

# 2019年度事業計画書

(2019年4月1日から2020年3月31日まで)

近年、当協議会はインターネットの「おとり広告」の撲滅とその未然防止に取り組み、その成果として、一部のポータルサイトにおいては改善の兆しはうかがえたものの、契約済み物件の掲載による「おとり広告」については相当数、インターネットに掲載されているものと推定される。

事実、架空物件や取引の意思なし物件はもちろん、契約済み物件の掲載も「おとり広告」であることにかわりなく、このような「おとり広告」は不動産広告に対する信頼感を傷つけるだけでなく、故意・過失を問わず、宅建業法や景品表示法といった法律にも違反する行為に該当するものである。

このため、引き続き、インターネットの「おとり広告」の撲滅とその未然防止を最重要課題と位置づけ、構成団体をはじめ消費者庁、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、ポータルサイト運営会社等に支援と協力を求め、「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)の運営を通じて、不動産広告の信頼性の確保に取り組むこととする。

以下、2019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、広報誌、表示規約・景品規約の基礎知識、規約研修用DVD、厳重警告・違約金課徴事例などをホームページに掲載するとともに、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)を情報発信するほか、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

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一層高める。

### (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。

### (4) ノベルティの製作

消費者に対する当協議会のPRを図るため、ノベルティのボールペンを製作する。

## 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

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表示規約や景品規約等に関する相談に対応することにより、インターネットをはじめ不動産広告の適正表示の推進と規約違反の未然防止に努める。

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

## (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のレジュメや資料なども提供する。

その一方、規約研修会の講師を育成するための勉強会の開催を検討するほか、規約の変更及び規約研修会の拡充強化の観点から、「規約研修用DVD」につづくWEB研修についても研究する。

## (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・維持会員との「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、消費者モニター及び関係官公庁等から、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け付け、広告審査及び広告調査の実施にあたっては、引き続き、各関係官公庁、関係団体、ポータルサイト広告適正化部会及び構成団体等に支援と協力を求めながら、各種調査業務への取り組みを積極的に進める。

また、経常調査については、原則、府県毎に、①10～11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、懸案のインターネット広告の改善から蹉跌が生じないように、必要に応じて、各種調査の時期や規模を含む手順を見直し弾力的に取り組む。

他方、不動産取引に係る相談やトラブル等についても、事案の解決に協力するため、適切な関係官公庁や関係団体等を紹介する。

## (2) 事情聴取会の開催

表示規約、景品規約、違反調査等事務処理規程等に基づき、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、所定の事情聴取会を逐次開催する。

この中、国土交通省、近畿二府四県の景品表示法・宅建業法担当課、ポータルサイト運営会社等の担当者にも同席を求めるほか、違約金課徴を含む規約違反に対する措置の決定の迅速化を図るため、事情聴取会の運営等の整備に努める。

## (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、注意・警告処分などの改善措置を講じるとともに、「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ほか、架空物件や取引の意思なし物件による「おとり広告」を行う会員事業者又は繰り返し違約金課徴の対象となる会員事業者については、必要に応じて、当該会員事業者名を公表する。

また、「厳重警告・違約金課徴」の措置を講じた会員事業者については、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、この施策を実施する。

#### (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

表示規約及び景品規約の普及啓発・周知徹底を図るため、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。

また、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変更についても、各地区協議会と緊密に連携しながら変更案の作成について協力する。

#### (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、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、インターネット広告の適正化に向けて、尚一層の緊密な連携を確保するための意見交換会・情報連絡会を年2回程度開催する。

さらに、調査業務の拡充強化の観点から、引き続き、「調査業務の一部委託」に関する協力を求めるほか、規約違反物件や規約違反事業者名等についても積極的に情報を共有する。

#### (3) 賛助会員等の入会促進

規約違反の未然防止の観点から、引き続き、広告会社、広告媒体社、不動産ポータルサイト運営会社等に、相談業務や入会案内の機会を通じて、賛助会員等の加入を働きかける。

併せて、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。

#### (4) 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普及啓発に資するため、「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。

このほか、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用を通じて、不動産広告の表示適正化を図るため、「消費者モニター説明会」を年3回程度開催するとともに、表示規約及び景品規約の運用等に関する意見・要望を把握するため、「消費者モニター懇談会」を年2回程度開催する。