

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. 景品規約を施行しました

景品規約の改正を行い、**2025年8月26日**に施行しました。

今回の改正は、表示規約の規定振り等と合わせるための変更となります。提供できる景品類の限度額等を規定した第3条（一般消費者に対する景品類の提供の制限）に変更はありませんので、現在、頒布中の「規約集」及び「不動産広告ハンドブック」の各冊子に掲載の景品規約は改正前のものとなりますが、ご使用に特段の支障はございません。

改正した景品規約、新旧対照表は、下記のURLもしくは右記二次元コードよりご覧ください。

<https://www.rftc.jp/koseikyosokiyaku/>

※ 冊子の規約集及び不動産広告ハンドブックの改訂版の発行時期は未定です。



2. 7月度から9月度の措置

【 違約金課徴 】

9月度は、2社に対し違約金課徴の措置を講じました。

A社	東京都知事免許（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4物件	1 おとり広告（契約済み） 契約済みとなった後、長いもので1か月以上、短いもので15日間継続して広告（4件） 2 「バイク置場」、「駐輪場」⇒ 利用料を必要とする旨不記載（1件） 3 「築3年以内」⇒ 築4年（1件）
B社	東京都知事免許（3） 措 置：違約金課徴 対象広告：ホームページ 対象物件：賃貸共同住宅5物件	1 おとり広告（契約済み等） 契約済み又は入居済みとなった後、長いもので2か月以上、短いもので22日間継続して広告（5件） 2 「賃料 53,700円」、「管理費 -」、「敷金 1ヶ月」、「礼金 2ヶ月」、「生活保護入居可能」、「生活保護を受給している方でも入居可能な賃貸物件です。」等と生活保護の対象者でなくても表示の条件で取引できるかのように表示 ⇒ 表示の条件は生活保護受給者限定のもの（5件） 3 「保証会社 必加入」⇒ 家賃保証料不記載（5件） 4 「最上階」⇒ 2階建1階、最上階ではない（1件） 5 「（スーパー）〇〇」、「（ドラッグストア）△△」⇒ 既に閉店しており、利用できない（2件） 6 情報登録日又は情報更新日及び次回の更新予定日不記載（5件） ※ 過去の措置 B社は、2016年3月及び2019年4月に「おとり広告」（取引する意思のない物件）を行ったことにより、違約金課徴の措置を受けている

【 警告・注意 】

7月度から9月度は、20社に対して警告、15社に対して注意の措置を講じました。このうち、警告2社の事案を紹介します。

C社	東京都知事免許 (3) 措 置 : 警告 対象広告 : ポスティングチラシ 対象物件 : 中古マンション6物件	1 「ペット可」⇒ 犬及び猫の飼育は不可 (2件) 2 「間取:3LDK」⇒ 1LDK及び納戸2室 (1件) 3 「新規リノベーション完了で室内は新築同様！」⇒ リノベーションの実施内容及び時期不記載 (6件) 4 「今回限り! 自己資金10万円より!」、「今のお家賃と比べてみてください! 月々のお支払い 22,731円より購入できます!! <詳細は裏面へ>」、「※別途ボーナス時6万円(0円にもできます)」 ⇒ 金融機関の名称若しくは商号又は都市銀行、地方銀行、信用金庫等の種類及び借入金、返済期間、利率等の返済例に係る前提条件不記載 (6件) 5 必要な表示事項のうち、取引態様、建築年月等16項目不記載 (6件)
D社	東京都知事免許 (3) 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1物件	1 おとり広告 (契約後み) 契約済みとなった後、20日間継続して広告 2 「位置 上階なし」⇒ この物件の直上には住戸があり、「上階なし」ではない

3. 7月から9月の主な業務概況

会議等 (○ 主催 ● 外部)

開催日	会 議 等	開催方法・場所等
7月8日	○ ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ (第287回) ※ 事務局職員が出席	オンライン
16日	○ 申告事案検討会議	事務局
25日	○ 正会員事務局長連絡会議 ※ 専務理事、理事事務局長及び事務局職員が出席	オンライン
	● 広告法務セミナー「2つの実態調査報告書と実務対応」 ● 公正取引委員会及び消費者庁へ景品規約の変更認定申請 ※ 不動産公正取引協議会連合会事務局として対応	オンライン —
8月5日	○ ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ (第288回) ※ 事務局職員が出席	オンライン
9月2日	○ ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ (第289回) ※ 事務局職員が出席	オンライン
3日	○ 調査報告検討会議	事務局
8日	○ 調査指導委員会 新委員への業務説明会	オンライン
	● 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、理事事務局長及び事務局職員が出席	事務局 (オンライン併用)
10日	○ 申告事案検討会議	事務局
11日	● (公社) 日本広告審査機構 (JARO) 理事会 ※ 専務理事が出席	オンライン

開催日	会 議 等	開催方法・場所等
12日	○ 調査指導委員会 新委員への業務説明会	オンライン
18日	○ 調査指導委員会・事情聴取会（第1）	事務局
19日	● （一社）全国公正取引協議会連合会 会員協議会及び消費者庁表示対策課との意見交換会 ※ 専務理事及び理事事務局長が出席	オンライン
22日	○ 会長への業務報告 ※ 専務理事及び理事事務局長が対応	東急不動産ホールディングス(株) (渋谷区)
24日	○ 第4回理事会	事務局（オンライン併用）
25日	● （公財）東日本不動産流通機構（レインズ）評議員会 ※ 専務理事が出席	京王プラザホテル（新宿区）
30日	○ ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ（第290回） ※ 事務局職員が出席	事務局（オンライン併用）

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
9月19日	（一社）群馬県宅地建物取引業協会	役員（26名）	群馬県不動産会館（前橋市） （オンライン併用）

公正競争規約研修会

正会員及び加盟事業者主催の公正競争規約研修会（20回）及び動画収録（2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・方法等
7月3日	（株）いい生活	社員（70名）	本社（港区）（オンライン併用）
10日	住友林業ホームサービス(株) ※同日3回開催 ※同日2回開催	社員（210名）	TKP市ヶ谷（新宿区）
11日		社員（65名）	みんなの貸会議室（名古屋市）
14日	（公社）埼玉県宅地建物取引業協会	新入会員（31名）	埼玉県宅建会館（さいたま市）
18日	住友林業ホームサービス(株) ※同日2回開催	社員（101名）	TKPガーデンシティ新大阪 （大阪市）
24日		社員（39名）	アクロス福岡（福岡市）
	三井不動産リアルティ(株)	社員（6名）	本社（霞が関ビル）
30日	大林新屋和不動産(株)	社員（48名）	本社（港区）（オンライン併用）
31日	（公社）全日本不動産協会東京都本部	動画収録	全日東京会館（千代田区）
8月4日		新入会員（158名）	
26日	三菱地所レジデンス(株)	社員（230名）	本社（千代田区）（オンライン）
28日	（公社）全日本不動産協会神奈川県本部	新入会員（18名）	横浜STビル（横浜市）
29日	東海不動産公正取引協議会	賛助会員（27名）	愛知宅建ホール（名古屋市）
9月1日	（一社）千葉県宅地建物取引業協会 東葛支部	動画収録	東葛支部会議室（柏市）
2日	（公社）神奈川県宅地建物取引業協会	新入会員（50名）	神奈川県不動産会館（横浜市）

開催日	主催者	対象者(参加者数)	開催場所・方法等
5日	(株)学生情報センター	社員(56名)	オンライン
12日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会	新入会員(55名)	千葉県宅建会館(千葉市) (オンライン併用)

4. 賛助会員の退会

・株式会社新潟読売IS(新潟市)(9月30日付)

5. 不動産広告Q&A

Q

建築条件付土地については、表示規約第13条で「当該取引の対象が土地である旨並びに当該条件の内容及び当該条件が成就しなかったときの措置の内容を明示して表示すること。」と規定されていますが、ここでいう当該条件の内容とは具体的にどのようなことをいうのでしょうか？

A

13条で規定する当該条件の内容とは、「**建築請負契約を締結する期限**」(期間でも可)と「**建築請負人の特定**」の2点となります。

まず、期限(期間)については建築プランを協議するのに少なくとも必要とされる期間として「概ね3か月」を推奨しています。極端に短すぎると十分な協議ができず、建築請負人が決めたプランが押し付けられるおそれがあり、このような場合には、そもそも建築条件付土地で販売する物件ではなく、建築確認を取得していない未完成の新築住宅の取引であると認められるおそれがありますので注意が必要です。

また、建築請負人がどこの業者になるかは購入者にとっては極めて重要な情報です。広告には、下記の例を参考に建築請負業者の名称を表示してください。

- ① A社が広告主で、売主であるB社がC社を請負人に指定する場合:「C社」(複数社いる場合には全ての会社名)
- ② D社が広告主で、請負人にもなる場合:「当社」(社名を表示しても可)
- ③ E社が広告主で、売主であるF社が請負人になる場合:「F社」(複数社いる場合には全ての会社名)
- ④ 請負人を指定しない場合:「購入者が希望する建築業者」

なお、上記を踏まえ、13条の規定に基づく表示例を掲載します。

建築条件付土地

この土地は、土地購入後3か月以内に〇〇〇株式会社と建物の建築請負契約が締結されることを停止条件として販売します。この期間内に建物の請負契約が締結されなかった場合には、土地売買契約は白紙となり、受領した手付金等の全額を速やかに無条件で返還いたします。

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361号】より引用」

