

## 平成28年度 事業報告

平成28年度前半は、建設資材や人件費が上昇し、地価の値上がりもあり、都市部の不動産価格は高値が続いていましたが、29年の年明け頃からエンドユーザーの不動産購入マインドの冷え込みからか価格安に向かっています。

北海道も全国的な状況を反映し、札幌の新築マンションの多くが立地条件の良い土地であることから価格が高騰しましたが、今は落ち着いています。

また、相続税の節税対策や低金利の長期化からアパートなどの貸家を建てる動きが活発化し賃貸物件の空室が目立っています。賃貸物件の表示媒体はインターネット広告がその大半を占め、不動産広告での「おとり広告」が目立って多くなっています。

そのような中において、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28年度の特記すべき事業概略は以下の通りです。

- 1 紙媒体による不動産広告は減少していますが、インターネットによる広告が増えており措置件数は26件で前年度の24件と比較し2件増えましたが、前々年と同じ件数です。
- 2 「建築条件付き土地販売」がらみの表示規約違反も見受けられ、土地の販売に当たり、「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の違反があり、引き続き監視していかなければなりません。
- 3 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やポータルサイトに「おとり広告」とみなされる広告があるとの申告案件が多く寄せられ、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ています。
- 4 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、291件でした。前年度は331件でしたので、対前年比では40件少なくなっています。
- 5 公正競争規約普及活動については、新たに北海道宅建室蘭支部の要請により平成29年1月25日に講習会での公正競争規約の普及活動を行い、また、2月27日、28日両日に北海道宅建協会主催の第3回不動産研修会札幌地区研修会での「不動産広告の表示ルールについて」の講師依頼があり対応しました。
- 6 研修活動については、平成28年9月15日に賛助会員を対象とした研修会を開催し、11社21名の参加者がありました。
- 7 理事会は前年と同じく4回開催し現状への共通認識につとめました。12月15日に開催した理事会では「おとり広告の事例」等公正競争規約の研修にもつなげる時間を確保しました。
- 8 2年に1度の割合で更新している協議会の宣伝用リーフレットを29年3月に印刷し、事業者団体を通して随時会員に配布しています。

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28年6月23日(木)16時30分より  
場所 札幌第一ホテル 2階「くるみ」  
札幌市中央区南7条西1丁目
- 議題 1. 平成27年度事業報告承認の件  
2. 平成27年度収支決算報告承認の件  
3. 役員改選の件

### (2) 理事会の開催

#### 【第1回】

- 日時 平成28年6月23日(木)16時00分より  
場所 札幌第一ホテル2階「くるみ」  
札幌市中央区南7条西1丁目
- 議題 平成27年度定期総会の提案議案について

#### 【第2回】

- 日時 平成28年6月23日(木)16時45分より  
場所 札幌第一ホテル2階「くるみ」  
札幌市中央区南7条西1丁目
- 議題 1. 会長・副会長の選任の件  
2. 専門委員長・副委員長の指名について  
3. 調査員の委嘱の件について

#### 【第3回】

- 日時 平成28年12月15日(木)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28年度11月までの事業概況  
2. 第14回連合会通常総会報告について  
3. おとり広告について

#### 【第4回】

- 日時 平成29年3月27日(月)14時より  
場所 北海道不動産会館 5階会議室
- 議題 1. 平成29年度事業計画について  
2. 平成29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28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28年度定時総会の提案議案について

#### 【第2回】

- 日時 平成29年3月7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 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28年度全国不動産公取協議会連合会幹事会」への参加  
平成28年7月7・8日に福井市で、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)規約運用上の諸問題及び協議会活動について(3)通常総会のあり方について議論され、連合会幹事の下田事務局長が出席しました。
- (2) 「平成28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28年10月28日、盛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15回通常総会の幹事協議会は北海道公取協に決まり、開催日は29年9月29日となりました。
- (3) 「第14回不動産公正取引協議会連合会通常総会」への参加  
平成28年10月28日、盛岡市において、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80名が出席し、議案は滞りなく承認されました。  
当協議会からは細井副会長、伊藤総務委員長、下田事務局長、白鳥事務員が出席しました。
- (4) 構成団体が実施する研修会への講師派遣
  - ①平成28年7月21日に全日本不動産協会北海道本部が実施する新入会員研修会への講師派遣要請があり、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。
  - ②平成29年1月25日に北海道宅建協会室蘭支部開催の研修会での「不動産の公正競争規約」の講演依頼があり、下田事務局長が講演と交流会に参加対応しました。
  - ③平成29年2月27日、28日両日に北海道宅建協会主催の第3回不動産研修会札幌地区研修会での「不動産広告の表示ルールについて」の講師依頼があり下田事務局長が対応しました。
- (5) 賛助会員公正競争規約研修会の開催  
平成28年9月15日に下田事務局長を講師とし、賛助会員を対象として公正競争規約の研修会を行い、11社21名の参加がありました。

## 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28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	16 (41)	12	4	△25
電話相談	275 (290)	242	33	△15
合計	291 (331)	254	37	△40

※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	30 (45)	△15
建築条件付宅地の表示方法	22 (37)	△15
価格表示 (含む、二重価格表示、値引き表示、消費税等)	15 (33)	△18
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	149 (137)	12
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	37 (26)	11
その他	38 (53)	△15
合計	291 (331)	△40

291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4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1,119件です。
- (2) 広報誌の発行及び配布  
 広報「公取協 第73号」を7月15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) 北海道不動産公取協の宣伝用リーフレット更新  
 当公取協のリーフレットを更新し、随時構成団体を通して各会員に配布しています。

## 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するため、札幌市内の北区、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28年度における広告収集調査件数及び事案処理件数は下記のとおりですが、紙媒体による広告表示は年々減少していることが見とれます。

#### <平成28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, 1 1 8 (△378)
新聞折込チラシ	2, 5 5 3 (△600)
合 計	4, 6 7 1 (△978)

#### <平成28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 6	0	2 6 (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 6	0	2 6 (2)

上記措置に至った違反の内容は、

- ① 表示の開始時期の制限 (2件)
- ② 不当な二重価格表示 (1件)
- ③ 予告広告(1件)
- ④ 必要な表示事項の欠落等 (5件)
- ⑤ おとり表示 (17件)
- ⑥ 景品表示 (0件)

指導を主眼とした事務局注意とし、事案処理を行いました。

### (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) 調査員研修会の開催

平成29年2月2日、不動産会館5階会議室で2年に1度開催している調査員研修会を調査指導委員、調査員参加のもと実施しました。

(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

賛助会員の新加入は平成28年度はなく、29年4月1日現在27会員です。