

## 2019年度 事業報告

(2019年4月1日～2020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、会員である各地区の不動産公正取引協議会（以下「会員協議会」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、会員協議会間の緊密な連携のもと事務局長会（幹事会）等で協議した。

以下、2019年度における事業の概要について報告する。

### 1 景品規約施行規則改正案の承認

景品規約施行規則の改正案については、2019年11月6日付けで公正取引委員会及び消費者庁長官に対して変更の申請を行い、同年11月13日付けで承認され、即日施行となった（7ページ【資料2】参照）。

### 2 表示規約の改正

昨年度から継続して消費者庁表示対策課の指導を仰いでいるところであるが、総会において改正案の審議・承認手続きは来年度以降に持ち越しとなった。

引き続き、消費者庁及び会員協議会と緊密に連携していくこととする。

### 3 消費者庁への報告

消費者庁に対し、会員協議会の毎月次の処理件数、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。

### 4 公正競争規約の解釈及び運用の統一並びに関係官公庁との連携

会員協議会間で適宜又は事務局長会（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。

### 5 公正競争規約の周知徹底及び研修会講師派遣並びにその育成等

(1) 会員協議会が加盟事業者に対して、様々な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、「不動産広告ハンドブック」、「不動産広告の実務と規制」等の冊子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) 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、会員協議会の概要を掲載又は会員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、公正競争規約や会員協議会の活動  
状況についての周知に努めた。

- (3) 会員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の研修講師を育成するた  
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。

本年度の派遣状況は表1のとおりである。

(表1)

開催日	対 象 者	開催地	参加者数
2019年7月19日	東北地区協議会 加盟事業者	福島市	60
7月22日	東北地区協議会 加盟事業者	郡山市	155
8月27日	東海協議会 賛助会員等	名古屋市	47
10月8日	東北地区協議会 加盟事業者	弘前市	104
11月8日	東北地区協議会 役職員等	会津若松市	62
2020年1月15日	東北地区協議会 加盟事業者	仙台市	79
2月5日	四国地区協議会 役職員	高松市	40
合 計			547

## 6 インターネット広告の適正化

- (1) 2019年11月1日開催の第1回理事会において、「「おとり広告」の規制概要及びイ  
ンターネット広告の留意事項」(おとり広告ガイドライン・8ページ【資料3】参照)が承  
認され、会員協議会に対し、それぞれの加盟事業者にあらゆる機会を捉えて周知するよう要  
請した。

なお、本留意事項は、首都圏協議会が平成20年3月に策定した「『おとり広告』の規制  
概要及び不動産業者の留意事項」の表題及び内容を改定したものである。

- (2) 会員協議会の共通の課題であるインターネット広告の適正化については、7月4日の事務  
局長会(幹事会)の場で首都圏協議会のポータルサイト広告適正化部会(以下、「ポータル  
部会」という。)の構成会社も参加し、①違約金課徴事業者に対するポータルサイトへの1  
か月間以上の掲載停止施策の実施のほか(表2参照)、②ポータル部会の構成会社に調査業  
務の一部を委託する一斉調査の実施及び③ポータル部会の構成会社間で共有されている違反  
物件情報の双方向連携(表3参照)等について協議・検討した。

上記①については、すでに実施している首都圏、近畿地区、九州の3協議会に続き、7月  
より東海協議会が実施することとなった(12ページ【資料4】参照)。

(表2) 掲載停止事業者数

協議会	事業者数			開始時期
	2019年度	2018年度	増減	
首都圏	35社	51社	-16	2017年1月
東海	0社	—	—	2019年7月
近畿地区	17社	6社	11	2017年8月
九州	6社	2社	4	2018年8月

(表3) 2019年度に共有された違反物件数（会員協議会の管轄エリア別）

協議会	2019年度		前年度増減	
	共有件数	(うち、おとり広告)	共有件数	(うち、おとり広告)
北海道	144件	59件 (41.0%)	66件	7件
東北地区	16件	15件 (93.8%)	0件	1件
首都圏	868件	414件 (47.7%)	-47件	-173件
北陸	1件	1件 (100.0%)	1件	1件
東海	217件	194件 (89.4%)	52件	41件
近畿地区	1,384件	925件 (66.8%)	360件	58件
中国地区	92件	62件 (67.4%)	-101件	-101件
四国地区	12件	9件 (75.0%)	0件	-3件
九州	221件	178件 (80.5%)	-186件	-186件
計	2,955件	1,857件 (62.8%)	145件	-355件

## 7 通常総会の在り方の検討

将来の通常総会の開催場所や時期、規模の縮小等について、事務局長会（幹事会）の場で協議した。

## 8 会議の開催状況

### (1) 通常総会

2019年11月1日、ホテル日航金沢（金沢市）において、午後3時30分から第17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伊藤課長補佐、公正取引委員会中部事務所の原山総務監理官、国土交通省土地・建設産業局不動産課の石原課長補佐、石川県土木部建築住宅課の山田課長補佐、石川県生活環境部生活安全課の河上参事兼課長補佐のほか、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の坂本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に、中井会長（首都圏協議会会長）の挨拶及び新谷副会長（北陸協議会会長）の歓迎挨拶に引き続き、消費者庁の伊藤課長補佐、公正取引委員会中部事務所の原山総務監理官及び国土交通省の石原課長補佐からご挨拶いただいた後、新谷副会長を議長

に選出して議事に入った。

総会の議案は、審議事項として、①2018年度事業報告、②2019年度事業計画、③景品規約施行規則の一部改正及び④第18回通常総会の幹事協議会（四国地区協議会）を審議・承認した後、各会員協議会から当面の課題を報告し、それぞれが地域性等を踏まえて不動産広告の適正化を一層推進していくこととした。

総会終了後、懇親会を開催し、新谷副会長の開会挨拶の後、来賓の公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の坂本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いただき、続いて、神庭理事（中国地区協議会副会長）の発声により乾杯を行い、懇談後、清水副会長（四国地区協議会会長）の中締めで散会した。

## (2) 理事会

2019年11月1日、ホテル日航金沢（金沢市）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、「第17回通常総会に付議すべき議案」及び「「おとり広告」の規制概要及びインターネット広告の留意事項（案）」を審議・承認した。

## (3) 事務局長会（幹事会）

### ① 第1回事務局長会（幹事会）

2019年7月4日、首都圏協議会の会議室において、午後2時から、標記会議を開催した。

会議では、11月1日に金沢市のホテル日航金沢で開催予定の第1回理事会及び第17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について協議し、続いて「規約改正の進捗状況」、「一般社団法人全国公正取引協議会連合会の会費」、「事業年度の開始時期の見直し」及び「規約運用及び協議会活動上の諸問題」について意見交換を行った。

会議終了後、首都圏協議会のポータルサイト広告適正化部会の構成会社5社・7名の出席を得て、インターネット広告の適正化に向けた方策の実施状況等について意見交換を行った。

### ② 第2回事務局長会（幹事会）

2019年10月31日、ホテル日航金沢（金沢市）において、午後3時から、標記会議を開催した。

会議では、翌日開催の第1回理事会及び第17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、「『おとり広告』の規制概要及びインターネット広告の留意事項（案）」、「表示規約改正の進捗状況」、「一般社団法人全国公正取引協議会連合会の会費（前回からの持越し）」、「事業年度の開始時期の見直し（前回からの持越し）」、「次回幹事会の開催時期等」及び「規約運用上の諸問題、協議会運営等」について意見交換を行った。

【資料1】 2019年度の会員協議会の相談件数及び処理状況、並びに構成団体数等の一覧

1 相談件数

協議会	2019年度	2018年度	2017年度
北海道	312	304	244
東北地区	236	226	261
首都圏	10,021	12,478	12,053
北陸	102	101	242
東海	1,219	1,288	1,216
近畿地区	3,758	4,425	4,084
中国地区	390	540	553
四国地区	132	115	176
九州	1,488	1,227	1,846
計	17,658	20,704	20,675
増減	-3,046	+29	-452

2 処理件数

協議会	違約金	嚴重警告	警告	注意	不問等	計	前年度	増減
北海道	0	0	0	38	0	38	34	4
東北地区	0	0	0	29	0	29	36	-7
首都圏	31	1	58	71	12	173	177	-4
北陸	0	0	0	0	0	0	21	-21
東海	0	0	0	44	9	53	86	-33
近畿地区	17	2	15	40	3	77	60	17
中国地区	0	0	8	17	0	25	21	4
四国地区	0	0	0	0	0	0	3	-3
九州	7	2	0	66	7	82	83	-1
計	55	5	81	305	31	477	521	-44

### 3 不動産広告収集モニターの活動状況

(1) 首都圏協議会

モニター数：55名、チラシ10,237枚収集  
違反に対する措置：注意（広告改善要請）57件

(2) 近畿地区協議会

モニター数：40名、チラシ等（インターネット含む）1,504枚収集  
違反に対する措置：注意2件

(3) 九州協議会

モニター数：51名、モニター通信 207枚収集  
違反に対する措置：違約金1件、注意33件

### 4 会員団体・事業者数等

協議会	設立年	法人化	構成団体数・加盟事業者数
北海道	S48	H5 H24	(公社)北海道宅地建物取引業協会等 4団体 (4,319事業者)
東北地区	S53		(公社)秋田県宅地建物取引業協会等 14団体 (6,573事業者)
首都圏	S38	S46 H23	(一社)不動産協会等 26団体 (55,601事業者)
北陸	S57		(公社)石川県宅地建物取引業協会等 6団体 (2,577事業者)
東海	S41		(公社)愛知県宅地建物取引業協会等 12団体 (12,405事業者)
近畿地区	S38	H1 H24	(一社)兵庫県宅地建物取引業協会等 14団体 (26,242事業者)
中国地区	S56		(公社)広島県宅地建物取引業協会等 10団体 (6,505事業者)
四国地区	S57		(公社)高知県宅地建物取引業協会等 8団体 (3,887事業者)
九州	S48	H21	(公社)福岡県宅地建物取引業協会等 19団体 (15,071事業者)
計			構成団体数：113団体（前年度比：±0） 加盟事業者数：133,180社（前年度比：+4,149社）

※ 会員協議会の構成団体数及び加盟事業者数は、2020年3月31日時点のもの。

【資料2】 景品規約施行規則（新旧対照表） \* 変更箇所のみ

新	旧
<p style="text-align: center;">（値引と認められる経済上の利益）</p> <p><b>第1条</b> 不動産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「規約」という。）</p> <p>第2条第3項ただし書に規定する「正常な商慣習に照らして値引と認められる経済上の利益」とは、事業者が取引の相手方に対し、不動産の売買代金、借賃、媒介報酬等（以下「代金等」という。）を減額し、又は割り戻すことをいう。</p> <p><b>2</b> 前項に規定する値引と認められる経済上の利益に該当するものを例示すれば次のとおりである。</p> <p>（1）～（4）（略）</p> <p>（5） 価格交渉過程において不動産の代金等の減額に代えて住宅機器その他住宅に関連する物品等を付加又は提供すること。</p> <p>（6）（略）</p> <p style="text-align: center;">（取引価額）</p> <p><b>第5条</b> 規約第3条に規定する取引価額は次の各号に掲げるところによる。</p> <p>（1）（略）</p> <p>（2） 事業者自らが当事者（代理して取引を行う場合を含む。）となって不動産を賃貸する場合（媒介を行う事業者と共同して行う場合を含む。）は、当該賃貸借契約を締結するために必要な費用の額（名目のいかんを問わず賃貸借契約満了後に返還される金銭を除く。）とする。<u>また、当該賃貸借契約を締結する前に、一定期間契約を継続した後に賃借人に景品類を提供する旨告知して、当該一定期間経過後に景品類を提供する場合は、この費用に、当該契約締結から一定期間に当該賃借人が支払うべき費用を加えることとする。</u></p> <p style="padding-left: 2em;">ただし、土地の賃貸借で権利金（権利金その他いかなる名義をもってするかを問わず権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないものをいう。）の授受があるものについては、当該権利金の額とする。</p> <p>（3）（略）</p>	<p style="text-align: center;">（値引と認められる経済上の利益）</p> <p><b>第1条</b>（略）</p> <p><b>2</b>（略）</p> <p>（1）～（4）（略）</p> <p>（5） 価格交渉過程において不動産の代金等の減額に代えて住宅機器その他住宅に関連する物品等を付加若しくは提供すること。</p> <p>（6）（略）</p> <p style="text-align: center;">（取引価額）</p> <p><b>第5条</b> 規約第3条に規定する取引価額は次の各号に掲げるところによる。</p> <p>（1）（略）</p> <p>（2） 事業者自らが当事者（代理して取引を行う場合を含む。）となって不動産を賃貸する場合（媒介を行う事業者と共同して行う場合を含む。）は、当該賃貸借契約を締結するために必要な費用の額（名目のいかんを問わず賃貸借契約満了後に返還される金銭を除く。）とする。ただし、土地の賃貸借で権利金（権利金その他いかなる名義をもってするかを問わず権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないものをいう。）の授受があるものについては、当該権利金の額とする。</p> <p>（3）（略）</p>

附 則

- 1 この施行規則の変更は、公正取引委員会及び消費者庁長官の承認があった日（令和元年11月13日）から施行する。
- 2 この施行規則の変更の施行の日前に事業者が行った景品類の提供については、なお従前の例による。

【資料3】 おとり広告ガイドライン

不動公連第19-26号

2019年11月6日

(会員協議会の長 宛)

不動産公正取引協議会連合会

会 長 中 井 加 明 三

「おとり広告」の規制概要及びインターネット広告の留意事項（周知依頼）

平素、当連合会の業務運営につきまして格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、貴協議会におかれましては、不動産の表示に関する公正競争規約の適正な運用を通じて、特にインターネット広告の適正化に向けた諸策を実行していただいているところではありますが、この度、当連合会は、インターネット広告における「おとり広告」のより一層の撲滅を目指して『おとり広告』の規制概要及びインターネット広告の留意事項」を別紙のとおり取りまとめました。

つきましては、貴協議会の加盟事業者に対してご周知いただきますよう、お願い申し上げます。



2019年11月1日

## 「おとり広告」の規制概要及びインターネット広告の留意事項

不動産公正取引協議会連合会

### I 「おとり広告」の規制概要

#### 1 不動産の表示に関する公正競争規約違反となる「おとり広告」

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。）第21条（おとり広告）では、不動産事業者は次に掲げる広告をしてはならないと規定している。

- (1) 物件が存在しないため、実際には取引することができない物件に関する表示
- (2) 物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示
- (3) 物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示

なお、「おとり広告」に関しては、公正取引委員会が昭和55年公取委告示第14号として指定している「不動産のおとり広告に関する表示」がある。この告示は、原則、当連合会会員の不動産公正取引協議会（以下「会員協議会」という。）に加盟する不動産事業者であるか否かにかかわらず、不動産事業者のすべてに適用されるが、表示規約と規定振りに若干の相違があるものの内容は同一である。

#### 2 「おとり広告」の態様（例示）

「おとり広告」がいかなる態様のものかは、公正取引委員会が定めた『「不動産のおとり広告に関する表示」の運用基準』（昭和55年6月事務局長通達第9号）に例示されているので、これを表示規約に援用して示すと次のとおりである。

##### (1) 「物件が存在しない」場合の例示（表示規約第21条第1号）

- ア 広告に表示した物件が広告に表示している所在地に存在しない場合
- イ 広告に表示している物件が実際に販売又は賃貸しようとする不動産とその内容、形態、取引条件等において同一性を認めがたい場合

##### (2) 「実際には取引の対象となり得ない」場合の例示（表示規約第21条第2号）

- ア 広告に表示した物件が成約済みの不動産又は処分を委託されていない他人の不動産である場合
- イ 広告に表示した物件に重大な瑕疵があるため、そのままでは当該物件が取引することができないものであることが明らかな場合（瑕疵があること及びその内容が明瞭に記載されている場合を除く。）

##### (3) 「実際には取引する意思がない」場合の例示（表示規約第21条第3号）

- ア 合理的な理由がないのに広告に表示した物件に案内することを拒否する場合
- イ 広告に表示した物件に関する難点をことさら指摘する等して当該物件の取引に応ずることなく顧客に他の物件を勧める場合

### 3 インターネット上の「おとり広告」

インターネット上の広告（ホームページ又は不動産情報サイト事業者が運営する不動産情報サイト等に掲載するもの）も、表示規約第4条にいう「表示」に当たる。したがって、不動産事業者がインターネット上で、前記1及び2のような実際には取引することができない物件の広告を行えば、表示規約第21条に違反する「おとり広告」となる。

## II インターネット広告の留意事項

不動産事業者が「おとり広告」の未然防止を図るためには、前記Iの「規制概要」を理解するとともに、以下に例示する「おとり広告の具体的な態様」と「発生原因」について、それぞれ留意し、「定期的な情報更新の重要性」を認識する必要がある。

### 1 インターネット上の「おとり広告の具体的な態様」

会員協議会が表示規約違反として措置したおとり広告の具体的な態様は、以下のとおりである。

#### (1) 適切な更新を怠ったために、掲載途中から取引不可能になった例

新規に広告を掲載した時点では、取引することができる物件であったが、掲載後に契約済みとなった物件を削除することなく更新を繰り返す等、適切な更新(削除)を怠ったために、実際には取引することができない物件となっていたもの。

#### (2) 当初から契約済みであった物件を新規に掲載していた例

#### (3) 架空物件を掲載していた例

まったく架空の物件や既に契約済みの物件をもとに、賃料又は価格を安くし、面積を広くし、間取り図を改ざんするなどした物件を掲載したことから、実際には存在しない物件であったもの。

#### (4) 取引する意思がない物件を掲載していた例

相場に比べて安い賃料又は価格で掲載し、一般消費者からの問い合わせも相当数あるにもかかわらず契約に至っておらず、また、契約しない合理的な理由もなかったもの。

## 2 発生原因

### (1) インターネット広告に対する不動産事業者の認識が希薄なこと

インターネット広告は、情報の更新が容易であるという特性があること等から、一般消費者は、常に取引できる物件が掲載されていると認識するのが一般的であることから、不動産事業者は、これらを理解して物件の広告を行う必要がある。

(2) 不動産事業者が管理能力を超えた多数の物件を広告していること

「おとり広告」となった事案では、これを少人数でしかも管理能力を超えた多数の物件を広告していたこと、これらの管理をアルバイト等に任せっきりにしていて責任者によるチェックを怠っていたことなどを挙げるができる。広告に際しては、適正な物件数の掲載と責任者による管理が必要不可欠である。

(3) 新規掲載時又は更新時に物件の取引状況等の確認を怠っていること

不動産事業者は、前記(1)に記載した一般消費者の認識を理解すれば、取引状況等の確認を怠り、契約済みの物件を新規に掲載したり、契約済みとなっているのに削除せず、広告を継続するといったことがあってはならないことを肝に銘ずる必要がある。

### 3 定期的な情報更新の重要性

前記2の「発生原因」を踏まえると、定期的な情報更新は極めて重要であることから、不動産事業者は、その更新する期間を最長でも2週間とし、この期間内に契約済みとなったことが判明した物件は、当該期間が到達する前であってもすみやかに削除することを徹底する必要がある。

### 4 「情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日」の表示

表示規約では、インターネット広告の必要な表示事項として「情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日」の表示を義務付けているが、この事項を表示していないケースや、表示していたとしても、広告の下部に小さな文字で表示しているなど明瞭性に欠けるケースも多く見受けられる。

この事項は、広告がいつの時点の情報に基づき表示されたものなのか、次にこの情報がいつ更新される予定なのかを明らかにするものであり、一般消費者、不動産事業者双方にとって極めて重要な事項の一つである。

これを踏まえると、この事項は、広告の上部等の見やすい位置に、見やすい大きさの文字で明瞭に記載する必要がある。

以上

#### [参 考]

不動産公正取引協議会連合会の会員協議会

- ・一般社団法人北海道不動産公正取引協議会
- ・東北地区不動産公正取引協議会
- ・公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
- ・北陸不動産公正取引協議会
- ・東海不動産公正取引協議会
- ・公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会
- ・中国地区不動産公正取引協議会
- ・四国地区不動産公正取引協議会
- ・一般社団法人九州不動産公正取引協議会

【資料4】 東海協議会ニュースリリース（掲載停止施策）

ニュースリリース 規約違反事業者への新たな対応について

インターネットの「おとり広告」により嚴重警告並びに違約金の措置を講じた事業者に対し、一定期間ポータルサイトへの広告掲載を停止する施策を令和元年7月より開始します。

不動産の「おとり広告」の問題は、昨今、新聞やテレビ等のマスコミから大きく取り上げられ、社会問題となっており、各公正取引協議会においても、この「おとり広告」等を撲滅するため、事業者に対する指導、啓蒙活動を行っています。

すでに（公社）首都圏不動産公正取引協議会、（公社）近畿地区不動産公正取引協議会、（一社）九州不動産公正取引協議会では、規約違反事業者に対し、下記のポータルサイトへの広告掲載を原則、1か月間以上停止する処分を実施しています。東海不動産公正取引協議会においても、インターネットの「おとり広告」により嚴重警告並びに違約金の措置を講じた事業者に対し、同様の処分を令和元年7月度の措置分から開始することといたします。なお、この施策は、構成会社及び団体の規定等に基づき行われ、掲載停止期間を設けることで、一般消費者へのおとり広告等によるさらなる被害拡大を抑止し、対象となった不動産事業者は当該期間内に掲載物件情報等のメンテナンスを確実に実施し、体制を整えることにより、おとり広告をしないという意識の向上を図り、さらには、適正な表示を行っている大多数の不動産事業者の利益を確保するために行うものです。

掲載停止を実施する不動産情報サイト運営会社・団体

会社名・団体名	運営サイト名
アットホーム株式会社	at home
株式会社 CHINTAI	CHINTAI
株式会社マイナビ	マイナビ賃貸
株式会社 LIFULL	LIFULL HOME' S
株式会社リクルート住まいカンパニー	SUUMO
公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会	ハトマークサイト
公益社団法人全日本不動産協会	ラビーネット

〈本件に関するお問い合わせ〉  
 東海不動産公正取引協議会  
 名古屋市西区城西5-1-14  
 TEL 052-529-3300