

平成23年度事業報告

(平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)

当協議会（以下「協議会」という。）は、平成23年4月1日から「公益社団法人」として新たにスタートし、事業の遂行に当たっては、引き続き、一般消費者の利益を擁護する諸施策を講じることとなった。

協議会は、不動産広告の適正化等を推進することにより、一般消費者の自主的かつ合理的な選択を確保し、かつ、事業者間の公正な競争秩序を確保するため、消費者庁や国土交通省をはじめとする関係官公庁のご指導のもと、会員団体、維持会員、賛助会員、関係団体等とも緊密に連携し、不動産業界の自主ルールである「不動産の表示に関する公正競争規約」（以下「表示規約」という。）及び「不動産における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」（以下「景品規約」という。また、以下「表示規約」及び「景品規約」を総称して「規約」という。）の公正・中立な運用機関として、その普及と適正な執行を図り、不動産広告のより一層の適正化に努めた。

以下、平成23年度の事業活動について報告する。

I 公益社団法人への移行

協議会は、平成19年度通常総会における特例民法法人から公益社団法人への移行認定の申請を行う旨の決議及び平成22年度通常総会における定款等必要な諸規程の変更案又は新設案の決議を得た後、平成22年10月25日の理事会における移行認定申請書をはじめとする申請書類の承認を経て、同年11月12日に内閣総理大臣あてに公益社団法人への移行認定の申請を行った。

その後、平成23年3月4日内閣総理大臣から公益認定等委員会に諮問、同年同月16日公益認定等委員会から内閣総理大臣に答申が行われ、同月22日付けをもって内閣総理大臣から公益社団法人として認定を受け、平成23年度の期首である4月1日に公益社団法人への移行登記を申請し、同日から公益社団法人としてスタートした。

II 表示規約・施行規則の一部変更案について

消費者ニーズの変化、不動産広告の多様化、運用又は解釈上の疑問から規約、特に表示規約・施行規則を不断に見直し、規制を緩和又は強化すべき事項、規定を明確にすべき事項、使い勝手などから規定振りに工夫改善をすべき事項等について、会員等の意見を踏まえて、不動産公正取引協議会連合会（以下、「不動産連合会」という。）の幹事会で協議してきた。

協議会は、不動産連合会の事務局として、平成22年9月24日の理事会において、不動産連合会に「表示規約・施行規則の一部変更案」（以下「一部変更案」という。）を提案することが承認され、これを同年11月5日の不動産連合会第8回通常総会に提案し、可決・承認された。

その後、不動産連合会は、消費者庁及び公正取引委員会と緊密に連絡し指導を受けて、

一部変更案に修正を加え、消費者団体等から意見を聴くため、平成23年9月1日に表示連絡会を開催した。この連絡会では、主婦連合会、消費科学連合会、消費者懇話会、全国消費者団体連絡会、東京都地域婦人団体連盟、財団法人日本消費者協会、公益社団法人日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会、財団法人新聞広告審査協会及び社団法人全国公正取引協議会連合会の出席者全員から意見をいただき一部変更案により変更することに賛成がいただけた。

なお、この連絡会には、オブザーバーとして、消費者庁、公正取引委員会、国土交通省にも参加をいただいている。

不動産連合会事務局は、この修正を加えた一部変更案を同年11月11日の不動産連合会第9回通常総会に提案し、可決・承認されたので、同年12月15日付けで消費者庁及び公正取引委員会に申請した（資料1・20ページ参照）。

その後、消費者庁及び公正取引委員会は、平成24年1月25日から同年2月24日までの1か月間、申請された一部変更案について、パブリックコメントを募集した。

その結果、同年5月17日付けで一部変更案を認定又は承認し、同年5月31日から施行されることとなった。

Ⅲ 「ポータルサイト広告適正化部会」の発足

平成23年度の事業計画において、広報委員会の下に規約の趣旨に賛同する広告会社等の賛助会員の実務責任者をメンバーとする部会を設け、インターネット広告の適正化を誘導する具体的方策を協議・検討するとされており、協議会は、平成24年3月13日開催の広報委員会において、不動産情報サイトを運営する賛助会員の広告審査部門等の実務責任者をメンバーとする「ポータルサイト広告適正化部会」の発足を決定し、同月26日開催の理事会に対して、その旨を報告し、同部会をスタートさせた。

なお、同日の理事会終了後、部会を発足させる趣旨、アットホーム株式会社、株式会社アドパークコミュニケーションズ、株式会社CHINTAI、株式会社ネクスト及び株式会社リクルート5社の広告審査部門等の実務責任者が当面のメンバーであること、当面の検討事項等を業界紙に公表した（資料2・26ページ参照）。

Ⅳ 経常業務の実施状況

1 「公取協通信」の発行

平成6年4月以降、協議会の業務・活動状況を迅速に周知するため、毎月1回「公取協通信」を作成・配付しているが、引き続き、本年度においても、毎月1日付けで作成し、ホームページに掲載した上、電子メール又はファクシミリをもって、協議会の会員、役員、各専門委員会委員及び公正競争規約指導員のほか、関係行政機関、消費者団体等の関係団体、不動産業界紙各社等に配付した。

2 ホームページによる広報

平成10年11月からホームページ (<http://www.sfkoutori.or.jp>) を開設しており、協議会の活動状況、規約の相談事例、規約違反事例等を、適宜、加除掲載するとともに、一般消費者向けに、不動産広告の読み方や見方等を掲載し、規約の普及啓発を図っている。

このトップページのページビューは、年度合計85,651ビュー、月間平均7,137ビューであった。

また、協議会は、不動産連合会の事務局として、平成20年1月から不動産連合会のホームページ (<http://www.rftc.jp>) を開設しており、以来、最新の規約、組織概要などを掲示することにより、規約の普及啓発を図っている。

このトップページのページビューは、年度合計26,947ビュー、月間平均2,245ビューであった。

3 「公正表示ステッカー」の頒布

加盟事業者の規約を遵守する意識の常態化に資するとともに、一般消費者に対し規約の意義等を啓発するため、加盟事業者に対し、規約に参加している証としての店頭掲示用「公正表示ステッカー」（厚さ0.3ミリメートルの硬質アクリル製、両面印刷）を頒布しているが、本年度は公益社団法人に移行したことに伴い、すべての加盟事業者に対して1枚を無償で配付した。

4 規約普及パンフレット等の頒布等

「不動産の公正競争規約」及びイラスト等を用いて規約を分かりやすく解説した小冊子「まるちゃんの公正競争規約を知って守って適正な広告表示」を会員、加盟事業者等に配付又は頒布し、規約の普及に努めた。

また、協議会の組織や活動状況等について記載した「公取協案内」の改訂版を作成し、必要に応じて会員、加盟事業者、一般消費者等に配布したほか、平成20年3月26日付けで会員団体の長を通じて加盟事業者に示した「『おとり広告』の規制概要及び不動産業者の留意事項」（以下「おとり広告ガイドライン」という。）を会員、加盟事業者等に配付し、インターネット広告において多発している「おとり広告」の未然防止に努めた。

さらに、会員団体の要請に応じて、会員団体の新入会員事業者のための「広告基準等の習得ツール」（「公取協案内」、「不動産の公正競争規約」、「まるちゃんの公正競争規約を知って守って適正な広告表示」、「おとり広告ガイドライン」及び「公正表示ステッカー」の5点をセット）を頒布し、協議会の活動状況や規約の周知を図った。

5 公正競争規約研修会の開催

規約に対する加盟事業者等の理解を深め、不当な顧客の誘引を防止し、一般消費者に対し、適正な取引関連情報を提供するとともに、許容される範囲内の景品類を提供することにより、公正な取引を確保するため、会員、加盟事業者等が主催した研修会（他地区の不動産公正取引協議会主催の研修会を含む。）に講師を派遣した。

また、賛助会員の社員、役員を対象とする「賛助会員研修会」を2回（1回目：平成

23年7月27日、2回目：同年11月29日）実施し、このうち1回目の研修会は、不動産広告の実務経験が浅い新入社員等を対象とした。さらに、本年度も規約に違反する行為の再発を未然に防止する観点から、過去3年以内に嚴重警告・違約金及び嚴重警告の措置を講じた加盟事業者を対象に「公正競争規約等説明会」（平成24年3月27日）を実施した。

これらの研修会は、表1のとおり計96回開催されており、その受講者数は、延べ13,120名であった。

(表1)

(注)団体等の名称は、開催日時点のもの。

開催日	対象者（開催地）	受講者
平成23年		
4月28日	(社)日本住宅建設産業協会会員の初任従業者（千代田区）	114
6月2日	ミサワホーム西関東(株)社員（さいたま市）	25
2日	(社)全日本不動産協会神奈川県本部新入会員（横浜市）	33
15日	(社)神奈川県宅地建物取引業協会新入会員（横浜市）	72
21日	北陸不動産公正取引協議会役員（富山市）	34
27日	(社)不動産流通経営協会会員（千代田区）	138
28日	(社)全日本不動産協会東京都本部会員（八王子市）	43
7月11日	(社)不動産流通経営協会会員（千代田区）	111
14日	(株)THRグループ社員ほか（国分寺市）	31
14日	(社)新潟県宅地建物取引業協会会員（上越市）	82
14日	(社)全日本不動産協会東京都本部会員（東久留米市）	40
15日	(社)新潟県宅地建物取引業協会会員（長岡市）	152
15日	(社)新潟県宅地建物取引業協会会員（新潟市）	162
15日	(社)全日本不動産協会東京都本部新入会員（千代田区）	110
20日	(社)栃木県宅地建物取引業協会会員（宇都宮市）	114
21日	(社)全日本不動産協会東京都本部会員（足立区）	92
21日	(社)全日本不動産協会岩手県本部会員（盛岡市）	53
29日	(株)中央住宅社員ほか（越谷市）	223
8月3日	(社)栃木県宅地建物取引業協会会員（佐野市）	106
4日	(社)全日本不動産協会東京都本部会員（町田市）	41
9日	(株)アキュラホーム社員ほか（新宿区）	25
23日	(社)全日本不動産協会埼玉県本部新入会員（さいたま市）	44
9月6日	(社)東京都宅地建物取引業協会会員（港区）	110
8日	(社)全日本不動産協会埼玉県本部会員（さいたま市）	143
9日	(社)青森県宅地建物取引業協会会員・(社)全日本不動産協会青森県本部会員（青森市）	278
13日	(社)東京都宅地建物取引業協会会員（渋谷区）	372
9月13日	(社)全日本不動産協会埼玉県本部会員（狭山市）	134
13日	(社)神奈川県宅地建物取引業協会新入会員（横浜市）	50
16日	(社)千葉県宅地建物取引業協会新入会員（千葉市）	43
16日	(社)全日本不動産協会埼玉県本部会員（川越市）	268

開催日	対象者（開催地）	受講者
20日	(社)広島県宅地建物取引業協会会員（広島市）	445
21日	(社)広島県宅地建物取引業協会会員（福山市）	246
26日	(社)全日本不動産協会埼玉県本部会員（越谷市）	193
27日	(社)東京都宅地建物取引業協会会員（武蔵野市）	97
27日	(社)全日本不動産協会東京都本部会員（三鷹市）	120
10月 4日	(社)愛媛県宅地建物取引業協会会員ほか（松山市）	155
4日	(社)埼玉県宅地建物取引業協会会員ほか（所沢市）	256
7日	住友不動産販売(株)社員（新宿区）	179
7日	(社)埼玉県宅地建物取引業協会会員ほか（久喜市）	368
11日	(社)埼玉県宅地建物取引業協会会員ほか（越谷市）	614
13日	(社)埼玉県宅地建物取引業協会会員ほか（坂戸市）	464
14日	住友不動産販売(株)社員（大阪市）	101
14日	(社)全日本不動産協会神奈川県本部新入会員（横浜市）	34
18日	(社)埼玉県宅地建物取引業協会会員ほか（川口市）	408
20日	(社)東京都宅地建物取引業協会会員（新宿区）	47
21日	(社)不動産流通経営協会新入会員（千代田区）	45
24日	(社)埼玉県宅地建物取引業協会会員ほか（朝霞市）	212
27日	(社)埼玉県宅地建物取引業協会会員ほか（上尾市）	256
27日	(社)全日本不動産協会東京都本部港区支部役員（千代田区）	20
11月 7日	(社)埼玉県宅地建物取引業協会会員（熊谷市）	369
10日	(社)全日本不動産協会東京都本部新入会員（千代田区）	108
14日	(社)全日本不動産協会福島県本部会員（郡山市）	103
15日	東北地区不動産公正取引協議会役員（仙台市）	32
15日	(社)埼玉県宅地建物取引業協会会員（川口市）	32
16日	(社)埼玉県宅地建物取引業協会会員（秩父市）	72
17日	(社)東京都宅地建物取引業協会会員（世田谷区）	40
17日	(社)全日本不動産協会埼玉県本部会員（さいたま市）	326
18日	(社)埼玉県宅地建物取引業協会会員（飯能市）	182
21日	(社)埼玉県宅地建物取引業協会会員（さいたま市）	412
24日	(社)日本住宅建設産業協会会員（千代田区）	131
24日	住友林業ホームサービス(株)社員ほか（渋谷区）	83
25日	東急リバブル(株)社員ほか（渋谷区）	142
25日	住友林業ホームサービス(株)社員ほか（渋谷区）	76
28日	(社)埼玉県宅地建物取引業協会会員（さいたま市）	319
28日	(社)不動産協会関西支部会員（大阪市）	51
12月 14日	(社)神奈川県宅地建物取引業協会新入会員（横浜市）	43
16日	(株)三越不動産社員ほか（千代田区）	25
22日	(社)新潟県宅地建物取引業協会新入会員（新潟市）	21
平成24年		
1月 12日	(社)全日本不動産協会千葉県本部役員（千葉市）	43
16日	(社)全日本不動産協会東京都本部会員（千代田区）	34
20日	四国地区不動産公正取引協議会役員（高松市）	43

開催日	対象者（開催地）	受講者
2 3 日	セキスイハイム不動産(株)社員ほか（台東区）	4 6
2 7 日	(社)埼玉県宅地建物取引業協会新入会員（さいたま市）	3 7
2 月 2 日	国土交通大学校主催「宅地建物取引研修」（小平市）	1 9
3 日	(社)山梨県宅地建物取引業協会会員（山梨県中巨摩郡昭和町）	5 6
7 日	ピタットハウスネットワーク(株)社員ほか（中央区）	5 4
7 日	(社)全日本不動産協会神奈川県本部会員（平塚市）	5 9
7 日	(社)全日本不動産協会東京都本部会員（文京区）	6 2 5
1 0 日	(社)東京都宅地建物取引業協会会員（世田谷区）	2 0 2
1 3 日	(社)群馬県宅地建物取引業協会会員（館林市）	1 2 1
1 6 日	(社)東京都宅地建物取引業協会会員（府中市）	1 3 0
2 1 日	(社)全日本不動産協会東京都本部会員（立川市）	5 2
2 1 日	(社)全日本不動産協会神奈川県本部会員（横浜市）	3 6
2 2 日	(社)全日本不動産協会東京都本部会員（千代田区）	4 4 6
2 3 日	ピタットハウスネットワーク(株)社員ほか（中央区）	5 0
2 3 日	(社)東京都宅地建物取引業協会会員（品川区）	1 0 7
2 3 日	(社)全日本不動産協会東京都本部会員（小金井市）	6 6
2 7 日	(社)不動産協会会員（千代田区）	7 1
3 月 5 日	東海不動産公正取引協議会賛助会員ほか（名古屋市）	6 0
6 日	(社)全日本不動産協会東京都本部新入会員（千代田区）	9 7
8 日	(一社)九州不動産公正取引協議会加盟事業者（福岡市）	2 3 6
1 4 日	(社)神奈川県宅地建物取引業協会新入会員（横浜市）	4 6
1 6 日	(社)全日本不動産協会埼玉県本部新入会員（さいたま市）	3 9
1 6 日	(社)山形県宅地建物取引業協会会員・(社)全日本不動産協会山形県本部会員（山形市）	1 4 9
2 3 日	(社)千葉県宅地建物取引業協会会員（千葉市）	3 9
2 7 日	公正競争規約等説明会（千代田区）	8 7
	合 計	1 3, 1 2 0

6 「不動産広告管理者養成講座」の開催

「不動産広告管理者養成講座」は、不動産広告の適正化を一層推進するため、協議会の賛助会員の従事者等を対象とし、規約に精通した不動産広告の企画・制作・管理業務に従事する人材の養成に寄与することを目的に、これらの業務に求められる基礎的・実務的知識の習得を支援するもので、講座修了後に効果測定試験を実施し、所定の成績を修めた受講者に「不動産広告管理者養成講座修了認定証」等を交付している。

本年度は、平成23年12月5日に主婦会館プラザエフ（千代田区）において第9回目の同講座を開催し、105名が受講し、66名に「不動産広告管理者養成講座修了認定証」及び「修了認定証書」を交付した（合格率62.8%）。

なお、同講座は、平成16年3月から開催しており、これまでの受講者は延べ878名であり、「不動産広告管理者養成講座修了認定証」等の交付者は520名（合格率59.2%）となっている。

7 「公正競争規約指導員養成講座」の開催

「公正競争規約指導員養成講座」は、会員団体の役員等を「公正競争規約指導員」として養成し、加盟事業者に対し規約を周知・指導することにより、違反行為の未然防止、再発防止を図るために開催を依頼している講座である。

本年度は、表2のとおり開催された養成講座に講師を派遣し、新規受講者に「公正競争規約指導員」を委嘱し、「公正競争規約指導員証」を交付した。

(表2)

(注)団体等の名称は、開催日時点のもの。

開催日	対象者（開催地）	受講者数
平成23年7月 7日	(社)全日本不動産協会神奈川県本部役員（横浜市）	39
8月 1日	(社)不動産流通経営協会役職員（千代田区）	45
9月14日	(社)全日本不動産協会東京都本部役員（千代田区）	45
10月12日	(社)栃木県宅地建物取引業協会役職員（宇都宮市）	41
合 計		170

(注) 本養成講座は、昭和62年9月から開催しており、現在まで16の会員団体の役職員延べ5,487名（現員実数3,075名）に「公正競争規約指導員」を委嘱している。

8 一般消費者に対する規約等の普及啓発

一般消費者向けパンフレット「不動産広告あらかると」を関係行政機関等の協力を得て、その窓口や会合等において一般消費者に配布し、不動産広告の見方など不動産取引における基本的な留意点の啓発に努めた。

また、地区内の消費者団体に対して、協議会の事業計画、事業報告等の資料提供、規約内容や協議会の活動内容等を紹介するほか、一般消費者に対して、不動産業界に自主規制機関が存在するだけでなく、不動産広告における不当表示等に対して自浄能力を有していることを認識いただくため、表3のとおり消費者団体の機関紙等に「広告を良く見て聴いて確かめて」と題する広告を掲載し、また、表4のとおり地方新聞等6紙に「その不動産広告、良く見て聴いて確かめて」と題する広告（資料3・31ページ参照）を掲載した。

(表3)

消費者団体名	機関誌名（発行時期）
新潟県婦人連盟	「平成23年度新潟県婦人連盟研究大会資料」 (平成23年7月)
特定非営利活動法人新潟県消費者協会	「くらしフェスタ2011」 (平成23年7月)
特定非営利活動法人東京都地域婦人団体連盟	「婦人時報」 (平成23年8月)
消費科学連合会	「消費の道しるべ」 (平成23年12月)

(表4)

掲載新聞名	掲載日	広告の大きさ
下野新聞 (栃木県)	平成24年2月22日	全5段
新潟日報 (新潟県)	〃	半5段
信濃毎日新聞 (長野県)	〃	半5段
読売新聞 (茨城県)	2月25日	全5段
上毛新聞 (群馬県)	2月26日	全5段
山梨日日新聞 (山梨県)	2月28日	半5段

9 広告企画等の事前相談・指導業務

規約の周知徹底と規約に違反する行為の未然防止・再発防止を図るため、不動産事業者（広告主）、広告会社、広告媒体社等からの事前相談を受け付け、適正な広告表示の推進と過大な景品類の提供の防止に努めた。

本年度の相談件数は、表5のとおり11,599件（延べ数11,636件・表6参照）であり、これを相談者別にみると、不動産事業者が52.63%（6,105件）、広告会社等が38.73%（4,492件）と、この両者で概ね9割を占めた。

また、相談件数を相談内容別にみると、表6のとおり表示関係が82.23%（9,568件）、景品関係が12.02%（1,399件）であった。

相談件数を表示関係の規約条項別（表7参照）でみると、1位は「必要な表示事項（8条）」（27.42%）、2位は「物件の内容・取引条件等に係る表示基準（15条）」（25.76%）、3位は「その他の不当表示（23条）」（10.62%）であった。

景品関係の規約条項別（表8参照）でみると、1位は「総付景品（3条1項2号）」（42.94%）、2位は「不動産取引に必要な便益等（3条2項1号）」（13.31%）、3位は「懸賞景品の提供限度額（3条1項1号）」（11.05%）であった。

(表5) 平成23年度相談者別相談件数

不動産事業者（広告主）	6,105 (52.63%)
広告会社等	4,492 (38.73%)
関係行政機関	188 (1.62%)
会員団体、関係団体等	371 (3.20%)
一般消費者	386 (3.33%)
その他	57 (0.49%)
合計	11,599件

(表6) 平成23年度相談内容別相談件数

表示関係	9,568 (82.23%)
景品関係	1,399 (12.02%)
関係法令	398 (3.42%)
その他	271 (2.33%)
合計	11,636件（延べ数）

(表7) 平成23年度表示関係の規約条項別相談件数(延べ数)

用語の定義(4条)	178(1.52%)
広告表示の開始時期の制限(5条)	574(4.89%)
建築条件付土地取引に関する広告表示中に表示される建物に関する表示(6条)	346(2.95%)
自由設計型マンション企画に関する表示(7条)	8(0.07%)
必要な表示事項(8条)	3,218(27.42%)
予告広告における特例(9条)	755(6.43%)
副次的表示における特例(10条)	5(0.04%)
シリーズ広告における特例(11条)	26(0.22%)
必要な表示事項の適用除外(12条)	99(0.84%)
特定事項の明示義務(13条)	537(4.58%)
記事広告における「広告である旨」の明示義務(14条)	3(0.02%)
物件の内容・取引条件等に係る表示基準(15条)	3,023(25.76%)
節税効果等の表示基準(16条)	13(0.11%)
入札及び競り売りの方法による場合の表示基準(17条)	10(0.09%)
特定用語の使用基準(18条)	420(3.58%)
物件の名称の使用基準(19条)	128(1.09%)
不当な二重価格表示(20条)	809(6.89%)
おとり広告(21条)	174(1.48%)
不当な比較広告(22条)	47(0.40%)
その他の不当表示(23条)	1,247(10.62%)
表示の修正・取りやめ及び取引の変更等の公示(24条)	70(0.60%)
違反に対する調査(26条)	5(0.04%)
違反に対する措置(27条)	33(0.28%)
措置に対する異議の申立て(27条の2)	7(0.06%)
措置内容等の公表(27条の3)	2(0.02%)
合 計	11,737件(延べ数)

(表8) 平成23年度景品関係の規約条項別相談件数(延べ数)

懸賞景品の提供限度額(3条1項1号)	205(11.05%)
総付景品の提供限度額(3条1項2号)	797(42.94%)
景品類であっても限度額を超えて提供できるもの(3条2項・規則6条)	247(13.31%)
共同懸賞の提供限度額(3条3項)	9(0.48%)
値引きと認められる経済上の利益(2条3項ただし書・規則1条)	191(10.29%)
アフターサービスと認められる経済上の利益(同上・規則2条)	54(2.91%)
不動産に附属すると認められ経済上の利益(同上・規則3条)	95(5.12%)
値引き、アフターサービス、不動産に附属するものであっても景品類の提供とみなす場合(同条・規則4条)	80(4.31%)
取引価額(3条・規則5条)	86(4.63%)
景品類の価額の算定基準(同上・規則7条)	92(4.96%)
合 計	1,856件(延べ数)

10 一般消費者からの照会、相談等の受理

一般消費者から不動産の取引に際しての広告表示上の苦情相談に応じたほか、不動産広告の見方、取引上の注意点などの事前相談にも応じた。

11 規約に違反する行為に対する調査及び是正のための措置

不動産広告の適正化を推進するとともに、過大な景品類の提供を防止し、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ため、一般消費者、不動産事業者、関係行政機関等から各種の不動産広告の情報提供や通知を受け、規約に違反する疑いのある広告表示等については、実地調査を含む調査を行った。

規約に違反する行為を行った加盟事業者に対しては、公正・厳正な措置を講ずるとともに、再び同様の行為を行わないよう広告表示の事前審査を行うなど、その改善指導に努めた。

また、不動産広告収集モニターにより収集した新聞折込チラシや宅配チラシ（約27,400枚）の表示内容をチェックし、問題の認められた広告表示の広告主に対しては文書により改善を要請した。

(1) 調査及び措置

本年度における調査対象物件数は、2,387物件であり、その内訳（物件種別）は、表9のとおりである。

また、本年度における表示関係及び景品関係の規約に違反する疑いのある事案に対する措置等の処理件数は、表10のとおり表示関係の事案が203件、景品関係の事案が3件、表示と景品双方に関係する事案が2件であって、処理件数の合計は208件であった。

本年度も、不動産情報サイトや自社ホームページ等のインターネット広告による違反が多く、厳重警告・違約金の措置を講じた事案48件のうちインターネット広告によるものが36件と75%を占め、平成20年度以降4年連続して70%を超過した。

なお、屋外広告物法及び同法に基づく条例に違反する無許可の電柱ビラ等の屋外広告物については、表示関係の規約に基づき必要な措置を採るとともに、掲出した地域の屋外広告物条例を所管する都県にもその旨を通知している。

(表9) 平成23年度調査対象物件数

物件種別	対象物件数
賃貸住宅	777
中古住宅・新築住宅	771
売地	458
中古マンション	205
新築分譲住宅	106
分譲宅地	59
新築分譲マンション	10
現況有姿分譲地	1
合計	2,387

(表10) 平成23年度事案処理件数

区分	処理内容	表示関係	景品関係	表示・景品関係
加盟事業者	嚴重警告・違約金	48		
	嚴重警告	0		
	警告等	150 (101)	3 (2)	2 (2)
	不問等	4		
非加盟事業者	消費者庁に通知	1		
小計		203	3	2
合計		208		

(注) 「警告等」のうち括弧内の件数は、モニター収集広告に対する改善要請である。

嚴重警告・違約金の措置を講じた事案48件の主な違反は、次のとおりである。

① おとり広告

ア 契約済みとなって取引できないのに物件を登録したり、登録後に契約済みとなつて取引できないのに削除せず更新を繰り返すなど継続して掲載していたもの。

イ 実際には存在せず取引できない架空物件を掲載していたもの。

ウ 広告日の翌日に広告した事業者に掲載物件の関係資料の請求を行ったにもかかわらず、その事業者は資料を有しておらず、物件を特定できないため取引できないもの。

② 取引条件の不当表示

ア 「新築戸建 価格2,220万円」等と記載したり、「2500万円～ 全10棟現場」等と記載し、あたかも表示の価格は土地付建物の価格であるかのように表示しているが、実際には、これらの価格は土地のみの価格であったもの。

イ 不動産情報サイトの賃貸住宅の賃料欄に、期間限定の割引賃料の額を記載し、その旨の説明もなく、あたかも通常の賃料であるかのように表示していたもの(例えば、当初2か月間は賃料4万円、3か月目以降は5.5万円であるのに、賃料欄に「4万円」とのみ記載していたもの。)

ウ 「賃料2.5万円 ワンルーム 洋8.8帖 専有面積14.30㎡」等と記載し、あたかもこの物件を専用使用できるかのように表示しているが、実際には、6人で共同使用するものなど、いわゆるルームシェア物件である旨を記載していなかったもの。

エ 賃貸住宅において、契約時に必要な費用の額(鍵交換費用、家賃保証料、日常トラブル対応サービス加入料、ルームクリーニング費用等)を記載していなかったもの。

オ 取引態様を記載していないため、あたかも広告主が売主であるかのような表示となっているが、実際には、媒介として取引するものであり、表示された価格のほかに媒介報酬額が必要となるという不当表示を行っていたもの。

③ 取引内容の不当表示

ア 不動産情報サイトにおいて、一般消費者が物件を検索する際にヒットしやすいよう、例えば、(ア)建築年数が49年や30年の物件を、それぞれ「新築」、「築1年」と記載していたもの、(イ)最寄り駅からの徒歩所要時間が14分や7分の物件を、それぞれ「10分」、「5分」と短く記載していたもの、(ウ)専有面積が18.81㎡や28.41㎡の物件を、それぞれ「20㎡」、「30㎡」と大きく記載していたもの。

イ 専有面積を記載しているが、その面積にはロフト部分の面積を含んで記載していたもの。

④ 広告表示の開始時期の制限違反等

「新築一戸建て」等と記載しているが、実際には、売主は建築条件付売地として取引しようとしているものを勝手に新築住宅として広告していたものであって、建築確認を受けておらず、新築住宅として広告することも取引することもできないもの。

(2) 違反業者に対する広告表示の事前審査

嚴重警告・違約金となった事案48件のうち、電柱ビラ等の違法な屋外広告物を掲出した7件を除く41件の加盟事業者に対しては、違反行為の再発防止と規約に対する理解を高める観点から、一定期間（1か月間）の広告表示の事前審査を義務付け、広告を作成するに当たり、事前に広告案及び掲載物件の資料の提出を受けて表示内容を点検し、規約に違反する表示が見受けられた場合は、その内容を改善するよう指導した。

(3) 「違反調査等事務処理規程」（一部変更）等の施行

平成22年度第10回理事会において議決された「違反調査等事務処理規程」（一部変更）及び「違約金の賦課基準」（全部変更）を消費者庁及び公正取引委員会に届出していたところ、同年度末に承認され、平成23年4月1日から施行している。

(4) 「不動産広告収集モニター」による広告の収集状況と処理結果

協議会は、地区内の不動産事業者に対して、規約の周知徹底を図るため、平成13年11月から1都3県に在住する一般消費者に不動産広告収集モニターを委嘱し、順次、その地域を拡大するとともに委嘱者数を増加させ、収集されたチラシ広告等に規約違反の広告表示があった場合は、これを指摘しその改善を要請している。

平成21年11月から、茨城県（5名）、栃木県（3名）、群馬県（3名）、埼玉県（10名）、千葉県（10名）、東京都（14名）、神奈川県（11名）、新潟県（4名）、山梨県（2名）及び長野県（3名）の合計65名の一般消費者に委嘱しており、本年度は、27,395枚（月平均2,282枚）のチラシ広告等を収集した。

これらの広告については、主として必要な表示事項及び表示基準を満たしているかなどの観点から点検した結果、105社の広告表示に規約違反が認められた。

この105社の違反行為の内容は、大半が軽微なものであるが、当該事業者に対し規約に違反する広告表示である旨の注意を喚起しないまま放置すると、何ら問題がな

いものであるとの誤解が生じ、同様の行為が広く蔓延するおそれがあるため、これらの事業者に対しては例外なく文書により表示の改善を要請している。

なお、主な違反は、次のとおりである。

- ① 「建築条件付」と記載するのみで、建築条件の内容及び建築条件が成就しなかったときの措置の内容を記載していないもの。また、「建築条件付」と小さな文字で記載しているものの、土地代金及び建物代金の総額のみを大きな文字で記載するとともに、建物の完成予想図や間取り図を大きく掲載し、新築住宅を取引するものであるかのように表示していたもの
- ② 物件概要を極めて小さな文字や著しく不鮮明な文字で記載しており、明瞭性に著しく欠けるため、必要な表示事項を表示したことにはならないと判断されるもの。
- ③ 新築住宅について、建築年月（未完成物件については入居予定年月及び建築確認番号）等を記載していないもの、中古住宅について、建築年月や取引態様等を記載していないもの、売地について、地目、用途地域、建ぺい率、容積率、取引態様等を記載していないものなど、必要な表示事項を満たしていないもの。
- ④ 「~~旧価格3,280万円~~ 新価格2,980万円」、「3,860万円 300万円 DOWN → 3,560万円」等と二重価格表示を行っているが、この場合に必要な表示事項である旧価格の公表時期及び値下げの時期を記載していないもの。
- ⑤ 「〇〇小学校 学区域」、「小学校近し」、「スーパー徒歩圏内」等と記載するのみで、物件までの道路距離を記載していないもの。
- ⑥ 「リフォーム済」等と記載するのみで、その内容及び時期を記載していないもの。
- ⑦ 「3SLDK」等と記載するのみで、「S」が納戸である旨を記載していないもの。
- ⑧ 住宅ローンの返済例を記載するのみで、住宅ローンにかかる必要な表示事項のうち、提携ローン又は紹介ローンの別、融資限度額等を記載していないもの。

(5) DK・LDKの広さ(畳数)の目安となる指導基準の周知

平成23年11月11日開催の不動産連合会第9回通常総会において、承認された「DK及びLDKの広さ(畳数)について(案)」における「適正な広告表示・最低必要な広さの目安となる指導基準」のうち、最低必要な広さの目安は次のとおりであり、協議会は、同年11月28日付けをもって会員団体(22団体)の長あてに会員事業者に対する周知方を依頼した(資料4・32ページ参照)。

居室(寝室)数	DK	LDK
1部屋	4.5畳	8畳
2部屋以上	6畳以上	10畳以上

V 会議開催状況

1 総会・理事会・専門委員会

(1) 定時社員総会は、平成23年6月16日、午後4時から、ANAインターコンチネンタルホテル東京(港区)において開催し、平成22年度事業報告案及び収支計算案の件並びに役員選任(補充)の件について、いずれも原案のとおり議決した。

また、平成23年度事業計画及び収支予算の件並びに相談役等委嘱の件について、報告を行った後、定時社員総会終了後において、南会長から、今回役員又は委員を退任された14名の方々に感謝状を、役員又は委員としての在任期間が6年を超えた3名の方に表彰状を、それぞれ贈呈した。

さらに、本年度は、平成23年4月1日に公益社団法人に移行したことに伴い、定時社員総会終了後、「公益社団法人移行祝賀会・総会懇親会」を開催し、多数の方々のご来駕をいただいた。

(2) 理事会は、協議会の業務運営全般にわたる事項について審議・決定したほか、規約違反事業者に対する措置を決定した。本年度の開催回数は、10回であった。

また、臨時理事会を定時社員総会終了後において、南会長から、会長代行副会長の選任を諮るべく開催したいとの提案があり、理事・監事全員の同意を得て、理事会を開催し、今回役員(理事)として選任された加藤譲氏を会長代行副会長に選任することが承認された。

(3) 専門委員会は、総務委員会を4回、広報委員会を3回、渉外委員会を1回、審理委員会を2回及び調査指導委員会(規約違反事業者に対する事情聴取会の実施を含む。)を10回開催した。

(4) 調査指導委員会における事情聴取会は、12回開催(うち2回は、調査指導委員会から付託を受けて常勤役員等により開催したもの。)し、消費者庁、国土交通省、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県等の関係行政機関の担当官のほか、財団法人不動産適正取引推進機構の担当者に出席をいただいた。

2 不動産連合会関係会議

不動産連合会は、全国9地区の不動産公正取引協議会で構成され、その事務局は協議会の事務局が代行している。

同連合会の事業は、①会員協議会の事業に関する指導・助言・協力、②規約の解釈・運用の統一、③インターネット広告など新しい広告表示への対応、④消費者庁長官及び公正取引委員会に対する認定・承認の申請、届出等、⑤会員協議会が行う個別事案の調査・措置以外の事業とされている。

本年度における同連合会の関係会議は、以下のとおりである。

(1) 総会

平成23年11月11日、午後3時30分から、第9回通常総会がホテルクレメント徳島(徳島市)において開催された。

総会には、消費者庁の山岡表示対策課規約担当補佐、山下同課規約第1係長、国土

交通省の佐藤不動産課不動産監視官、鈴木同課不動産指導室流通整備係長、徳島県の森建築開発指導課長、乾県民くらし安全課消費者政策担当室長、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社団法人全日本不動産協会理事長代理の藤野副理事長の来賓ご臨席のもとに、松岡四国地区協議会副会長が開会を宣言した後、武井四国地区協議会副会長の開会挨拶、南連合会会長（首都圏協議会会長）の挨拶、出口連合会副会長（四国地区協議会会長）の歓迎挨拶に引き続き、消費者庁の山岡表示対策課規約担当補佐、国土交通省の野村不動産課長からのご挨拶（佐藤不動産課不動産監視官による代読）をいただいた後、出口連合会副会長（四国地区協議会会長）を議長に選出して議事に入り、午後5時15分に滞りなく議事を終了した。

総会の議案は、①「平成22年度事業報告の件」、②「平成23年度事業計画案の件」、③「表示規約施行規則の一部変更案修正の件」、④「DK及びLDKの広さ（畳数）について（案）」、⑤「各地区不動産公正取引協議会の当面する課題」及び⑥「第10回通常総会の幹事協議会の件」であったが、いずれも異議なく承認された。

また、総会に引き続き、懇親会が開催され、出口連合会副会長（四国地区協議会会長）の開会挨拶の後、来賓を代表して、社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長の伊藤会長からご挨拶をいただき、加田連合会副会長（前回開催の北陸協議会会長）の発声で乾杯、懇談の後、山田連合会副会長（次回開催の東海協議会会長）の中締めで散会した。

(2) 理事会

平成23年11月11日、午後3時から、ホテルクレメント徳島（徳島市）において、平成23年度第1回理事会が開催され、「定款第11条第2項の規定に基づく理事（補充選任）の承認について」が審議され、理事を退任した瀬尾策夫氏（北海道協議会副会長）の後任として細井正喜氏（北海道協議会副会長）が承認された。

次に、「不動産公正取引協議会連合会第9回通常総会に付議すべき議案」について審議・承認された。

(3) 幹事会

ア 平成23年7月7日、午後3時から、協議会会議室において、平成23年度第1回幹事会が開催され、協議会から専務理事（不動産連合会の常務理事を兼務。以下同じ。）、常務理事、事務局長等が出席した。

会議では、「第9回通常総会の準備について」の提案（議案及び日程など）のほか、消費者庁及び国土交通省から不動産業に関係する事項の説明が行われた後、「表示規約・施行規則一部変更案の進捗状況」、「規約の運用状況及び運用上の問題点」（各地区協議会の事案処理件数、措置区分及び措置の決定における留意点）、「DK及びLDKの広さ（畳数）の指針の設定（案）」等について説明し、意見交換を行った。

イ 平成23年9月1日、午前11時30分から、協議会会議室において、平成23年度第2回幹事会が開催され、協議会から専務理事、常務理事、事務局長等が出席した。

会議では、「DK及びLDKの広さ（畳数）について（案）」を説明し、意見交換を行った。

なお、いわゆるこの指導基準については、消費者庁及び国土交通省の指導を受けながら、各地区協議会で検討し、必要に応じて修正を行った上で、11月に開催される不動産連合会の理事会及び第9回通常総会に提案することとした。

ウ 平成23年11月10日、ホテルクレメント徳島（徳島市）において、午後3時から、平成23年度第3回幹事会が開催され、協議会から、常務理事、事務局長等が出席した。

会議では、不動産連合会の第1回理事会及び第9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したほか、国土交通省から不動産業に関する事項の説明が行われた後、各地区協議会から「規約の運用状況及び運用上の諸問題」について報告があり、意見交換を行った。

エ 平成24年1月27日、午後3時から、協議会会議室において、平成23年度第4回幹事会が開催され、協議会から専務理事、常務理事、事務局長等が出席した。

会議では、消費者庁から、規約違反に対する措置の整合化について協議・検討して一定の方向性や方針を策定すること等の指摘のほか、国土交通省から不動産業に関する事項の説明が行われた後、協議会から、内閣府公益認定等委員会事務局から協議会の正会員の中には、定款に定める法人と認め難い法人の支部がある旨の指摘があるが、各地区協議会にも影響があり、対応方の検討が必要であることや規約違反の措置の整合化等について説明し、意見交換を行った。

なお、幹事会には、消費者庁、国土交通省の担当官に出席をいただいた。

3 「不動産広告懇談会」

規約の円滑、効果的な運用に資するため、不動産広告の実施頻度の高い不動産会社（維持会員を含む。）でその制作に直接携わる実務者で構成する「不動産広告懇談会」をアルカディア市ヶ谷（千代田区）等の会議室において、平成23年6月24日、同年12月9日及び平成24年3月9日の3回開催した。

懇談会では、協議会から、適宜、「平成22年度事業報告の骨子」、「平成24年度事業計画（案）骨子」、「表示規約・施行規則の一部変更案について」、「最近の相談事例・違反事例について」、「公正競争規約違反に対する措置状況について」等を説明し、意見交換を行った。

4 不動産情報サイト運営会社との懇談会

平成23年6月28日、主婦会館プラザエフ（千代田区）において、不動産情報サイト運営会社15社・26名の出席を得て「不動産情報サイト運営会社との懇談会」を開催した。

会議では、協議会から、「平成22年度事業報告について」及び「広告適正化部会（仮称）の設置案について」説明した後、「広告表示の適正化のための現状の問題点及び今後の取組」等について各社から報告していただき、これらに意見交換を行った。

5 「賃貸広告適正化連絡会」

賃貸物件広告適正化の一環として、協議会と不動産情報サイトの運営会社（アットホーム株式会社、株式会社CHINTAI、株式会社ネクスト及び株式会社リクルートの4社）で構成する「賃貸広告適正化連絡会」（略称：RAC）を協議会会議室において、平成23年7月6日、同年12月7日及び平成24年3月7日の3回開催した。

会議では、「当協議会の活動状況及び公正競争規約運用上の諸問題」、「不動産情報サイトの運営会社の取引先事業者との取引上に存在する諸問題」等について意見交換を行った。

なお、平成23年12月7日の会議から、株式会社アドパークコミュニケーションズにも出席をいただいた。

6 会員団体事務局連絡会議

平成23年7月22日、グランドヒル市ヶ谷（新宿区）において、会員団体の事務局長等の出席を得て、標記会議を開催した。

会議では、協議会から「平成23年度定時社員総会における議決・承認事項」、「表示規約・施行規則一部改正作業の進捗状況」、「平成22年度の規約違反被疑事案の処理状況及び不動産広告の違反事例」、「当協議会の会議予定」、「違反調査等事務処理規程」等について説明した後、協議会の事業活動等について、意見交換を行った。

7 「不動産広告適正化連絡会」

公益財団法人広告審査協会（千代田区）主催の消費者庁、国土交通省、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、警視庁、独立行政法人国民生活センター、公益社団法人日本広告審査機構及び協議会をメンバーとする「不動産広告適正化連絡会」が同協会会議室において開催され、平成23年5月11日及び平成24年1月12日において、協議会から事務局職員が出席した。

8 公益社団法人日本広告審査機構（JARO）関係会議

(1) 総会・理事会

平成23年6月2日、東京會館（千代田区）において、通常総会及び理事会が開催され、専務理事が出席した。

また、同機構（中央区）の会議室において開催された平成23年5月10日、同年9月14日及び同年12月14日の理事会に専務理事が出席した。

(2) 関係団体協議会

平成24年1月30日、同機構（中央区）の会議室において、標記会議が開催され、協議会から専務理事が出席した。

会議では、同機構の近況報告、社団法人全国公正取引協議会連合会及び協議会を含む3協議会から近況報告がなされ、消費者庁から景品表示法違反の措置事例等の紹介があり、これらに対し意見交換が行われた。

9 社団法人全国公正取引協議会連合会関係会議

(1) 総務・広報・調査各副委員長会議

平成23年4月25日及び平成24年2月29日、赤坂KSビル（港区）の会議室において、総務・広報・調査の各副委員長会議が開催され、協議会から専務理事が出席した。

(2) 総務委員会

平成23年5月20日、赤坂KSビル（港区）の会議室において、総務委員会が開催され、協議会から専務理事が出席した。

(3) 理事会・総会

平成23年6月20日、霞ヶ関ビルの東海大学交友会館（千代田区）において、理事会が開催され、南会長の代理で専務理事が出席した。また、理事会終了後、平成23年度通常総会が開催され、南会長が出席した。

なお、本総会において、南会長が理事に再任され、総会を中断して開催された第2回理事会において、副会長に選任された。

(4) 連絡会議幹事会

平成23年7月6日、赤坂KSビル（港区）の会議室において、消費者庁、公正取引委員会、協議会ほか他の4協議会が出席し標記会議が開催され、協議会から専務理事が出席した。

会議では、「本連絡会議幹事会の開催要領の確認」、「公正取引委員会地方事務所の景品表示法業務の拡大」及び「全国公正取引協議会連絡会議・ブロック連絡会議の開催」等について、意見交換が行われた。

(5) 全国公正取引協議会連絡会議

平成23年10月12日、東海大学交友会館（千代田区）において、標記会議が開催され、協議会から事務局長が出席した。

会議では、消費者庁の片桐表示対策課長から「最近における景品表示行政について」並びに茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県及び長野県の各担当官から「地方公共団体における景品表示法の最近の運用状況」について説明が行われた後、協議会ほか他の2協議会から「公正競争規約の最近の運用状況」について説明を行った。

また、主催者から「連合会の今後の取組等について」、「連合会に対する要望についてのアンケート結果及び連合会の対応」について説明があり、これらに対して質疑応答が行われた。

10 財団法人東日本不動産流通機構（REINS）評議員会

財団法人東日本不動産流通機構（千代田区）が開催した評議員会のうち、平成23年6月22日、9月9日、12月7日及び平成24年3月9日、京王プラザホテル（新宿区）において開催された評議員会に専務理事が出席した。

11 財団法人不動産適正取引推進機構（RETI O）評議会

平成23年6月21日、財団法人不動産適正取引推進機構（港区）の会議室において開催された評議会に南会長が出席した。

12 違反不動産広告物規制のための方策の検討及び意見交換会

平成24年2月1日、ホテルメトロポリタンエドモント（千代田区）において、社団法人全日本不動産協会東京都本部、社団法人東京都宅地建物取引業協会（幹事）及び協議会の3団体による違反不動産広告物規制のための方策の検討及び意見交換会が開催され、協議会から牧山副会長（調査指導委員会委員長）、常務理事及び事務局職員が出席した。

会議では、不動産業界両団体からホームページ掲載の「違反屋外広告物に関する広報ページ」のリニューアル及び「反社会勢力排除に係るポスター」の配布について報告があり、協議会から「本年度の公正競争規約違反に対する措置状況」について説明し、それぞれ意見交換が行われた。

13 不動産取引関係機関連絡協議会

平成23年5月24日及び平成24年3月27日、財団法人不動産適正取引推進機構（港区）の会議室において、国土交通省主催の不動産取引関係機関連絡協議会が開催され、協議会から事務局長が出席した。

会議では、国土交通省から「不動産取引における苦情紛争相談等の状況について」等や、警察庁から「最近の不動産取引関係事案の取締状況について」の説明があり、協議会からは「公正競争規約違反に対する措置等の状況」を説明した。

[資料 1]

表示規約及び同施行規則の一部変更案

1 不動産の表示に関する公正競争規約新旧対照表

(下線は変更部分)

変更案	現 行
<p>(用語の定義) 第4条 6 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 (3) 予告広告 分譲宅地、新築分譲住宅、新築分譲マンション、<u>新築賃貸マンション又は新築賃貸アパート</u>であって、価格等が確定していないため、直ちに取引することができない物件について、その本広告(第8条に規定する必要な表示事項をすべて表示して物件の取引の申込みを勧誘するための広告表示をいう。)に先立ち、その取引開始時期をあらかじめ告知する広告表示をいう。 (5) シリーズ広告 分譲宅地、新築分譲住宅、新築分譲マンション、<u>新築賃貸マンション又は新築賃貸アパート</u>に関する広告表示であって、一の企画に基づき、1年以内に、順次、連続して4回以上又は6か月以内に3回以上にわたって行う一連の広告表示をいう。 (その他の不当表示) 第23条 事業者は、次に掲げる広告表示をしてはならない。 (42) モデル・ルーム又は写真、コンピュータグラフィックス、見取図、完成図若しくは完成予想図による表示であって、物件の規模、形状、構造等について、<u>事実</u>に相違する表示又は実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示 (60) 公的機関の融資に係る条件について、実際のものよりも有利であると誤認されるおそれのある表示 2 事業者は、前項に掲げるもののほか、物件の取引に関する事項について、<u>事実</u>に相違する表示であって、不当に顧客を誘引し、<u>一般消費者</u>による自主的かつ合理的な選択及び事業者間の<u>公正な競争</u>を阻害するおそれがあると認められる広告表示をしてはならない。</p>	<p>(用語の定義) 第4条 6 同左 (3) 予告広告 分譲宅地、新築分譲住宅、新築分譲マンション又は新築賃貸マンションであって、価格等が確定していないため、直ちに取引することができない物件について、その本広告(第8条に規定する必要な表示事項をすべて表示して物件の取引の申込みを勧誘するための広告表示をいう。)に先立ち、その取引開始時期をあらかじめ告知する広告表示をいう。 (5) シリーズ広告 分譲宅地、新築分譲住宅、新築分譲マンション<u>又は新築賃貸マンション</u>に関する広告表示であって、一の企画に基づき、1年以内に、順次、連続して4回以上又は6か月以内に3回以上にわたって行う一連の広告表示をいう。 (その他の不当表示) 第23条 同左 (42) モデル・ルーム又は写真、コンピュータグラフィックス、見取図、完成図若しくは完成予想図による表示であって、物件の規模、形状、構造等について、<u>実際</u>のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示 (60) <u>住宅金融公庫その他の</u>公的機関の融資に係る条件について、実際のものよりも有利であると誤認されるおそれのある表示 2 事業者は、前項に掲げるもののほか、物件の取引に関する事項について、<u>事実</u>に相違する表示であって、不当に顧客を誘引し、<u>公正な競争</u>を阻害するおそれがあると認められる広告表示をしてはならない。</p>

変更案	現 行
<p>(組織及び事業)</p> <p>第25条 この規約を円滑、かつ、効果的に実施するため、社団法人北海道不動産公正取引協議会、東北地区不動産公正取引協議会、<u>公益社団法人</u>首都圏不動産公正取引協議会、北陸不動産公正取引協議会、東海不動産公正取引協議会、社団法人近畿地区不動産公正取引協議会、中国地区不動産公正取引協議会、四国地区不動産公正取引協議会及び一般社団法人九州不動産公正取引協議会(以下これらを「公正取引協議会」という。)並びに不動産公正取引協議会連合会(以下「公正取引協議会連合会」という。)を設置する。</p> <p>2 略</p> <p>3 前項の公正取引協議会の地区は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 略</p> <p>(3) <u>公益社団法人</u>首都圏不動産公正取引協議会 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</p> <p>(4)～(9) 略</p>	<p>(組織及び事業)</p> <p>第25条 この規約を円滑、かつ、効果的に実施するため、社団法人北海道不動産公正取引協議会、東北地区不動産公正取引協議会、<u>社団法人</u>首都圏不動産公正取引協議会、北陸不動産公正取引協議会、東海不動産公正取引協議会、社団法人近畿地区不動産公正取引協議会、中国地区不動産公正取引協議会、四国地区不動産公正取引協議会及び一般社団法人九州不動産公正取引協議会(以下これらを「公正取引協議会」という。)並びに不動産公正取引協議会連合会(以下「公正取引協議会連合会」という。)を設置する。</p> <p>2 略</p> <p>3 前項の公正取引協議会の地区は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 略</p> <p>(3) <u>社団法人</u>首都圏不動産公正取引協議会 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</p> <p>(4)～(9) 略</p>

附 則

この規約の変更は、公正取引委員会及び消費者庁長官の認定の告示があった日から施行する。

2 不動産の表示に関する公正競争規約施行規則新旧対照表

(下線は変更部分)

変更案	現 行
<p>(用語の定義)</p> <p>第1条 この規則において使用する用語であつて、不動産の表示に関する公正競争規約(「以下「規約」という。)で使用する用語と同一のものは、これと同一の意義に使用するものとする。</p> <p>2 次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1)～(6) 略</p> <p>(7) 賃貸戸数 賃貸しようとする新築賃貸マンション又は新築賃貸アパートの住戸の数をいう。</p> <p>(必要な表示事項)</p> <p>第4条 規約第8条(必要な表示事項)に規定する必要な表示事項は、前条に掲げる区分による物件の種別ごとに、それぞれの種別に対応する別表1から別表10の表示媒体欄に「○」及び「●」の記号を付した事項とする。ただし、小規模団地にあつては、別表1、別表4及び別表6中「○」の記号を付した事項のうち、「☆」の記号を付した事項を除いた事項とする。</p> <p>2 別表1(分譲宅地)、別表4(新築分譲住宅)又は別表6(新築分譲マンション)に基づく表示事項をパンフレット等に表示する場合において、次の各号の一に該当する場合には、前項に定める事項のほか、それぞれ各号に定める事項とする。</p> <p>(1) 日照その他物件の環境条件に影響を及ぼすおそれのある建物の建築計画又は宅地の造成計画であつて自己に係るもの又は自己が知り得たものがある場合には、その旨及びその規模</p> <p>(2)・(3) 略</p> <p>(インターネット広告に係る必要な表示事項)</p> <p>第5条 <u>削除(以下、繰り上げ)</u></p> <p>(予告広告に係る必要な表示事項)</p> <p>第5条 規約第9条(予告広告における特例)第1項に規定する予告広告において省略するこ</p>	<p>(用語の定義)</p> <p>第1条 同左</p> <p>2 同左</p> <p>(1)～(6) 略</p> <p>(7) 賃貸戸数 賃貸しようとする新築賃貸マンションの住戸の数をいう。</p> <p>(必要な表示事項)</p> <p>第4条 同左</p> <p>2 別表1(分譲宅地)、別表4(新築分譲住宅)又は別表6(新築分譲マンション)に基づく表示事項をパンフレットに表示する場合において、次の各号の一に該当する場合には、前項に定める事項のほか、それぞれ各号に定める事項とする。</p> <p>(1) 日照その他物件の環境条件に影響を及ぼすおそれのある建物の建築計画又は宅地の造成計画であつて自己に係るものがある場合には、その旨及びその規模</p> <p>(2)・(3) 略</p> <p>(インターネット広告に係る必要な表示事項)</p> <p>第5条 <u>インターネット広告に係る必要な表示事項は、別表11の物件の種別欄に「○」及び「●」の記号を付した事項とする。</u></p> <p>(予告広告に係る必要な表示事項)</p> <p>第6条 規約第9条(予告広告における特例)第1項に規定する予告広告において省略するこ</p>

変更案	現 行
<p>とができる表示事項は、別表 1、別表 4、別表 6 及び別表 8 中「●」の記号を付した事項とする。</p> <p>2 略</p> <p>3 規約第 9 条第 4 項の規則で定める必要な表示事項は、次に掲げる事項とする。</p> <p>(1) 予告広告である旨</p> <p>(2) 価格若しくは賃料（入札・競り売りの方法による場合は、最低売却価格又は最低取引賃料）が未定である旨又は予定最低価格（賃料）、予定最高価格（賃料）及び予定最多価格帯</p> <p>(3) 販売予定時期又は取引開始予定時期</p> <p>(4) <u>本広告を行い取引を開始するまでは、契約又は予約の申込みは一切応じない旨及び申込みの順位の確保に関する措置を講じない旨</u></p> <p>(5) 略</p> <p>4 略</p> <p>（物件の内容・取引条件等に係る表示基準） 第 10 条 規約第 15 条（物件の内容・取引条件等の表示基準）各号に規定する事項について表示するときは、次の各号に定めるところにより表示する。</p> <p>(16) 住宅の居室等の広さを畳数で表示する場合においては、畳 1 枚当たりの広さは 1.62 平方メートル（各室の壁心面積を畳数で除した数値）以上の広さがあるという意味で用いること。</p> <p>(21) 建物を<u>リフォーム</u>又は改築（以下「<u>リフォーム等</u>」という。）したことを表示する場合は、その<u>リフォーム等</u>の内容及び時期を明示すること。</p> <p>(34) <u>土地</u>の価格については、上下水道施設・都市ガス供給施設の設置のための費用その他宅地造成に係る費用（これらの費用に消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）が課されるときは、その額を含む。）を含めて表示すること。</p>	<p>とができる表示事項は、別表 1、別表 4、別表 6、別表 8 及び別表 11 中「●」の記号を付した事項とする。</p> <p>2 略</p> <p>3 規約第 9 条第 4 項の規則で定める必要な表示事項は、次に掲げる事項とする。</p> <p>(1) 同左</p> <p>(2) 同左</p> <p>(3) 同左</p> <p>(4) <u>本広告を行うまでは、契約又は予約の申込みは一切応じない旨及び申込みの順位の確保に関する措置を講じない旨</u></p> <p>(5) 略</p> <p>4 略</p> <p>（物件の内容・取引条件等に係る表示基準） 第 11 条 同左</p> <p>(16) 住宅の居室等の広さを畳数で表示する場合においては、畳 1 枚当たりの広さは 1.62 平方メートル（各室の壁心面積を畳数で除した数値）以上の広さがあるという意味で用いること。<u>ただし、新築住宅以外の住宅であって、1 畳当たりの面積が 1.62 平方メートルに満たないものについては、その旨及び畳 1 枚当たりの広さを明示して表示することができる。</u></p> <p>(21) 建物を<u>改装</u>又は改築（以下「<u>改装等</u>」という。）したことを表示する場合は、その<u>改装等</u>の内容及び時期を明示すること。</p> <p>(34) <u>宅地</u>の価格については、上下水道施設・都市ガス供給施設の設置のための費用その他宅地造成に係る費用（これらの費用に消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）が課されるときは、その額を含む。）を含めて表示すること。</p>

変更案	現 行
<p>(35) 土地の価格については、1区画当たりの価格を表示すること。ただし、1区画当たりの<u>土地面積</u>を明らかにし、これを基礎として算出する場合に限り、1平方メートル当たりの価格で表示することができる。</p> <p>(40) 賃貸される住宅（マンション又はアパート）<u>にあつては、住戸</u>）の賃料については、1か月当たりの賃料を表示すること。ただし、<u>新築賃貸マンション又は新築賃貸アパート</u>の賃料について、すべての住戸の賃料を表示することが困難である場合は、1住戸当たりの最低賃料及び最高賃料を表示すること。</p> <p>(44) 住宅ローン（銀行その他の金融機関が行う物件の購入資金及びこれらの購入に付帯して必要とされる費用に係る金銭の貸借）については、次に掲げる事項を明示して表示すること。 ア～ウ 略 エ 借入金の利率及び利息を徴する方式（固定金利型、固定金利指定型、変動金利型、上限金利付変動金利型等の種別）又は返済例（<u>借入金、返済期間、利率等の返済例に係る前提条件を併記すること。</u>）</p> <p>(47) 削除</p> <p>(47) 購入した物件を賃貸した場合における「利回り」の表示については、当該物件の1年間の予定賃料収入の当該物件の取得対価に対する割合であるという意味で用い、その旨を明示して表示すること。この場合において、予定賃料収入が確実に得られることを保証するものではない旨及び「利回り」は、公租公課その他当該物件を維持するために必要な費用の控除前のものである旨を明示して表示すること。</p> <p>（過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示）</p> <p>第13条 過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示は、次に掲げる要件のすべてに適合し、かつ、実際に、当該期間、当該価格で販売していたことを資料により客観的に明ら</p>	<p>(35) 土地の価格については、1区画当たりの価格を表示すること。ただし、1区画当たりの<u>敷地面積</u>を明らかにし、これを基礎として算出する場合に限り、1平方メートル当たりの価格で表示することができる。</p> <p>(40) 賃貸される住宅（マンションにあつては、住戸）の賃料については、1か月当たりの賃料を表示すること。ただし、<u>新築賃貸マンション</u>の賃料について、すべての住戸の賃料を表示することが困難である場合は、1住戸当たりの最低賃料及び最高賃料を表示すること。</p> <p>(44) 同左</p> <p>ア～ウ 略 エ 借入金の利率及び利息を徴する方式（固定金利型、固定金利指定型、変動金利型、上限金利付変動金利型等の種別）又は返済例</p> <p>(47) <u>住宅金融公庫の取り扱う融資について表示する場合においては、同公庫の定めるところにより表示すること。</u></p> <p>(48) 同左</p> <p>（旧価格を比較対照価格とする二重価格表示）</p> <p>第14条 <u>旧価格（値下げの3か月以上前に公表された価格であつて、かつ、値下げ前3か月以上にわたり実際に販売していた価格）を比較対照価格とする二重価格表示は、次に掲げる要件</u></p>

変更案	現 行
<p>かにすることができる場合を除き、規約第20条において禁止する不当な二重価格表示に該当するものとする。</p> <p>(1) <u>過去の販売価格の公表時期及び値下げの時期を明示したものであること。</u></p> <p>(2) <u>比較対照価格に用いる過去の販売価格は、値下げの3か月以上前に公表された価格であって、かつ、値下げ前3か月以上にわたり実際に販売のために公表していた価格であること。</u></p> <p>(3) <u>値下げの時期から6か月以内に表示するものであること。</u> <u>ただし、6か月以内であっても災害その他の事情により物件の価値に同一性が認められなくなった場合には、同一性が認められる時点までに限る。</u></p> <p>(4) <u>土地（現況有姿分譲地を除く。）又は建物（共有制リゾートクラブ会員権を除く。）について行う表示であること。</u></p>	<p>のすべてに適合し、かつ、実際に、当該期間、当該価格で販売していたことを資料により客観的に明らかにすることができる場合を除き、規約第20条において禁止する不当な二重価格表示に該当するものとする。</p> <p>(1) <u>旧価格の公表時期及び値下げの時期を明示したものであること。</u> (新規)</p> <p>(2) <u>値下げの時期から6か月以内に表示するものであること。</u></p> <p>(3) <u>建築後2年以内の建物であって、居住の用に供されることがない建物について行う表示であること。</u></p>

附 則

この施行規則の変更は、規約の変更について公正取引委員会及び消費者庁長官の認定の告示があった日から施行する。

3 別表の新旧対照表（略）

[資料2]

News Release



平成24年3月26日

「ポータルサイト広告適正化部会」の発足について

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会（東京都千代田区）は、本日開催の理事会において、不動産情報サイトを運営する賛助会員が、不動産業者の広告表示の適正化を誘導する方策を協議・検討する『ポータルサイト広告適正化部会』をスタートさせました。

広告適正化部会は、平成23年度の事業計画に基づき不動産の公正競争規約の趣旨に賛同する広告会社等の賛助会員（平成24年3月1日現在、109社）のうち、インターネット不動産情報サイトを運営する主要な5社

アットホーム株式会社（東京都大田区）、
株式会社アドパークコミュニケーションズ（東京都港区）、
株式会社CHINTAI（東京都港区）、
株式会社ネクスト（東京都港区）、
株式会社リクルート（東京都千代田区）

の広告審査等の実務責任者らを当面のメンバーとしています。

この部会では、特にインターネット広告における不動産業者の広告表示の適正化を図るために、広告会社等が効果的、かつ、効率的に不動産業者を誘導する方策がいかなるものかを協議・検討し、一定の手順を踏んで決定した方策を順次、実施することによって、不動産業者の広告表示の適正化に資することとしています（「別紙1」及び「別紙2」参照）。

<当面の検討事項>

- 1 不動産情報サイトにおける表示項目等の整備
- 2 不動産業者との取引開始時の対応
- 3 不動産の表示規約の普及・啓発活動
- 4 苦情への対応
- 5 調査対応
- 6 改善要請等への対応
- 7 規約改正・運用への提言 など

<本件に関するお問い合わせ>

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

東京都千代田区九段南3-9-12 九段ニッカナビル6階

TEL : 03(3261)3811 FAX : 03(3261)3933 Mail : news@sfkoutori.or.jp

ポータルサイト広告適正化部会の開催要綱

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
ポータルサイト広告適正化部会

1 目的

この要綱は、公正競争規約に参加する広告会社等の賛助会員が、公正競争規約の運営機関である公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会（以下「協議会」という。）の要請に応じて、不動産業者の広告表示の適正化を図るために、効果的、かつ、効率的に不動産業者を誘導する方策はいかなるものかを協議・検討するポータルサイト広告適正化部会（以下「部会」という。）に関する事項を定めるとともに、部会が必要な手順を踏んで決定した方策を単独又は共同して実施することにより、不動産業者による広告表示の適正化の推進に寄与することを目的とする。

2 部会の位置付け

部会は、協議会から要請を受けて不動産業者の広告表示の適正化を誘導する方策を協議・検討するものであり、これは協議会の運営規程に定める広報委員会の業務「公正競争規約の周知徹底及び普及啓発に関すること」の範疇に属するものであるから、広報委員会が把握する不動産事業者の意向等を斟酌しながら協議・検討し、広報委員会と連帯して理事会に提案し了承を得た方策について、会員団体に協力を仰ぎ、広告会社等が単独又は共同して、不動産業者に対して広告表示の適正化を誘導する働きかけを行うものとする。

なお、部会が必要な手順を踏んで決定した方策を広告会社等が実施する場合は、協議会の管轄する範囲に止まるものではないと思料され、かつ、協議会は、不動産公正取引協議会連合会の事務局でもあることから、全国の不動産業者、各地区の協議会の事業運営に影響を及ぼすものであることは必至であることを念頭におくものとする。

3 行政機関による助言

部会は、不動産業者の広告表示の適正化を誘導する方策を協議・検討しその提案を行うに当たっては、公正取引委員会、消費者庁、国土交通省等の行政機関から助言を得て、それらの行政機関が運用する法令及びその他の法令に反しないようにするものとする。

4 不動産業者の団体への協力依頼

部会は、不動産業者の広告表示の適正化を誘導する方策を協議・検討する過程及びその提案を行い、これを実行するに際しては、協議会の会員団体において決議を必要とする事項があるか否か、その必要がある場合は決議に関して協力を依頼する等の事情があることを含めて協議・検討しておくものとする。

5 部会事務局

部会の事務局は、協議会事務局が担うものとする。

6 部会の構成員等

(1) 部会の構成員は、広告会社等の賛助会員のうち、不動産情報サイトを運営している主要な会社で、かつ、部会の開催に賛意を表明している会社とする。

なお、部会の構成員として要請する会社は、前記構成員の要件を満たし、かつ、一定の審査基準、罰則基準等を所持して、これを有効に適応しているなど不動産情報サイトの広告表示の適正化に積極的な取り組みをしている会社として、部会事務局が広報委員会委員長の了承を得て要請することとするが、部会の発足後、部会参加者の間で構成員として要請することに賛同が得られた会社には、改めて、広報委員会委員長の了承を得て要請することができる。

(2) 部会の構成員である会社から、実際に部会に出席して、方策のとりまとめの協議・検討に参加する者は、当該会社の広告審査部門の実務責任者級の者（2名以内）とし、協議会会長が部会員として委嘱するが、当該部会員に代わってそれに準ずる者が代理で出席することを妨げない。

(3) 部会における方策のとりまとめの協議・検討には、協議会の常勤役員は、原則、参加するものとする。また、広報委員会の委員長及び副委員長は、部会の要請があれば、これに応じて、原則、参加するものとする。

7 部会長等の選任

部会は、部会参加者の互選によって部会長1名及び副部会長2名を選任し、部会長が部会開催時において議長を務め、副部会長は議長を補佐し、部会長が議長となれない事情がある場合はこれを代理する。

8 経費等

(1) 部会において必要とする経費は、原則、協議会が負担する。

(2) 部会員の報酬は無報酬とするが、協議会は、その職務を行うために要する費用の支払いをすることができる。

9 協議・検討事項

(1) 部会における検討事項は、部会発足準備会における意見等を整理した別紙「ポータルサイト広告適正化部会における当面の検討事項」をベースに発足会以降の部会で、改めて意見を出し合い、整理して、方策の内容をどのようなものとするかを協議・検討するものとする。

(2) 部会において協議・検討した際に知り得た秘密を他に漏らしてはならない。

10 部会開催頻度等

(1) 部会は、上記9の「ポータルサイト広告適正化部会における当面の検討事項」について、適宜、補足整理しながら、2か月間に1回程度、協議・検討し、その結果を部会事務局が方策案としてとりまとめ、関係行政機関の意見を仰ぐなどして、更に協議・検討して、一定の方策案を策定し、広報委員会に提案してすり合わせを行い、理事会の承認を得るなどして、実施できるものから実施を開始する一方、引き続き、より意味内容のあるものとするよう協議・検討して行くものとする。

(2) 部会は、その検討するテーマごとにワーキンググループを設け、集中的に協議・検討してこれを部会に提案することができる。ワーキンググループには部会の構成員に限らず参加することができる。

11 物件種別

部会が広告表示の適正化の対象とする物件種別は、当面、居住用賃貸物件とし、必要に応じて、この物件種別を拡大するものとする。

12 広報

協議会は、広報委員会、部会等の指示等により、部会発足、部会の目的・概要、協議・検討状況に加えて、決定した広告表示の適正化に関する方策の内容などを必要に応じて業界紙に公開し、協議会の機関紙に掲載するほか、広報委員長名により会員団体又は広告会社等に協力の要請等を行うものとする。

附則

この要綱は、平成24年3月26日から施行する。

当面の検討事項

1 不動産情報サイトにおける表示項目等の整備

- (1) 規約上の必要表示事項などがすべて記載できる表示項目とさせるために採るべき方法はなにか。
- (2) 表示項目がすべて揃っているかどうかを確認する相互監視はできるか。

2 不動産業者との取引開始時の対応

- (1) 不動産業者に規約等の法令遵守について約定してもらうことの是非、約定事項、内容を話し合い、一定の事項を含ませることを必須とすることの是非。
- (2) 規約等の法令に違反した場合には改善要請等を行うことにあらかじめ承諾を得ておくことの是非、承諾事項を話し合い、一定の事項を含ませることを必須とすることの是非（次の3以下の検討事項である各事項に関連するものをあらかじめ不動産業者に承諾を得るといことが考えられるので念頭におく。）。
- (3) 以上に掲げるほか、取引開始時に広告表示の適正化に関して申し入れしておくものはないか。

3 不動産の公正競争規約の普及・啓発活動

- (1) 不動産業者に対する普及・啓発をどのように行うべきか。
- (2) 一般消費者に対する普及・啓発をどのように行うべきか。
- (3) 広告審査担当者の育成を図ることができないか。

4 苦情への対応

5 調査対応

- (1) 掲載広告に苦情があった場合は、調査するのか。何のために調査し、また調査することとする要件とその調査手法、どこまでの内容を調査するのか。
- (2) 苦情などに基づいて調査を行うだけではなく、能動的な調査を実施すべきか。

6 改善要請等への対応

- (1) 調査の結果、規約違反が認められた場合の改善要請等の手法、範囲、内容はどのようなものとするべきか。
 - ・訂正広告の義務化等
- (2) 協議会の措置結果の情報が開示された場合の各社の対応の内容はどのようなものとなるのか。

7 その他

不動産連合会に対する規約改正・運用への提言

[資料3]

「その不動産広告、良く見て聴いて確かめて。」

- 2月22日（水）下野新聞・全5段（栃木県）
新潟日報（新潟県）、信濃毎日新聞・半5段（長野県）
- 2月25日（土）読売新聞・全5段（茨城県）
- 2月26日（日）上毛新聞・全5段（群馬県）
- 2月28日（火）山梨日日新聞・半5段（山梨県）



その不動産広告、
良く見て聴いて
確かめて。

住まいは一生の買い物です。のちのちの「良かった!」のために、まず心がけたいのが、しっかりとした情報集めです。なかでも新聞やチラシ、インターネットなどの不動産広告は、とても身近な情報源。“選ぶ”“買う”の判断材料として、多くのみなさまからお役立ていただいています。不動産広告の記載内容や表現方法には、業界団体が自主策定し、消費者庁・公正取引委員会から認定を受けた「不動産の表示に関する公正競争規約」において、厳格なルールが設けられています。事実と反する情報、誤解を与えかねない情報を禁止し、みなさまが適正に住まい選びができるよう消費者サイドに立って運用しています。あなたの元へ、信頼・安心の判断材料をお届けするために…。

公益社団法人
首都圏不動産公正取引協議会 不動産公取協 検索 <http://www.sfkoutori.or.jp>

会員団体	(社)不動産流通経営協会	(社)茨城県宅地建物取引業協会	(社)山梨県宅地建物取引業協会	(社)全日本不動産協会栃木県本部
(社)不動産協会	(社)全日本不動産協会東京都本部	(社)栃木県宅地建物取引業協会	(社)全日本不動産協会埼玉県本部	(社)全日本不動産協会群馬県本部
(社)日本住宅建設業協会	(社)神奈川県宅地建物取引業協会	(社)群馬県宅地建物取引業協会	(社)全日本不動産協会千葉県本部	(社)全日本不動産協会山梨県本部
(社)東京都宅地建物取引業協会	(社)埼玉県宅地建物取引業協会	(社)新潟県宅地建物取引業協会	(社)全日本不動産協会神奈川県本部	(社)全日本不動産協会新潟県本部
	(社)千葉県宅地建物取引業協会	(社)長野県宅地建物取引業協会	(社)全日本不動産協会茨城県本部	

(広告は半5段の場合)

[資料4]

23首公協発第192号
平成23年11月28日

(普通会员22団体長宛)

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
会長 南 敬 介

会員事業者に対する周知方ご依頼について

拝啓

平素は、当協議会の業務運営につきまして格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、平成23年11月11日に開催した不動産公正取引協議会連合会第9回通常総会におきまして、表示規約第18条（特定用語の使用基準）第1項の第3号「ダイニング・キッチン(DK)」及び第4号の「リビング・ダイニング・キッチン(LDK)」それぞれに定める意義に関し、下記の指導基準が承認されたので、会員事業者に対しまして周知くださいますようお願いいたします。

敬具

記

表示規約第18条（特定用語の使用基準）第1項第3号及び第4号に定める広さ（畳数）の目安となる指導基準

1 DK又はLDKの適正な広告表示

広告表示においてDK又はLDKとの表示を用いるときに、表示規約の要件（居室（寝室）数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ・形状・機能を有するもの。）を備えているのであれば、単に「2DK」、「3LDK」等と表示すればよい。

さらに、形状や機能がどのようなものであるか解るよう積極的に間取り図などを表示し、これに各部屋の畳数を付記することが望ましい。

2 DK又はLDKの最低必要な広さの目安

事業者（広告会社などを含む。）が、DK又はLDKとの表示を用いるときには、実際のそれぞれの広さはまちまちであるとしても、次表に記載する居室（寝室）数に応じて最低必要な広さ（畳数）の目安（下限）を定め、これをもって指導基準とする。

〈最低必要な広さ（畳数）の目安（下限）〉

居室(寝室)数	DK	LDK
1 部屋	4.5 畳	8 畳
2 部屋以上	6 畳以上	10 畳以上

なお、一畳当たりの広さは、1.62平方メートル（各室の壁心面積を畳数で除した数値）以上をいう（表示規約施行規則第11条第16号）。

また、この基準は、あくまでも建物が取引される際に、DK又はLDKという表示を行う場合の表示のあり方を示すものであり、不動産事業者が建築する建物のDK又はLDKの広さ、形状及び機能に関する基準を定めたものではない。

（参考）表示規約第18条（特定用語の使用基準）第1項第3号及び第4号

(3) ダイニング・キッチン（DK）

台所と食堂の機能が1室に併存している部屋をいい、住宅（マンションにあっては、住戸。次号において同じ。）の居室（寝室）数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ、形状及び機能を有するものをいう。

(4) リビング・ダイニング・キッチン（LDK）

居間と台所と食堂の機能が1室に併存する部屋をいい、住宅の居室（寝室）数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ、形状及び機能を有するものをいう。

以上