

令和6年度事業計画書 (令和6年4月1日～令和7年3月31日)

令和6年度においても当協議会の理となる「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。)の適正な運用を通じ、引き続き、事業者間の公正な競争の促進と不動産広告に対する消費者の信頼確保に努める。

殊に、令和6年度事業計画の中、第一の課題として改正表示規約の普及啓発・周知徹底、第二の課題としてインターネット広告の適正化に重点をおき、公正取引委員会及び消費者庁等の関係官庁の指導のもと、構成団体と一層連携し事業の推進に取り組む。

このため、ホームページ、規約研修会、相談業務等を通じて、規約の普及啓発・周知徹底を一層図るとともに、規約の実効性を確保するため、著しく悪質なインターネットの「おとり広告」や、重大な規約違反を繰り返し行った会員事業者については、所定の事情聴取会を経て、嚴重警告・違約金課徴等の措置を講じるほか、当該事案を公表することが必要だと判断した場合は、ホームページにおいて会員事業者名及び措置の内容等を公表する。

さらに、景品表示法の「ステルスマーケティング広告」に対する新たな規制についても、連合会の中、表示規約の適用の有無を含め今後の具体的対応について協議する。

1 規約の普及啓発・周知徹底

(1) ホームページの運営 (<https://www.koutori.or.jp>)

当協議会の理念や規約等の普及啓発を内外に図るため、情報発信の基盤「ホームページ」に事業活動状況、違約金課徴の広告事例、不動産広告の基本的な見方のポイント、消費者モニター制度等を掲載し、当協議会の広報活動を推進する。

(2) 広報誌の発行

消費者団体、図書館、広告媒体社及び構成団体等に対し、当協議会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高める。

(3) 不動産広告に関する消費者講座の開催

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)を開催する。

(4) 規約の相談業務

事業者、賛助会員、維持会員、広告会社及び広告媒体社等からの広告企画や景品提供企画の問い合わせ、規約の解釈運用等の相談を受け付け対応する。

また、近年はコロナ禍のため、事務局における対面式の相談業務を休止していたものの、令和6年度からは対面式の相談業務にも対応する。

(5) 規約研修会の開催と講師派遣

消費者庁・近畿二府四県の後援のもと、規約の普及啓発・周知徹底を図るため、「自主研修会」(出席任意)を年1回開催する。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」(出席義務)を年1回開催する。

その一方、構成団体、関係団体、賛助会員等が主催する規約研修会についても、それぞれの要望を踏まえて、講師の派遣または関係資料のデータ等を提供する。

(6) 賛助会員・維持会員との連携

不動産広告の実務者向けの勉強会「不動産広告問題研究会」を年2回程度開催するとともに、賛助会員・維持会員との連携を確保するため、最近の相談事例や違反事例等についても情報の共有に努める。

(7) 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

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、近畿二府四県の大学・短期大学にその旨の周知をお願いする。

(8) 冊子・公正表示ステッカーの頒布

規約条文集「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」を頒布するとともに、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」を頒布する。

2 規約違反に対する調査・措置

(1) インターネット等の不動産広告調査の実施

関係官公庁、関係団体、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)、消費者モニター等に協力を求め、主にインターネット広告に対する経常的な調査「官民合同不動産広告実態調査」を実施するほか、規約違反の被疑情報等の申告も受け付け臨時の委託調査を行う。

このうち、経常的な調査「官民合同不動産広告実態調査」は、原則、府県単位で年1回の開催とし、調査対象の物件種別・調査件数は実情(規約違反の疑いのあるインターネット広告の収集・探知状況)を踏まえて決定するほか、引き続き、調査業務における適正性の観点から調査手順・手法等について整備を図る。

(2) 事情聴取会の開催

インターネットの悪質な「おとり広告」、繰り返し重大な規約違反等を行った会員事業者に対し、事情聴取会を開催する。

(3) 規約に基づく公正・公平な措置

規約違反が認められたものについては、規約違反の内容・程度に応じて、公正・公平な措置を講じることにより、会員事業者に規約違反の改善を求めていく。

また、嚴重警告・違約金を課徴した事案を公表することが必要だと判断した場合は、ホームページにおいて会員事業者名及び措置の内容等を公表する。

(4) ポータルサイト部会及びポータルサイト運営団体との連携

嚴重警告及び違約金課徴の措置を講じた会員事業者については、引き続き、ポータルサイト部会及びポータルサイト運営団体(別表)と連携して、各サイトへの広告掲載を少なくとも1か月以上停止する施策を実施する。

さらに、ポータルサイト部会との連携については、規約違反物件や規約違反事業

者名等について情報共有を継続するとともに、インターネット広告の調査業務について新たな連携や方策を模索する。

広告掲載停止のポータルサイト (別表)

ポータルサイト名	掲載停止開始
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

3 当協議会の運営・渉外

(1) 定時社員総会・理事会等の開催

当協議会の運営に資するため、定款及び運営規程等に基づき、定時社員総会を年1回、理事会を年4回程度開催する。

(2) 消費者モニターとの連携

消費者モニター業務を説明するため、「消費者モニター説明会」を年4回程度に分けて実施するとともに、不動産広告はもとより不動産取引その他のトラブル等に関する質疑応答を行うための「消費者モニター懇談会」を年2回開催する。

(3) 賛助会員の入会促進

当協議会の運営基盤を強化するため、広告会社、広告媒体社、ポータルサイト運営会社等に、ホームページや相談業務等を通じて賛助会員の入会を働きかける。

(4) 関係官庁・関係団体との連携

令和6年度事業計画に沿って的確かつ円滑に事業活動を実施するため、構成団体はもとより消費者庁、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、不動産公正取引協議会連合会等との緊密な連携に一層努める。

4 事務局体制の整備

規約違反に対する調査業務をはじめ、会議や研修会等の開催準備の円滑化に資するため、事務局職員（派遣）を採用することにより事務局体制の整備を図る。