

平成28年度事業報告

(平成28年4月1日～平成29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並びに各地区協議会間の措置等の整合化を図るため、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28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、3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に適宜応じた（連合会事務局を代行する首都圏協議会の職員を派遣）。

開催日	対象者	開催地	参加人数
H28年8月23日	東海不動産公正取引協議会 役員及び賛助会員	名古屋市	79
H29年2月14日	東北地区不動産公正取引協議会 加盟事業者	郡山市	150
2月24日	四国地区不動産公正取引協議会 役職員	松山市	40

- (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、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。

2 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、公正競争規約・同施行規則の見直し

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 公正競争規約及び同施行規則について、インターネット広告の急速な普及・発展に伴う、広告手法や消費者ニーズの変化等を鑑み、見直しが必要な事項について幹事会等で、協議・検討を行った。

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28年8月に不動産情報サイト運営会社3社（アットホーム株式会社、株式会社ネクスト（現：株式会社L I F U L L）、株式会社リクルート住まいカンパニー）と不動産情報サイト「ふれんず」を運営する公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会と、「おとり広告」の未然防止等について、意見交換会を開催した。

(2) 近畿地区協議会

平成28年9月及び平成29年3月に首都圏協議会の「ポータルサイト広告適正化部会」のメンバー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、株式会社ネクスト（現：株式会社L I F U L L）及び株式会社リクルート住まいカンパニー）と、インターネット広告適正化の具体的方策を推進するため意見交換会を開催し、平成28年10月に、賃貸物件のおとり広告の啓発を図るため、近畿2府4県の大学・短期大学209校に対し、注意喚起文書を通知し、さらに、平成29年2月及び3月に関係行政機関や会員団体の協力のもと、不動産情報サイト等を対象に一斉調査を実施した。

(3) 東海協議会

広報誌等を通じて、会員事業者に対し、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。

(4) 首都圏協議会

平成24年3月から前述の不動産情報サイト運営会社5社をメンバーとする「ポータルサイト広告適正化部会」を組織し、インターネット広告の適正化を図る方策を検討しているが、平成26年3月から部会メンバー間で違反物件情報等の共有を開始し、各メンバーが運営するサイトにその情報に係る物件の掲載が認められた場合には削除するなどの方策を講じており、平成28年度に情報共有した物件数は全国で2,812物件（平成27年度：3,619物件）となっている。

また、平成29年1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、嚴重警告・違約金の措置を講じた加盟事業者に対して「ポータルサイト広告適正化部会」のメンバー5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か月間以上停止とする新たな施策を開始した（41ページ「資料1」参照）。

このように、各地区協議会はインターネット広告適正化を推進するため、それぞれ独自の方法で活動してはいるものの、新聞、雑誌、テレビといったマス媒体に、インターネットによる不動産の「おとり広告」について社会問題として取り上げられ、また、平成28年4月25日に消費者庁から当連合会に対し、「不動産のおとり広告に関する取り締まりの強化について（要請）」と題する通知を受けるなど、インターネット広告の適正化への対策は充分とはいえない状況である。

そこで、当連合会は、「おとり広告」等の重大な違反撲滅の効果が高いと考えられる首都圏協議会の新たな施策（不動産情報サイトへの掲載停止の処分）を他の8地区協議会においても早急に講ずるよう、平成29年2月14日付けで、各地区協議会の会長宛に、「インターネットによる「おとり広告」等の規約違反に対する取り組みについて（お願い）」と題する通知（42ページ「資料2」参照）を行い、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14回通常総会

平成28年10月28日、ホテルメトロポリタン盛岡ニューウイング（盛岡市）において、午後3時30分から、第14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東北事務所の寺本取引課長、国土交通省不動産課の佐藤課長補佐、

同省東北地方整備局の丹藤不動産適正取引対策官、岩手県建築住宅課の辻村住宅課長のほか、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に、中井会長（首都圏協議会会長）の挨拶及び多田副会長（東北地区協議会会長）の挨拶に引き続き、消費者庁の猪又課長補佐、公正取引委員会東北事務所の寺本取引課長及び国土交通省の佐藤課長補佐からご挨拶をいただき、次いで、多田副会長を議長に選出して議事に入った。

総会の議案は、①「平成27年度事業報告承認の件」、②「平成28年度事業計画承認の件」、③「役員選任の件」、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15回通常総会の幹事協議会の件（北海道協議会）」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。

総会終了後、懇親会を開催し、多田副会長の挨拶の後、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、加藤副会長（九州協議会会長）の発声により乾杯を行い、懇談後、細井理事（北海道協議会副会長）の中締めで散会した。

(2) 理事会

① 第1回理事会

平成28年9月27日、ホテルメトロポリタンエドモント（千代田区）において、午後1時50分から、平成28年度第1回理事会を開催した。

会議では、任期中における各地区協議会の役員交代に伴い、「定款第11条第2項に基づく理事の承認及び同条第3項に基づく副会長の承認」について審議し、新任の副会長4名及び理事7名を承認後、「同条第3項に基づく会長の互選」について審議し、中井理事（首都圏協議会会長）を会長に選出した。

② 第2回理事会

平成28年10月28日、ホテルメトロポリタン盛岡ニューウイング（盛岡市）において、午後3時から、第2回理事会を開催した。

会議では、「第14回通常総会に付議すべき議案」について審議・承認したほか、首都圏協議会から「ポータルサイト広告適正化部会による規約違反事業者への対応」について報告があった。

③ 第3回理事会

平成28年10月28日、ホテルメトロポリタン盛岡ニューウイング（盛岡市）において、第14回通常総会の第3号議案（役員選任の件）承認後、総会を暫時休会し、総会で選任された理事により、会長、副会長及び常務理事の互選のため第3回理事会を開催した。

会議では、互選の結果、会長には首都圏協議会の中井会長を、副会長には他の8地区の協議会会長及び首都圏協議会の牧山副会長を、また、常務理事には首都圏協議会の谷専務理事を選出した。

(3) 幹事会

① 第1回幹事会

平成28年7月7日、ザ・グランユアーズフクイ（福井市）において、午後3時から、平成28年度第1回幹事会を開催した。

会議では、10月28日にホテルメトロポリタン盛岡ニューウイング（盛岡市）で開催予定の理事会及び第14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、「会長、副会長及び常務理事の互選のための第1回理事会の開催」、規約運用上の諸問題及び協議会活動等として、「消費者庁からの『おとり広告』取締り強化の要請」、「公正競争規約の見直し」、「公正競争規約研修会講師の育成」、「連合会ホームページにおける情報公開の更新」、「通常総会のあり方」等について意見交換を行った。

② 第2回幹事会

平成28年10月27日、ホテルメトロポリタン盛岡ニューウイング（盛岡市）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14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28年度事業計画案の検討事項として、「公正競争規約の見直し」、「インターネット広告の適正化の推進」のほか、「景品表示法違反における『措置命令と課徴金』」等について意見交換を行った。

6 その他

平成28年度事業計画のうち「9 関係行政機関による指導等」及び「10 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。