

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. 新表示規約施行!!

今月(2022年9月1日)、新表示規約が施行されました。

広告表示の内容が新規約に適合しているかどうか、今一度確認をお願いします。

新表示規約に対応した規約集は、

不動産公正取引協議会連合会のホームページ(<https://www.rftc.jp/koseikyosokiyaku/>)をご覧ください(新旧対照表もご覧になれます)。



連合会ホームページ
への二次元コードです

なお、この規約集とともに、新しい不動産広告ハンドブックの頒布も開始しています。当協議会ホームページ(<https://www.sfkoutori.or.jp/bookinfo/>)から購入できます。



書籍のご案内への
二次元コードです

主な改正点について再掲するとともに、一部については表示例も掲載します。

【 主な改正点 】

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 ⇒ 「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(規則第9条第4号ウ)

<表示例1> A駅からB駅まで通勤特急で35分 ※ 平常時は特急で25分

<表示例2> C駅からD駅まで45分(急行)

② 乗換えを要するときは、その旨を明示すること ⇒ 「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(規則第9条第4号エ)

<表示例1> A駅からC駅まで30分～35分

※ 上記所要時間には、B駅での乗換え時間(5～10分)が含まれています。

※ 日中平常時は23～28分です(B駅での乗換え時間も含みます)。

<表示例2> D駅からF駅まで33分

※ E駅で〇〇線に乗り換えが必要です(乗換え・待ち時間も含みます)。

※ 通勤ラッシュ時(〇時～〇時台)の中で一番本数が多い所要時間で算出しています。

◆ 表示例1のように、任意のルートにおける所要時間について、最大から最小の幅で表示いただく事が望ましいですが、表示例2のような、所要時間の算出方法についての説明も併せた表示も可としています。

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（規則第9条第7号）

<表示例1> A駅徒歩3分

<表示例2> A駅まで徒歩2分（サブエントランスから計測）

注意POINT▶ 風除室のある建物の場合は、風除室の扉を起点としてください。

注意POINT▶ エントランスのないアパート等の場合は、建物の端を起点としてください。

② 戸数（区画・棟数）が2以上の物件（売買・賃貸問わず）においては、最も近い住戸（区画・棟）までの所要時間や道路距離を表示 ⇒ 「最も遠い住戸（区画・棟）までの所要時間や道路距離も併記すること」（規則第9条第8号）

<表示例1> A駅まで徒歩5分から8分

<表示例2> A駅バス10分 バス停まで3分～5分

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」を追加（規則第9条第29号及び第31号）

<表示例1> ○○スーパーまで5分

<表示例2> ○○小学校まで320m

<表示例3> ○○ストアまで240m～300m

注意POINT▶ 分譲物件の場合は、最も近い区画からと最も遠い区画からを幅で表示してください。ただし、全て同じ場合は1つのみでも構いません。

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及び別表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」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（規則第7条第11号）

<表示例> 本物件は擁壁に覆われていないがけ下にあるため、建築する際は建物の主要構造部を鉄筋コンクリート造にする必要があります（○○市がけ条例に基づく）。

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 ⇒ インターネット広告のみでも実施できることを追加（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（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、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のために公表していた価格」 ⇒ 「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」に変更（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岸若しくは堤防から直線で300m以内に所在している場合は、これらの名称」を追加（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以内に所在していれば使用できる」に変更（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」

⇒ 「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。」に変更（規則第9条第22号ア）

2. 7月度から8月度の措置

【 警告・注意 】

7月度から8月度は、10社に対して警告、5社に対して注意の措置を講じました。このうち、3社の警告事案をご紹介します。

A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	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て、長いもので26日間、短いもので24日間継続して広告（2件）
B社	東京都知事免許（13） 措置：警告 対象広告：ホームページ 対象物件：中古マンション1物件	1 「取引態様 売主」 ⇒ 媒介 2 「バイク置き場」 ⇒ 利用料（月額750円）不記載

C社	千葉県知事免許(1) 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	「弊社でご成約のお客様に限り家具家電『30万円分相当』プレゼント♪」⇒ 媒介であるC社が提供するものであるが、提供できる景品類の限度額は消費税額を考慮しないとしても、108,570円(媒介報酬限度額の10%又は100万円のいずれか低い方)であるため、実施不可。
-----------	---	--

3. 7月から8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
7月4日	○ 総務、広報、調査指導及び審理各委員会	書面開催
14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	事務局(オンライン)
26日	● (一社)全国公正取引協議会連合会 アフィリエイトセミナー ※ 事務局職員が出席	オンライン

公正競争規約指導員養成講座

開催日	主催者	対象者 (参加者数)	開催場所等
7月22日	(公社)東京都宅地建物取引業協会	役員(27名)	飯田橋レインボービル(新宿区)
	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会	役員(61名)	神奈川県不動産会館(横浜市)
8月5日	(公社)長野県宅地建物取引業協会	役員(28名)	事務局(オンライン)

公正競争規約研修会

1. 不動産公正取引協議会連合会主催で各地区不動産公正取引協議会の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
7月26日	賛助会員	444名・114社

2. 正会員等が主催する研修会(26回)並びに動画収録(4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
7月8日	住友林業ホームサービス(株) ※同日2回開催	社員(64名・67名)	TKP市ヶ谷(新宿区)
	四国地区不動産公正取引協議会 [(公社)全日本不動産協会愛媛県本部]	加盟事業者(140名)	松山市総合コミュニティセンター(松山市)
7月11日	住友林業ホームサービス(株) ※同日2回開催	社員(21名・15名)	名古屋広小路ビル(名古屋市)

7月15日	住友林業ホームサービス(株) ※同日2回開催	社員 (25名・33名)	新大阪丸ビル新館 (大阪市)
7月20日	大林新星和不動産(株)	社員 (46名)	本社 (千代田区)
7月21日	(一社)不動産流通経営協会	会員 (16名)	日本教育会館 (千代田区)
	東北地区不動産公正取引協議会 [(一社)岩手県宅地建物取引業協会]	加盟事業者 (87名)	事務局 (オンライン)
7月22日	ミサワホーム不動産(株)	社員 (90名)	本社 (新宿区)
	Apaman Network(株)	加盟店社員 (153名)	本社 (千代田区) (オンライン)
	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会	新入会員 (44名)	埼玉県宅建会館 (さいたま市)
7月25日	(公社)全日本不動産協会東京都本部	新入会員 (51名)	全日東京会館 (千代田区)
7月27日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 豊島文京支部	会員 (110名)	全日東京会館 (千代田区) (オンライン併用)
8月1日	(株)日住サービス	社員 (122名)	事務局 (オンライン)
8月4日	(公社)全日本不動産協会長野県本部	会員 (81名)	上田東急REIホテル (上田市)
8月5日	(公社)全日本不動産協会長野県本部	会員 (108名)	松本市勤労者福祉センター (松本市)
8月8日	(公社)全日本不動産協会埼玉県本部	新入会員 (65名)	埼玉会館 (さいたま市)
8月9日	東北地区不動産公正取引協議会 [(公社)青森県宅地建物取引業協会・(公社) 全日本不動産協会青森県本部]	加盟事業者 (137名)	ホテル青森 (青森市)
8月18日	朝日土地建物(株)	社員 (51名)	町田商工会議所 (町田市)
8月19日	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会	研修用動画収録	日建ワールドセンター (豊島区)
	北陸不動産公正取引協議会 [(公社)石川県宅地建物取引業協会]	役員 (28名)	事務局 (オンライン)
8月22日	東北地区不動産公正取引協議会 [(公社)山形県宅地建物取引業協会]	加盟事業者 (131名)	山形ビッグウイング (山形市)
8月23日	(公社)全日本不動産協会東京都本部	研修用動画収録	全日東京会館 (千代田区)
	東北地区不動産公正取引協議会 [(公社)山形県宅地建物取引業協会]	加盟事業者 (44名)	シェルターなんよう (南陽市)
8月25日	(公社)山梨県宅地建物取引業協会	会員 (26名)	事務局 (オンライン)
8月26日	北陸不動産公正取引協議会 [(公社)石川県宅地建物取引業協会]	研修用動画収録	事務局
8月30日	(株)LIXILイーアールエージャパン	FC事業者 (150名)	LIXILセミナー室 (台東区) (オンライン併用)
	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会	研修用動画収録	埼玉県宅建会館 (さいたま市)

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」

