

平成28年度事業計画書

(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

当協議会は消費者庁及び公正取引委員会に認定された「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。）の運営機関として、消費者の自主的かつ合理的な選択と事業者間の公正な競争を推進するため、昭和38年に設立された公益社団法人である。

爾来、広告相談業務や広告調査業務などを通じて、新聞折込チラシの表示内容は大幅に改善され、不動産広告に対する消費者の信頼感は格段に向上したものの、現在、インターネット広告については規約違反も少なくなく、その表示適正化を図ることが内外から強く求められているところである。

インターネット広告の規約違反の大半は、「おとり広告」と呼ばれるものであり、具体的には、①架空物件（表示規約第21条第1号：典型的なおとり広告）、②契約済み物件（表示規約第21条第2号：最も多いおとり広告）、③意思なし物件（表示規約第21条第3号：最も悪質なおとり広告）というように分類され、このうち、②の契約済み物件の「おとり広告」が最も多く、事業者の情報管理の甘さや情報更新のチェックミス、あるいは「おとり広告」に対する理解不足等が主な要因と考えられる。

しかしながら、たとえ事業者に悪意はなかったとしても、消費者から見れば、②の契約済み物件の長期間の掲載は、①の架空物件と③の意思なし物件と同じく、「おとり広告」に該当することとなり、事実、表示規約の違反はもとより、宅建業法第32条「誇大広告等の禁止」の違反行為にも当たる行為であり、多発する「おとり広告」は不動産広告に対する消費者の信頼感を大きく傷つけるものにほかならない。

このため、インターネットによる「おとり広告」の未然防止とその表示適正化に重きを置いて、表示規約の尚一層の普及啓発を図るとともに、広告の審査・調査業務を行い、それぞれの内容・程度等に応じて指導・改善措置を講じることとする。

以下、平成28年度事業計画の詳細を次のとおり定める。

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PRと規約の普及啓発等を図るため、当協議会の活動状況やインターネット広告の注意喚起情報などをホームページに適宜、加除掲載するとともに、消費者向けに不動産広告の見方・読み方なども積極的に掲載するほか、所定の業務・財務関係等の資料についても情報を公開する。

(2) 広報誌の発行

各関係官公庁、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高めるため、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。

(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、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。

さらに、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、それぞれの要請に応じて、当協議会から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。

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、事業者、賛助会員、維持会員、広告会社及び広告媒体社等からの規約に関する

る相談・照会等を受付、的確かつ丁寧な対応に努めながら、インターネット広告をはじめ規約違反の未然防止に重きを置いて、不動産広告の表示適正化及び不動産取引の公正化の推進に努める。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

消費者庁及び滋賀県・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。

また、規約違反の再発防止を図るため、違反調査等事務処理規程に基づき、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)を開催するとともに、「義務講習会」(規約研修会)の運営についても検討する。

(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、当協議会から講師の派遣を行うほか、規約研修会の資料などについても提供する。

このほか、規約の指導・普及体制の尚一層の整備強化を図るため、講師の育成や指導者向けの規約研修会の開催等について方策を検討する。

(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に尚一層資するため、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。

(5) 規約研修用DVDの一部改訂

表示規約・同施行規則の一部変更及び当協議会の事務所移転を踏まえ、新規入会者向けの規約研修用DVDと広告実務者向け規約研修用DVDを一部改訂する。

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、各構成団体及び各関係官公庁等から、イ

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續等に関する規則、違反調査等事務処理規程に基づき、広告審査・広告調査(臨時委託調査)を行うとともに、審査・調査の手順や方法等の実務を点検し、その見直しについても検討する。

また、経常調査については、減少する新聞折込チラシと増加するインターネット広告の現状、かつ、インターネットによる「おとり広告」の未然防止とその表示適正化に重きを置きながら、原則、各府県毎に、①売買物件(秋季：主に新聞折込チラシ)と②賃貸物件(春季：主にインターネット広告)の実態調査を行うが、引き続き、①の売買物件と②の賃貸物件の実態調査を併せて行うことも出来ることとするほか、必要に応じて、各構成団体と調整し、前記の実情に即した適切な広告調査を実施する。

なお、不動産の取引業務に係る相談や苦情等については、各関係官公庁や各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、重大な不当表示や過大な景品提供を行った会員事業者に対して、当該事案に関する広告作成経緯・意見または証拠を提出する機会等を与えるため、各関係官公庁にも同席を求め、所定の事情聴取会を開催する。

(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、各構成団体からの指導、または当協議会からの注意・警告処分の改善措置を講じる。

その一方、著しく悪質な「おとり広告」等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、厳重警告、違約金課徴等の措置を厳正に講じるとともに、必要に応じて、措置基準の見直しを行う。

さらに、規約違反の抑止効果を高めるため、インターネットをはじめ著しく悪質な「おとり広告」等を繰り返し行った会員事業者については、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含む措置内容の公表を行うことを検討する。

加えて、嚴重警告・違約金を課徴したにもかかわらず、著しく悪質な違反行為を反復継続し、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とき、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が困難であると認められるときは、必要に応じて、消費者庁をはじめ各関係官公庁、当該会員事業者の所属団体に当該違反事実を申告・報告し、適当な行政処分等を求めることとする。

(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) 各関係官公庁及び各関係団体等との連携

平成28年度事業計画の適正な執行を確保するため、引き続き、消費者庁、公正取引委員会、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、ポータルサイト広告適正化部会（首都圏）及び不動産公正取引協議会連合会等と必要な情報交換を行うとともに密接な連携の確保に努める。

(2) 賛助会員・維持会員の入会促進

規約の円滑な運営を図るため、当協議会に未加入の不動産ポータルサイト運営会社、広告会社、広告媒体社及び大手事業者に対して、ホームページや広告相談業務等のあらゆる機会を通じて、賛助会員・維持会員としての参加協力を求める。

(3) 消費者モニター業務の説明会及び消費者モニター懇談会の開催

消費者モニターへの依頼業務に関する説明会を開催するとともに、インターネットをはじめ不動産広告に関する意見や要望を拝聴しその表示適正化に資するため、「消費者モニター懇談会」を年2回程度開催する。

参考 定 款 (一部抜粋)

(目的)

第3条 本協議会は、不当景品類及び不当表示防止法(昭和37年法律第134号)第11条第1項の規定に基づき認定を受けた不動産の表示に関する公正競争規約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「公正競争規約」という。)を円滑、かつ、効果的に運営することにより、不当な顧客の誘引を防止し、一般消費者による自主的、かつ、合理的な選択に資するとともに、不動産の取引の公正化を図り、もって国民の住生活の安定と不動産業界の健全な発展に寄与することを目的とする。

(事業)

第4条 本協議会は、前条の目的を達成するため、公正競争規約の普及及び執行に関する事業を行うものとし、これに必要な業務を次に掲げる。

- (1) 一般消費者及び事業者に対する公正競争規約の普及啓発に関すること。
- (2) 一般消費者及び事業者からの公正競争規約に関する相談並びに公正競争規約の適用を受ける事業者の指導に関すること。
- (3) 公正競争規約の規定に違反する疑いのある事実の調査及び公正競争規約を運用するために必要な資料を収集するための実態調査に関すること。
- (4) 公正競争規約の規定に違反する事業者に対する措置に関すること。
- (5) 不当景品類及び不当表示防止法並びに公正取引に関する法令の普及及び違反の防止に関すること。
- (6) 関係官公庁及び関係団体との連携に関すること。
- (7) 不動産の取引の公正化に関する研究に関すること。
- (8) 一般消費者からの苦情の処理に関すること。
- (9) その他本協議会の目的を達成するために必要なこと。