

平成 2 2 年 度 事 業 計 画

(平成 2 2 年 4 月 1 日～平成 2 3 年 3 月 3 1 日)

我が国の経済は、世界的な金融危機の影響を受けた急激な落ち込みから脱して持ち直してきているとみられているが、デフレ傾向や雇用情勢の不安など不透明な部分も多く、依然として厳しい状況にある中で、不動産業界及び不動産事業者にとっては、住宅・不動産市場の活性化に向けて積極的な取り組みを行っている。

当連合会は、表示規約及び景品規約（以下「公正競争規約」という。）の認定を受け、各地区不動産公正取引協議会（以下「各地区協議会」という。）は、一般消費者に対する適正な不動産情報の提供、一般消費者の不動産広告に対する信頼性の向上、不動産取引の公正化を図ることを目的に、公正競争規約の積極的な普及啓発及び適正な執行を両輪とする事業を遂行してきている。

昨年 9 月 1 日の消費者庁発足と同時に、目的規定等が変更された公正競争規約の根拠法である景品表示法は、同庁に全面移管となって施行されているが、この変更された景品表示法の規定に適合させるなどした公正競争規約も同日施行された。

公正競争規約の認定は、公正取引委員会及び消費者庁が共管となるが、当連合会や各地区協議会の管理・支援は、消費者庁が一元的に行うとされている。

当連合会は、各地区協議会とともに、消費者庁等の管理・支援を受けながら、当連合会の幹事会等あらゆる機会を捉えて、各地区協議会間で緊密な連携のもと必要な事項を協議・検討し、各地区協議会が公正競争規約の公正・中立な運用機関として円滑、かつ、効果的に事業が遂行できるよう助言及び協力を行うなどにより次の事業を進めて行くこととする。

1 公正競争規約及び同施行規則の一部変更の対応

消費者ニーズの変化、不動産広告の多様化、運用又は解釈上の疑問から公正競争規約、特に表示規約を不断に見直し、既存の規定において、規制を緩和又は強化すべき事項、規定を明確にすべき事項、使い勝手などから規定振りに工夫改善をすべき事項等について、各地区協議会の検討を踏まえて、当連合会の幹事会等において協議してきており、これらについて関係行政機関の指導を仰ぎ、変更又は整備の必要のある規定には適正に対応する。

2 消費者庁、公正取引委員会、国土交通省等からの情報の収集・提供

公正競争規約の認定については、公正取引委員会及び消費者庁が共管となるが、それぞれの行政機関の位置づけ等から当連合会及び各地区協議会に対する管理・支援は消費者庁が一元的に行うとされており、消費者庁に提出した資料や情報は、消費者庁から公正取引委員会に伝達される等により相互の情報共有と各地区協議会の業務負担の軽減を図るとのことである。

当連合会は、各地区協議会における定款や公正競争規約に関連して策定する規程の承認、運用基準等の届出、措置報告に関して消費者庁との間の窓口になるとともに、当連合会や各地区協議会を管理・支援する消費者庁の「表示対策課」と緊密な連携を図り、その指導内容を伝達するほか、これにより収集した情報や資料等については速やかに提供する。

また、当連合会及び各地区協議会の事業と密接に関連する政策執行を行う国土交通省の「不動産課」や社団法人全国公正取引協議会連合会とも緊密な連携を図り収集できた有益な情報については速やかに提供する。

3 公正競争規約の公正・中立な運用機関としての体制確立

各地区協議会が、公正競争規約違反を未然防止するため、その普及啓発・周知徹底を図り、事前相談等に適切な対応を行うとともに、公正競争規約違反に対しては、これを排除し、かつ、再発を防止するため、迅速・厳正に措置を講じ、再び公正競争規約違反を行わないよう丁寧な指導を行う等、公正・中立で透明性の高い公正競争規約の運用機関として適正に機能するよう、適宜、関係行政機関の指導のもと、必要な指導及び助言を行い、その運用・執行体制の確立に協力する。

また、各地区協議会が、その目的とする事業を適正に遂行するため、広告会社等の不動産取引に関する表示に関与する者の賛助者としての参加が必要であることに理解を得ることができるよう協力する。

4 公正競争規約の周知徹底

公正競争規約の普及活動は、その適正な執行とともに、各地区協議会の事業の根幹であるから、不動産事業者が公正競争規約を理解、遵守して適正な表示を行うべきこと並びに不動産取引の表示に関与する広告会社等が公正競争規約を理解した上で不動産事業者から依頼された広告表示を公正競争規約の趣旨に沿って適正に制作及び不動産事業者の広告表示が適正なものとなるよう指導すべきことを積極的に働きかける必要がある。

具体的には、まず平成21年8月25日付けで変更認定を受けた公正競争

規約をベースにした最新の公正競争規約集「不動産の公正競争規約」を作成し、これを配布又は頒布するほか、従来どおり会員団体の発行する会報誌等に記事掲載の依頼を行うとともに、各地区協議会又は会員団体等が実施する不動産事業者、広告会社、不動産情報サイト運営会社、一般消費者向け各種の研修会、これらの者からの相談等あらゆる機会を捉えてその普及に努めることに対して、記事掲載の依頼文例、違反事例、相談事例等の作成を行うなどの協力を行う。

更に公正競争規約の内容や当連合会及び各地区協議会の活動を平易に解説した一般消費者向けリーフレット「不動産広告あらかると」の記述を公正競争規約の変更に合わせて一部修正を加えるなどして作成し、これを各地区協議会から一般消費者に配布する。

なお、各地区内の消費者団体等の関係団体に対して、各地区協議会の事業報告や事業計画等の資料を送付し活動状況等に関して理解を求める。

また、当連合会のホームページに公正競争規約全文の紹介、当連合会の概要、活動状況等を掲載しているが、これらの内容を更に充実させるとともに、各地区協議会が独自に、その概要、活動状況、違反事例、相談事例等を掲載しているホームページと相互にリンクをはるなどにより、公正競争規約やその運用について、不動産事業者、広告会社、不動産情報サイト運営会社、一般消費者等の理解を深めるよう努める。

5 公正競争規約等の解釈の統一・措置区分等運用の整合化

各地区協議会において、公正競争規約の解釈及び運用に疑問等のある事項については、経常的又は幹事会の機会を捉えて意見交換を行うことにより、その明確化に努め、公正競争規約の統一的、効果的・効率的な運用に資することとする。

特に、昨年11月の当連合会の幹事会において、消費者庁から同一の公正競争規約を運用する各地区協議会において、関係文書（資料請求文書、招致文書、措置文書、措置報告書）の様式、事情聴取会の記録、公正競争規約違反内容と措置区分などをできるだけ統一化、整合化を図る必要があるとの指摘に対して、継続的に協議・検討し、今後の対応に一定の合意をみているので、引き続き、情報を共有するなどにより目的達成に研鑽する。

6 インターネット広告の適正化

各地区協議会において、インターネット広告の適正化を図るため、不動産

情報サイトのネットサーフィン、同サイトや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旨申告があった場合の調査、同サイトの広告表示が公正競争規約違反となったことが当該サイトのシステムに起因するとみられる場合のヒアリング等を実施し、措置を講ずる等の処理をすることに関し、当連合会の幹事会等の場で意見交換を行うなど、統一的に対応できるよう努めるとともに、同サイト運営会社らと定期的に情報交換を行うなどにより、同サイト運営会社に対して、契約済み等の「おとり広告」物件を掲載させない取り組みを行うこと、事業者が同サイト掲載の物件情報をリアルタイムに確認・更新するよう指導する取り組みを行うことなどを働きかける（5頁「加盟事業者に対する周知方ご依頼について」及び8頁「情報提供等のご依頼について」参照）。

7 関係行政機関による指導等

不動産広告の適正化及び不動産業における取引の公正化を一層推進するため、消費者庁、公正取引委員会、国土交通省及び都道府県と緊密に連携し指導を受けて、当連合会及び各地区協議会の円滑な業務の遂行を確保する。

8 関係団体等との連携

社団法人全国公正取引協議会連合会、財団法人不動産適正取引推進機構、財団法人不動産流通近代化センター、財団法人東日本不動産流通機構、社団法人中部圏不動産流通機構、社団法人近畿圏不動産流通機構、社団法人西日本不動産流通機構、財団法人新聞広告審査協会、社団法人日本広告審査機構及び消費者団体等と相互に連携して業務を遂行する。

[資料1]

22首公協発第15号
平成22年4月16日

会員団体長 殿

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 牧山 丞治

加盟事業者に対する周知方ご依頼について

平素、当協議会の事業運営に対しまして格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、当協議会は、既にご承知いただいておりますとおり、消費者庁長官及び公正取引委員会に認定された「不動産の表示に関する公正競争規約」（以下「表示規約」といいます。）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、これらの規約を併せて「規約」といいます。）を公正・中立に運用する不動産業界の広告表示に関する自主規制機関として、規約の内容等を事業者に対して周知徹底するとともに、一般消費者の自主的かつ合理的な選択と事業者間の公正な競争とを妨げる広告表示を排除・是正させる規約の執行を主体とする事業を展開しております。

これら事業を遂行するに当たり、昨今、当協議会の加盟事業者であります構成団体の会員事業者（以下「加盟事業者」といいます。）の一部に、表示規約の趣旨を再認識し、規定を遵守して対応いただきたいと思われるような事態が見受けられます。つきましては、次に記載の事態及び対応について、加盟事業者に対しまして、周知くださいますようお願いいたします。

1 規約違反に関する事実確認等の調査に対する協力義務

(1) 事態

当協議会が規約に違反する広告表示等に対して指導や措置を行うに際しては、規約違反の事実を裏付けるため、当該広告表示を行った事業者、仲介等物件の元付事業者等の加盟事業者から事情を聴取するなど、十分な調査を行っています。

しかしながら、元付事業者等の一部にあっては、これらの裏付け調査に対する協力を渋るというケースがあり、これは規約の目的を確保する妨げになるだけでなく、結果的に規約違反の行為が蔓延するところとなり、不動産業界全体の信用を失墜させることに繋がります。

(2) 対応

例えば、表示規約の第26条第3項には、加盟事業者は、上記の資料提出やヒアリングに協力すべき旨が規定されており、これらの協力があることによって、規約違反の広告表示が排除・是正され、公正な競争の中で適正な広告表示が行われ、一

般消費者の自主的かつ合理的な選択にも資することになるのですから、加盟事業者にあつては、これらのことを認識、理解して資料の提出やヒアリングに協力するようお願いいたします。

なお、不動産情報サイト運営業者が加盟事業者に対してサイト掲載物件について、契約済みか否かなどを照会することがあると承知していますが、これらも上記の趣旨によって行われていることを理解し、適切に対応するようお願いいたします。

2 取引する意思のない物件「おとり広告」の是正

(1) 事態

表示規約第21条（おとり広告）では、加盟事業者が「物件が存在しない」、「実際には取引の対象とはなり得ない」又は「実際には取引する意思がない」物件を広告表示することを禁止しています。いかなる行為がこの「おとり広告」に該当するかなど、平成20年3月26日付けのいわゆる「おとり広告ガイドライン」を構成団体を通じて加盟事業者に周知いただいたところです。

しかしながら、自社ホームページや不動産情報サイトに掲載する物件の一部に、比較的安い価格や賃料を表示して一般消費者からの反響が他の物件に比して多いにもかかわらず長期間継続して掲載しているとする情報が寄せられており、これらの物件には、「おとり広告」に該当する「実際には取引する意思がない」物件が含まれているおそれがあると考えられます。

当協議会は、引き続き、「物件が存在しない」架空物件を広告表示すること、「実際には取引の対象とはなり得ない」既に売却や賃貸した契約済み物件を広告表示することを監視するのとはもとより、「実際には取引する意思がない」物件の広告表示についても監視を強化します。

なお、加盟事業者であるか否かにかかわらず、「おとり広告」を行うと「不動産のおとり広告に関する表示」（昭和55年公正取引委員会告示第14号、不当景品類及び不当表示方法（以下「景品表示法」といいます。）の消費者庁移管後は、消費者庁が自ら定めたものとみなし運用）に違反するものとして、景品表示法上の措置命令が採られることがあります。

(2) 対応

加盟事業者にあつては、上記の「おとり広告」が不動産業界全体の信用を失墜させる重大な規約に違反する行為であることを認識し、規約を遵守した広告表示を心がけるようお願いいたします。

3 表示の修正・取りやめ及び取引の変更等の公示

(1) 事態

加盟事業者の不動産取引に関する広告表示において、実際と異なる広告表示の内容等になってしまったとか、広告表示の内容等に変更が生じたとか、広告表示に係る取引を変更・延期・中止したとかということが故意・過失にかかわらず、現実にあると思われま

す。これらの事態が生じているのにもかかわらず、これを放置すると、一般消費者との間のトラブルの原因となったり、一般消費者が優良誤認や有利誤認を

となり、規約や景品表示法に違反する広告表示と判断されることがあります。

したがって、表示規約第24条では、加盟事業者が、「継続して物件に関する広告その他の表示をする場合において、当該広告その他の表示の内容に変更があったときは、速やかに修正し、又はその表示を取りやめなければならない。」（第1項）及び「物件に関する広告その他の表示を行った後、やむを得ない事情により当該表示に係る物件の取引を変更し、延期し又は中止したときは、速やかにその旨を公示しなければならない。」（第2項）と規定しており、表示の修正・取りやめ及び取引の変更等があった場合は、訂正広告等を実施するよう訓示的に促しているというわけです。

(2) 対応

訂正広告等を実施する前の広告表示が一般消費者に対して、取引の内容や条件について誤認させるものとなっている場合は、おとり広告や不当表示として規約違反となりますが、訂正広告等を実施することによって、規約違反となる広告表示を行っている期間や一般消費者による誤認が、これ以上拡大しないことになるだけでなく、一般消費者による誤認が排除又は緩和されることから、訂正広告等が措置の内容に考慮されることもあり得るので、上記の事態が発生したときは、一般消費者の誤認を排除するために十分な訂正広告等を積極的に実施するようお願いします。

以上

22首公協発第16号

平成22年4月16日

不動産情報サイト運営会社 代表者 殿

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 牧山 丞治

情報提供等のご依頼について

拝啓 陽春の候、貴社益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素、当協議会の事業運営に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

当協議会は、既にご案内のとおり、「不動産の表示に関する公正競争規約」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」を運用することにより、不当な顧客の誘引を防止し、一般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の事業を展開しています。

これら事業を遂行するに当たり、昨今、不動産事業者の一部が不動産情報サイト等において、比較的安い価格や賃料を表示して、一般消費者からの反響が他の物件に比して多いにもかかわらず長期間掲載しているとする情報が寄せられており、これらの物件には、おとり広告に該当する「実際には取引する意思がない」物件が含まれているおそれがあると考えられます。

つきましては、貴社が運営する不動産情報サイトに物件を掲載している不動産事業者に対して、これらの規約及び不当景品類及び不当表示防止法上の「おとり広告」を行わないよう周知いただくとともに、貴社自らが行う「おとり広告」の疑いのある広告物件の調査を通じて規約違反の広告表示を是正するよう指導いただき、必要に応じてこれらに関する広告表示の具体的な情報を当協議会に提供していただきますよう依頼します。

なお、上記に関連する事項として、本日、当協議会から会員の団体長あてに、「加盟事業者に対する周知方ご依頼について」（別添）を送付しておりますので申し添えます。

敬具