

2021年度事業報告

(2021年4月1日～2022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事業者間の公正な競争を確保するため、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、「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、表示規約及び景品規約を総称して「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ために必要な指導、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対応した広告表示の適正化を図るため、会員協議会間で緊密な連携を行った。

本年度は、長期にわたり作業を行ってきた表示規約及び同施行規則の改正案を承認し、2022年9月1日に施行されることが決定したが、新型コロナウイルスによる感染症が収束しない状況の中、対面での総会を開催する等、ウィズコロナを見据えた会議等の運用を模索した。

以下、2021年度における事業活動について報告する。

1 改正表示規約及び同施行規則の認定・承認

2021年10月22日に開催した第19回通常総会において承認した表示規約及び同施行規則の改正案は、2022年2月14日に公正取引委員会及び消費者庁に認定等の申請を行い、表示規約は2月21日付けで認定され、同施行規則は2月18日付けで承認された。

なお、現行表示規約第29条（定款その他の基本約款の制定・変更は公正取引委員会及び消費者庁の承認が必要となる規定）の削除のみ認定日をもって施行とし、それ以外の規定は、2022年9月1日に施行することとした。

2 会員協議会に対する指導、助言及び協力

措置に対し異議申し立てした事業者に対する対応の仕方、異議を棄却した事例や措置事例の共有等、会員協議会の業務運営に資する協力等を行った。

なお、3月8日に九州協議会が開催した九州8県の規約指導担当者が参加した事務局研修会に当連合会事務局を代行する首都圏協議会の佐藤事務局長がオブザーバーとして出席し、九州協議会が抱える課題等について助言・協力を行った。

3 会員協議会間の公正競争規約の解釈及び運用の統一

会員協議会間で適宜又は事務局長会等の機会を捉えて、公正競争規約等の解釈・運用上の疑問がある事項について意見交換を行った。また、事務局は会員協議会からの電話、電子メール等を用いた相談に対応した。

4 公正競争規約の周知徹底

(1) 会員協議会が行う公正競争規約研修会へのサポート

会員協議会の要請に応じて、公正競争規約研修会に首都圏協議会の職員を講師として派遣した。

本年度の講師派遣状況は表1のとおりである。

(表1) 講師派遣状況 (8回)

| 開催日 | 主催者(対象者) | 開催地等 | 参加者数 |
|------------|---------------------------------|--------------|------|
| 2021年7月29日 | 東海不動産公正取引協議会 賛助会員 | 名古屋市 | 24 |
| 12月17日 | 東北地区不動産公正取引協議会 役職員 | 秋田市 | 40 |
| 2022年1月17日 | 東北地区不動産公正取引協議会 加盟事業者 | 仙台市 | 161 |
| 1月18日 | | 岩沼市 | 32 |
| 1月26日 | | 石巻市 | 37 |
| 3月2日 | | 郡山市(オンライン併用) | 133 |
| 3月8日 | (一社)九州不動産公正取引協議会 加盟事業者・賛助会員等 | 福岡市 | 95 |
| 3月25日 | 四国地区不動産公正取引協議会 役職員 | 松山市 | 36 |
| 合 計 | | | 558 |

(2) 公正競争規約に関する書籍及び冊子(不動産の公正競争規約、不動産広告ハンドブック等)の作成・発行

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用いる、「不動産の公正競争規約」(規約集)、「不動産広告ハンドブック」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。

なお、表示規約及び同規約施行規則の変更内容を反映した「不動産の公正競争規約」(規約集)及び「不動産広告ハンドブック」の改訂版の作成・頒布準備に着手したほか、改正内容の解説に特化したリーフレット(ホームページ掲載)の作成・公開準備にも着手した。

(3) ホームページによる広報

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当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貼ることにより、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等を提供し、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。

5 インターネット広告の適正化

インターネット広告の適正化については、①違約金課徴事業者に対してポータルサイト運営会社及び加盟団体が実施している各運営サイトへの一定期間の掲載停止(表2参照)、②同部会の構成会社間で実施している違反物件情報等の共有(表3参照)、③首都圏協議会に設置しているポータルサイト広告適正化部会の構成会社に調査業務の一部を委託して実施している一斉調査、等について連携し、適正化に努めた。

なお、インターネット広告の適正化のために会員協議会が能動的に実施した施策は以下のとおりである。

(1) 首都圏協議会

ア ポータルサイト広告適正化部会の構成会社と協業して実施しているインターネット広告

の賃貸物件一斉調査のほか、本年度は売買物件の一斉調査も実施

イ 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会へインターネット広告適正化の協力依頼（資料1参照）

ウ 仲介事業者がインターネット広告に掲載した景品提供企画の一斉調査の実施

(2) 近畿地区協議会

- ・ インターネット広告における「架空の建築確認番号」の記載に対する注意喚起（資料2参照）

(3) 中国地区協議会

- ・ 賃貸住宅のインターネット広告について、表示内容と実態の整合性確認のための実地調査実施

(表2) 各サイト運営会社により掲載停止となった事業者数

| 協議会 | 事業者数 | | 前年度比 | 開始時期 |
|------|--------|--------|------|---------|
| | 2021年度 | 2020年度 | | |
| 首都圏 | 16 | 20 | -4 | 2017年1月 |
| 東海 | 0 | 0 | 0 | 2019年7月 |
| 近畿地区 | 11 | 23 | -12 | 2017年8月 |
| 九州 | 2 | 6 | -4 | 2018年8月 |

(表3) 2021年度に情報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 | 2021年度 | | | 前年度比 | |
|------|--------|----------|------|------|-------|
| | 共有件数 | うち、おとり広告 | | 共有件数 | おとり広告 |
| | | 件数 | 割合 | | |
| 北海道 | 84 | 13 | 15% | -33 | -17 |
| 東北地区 | 9 | 7 | 78% | -7 | -7 |
| 首都圏 | 489 | 125 | 26% | -192 | -16 |
| 北陸 | 1 | 1 | 100% | 1 | 1 |
| 東海 | 20 | 10 | 50% | -43 | -30 |
| 近畿地区 | 444 | 193 | 43% | -213 | -75 |
| 中国地区 | 29 | 19 | 66% | -29 | -9 |
| 四国地区 | 2 | 1 | 50% | -1 | 1 |
| 九州 | 45 | 25 | 56% | -37 | -25 |
| 計 | 1,123 | 394 | 35% | -554 | -177 |

6 不動産取引に関する表示の適正化に関する研究

事務局において、規約の不断の見直しや、SNSにおける不動産広告等、従来、表示規約が想定していない広告手法等の取り扱い等についての基本方針を検討したほか、規約上の取り扱いについて判断が困難な事案について、消費者庁等に照会し、その回答内容等を会員協議会に共有した。

7 関係官公庁及び関係団体との連携

(1) 消費者庁への公正競争規約違反の措置等の報告

会員協議会の月次の処理件数、公正競争規約違反事業者に対する措置文書等を取りまとめて、消費者庁へ報告した。

本年度、会員協議会が処理した件数は表4のとおりである。

(表4) 2021年度の会員協議会の処理件数

| 会員協議会 | 違約金課徴 | 厳重警告 | 警告 | 注意 | 不問等 | 情報提供 | 合計 |
|-------|-------|------|-----|-----|-----|------|-----|
| 北海道 | 0 | 0 | 0 | 45 | 0 | 0 | 45 |
| 東北地区 | 0 | 0 | 1 | 40 | 0 | 0 | 41 |
| 首都圏 | 14 | 1 | 145 | 93 | 49 | 74 | 376 |
| 北陸 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 10 |
| 東海 | 0 | 0 | 0 | 38 | 27 | 0 | 65 |
| 近畿地区 | 11 | 0 | 20 | 37 | 4 | 0 | 72 |
| 中国地区 | 0 | 2 | 0 | 6 | 2 | 0 | 10 |
| 四国地区 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 九州 | 2 | 0 | 0 | 56 | 18 | 0 | 76 |
| 合計 | 27 | 3 | 166 | 325 | 100 | 74 | 695 |

(2) 住宅の省エネ性能の光熱費表示制度への意見提供

国土交通省が推進する標記表示制度の骨子案に対し、同省の求めに応じ、連合会としての意見を提供した。

8 当連合会の体制整備

(1) 定款の見直し

定款の規定のうち、議決権を有する会員の定義、事業年度の始期及び終期、監事の職務、会議における決議手法等について事務局長会の場で協議した。

(2) 運営に必要な経費の見直し

運営に必要な経費に関し、会員協議会の費用負担の算出方法について事務局長会の場で協議した。

(参考1) 会議の開催状況

表5のとおり、第19回通常総会のほか、理事会を1回、事務局長会を2回開催した。

(表5) 開催状況

| 会 議 名 | 開 催 日 | 議 題 | 開催地等 |
|------------------|-------------|---|-----------------------------------|
| 第1回事務局長会 | 2021年8月5日 | 【協議・確認事項】 ・第1回理事会に付議すべき議案、10月22日に開催予定の第19回通常総会に付議すべき議案、第19回通常総会の進行等 【意見交換】 ・表示規約改正の進捗状況、連合会の業務運営、公正競争規約の運用及び協議会活動上の諸問題 | オンライン |
| 第1回理事会 (書面決議) | 2021年9月9日 | 【決議事項】 ・2020年度事業報告 ・2021年度事業計画 ・表示規約及び同施行規則の変更 ・上記3項目の第19回通常総会上程 | — |
| 第2回事務局長会 | 2021年10月21日 | 【協議・確認事項】 ・10月22日開催の第19回通常総会に付議すべき議案、第19回通常総会の進行等 【意見交換】 ・新表示規約の施行時期及び普及・啓発、連合会の業務運営、公正競争規約の運用及び協議会活動上の諸問題 | 首都圏協議会 会議室(オンライン併用) |
| 第19回通常総会 | 2021年10月22日 | 【決議事項】 ・2020年度事業報告 ・2021年度事業計画 ・表示規約及び同施行規則の変更 | ホテルメトロ ポリタンエド モント(千代田 区) |

(参考2) 会員協議会の概要

| 協議会 | 設立年 | 法人化 | 構成団体数・加盟事業者数 |
|------|--|----------------|--|
| 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, 5 3 7事業者) |
| 東北地区 | S 5 3 | | (公社)宮城県宅地建物取引業協会等 14団体 (6, 6 2 9事業者) |
| 首都圏 | S 3 8 | S 4 6 H 2 3 | (一社)不動産協会等 26団体 (60, 7 7 2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, 5 0 4事業者) |
| 東 海 | S 4 1 | | (公社)愛知県宅地建物取引業協会等 12団体 (12, 6 9 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 14団体 (27, 2 2 7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 10団体 (6, 6 0 6事業者) |
| 四国地区 | S 5 7 | | (公社)愛媛県宅地建物取引業協会等 8団体 (3, 8 9 1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 19団体 (14, 3 1 1事業者) |
| 計 | 構成団体数 : 1 1 3 団体 (前年度比 : ± 0) 加盟事業者数 : 1 3 9, 1 7 0 社 (前年度比 : + 5, 4 1 9 社) | | |

※ 会員協議会の構成団体数及び加盟事業者数は、2022年3月31日時点のもの。

【資料1】

首公協発第21-64号
2021年9月21日

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
会長 塩見 紀昭 様

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
調査指導委員会委員長 小田桐 信吉

インターネット広告適正化に向けた貴協会会員に対する協力をお願い

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

当協議会の活動につきましては、平素から格別のご高配を賜り誠にありがとうございます。

さて、当協議会は不動産広告のルールである「不動産の表示に関する公正競争規約（以下「規約」という。）」を運用し、不動産広告の適正化を推進する事業を展開しているところですが、ご承知の通り、インターネット広告による規約違反が未だに多く見受けられております。違反の多くは、契約済みで取引できない物件を削除せず継続して広告を行う「おとり広告」であり、その大半を賃貸住宅の広告が占めている状況です。

違反の要因は、広告を掲載した客付事業者が元付事業者である賃貸住宅管理業者等に対し取引状況等の物件情報の定期的な確認（物件情報の更新）を怠ったことによるものです。

当協議会では、「おとり広告」を撲滅するため、主要な不動産ポータルサイト9サイトと連携し、おとり広告等の重大な規約違反を行い、規約の規定に基づき違約金課徴の措置を講じた事業者の情報をこれらのサイトに提供し、同サイトでは、これらの事業者の掲載を原則として1か月以上停止する施策を実施するなど、インターネット広告を行う客付事業者等に対し、物件情報の更新を徹底し、適正な広告を行うよう啓蒙・啓発を行っているところです。

つきましては、貴協会におかれましては、賃貸住宅管理業者等の元付事業者も、物件の取引状況等について広告を行う客付事業者と連絡・連携を可能な限り密にし、契約済みなどの情報を速やかに客付事業者に提供するよう会員事業者の皆様に対し周知していただきたくお願いする次第です。

おとり広告が蔓延し、業界の信用が失墜することがないよう趣旨をご理解いただき何卒ご協力いただきますようお願い申し上げます。

敬具

【資料2】

公社近畿公取発第39号

令和3年5月21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 松本高亮

インターネット広告における「架空の建築確認番号」の記載について

平素から、当協議会業務に格別のご高配を賜り誠に厚くお礼申し上げます。

ご承知のとおり、近年、当協議会は構成団体と共に、インターネット広告の適正化を最重要課題に掲げ事業活動に取り組んでいます。

また、インターネット広告における不当表示等の抑止効果を高めるため、主要なポータルサイト運営会社等と連携し、厳重警告・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とともに、必要に応じて、対象事業者の名称と違反概要等もホームページにおいて公表しています。

しかしながら、最近のインターネット広告において、「架空の建築確認番号」の記載に関する申告が当協議会に寄せられております。

事実、インターネット広告に「架空の建築確認番号」を記載することは、建物の建築確認を受けていないため、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。）に基づく、広告表示の開始時期の制限の規定に違反するばかりではなく不当表示にも該当することとなります。

さらに、売主が売地または中古住宅として取引しているものを勝手に「新築住宅」と記載する場合は、きわめて悪質な不当表示と考えます。

つきましては、標記の表示規約違反を未然に防止するため、表示規約の遵守について、広報誌やホームページ等を通じて広くご周知いただきますよう、お願い申し上げます。