

令和2年度事業報告書 (令和2年4月1日～令和3年3月31日)

令和2年度、さらに世界規模の新型コロナウイルス感染症が拡大し、世界中の人々の社会経済はもとより日常生活にも甚大な影響を及ぼすなど、極めて憂慮すべき状況が断続的につづいた。

また、我が国も緊急事態宣言の発令等を踏まえ不要不急の外出の自粛が要請され、社会経済の活動が軒並み停滞・縮小していくものの、万里一空、あまたの企業・団体等においては「新しい生活様式」を踏まえ、オンラインによる事業運営・業務対応を模索する中、不動産業においても新たにオンラインによる接客・内見等を取り入れるなど、困難な状況を乗り越えるべく多様なサービスの提供に取り組みだした。

このような状況の中、当協議会の責務を全うするため、「不動産の表示に関する公正競争規約」(表示規約)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」(景品規約)の普及啓発を図るとともに、引き続き、構成団体と共に最重要課題である「インターネット広告の適正化」を推進した。

とりわけ、不動産広告に対する消費者の信頼感を歪めるインターネットの「おとり広告」については、嚴重警告及び違約金を会員事業者に課徴するとともに、主要なポータルサイトにおける掲載停止の施策を継続したほか、繰り返し、嚴重警告及び違約金課徴の対象となった会員事業者については、規約違反広告の内容に加えて、会員事業者の名称とその概要をホームページにおいて公表した。

以下、令和2年度の事業活動及び会議開催等について報告する。

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、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するとともに、大阪府からの新型コロナウイルス感染症に係るプレスリリースについても積極的に情報を提供した。

また、繰り返し、嚴重警告及び違約金課徴の対象となった会員事業者については、資料Aのとおり、規約違反広告の内容に加えて、会員事業者の名称とその概要をホームページにおいて公表した。

(2) 広報誌の発行

令和2年4月14日及び同年6月22日、当協議会の事業活動に対する理解と関心を求めるため、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) 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」、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」の頒布に加え、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」を頒布した。

(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

令和2年10月20日、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、引き続き、近畿二府四県内の164の大学と54の短期大学に通知し、その啓発の協力を求めた。

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

規約の周知徹底と規約の違反行為の未然防止を確保するため、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相談業務については、原則、電話とFAXのみで事務局において対応した。

相談件数については3,084件、相談事項は延べ数で3,880件となり、このうち、表示規約関係は3,171件、景品規約関係は687件となった。

なお、相談件数と規約条項別の詳細については資料Bのとおりである。

(2) 規約研修会の開催と講師派遣

① 義務講習会の開催

令和2年10月19日、OMMにおいて、規約違反の再発防止に資するため、過去に警告、厳重警告及び違約金課徴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39名の会員事業者が出席した。

② 自主研修会の開催

令和2年7月28日及び令和3年3月15日、OMM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、第1回目の研修会は10名、第2回目の研修会は11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

滋賀宅建及び兵庫宅建からの要請に基づき、不動産広告ルールの理解を高めるとともに規約違反の未然防止を推進するため、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2回、規約研修会の出席者総数は48名であった。

(3) 不動産広告問題研究会の開催

令和2年9月15日及び令和3年3月5日、賛助会員・維持会員の実務担当者に対し「不動産広告問題研究会」を年2回開催した。

第1回目の研究会においては、「最近の不動産広告の相談事例及び違反事例」をテーマに講義し、第2回目の研究会においては、「不動産広告の規制のポイントと違反事例ー表示規約改正の進捗状況ー」をテーマに講義を行い、賛助会員・維持会員との情報共有に一層努めた。

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

令和2年9月23日、調査業務の迅速化を図るため、引き続き、表示規約の規定に基づき、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（対象事業者総数136・調査物件総数223）

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別表1のとおり実施した。

また、インターネット広告の調査の実施にあたっては、必要に応じて、首都圏ポータルサイト広告適正化部会の構成会社であるアットホーム株式会社、株式会社CHINTAI、株式会社LIFULL、株式会社リクルート、さらに加えてヤフー株式会社に対し協力を求めた。

① 官民合同不動産広告実態調査の実施（対象事業者数90・調査物件数99）

令和2年11月12日から令和3年3月9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、「官民合同不動産広告実態調査」の名のもとに99の物件について調査を実施した。

② 規約違反被疑事案に係る臨時調査の実施（対象事業者数46・調査物件数124）

前記①の経常的な調査に加え、構成団体と共に124の物件について臨時調査を実施した。

このうち、軽微な規約違反については、業務の迅速化・効率化を図るため、当該会員事業者の所属する構成団体に調査業務と併せて改善指導についても協力を求めた。

(別表1)

| | ① 官民合同不動産広告実態調査 | | | | ② 臨時調査 | | | |
|-----------|-----------------|------|------|------|-------------|------|------|------|
| | 売買物件 | | 賃貸物件 | | 売買物件 | | 賃貸物件 | |
| | ネット | チラシ等 | ネット | チラシ等 | ネット | チラシ等 | ネット | チラシ等 |
| 滋賀県 | 2件 | 8件 | — | 2件 | 3件 | — | — | — |
| 京都府 | 4件 | 6件 | 6件 | — | 11件 | — | — | — |
| 大阪府 | 24件 | 1件 | 14件 | — | 36件 | 5件 | 67件 | — |
| 兵庫県 | — | — | 13件 | — | — | — | 2件 | — |
| 奈良県 | 8件 | 2件 | 1件 | — | — | — | — | — |
| 和歌山県 | 6件 | — | 2件 | — | — | — | — | — |
| 小計 | 44件 | 17件 | 36件 | 2件 | 50件 | 5件 | 69件 | — |
| 合計 | 99件 | | | | 124件 | | | |

(4) 事情聴取会の開催（対象事業者：23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、当該会員事業者からの弁明等の機会を確保するため、表示規約の規定に基づき、23の会員事業者に対し「事情聴取会」を年5回開催した。

加えて、事情聴取に際し、引き続き、関係官公庁及び首都圏ポータルサイト広告適正化部会に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施策

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、表示規約の規定に基づき、86の会員事業者について別表2のとおり措置を講じた。

なお、ポータルサイト掲載停止の施策については、別表3の各ポータルサイトの規定等に基づき行われており、掲載停止期間を設けることによって、消費者への被害拡大を防ぐとともに、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2)

| 区分 | 媒体 | |
|------------|---------|------|
| | インターネット | チラシ等 |
| 厳重警告・違約金課徴 | 23社 | — |
| 警告 | 29社 | — |
| 注意等 | 30社 | 4社 |
| 小計 | 82社 | 4社 |
| 合計 | 86社 | |

掲載停止等の施策を実施したポータルサイト (別表3)

| 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 |
| 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 |
| ヤフー不動産 | 平成30年12月 |

(6) 首都圏ポータルサイト広告適正化部会との連携

ポータル部会との連携については、前記のとおり、厳重警告及び違約金課徴の対象事業者に係る広告掲載停止の施策を継続するとともに、適正な調査業務に資するためインターネット広告の登録内容や掲載期間等についてデータの提供を求めたほか、令和3年2月19日、ポータル部会との意見交換会をオンラインで開催し、最近の当協議会への広告相談の特徴をはじめ今後のインターネット広告の適正化に対する取り組みなどについて情報交換を図った。

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

当協議会の円滑かつ適正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 (令和2年6月1日 於：OMM)

ア 会長報告・あいさつ

イ 報告事項 第1号 令和2年度定時社員総会の運営

第2号 役員及び委員の選任

第3号 緊急事態宣言の発令に伴う不動産広告の留意事項

第4号 ホームページの更新及び広報の発行

第5号 財政検印状況など

- ウ 決議事項 第1号 令和元年度事業報告書(案)
- 第2号 令和元年度決算(案)
- 第3号 社員への監事候補者の推薦依頼

② 定時社員総会 (令和2年6月19日 於：ホテルグランヴィア大阪)

- ア 報告事項 第1号 令和元年度事業報告に関する件
- イ 審議事項 第1号 令和元年度決算案に関する件

③ 第2回理事会 (令和2年6月19日 於：ホテルグランヴィア大阪)

- ア 決議事項 第1号 令和2・3年度 会長・副会長・専務理事・常務理事の選定
- 第2号 令和2・3年度 顧問・相談役・参与の委嘱
- 第3号 委員の委嘱
- 第4号 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 (令和2年10月26日 於：OMM)

- ア 会長報告・あいさつ
- イ 報告事項 第1号 内閣府公益認定等委員会の立入検査
- 第2号 令和2年度第1回消費者モニター懇談会
- 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 規約違反被疑事案に関する委託調査・措置依頼
及び規約違反に係る事実確認等の調査に対する協力依頼
- 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 広報の発行及びホームページの更新
- 第8号 財政検印状況

- ウ 決議事項 第1号 定款の変更
- 第2号 顧問・相談役・参与推薦基準の変更
- 第3号 令和3年度定時社員総会

⑤ 第4回理事会 (令和3年3月26日 於：OMM)

- 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18回通常総会
- 第2号 内閣府公益認定等委員会の立入検査
- 第3号 事務局の人事異動
- 第4号 クールビズの実施
- 第5号 規約研修会への講師派遣及び不動産広告問題研究会の開催
- 第6号 各種実態調査の実施
- 第7号 事情聴取会の開催
- 第8号 規約違反に対する違約金課徴
- 第9号 ホームページの更新及び広報の発行
- 第10号 財政検印状況など

- ウ 決議事項 第1号 令和3年度事業計画書案
- 第2号 令和3年度収支予算書(正味財産増減予算書)案
- 第3号 委員・調査員選任基準の変更
- 第4号 正会員年会費規程の変更

(2) 不動産公正取引協議会連合会通常総会・事務局長会への出席

令和2年11月6日、不動産公正取引協議会連合会第18回通常総会がオンラインで開催され、事業報告、事業計画、役員改選について決議した。

さらに、連合会の通常総会に上程する議案や次年度以降の通常総会の開催地等に関する賛否を求めるため、書面表決による理事会が開催されたほか、表示規約の改正、規約運用及び協議会活動上の諸問題などについて、協議・検討するための事務局長会がオンラインで年2回開催された。

(3) 関係官公庁及び関係団体等との連携

規約の普及啓発・周知徹底を図るため、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。

(4) 各種規程・基準の変更

当協議会の円滑な運営と規程の解釈の明確化に資するため、「正会員年会費規程」「顧問・相談役・参与推薦基準」「委員・調査員選任基準」を理事会において一部変更した。

このほか、「定款」の一部変更については、理事会の決議を受けた後、来る、令和3年6月22日開催予定の定時社員総会に上程することとなった。

(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、引き続き、未加入の広告媒体社、広告会社及びポータルサイト運営会社等に対し、通常相談業務を通じて、賛助会員・維持会員制度をPRした。

(6) 不動産広告に関する消費者講座の開催

令和2年12月2日、OMMにおいて、「不動産広告に関する消費者講座」を開催し、規約の基礎知識やインターネット広告の見方などを消費者向けに解説した。

また、この開催にあたっては、専用案内パンフレットを作成・配布するとともに、朝日新聞、NHKラジオ、消費者センター、ホームページ等を通じて、消費者講座の出席者を広く募集した。

なお、「不動産広告に関する消費者講座」には20名の消費者が出席した。

(7) 消費者モニターの運営・活動状況

令和2年度の消費者モニターの構成については、滋賀県3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3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

当協議会の事業活動や規約の規制内容、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4回に分けて実施した。

② 消費者モニター懇談会の開催

令和2年10月16日及び令和3年3月22日、当協議会の運営や規約の解釈運用等の参考とするため、「消費者モニター懇談会」を年2回開催した。

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担当官から「独占禁止法と景品表示法について 一私たちの生活との関わり」についてご講義をいただいた後に、第2回目の懇談会においては、当協議会から厳重警告及び違約金課徴事例等の報告をした後に、消費者モニターからの様々な意見・質問等を受けつつ懇談会を進めた。

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、169枚のインターネット広告と857枚の新聞折込チラシ等を消費者モニターから収集した。

④ 令和3年度消費者モニターの募集・選定

令和3年度消費者モニターの募集にあたっては、専用案内パンフレットを作成し、広く公立図書館や消費者センター等にその窓口掲示をお願いしたほか、NHKラジオ、新聞媒体及びホームページ等を通じ募集したところ、計124名の応募があり、府県区分や志望動機などをもとに選定した結果、滋賀県3名、京都府5名、大阪府13名、兵庫県12名、奈良県6名及び和歌山県1名の総数40名を選定した。

① 違反事業者名等の公表

令和2年11月12日
公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会

当協議会は、不動産の表示に関する公正競争規約（平成17年11月10日公正取引委員会告示第23号。以下「表示規約」という。）に違反する広告を行った不動産事業者について、表示規約第27条の3の規定に基づき、下記のとおり、事業者名、違反行為の概要及び措置内容を公表する。

記

| | |
|--------|--|
| 被処分者 | マイルーム(株) |
| 代表者 | 岡本 悟 |
| 免許証番号 | 大阪府知事(1)第59657号 |
| 所在地 | 大阪府中央区常盤町2-2-17 |
| 所属団体 | 公益社団法人全日本不動産協会（大阪府本部） |
| 広告日 | 令和2年5月11日 |
| 調査対象広告 | インターネット広告（DOOR賃貸） |
| 物件種別 | 賃貸住宅 |
| 措置 | 嚴重警告及び違約金課徴（100万円） |
| 違反適用条文 | 表示規約第8条、第15条、第21条及び第27条第2項 |
| 違反事実 | <p>1 被処分者が上記広告日に不動産情報サイト「DOOR賃貸」に掲載していた5物件について調査した結果、</p> <p>(1) いずれも物件の資料を有しておらず、物件の特定及び顧客の案内はできないことから、取引不可の物件に該当するものであった。</p> <p>(2) 「取引形態 一般」と記載しているが、媒介（仲介）の文言を用いて表示していなかった。</p> <p>(3) 宅建業法による免許証番号について、実際とは異なる番号を表示していた。</p> <p>2 被処分者は、令和元年7月1日及び令和2年1月17日に、当協議会から、再び、表示規約の規定に違反する広告を行わないように違約金課徴の措置を受けているにもかかわらず、今回、再び、表示規約の規定に違反する広告を行った。</p> |

＜本件に関するお問い合わせ＞
公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会
大阪府中央区谷町2-2-20 大手前類第一ビル9階
TEL：06（6941）9561

② 違反事業者名等の公表

令和2年11月12日
公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会

当協議会は、不動産の表示に関する公正競争規約（平成17年11月10日公正取引委員会告示第23号。以下「表示規約」という。）に違反する広告を行った不動産事業者について、表示規約第27条の3の規定に基づき、下記のとおり、事業者名、違反行為の概要及び措置内容を公表する。

記

| | |
|--------|--|
| 被処分者 | フェニックス不動産㈱ |
| 代表者 | 城川 成泰 |
| 免許証番号 | 大阪府知事(1)第58569号 |
| 所在地 | 大阪府中央区谷町3-2-3 木村ビル4階 |
| 所属団体 | 公益社団法人全日本不動産協会（大阪府本部） |
| 広告日 | 令和2年6月8日 |
| 調査対象広告 | インターネット広告（スマイティ・いえらぶ） |
| 物件種別 | 賃貸住宅 |
| 措置 | 厳重警告及び違約金課徴（70万円） |
| 違反適用条文 | 表示規約第21条及び第27条第2項 |
| 違反事実 | <p>1 被処分者が上記広告日に不動産情報サイト「スマイティ」及び「いえらぶ」に掲載していた4物件について調査した結果、いずれも物件の資料を有しておらず、物件の特定及び顧客の案内はできないことから、取引不可の物件に該当するものであった。</p> <p>2 被処分者は、令和2年1月17日に、当協議会から、再び、表示規約の規定に違反する広告を行わないように違約金課徴の措置を受けているにもかかわらず、今回、再び、表示規約の規定に違反する広告を行った。</p> |

<本件に関するお問い合わせ>

公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会
大阪府中央区谷町2-2-20 大手前類第一ビル9階
TEL：06（6941）9561

資料B

令和2年度相談件数・規約条項別内訳

1 相談件数 (計3,084)

| 区分 | 件数 |
|-------------|------|
| 事業者 | 1006 |
| 広告媒体社・広告会社等 | 1940 |
| 関係官公庁 | 23 |
| 構成団体・関係団体 | 49 |
| 消費者 | 64 |
| その他 | 2 |

2 相談事項 (計3,880)

| 区分 | 件数 |
|-----------|------|
| 表示規約関係 | 3171 |
| 景品規約関係 | 687 |
| 宅建業法等関係法令 | 18 |
| その他 | 4 |

3 規約条項別内訳

(1) 表示規約関係 (計3,171)

| 区分 | 件数 |
|---------------|-----|
| 事業者の責務 | 15 |
| 広告会社等の責務 | 8 |
| 用語の定義 | 95 |
| 広告表示の開始時期の制限 | 473 |
| 建築条件付土地の建物表示 | 163 |
| 自由設計型マンション企画 | 2 |
| 必要な表示事項 | 396 |
| 予告広告 | 255 |
| 副次的表示 | 1 |
| シリーズ広告 | 1 |
| 必要な表示事項の適用除外 | 24 |
| 特定事項の明示義務 | 65 |
| 記事広告の広告明示義務 | 4 |
| 見やすい文字の大きさ | 34 |
| 内容・取引条件等の表示基準 | 547 |
| 節税効果等の表示基準 | 41 |
| 入札・競り売りの表示基準 | 4 |
| 特定用語の使用基準 | 64 |
| 物件の名称の使用基準 | 213 |
| 不当な二重価格表示 | 140 |
| おとり広告 | 85 |
| 比較広告 | 24 |
| その他の不当表示 | 402 |
| 表示の修正・内容変更の公示 | 85 |
| 違反に対する調査・措置 | 28 |
| その他 | 2 |

(2) 景品規約関係 (計687)

| 区分 | 件数 |
|------------|-----|
| 総付景品 | 246 |
| 懸賞景品 | 117 |
| 共同懸賞 | 1 |
| 値引き | 199 |
| アフターサービス | 16 |
| 付属するもの | 15 |
| 取引価額の算定 | 40 |
| 取引上の経済上の利益 | 32 |
| オープン懸賞 | 18 |
| その他 | 3 |

- ※ 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。

令和2年度事業報告

令和2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3年5月

公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会