

## 令和4年度事業報告書 (令和4年4月1日～令和5年3月31日)

当協議会は、「不当景品類及び不当表示防止法」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、また表示規約と景品規約を総称して「規約」という。)の運用を通じ、不動産広告の適正化を図るために設立された公益社団法人である。

令和4年度においても、引き続き、当協議会は不当な顧客の誘引を防止し、消費者による自主的かつ合理的な選択及び事業者間の公正な競争を確保するため、公正取引委員会及び消費者庁のご指導を仰ぎながら、構成団体をはじめ不動産公正取引協議会連合会、賛助会員、消費者モニター等に協力と支援を求め、令和4年度事業計画に則り、インターネットをはじめ不動産広告の適正化に取り組んだ。

以下、令和4年度における事業活動及び会議開催等について報告する。

### I 内閣府公益認定等委員会の立入検査について

令和4年5月13日、当協議会事務局において、内閣府公益認定等委員会の担当官による立入検査が実施され、事業計画書、事業報告書、正味財産増減計算書、貸借対照表、財産目録、監査報告書、理事会議事録、社員総会議事録等について全てのチェックを受け、おおむね問題はなかったものの、検査後の講評の中で、①ガバナンスの観点から室内にある二つの金庫の鍵を同一人が管理していること、②経理規程の内容と実際の業務が異なるものがあることの指摘を受けた。

このため、①の金庫の管理については二人で鍵を分担して管理することで対応、②については実際の実務に即した経理規程となるよう第3回理事会において規程内容を変更した。

### II 表示規約の改正について

今般の表示規約の改正については、令和4年2月14日、不動産公正取引協議会連合会から公正取引委員会及び消費者庁に対し、表示規約改正案の認定申請と同施行規則の変更承認申請を行い、規約については同年2月21日に認定、施行規則については同年2月18日に承認を受け、約6か月間の周知期間を経て、いずれも同年9月1日から改正施行の運びとなった。

これを受けて、令和4年4月7日、当協議会から構成団体長に対し、資料Aのとおり、表示規約改正の周知依頼文を発出し、表示規約の改正内容の普及啓発・周知徹底の協力を求めた。

### III-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>)

ホームページの運営を通じて、規約の普及啓発・周知徹底を内外に図るため、表示規約の改正情報をはじめ、規約違反の未然防止の観点から、規約違反に対する違約金課徴事例の概要を発信したほか、引き続き、消費者モニターの募集や消費者講座の案内パンフレット、所定の業務・財務の関係資料等を掲載した。

#### (2) 広報誌「公取協にゆうす」の発行

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「公取協にゆうす」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、役員等に年2回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解説書「不動産広告ハンドブック」の頒布に加え、内発的な規約遵守の動機付けを喚起するため、構成団体を通じて、会員事業者の店頭掲示用の「公正表示ステッカー」を頒布した。

さらに、表示規約の改正施行に伴い、構成団体の協力のもと、会員事業者に新規規約集「不動産の公正競争規約」を無料配布することにより、表示規約の改正内容の周知普及に努めた。

### (4) 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4年10月12日、引き続き、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」について啓発を図るため、近畿二府四県内の大学・短期大学(総数218校)に協力を求め、学生に対する注意喚起を図った。

## Ⅲ-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) 規約に関する相談業務

常時、当協議会事務局において、会員事業者、賛助会員、維持会員、広告媒体社、広告代理店、広告印刷会社等からの広告作成に係る相談、規約の解釈運用に関する質問等に応じることにより、規約違反の未然防止と適正表示の推進に努めた。

令和4年度における相談件数は3,606、相談事項は延べ数で4,565となり、このうち、表示規約関係は3,773、景品規約関係は765となり、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。

なお、新型コロナウイルス感染防止を徹底するため、原則、電話とFAX等により対応した。

### (2) 規約研修用の動画(DVD)の制作

令和4年8月、表示規約の新しいルールに対応した規約研修用の動画「不動産広告ルールの規制について」(約26分)をアットホームと共に制作(資料提供：不動産公正取引協議会連合会)するとともに、構成団体からの要望に応じて、規約研修用動画をMP4形式のファイルにて提供した。

### (3) 規約研修会の開催と講師派遣

#### ① 義務講習会の開催

令和4年12月19日、OMMIにおいて、規約違反の再発防止を図るため、警告、嚴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。講習会には35名の会員事業者が出席した。

#### ② 自主研修会の開催

令和5年3月16日、OMMI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。研修会には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と研修動画の収録

構成団体や関係機関からの講師派遣の要請を受けて、「規約研修会」に当協議会から講師を派遣するとともに、研修動画の収録にも協力した。研修会の講師派遣回数は年5回、総数165名(オンラインを含む)の出席者に講義を行った。

### (4) 不動産広告問題研究会の開催

令和5年3月3日、大阪キャッスルホテルにおいて、賛助会員・維持会員の実務者向けに「令和4年度不動産広告問題研究会」を開催した。

この中、表示規約の改正とその相談事例について情報共有・情報交換を行い、また、国土交通省不動産・建設経済局不動産課長から各業界団体長への通達文(令和5年1月12日付)を配布し、あらためて、「おとり広告」の禁止の徹底について協力を求めた。

### Ⅲ-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、関係官公庁及び関係団体等からの情報提供、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。

その一方で、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) 規約違反被疑事案の調査に対する協力義務の周知依頼

令和4年9月12日、当協議会から構成団体長に対し、円滑かつ適正な調査業務を行うため、引き続き、表示規約の規定に基づき行われる調査については、会員事業者(元付事業者を含む)として協力する義務がある旨を周知していただくよう依頼した。

#### (3) 規約遵守に関する各種調査の実施(対象事業者総数128・調査物件総数239)

インターネットをはじめ不動産広告の適正化を図るため、引き続き、規約遵守に関する各種調査を構成団体と共に実施した。(別表1参照)

##### ① 官民合同不動産広告実態調査の実施(対象事業者数77・調査物件数89)

令和4年1月8日の和歌山県から令和5年3月13日の大阪府までの期間、構成団体をはじめ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、関係団体及び消費者モニター等に協力を求め、「官民合同不動産広告実態調査」と称する経常的な調査を実施した。

##### 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51・調査物件数150)

前記①の経常的な調査に加え、規約違反被疑事案に係る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。

規約遵守に関する各種調査の実施(調査物件総数)

(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	5	7	—	—	—	—	—	—
京都府	10	—	3	—	4	—	—	—
大阪府	29	—	10	—	62	8	45	—
兵庫県	10	—	2	—	—	1	30	—
奈良県	2	2	1	—	—	—	—	—
和歌山県	4	2	2	—	—	—	—	—
小計	60	11	18	—	66	9	75	—
合計	89				150			

#### (4) 事情聴取会の開催(対象事業者：12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、「事情聴取会」を年3回開催した。

また、関係官公庁、首都圏ポータルサイト広告適正化部会(ポータルサイト部会)に加え、規約推進特別講師にも事情聴取会の同席(オンラインを含む)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、程度その他の事情を勘案し、表示規約等の規定に基づき、77の会員事業者について別表2のとおり措置を講じたほか、別表3のポータルサイトの運営会社・団体の規定等に基づき、厳重警告及び違約金課徴の対象事業者に対する広告掲載停止の施策を実施した。

**規約違反に対する措置区分・対象事業者数 (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	12	—
警告	23	—
注意等	40	2
小計	75	2
合計	77	

**※ 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	掲載停止の開始時期
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

**※ 厳重警告及び違約金課徴の対象事業者**

**(6) ポータルサイト部会との連携**

令和4年12月22日、ポータルサイト部会との共催による規約研修会をオンラインで開催し、当協議会からは「不動産広告ルールの改正と相談事例・違反事例」について、また、ポータルサイト部会からは「消費者に信頼される不動産広告とは？ ～消費者の意識調査結果からの考察～」について説明をいただき、48名の会員事業者が出席した。

また、前記のとおり、厳重警告及び違約金課徴の対象事業者に対する広告掲載停止の施策を継続したほか、令和5年2月27日、次回の規約研修会の開催時期、新たな情報共有への取り組みなどを模索するため、ポータルサイト部会との「意見交換会」をオンラインで開催した。

**Ⅲ-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**

令和4年度定時社員総会を年1回、理事会を年4回、定款及び運営規程に基づき開催した。

**① 第1回理事会 (令和4年6月3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4・5年度役員及び委員の選任

第3号 不動産広告問題研究会の開催と新表示規約Q&A

- 第4号 規約違反被疑事案に関する委託調査・措置依頼
- 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 ホームページの更新及び広報の発行
- 第8号 財政検印状況など
- ウ 決議事項
  - 第1号 令和3年度事業報告書(案)
  - 第2号 令和3年度決算(案)
  - 第3号 給与規程の変更
  - 第4号 慶弔等取扱規程の変更
  - 第5号 社員への監事候補者の推薦依頼

**② 定時社員総会 (令和4年6月24日 於：ホテルグランヴィア大阪)**

- ア 報告事項 第1号 令和3年度事業報告に関する件
- イ 審議事項 第1号 定款の変更に関する件
- 第2号 令和3年度決算案に関する件

**③ 第2回理事会 (令和4年6月24日 於：ホテルグランヴィア大阪)**

- ア 決議事項 第1号 令和4・5年度会長・副会長・専務理事・常務理事の選定
- 第2号 令和4・5年度顧問・参与の委嘱
- 第3号 令和4・5年度委員の委嘱
- 第4号 令和4・5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 (令和4年11月14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20回通常総会
- 第2号 令和4年度第1回消費者モニター懇談会
- 第3号 規約研修会への講師派遣及び規約研修用動画の制作
- 第4号 官民合同不動産広告実態調査  
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 ホームページの更新及び広報の発行
- 第8号 財政検印状況
- ウ 決議事項 第1号 運営規程の変更
- 第2号 経理規程の変更
- 第3号 顧問・相談役・参与推薦規程の変更
- 第4号 令和5年度定時社員総会

**⑤ 第4回理事会 (令和5年3月29日 於：OMM)**

- ア 会長報告・あいさつ
- イ 報告事項 第1号 社員・役員・委員・調査員の辞任に関する書類の提出依頼
- 第2号 消費者モニター規程の変更
- 第3号 令和5年度消費者モニターの選定
- 第4号 クールビズの実施
- 第5号 講師の派遣及び義務講習会と不動産広告問題研究会の開催
- 第6号 令和4年度官民合同不動産広告実態調査の実施
- 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5年度事業計画書案

第2号 令和5年度収支予算書(正味財産増減予算書)案

## (2) 各種規程の一部変更

当協議会の業務運営や事業活動の適正性を尚一層確保するため、運営規程、経理規程及び消費者モニター規程等を理事会において一部変更した。

## (3) 不動産公正取引協議会連合会通常総会・理事会・事務局長会への出席

令和4年10月12日、ホテルメトロポリタンエドモントにおいて、「不動産公正取引協議会連合会第20回通常総会」が開催され、事業報告、事業計画、定款変更等について決議したほか、「理事会」が年2回、「事務局長会」(オンライン併用)が年2回開催された。

## (4) 関係官公庁及び関係団体等との連携

令和4年度事業計画を的確に推進させるため、引き続き、各種会議や実態調査等の機会を通じて、公正取引委員会、消費者庁、国土交通省近畿地方整備局建政部建設産業第二課、近畿二府四県の景品表示法・宅建業法担当課、関西広告審査協会等との連携の確保に努めた。

## (5) 賛助会員・維持会員の入会促進

規約の円滑かつ適正な運営に資するため、引き続き、未加入の広告会社及びポータルサイト運営会社等に対し、相談業務の機会を通じて、賛助会員・維持会員の入会を促した。

## (6) 不動産広告に関する消費者講座の開催

令和4年12月7日、OMMにおいて、消費者に対する規約の普及啓発を図るため、「令和4年度不動産広告に関する消費者講座」を開催し、当協議会の意義や目的、規約の基礎知識、インターネット広告の見方などを消費者向けに解説・説明した。

消費者講座の開催にあたっては、ホームページの告知をはじめ、朝日新聞、NHKラジオ、消費者センター、公立図書館等に案内パンフレットを送付するなど出席者募集の協力を求めた。

なお、消費者講座には14名の消費者が出席した。

## (7) 消費者モニター制度の運営

消費者モニター制度を運営するため、近畿二府四県において消費者モニターを委嘱した。

令和4年度消費者モニターの構成については、滋賀県2、京都府6、大阪府14、兵庫県10、奈良県5及び和歌山県1の総数38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6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4年10月17日及び令和5年3月17日、当協議会の運営や規約の解釈運用等の参考に資するため、「消費者モニター懇談会」を年2回開催した。

### 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、インターネット広告と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5年度消費者モニターの募集・選定

令和5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、ホームページ等を通じて消費者モニターを募集したところ、計171名の応募があり、府県区分や志望動機などをもとにして、滋賀県2、京都府6、大阪府14、兵庫県11、奈良県5及び和歌山県2の総数40名を選定した。

構成団体長 各位

公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会

会長 柴田茂徳

### 不動産の表示に関する公正競争規約及び同施行規則の改正（周知ご依頼）

謹啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、当協議会の事業運営に特段のご高配を賜り誠に厚くお礼申し上げます。

さて、かねてより、不動産公正取引協議会連合会において、改正作業を行っていた不動産の表示に関する公正競争規約は令和4年2月21日に公正取引委員会と消費者庁の認定を受け、また、同施行規則についても同年2月18日に承認を受け、いずれも同年9月1日に施行されることとなりました。

つきましては、誠に恐れ入りますが、貴会所属の会員事業者に広報誌及びホームページ等を通じ、改正内容をご周知くださいますようお願い申し上げます。

敬 白

#### 【 参考資料 】

- 1 不動産の表示に関する公正競争規約及び同施行規則の主な改正点（別添1）
- 2 不動産の表示に関する公正競争規約及び同施行規則新旧対照表（別添2）

※ 新旧対照表は不動産公正取引協議会連合会のホームページにも掲載しています。

<https://www.rftc.jp/koseikyosokiyaku/>

## 1 相談件数（計3,606）

区分	件数
事業者	1053
広告媒体社・広告会社等	2407
関係官公庁	34
構成団体・関係団体	44
消費者	63
そのほか	5

## 2 相談事項（計4,565）

区分	件数
表示規約関係	3773
景品規約関係	765
宅建業法等関係法令	23
そのほか	4

## 3 規約条項別内訳

## (1) 表示規約関係（計3,773）

区分	件数
事業者の責務	17
広告会社等の責務	9
用語の定義	140
広告表示の開始時期の制限	561
建築条件付土地の建物表示	69
自由設計型マンション企画	3
必要な表示事項	539
予告広告	141
副次的表示	1
シリーズ広告	8
必要な表示事項の適用除外	29
特定事項の明示義務	160
記事広告の広告明示義務	4
見やすい文字の大きさ	28
内容・取引条件等の表示基準	728
節税効果等の表示基準	7
入札・競り売りの表示基準	4
特定用語の使用基準	136
物件の名称の使用基準	208
不当な二重価格表示	215
おとり広告	133
比較広告	71
その他の不当表示	425
表示の修正・内容変更の公示	54
違反に対する調査・措置	51
そのほか	32

## (2) 景品規約関係（計765）

区分	件数
総付景品	321
懸賞景品	125
共同懸賞	3
値引き	179
アフターサービス	17
付属するもの	16
取引価額の算定	62
取引上の経済上の利益	22
オープン懸賞	16
そのほか	4

- ※ 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4年度事業報告

令和4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5年5月

公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会