

(公社)首都圏不動産公正取引協議会 及び不動産の公正競争規約の概要



公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
事務局長 佐藤友宏

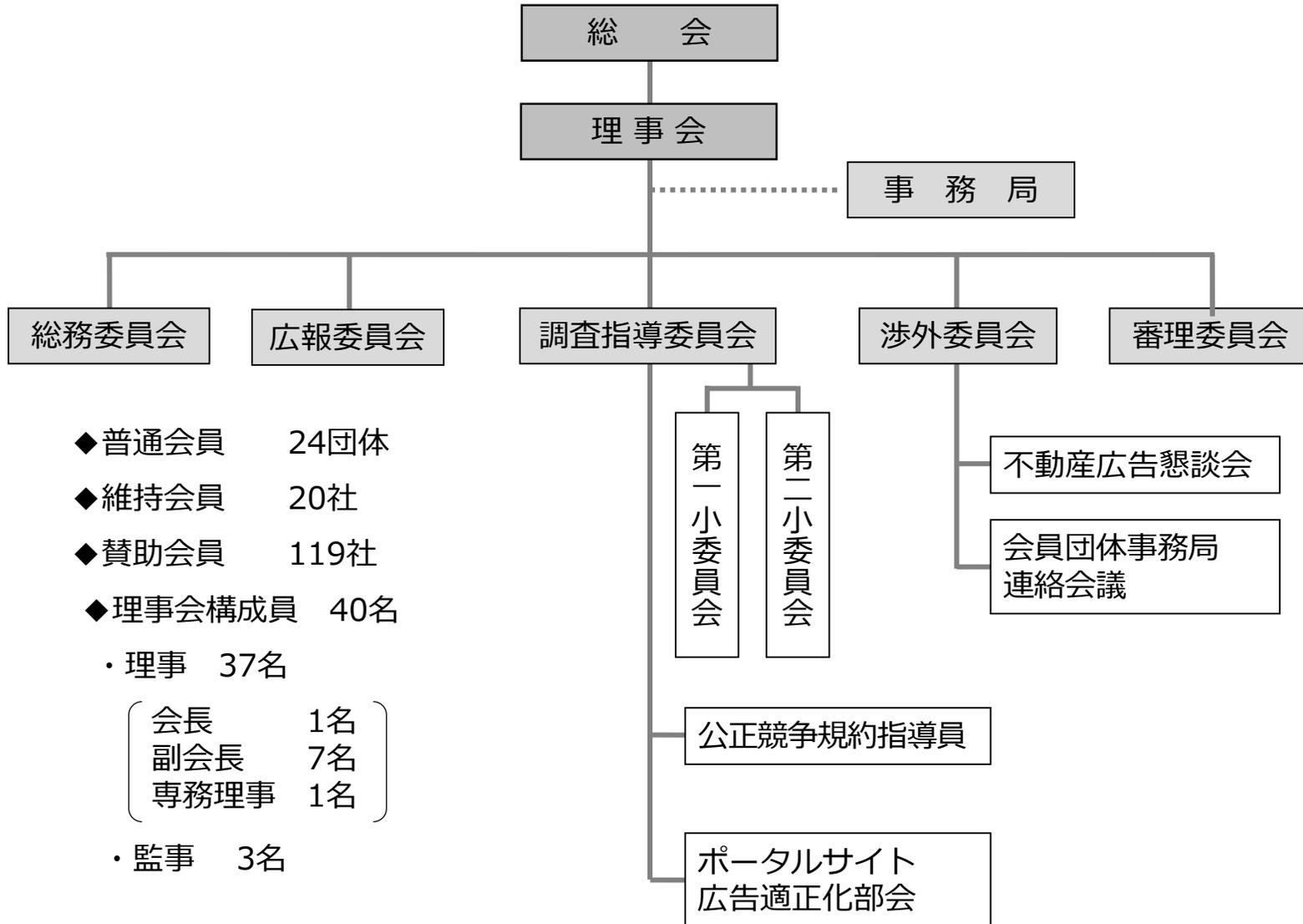
1 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会の概要（略称：不動産公取協）

- ◆所在地：東京都千代田区麹町1-3 ニッセイ半蔵門ビル3階
- ◆設立年月日：昭和38年8月16日
- ◆管轄エリア：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県、新潟県、長野県及び山梨県（1都9県）
- ◆主務官庁：内閣府
- ◆会員
 - ・普通会员：24団体（名簿は4ページ参照）
 - ・維持会員：20社（宅地建物取引業者／名簿は省略）
 - ・賛助会員：119社（広告会社、ポータルサイト運営会社、新聞社等／名簿は省略）
- ◆運用する公正競争規約
 - ・不動産の表示に関する公正競争規約【略称：表示規約】→ 最も古い公正競争規約（平成17年11月10日 公正取引委員会告示第23号）
 - ・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【略称：景品規約】（平成15年1月14日 公正取引委員会告示第3号）

◆事業

- ① 一般消費者及び事業者に対する公正競争規約の普及啓発に関すること。
→ 研修会の開催（平成29年度は122回開催・延べ15,607名参加）、規約集の頒布など
- ② 一般消費者及び事業者からの公正競争規約に関する相談並びに公正競争規約の適用を受ける事業者の指導に関すること。
→ 電話等による平成29年度の相談件数は、延べ17,684件（内訳：表示関係15,592件、景品関係2,092件）
- ③ 公正競争規約の規定に違反する疑いのある事実の調査及び公正競争規約を運用するために必要な資料を収集するための実態調査に関すること。
→ 違反の疑いのある広告の大半は、「申告」により寄せられてきます。
- ④ 公正競争規約の規定に違反する事業者に対する措置に関すること。
→ 平成29年度の措置件数は、177件（詳細は、11ページ参照）
- ⑤ 不当景品類及び不当表示防止法並びに公正取引に関する法令の普及及び違反の防止に関すること。
- ⑥ 関係官公庁及び関係団体との連絡に関すること。
- ⑦ 不動産の取引の公正化に関する研究に関すること。
- ⑧ 一般消費者からの苦情の処理に関すること。
- ⑨ その他本協議会の目的を達成するために必要なこと。

◆組織



◆全国の不動産公正取引協議会及びその会員団体

協議会	不動産業界の団体（各地区不動産公正取引協議会の会員団体）		
	宅地建物取引業協会（各都道府県）	全日本不動産協会（各都道府県）	左記以外
北海道	北海道	北海道	北海道住宅都市開発協会、不動産流通経営協会北海道支部
東北地区	青森県、秋田県、岩手県、山形県、宮城県、福島県	青森県、秋田県、岩手県、山形県、宮城県、福島県	全国住宅産業協会東北支部、不動産流通経営協会東北支部
首都圏	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県、新潟県、長野県、山梨県	総本部、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県、新潟県、山梨県	不動産協会、全国住宅産業協会、不動産流通経営協会、日本賃貸住宅管理協会
北陸	富山県、石川県、福井県	富山県、石川県、福井県	—
東海	愛知県、岐阜県、静岡県、三重県	愛知県、岐阜県、静岡県、三重県	東海住宅産業協会、静岡県都市開発協会、中部不動産協会、ナゴヤハウジングセンター
近畿地区	滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県	総本部、滋賀県、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県	関西住宅産業協会、全国住宅産業協会
中国地区	広島県、岡山県、山口県、鳥取県、島根県	広島県、山口県、鳥取県、島根県	岡山県不動産協会
四国地区	徳島県、香川県、愛媛県、高知県	徳島県、香川県、愛媛県、高知県	—
九州	福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県	福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県	九州住宅産業協会、プレハブ建築協会九州支部、不動産流通経営協会九州支部

2 不動産の公正競争規約(表示・景品)の概要

① 不動産の表示に関する公正競争規約【略称：表示規約】 = 不動産広告のルール

◆目的

この公正競争規約は、不当景品類及び不当表示防止法第31条第1項の規定に基づき、不動産の取引について行う表示に関する事項を定めることにより、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ことを目的とする。(第1条)

◆事業者の責務

事業者は、不動産広告の社会性にかんがみ、深くその責任を自覚し、この規約を遵守することはもとより、社会的・経済的諸事情の変化に即応しつつ、常により適正な広告その他の表示をするよう努めなければならない。(第2条)

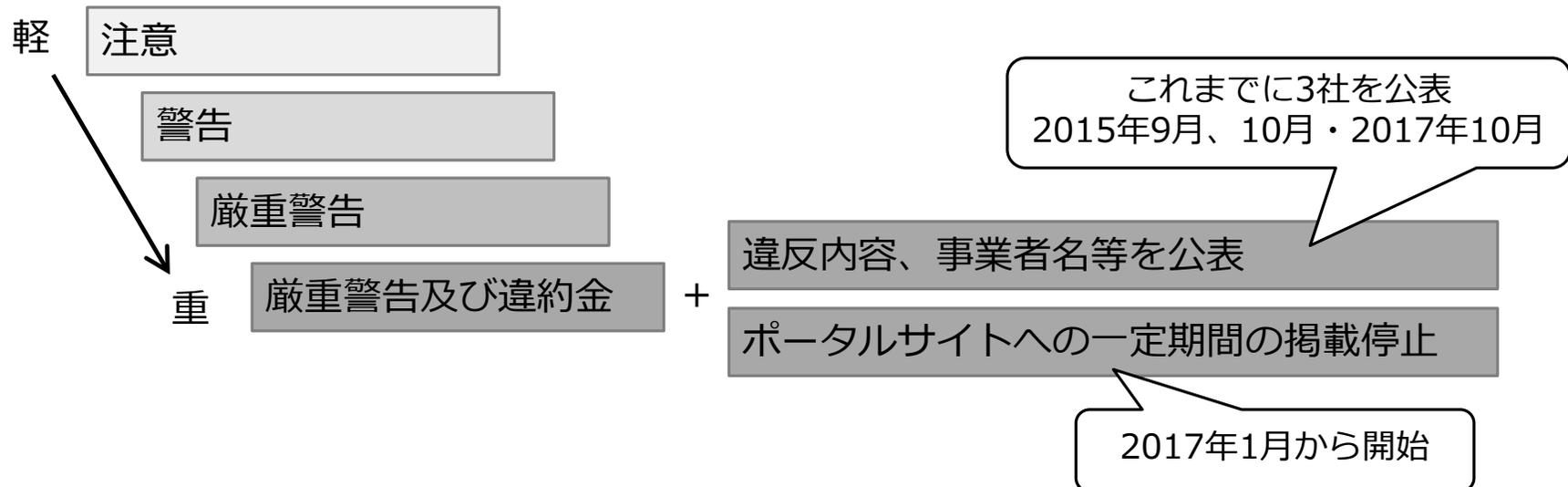
◆広告会社等の責務

事業者から広告制作の依頼を受けた広告会社等は、不動産広告の社会性にかんがみ、深くその社会的な責任を認識し、この規約の趣旨にのっとり、一般消費者の適正な選択に資する広告を制作するよう努めなければならない。(第3条)

◆主な規制

- 広告表示の開始時期の制限（第5条）
- 建築条件付土地取引における建物に関する表示（第6条）
- 必要な表示事項（第8条）
- 特定事項の明示義務（第13条）
- 物件の内容・取引条件等に係る表示基準（第15条）
- 特定用語の使用基準（第18条）
- 不当な二重価格表示（第20条）
- おとり広告（第21条）
- その他の不当表示（第23条）
- 違反に対する措置（第27条）→11ページ参照

【措置の種類】



② 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【略称：景品規約】
= 景品提供のルール

◆目的

この公正競争規約は、不動産の取引に附随して不当な景品類を提供する行為の制限を実施することにより、不動産業における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ことを目的とする。
(第1条)

◆主な規制

- 一般消費者に対する景品類の提供の制限（第3条）
- 値引きと認められる経済上の利益（同規約施行規則第1条）
- アフターサービスと認められる経済上の利益（同規約施行規則第2条）
- 不動産又はその取引に附属すると認められる経済上の利益（同規約施行規則第3条）
- 景品類の提供とみなす場合（同規約施行規則第4条）
- 取引価額（同規約施行規則第5条）
- 不動産の販売のため必要な物品、便益等の提供（同規約施行規則第6条）
- 景品類の価額の算定基準（同規約施行規則第7条）

3 ポータルサイト広告適正化部会の概要

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会の「調査指導委員会」の下に設置

- ◆設立年月日：平成24年3月20日（前身は、平成9年に発足した「賃貸広告適正化連絡会」）
- ◆目的：インターネット広告における不動産事業者の広告表示の適正化を図るための施策を協議・検討し、決定した施策を順次、実施することによって、不動産事業者の広告表示の適正化を推進すること。
- ◆構成会社：アットホーム株式会社（アットホーム）
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） 計5社
※ 上記5社は、いずれも当協議会の賛助会員です。
※ カッコ内は運営サイトの名称です。

取組み内容（施策）

① **一定期間の掲載停止（開始時期：平成29年1月度の措置分～）** →12ページ参照

インターネット広告における「おとり広告」等の撲滅を強力に推進するため、表示規約に違反し、当協議会が嚴重警告及び違約金課徴の措置を講じた不動産事業者に対して、不動産情報サイトへの広告掲載を、原則として、1か月間以上停止する施策を開始（当初は構成会社の5サイトでスタート、現在は、11サイトが対象）。

※ 掲載停止の施策については、施策に賛同する構成会社以外の会社・団体も含まれています。

② **賃貸広告一斉調査の実施（開始時期：平成29年度～）** →13ページ参照

当協議会が経常的に行っている調査に加えて、「おとり広告」が多い賃貸広告を能動的に調査し、「おとり広告」が認められた事業者に対して当協議会が一定の措置を講じる。

③ **調査権限の一部委託（開始時期：平成29年度～）**

上記②の調査を実施するに当たり、構成会社に調査権限（取引の可否等の確認）の一部を委託

④ **違反物件情報等の共有（開始時期：平成26年4月～）** →14ページ参照

構成会社及び不動産公取協がそれぞれ単独で処理していた違反物件情報（「おとり広告」「不当表示」事案）を、双方向で共有し、掲載が認められた場合には、ペナルティ付与、削除等の処理を行う。

⑤ **不動産事業者情報等の共有（開始時期：平成28年12月～）**

おとり広告等を繰り返し行うなど、構成会社各社から措置を受けても広告改善の見込みが低い不動産事業者情報を共有し、入会時の参考情報として利用（平成29年度は、61社の情報を共有）。

⑥ **勉強会の開催（開始時期：平成25年7月）** →15ページ参照

不動産広告のルールを理解、違反の未然防止等を主眼においた不動産事業者向けの勉強会を、各地区の不動産公正取引協議会と連携して開催。

⑦ **不動産事業者向け共通テーマの啓発（開始時期：平成24年12月～）**

構成会社に寄せられる様々な苦情等をなくすために、各月毎に共通テーマを決定し、構成会社の会員事業者に対して発信。

4 参考資料

① 当協議会の平成29年度の処理件数

区分	処理内容	事業者数	うち、媒体がインターネットの事業者数		
			(内数)	(ポータルサイト)	(自社サイト)
加盟事業者	嚴重警告・違約金	59	(55)	(39)	(16)
	嚴重警告	0	(0)	(0)	(0)
	警告	59	(56)	(51)	(5)
	注意	49	(4)	(4)	(0)
	移送	1	(0)	(0)	(0)
	不問等	7	(3)	(2)	(1)
非加盟事業者	改善要望	2	(0)	(0)	(0)
計		177	(118)	(96)	(22)

※ 嚴重警告・違約金の59社のうち新規免許事業者（1）は、28社（47%）

※ 28年度の「嚴重警告・違約金」の件数は、62社

② 掲載停止の概要

実施している協議会	首都圏不動産公正取引協議会	近畿地区不動産公正取引協議会
開始時期	平成29年1月度措置分から	平成29年8月度措置分から
掲載停止となる措置	厳重警告・違約金	
掲載停止対象サイト（50音順） ※（首）は首都圏協議会のみ対象	アットホーム、いい部屋ネット、健美家（首）、SUUMO、スマイティ（首）、CHINTAI、マイナビ賃貸、ハトマークサイト、ヤフー不動産（首）、LIFULL HOME'S、ラビーネット不動産	
掲載停止の事業者単位	法人	
掲載停止期間	1か月以上	
措置対象の物件種別	賃貸、売買を問わず、表示規約の適用を受ける物件	
掲載停止事業者数（29年度）	57社	8社

※ 九州不動産公正取引協議会が、平成30年8月度措置分から掲載停止を開始することが決定

③ 賃貸広告一斉調査結果

	調査対象物件数	おとり広告の物件数（割合）
第1回	959	78（8.3%）
第2回	1,059	18（1.6%）

	調査対象事業者数	おとり広告掲載事業者数（割合）
第1回	143	32（22.3%）
第2回	52	10（19.2%）

※ 第2回目の調査対象事業者52社には、改善状況確認のため、第1回目の調査で措置対象となった32社のうち、任意に選定した13社が含まれています。

④ 違反物件情報等の共有結果（平成29年度）

協議会	共有件数	(うち、おとり広告)		前年度増減 (共有件数)
		件数	割合	
北海道	148	109	73.6%	-12
東北地区	11	8	72.7%	+9
首都圏	912	597	65.4%	-179
東海	164	145	88.4%	+60
北陸	0	0		-4
近畿地区	1,011	832	82.2%	-195
中国地区	95	83	87.3%	+23
四国	13	11	84.6%	+13
九州	427	408	95.5%	+254
合計	2,781	2,193	78.9%	-31

※ 各地区協議会の管轄エリアは以下のとおり。

- ・北海道協議会 / 北海道の区域
- ・東北地区協議会 / 青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県及び福島県の区域
- ・首都圏協議会 / 茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県及び長野県の区域
- ・北陸協議会 / 富山県、石川県及び福井県の区域
- ・東海協議会 / 岐阜県、静岡県、愛知県及び三重県の区域
- ・近畿地区協議会 / 滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県の区域
- ・中国地区協議会 / 鳥取県、島根県、岡山県、広島県及び山口県の区域
- ・四国地区協議会 / 徳島県、香川県、愛媛県及び高知県の区域
- ・九州協議会 / 福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県及び沖縄県の区域

⑤ 勉強会の開催

開催時期	開催場所	来場者数
平成25年7月	札幌	89名・25社
平成25年11月	東京	210名・107社
平成26年7月	大阪	108名・60社
平成26年11月	福岡	63名・38社
平成27年7月	神戸	50名・31社
平成27年12月	広島	69名・20社
平成28年10月	名古屋	93名・61社
平成29年7月	大阪	173名・105社
平成29年11月	横浜	138名・71社
平成30年5月	千葉	93名・61社
平成30年7月（予定）	福岡	
平成30年9月（予定）	大宮	
平成30年11月（予定）	神戸	