

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!! ～本年9月1日施行～

表示規約と表示規約施行規則の改正案は、公正取引委員会及び消費者庁から規約は2022年2月21日に認定、規則は18日に変更の承認を受けました。

この規約と規則は、「**2022年9月1日**」より施行されます。表示の変更・修正等をお忘れにならないよう、願います。

改正された規約と規則を反映した新しい規約集のダウンロード版は、不動産公正取引協議会連合会のホームページ（<http://www.rftc.jp/koseikyosokiyaku/>）をご覧ください（新旧対照表もご覧いただくことができます）。



連合会ホームページへの
二次元コードです

なお、新しい表示規約と規則に対応した規約集、不動産広告ハンドブックは2022年7月頃より頒布を開始する予定です。

以下に主な改正点を再掲します。

【 主な改正内容 】

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」に変更（改正規則第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）⇒「乗換えを要するときは、その旨を明示し、所要時間に乗換えに概ね要する時間を含めること」に変更（改正規則第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、建物の出入口を起点とする」ことを明文化（改正規則第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）までの所要時間や道路距離を表示 ⇒ 「最も遠い住戸（区画）までの所要時間や道路距離も併記すること」を追加（改正規則第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は、物件からの道路距離を表示 ⇒ 「徒歩所要時間での表示も可能とする」を追加（改正規則第9条第29号及び第31号）

必要な表示事項（別表）に追加された事項について

- 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、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計5項目を追加
- ② 別表4から別表7に「引渡し可能年月」を追加、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のインターネット広告に「取引条件の有効期限」を追加
- ④ 別表6に「管理員の勤務形態」を追加、別表7の「管理方式」を「管理形態及び管理員の勤務形態」に変更

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）に加えて、「建築（再建築）するに当たり、制限が加えられているときは、その内容も明示すること」を追加（改正規則第7条第11号）

予告広告について

- ① 本広告は、予告広告と同一媒体・同エリア以上で実施 ⇒ 不動産ポータルサイトやホームページのみでも実施できることを追加（改正規約第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（改正規約第4条第6項第3号及び第5号）

※ 一棟リノベーションマンションとは、「共同住宅等の1棟の建物全体（内装、外装を含む。）を改装又は改修し、マンションとして住戸ごとに取引するものであって、当該工事完了前のもの、若しくは当該工事完了後1年未満のもので、かつ、当該工事完了後居住の用に供されていないものをいう。」として、改正規則第3条第11号に新設

過去の販売価格を比較対照価格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、かつ、値下げ前3か月以上にわたり実際に販売し公表していた価格」（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し公表していた価格」に変更（改正規則第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 ⇒ これらの施設に、「海（海岸）、湖沼若しくは河川の名称」を追加（改正規約第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 ⇒ 「直線で50m以内であれば使用できる」に変更（改正規約第19条第1項第4号）

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）

⇒ 「取引する建物と施工業者が同じで、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、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。」に変更（改正規則第9条第22号ア）

2. 2月度の措置

【 違約金課徴 】

2月度は、1社に対し違約金課徴の措置を講じました。

不動産情報サイト9サイト※は、この1社の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（2） 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10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、以降更新を繰り返 し、長いもので1か月以上、短いもので17日間継続して広告（10件） 2 「角住戸」⇒ 角住戸ではない（1件） 3 「保証会社利用必 初回保証料100-120%」⇒ 家賃保証料を 明瞭に記載していない（1件） 4 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（1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 】

2月度は、12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、2社の警告事案をご紹介します。

B社	東京都知事免許（2） 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸共同住宅2物件	1 賃料、敷金、礼金いずれも「7.3万円」⇒ 7.5万円（1件） 2 「築年月 2011年4月」⇒ 2006年11月（1件） 3 専有面積にロフト面積を含めて表示（2件） 4 「間取り 1LDK」⇒ ワンルーム（1件）
C社	東京都知事免許（1） 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：中古住宅1物件	「ご成約者様に商品券10万円分プレゼント！」⇒ 仲介であるC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85,140円で あるため、当該企画の実施不可

3. 2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
2月10日	● （一社）全国公正取引協議会連合会 総務委員会 ※ 専務理事が出席	事務局（オンライン）
	○ 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	事務局（オンライン）
17日	○ 調査指導委員会・事情聴取会（第1）	事務局
21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）
22日	○ 第8回理事会	事務局（オンライン併用）
24日	● FRK広告マニュアルワーキング ※ 専務理事及び事務局長が出席	事務局（オンライン）

公正競争規約研修会

1. 賛助会員を対象とする研修会をオンライン方式で開催しました。

開催日	対象者	参加者数
2月15日	賛助会員	233名・42社



2. 正会員等が主催する研修会（2回）並びに動画収録（1回）に講師として職員を派遣及び資料を提供（2回）しました。

開催日	主催者	対象者（参加者数）	開催場所等
2月 3日	（一社）群馬県宅地建物取引業協会 前橋支部	会員（27名）	事務局（オンライン）
4日	（公社）全日本不動産協会神奈川県本部	会員	資料提供のみ
18日	（公社）東京都宅地建物取引業協会 世田谷区支部	会員	（研修用動画収録）
	（株）エステート白馬	社員（154名）	事務局（オンライン）
28日	埼玉県	埼玉県知事免許事業者 （非加盟事業者）	資料提供のみ

4. 不動産広告Q & A

2022年9月1日に、表示規約と施行規則が改正されます。

この中から、現行規約より緩和される規定について、Q&Aで紹介します。

Q 新規約では、予告広告を行った媒体を問わず、本広告はインターネットのみでも可能となると聞きましたが、この場合に、何か注意すべきことはありますか？

A 2022年9月1日に、新しい表示規約と施行規則が施行され、予告広告後に行う本広告については、**インターネット広告のみ**でも実施できるようになります。

この場合には、**予告広告において、本広告を行うインターネットサイト名（アドレスを含む。）及び掲載予定時期を明示**する必要がありますので、ご注意ください。

【表示例】

※ 本広告は、当物件のホームページで行う予定です。

掲載予定時期／2022年12月中旬

ホームページアドレス／https://〇〇～

または「ABC マンション」で検索

〇〇〇（サイト名）

検 索

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」

