてもオブザーバーとして同席を求めた。

#### (4) 規約違反に対する措置

規約違反行為の内容、程度、それらの及ぼす影響、広告表示の改善の見込みその他の事情を勘案し、表示規約第27条第1項、第2項、第3項及び第7項並びに違反調査等事務処理規程第13条、第14条、第19条、第20条及び第26条の規定に基づき、70社の会員事業者について規約違

反に対する措置を次のとおり講じた。

平成29年度 措置区分処理内容・件数

措置区分処理内容	件数 (インターネット広告)
違約金課徴・嚴重警告	※14社 (14社含む)
警告	3社 (3社含む)
注意等	53社 (35社含む)
計	70社 (52社含む)

※ 違約金課徴・嚴重警告の14社のうち、8月度以降の8社については、前記のポータルサイトの掲載停止等の対象となっている。

(5) 規約違反に係る事実確認等の調査に対する協力義務

平成29年9月1日及び平成30年1月15日、各種の実態調査の実施に際して、的確かつ円滑な調査業務を行うため、表示規約第26条第1項、第2項、第3項及び景品規約第5条第1項、第2項の規定に基づき、「規約違反に係る事実確認等の調査については協力する義務がある。」旨を会員事業者に周知していただくよう構成団体長に依頼した。

4 渉外及び運営等に関する事業について

(定款第4条第6号、第7号、第9号関係 担当：総務委員会)

(1) 定時社員総会・理事会の開催

当協議会の円滑な運営に資するため、定款と運営規程に則り、定時社員総会を年1回、理事会を年4回開催した。

平成29年度における定時社員総会と理事会の開催日と議事については次のとおりである。

① 第1回理事会 (平成29年5月24日 於：OMMビル)

ア 会長報告・あいさつ

イ 報告事項 第1号 平成29年度定時社員総会の開催など

第2号 役員の辞任(交代)に伴う理事候補推薦届及び履歴書の提出依頼

第3号 広報の発行及びホームページの更新

第4号 吹田市立消費生活センターへの講師派遣

第5号 臨時実態調査の実施

第6号 事情聴取会の開催

第7号 規約違反に対する違約金課徴

第8号 財政検印状況など

ウ 決議事項 第1号 平成28年度事業報告案

第2号 平成28年度決算案

第3号 役員、委員、調査員選任基準及び役員、委員、調査員選出表の変更

- ② 定時社員総会（平成29年6月16日 於：ホテルグランヴィア大阪）
- ア 報告事項 第1号 平成28年度事業報告に関する件
  - イ 審議事項 第1号 平成28年度決算案に関する件
  - 第2号 役員を選任(補選)に関する件
- ③ 第2回理事会（平成29年6月16日 於：ホテルグランヴィア大阪）
- ア 決議事項 第1号 平成29年度 副会長・常務理事の選定(補選)
  - 第2号 平成29年度 委員及び調査員の委嘱(補選)
  - 第3号 平成29年度 名誉役員の委嘱
- ④ 第3回理事会（平成29年11月30日 於：OMMビル）
- ア 会長報告・あいさつ
  - イ 報告事項 第1号 規約違反事業者への新たな対応
  - 第2号 不動産公正取引協議会連合会第15回通常総会
  - 第3号 不動産広告実態調査及び臨時実態調査
  - 第4号 事情聴取会の開催
  - 第5号 規約違反に対する違約金課徴など
  - 第6号 規約研修会の開催と講師派遣及び不動産広告問題研究会の開催
  - 第7号 広報の発行及びホームページの更新
  - 第8号 不動産広告に関する消費者講座
  - 第9号 財政検印状況など
  - ウ 決議事項 第1号 平成30年度定時社員総会の開催
  - 第2号 賛助会員の入会
- ⑤ 第4回理事会（平成30年3月20日 於：OMMビル）
- ア 会長報告・あいさつ
  - イ 報告事項 第1号 第1回消費者モニター懇談会、クールビズの実施
  - 第2号 賃貸物件実態調査及び臨時実態調査
  - 第3号 事情聴取会の開催
  - 第4号 規約違反に対する違約金課徴など
  - 第5号 規約研修会の開催と講師派遣及び不動産広告問題研究会の開催
  - 第6号 ホームページの更新及び広報の発行
  - 第7号 財政検印状況など
  - ウ 決議事項 第1号 平成30年度事業計画書案
  - 第2号 平成30年度収支予算書(正味財産増減予算書)案
  - 第3号 運営規程の変更
  - 第4号 賛助会員の入会

## (2) 運営規程の変更

総会の議決権に関し、当協議会の運営上、公益社団法人全日本不動産協会の府県本部長が交代した場合、当協議会の定時社員総会及び臨時社員総会における「議決権のタイムラグ」の問題が生じるため、理事会の議決を経て、運営規程の議決権行使に関する基準日を次のとおり変更した。

運営規程第7条の議決権行使に関する基準日について、旧規程の「事業年度の末日現在における正会員を、当該事業年度の終了後に召集される定時社員総会及び翌事業年度中に開催される臨時社員総会に関して議決権を有する正会員とする。」から、新たに「定時社員総会及び臨時社員総会の開催日の属する月の前月末日現在における正会員を、当該総会に関して議決権を有する正会員とする。」と運営規程に定めた。

### (3) 不動産公正取引協議会連合会通常総会・理事会・幹事会等

平成29年9月29日、JRタワーホテル日航札幌において、第15回通常総会が開催され、①平成28年度事業報告及び平成29年度事業計画、②各地区協議会の当面する課題、③第16回通常総会の幹事協議会(中国地区)について審議・議決した。

通常総会の議事の中、首都圏協議会から「インターネット広告の適正化について、おとり広告の撲滅のため、首都圏と近畿地区では、ポータルサイト広告適正化部会等と連携し、厳重警告・違約金の措置を講じた事業者に、少なくとも1か月以上掲載停止とする施策を実施しているが、おとり広告は全国各地で発生しており、他の地区協議会も部会と連携し、必要な施策を実施すべきではないのか。」という提案があり、異論なく全会一致で合意、九地区協議会において承認された。

このほか、通常総会の議案の審議等を行うための理事会を年1回開催するとともに、表示規約及び景品規約の見直しや規約運用上の諸問題等について、実務的な協議、検討を行うための幹事会が年2回開催された。

さらに、平成29年7月6日、ホテルグランヴィア大阪において、第1回目の幹事会が開催された後、今日のインターネットの「おとり広告」の問題に鑑み、地区協議会がインターネット広告の適正化に取り組んでいくため、幹事会とポータルサイト運営会社(アットホーム株式会社、ジュエシ出版株式会社、株式会社CHINTAI、株式会社マイナビ、ヤフー株式会社、株式会社LIFULL、株式会社リクルート住まいカンパニー)との初の「意見交換会」が開催された。

### (4) ポータルサイト広告適正化部会との連携

ポータルサイト広告適正化部会との連携を強化する中、前記のとおり、厳重警告・違約金課徴の対象事業者に対するポータルサイトの掲載停止の施策を始めた。

また、平成29年9月22日及び平成30年3月9日、インターネット広告の適正化に向けて、①厳重警告・違約金課徴の対象事業者名の公表、②違反物件情報及び事業者情報の共有の拡充、③インターネット広告の委託調査の実施など、当面の検討事項や今後の取り組むべき課題について、意見や情報を交換するための会議を年2回開催した。

加えて、平成29年7月7日及び同年10月6日、事務の連携業務に係る手順を精査するため、事務局において「事務の連携等に関する打合せ」を年2回行った。

### (5) 関係官公庁及び関係団体等との連携

当協議会の事業活動を円滑に推進するため、各種会議や実態調査等の機会を通じて、消費者庁、公正取引委員会事務局近畿中国四国事務所、近畿二府四県の宅建業法・景品表示法担当課、関西広告審査協会、不動産公正取引協議会連合会等との業務連携の確保に努めた。

## (6) 賛助会員・維持会員の入会促進

表示規約及び景品規約を効果的に運営するため、主要な未加入の事業者、広告媒体社、広告会社及びポータルサイト運営会社等に対し、相談業務や入会案内の通知を通じて、維持会員・賛助会員の入会を促進した。

## (7) 不動産広告に関する消費者講座の開催

平成29年10月24日、OMMビルにおいて、25名の出席者の中「不動産広告に関する消費者講座」を開催し、当協議会のPRをはじめインターネット広告の見方や読み方などを消費者向けに分かりやすく解説した。

このため、消費者講座の開催に伴い、案内パンフレットを作成し、公的機関等に窓口掲示をお願いしたほか、朝日新聞やNHKラジオ、ホームページを通じて、消費者講座の出席者を募集した。

## (8) 消費者モニター制度の運営（事項3の事業を一部含む）

平成29年度消費者モニターの総数と構成については総数39名となり、その府県別の内訳は、滋賀県下4名、京都府下4名、大阪府下13名、兵庫県下10名、奈良県下4名及び和歌山県下4名となっており、消費者モニター制度の運営内容については次のとおりである。

### ① 消費者モニター説明会の実施

消費者モニターに対する委託業務をはじめ、当協議会の設立目的、活動内容、表示規約及び景品規約の規制のあらまし、不動産広告の違反ポイントなどをレクチャーするため、「消費者モニター説明会」を年4回に分けて実施した。

### ② 消費者モニター懇談会の開催

当協議会の諸活動や不動産広告に関する意見交換を行うとともに、消費者から見た不動産広告の疑問点などについての質疑応答を行うため、「消費者モニター懇談会」を年2回開催した。

平成29年度の第1回目の懇談会においては、公正取引委員会事務総局近畿中国四国事務所の取引課から寺本取引課長をお招きし、また、第2回目の懇談会においては、同取引課から山崎取引第二係長をお招きし、各懇談会の中、消費者モニターからの法律上の広告や景品に関する質問に対しては、独占禁止法と景品表示法の観点から分かりやすく回答をいただいた。

### ③ 新聞折込チラシ等の収集

官民合同不動産広告実態調査の対象物件を選定するため、1,368枚の新聞折込チラシ等と129枚のインターネット広告、計1,497枚の不動産広告を消費者モニターから収集した結果、表示規約に違反する3社に対し注意処分を講じた。

なお、この注意処分の件数については、前記の措置件数の中に含まれている。

### ④ 平成30年度消費者モニターの募集・選定

平成30年度消費者モニターの募集にあたっては、案内パンフレットを作成し、公的機関等の窓口掲示をお願いしたほか、公立図書館、消費者センター、NHKラジオ、新聞媒体及びホームページ等を通じ、広く一般募集したところ、計156名の応募があり、志望動機などをもとに選定した結果、滋賀県下4名、京都府下6名、大阪府下13名、兵庫県下11名、奈良県下4名及び和歌山県下2名の計40名を平成30年度消費者モニターに選定した。

平成29年度 相談件数・規約条項別内訳

資料

1 相談件数 (計4, 084)

区分	件数
事業者	1 6 1 9
広告媒体社・広告会社等	2 1 9 8
関係官公庁	5 2
構成団体・関係団体	1 0 3
消費者	1 0 5
その他	7

2 相談事項 (計5, 573)

区分	件数
表示規約関係	4 4 8 9
景品規約関係	1 0 3 0
宅建業法等関係法令	5 1
その他	3

3 規約条項別内訳

(1) 表示規約関係 (計4, 489)

区分	件数
事業者の責務	2 0
広告会社等の責務	2 4
用語の定義	1 5 7
広告表示の開始時期の制限	5 3 6
建築条件付土地の建物表示	1 9 8
自由設計型マンション企画	2
必要な表示事項	7 3 7
予告広告	2 5 4
副次的表示	5
シリーズ広告	5
必要な表示事項の適用除外	5 4
特定事項の明示義務	1 2 4
記事広告の広告明示義務	2
見やすい文字の大きさ	6 0
内容・取引条件等の表示基準	7 4 3
節税効果等の表示基準	1 0
入札・競り売りの表示基準	5
特定用語の使用基準	1 9 2
物件の名称の使用基準	2 2 8
不当な二重価格表示	1 7 7
おとり広告	1 5 9
比較広告	2 2
その他の不当表示	5 4 7
表示の修正・内容変更の公示	8 4
違反に対する調査・措置	1 1 2
その他	3 2

(2) 景品規約関係 (計1, 030)

区分	件数
総付景品	4 2 8
懸賞景品	2 4 1
共同懸賞	9
値引き	2 3 6
アフターサービス	1 9
付属するもの	1 5
取引価額の算定	4 2
取引上の経済上の利益	7
オープン懸賞	3 3
その他	0

※ 1の相談件数は相談内容が複数であっても、事業者等の実数で表記している。

※ 2の相談事項及び3の規約条項別内訳は、相談内容を延べ数で表記している。

## 平成29年度事業報告

平成29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。

平成30年5月

公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会