



東海公取協

第31号

東海不動産公正取引協議会

会長 伊藤 博

〒451-0031
名古屋市西区城西5丁目1番14号
愛知県不動産会館 1階

編集発行責任者
広報委員長 佐野 文明

2010年3月発行

「不動産の表示に関する公正競争規約」等の一部変更について

不動産公正取引協議会連合会（全国9地区の不動産公正取引協議会で構成）は、消費者庁及び消費者委員会設置法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律が成立し、改正「景品表示法」の規定に適合させるため並びに規約違反に対する手続きの適正化等のため、平成21年7月28日付けで「不動産の表示に関する公正競争規約」等の一部変更について申請をしていましたが、8月25日付けをもって公正取引委員会の認定又は承認を受け、消費者庁が発足する9月1日から施行されました。

不動産の表示に関する公正競争規約及び同施行規則の主な変更点は次のとおりです。

不動産の表示に関する公正競争規約の主な変更点

※下線部が変更箇所

（目的）

第1条 この公正競争規約（以下「規約」という。）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11条第1項の規定に基づき、不動産の取引について行う表示に関する事項を定めることにより、不当な顧客の誘引を防止し、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ことを目的とする。

（組織及び事業）

第25条

6 公正取引協議会連合会は、次の事業を行う。

- (4) 消費者庁長官及び公正取引委員会に対する認定及び承認の申請並びに届出に関すること。

（違反に対する措置）

第27条

3 公正取引協議会は、事業者が前項の規定に違反していると認めるときは、当該事業者に対し、500万円以下の違約金を課し、公正取引協議会の構成員である資格を停止し、除名処分をし、又は消費者庁長官に対し、必要な措置を講ずるよう求めることができる。

8 公正取引協議会は、第1項、第3項又は第6項の規定による措置を講じたときは、その旨を文書をもって遅滞なく消費者庁長官に報告するものとする。

（措置に対する異議の申立て）

第27条の2 前条第1項に基づく警告又は違約金、前条第3項に基づく違約金、資格停止又は除名処分若しくは前条第6項に基づく違約金の措置を受けた事業者

が、これらの措置に対し異議がある場合は、これらの措置に係る文書の送付があった日から10日以内に、公正取引協議会に対し、文書により異議の申立てをすることができる。

2 前項に規定する期間内に異議の申立てがなかった場合は、当該事業者は異議の申立てをすることができない。

3 公正取引協議会は、第1項の異議の申立てがあった場合は、当該事業者に追加の主張及び立証の機会を与え、これに基づき審理を行うものとする。

4 公正取引協議会は、前項の審理を行った結果を当該事業者に速やかに通知するものとする。

（措置内容等の公表）

第27条の3 公正取引協議会は、第27条第1項又は第3項の規定に基づく措置を採った場合において、当該違反行為の及ぼす影響の程度等を勘案の上、特に必要があると認められるときは、違反事業者名、違反行為の概要及び措置の内容を公表することができる。

（規則の制定）

第28条 公正取引協議会連合会は、この規約の実施に関する規則を定めることができる。

2 前項の規則を定め又は変更しようとするときは、消費者庁長官及び公正取引委員会の承認を受けるものとする。

不動産の表示に関する公正競争規約施行規則の主な変更点

（実施細則等の制定）

第16条 不動産公正取引協議会連合会は、規約を施行するため実施細則を定めることができる。

2 前項の実施細則を定め又は変更しようとするときは、消費者庁長官及び公正取引委員会の事前確認を受けるものとする。

3 公正取引協議会は、地区内における不動産取引の状況に照らして特に必要があると認めるときは、実施細則の運用基準を定めることができる。この場合においては、不動産公正取引協議会連合会を經由して消費者庁長官及び公正取引委員会に届け出るものとする。

（注）景品規約及び同施行規則も同様の変更をしています。

不動産の公正競争規約の解説(紙上研修)

特定事項の明示義務 (第13条、施行規則第9条)

規約では、事業者に対し、一般消費者が通常予期することができない不動産の地勢、形質、立地、環境等に関する事項または取引の相手方に著しく不利益な取引条件であって、規則で定める事項については、「見やすい場所に、見やすい大きさ(原則として7ポイント以上の大きさ)、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で明瞭に表示」する義務を課しており、規則では以下の項目を含む16事項を定めている。

(1) 市街化調整区域内の土地

市街化調整区域に所在する土地については、都市計画法第29条、第43条によって開発行為や建物の建築が原則として禁止されている。このような土地については「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません」と16ポイント(5.6ミリ四方)以上の文字で明示しなければならない。但し、新聞・雑誌広告における文字の大きさはこの限りでない。

(2) 道路に適法に接していない土地

建築基準法42条に規定する道路に2メートル以上接していない土地および同法40条に基づく地方公共団体の条例により付加された敷地の形態(いわゆる敷地延長)に対する制限に適合しない土地には、建物の建築が禁止されている。

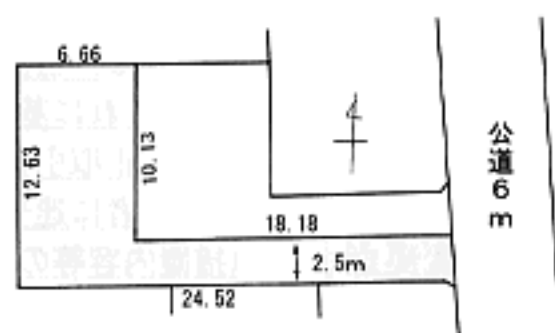
このような土地については「建築不可」と、中古住宅等の場合は「再建築不可」と明示しなければならない。

(3) 路地状部分で道路に接する土地

路地状部分のみで道路に接する土地であって、その路地状部分の面積が当該土地面積のおおむね30パーセント以上を占めるときは、路地状部分を含む旨及び路地状部分の割合又は面積を明示しなければならない。

【違反事例】

下記物件は、敷地の概ね35%が路地状部分である。このような物件を広告する場合は、「土地/130㎡(路地状部分約46㎡含)」等と表示する。



(4) 古家等がある土地

取引の対象となっている土地の上に古家、廃屋等が存在するときは、その旨を「売地。ただし古家あり」、「売地。ただし廃屋あり」等と明示しなければならない。

(5) 傾斜地を含む土地

傾斜地を含む土地で、傾斜地の割合がおおむね30%以上の場合(マンション及び別荘地等を除く)は、傾斜地を含む旨及び傾斜地の割合及び面積を明示すること。

ただし、傾斜地の割合が30%以上であるか否かにかかわらず、傾斜地を含むことにより土地の有効な利用が著しく阻害される場合(マンションを除く)は、その旨及び傾斜地の割合及び面積を明示すること。

【表示例】

「土地面積/198㎡(傾斜地70㎡含む)」
「売地 145㎡(傾斜地20%含む。建物建築線はがけの先端から〇m後退した位置となります。)」

(6) 建築工事を相当期間中断していた場合

建築工事に着手した後に、同工事を相当の期間にわたり中断していた新築住宅又は新築分譲マンションについては、建築工事に着手した時期及び中断していた期間を明示すること。

「同工事を相当の期間中断していた」の相当の期間とは、台風や長雨等の天候により中断した期間ではなく、建築主の経済的事情などによって通常の建設工事では想定できない程度の期間であり、工事中断の事実が、消費者にとって重要な判断要素となると考えられる程度の期間をいう。

広告相談事例

【新築の表示】

Q: 当社が販売した新築分譲住宅の購入者から、この住宅を買い戻すことになりました。この住宅は、前購入者名義で所有権保存登記がされていますが、建築後1年未満の未入居のものです。広告に「新築」と表示して改めて販売してもよろしいでしょうか?

A: 表示規約において、「新築」とは、建築後1年未満であって、居住の用に供されたことがないものと規定していますから、お尋ねの場合は、所有権保存登記が、前購入者の名義でなされていても、建築後1年経過していない未入居の物件であるため「新築」と表現しても構いません。

【景品提供】

Q: 当社の仲介で一定期間内に賃貸契約を締結してくれた借主に対し、6万円相当の家電製品をプレゼントしたいのですが、景品規約上問題がありますか?

A: 懸賞の方法によらないで景品を提供する場合(総付景品)の上限額は、取引価格の10パーセント又は100万円のいずれか低い価格の範囲となります。ただし、仲介の場合の「取引価格」とは媒介報酬限度額となりますから、たとえば月額賃料が10万円で媒介報酬も同額であれば、1万円までの景品を提供することができます。ご質問の場合は、6万円の景品を提供したいとのことですから、媒介報酬限度

額は、60万円以上でなければなりません。つまり、月額賃料が60万円以上ということになるわけですから、高額賃料の物件にしかこの企画は適用できないということになります。

なお、「媒介報酬限度額」とは、国土交通省告示「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関し受け取ることができる報酬の額」に定められた額をいい、実際に受け取る報酬額がこれを下回った場合でも、この媒介報酬限度額が「取引価格」として取り扱われます。



【市街化調整区域】

Q: 市街化調整区域内に所在する土地を広告する場合の注意点を教えてください。

A: 市街化調整区域とは、都市計画法第7条第3項において「市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。」と規定され、原則、この区域内では宅地の造成や建物の建築が禁止されています。したがって、このような物件を広告する場合には、表示規約施行規則第9条において「都市計画法第7条に規定する市街化調整区域に所在する土地（同法第29条に規定する開発許可を受けているもの及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号ロ又はハに該当するものを除く。）については、「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません。」と16ポイント以上の文字で明示すること。ただし、新聞・雑誌広告における文字の大きさについては、この限りでない」と規定していますので、この文言を明示していないと表示規約違反となります（16ポイントは、1辺の長さが約5.6ミリメートル）。

なお、市街化調整区域内の土地で

あっても、実際には、自己が居住するための建築物を建築する目的で行う開発行為であって、各自治体の条例等に基づく開発許可等の条件を満たす場合には、例外的に建物の建築が可能となる場合があります。例えば、X市又はX市に隣接する市町村の市街化調整区域に20年以上居住する親族を有する者が、自己居住用住宅を建築する等の開発許可の条件を満たす場合や、Y市に10年以上居住したことがある者が、自己居住用住宅を建築する場合などです。

このような土地を広告する場合に、「市街化調整区域。10年特例適用物件」、「※34-12適合」等と表示する例が見受けられますが、これだけの表示では、特段の制限がなく建物の建築ができるかのように思ってしまうことを打ち消していることにはなりませんから、不当表示として取り扱われます。

したがって、その場合には、市街化調整区域である旨及び原則として建物の建築ができない旨を表示した上で、例外的に建物を建築することができる条件があれば、これを明りょうに、わかりやすく表示する必要があります。

【販売戸数】

Q: 販売戸数5戸の新築分譲住宅の販売広告を行ったところ、1戸について申込みを受けましたが、まだ契約には至っていません。キャンセルがあるかもしれませんので、引き続き販売戸数を5戸とした広告を行いたいと考えておりますが、問題あるでしょうか？

A: 申込みを受けた住戸については販売戸数から除外してください。実務上は、申込みの段階ですから契約には至らないことがあるかもしれませんが、順調にいけば契約に至る訳ですので広告に際しては契約したものとして取り扱う必要があります。

販売戸数を5戸にして広告を継続しますと、結果として、実際には取引できない物件を広告したこととなり、「おとり広告」に該当する可能性が高いので、このような事態を回避し不当表示とならないようにするためには、当該住戸を販売対象戸数から除いて広告する必要があります。

不動産公正取引協議会連合会 第7回通常総会開催

平成21年11月6日（金）午後3時30分から、広島市のホテルグランヴィア広島において、不動産公正取引協議会連合会の第7回通常総会が開催され、下記の事項について審議し、いずれも承認・可決され、議事を終了しました。

なお、第3号議案で当協議会からは箕浦副会長（岐阜宅建会長）より、公正競争規約のさらなる周知徹底と、所属会員や賛助会員への各種研修会の積極的な実施が最優先課題となっている旨や、規約違反の未然防止の観点から広告代理店等にも規約を理解してもらい、協力いただくために設けている賛助会員制度は重要であり、未加入の広告代理店等にはメリットのアピール等をおこない入会促進を図っていくとの説明がされました。

- 第1号議案 平成20年度事業報告及び収支計算承認の件
- 第2号議案 平成21年度事業計画案及び収支予算案審議の件
- 第3号議案 各不動産公正取引協議会の当面する課題
- 第4号議案 第8回通常総会の幹事協議会（北陸協議会）の件



当協議会の当面する課題を説明する箕浦副会長（中央）

賛助会員研修会 開催

平成21年9月18日（金）午後2時より賛助会員研修会が愛知県勤労会館にて開催されました。

この研修会は、賛助会員を対象に年度中2回、規約違反未然防止のための規約内容等周知及び広告作成における業務支援を目的として行われております。

研修会は、賛助会員のうち36社78名の出席があり、佐野広報委員長の挨拶の後、規約等の一部変更、表示規約及び景品規約の概要、相談事例等を中心とした講義を行いました。



賛助会員のご紹介

下記の賛助会員各社は、不動産販売広告の企画作成にあたり表示上の問題点等について、常に当協議会と密接に連絡を図っており、また、協議会主催の「研修会」に参加し、不動産の公正競争規約(表示・景品)に沿った適正な広告表示の確保に努めています。

また、当協議会構成団体の会員の皆様が作成される広告に携わる業者(広告代理店等)の方に賛助会員としてのご入会をお勧め下さい。

■賛助会員名簿(平成22年2月現在)

会社名	TEL
愛知県	
(株)アーバンプロジェクト	(052)589-8881
(株)アイ・アンド・キューアドバタイジング	(052)251-0380
(有)アイシフト	(0564)25-8170
(株)アクシス	(052)252-5231
(株)アッシュデザイン	(0566)73-6399
アットホーム(株)名古屋営業所	(052)954-0330
(株)アド大広名古屋	(052)204-8851
(株)アド・バンス	(052)203-5661
(株)アドプランナー	(052)852-0570
(株)アド読売	(052)204-1361
(株)アドライズ	(052)901-4713
アパートニュース出版(株)	(052)991-0100
(株)アンサークリエイション	(052)219-7311
(株)インタープレインズ	(052)332-6191
ウサミ印刷(株)	(052)522-2361
エーディ(株)	(0565)29-2811
(株)エイ・ディー・コミュニケーションズ	(052)304-8811
(株)エフティーワークス	(052)481-7551
(株)エムアールエス	(052)204-1721
(株)エムディーエム	(052)486-2123
(株)オフィスオブサイド	(052)241-5881
(株)ケイ・クリエイト	(0586)86-0608
(有)ケイ・プランズ	(0586)24-6700
(株)広企プロモーション	(052)242-2151
広告社(株)名古屋支社	(052)263-0161
(株)光風企画	(052)322-4011
駒田印刷(株)	(052)331-8881
(有)ザ・バード	(052)955-6591
(株)サンエー	(052)804-4985
(株)三晃社	(052)961-2214
(株)シー・ウェーブ	(052)931-0031
(株)シイエム・シイ	(052)322-3695
(株)ジャパンプランニングセンター	(052)811-6123
(株)新東通信	(052)951-3831
世界印刷販売(有)	(052)681-8211
全国書籍出版(株)	(052)973-1930
(株)DGコミュニケーションズ名古屋支社	(052)222-3101
大日本印刷(株)中部事業部	(052)758-3658
(株)中広	(052)583-0039
(株)中日アド企画	(052)239-1222
(株)CHINTAI	(052)204-3328
(株)電広	(052)243-3751
(株)電通 中部支社	(052)263-8071

会社名	TEL
(株)電通名鉄コミュニケーションズ	(052)459-0593
東栄印刷(株)	(052)521-4321
(株)東通エイジェンシー	(052)232-8050
(株)ドーマン・アイシー	(052)229-9101
東洋印刷工業(株)	(052)914-9111
(株)日東通信	(052)321-6441
日本アート印刷(株)名古屋支店	(052)218-5433
(株)日本経済広告社	(052)243-0811
(株)万国社	(052)962-0611
(株)敏弘社	(052)962-8555
(株)ベイシス	(052)228-0202
(株)奉仕堂印刷	(0532)32-1066
(株)名通	(052)241-7385
名和印刷工業(株)	(052)822-1581
山菊印刷(株)	(052)731-1525
(株)読売広告社	(052)218-7890
(株)リクルート 名古屋支社	(052)203-3780
(有)ワース	(052)939-3822
静岡県	
(株)アイル	(0547)37-0611
(株)アドコウ	(053)456-7584
(株)エフアイシー	(053)454-0127
(株)エム・エス・エス	(055)983-0670
オオゼキ写真印刷(株)	(053)436-1956
コスタ(株)	(053)456-3824
(株)ダイワ	(054)288-2221
(株)バス・コーポレーション	(055)975-3814
(有)Piease	(054)200-1202
三重県	
(株)アサプリホールディングス	(0594)23-5519
(有)ウエイブ	(0598)50-0262
(有)ケイアンドエス	(0593)68-0034
(株)ライフデザイン	(0594)25-9177
岐阜県	
(株)アイデックス	(058)276-8908
デジックスアンドリンク	(058)397-0565
トーヨー印刷(株)	(0572)29-3346
大阪府	
(株)エイ・エス出版	(06)6396-9097
(株)住宅新報社 大阪支社	(06)6202-8541
メディアエムジー(株)大阪支社	(06)6341-7807
香川県	
(株)バイオス	(087)868-3330

不動産広告の作成の際は、当協議会賛助会員へのご用命をお勧めします。