

## 令和5年度事業報告書 (令和5年4月1日～令和6年3月31日)

令和5年度においては、ウクライナに加え中東での紛争勃発、急激な円安の進行や物価の上昇の継続など不透明な局面ではあったものの、緩やかながら社会経済活動は回復基調を示し、不動産産業においても新たなフェーズとして、不動産IDによる物件の都市計画情報等を取得する社会実験、宅建業者名簿や業者票閲覧のデジタル化、あるいは宅建業免許申請のオンライン化など、不動産DXの進展に向けた関連事業が次々と展開された。

この状況の中、当協議会は「不当景品類及び不当表示防止法」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、引き続き、インターネットを中心に不動産広告の適正化に取り組んだ。

以下、令和5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。

### 1 規約の普及啓発・周知徹底（担当委員会：広報・指導・総務委員会）

#### (1) SNSを含むインターネット広告の注意喚起について

令和5年12月15日付けで、構成団体長に、「SNSを含むインターネット広告の注意喚起について」の依頼書を通知し、現在の多種多様なSNS、例えばインスタグラム、ユーチューブ、X(旧ツイッター)、地域情報掲載サイトなどに対する表示規約の運用について、資料Aのとおり、相談事例の形式で会員事業者に周知を依頼した。

#### (2) ホームページの運営・リニューアル (<https://www.koutori.or.jp>)

規約の普及啓発・周知徹底に資するため、事業活動状況、違約金課徴の広告事例、不動産広告の見方のポイント、消費者モニター制度の案内等をホームページに掲載した。

また、令和6年1月10日から、ホームページのセキュリティをはじめ視認性・可読性の向上を図るため、スマートフォンやタブレット等のデバイスの特性にも留意しながら、デザインやコンテンツの構成について全面的なリニューアルを行った。

#### (3) 広報誌の発行

令和5年4月及び同年7月、関係官公庁、消費者団体、公立図書館、消費者モニター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回発行すると同時に、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た。

#### (4) 不動産広告に関する消費者講座の開催

令和5年12月6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、「不動産広告に関する消費者講座」(規約研修会)を開催した。

消費者講座の開催にあたっては案内パンフレットを作成し、ホームページでの募集はもとより、朝日新聞、NHKラジオ、消費者団体、公立図書館等に案内パンフレットを送付するなど参加者募集に関する協力を求めた。

なお、消費者講座には17名の消費者が出席した。

#### (5) 規約の相談業務

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広告作成及び規約の解釈運用の相談については、事務局において電話又はFAXで対応することにより、規約違反の未然防止の徹底に努めた。

令和5年度における相談件数は3,119、相談事項は延べ数で4,284、のうち、表示規約は3,570、景品規約は672となり、その他の詳細については資料Bのとおりである。

#### <規約の相談業務における主な内容(一部抜粋)>

- ・インスタグラムやユーチューブなど、SNS広告は規約の対象となるのか?
- ・広告開始時期の制限は、あらゆる広告媒体に適用されるのか?
- ・物件名称の表示基準に違反すると不当表示とみなされるのか?
- ・物件から駅その他施設までの徒歩時間の計測について注意点を教えてほしい。
- ・インターネット広告の更新スパンを教えてほしい。
- ・建物の外観・内部写真の注意点を教えてほしい。
- ・サービスルーム(納戸)ではなく、フリールームと記載したいが?
- ・販売戸数1の新築マンションの予告広告を実施したいが?
- ・マンション購入者から抽選で10名に100万円相当の家電を提供したいが?
- ・媒介事業者がインスペクションの費用負担することは景品類の提供とみなされるのか?

#### (6) 規約研修会の開催と講師派遣

##### ① 義務講習会(規約研修会)の開催

令和5年12月14日、OMMにおいて、規約違反の再発防止を図るため、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。講習会には34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

令和6年3月12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。研修会には16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4回、総数386名の出席者に講義を行った。

### (7) 賛助会員・維持会員との連携

令和6年3月7日、大阪キャッスルホテルにおいて、公正取引委員会の同席のもと、賛助会員・維持会員とともに「令和5年度不動産広告問題研究会」（出席者総数33名）を開催したほか、適宜、相談事例や違反事例について情報共有を行い、広告作成の観点から規約遵守の協力を求めた。

なお、令和6年3月31日現在、賛助会員は35社、維持会員は2社である。

### (8) インターネットによる学生向け賃貸マンション等の広告に関する注意喚起

令和5年10月11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」について注意喚起を図るため、当協議会から近畿二府四県の219の大学・短期大学に注意喚起書を送り、その掲示又は配布の協力を求めた。

### (9) 規約の冊子・公正表示ステッカーの頒布

規約の普及啓発を推進するため、規約集「不動産の公正競争規約」、実務者向けの規約解説書「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、店頭掲示用「公正表示ステッカー」を頒布した。

## 2 規約違反に対する調査・措置（担当委員会：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・通知等を受け、その内容を精査し、規約違反被疑事案については公正・公平に対応した。

その一方で、規約の対象とはならない不動産取引、契約の相談についても、適切な相談窓口や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5年9月11日、当協議会から構成団体長に対し、引き続き、円滑な調査を実施するため、規約違反被疑事案の調査協力義務について周知を依頼した。

### (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232）

#### ① 官民合同不動産広告実態調査の実施（対象事業者数89・調査物件数142）

令和5年11月6日の和歌山県から令和6年3月15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、関係団体、首都圏ポータルサイト部会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」を計7回実施したほか、引き続き、近畿二府四県の調査業務の整合性の観点から、調査

手順、通知文等について検討した。

## 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39・調査物件数90）

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（規約違反に対する改善指導を含む）を実施した。

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	4	7	1	—	—	1	—	—
京都府	10	3	5	—	8	—	—	—
大阪府	39	—	41	—	30	7	31	—
兵庫県	6	1	5	—	3	1	6	—
奈良県	8	3	1	—	3	—	—	—
和歌山県	3	3	2	—	—	—	—	—
小計	70	17	55	0	44	9	37	0
合計	142				90			

## （4）事情聴取会の開催（対象事業者数：8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、規約の規定に基づき「事情聴取会」を年3回開催した。

## （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、嚴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。

また、全ての嚴重警告及び違約金課徴の事案については、ホームページにその概要を記載することにより、規約違反に対する抑止効果を図った。

さらに、インターネット広告の適正化の観点から、引き続き、首都圏ポータルサイト部会とは嚴重警告及び違約金課徴の対象事業者の情報共有に加え、警告の措置対象事業者についても事業者名や規約違反内容を情報共有し、規約違反の未然防止・再発防止に係る取り組みへの協力を求めた。

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
嚴重警告・違約金課徴	8	—
警告	18	1
注意等	40	10
小計	66	11
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

※ 掲載停止等の対象：嚴重警告及び違約金課徴の措置対象事業者

### 3 当協議会の運営・渉外 (担当：総務委員会)

#### (1) 定時社員総会・理事会の開催

##### ① 第1回理事会 (令和5年6月2日 於：OMM)

- ア 会長報告・あいさつ
- イ 報告事項
  - 第1号 首都圏ポータルサイト部会との連携状況
  - 第2号 令和5年度定時社員総会及び第2回理事会
  - 第3号 規約研修会 (自主研修会) の開催
  - 第4号 事情聴取会の開催
  - 第5号 規約違反に対する違約金課徴
  - 第6号 ホームページの更新及び広報の発行
  - 第7号 財政検印状況など
- ウ 決議事項
  - 第1号 令和4年度事業報告書案
  - 第2号 令和4年度決算案
  - 第3号 慶弔規程の変更
  - 第4号 会員規程の変更
  - 第5号 令和5年度委員及び調査員の委嘱・補選

##### ② 定時社員総会 (令和5年6月23日 於：ホテルグランヴィア大阪)

- ア 報告事項 第1号 令和4年度事業報告に関する件
- イ 審議事項
  - 第1号 会員規程の変更に関する件
  - 第2号 令和4年度決算案に関する件

### ③ 第2回理事会（令和5年10月13日 於：OMM）

ア 会長報告・あいさつ

- イ 報告事項 第1号 ステマ広告に対する景品表示法のガイドライン  
第2号 個人会員が退任または辞任した場合の事務ルーティン  
第3号 令和6年度消費者モニターの募集  
第4号 賛助会員へのSNSの注意喚起及び構成団体への講師派遣  
第5号 規約違反に係る事実確認等の調査に対する協力依頼  
第6号 事情聴取会の開催  
第7号 規約違反に対する違約金課徴  
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
- ウ 決議事項 第1号 定款の変更  
第2号 運営規程の変更  
第3号 令和6年度定時社員総会

### ④ 第3回理事会（令和6年3月27日 於：OMM）

ア 会長報告・あいさつ

- イ 報告事項 第1号 令和6・7年度役員の推薦など  
第2号 クールビズの実施  
第3号 令和6年度消費者モニターの募集  
第4号 規約研修会等の開催と講師の派遣  
第5号 令和5年度官民合同実態調査の実施  
第6号 事情聴取会の開催  
第7号 規約違反に対する違約金課徴  
第8号 ホームページのリニューアル、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 令和6年度事業計画書案  
第2号 令和6年度収支予算書(正味財産増減予算書)案  
第3号 令和6・7年度委員の選定  
第4号 慶弔規程の変更

## (2) 各種規程の一部変更

当協議会の運営の適正性を担保するため、運営規程及び慶弔規程等の一部変更、さらに定時社員総会の議決を要する定款の変更案を理事会において承認した。

## (3) 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実施するため、引き続き、官民合同不動産広告実態調査、事情聴取会及び規約研修会等の機会を通じて、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。

殊に、不動産公正取引協議会連合会とは広告相談業務をはじめ定時総会、理事会、事務局長会等のあらゆる機会を捉えて緊密な連携を図った。

#### (4) 消費者モニター制度の運営

令和5年度における消費者モニターの府県構成は、滋賀県2、京都府6、大阪府13、兵庫県11、奈良県6及び和歌山県2の総数40名、活動内容は次のとおりである。

##### ① 消費者モニター説明会の実施

令和5年4月、消費者モニターの委託業務については、事務局から懇切・丁寧にレクチャーするため、「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

当協議会の事業活動や規約の解釈運用等の参考とするため、OMMにおいて「消費者モニター懇談会」を次のとおり開催した。

消費者モニター懇談会の開催状況 (別表4)

令和5年10月23日	第1回消費者モニター懇談会	出席者数	36名
令和6年3月19日	第2回消費者モニター懇談会	出席者数	35名

#### <消費者モニター懇談会における主な意見・要望(要旨)>

- ・誰にでもわかるような、「おとり広告」の見分け方を教えてほしい。
- ・広告を見ただけで、事業者の信頼性が判断できるコツを教えてほしい。
- ・広告に「商談中」とあったが、実際に買えるのか買えないのかよくわからない。
- ・そもそも不動産取引にあたって、景品の規制は必要なのか?
- ・不動産取引・契約等のネット相談窓口を設置してほしい。
- ・規約違反に対する違約金収入の使い道を教えてほしい。
- ・広告ルールに違反している事業者名を公表してほしい。
- ・TVドラマ「正直不動産」のような事業者が、もっと増えてほしい。

##### ③ インターネット広告及び新聞折込チラシ等の収集

近畿二府四県における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、一定期間、消費者モニターからインターネット広告と新聞折込チラシ等を収集した。

なお、収集した広告数は、インターネット広告が325枚、新聞折込チラシ等が495枚であった。

##### ④ 令和6年度消費者モニターの募集・選定

令和6年度消費者モニターの募集にあたって案内パンフレットを作成し、ホームページでの告知をはじめ、公立図書館、消費者センター、NHKラジオ、新聞媒体等を通じて消費者モニターを募集したところ、計186名の応募があり、府県区分、志望動機等を慎重に考慮して、滋賀県2、京都府7、大阪府13、兵庫県10、奈良県5及び和歌山県3の総数40名を消費者モニターに選定した。

公社近畿公取発第234号  
令和5年12月15日

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  
専務理事 福 田 泰 彦

**SNSを含むインターネット広告の注意喚起について**

平素から、当協議会業務に特段のご高配を賜り誠に厚くお礼申し上げます。

既にご承知のとおり、当協議会は「不動産の表示に関する公正競争規約」（表示規約）の運用を通じ、引き続き、インターネット広告の適正化に向けた施策の取り組みに鋭意努めています。

このため、主要なポータルサイト運営会社等と連携し、嚴重警告・違約金課徴の対象事業者については掲載停止等の施策を講じるほか、必要に応じて、対象事業者の名称等もホームページにおいて公表しているところです。

その一方、スマートフォンの普及に伴い、「Instagram」「YouTube」「X 旧Twitter」「TikTok」、あるいは「地域情報掲載サイト」「掲示板」等について、インターネット広告に該当するか否かという照会が増加しております。

つきましては、誠に恐れ入りますが、SNSを含むインターネット広告の注意喚起を尚一層図るため、貴会のホームページや広報誌等を通じて、別紙の相談事例をご周知いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。



**【 相談事例 1 】**

「Instagram」「YouTube」「X 旧Twitter」「TikTok」等のSNSを通じて、特定物件のPRを企画していますが、インターネット広告に該当しますか？

**【 回答 】**

SNSは表示規約のインターネット広告に該当しますので、未完成の新築分譲マンション、新築住宅や一定規模の分譲宅地等は、これらの工事に必要な建築確認や開発許可が取れていないと、SNSであっても広告表示することができませんのでご注意ください。

また、SNSは表示規約のインターネット広告に該当しますので、必要な表示事項(物件概要)の記載義務をはじめ、おとり広告や不当表示の禁止などの規制を受けることとなります。

なお、SNSの設計・仕様上、全ての必要な表示事項(物件概要)を表示できない場合には、物件詳細ページへのリンク等を貼り、そのページに必要な表示事項(物件概要)の記載があるならば問題はありません。

**【 相談事例 2 】**

当社の広告担当者が個人用アカウントで、募集中の物件を「地域情報掲載サイト」「掲示板」等に投稿しようとして検討していますが、個人用アカウントでの投稿であっても、表示規約の規制対象となりますか？

**【 回答 】**

物件の販売や借入者の募集を目的とした「投稿」は個人用アカウントであっても、表示規約で規定する「表示」に該当し、ポータルサイトやホームページと同じく、インターネット広告に該当します。

したがって、必要な表示事項(物件概要)の記載義務をはじめ、おとり広告や不当表示の禁止などの規制を受けることとなります。

地域情報掲載サイトや掲示板の場合、不動産ポータルサイトのように入力フォーマットが整備されていないため、その記載内容が表示規約の規定に適合するよう十分ご注意ください。

また、必要な表示事項(物件概要)を記載できない場合は、必要な表示事項(物件概要)が表示されている他のサイトへリンク等を設定していただいても構いません。

## 資料B

## 令和5年度相談件数・規約条項別内訳

## 1 相談件数 (計3, 119)

区分	件数
事業者	986
広告媒体社・広告会社等	2021
関係官公庁	20
構成団体・関係団体	39
消費者	49
その他	4

## 2 相談事項 (計4, 284)

区分	件数
表示規約	3570
景品規約	672
宅建業法等関係法令	40
その他	2

## 3 規約条項別内訳

## (1) 表示規約 (計3, 570)

区分	件数
事業者の責務	6
広告会社等の責務	9
用語の定義	149
広告表示の開始時期の制限	481
建築条件付土地の建物表示	176
自由設計型マンション企画	1
必要な表示事項	565
予告広告	201
副次的表示	1
シリーズ広告	2
必要な表示事項の適用除外	14
特定事項の明示義務	126
記事広告の広告明示義務	4
見やすい文字の大きさ	60
内容・取引条件等の表示基準	584
節税効果等の表示基準	12
入札・競り売りの表示基準	17
特定用語の使用基準	98
物件の名称の使用基準	359
不当な二重価格表示	173
おとり広告	63
比較広告	73
その他の不当表示	327
表示の修正・内容変更の公示	38
違反に対する調査・措置	24
その他	7

## (2) 景品規約 (計672)

区分	件数
総付景品	211
懸賞景品	142
共同懸賞	1
値引き	178
アフターサービス	20
付属するもの	19
取引価額の算定	50
取引上の経済上の利益	13
オープン懸賞	36
その他	2

- ※ 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5年度事業報告

令和5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6年5月

公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会