

**平成30年度事業報告書**  
(平成30年4月1日～平成31年3月31日)

当協議会は、懸案のインターネットの「おとり広告」を撲滅するため、引き続き、インターネット広告の適正化を最重要課題と位置づけ、構成団体と共にインターネット広告の改善に取り組んだ。

そのため、消費者庁、公正取引委員会、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支援と協力を求め、景品表示法の規定に基づく表示規約及び景品規約の普及啓発に尚一層努めた。

この中、インターネットの「おとり広告」の未然防止及び抑止効果に資するため、ホームページや広報誌、あるいは相談業務や規約研修会等の機会を捉え、規約の周知徹底を図るとともに、規約の実効性を担保するため、規約違反被疑事案に対する審査・調査業務を行い、規約違反の内容・程度に応じて、嚴重警告・違約金課徴などの措置を講じたほか、ポータルサイト掲載停止の施策を継続・実施した。

以下、平成30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) ホームページの運営 (URL <http://www.koutori.or.jp>)**

当協議会の広報に資するため、当協議会の事業活動状況や会議開催状況、所定の業務・財務の関係資料等について適宜、ホームページに加除掲載したほか、規約違反の未然防止の観点から、嚴重警告・違約金課徴の広告事例の概要を掲載した。

その一方、例えば、ヤフー株式会社のポータルサイト掲載停止の施策への参画など、緊急かつ重要な広報については、「ニュースリリース」と称して広く社会へ情報を発信した。

**(2) 広報誌の発行**

平成30年4月及び7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、広報誌を作成し、関係官公庁、公立図書館、消費者団体、関係団体、構成団体、役員等に配布すると同時にホームページにも広報誌を掲載した。

**(3) 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30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、引き続き、近畿二府四県内の162の大学と58の短期大学に注意喚起書を送付し、その啓発の協力を求めた。

**(4) 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3,003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745部頒布した。

また、規約に対する遵守意識を喚起するため、構成団体を通じて、規約加盟店の証しとなる店頭掲示用の「公正表示ステッカー」を1,333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に繋げるため、会員事業者、賛助会員、維持会員、広告媒体社、広告代理店、ポータルサイト運営会社等からの問い合わせ、例えば、不動産広告の表現

の可否、景品キャンペーンの企画案、規約の解釈運用などの各種相談について迅速に対応した。

相談件数については4,425件、相談事項は延べ数で6,199件となり、このうち、表示規約関係は4,964件、景品規約関係は1,197件となった。

次に、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」で941件、2位は表示規約第8条の「必要な表示事項」で843件、3位は表示規約第23条の「その他の不当表示」で736件、4位は表示規約第5条の「広告表示の開始時期の制限」で490件、5位は景品規約第3条第2号の「総付景品」で476件となっている。

なお、相談件数と規約条項別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30年10月16日、OMM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14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31年3月26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17社、22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。

規約研修会への講師派遣回数は年14回、規約研修会の出席者総数は1,070名であった。

## (4) 不動産広告問題研究会の開催

不動産広告の適正化を図るとともに、賛助会員・維持会員との連携を尚一層深めるために、「不動産広告問題研究会」を年3回開催した。

第1回目の研究会においては、大石特別講師から、「近畿地区の業務実施状況と相談・違約金事例等について」と題するテーマについて、第2回目の研究会においては、小田参与・特別講師から、「ポータルサイト掲載停止状況と違反事例について」と題するテーマについて講義を行い、さらに、第3回目の研究会においては、規約の適正な運用等の観点から、実務担当者と意見・情報交換を行うための「懇談会」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、規約違反被疑事案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) 規約違反被疑事案に係る事実確認等の調査に対する協力義務の周知依頼

平成30年9月3日及び平成31年1月15日、的確かつ円滑な調査業務を恒常的に行うため、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、規約違反被疑事案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。

### (3) 規約遵守に関する各種調査の実施（対象事業者及び物件の総数：146社・403物件）

インターネット等の不動産広告の適正化を図るため、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、ポータルサイト運営会社に対し、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要請した。

#### ① 官民合同不動産広告実態調査の実施（対象事業者：79社）

平成30年11月12日から同年12月3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を中心に、滋賀県下10、京都府下16（賃貸物件8含む）、大阪府下20、兵庫県下10、奈良県下11及び和歌山県下12（賃貸物件4含む）の計79の物件について調査を実施した。

#### ② 賃貸物件不動産広告実態調査の実施（対象事業者：34社）

平成31年2月21日から同年3月11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24、兵庫県下12及び奈良県下3の計41の物件について調査を実施した。

なお、京都府及び和歌山県においては、前記のとおり、官民合同不動産広告実態調査と併せて賃貸物件広告の実態調査を実施した。

#### ③ 構成団体への規約違反被疑事案に係る委託調査・改善措置等の依頼（対象事業者：27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74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。

#### ④ 首都圏ポータルサイト広告適正化部会に対する調査業務の一部委託（対象事業者：6社）

平成31年2月1日から同年3月31日までの期間、新たに首都圏ポータルサイト広告適正化部会の構成会社（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）に対し、インターネットの賃貸物件の「おとり広告」等に関する調査業務を一部委託した。

なお、調査対象物件数は計209物件であった。

### (4) 事情聴取会の開催（対象事業者：6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3回開催した。

加えて、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運営会社についてもオブザーバーとして同席を求めた。

### (5) 規約違反に対する措置及びポータルサイト掲載停止等の連携

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、別表1の措置区分のとおり、60社の会員事業者について規約違反に対する措置を講じた。

さらに、平成29年8月から、当協議会が嚴重警告・違約金課徴を講じた会員事業者については、別表2のポータルサイトと連携して、不動産情報サイトへの広告掲載を原則、1か月間以上停止するなどの処分を行うこととした。

なお、この掲載停止の施策は各ポータルサイトの規定等に基づき行われ、掲載停止期間を設けることによって、消費者への「おとり広告」等の被害拡大を防ぎ、対象となった会員事業者は当該期間内に掲載物件情報等のメンテナンスを確実に実施するとともに、広告業務の体制を整えることを通じて、規約遵守の意識の向上を求め、また、適正な広告表示を行っている大多数の会員事業者の利益を確保するために実施しているものである。

**規約違反に対する措置区分・件数 (別表1)**

措置区分	件数 (インターネット広告)
嚴重警告・違約金課徴	6社 (6社含む)
警告	9社 (9社含む)
注意等	45社 (40社含む)
計	60社 (55社含む)

**掲載停止等の施策を実施したポータルサイト (別表2)**

ポータルサイト名	開始時期
at home	平成29年8月
CHINTAI	平成29年8月
マイナビ賃貸	平成29年8月
LIFULL HOME'S	平成29年8月
SUUMO	平成29年8月
ラビーネット不動産	平成29年10月
ハトマークサイト	平成29年12月
いい部屋ネット	平成30年4月
ヤフー不動産	平成30年12月

**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、定款及び運営規程に則り、定時社員総会を年1回、理事会を年4回開催した。

定時社員総会・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30年5月30日 於：OMM)

ア 会長報告・あいさつ

イ 報告事項 第1号 平成30年度定時社員総会・役員の選任・委員の選任

第2号 労働基準法等の改正に基づく規程の変更

第3号 ホームページの更新及び広報の発行

第4号 自主研修会(規約研修会)の開催

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29年度事業報告案

第2号 平成29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30年6月22日 於：ホテルグランヴィア大阪)

ア 報告事項 第1号 平成29年度事業報告に関する件

イ 審議事項 第1号 平成29年度決算案に関する件

第2号 役員の選任に関する件

③ 第2回理事会 (平成30年6月22日 於：ホテルグランヴィア大阪)

ア 決議事項 第1号 平成30・31年度 会長・副会長・専務理事・常務理事の選定

- 第2号 平成30・31年度 顧問・相談役・参与の委嘱
- 第3号 平成30・31年度 委員の委嘱
- 第4号 平成30・31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30年11月6日 於：OMM）

- ア 会長報告・あいさつ
- イ 報告事項
  - 第1号 通知、資料などにおける西暦表記
  - 第2号 平成30年度第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 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 令和元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31年3月20日 於：OMM）

- ア 会長報告・あいさつ
- イ 報告事項
  - 第1号 財政委員長の辞任に伴う財政委員長代行の委嘱
  - 第2号 不動産公正取引協議会連合会第16回通常総会の開催
  - 第3号 労働基準法の改正に伴う就業規則の変更
  - 第4号 各種実態調査の実施及び首都圏ポータルサイト広告適正化部会  
構成会社への調査業務の一部委託
  - 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 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8号 ホームページの更新及び広報の発行
  - 第9号 財政検印状況など
- ウ 決議事項
  - 第1号 社員の入会
  - 第2号 令和元年度事業計画書案
  - 第3号 令和元年度収支予算書(正味財産増減予算書)案
  - 第4号 名誉役員(相談役)の委嘱

**(2) 不動産公正取引協議会連合会通常総会・理事会・幹事会の開催**

平成30年11月9日、ANAクラウンプラザホテル広島において、不動産公正取引協議会連合会第16回通常総会が開催され、①平成29年度事業報告及び平成30年度事業計画、②役員選任、③第17回通常総会の幹事協議会、④各地区協議会の当面する課題、⑤インターネット広告の適正化について協議・報告があり、このうち、⑤については全国九地区の協議会で合意した。

加えて、通常総会の議案の審議を行うための理事会を年1回開催するとともに、規約の見直しや規約運用上の諸問題について研究・検討を行うための幹事会が年2回開催された。

**(3) 首都圏ポータルサイト広告適正化部会との連携**

平成30年10月12日及び平成31年3月7日、OMMにおいて、首都圏ポータルサイト広告適正化部会との連携を確保するため、規約違反物件情報の共有、規約違反認定が困難な物件の取り扱い、厳重警告・違約金課徴対象事業者名の公表などに係る意見・情報交換を行った。

また、平成30年11月15日、TKP神戸三宮カンファレンスセンターにおいて、規約違反の抑止効果を高めるため、「掲載停止状況と違反事例」と題する研修会を共催した。

さらに、インターネット広告の適正化を促進するため、現行の厳重警告・違約金課徴の対象事業者に対する掲載停止の施策につづき、前記のとおり、新たにインターネット広告に対する調査業務

を一部委託することにより、規約違反に係る調査基盤の拡充強化を図った。

#### (4) 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運営するため、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総局近畿中国四国事務所、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、不動産公正取引協議会連合会等との連携の確保に尚一層努めた。

#### (5) 賛助会員・維持会員の入会促進

不動産広告の適正化を推進するため、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を通じて、賛助会員・維持会員の入会を促進した。

#### (6) 関連法規の改正に伴う各種規程・規則の一部変更

育児休業、介護休業等育児または家族介護を行う労働者の福祉に関する法律の改正に伴い、「育児休業規程」を一部変更、さらに、働き方改革などを踏まえた労働基準法の改正に伴い、「就業規則」を一部変更した。

#### (7) 不動産広告に関する消費者講座の開催

平成30年12月6日、OMMにおいて、20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、インターネット広告等の見方や読み方を消費者向けに分かりやすく解説した。

この開催にあたって、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) 消費者モニターの運営・活動状況（事項3の事業を一部含む）

消費者モニターの構成区分については、滋賀県4名、京都府6名、大阪府13名、兵庫県11名、奈良県4名及び和歌山県2名の総数40名、その活動状況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

当協議会の活動状況や規約の規制内容、消費者モニターへの委託業務などを説明するため、「消費者モニター説明会」を年5回に分けて実施した。

##### ② 消費者モニター懇談会の開催

平成30年10月19日及び平成31年3月29日、OMMにおいて、インターネット広告はもとより、不動産取引等に関連する疑問・質問・要望等を把握するため、「消費者モニター懇談会」を年2回開催した。

とりわけ、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中井取引課長から、「かしこい商品選択を身につけよう～私たちが安くて良い商品を買えるワケ～」と題する景品表示法のセミナーを、第2回目の懇談会においては、同取引課の赤土取引方法調査官にご同席いただき、独占禁止法及び景品表示法に関する質疑について、懇切丁寧なご回答をいただいた。

##### 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、116枚のインターネット広告と879枚の新聞折込チラシ等を消費者モニターから収集し、その結果、表示規約に違反する会員事業者に対し、厳重警告・違約金課徴(1社)と注意処分(1社)を講じた。

なお、この2社に対する措置については、前記の措置件数の中に含まれている。

##### ④ 令和元年度消費者モニターの募集・選定

令和元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、広く募集したところ、計113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2名、京都府6名、大阪府14名、兵庫県11名、奈良県4名及び和歌山県3名の総数40名を選定した。

## 平成30年度相談件数・規約条項別内訳

資料

### 1 相談件数 (計4, 425)

区分	件数
事業者	1932
広告媒体社・広告会社等	2203
関係官公庁	39
構成団体・関係団体	128
消費者	113
その他	10

### 2 相談事項 (計6, 199)

区分	件数
表示規約関係	4964
景品規約関係	1197
宅建業法等関係法令	36
その他	2

### 3 規約条項別内訳

#### (1) 表示規約関係 (計4, 964)

区分	件数
事業者の責務	33
広告会社等の責務	21
用語の定義	166
広告表示の開始時期の制限	490
建築条件付土地の建物表示	157
自由設計型マンション企画	1
必要な表示事項	843
予告広告	283
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	62
特定事項の明示義務	108
記事広告の広告明示義務	1
見やすい文字の大きさ	59
内容・取引条件等の表示基準	941
節税効果等の表示基準	13
入札・競り売りの表示基準	2
特定用語の使用基準	144
物件の名称の使用基準	237
不当な二重価格表示	186
おとり広告	195
比較広告	28
その他の不当表示	736
表示の修正・内容変更の公示	156
違反に対する調査・措置	81
その他	15

#### (2) 景品規約関係 (計1, 197)

区分	件数
総付景品	476
懸賞景品	277
共同懸賞	4
値引き	347
アフターサービス	22
付属するもの	13
取引価額の算定	24
取引上の経済上の利益	6
オープン懸賞	28
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30年度事業報告

平成30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。

令和元年5月

公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会