

平成27年度 事業報告

平成27年度は、引き続き大震災後の復興需要で建設資材や人件費が高騰し、また地価の上昇も拍車をかけ、大都市部の不動産価格は値上がり傾向が顕著になった年度でした。北海道は札幌市の一部地域では土地価格の上昇が見られたものの、北海道全体で見れば、足踏みや下降状態になっており引き続き低迷しています。

新築物件の値上がりは著しく、特に札幌の新築マンションの多くが地下鉄駅周辺に集中し、条件の良い土地が業者の奪い合いでさらに値上がりし、物件価格を押し上げています。

そのような中において、不動産広告での不当表示の防止や一般消費者の信頼を確保する不動産公正取引協議会の役割は増々重要になっております。

当協議会の平成27年度の特記すべき事業概略は以下の通りです。

- 1 賛助会員が昨年に引き続き1社増え27社となりました。
- 2 当協議会のホームページは開設から約3年経ちましたが、昨年4月から今年の3月末までの1年間のアクセス数は2,307件で、一昨年とほとんど同程度であり会員や一般消費者に定着しています。
- 3 不動産広告は増加していますが、措置件数は24件で前年度の26件と比較し2件減少しています。事前の広告相談が定着し、違反の未然防止に効果を上げています。広告収集担当者からの新聞折り込みチラシやポスティングチラシ等も事務局に集約され、措置に繋がっています。
- 4 特徴的な違反内容は、土地の販売であるにも拘らず、「セット販売」と称し建築確認を取っていない建物のパースや図面を表示し、建物と土地の合計額を掲載するなど「建築条件付き土地販売」がらみの表示規約違反が多くみられました。
- 5 インターネット関連の違反では、匿名者から会員事業者のホームページ上に「おとり広告」とみなされる広告があるとの苦情案件が複数回あり事実確認をした上で「おとり広告」と判断できる広告は措置しました。
- 6 広告相談件数は当協議会の事務所を訪れての相談、電話、ファックス、メール相談も含め、331件でした。昨年度は363件でしたので、対前年比では32件少なくなっています。
- 7 研修活動については、平成27年8月5日に外部講師を招き賛助会員を対象とした研修会を開催し、11社23名の参加者がありました。
- 8 理事会は例年であれば2回の開催でしたが、今年度は3回開催し現状への共通認識につとめました。11月19日に開催した理事会では「最近の公正競争規約違反の事例」等公正競争規約の研修にもつながる時間を確保できました。
- 9 会員の要望が強かった当協議会の店頭用の公正表示ステッカーを作成し11月中に会員に配布しました。

積み残している課題もありますが、今後とも行政との連携や不動産公取協連合会と連絡を密にして対応します。

以下事業活動について報告します。

1. 諸会議の開催

(1) 定時総会の開催

日時 平成27年6月19日(金)16時30分より

場所 札幌第一ホテル 2階「かしわ」

札幌市中央区南7条西1丁目

- 議題 1. 平成26年度事業報告承認の件
2. 平成26年度収支決算報告承認の件
3. 役員の一部変更の件

(2) 理事会の開催

【第1回】

日時 平成27年6月19日(金)16時00分より

場所 札幌第一ホテル2階「かしわ」

札幌市中央区南7条西1丁目

議題 平成27年度定時総会の提案議案について

【第2回】

日時 平成27年6月19日(金)16時45分より

場所 札幌第一ホテル2階「かしわ」

札幌市中央区南7条西1丁目

- 議題 1. 広報委員会委員長の補充選出、委嘱承認の件
2. 調査員の補充、委嘱の件

【第3回】

日時 平成27年11月19日(火)13時30分より

場所 北海道不動産会館 5階会議室

- 議題 1. 平成27年度上半期事業概況
2. 第13回連合会通常総会報告について
3. 最近の公正競争規約違反の事例

【第4回】

日時 平成28年3月18日(金)14時より

場所 北海道不動産会館 5階会議室

- 議題 1. 平成28年度事業計画について
2. 平成28年度収支予算案について

(3) 三役会の開催

【第1回】

日時 平成27年6月9日(火)10時00分より

場所 北海道不動産会館 5階会議室

議題 平成27年度定時総会の提案議案について

【第2回】

日時 平成28年3月28日(金)10時00分より

場所 北海道不動産会館 5階会議室

議題 第4回理事会の提案議案について

2. 研修事業への参加

- (1) 「平成27年度第1回全国不動産公取協連合会幹事会」への参加
平成27年7月2, 3日に広島市で、連合会幹事会が開催されました。この会議では①違反事案についての処理について②研修会の講師派遣について③通常総会のあり方について議論されました。当協議会からは下田事務局長が出席しました。
- (2) 「平成27年度第2回全国不動産公取協連合会幹事会」への参加
平成27年11月5日、福岡市において通常総会の前日に連合会幹事会が開催され、第14回通常総会の幹事協議会は東北公取協に決まり、開催日は28年10月28日となりました。
- (3) 「第13回不動産公正取引協議会連合会通常総会」への参加
平成27年11月6日、福岡市において、通常総会が開催され、全国から関係団体、関係官庁等から約120名が出席し、議案は滞りなく承認されました。
当協議会からは朝野会長、細井副会長、下田事務局長が出席しました。
- (4) 構成団体が実施する新入会員研修会への講師派遣
構成団体が実施する研修会への講師派遣要請に対し、下記の通り下田事務局長が対応し「北海道不動産公正取引協議会組織の概要と表示規約」を中心に講演し、表示規約等の普及啓発活動を行いました。
◆日 時 平成27年9月2日
対象者 全日本不動産協会北海道本部新入会員
- (5) 賛助会員公正競争規約研修会の開催
昨年度に引き続き賛助会員への公正競争規約の研修会を賛助会員11社23名参加のもと、部外講師の相馬正幸氏(グローバル アライアンス代表)と下田事務局長を講師とし平成27年8月5日に行いました。

3. 相談事業

- (1) 広告の事前相談業務の拡充
会員事業者、賛助会員等からの広告の制作に係る事前相談等への積極的な対応を図り、公正競争規約違反の未然防止と広告表示の適正化の推進に努めました。

平成27年度における相談の主な内容とその件数は次のとおりです。

①相 談 件 数

(件)

	今年度 (前年度)	表示関係	景品関係	増 減
来所相談	41 (52)	36	5	△11
電話相談	290 (311)	269	21	△21
合 計	331 (363)	305	26	△32

※一般消費者からの相談及び関係官庁並びに構成団体相談所の相談を含む。

②相談の主な内容

(件)

相 談 内 容	今年度 (前年度)	増減
広告開始時期、予告広告	45 (29)	16
建築条件付宅地の表示方法	37 (34)	3
価格表示 (含む、二重価格表示、値引き表示、消費税等)	33 (40)	△7
特定用語、必要表示事項、品質等優良性強調、インターネットの必要表示事項、入札、アンケート、看板等々	137(184)	△47
景品類の価格の算定、提供できる景品の上限など景品類の提供やオープン懸賞	26 (37)	△11
そ の 他	53 (39)	14
合 計	331(363)	△32

331件の広告の相談業務を行い、公正競争規約違反の未然防止と広告表示の適正化を図りました。

4. 広報活動事業

- (1) 当協議会のホームページ開設から3年経過し、昨年4月から今年3月まで1年間のアクセス数は2,307件になり、その役割も定着しつつあります。
- (2) 広報誌の発行及び配布
広報「公取協 第72号」を7月16日付で発行し、構成団体を通して会員に配布し、研修会等での活用も図りました。
- (3) 公正表示ステッカーの作成
公正表示ステッカーを作成し、構成団体を通して各会員に11月中に配布しました。

5. 調査指導普及事業

(1) 不動産広告の収集及び違反事例の是正指導・措置

不動産広告の適正化を推進し公正な取引を確保するため、新聞等に折り込まれる各種の不動産広告を収集しており、より多くの地域から情報を得るため、札幌市内主要地域の北区、東区、西区、南区、豊平区、手稲区に広告物収集協力員を配置しその収集に努めています。

収集した広告物を審査し、違反する行為を行った会員事業者に対しては、所要の措置を講じ、改善指導に努めました。

平成27年度における広告収集調査件数及び事案処理件数は、次のとおりです。

<平成27年度広告収集調査件数>

媒 体	収集調査件数 (前年比増減)
新聞記事下広告案内	2, 4 9 6 (△303)
新聞折込チラシ	3, 1 5 3 (1, 197)
合 計	5, 6 4 9 (8 9 4)

<平成27年度の事案処理件数>

措置内容	措置事業者数		
	表示規約	景品規約	計 (前年比増減)
事務局注意	2 3	1	2 4 (△ 2)
注 意	0	0	0
警 告	0	0	0
厳重注意	0	0	0
違約金課徴	0	0	0
合 計	2 3	1	2 4 (△ 2)

上記措置に至った違反の内容は、

- ① 広告表示の開始時期の制限 (6件)
- ② 建築条件付宅地販売における建物表示の特例違反 (4件)
- ③ 不当な二重価格表示 (3件)
- ④ 必要な表示事項の欠落等 (3件)
- ⑤ おとり表示 (7件)
- ⑥ 景品表示 (1件)

指導を主眼とした事務局注意とし、事案処理の効率化を図りました。

(2) 関係行政庁及び構成団体からの移送事案の処置

消費者庁等から、会員事業者の違反広告に対する調査指導の要請を受けた事案はありませんでした。

(3) 広告物収集体制の拡充

不動産の広告物を多くの地域から収集するため、平成26年度の10月から西区、南区、手稲区に新たに広告物収集協力員3名を配置しその収集に努めました。今年度も順調に収集されましたが、空白区に協力員を配置することはできませんでした。

(4) 関係官公庁等との連携強化

不動産広告の適正化及び不動産業における取引の公正を確保するため、消費者庁表示対策課並びに道内の景品表示法・宅建業法所管の官庁をはじめ、不動産公正取引協議会連合会及び社団法人全国公正取引協議会連合会との連絡を密にして、業務の円滑な遂行を図りました。

6. 賛助会員の拡大

賛助会員として平成27年4月にパラシュート(株)が加入し賛助会員は26会員から27会員に増えました。