

# 平成28年度事業報告書

(平成28年4月1日から平成29年3月31日まで)

当協議会は、昭和38年12月に不動産広告の表示適正化を図るために設立された自主規制機関であり、平成元年の7月からは社団法人として、さらに、平成24年4月からは内閣府認定の公益社団法人として事業活動に取り組み、爾来、新聞折込チラシ等の不当表示についてはごく一部を除き、概ね改善されてはいるものの、今日の増加するインターネットの「おとり広告」の問題については、新聞やテレビなどでも批判的に取り上げられており、この問題は不動産広告だけにとどまらず、不動産業界に対する消費者からの信頼感を失うことも懸念されうる。

このような状況の中、当協議会は、「不当景品類及び不当表示防止法」の第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。)を通じて、消費者による自主的かつ合理的な選択と事業者間の公正な競争を確保するため、殊に、平成28年度においてはインターネットの「おとり広告」の未然防止とその排除を最重要課題と位置づけ、関係官公庁や各構成団体の支援・協力を求めながら、①事業活動の広報及び規約の普及啓発に関する事業、②規約の相談業務及び指導業務の推進に関する事業、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、④渉外及び運営等に関する事業に取り組んだ。

以下、平成28年度の事業活動の詳細について報告する。

## 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) インターネットの「おとり広告」の防止及び措置の公表の指針に関する周知依頼

平成28年8月25日、当協議会から、①インターネット広告の情報管理の徹底と、②規約違反事業者名の公表に関する指針を示すため、各構成団体長に対し、傘下事業者への周知徹底を次のとおり依頼した。

- ① インターネット広告の情報管理については、少なくとも2週間に1回以上は情報更新を行う必要があり、また、当該期間内に契約済みとなった物件については、更新期間が来ていなくても速やかに削除し、取引条件が変更となった場合も速やかに修正登録を行うこと。
- ② 今後、著しく悪質なインターネット等の「おとり広告」が認められた場合は、嚴重警告・違約金を課徴するだけでなく、措置内容・違反概要等と併せて当該事業者名をホームページや広報誌等において公表することもあること。

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

平成28年10月19日、インターネットによる学生向けの賃貸物件等の「おとり広告」に関するトラブルの未然防止を図るため、近畿二府四県における149の大学と60の短期大学に対し注意喚起書を通知した。

(3) 報道・情報番組「みんなのニュースワンダー」(関西テレビ)からの取材協力

平成28年9月1日、関西テレビの「みんなのニュースワンダー」において、インターネットの「おとり広告」の特集が放映され、それに伴い、同年8月29日、関西テレビから当協議会に、①「おとり広告」の定義、②「おとり広告」が絶えない背景、③消費者が「おとり広告」を見分けるための注意点、④規約違反の措置件数、⑤当協議会の「おとり広告」への取り組み状況などについて事前取材があり、当日、この一部がテレビで放映された。

(4) 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等を適宜、加除掲載するとともに、増加するインターネットの「おとり広告」等の注意喚起を内外に促すため、平成28年10月から規約違反事業者に対する違約金課徴の広告事例の概要などを新たに掲載した。

また、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から、「規約集」のダウンロードができるように対応した。

(5) 広報誌「公取協にゆうす」の発行

平成28年7月、当協議会の事業活動を明らかにすることにより、広く社会に訴えかけ、規約違反をなくすために広報誌を作成し、関係官公庁、図書館、消費者団体、関係団体、各構成団体、役員等に約1,200部配布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。

(6) 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3,205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338部頒布した。

また、規約に対する遵守意識を高めるため、各構成団体を通じて、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900枚頒布した。

## 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

常時、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、広告代理店及び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。

平成28年度の相談件数については、資料のとおり、計4,353件、相談事項は延べ数で計4,966件となり、このうち、表示規約関係は4,102件、景品規約関係は814件となった。

このうち、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」(682件)、2位は表示規約第5条の「広告表示の開始時期の制限」(610件)、3位は表示規約第8条の「必要な表示事項」(579件)、4位は表示規約第23条の「その他の不当表示」(436件)、5位は景品規約第3条第2号の「総付景品」

(348件)という傾向を示した。

さらに、規約の相談体制を尚一層拡充させるため、引き続き、各構成団体の役職員にも規約に関する相談業務の協力を求めた。

## (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28年10月18日、OMMビルにおいて、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」には計13社、16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29年3月21日、エル・おおさかにおいて、表示規約及び景品規約に対する理解を深めるため、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」には計11社、14名の会員事業者が出席した。

## (3) 各構成団体等における規約研修会への講師派遣

各構成団体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尚一層図るため、各構成団体等の主催する規約研修会に講師を計7回派遣した。

なお、講師派遣による規約研修会の出席者総数は640名であった。

## (4) 不動産広告問題研究会の開催

維持会員・賛助会員との緊密な連携を確保するため、「不動産広告問題研究会」を年3回開催し、その中、違約金課徴の広告事例、最近の相談事例・違反事例等を紹介・説明するとともに様々な情報交換や意見交換を行った。

また、研究会の中、実務面での知識を一層深めるため、公正取引委員会の笠原取引課長による「近畿地区の景品表示法の運用状況等・不動産広告の相談事例」と題する講義を受けた。

## (5) 規約研修用DVDの一部改訂

平成28年6月、表示規約第1条の目的及び同施行規則第4条で定める別表の一部変更に対応するため、「新規入会者向けのDVD」と「広告実務者向けのDVD」を一部改訂した。

## 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、事業者、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、所要の改善措置を講じた。

他方、規約の対象とならない事案や相談・照会等についても、適切な関係機関を紹介することにより問題の解決を図った。

### (2) 規約遵守に関する各種調査の実施

#### ① 官民合同不動産広告実態調査の実施

平成28年10月7日から同年12月12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、関係団体及び各構成団体等に協力を求め、主に売買物件広告を対象に滋賀県下11、京都府下16(賃貸物件6含む)、大阪府下26、兵庫県下18、奈良県下10及び和歌山県下12(賃貸物件4含む)の計93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

平成29年2月21日から同年3月6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各構成団体に協力を求め、主に賃貸物件広告を対象に滋賀県下2、大阪府下19、兵庫県下3及び奈良県下3の計27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 インターネット広告等の規約被疑事案に対する臨時委託調査等の実施

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續等に関する規則第5条の規定に基づき、インターネット広告等の計48の物件について、臨時委託調査その他の指導、措置等を各構成団体に依頼した。

(3) 広告実態調査への調査協力に関する周知依頼

平成28年9月5日及び平成29年1月16日、各種の実態調査を円滑かつ的確に実施するため、実態調査の対象となった会員事業者は、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、実態調査に協力する義務がある旨を傘下事業者へ周知するよう各構成団体長に依頼した。

(4) 事情聴取会の開催

表示規約第27条第4項の規定に基づき、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与えるため、計13社の会員事業者について事情聴取会を年4回開催した。

(5) 規約違反に対する措置内容

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、計59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。

なお、59社の措置については、全て表示規約に違反するものである。

措置区分処理内容	件数 (インターネット広告)
違約金課徴 (厳重警告)	10社 (9社含む)
厳重警告	2社 (2社含む)
警告	8社 (8社含む)
注意等	39社 (20社含む)
計	59社 (39社含む)

#### 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。

なお、平成28年度における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28年5月25日 於：OMMビル)

ア 会長報告・あいさつ

イ 報告事項 第1号「平成28年度定時社員総会の開催」、第2号「役員を選任」、第3号「委員を選任」、第4号「ホームページの更新及び広報の発行」、第5号「臨時実態調査の実施」、第6号「財政検印状況など」

ウ 決議事項 第1号「平成27年度事業報告(案)」、第2号「平成27年度決算(案)」、第3号「社員への監事候補者の推薦依頼」、第4号「賛助会員の入会」

##### ② 定時社員総会 (平成28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27年度事業報告に関する件」

イ 審議事項 第1号「平成27年度決算案に関する件」、第2号「役員を選任に関する件」

##### ③ 第2回理事会 (平成28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28・29年度 会長・副会長・専務理事・常務理事の選定」、第2号「平成28・29年度 顧問・相談役・参与の委嘱」、第3号「平成28・29年度 委員の委嘱」、第4号「平成28・29年度 不動産公正取引協議会連合会への派遣役員」

##### ④ 第3回理事会 (平成28年11月22日 於：全日大阪会館)

ア 会長報告・あいさつ

イ 報告事項 第1号「不動産公正取引協議会連合会第14回通常総会」、第2号「第1回消費者モニター懇談会」、第3号「広報の発行及びホームページの更新」、第4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5号「不動産広告実態調査及び臨時実態調査」、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」

ウ 決議事項 第1号「平成29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29年3月29日 於：全日大阪会館)

ア 会長報告・あいさつ

イ 報告事項 第1号「平成29年度消費者モニターの選定及びクールビズの実施」、第2号「ホームページの更新及び広報の発行」、第3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4号「賃貸物件実態調査及び臨時実態調査の実施」、第5号「事情聴取会の開催」、第6号「規約違反に対する違約金課徴」、第7号「財政検印状況など」

ウ 決議事項 第1号「平成29年度事業計画書案」、第2号「平成29年度収支予算書(正味財産増減予算書)案」、

##### (2) 不動産公正取引協議会連合会の通常総会・理事会・幹事会への出席

平成28年10月28日、ホテルメトロポリタン盛岡ニューウイングにおいて、「第14回通常総会」(幹事協議会：東北地区)が開催され、①平成27年度事業報告及び平成

28年度事業計画、②各地区協議会の当面する課題、③第15回通常総会の幹事協議会(北海道地区)について審議・議決した。

また、通常総会の議案の審議や任期中の役員交代に伴う新会長選任等を行うための「理事会」を年2回開催するとともに、各地区協議会におけるインターネット広告への取り組み状況や規約運用上の諸問題等について協議、検討するための「幹事会」(事務局長会議)を年2回開催した。

### (3) ポータルサイト広告適正化部会(首都圏協議会)との意見交換会の開催

平成28年9月23日及び平成29年3月3日、インターネット広告の表示適正化に関する具体的方策を推進するため、ポータルサイト広告適正化部会(構成:アットホーム株式会社・株式会社CHINTAI・株式会社ネクスト・株式会社マイナビ・株式会社リクルート住まいカンパニーの5社)との意見交換会を開催した。

この2回の意見交換会を通じて、①違反物件情報の共有、②部会による「おとり広告」の排除に向けた取り組み、③当協議会のホームページにおける違約金課徴(厳重警告)広告事例や部会統一の啓発テーマの掲載、④部会各社が運営するポータルサイトへの規約違反事業者の掲載停止等について様々な意見・情報交換を図った。

なお、前記の株式会社ネクストは平成29年4月1日より、株式会社LIFULLに社名変更。

### (4) 不動産広告に関する消費者講座の開催

平成28年12月1日、OMMビルにおいて、計21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、表示規約の規制内容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。

### (5) 維持会員・賛助会員の入会促進

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。

### (6) 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、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。

### (7) 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28年度消費者モニターの総数は40名、その府県別の内訳については、滋賀県下4名、京都府下5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名であり、その運営等の内容は次のとおりである。

#### ① 消費者モニター説明会の実施

表示規約及び景品規約の規制の仕組み、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3回実施した。

② 不動産広告の収集依頼

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、消費者モニターから約850枚の新聞折込チラシ等を収集し、このうち6社に注意処分を講じた。

なお、この注意処分の6社については、前記の措置件数の中に含まれている。

③ 消費者モニター懇談会の開催

当協議会の事業報告を行うとともに、当協議会業務への要望や不動産広告の感想等を拝聴するため、「消費者モニター懇談会」を年2回開催した。

さらに、懇談会の中、不動産広告に関する「法律」の理解を高めるため、公正取引委員会の笠原取引課長による「私たちの暮らしと独占禁止法の関わり かしこい商品選択」と題する講義を受けた。

④ 平成29年度消費者モニターの選定

平成29年度消費者モニターについて、NHKラジオ、新聞媒体、消費者センター及びホームページ等を通じ募集したところ、計185名の応募者があり、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5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名の計40名の消費者モニターを決定した。

平成28年度 相談件数・規約条項別内訳

資料

1 相談件数 (計4, 353)

区分	件数
事業者	1908
広告媒体社・広告会社等	2255
関係官公庁	50
各構成団体・関係団体	69
消費者	68
そのほか	3

2 相談事項 (計4, 966)

区分	件数
表示規約関係	4102
景品規約関係	814
宅建業法等関係法令	48
そのほか	2

3 規約条項別内訳

(1) 表示規約関係 (計4, 102)

区分	件数
事業者の責務	15
広告会社等の責務	13
用語の定義	173
広告表示の開始時期の制限	610
建築条件付土地の建物表示	309
自由設計型マンション企画	1
必要な表示事項	579
予告広告	289
副次的表示	4
シリーズ広告	2
必要な表示事項の適用除外	52
特定事項の明示義務	130
記事広告の広告明示義務	2
見やすい文字の大きさ	54
内容・取引条件等の表示基準	682
節税効果等の表示基準	13
入札・競り売りの表示基準	7
特定用語の使用基準	139
物件の名称の使用基準	159
不当な二重価格表示	176
おとり広告	94
比較広告	28
その他の不当表示	436
表示の修正・内容変更の公示	38
違反に対する調査・措置	47
表示媒体	31
そのほか	19

(2) 景品規約関係 (計814)

区分	件数
総付景品	348
懸賞景品	215
共同懸賞	2
値引き	139
アフターサービス	24
付属するもの	14
取引価額の算定	43
取引上の経済上の利益	9
オープン懸賞	20
そのほか	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28年度事業報告

平成28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29年5月

公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会