

## はじめに

ここ数年、不動産業界は比較的安定して市場規模を伸ばしていくと考えられ、震災による復興事業や東京オリンピックに向けた事業による影響で、需要が高まりつつあります。

しかし、長期的に見ると、不安定要素もあり、安全性や保障がしっかりしている物件が求められるなど、消費者ニーズにも大きな変化があらわれてきています。そのニーズにいかに対応していくか不動産事業者の課題となるでしょう。

中長期的な課題としてあげられるのは、一つは、少子高齢化の急速な進行でこのまま進めば、人口は減少し、世帯数も2年後の2019年をピークに減少していくと見られており、不動産の需要は明らかに減少します。

二つ目は急増する空き家問題です。2013年度の調査で空き家の総数は約820万戸で、この20年で1.8倍に増えています。空き家になった住宅の除却や住宅用途以外への有効活用が進まなければ、空き家は増加を続け、6年後の2023年には約1400万戸、16年後の2033年には約2150万戸になり、空き家率は30.2%になると予測されており、3戸に1戸が空き家という将来が待っています。

三つ目は空き家が増大するなかで、増え続ける新設住宅着工戸数です。2016年は前年比6.4%増の96万7237戸で、13年以来3年ぶりの高水準で、相続税の節税対策でアパートなどの貸家を建てる動きが活発化し、日銀のマイナス金利政策を受け低金利の長期化が住宅建設を後押ししています。

不動産業界はこのような難しい社会問題に対応していかなければなりません。具体的な方向性として、未婚化が進むことで、ファミリー向けの物件よりも、単独高齢者向けの物件や住宅の需要が増していくと考えられます。求められるものが変化しつつあるなかで、需要の変化に対応できるよう、取り扱う物件やビジネスモデルを変えていく必要があると考えられます。

一方、当協議会を取り巻く状況では、最近特にクローズアップされているのがインターネット上に掲載される賃貸物件の「おとり広告」です。当協議会への申告案件も増えており、対策の強化が喫緊の課題です。

不動産業者間では物件の獲得競争も厳しくなり、「求む物件」の広告等もさらに増加し、頻繁にポスティングや新聞折り込みがあり苦情も増えています。

このような状況下で、不動産業界では、企業が生き残りをかけ広告媒体による顧客の奪い合いが激発する可能性が大きく、不動産公正取引協議会の役割がますます重要になってきます。

以下具体的な事業計画案を記載します。

## 1. 総務及び相談事業

- (1) 賛助会員の拡大  
引き続き広告会社等に対し賛助会員への加入を促進します。
- (2) 広告の事前相談及び事前チェック体制の拡充  
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及びチェックを受付け、公正競争規約違反行為の未然防止と広告表示の適正化に努めます。
- (3) 協議会のホームページの活用  
当協議会のホームページを活用し、表示規約、景品規約に違反する広告表示の防止を図るとともに、今年度も引き続き違反が多い案件についてはホームページに具体的な内容を掲載し、啓蒙活動を行います。
- (4) 事務局職員で対応できる業務は、極力委託をせず経費の削減に努めます。

## 2. 調査指導事業

- (1) 不動産広告の収集と内容のチェック  
札幌市はもとより、札幌市以外の不動産広告のチェックを強化します。札幌市内主要地域に配置している広告物収集員及び地方支部調査からの不動産の広告収集に努め、違反広告物に対し適正な処理を行います。
- (2) 規約違反事案の迅速な処理  
広告物に公正競争規約違反があった場合には、すみやかに措置を行い、違反行為の再発防止に努めます。
- (3) 公正競争規約に基づく措置  
悪質、重大な違反行為については、公正競争規約に基づき、調査指導委員会や理事会で審議し、警告、厳重警告を行うなど、公正かつ厳正な措置を講じます。
- (4) インターネット広告に対する対応  
不動産情報サイトや加盟事業者のホームページにおいて、契約済み物件等を掲載する「おとり広告」など、規約に違反する広告が増加傾向にあることから、これらの広告に対する監視を強め、規約に違反する加盟事業者に対し、委員会等で検討し、積極的に措置を講ずることとします。  
また、当協議会が、「おとり広告」や重大な不当表示により措置を講じた加盟事業者に対しては、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議

会の「ポータルサイト広告適正化部会」のメンバー等の不動産情報サイト運営会社と協力・連携し、これらが運営するサイトに、最低1か月間の掲載停止の処分を実施する取り組みを、今年度から実施できるよう体制を整えることとします。

(5) 関係官庁からの移送事案の処理

関係官庁からの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ときは、すみやかに実施し、その結果を関係官庁に報告します。

(6) 関係官公庁との連携

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、消費者庁及び北海道庁建設部建築指導課をはじめ、不動産公正取引協議会連合会、全国公正取引協議会連合会との密接な連携を図り、円滑な業務の遂行を図ります。

### 3. 広報活動事業

(1) 広報誌の発行及び配布

当協議会の事業内容や情報提供を図るため、広報「公取協 第74号」を発行し、加盟事業者に配布し、当協議会に対する事業内容の理解を深めます。

(2) 「不動産の公正競争規約」及び「不動産広告ハンドブック」の配布

必要に応じ「不動産の公正競争規約」及び「不動産広告ハンドブック」を関係団体、会員事業者に研修資料として配布し、適正な規約の運用を図ります。

(3) 周知用「公取協パンフレット」の活用

当協議会の役割を周知するためパンフレットを活用し、当協議会の理解に役立てます。

(4) 一般消費者への啓蒙

一般消費者からの相談、苦情等についても必要に応じ適切な処理と関係団体への連絡を行います。

(5) ホームページの積極的活用

当協議会オリジナルホームページを積極的に活用し、当協議会のニュースを発信し周知PRに努めます。

#### 4. 研修事業

(1) 構成団体開催の研修会への参加

構成団体の開催する新入会員研修及び業務研修会に講師を派遣し、相談事例、表示・景品規約の説明など公正競争規約の周知徹底を図ります。

(2) 賛助会員に対する研修会の実施

初めて研修を受ける初心者コースと過去に研修を受講した会員のコースに分け各規約の内容の理解を深めるため研修会を実施します。

(3) 賛助会員以外の広告会社に対する公正競争規約の勉強会の開催

札幌市内の広告会社を対象にして、適正な不動産広告の掲載を図るため公正規約の勉強会を開催し、併せ賛助会員への入会促進を積極的に働きかけます。

(4) 関係官庁等会議への参加

消費者庁及び道庁建築指導課主催の会議へ参加し、各団体との意見交換を行い、得られた各種情報等を公正競争規約の運用に役立てます。

(5) 全国会議への参加

表示及び景品規約の解釈相違点等の理解を深め、全国的な情報を把握するため、連合会幹事会等に出席します。

また、今年度は不動産公正取引協議会連合会の通常総会の開催地が北海道であることから当公取協理事会として全員参加を基本として情報の収集、研鑽に努めます。