

平成29年度事業報告

(平成29年4月1日～平成30年3月31日)

当連合会は、一般消費者の不動産の適正な選択に資するとともに、不動産取引における加盟事業者間の公正な競争秩序を確保するため、各地区不動産公正取引協議会（以下「各地区協議会」という。）が、表示規約及び景品規約（以下「公正競争規約」という。）の公正・中立な運用機関として事業を遂行するよう指導、助言及び協力を行うとともに、公正競争規約の解釈及び運用の統一、多様な広告表示の進展に伴う広告表示の適正化を図るため、各地区協議会間の緊密な連携のもと幹事会等で協議した。

以下、平成29年度における事業の概要について報告する。

1 公正競争規約・同施行規則の見直し、公正競争規約の運用機関としての体制整備、公正競争規約の解釈・運用の統一

(1) 公正競争規約及び同施行規則の見直しについて、幹事会の場において、慎重に審議・検討を重ね、規約変更案を取りまとめた。

当該変更案については、来年度早々に消費者庁へ事前の説明を行い、その結果に基づき新たな調整が必要となれば、その都度、審議・検討し、当連合会通常総会において承認を得て、公正取引委員会及び消費者庁へ変更認定の申請を行うこととする。

(2) 消費者庁から各地区協議会が策定・改定した規程等の承認等を受ける際の窓口として、消費者庁と緊密に連携し、適切な指導を受けることにより対応した。

また、消費者庁に対し、各地区協議会による会議等へ消費者庁職員の派遣依頼予定表や毎月次の処理件数、規約違反事業者に対する措置文書等を取りまとめて報告した。

(3) 各地区協議会間で適宜又は幹事会等の機会を捉えて、公正競争規約等の解釈・運用上疑問がある事項について意見交換するなど、消費者庁、公正取引委員会及び国土交通省の指導を受けながら、これらについて統一を図るべく、緊密な連携を図った。

2 公正競争規約等の周知徹底

(1) 各地区協議会が加盟事業者に対して、各種の機会を捉えて公正競争規約の普及啓発を図る際に、「不動産の公正競争規約」や、公正競争規約等を解説した「不動産広告の実務と規制」、「不動産広告ハンドブック」等を積極的に活用できる

状態におき、公正競争規約の周知に努めた。

- (2) 下表のとおり、5地区の協議会の要請に応じて、公正競争規約研修会や公正競争規約研修講師の育成のための研修会に当連合会事務局を代行する首都圏協議会の職員を講師として派遣した。

開催日	対象者	開催地	参加人数
平成29年4月20日	東北地区協議会 加盟事業者	いわき市	110
7月25日	東北地区協議会 加盟事業者	会津若松市	84
8月28日	東海協議会 役職員・賛助会員	名古屋市	57
8月29日	中国地区協議会 加盟事業者	倉敷市	143
12月12日	東北地区協議会 役職員	秋田市	34
平成30年2月7日	四国地区協議会 役職員	徳島市	38
3月9日	九州協議会 加盟事業者・賛助会員	福岡市	169

- (3) 当連合会のホームページに、公正競争規約及び同施行規則等の全文、並びに連合会の概要を掲載するほか、各地区協議会の概要を掲載又は各地区協議会のホームページと相互にリンクをはることにより、これらホームページにおいて、公正競争規約に関する基礎的情報、広告表示及び景品提供の相談事例・違反事例、不動産広告の見方等に関する情報を提供し、加盟事業者、広告会社、不動産情報サイト運営会社、一般消費者等に対し、公正競争規約や各地区協議会の活動状況についての周知に努めた。

3 インターネット広告の適正化

各地区協議会において、不動産情報サイトや加盟事業者のホームページの広告表示が公正競争規約に違反する事案については、一定の措置を講じるなど、インターネット広告の適正化に努めた。

ちなみに、各地区の取り組みを例示すると次のとおりである。

(1) 九州協議会

平成29年9月にポータルサイト広告適正化部会の構成会社5社（アットホーム株式会社、株式会社CHINTAI、株式会社マイナビ、株式会社LIFULL及び株式会社リクルート住まいカンパニー）（以下、「部会構成会社」という。）と「おとり広告に関する情報共有」、「ポータルサイト各社の運営」等について、意見交換を行った。

また、平成29年12月14日開催の第3回理事会において、嚴重警告・違約金の措置を講じた加盟事業者に対して、部会構成会社、公益社団法人全日本不動産協会及び公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会がそれぞれ運営する

7つの不動産情報サイトへの広告掲載を、原則として、1か月以上停止とする施策を首都圏協議会及び近畿地区協議会に続き、平成30年8月の措置から実施することを決定した。

なお、同年7月には、公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会が運営する不動産情報サイトも参画することが決定したことから、計8サイトが対象となっている（47ページ「資料1」参照）。

(2) 中国地区協議会

平成30年1月から3月にかけて、インターネットによる賃貸広告を対象に表示規約に違反する表示がないかどうか実態調査を行った。

(3) 近畿地区協議会

平成29年8月から、「おとり広告」等の重大な違反の撲滅をより一層推進するため、厳重警告・違約金の措置を講じた加盟事業者に対して部会構成会社が運営する不動産情報サイトへの広告掲載を、原則として、1か月以上停止とする新たな施策を開始した（48ページ「資料2」参照）。

なお、当該施策を実施するにあたり、同年7月に部会構成会社と協業して加盟事業者に対し説明会を行った。

当該施策が始まった後、同年10月には、公益社団法人全日本不動産協会が運営する「ラビーネット」、同年12月には、公益社団法人全国宅地建物取引業協会が運営する「ハトマークサイト」も新たに参画した。

また、平成29年9月及び平成30年3月に部会構成会社と、インターネット広告の適正化に向けた具体的方策（「違反物件情報及び事業者情報の共有の拡充」、「インターネット広告の委託調査の実施」等）を推進するため意見交換会を行った。

(4) 東海協議会

広報誌等を通じて、会員事業者に対し、よくある相談事例を掲載するなど、インターネット広告の作成に注意を促すとともに、違反広告の情報提供を呼びかけるなどして注意喚起を行った。

また、公正競争規約に違反し、厳重警告・違約金の措置を講じた加盟事業者に対する不動産情報サイトへの広告掲載を、原則1か月以上停止する施策等に関する情報収集を行った。

(5) 首都圏協議会

平成26年3月から部会構成会社間で違反物件情報等の共有を開始しているが、平成29年度に情報共有された違反物件数は全国で2,781物件（平成28年度：2,812物件）となっている。

また、平成29年1月から実施している嚴重警告・違約金の措置を講じた加盟事業者に対する掲載停止について、平成29年度は57社がその対象となった。

さらに、平成29年4月から7月及び同年11月から12月の期間において、おとり広告が多いインターネット上の賃貸広告の一斉調査を、部会構成会社に調査業務の一部を委託し、計2回行った（50ページ「資料3」参照）。

このように、各地区協議会はインターネット広告の適正化を推進するため、順次、嚴重警告・違約金の措置を講じた事業者に対するポータルサイトへの掲載停止施策を始める等、それぞれ独自の方法で活動してきているが、インターネットによる不動産の「おとり広告」は、地域によっては徐々に減りつつある傾向がみられるものの、新聞、雑誌、テレビといったマスメディアに、まだ取り上げられていることから、各地区協議会は部会構成会社等と連携し、より一層の適正化を推進することとした。

4 通常総会の在り方の検討

将来の通常総会の在り方について、幹事会において、開催場所や規模のコンパクト化を含め、内容や開催時期の見直し等について、協議した。

5 会議の開催状況

(1) 第15回通常総会

平成29年9月29日、JRタワーホテル日航札幌（札幌市）において、午後3時30分から、第15回通常総会を開催した。

総会には、来賓として消費者庁表示対策課の猪又課長補佐、公正取引委員会事務総局北海道事務所の今井取引課長、国土交通省不動産課の井田適正指導係長、同省北海道開発局事業振興部建設産業課の新井課長、北海道建築指導課の大野課長のほか、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の伊藤会長及び公益社団法人全日本不動産協会の原嶋理事長のご臨席のもと、また、部会構成会社5社のうち3社（株式会社リクルート住まいカンパニー、株式会社LIFULL及びアットホーム株式会社）の担当者3名もオブザーバーとして出席し、中井会長（首都圏協議会会長）の挨拶及び横山理事（北海道協議会副会長）の挨拶に引き続き、消費者庁の猪又課長補佐、公正取引委員会北海道事務所の今井取引課長及び国土交通省の井田適正指導係長からご挨拶をいただき、次いで、横山理事を議長に選出して議事に入った。

総会の議案は、①「平成28年度事業報告承認の件」、②「平成29年度事業計画承認の件」、③「インターネット広告の適正化の件」、④「各地区不動産公正取引協議会の当面する課題」及び⑤「第16回通常総会の幹事協議会の件（中国地区協議会）」であり、いずれも異議なく承認し、午後5時に滞りなく議事を終了した。

なお、第3号議案の「インターネット広告の適正化の件」については、首都

圏協議会の桃野副会長から、「おとり広告撲滅のため、首都圏協議会及び近畿地区協議会では、ポータルサイト広告適正化部会等と連携し、嚴重警告・違約金の措置を講じた事業者に対し、同部会メンバー等が運営するポータルサイトに最低1か月以上掲載停止とする施策を実施しているが、おとり広告は全国で発生しており、他の地区協議会も同部会と連携し、必要な施策を実施すべきではないか。」との提案を行い、これを補足するかたちで、同部会の部会長である株式会社リクルート住まいカンパニーの橋本氏からも、「他の地区協議会とも連携を強化して、掲載停止の施策とともに、首都圏協議会とは、既に実施しているところであるが、部会に調査業務の一部を委託してもらい一斉調査を実施していただきたい。」との発言があった後、第3号議案を議長が諮ったところ、全会一致で承認となった。

総会終了後、懇親会を開催し、北海道協議会の岡村副会長の挨拶の後、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の伊藤会長及び公益社団法人全日本不動産協会の原嶋理事長からご挨拶をいただき、続いて、多田副会長（東北地区協議会会長）の発声により乾杯を行い、懇談後、上原理事（中国地区協議会副会長）の中締めで散会した。

(2) 理事会

平成29年9月29日、JRタワーホテル日航札幌（札幌市）において、午後3時から、第1回理事会を開催した。

会議では、「北海道協議会の役員交代に伴う理事の変更」及び「第15回通常総会に付議すべき議案」について審議・承認した。

(3) 幹事会

① 第1回幹事会

平成29年7月6日、ホテルグランヴィア大阪（大阪市）において、午後2時から、平成29年度第1回幹事会を開催した。

会議では、9月29日にJRタワーホテル日航札幌（札幌市）で開催予定の理事会及び第15回通常総会に付議すべき議案並びにこれらの会議の進行等を協議したほか、「表示規約及び景品規約の見直し」、規約運用上の諸問題及び協議会活動等として、「規約違反事業者に対する措置対応について」、「公正競争規約研修会講師の育成の進捗状況等」、「連合会ホームページにおける情報公開資料の更新」等について意見交換を行った後、部会構成会社、ジューシィ出版株式会社及びヤフー株式会社の7社・10名の参加を得て、「同部会の取組み」、「各ポータルサイトの状況」及び「ポータルサイト各社と各地区協議会の連携」等について意見交換を行った。

② 第2回幹事会

平成29年9月28日、JRタワーホテル日航札幌（札幌市）において、

午後3時から、第2回幹事会を開催した。

会議では、翌日開催の理事会及び第15回通常総会に付議すべき議案や理事会・通常総会の進行等を協議・了承した後、平成29年度事業計画案の検討事項として、「表示規約及び景品規約の見直し」、「インターネット広告の適正化」等について意見交換を行った。

6 その他

平成29年度事業計画のうち「8 関係行政機関による指導等」及び「9 関係団体等との連携」は、従来どおり連絡等を密にし、公正競争規約の運用等について、一層の理解と協力が得られるよう努めた。

[参 考]

平成29年度における各地区協議会別相談件数、処理件数等

1 各地区協議会別相談件数

協議会	29年度	28年度	27年度
北海道	244	291	331
東北地区	261	223	187
首都圏	12,053	12,015	11,882
北 陸	242	213	195
東 海	1,216	1,276	1,364
近畿地区	4,084	4,353	4,117
中国地区	553	735	775
四国地区	176	206	156
九 州	1,846	1,815	1,918
計	20,675	21,127	20,925

2 各地区協議会別処理件数

協議会	29年度		28年度		27年度	
	処理件数	うち違約金	処理件数	うち違約金	処理件数	うち違約金
北海道	35	(0)	26	(0)	24	(0)
東北地区	26	(0)	26	(0)	26	(0)
首都圏	177	(59)	228	(62)	380	(49)
北 陸	15	(0)	42	(0)	19	(0)
東 海	55	(0)	64	(0)	87	(0)
近畿地区	70	(14)	59	(10)	62	(7)
中国地区	16	(0)	17	(0)	10	(0)
四国地区	0	(0)	0	(0)	0	(0)
九 州	85	(6)	88	(0)	62	(1)
計	479	(79)	550	(72)	670	(57)
前年度比	-71	-7	-120	+21	-	-

3 不動産広告収集モニターの活動状況

(1) 北海道協議会

6名：チラシ1,914枚収集・違反に対する処理 = 注意（広告改善要請）6件

(2) 首都圏協議会

57名：チラシ13,026枚収集・違反に対する処理 = 注意（広告改善要請）42件

(3) 近畿地区協議会

39名：チラシ等（インターネット含む）1,497枚収集・違反に対する処理 = 注意3件

(4) 九州協議会

13名：モニター通信298枚収集・違反に対する処理 = 注意54件

※ 上記の処理件数は、前記2「各地区協議会別処理件数」に含まれている。

※ 上記のほかの各地区協議会においては、モニター制度は採用していない。

4 各地区協議会別会員事業者数等

協議会	設立年	法人化	構成員※
北海道	S 4 8	H 5 H 2 4	(公社)北海道宅地建物取引業協会等 4団体 (4, 2 2 0事業者)
東北地区	S 5 3		(公社)秋田県宅地建物取引業協会等 1 4団体 (6, 4 8 9事業者)
首都圏	S 3 8	S 4 6 H 2 3	(一社)不動産協会等 2 4団体 (5 6, 5 0 5事業者)
北 陸	S 5 7		(公社)石川県宅地建物取引業協会等 6団体 (2, 3 7 7事業者)
東 海	S 4 1		(公社)愛知県宅地建物取引業協会等 1 2団体 (1 2, 2 4 3事業者)
近畿地区	S 3 8	H 1 H 2 4	(一社)兵庫県宅地建物取引業協会等 1 4団体 (2 5, 5 1 9事業者)
中国地区	S 5 6		(公社)広島県宅地建物取引業協会等 1 0団体 (6, 4 1 0事業者)
四国地区	S 5 7		(公社)徳島県宅地建物取引業協会等 8団体 (3, 9 4 3事業者)
九 州	S 4 8	H 2 1	(公社)福岡県宅地建物取引業協会等 1 9団体 (1 4, 4 2 2事業者)
計	1 1 1団体 (1 3 2, 1 2 8事業者／前年度比：+ 1, 0 9 9事業者)		

※ 各地区協議会の構成員である団体数・事業者数は、平成30年3月31日時点のもの。

※ 平成29年3月31日時点の事業者数は、131,029事業者