

令和5年度事業計画書 (令和5年4月1日～令和6年3月31日)

当協議会は、「不当景品類及び不当表示防止法」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、また表示規約と景品規約を総称して「規約」という。)の運用を通じ、不動産広告の適正化を図るために設立された公益社団法人である。

とりわけ、根幹の表示規約については昨年9月から大幅に改正施行されており、令和5年度においては改正表示規約の内容を速やかに周知・定着させることが第一の重要課題となる。

また、近年、インターネット広告の適正化に取り組み、架空物件や意思なし物件による「おとり広告」については著しく減少傾向を示してはいるものの、顕在化していない契約済み物件の掲載による「おとり広告」は相当数あるものと推察され、引き続き、その未然防止を図ることが第二の重要課題となる。

このため、ホームページからの情報発信や広報誌の発行、広告事前相談や規約研修会等を通じて、規約の普及啓発・周知徹底に努めるとともに、規約執行の実効性を担保するため、規約違反事業者に対しては規約の規定に基づき公平・公正な措置を講じることとする。

さらに、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、主要なポータルサイトと情報を共有し、ポータルサイトの運営会社・団体による一定期間の掲載停止の施策を継続する。

以下、令和5年度事業計画を次のとおり策定する。

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) ホームページのリニューアル及び情報発信の推進

今日のスマートフォンやタブレットの普及を踏まえ、ホームページをより見やすく、より分かりやすくするため、webデザインやコンテンツ構成を変更するなど全面的なリニューアルを図る。

また、引き続き、行政からの周知依頼、広報誌、嚴重警告・違約金課徴事例等の情報をホームページから発信するほか、新たに規約研修動画の配信や会員向けの情報提供を拡充するための会員限定ページを構築する。

(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高める。

(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配布・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」、実務者向けの規約解説本の「不動産広告ハンドブック」を頒布するほか、内発的な規約遵守の動機付けを喚起するために、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。

(4) インターネットによる学生向け賃貸マンション等の「おとり広告」に関する注意喚起

インターネットによる学生向け賃貸マンション等の「おとり広告」に関する注意喚起を促すため、10月を目途に近畿二府四県の大学・短期大学に啓発依頼文を通知する。

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) 規約の相談業務

規約違反の未然防止と不動産広告の適正化に資するため、会員事業者、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を事務局において受け付け、規約違反の未然防止とその啓発に努める。

さらに、規約の相談業務を強化するため、構成団体や関係団体にも協力を求める。

(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、規約の周知徹底を図るため、会員事業者をはじめ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。なお、当該受講料については令和5年度から無料に変更する。

また、規約違反の再発防止を図るため、違約金課徴、嚴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) 構成団体等における規約研修会への協力

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、講師の派遣を行うとともに、規約研修会に必要なデータや資料等の提供にも努める。

(4) 不動産広告問題研究会の開催

賛助会員・維持会員に対し、相談事例や違反事例をはじめ不動産広告の関連法規の動きなど、実務上の知識の向上に資するため、「不動産広告問題研究会」を年2回程度開催する。

3 規約違反に対する審査・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

広告審査及び広告調査については、引き続き、構成団体をはじめ関係官公庁、関係団体、首都圏ポータルサイト広告適正化部会、消費者モニター等に協力を求めながら、経常的な調査を実施するとともに、適宜、規約違反の被疑情報についても臨時の委託調査を行う。

このうち、経常的な調査である「官民合同不動産広告実態調査」については構成団体との緊密な連携のもと、原則、府県単位で年1回の開催とし、その実施時期や調査対象物件等は地域の実情に即して柔軟に対処するほか、必要に応じて調査手順の見直しを行う。

(2) 事情聴取会の開催

表示規約の規定に照らし、著しく悪質なインターネットの「おとり広告」または繰り返し重大な規約違反等を行った会員事業者に対し、嚴重警告及び違約金課徴等の措置を講じる場合、当該事案に対する意見や証拠を提出する機会を与えるための「事情聴取会」を開催する。

(3) 規約違反に対する措置及びポータルサイト掲載停止施策の実施

広告審査・広告調査等の結果、規約違反が認められたものについては違反調査等事務処理規程等に基づき、規約違反の内容・程度に応じて措置を講じる。

措置の区分に関しては、比較的軽微な規約違反については注意・警告等の措置を講じることにより、会員事業者に今後の改善を求めることとし、悪質なインターネットの「おとり広告」または繰り返し重大な規約違反等を行う会員事業者については、違反の内容、影響、違反期間の長短その他の事情を勘案して、嚴重警告及び違約金課徴等の措置を講じることとする。

加えて、嚴重警告及び違約金課徴の措置を講じた会員事業者については、引き続き、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少なくとも1か月以上停止する施策を継続するとともに、当協議会が違約金を課徴した事案を公表することが必要だと判断した場合は、会員事業者名及び措置の内容等をニュースリリースにて公表する。

(4) 首都圏ポータルサイト広告適正化部会との連携

首都圏ポータルサイト広告適正化部会との連携については、規約違反事業者の情報共有や広告掲載停止等の施策を継続するとともに、新たな調査業務の取り組みについても検討する。

このため、引き続き、オンラインにて意見・情報交換会を開催するなど緊密な連携に努める。

(5) 非会員事業者の誇大広告等の取り扱い

非会員事業者の不当表示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担当課等に被疑事案を申告することにより改善を求める。

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等との連携

当協議会の事業計画を的確に実施するため、引き続き、構成団体はもとより消費者庁、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、不動産公正取引協議会連合会等との円滑な連携を確保する。

(2) 賛助会員等の入会促進

規約の適正かつ円滑な運用の観点から、引き続き、広告会社、広告媒体社、ポータルサイト運営会社等に、あらゆる機会を捉えて賛助会員等の加入を働きかける。

(3) 不動産広告に関する消費者講座の開催及び消費者向けの規約研修会への講師派遣

消費者に対する規約の啓発を図るため、「不動産広告に関する消費者講座」を開催するほか、消費者団体が主催する消費者向けの規約研修会に講師の派遣を行う。

(4) 消費者モニター制度の運営

① 消費者モニター説明会の実施

当協議会の活動状況、規約の仕組みと内容、消費者モニターへの委託業務等を説明するため、「消費者モニター説明会」を年4回程度実施する。

② 消費者モニター懇談会の開催

今日のインターネットをはじめ不動産広告に対する意見・要望を聴きとり、規約の運用の参考に資するため、「消費者モニター懇談会」を年2回程度開催する。

③ インターネット広告及び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、インターネット広告及び新聞折込チラシ等の収集を依頼する。