

公取協通信



公益社団法人
首都圏不動産公正取引協議会
Real Estate Fair Trade Council

1. 表示規約改正!! – 2022年度中に施行へー

2021年10月22日(金)午後3時から、ホテルメトロポリタンエドモント(千代田区)において、全国9地区の不動産公正取引協議会が加盟する不動産公正取引協議会連合会第19回通常総会が開催され、不動産の表示に関する公正競争規約の改正案が承認されました。

この改正案は、現在、消費者庁及び公正取引委員会による文書審査中です。審査が完了次第、認定の申請を行い、認定を受けた後、概ね半年程度の周知期間を経て2022年度中に施行する予定です。

主な改正点は、以下のとおりです。



電車等の所要時間について

- ① 「通勤時の所要時間が平常時の所要時間を著しく超えるときは、通勤時の所要時間を明示すること」(現行規則第10条第6号エ) ⇒ 朝の通勤ラッシュ時の所要時間を明示し、平常時の所要時間をその旨を明示して併記できる(改正案規則第9条第4号ウ)
- ② 「乗換えを要するときは、その旨を明示すること」(現行規則第10条第6号イ) ⇒ 「乗り換えを要するときは、その旨を明示し、所要時間に乗り換えに概ね要する時間を含めること」(改正案規則第9条第4号エ)

物件から、駅や商業施設等までの所要時間や道路距離を記載する場合について

- ① マンションやアパートについては、建物の出入り口を起点とする(改正案規則第9条第7号)
- ② 販売戸数(区画数)が2以上の分譲物件においては、最も近い住戸(区画)までの表示のみで可としていたが、最も遠い住戸(区画)までの所要時間等を併記すること(改正案規則第9条第8号)
- ③ 学校や役所、スーパー等の施設の表示について、物件からの道路距離だけでなく徒歩所要時間での表示も可能とする(改正案規則第9条第29号及び第31号)

必要な表示事項(別表)に新設された項目について

- ① 別表5の物件種別に「一棟売りマンション・アパート」を追加し、当該物件を広告する際には、その旨・住戸数・各住戸の専有面積・建物の主たる部分の構造及び階数の5項目を必要な表示事項に追加
- ② 別表4から別表7に「引き渡し可能年月」、別表8及び別表9に「入居可能時期」を追加
- ③ 別表1・別表4・別表6・別表8のインターネット広告に「取引条件の有効期限」を追加

擁壁に覆われていないがけ上又はがけ下の土地について

「その旨を明示すること」(現行規則第8条第12号)⇒ 上記に加えて、「当該土地に建築(再建築)するに当たり、制限が加えられているときは、その内容を明示すること」(改正案規則第7条第11号)

予告広告について

- ① 本広告は、予告広告を実施した同じ媒体で行うこととしているが、ホームページのみでも認めることとする(改正案規約第9条第2項第2号)
- ② 予告広告やシリーズ広告が実施できる物件に「一棟リノベーションマンション」を追加する(改正案規約第4条第6項第3号及び第5号)

旧価格を比較対照とする二重価格表示について

「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」(現行規則第13条第2号)

⇒ 「比較対照価格に用いる過去の販売価格は、値下げの直前の価格であって、値下げ前2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」(改正案規則第12条第2号)

物件名称の使用基準について

- ① 物件から直線で300m以内の公園、庭園、旧跡等の名称を使用できることとしているが、これらに、海(海岸)、湖沼、河川の名称を加えることとする(改正案規約第19条第1項第3号)
- ② 街道等の道路の名称については、物件が面していないと使用できないこととしているが、直線で50m以内であれば使用できることとする(改正案規約第19条第1項第4号)

住宅ローンの表示について

必要な記載事項のうち、「提携ローン又は紹介ローンの別」及び「融資限度額」を削除する(現行規則第10条第44号イ及びウ)

新築住宅等の外観写真について、未完成等のため他の物件の写真を掲載する場合について

「取引しようとする建物と規模、形質及び外観が同一の他の建物の外観写真」(現行規則第10条第22号ア)

⇒ 「取引する建物を施工する者が過去に施工した建物」、かつ、「建物の外観は、取引する建物と構造、階数、仕様が同一であって、規模、形状、色等が類似するもの。ただし、当該写真又は動画を大きく掲載するなど、取引する建物であると誤認されるおそれのある表示をしてはならない。」(改正案規則第9条第22号ア)

**表示規約改正案は、当協議会及び不動産公正取引協議会連合会の
ホームページからご確認ください**

- | | |
|---|----------------------------|
| ・当協議会HP : https://www.sfkoutori.or.jp | ※ 10月27日付けのお知らせよりご確認ください |
| ・連合会HP : http://www.rftc.jp | ※ 「公正競争規約の紹介」ページ内にてご確認ください |

2. 「おとり広告の禁止に関する注意喚起」が国土交通省から発出されました

<11月11日付 国土交通省不動産課長通知>

国不動指第65号
令和3年11月11日

各業界団体の長 殿
公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長
公益社団法人全日本不動産協会理事長
一般社団法人不動産協会理事長
一般社団法人全国住宅産業協会会長
一般社団法人不動産流通経営協会理事長

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長

おとり広告の禁止に関する注意喚起等について

広告の適正化等については、従前より貴団体を通じて注意喚起等をお願いしているところですが、年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、改めて通知します。

- 1 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第32条により、誇大広告等の禁止について規定されており、顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」についても禁止されています。（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成13年1月6日国土交通省総動発第3号））

また、これらの広告は、不当景品類及び不当表示防止法（昭和37年法律第134号）第5条第3号（同法の規定により指定された「不動産のおとり広告に関する表示」（昭和55年公正取引委員会告示第14号））及び不動産の表示に関する公正競争規約（平成17年公正取引委員会告示第23号）第21条においても禁止されているところです。

- （1） 具体的には、例えば、実際には取引する意思のない物件を、顧客を集めるために、合理的な根拠なく「相場より安い賃料・価格」等の好条件で広告して顧客を誘引（来店等を促す行為）した上で、他者による成約や事実ではないこと（例えば、生活音がうるさい、突然の水漏れが生じた、治安が悪い等）を理由に、他の物件を紹介・案内することは「おとり広告」に該当します。
- （2） 成約済みの物件を速やかに広告から削除せずに当該物件のインターネット広告等を掲載することや、広告掲載当初から取引の対象となり得ない成約済みの物件を継続して掲載する場合も、故意・過失を問わず「おとり広告」に該当します。
- （3） 他の物件情報等をもとに、対象物件の賃料や価格、面積又は間取りを改ざんすること等、実際には存在しない物件を広告することは「虚偽広告」に該当します。

- 2 各宅地建物取引業者においては、上記を踏まえ、広告の適正化に一層取り組むとともに、宅地建物取引業法を始めとする関係法令等の遵守の徹底をお願いします。

特に、年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、関係者への注意喚起をお願いします。

- 3 貴団体におかれては、本通知について、会員に周知いただくとともに、ホームページ等を活用して広く周知していただきますよう、よろしくお願いします。

3. 10 月度の措置

【 違約金課徴 】

10月度は、2社に対し違約金課徴の措置を講じました。

なお、不動産情報サイト9サイト※は、これら2社に対し、広告掲載を原則として1か月以上停止する予定です。

A社	大臣免許（5） 措置：違約金課徴 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸共同住宅5物件	1 おとり広告（契約済み） 契約済みとなり、取引できなくなったにもかかわらず、長いもので3か月以上、短いもので16日間継続して広告（5件） 2 初回の家賃保証料を記載するのみで、次回以降の家賃保証料不記載（2件） 3 「保証会社 要加入」等と記載するのみで、家賃保証料不記載（2件）
B社	東京都知事免許（2） 措置：違約金課徴 対象広告：地域情報無料掲載サイト 対象物件：賃貸共同住宅8物件	1 おとり広告（契約済み） 契約済みとなり、取引できなくなったにもかかわらず、長いもので約2年間、短いものでも1年2か月以上継続して広告（8件） 2 家賃保証会社と契約することが取引の条件である旨及び家賃保証料不記載（8件） 3 ルームクリーニング費用不記載（4件） 4 「〇〇不動産」と屋号を記載するのみで、商号不記載（8件） 5 「仲介手数料なし」➡ 取引態様（仲介）を明瞭に記載しているとはいえない（8件） 6 事務所の所在地、住宅保険への加入を必要とする旨及び次回の更新予定日不記載（8件）

※掲載停止対象サイト：「at home」、「健美家」、「スマイティ」、「SUUMO」、「CHINTAI」、「ハトマークサイト」、「ヤフー不動産」、「LIFULL HOME'S」、「ラビーネット不動産」

【 警告・注意 】

10月度は、11社に対して警告、8社に対して注意の措置を講じました。このうち、警告3社の事案をご紹介します。

C社	東京都知事免許（5） 措置：警告 対象広告：ホームページ 対象物件：新築分譲マンション1物件	1 実際と異なる販売戸数、専有面積、バルコニー面積及び間取りの戸数を表示 2 「A 駅へ10分」（最寄り駅からA駅までの電車所要時間） ➡ 最寄り駅からA 駅までの所要時間は最短でも11分 3 価格、管理費、修繕積立金、公正取引協議会加盟事業者である旨、情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日不記載
D社	埼玉県知事免許（3） 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：新築住宅7物件	1 「新築一戸建て」等と記載のうえ、建築確認番号を表示 ➡ これらの番号は架空のものであり、広告時点におい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はできない（7件） 2 「免震構造、制震構造」 ➡ いずれの構造でもない（7件）
E社	千葉県知事免許（3） 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：新築分譲住宅1物件	「弊社にて成約のお客様に限り、エアコン10万円相当プレゼント致します。」 ➡ 媒介のE社が景品を提供するものであるが、提供できる景品類の限度額は、85,470円から88,770円であるため、当該企画の実施不可。

4. 9月29日、10月の主な業務概況

会議等 (○ 主催会議 ● 外部会議)

開催日	会 議 等	開催場所等
9月29日	○ 臨時社員総会	書面開催
10月7日	○ ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ ※ 事務局職員が出席	オンライン
14日	○ 調査指導委員会・事情聴取会 (第1)	事務局
18日	○ 会長への理事会前の事前説明 ※ 専務理事及び事務局長が対応	東京建物 (株) (中央区)
21日	● 不動産公正取引協議会連合会第2回事務局長会 ※ 専務理事、事務局長等が出席	事務局 (オンライン併用)
22日	● 不動産公正取引協議会連合会第19回通常総会 ※ 種橋会長、牧山・小田桐各会長代行副会長及び専務理事が出席	ホテルメトロポリタンエドモント (千代田区)
26日	○ 第5回理事会	事務局 (オンライン併用)

公正競争規約研修会への講師派遣状況 (10 月度)

正会員、加盟事業者が主催する研修会 (9 回) に講師として職員を派遣しました。

開催日	主催者	対象者 (参加者数)	開催場所等
10月4日	(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会	会員 (147名)	埼玉会館 (さいたま市)
8日	(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会	会員 (194名)	ウェスタ川越 (川越市)
12日	(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会	会員 (25名)	秩父地場産センター (秩父市)
	(公社) 東京都宅地建物取引業協会	会員 (48名)	立川支部会議室 (立川市) (オンライン)
13日	大林新星和不動産 (株)	社員 (46名)	同社 (千代田区) (オンライン併用)
15日	(株) 中央住宅 (ポラスグループ)	社員 (125名)	事務局 (オンライン)
18日	(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会	会員 (99名)	久喜総合文化会館 (久喜市)
22日	(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会	会員 (80名)	上尾市文化センター (上尾市)
25日	(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会	会員 (107名)	川口総合文化センター (川口市)

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 (<https://www.sfkoutori.or.jp>)
 東京都千代田区麹町1-3 ニッセイ半蔵門ビル3階 (〒102-0083) TEL : 03 (3261) 3811
 〈 本通信の内容は、転載可能です。転載の際には、出典を明らかにしてご利用ください 〉
 例 : 「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第〇〇号】より引用」