

## 平成30年度事業計画書

(平成30年4月1日から平成31年3月31日まで)

近年、当協議会は当面の課題として、インターネットの「おとり広告」の撲滅に取り組んではいるものの、依然、事業者の物件情報の確認不足や「おとり広告」に対する認識不足などの問題により、契約済み物件の掲載による「おとり広告」が潜在的なものを含め多発している状況にある。

このため、平成30年度においても、引き続き、インターネットの「おとり広告」の改善とその未然防止を最重要課題と位置づけ、消費者庁・公正取引委員会及び国土交通省をはじめ関係官公庁、関係団体、消費者モニター等に支援と協力を求めながら、不当景品類及び不当表示防止法第31条第1項の規定に基づく、「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)の運営を通じて、インターネット広告の適正化に尚一層取り組むこととする。

また、あらためて当協議会の構成団体には、当協議会の設立目的、規約の意義などについて理解を求め、インターネットの「おとり広告」の改善とその未然防止を図るための協力の増進を求める。

以下、平成30年度事業計画については次のとおり策定し、各種の諸事業を実施する。

### 1 事業活動の広報及び規約等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) ホームページによる情報提供の推進

当協議会の事業活動のPRと規約の普及啓発に資するため、ホームページにおいて、広報誌、表示規約・景品規約の基礎知識、規約研修用DVD、嚴重警告・違約金課徴事例などを掲載するとともに、緊急かつ重要な事項については、一般報道機関向けに「ニュースリリース」(プレスリリース)と称して、広く社会へ情報を発信する。

この中、インターネットの「おとり広告」の撲滅を図るため、繰り返し「契約済み物件については、更新期限がきていなくとも速やかに削除するとともに、価格や賃料、販売戸数などの取引条件が変更となった場合も速やかに修正する」ことを内外に啓発するほか、実務者向けの新たな取り組みとして、インターネット広告の作成に関する注意点なども発信する。

なお、引き続き、所定の業務・財務関係等の資料についても情報を公開する。

#### (2) 広報誌の発行

関係官公庁、消費者団体、広告媒体社及び各構成団体等に対し、当協議会の事業活動について理解と協力を求めるため、広報誌「公取協にゆうす」を年2回程度作成・配布すると同時に、ホームページにも広報誌を掲載することによりその効果を一層高めることとする。

#### (3) 規約集・不動産広告ハンドブック・公正表示ステッカーの頒布

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」と実務者向けに規約解説や広告表示例等を取りまとめた「不動産広告ハンドブック」を頒布するほか、規約に対する遵守意識を啓発するため、会員事業者の店頭掲示用の「公正表示ステッカー」を頒布する。

## 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

インターネット広告をはじめ規約違反の未然防止と適正表示の周知徹底を図るため、事務局において、事業者、賛助会員、維持会員、広告会社、広告媒体社及びポータルサイト運営会社等からの規約に関する相談に対応し、不動産広告の表示適正化に努める。

併せて、規約違反の未然防止体制を拡充強化するため、引き続き、各構成団体の役職員にも相談業務について協力を求めることとする。

### (2) 自主研修会及び義務講習会の開催

消費者庁をはじめ滋賀県・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県の後援のもと、規約の普及啓発・周知徹底を図るため、会員事業者のみならず、誰もが自主的に参加することができる「自主研修会」(規約研修会)を開催する。

さらに、規約違反の再発防止を図るため、違約金課徴、厳重警告及び警告の措置を講じた会員事業者を対象に「義務講習会」(規約研修会)を開催する。

### (3) 各構成団体等における規約研修会への協力

各構成団体や関係団体等が主催する規約研修会については、それぞれの要請に応じて、講師の派遣を行うほか、規約研修会のレジュメ・資料などについても提供するほか、規約研修会の講師の育成を図るための勉強会の開催についても検討する。

### (4) 不動産広告問題研究会の開催

不動産広告の表示適正化及び不動産取引の公正化を目指して、規約の解釈運用に対する意見交換・情報交換を図るとともに、不動産広告の作成に関連する法律や知識などを習得するため、賛助会員・維持会員の実務担当者を対象に「不動産広告問題研究会」を年3回程度開催する。

## 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) 広告審査及び広告調査の実施

消費者、消費者モニター、会員事業者、関係官公庁及び各構成団体等から、インターネットの「おとり広告」等の被疑事案の申告や移送案件等を受付、表示規約、景品規約、違反調査及び措置の手続等に関する規則、違反調査等事務処理規程に基づき、関係官公庁、関係団体、ポータルサイト広告適正化部会及び各構成団体等に、広告審査や広告調査の理解と協力を求め、経常調査と臨時調査を実施する。

とりわけ、経常調査については、原則、府県毎に、①10～12月に売買物件、②2～3月に賃貸物件の実態調査を行う予定とするものの、インターネットの「おとり広告」の撲滅とその抑止効果を図るため、府県毎の規約違反の実態・実情を十分に踏まえつつ、各構成団体と緊密に連携・調整しながら機動的に調査を行うこととする。

他方、不動産の取引業務に係る相談や苦情等については、関係官公庁や関係機関等を紹介することにより事案の解決に協力する。

## (2) 事情聴取会の開催

表示規約、景品規約、違反調査及び措置の手續等に関する規則、違反調査等事務処理規程に基づき、インターネット等の「おとり広告」や「重大な不当表示」などを行った会員事業者に対して、当該事案に対する意見や証拠等を提出する機会等を与えるため、原則、国土交通省、近畿二府四県の景品表示法・宅建業法担当課、ポータルサイト広告適正化部会の担当者にも同席を求め中、所定の事情聴取会を逐次開催する。

## (3) 規約違反に対する是正・措置

広告審査・広告調査等の結果、表示規約、景品規約、違反調査及び措置の手續等に関する規則、違反調査等事務処理規程に基づき、規約違反の内容・程度に応じて、注意・警告処分などの改善措置を講じるとともに、インターネット等の「おとり広告」や「重大な不当表示」を行った会員事業者については、前記の事情聴取会を経て、違反行為の内容、程度その及ぼす影響、違反期間の長短、広告表示の改善の見込みその他の事情を勘案して、嚴重警告、違約金課徴等の措置を講じる。

また、平成29年8月度の措置から、「嚴重警告・違約金課徴」の措置を講じた会員事業者については、7つの不動産情報サイトの運営会社・団体と連携して、各サイトへの広告掲載を原則、1か月以上停止する施策を実施しているが、引き続き、インターネットの「おとり広告」の抑止効果を高めるため、この施策を継続することとする。

このうち、「おとり広告」等の重大な規約違反又は繰り返し規約に違反する会員事業者については、必要に応じて、表示規約第27条の3及び違反調査等事務処理規程第23条第2項の規定に基づき、当該会員事業者名を公表する。

一方、嚴重警告・違約金を課徴したにもかかわらず、自主規制によっては広告表示の適正化を図ることが困難と認められる場合、または、自主規制に対する信頼の回復及び維持を図ることなどが困難であると認められる場合は、消費者庁をはじめ関係官公庁に当該違反事実を申告・報告し行政処分を求めることとする。

さらに、規約違反に対する「違約金の額」の賦課基準を見直し、規約に違反する物件数や規約違反の程度等に準拠した賦課基準を作成する。

## (4) 非会員事業者の被疑事案の取り扱い

非会員事業者の誇大広告や過大景品の取り扱いについては、消費者庁をはじめ国土交通省、近畿二府四県の宅建業法・景品表示法担当課等に被疑事案を申告することにより是正措置を求める。

## 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) 関係官公庁及び関係団体との連携

平成30年度事業計画を的確かつ円滑に実施するため、引き続き、消費者庁、公正取引委員会、国土交通省、近畿二府四県の景品表示法・宅建業法担当課、関西広告審査協会、消費者団体、全国宅地建物取引業協会連合会、全日本不動産協会及び不動産公正取引協議会連合会等と相互に連携し業務の遂行を確保する。

このうち、不動産公正取引協議会連合会の中、表示規約及び景品規約の見直しにあたっては、各地区協議会と緊密に連携・協議しながら、規約の変更案の作成について適宜協力する。

**(2) ポータルサイト広告適正化部会との連携（事項3の業務を一部含む）**

ポータルサイト広告適正化部会との連携については、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・違約金課徴を受けた事業者に対する広告掲載停止の施策を継続するとともに、緊密な連携に資するため、規約違反物件情報や規約違反事業者情報等の共有についても尚一層拡充する。

さらに、インターネット広告の調査強化及び措置業務の簡素化の観点から、緊密な協力体制の中、インターネットの「おとり広告」を排除するため、必要に応じて、調査業務の一部委託について協議・検討を行い、その調査に係る手法・実施・処理体制等が整えば、ポータルサイト広告適正化部会に当協議会の調査業務を一部委託することとする。

このほか、「ポータルサイト広告適正化部会との意見・情報交換会」を年2回ほど開催するとともに、各種の連携業務に係る実務の手順などについて精査をするため、事務局において「事務の連携等に関する打合せ」を随時行う。

**(3) 賛助会員等の入会促進**

規約の効率的な運営を図るためには、広告会社、広告媒体社、不動産ポータルサイト運営会社の理解と協力が何よりも不可欠であることから、引き続き、相談業務や入会案内の通知等のあらゆる機会を通じて、賛助会員加入を働きかけるものとする。

また、主要な不動産ポータルサイト運営会社に対しては、必要に応じて、厳重警告・違約金課徴の対象事業者の広告掲載停止に関する施策への参画を求めることとする。

**(4) 不動産広告に関する消費者講座の開催**

消費者に対する規約の普及啓発を図るため、「不動産広告に関する消費者講座」を開催し、インターネットをはじめ不動産広告の見方・読み方などの具体的な留意点を説明する。

加えて、消費者団体や各構成団体等が主催する消費者向けの規約研修会についても、講師の派遣を行うほか、資料の作成などについても協力する。

**(5) 消費者モニター説明会及び消費者モニター懇談会の開催**

消費者モニター制度の運営の中、「消費者モニター説明会」を年3回程度開催するとともに、インターネットをはじめ不動産広告に関する意見・要望を拝聴するため、「消費者モニター懇談会」を年2回程度開催する。