不動産の公正競争規約

■　不動産の表示に関する公正競争規約

- 同規約　施行規則
- 同規約　実施細則

■　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約

- 同規約　施行規則

■　違反調査及び措置の手続等に関する規則

不動産公正取引協議会連合会

一般社団法人 北海道不動産公正取引協議会
東北地区不動産公正取引協議会
公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会
北陸不動産公正取引協議会
東海不動産公正取引協議会
公益社団法人 近畿地区不動産公正取引協議会
中国地区不動産公正取引協議会
四国地区不動産公正取引協議会
一般社団法人 九州不動産公正取引協議会

不動産の公正競争規約

― 目　次 ―

■　不動産の表示に関する公正競争規約 ---------- １

■　不動産の表示に関する公正競争規約施行規則 ---------- １７

・　規約第８条に規定する必要な表示事項---------- ２９
別表１　分譲宅地（小規模団地を含み、残区画数が１区画のものを除く。）----- ３０
別表２　現況有姿分譲地 ---------- ３１
別表３　売地・貸地 ---------- ３２
別表４　新築分譲住宅（小規模団地を含み、残戸数が１戸のものを除く。）----- ３３
別表５　新築住宅・中古住宅・新築分譲住宅で残戸数が１戸のもの---------- ３４
別表６　新築分譲マンション
（小規模団地を含み、残住戸が１戸のものを除く。）---------- ３５
別表７　中古マンション・新築分譲マンションで残戸数が１戸のもの---------- ３６
別表８　新築賃貸マンション・新築賃貸アパート ---------- ３７
別表９　中古賃貸マンション・貸家・中古賃貸アパート・新築賃貸マンション又は新築賃貸アパートで残戸数が１戸のもの ---------- ３８
別表10　共有制リゾートクラブ会員権 ---------- ３９

■　不動産の表示に関する公正競争規約実施細則 ---------- ４０

・　特定人に対する面接調査等の取り扱い
・　住宅の品質確保の促進に関する法律の関連する住宅の品質等に関する不当な表示
・　ＤＫ・ＬＤＫの広さ（畳数）の目安となる指導基準

■　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約 ---------- ４５

■　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約施行規則---------- ４８

■　違反調査及び措置の手続等に関する規則 ---------- ５３

■　不動産公正取引協議会連合会及び地区不動産公正取引協議会 ---------- ５５

■　地区不動産公正取引協議会及びその加盟団体 ---------- ５６

不動産の表示に関する公正競争規約

― 目　次 ―

第１章　総　則
　第１節　目的（第１条）
　第２節　会員の責務（第２条・第３条）
　第３節　用語の定義（第４条）
第２章　広告表示の開始時期の制限（第５条）
第３章　建築条件付土地取引における建物に関する表示及び自由設計型マンション企画に関する広告表示（第６条・第７条）
第４章　必要な表示事項
　第１節　必要な表示事項（第８条）
　第２節　予告広告・副次的表示・シリーズ広告における特例（第９条～第11条）
　第３節　必要な表示事項の適用除外（第12条）
第５章　特定事項等の明示義務
　第１節　特定事項の明示義務（第13条）
　第２節　記事広告における「広告である旨」の明示義務（第14条）
第６章　表示基準
　第１節　物件の内容・取引条件等に係る表示基準（第15条）
　第２節　節税効果等の表示基準（第16条）
　第３節　入札及び競り売りの方法による場合の表示基準（第17条）
第７章　特定用語等の使用基準
　第１節　特定用語の使用基準（第18条）
　第２節　物件の名称の使用基準（第19条）
第８章　不当表示の禁止
　第１節　不当な二重価格表示（第20条）
　第２節　おとり広告（第21条）
　第３節　不当な比較広告（第22条）
　第４節　その他の不当表示（第23条）
　　・取引態様（第１項第１号）
　　・物件の所在地（同第２号）
　　・交通の利便性（同第３号～同第５号）
　　・各種施設までの距離（同第６号）
　　・団地の規模（同第７号）
　　・面　積（同第８号）
　　・建物の間取り・用途（同第９号～同第11号）
　　・物件の形質（同第12号～同第28号）
　　・利用の制限（同第29号～同第31号）
　　・設備・生活関連施設（同第32号～同第37号）
　　・環境等（同第38号～同第41号）
　　・写真・絵図（同第42号・同第43号）
　　・価格・料金（同第44号～同第50号）
　　・価格以外の取引条件（同第51号～同第57号）
　　・融資等の条件（同第58号～同第60号）
　　・事業者の信用（同第61号～同第68号）
　　・その他の事項（同第69号～同第75号）
第９章　表示内容の変更等の公示（第24条）
第10章　公正取引協議会及び公正取引協議会連合会
　第１節　組織、地区及び事業（第25条）
　第２節　違反に対する調査（第26条）
　第３節　違反に対する措置（第27条）
第11章　雑　則（第28条・第29条）
附　則

第１章　総則

第１節　目的

（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３１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。

第２節　会員の責務

（事業者の責務）

第２条　事業者は、不動産広告の社会性にかんがみ、深くその責任を自覚し、この規約を遵守することはもとより、社会的・経済的諸事情の変化に即応しつつ、常により適正な広告その他の表示をするよう努めなければならない。

（広告会社等の責務）

第３条　事業者から広告制作の依頼を受けた広告会社等は、不動産広告の社会性にかんがみ、深くその社会的な責任を認識し、この規約の趣旨にのっとり、一般消費者の適正な選択に資する広告を制作するよう努めなければならない。

第３節　用語の定義

（用語の定義）

第４条　この規約において「不動産」とは、土地及び建物をいう。

２　この規約において「宅地」とは、宅地建物取引業法（昭和２７年法律第１７６号。以下「宅建業法」という。）第２条第１号に定めるものをいう。

３　この規約において「建物」とは、土地に定着し、屋根及び周壁を有する工作物であって、主として居住の用に供されるものをいい、賃貸アパートその他の貸室等建物の一部を含むものとする。

４　この規約において「事業者」とは、宅建業法第３条第１項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者であって、第２５条第１項に規定する公正取引協議会の構成団体に所属するもの及びこの規約に個別に参加するものをいう。

５　この規約において「表示」とは、顧客を誘引するための手段として事業者が不動産（以下第９章までにおいて「物件」という。）の内容又は取引条件その他取引（事業者自らが貸借の当事者となって行う取引を含む。以下同じ。）に関する事項について行う広告その他の表示（以下「広告表示」という。）であって、次に掲げるものをいう。

（１）　物件自体による表示及びモデル・ルームその他これらに類似する物による表示

（２）　チラシ、ビラ、パンフレット、説明書面その他これらに類似する物による広告表示(ダイレクトメール、ファクシミリ等によるものを含む。）及び口頭による広告表示（電話によるものを含む。）

（３）　ポスター、看板（プラカード及び建物又は電車、自動車等に記載されたものを含む。）、ネオン・サイン、アドバルーンその他これらに類似する物による広告及び陳列物又は実演による表示

（４）　新聞紙、雑誌その他の出版物、放送（有線電気通信設備又は拡声機による放送を含む。）、映写、

演劇又は電光による広告

（５）　情報処理の用に供する機器による広告表示（インターネット、パソコン通信等によるものを含む。）

６　この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（１）　**建築条件付土地**　自己の所有する土地を販売するに当たり、自己と土地購入者との間において、自己又は自己の指定する建設業を営む者（建設業者）との間に、当該土地に建築する建物について一定期間内に建築請負契約が成立することを条件として売買される土地をいう（建築請負契約の相手方となる者を制限しない場合を含む。）。

（２）　**自由設計型マンション企画**　特定の土地を前提とするマンション建築の基本計画を示して当該計画について消費者の意見を聴取し、これを反映させた実施計画を確定し、第５条に規定する広告表示の開始の要件を満たした後に、売買契約をする方式によるマンションの建築企画をいう。

（３）　**予告広告**　分譲宅地、新築分譲住宅、新築分譲マンション、新築賃貸マンション又は新築賃貸アパートであって、価格等が確定していないため、直ちに取引することができない物件について、その本広告（第８条に規定する必要な表示事項をすべて表示して物件の取引の申込みを勧誘するための広告表示をいう。）に先立ち、その取引開始時期をあらかじめ告知する広告表示をいう。

（４）　**副次的表示**　分譲宅地、新築分譲住宅又は新築分譲マンションに関する広告表示であって、一の広告物において、主として取引しようとする物件の広告表示に付加して行う他の物件に関する広告表示をいう。

（５）　**シリーズ広告**　分譲宅地、新築分譲住宅、新築分譲マンション、新築賃貸マンション又は新築賃貸アパートに関する広告表示であって、一の企画に基づき、１年以内に、順次、連続して４回以上又は６か月以内に３回以上にわたって行う一連の広告表示をいう。

（６）　**比較広告**　自己の供給する物件又は役務について、これと競争関係にある特定の物件等を比較対象物件等として示し（暗示的に示す場合を含む。）、物件等の内容又は取引条件について、客観的に測定又は評価することによって比較する広告表示をいう。

第２章　広告表示の開始時期の制限

（広告表示の開始時期の制限）

第５条　事業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、宅建業法第３３条に規定する許可等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の内容又は取引条件その他取引に関する広告表示をしてはならない。

第３章　建築条件付土地取引における建物に関する表示
及び自由設計型マンション企画に関する広告表示

（建築条件付土地取引に関する広告表示中に表示される建物に関する表示）

第６条　前条の規定は、建築条件付土地取引に関する広告表示中に表示される当該土地に建築すべき建物に関する表示については、次に掲げるすべての要件を満たすものに限り、適用しない。

（１）　次の事項について、見やすい場所に、見やすい大きさ[規則９条：Ｐ２２]、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で表示していること。

ア　取引の対象が建築条件付土地である旨

イ　建築請負契約を締結すべき期限（土地購入者が表示された建物の設計プランを採用するか否かを問わず、土地購入者が自己の希望する建物の設計協議をするために必要な相当の期間を経過し

た日以降に設定される期限）

ウ　建築条件が成就しない場合においては、土地売買契約は、解除され、かつ、土地購入者から受領した金銭は、名目のいかんにかかわらず、すべて遅滞なく返還する旨

エ　表示に係る建物の設計プランについて、次に掲げる事項

(ｱ)　当該プランは、土地の購入者の設計プランの参考に資するための一例であって、当該プランを採用するか否かは土地購入者の自由な判断に委ねられている旨

(ｲ)　当該プランに係る建物の建築代金並びにこれ以外に必要となる費用の内容及びその額

（２）　土地取引に係る第８条に規定する必要な表示事項を満たしていること。

（自由設計型マンション企画に関する表示）

第７条　第５条の規定は、自由設計型マンション企画に関する表示であって、次に掲げるすべての要件を満たすものについては、適用しない。

（１）　次の事項について、見やすい場所に、見やすい大きさ[規則９条：Ｐ２２]、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で表示していること。

ア　当該企画に係る基本計画である旨及び基本計画の性格

イ　当該企画の実現に至るまでの手順

ウ　当該企画に関する意見聴取のための説明会等の開催時期及び場所

エ　意見聴取に応じた消費者に対し、当該企画に基づく物件その他の物件の取引を拘束するものではなく、また、これらの取引において何ら特別の取扱いをするものではない旨

オ　当該企画の実施に際しては、宅建業法第３３条に規定する許可等の処分を受ける必要がある旨及び未だ受けていない旨

カ　当該企画の実施の段階において、顧客の注文による設計変更図面作成費、追加工事費その他の費用を必要とするときは、その内容及び額

（２）　当該企画に係る基本計画について、建ぺい率・容積率の制限の範囲内において建築可能な限度を示すための透視図並びに消費者の意見を求める基礎となる外観図及び平面スケッチを示す場合においては、消費者の意見を聴取する場合の手がかりとして示すものであって、具体的な実施計画の内容を示すものではない旨を、これらの表示に接する位置に明示していること。

（３）　当該企画のコンセプトに関する説明及び前号に規定する図面等を除き、建物の具体的な設計プランを表示していないこと。

第４章　必要な表示事項

第１節　必要な表示事項

（必要な表示事項）

第８条　事業者は、規則[規則２条：Ｐ１８]で定める表示媒体を用いて物件の表示をするときは、物件の種別ごとに、次に掲げる事項について、規則[規則９条：Ｐ２２]で定めるところにより、見やすい場所に、見やすい大きさ、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で明りょうに表示しなければならない。

（１）　広告主に関する事項

（２）　物件の所在地、規模、形質その他の内容に関する事項

（３）　物件の価格その他の取引条件に関する事項

（４）　物件の交通その他の利便及び環境に関する事項

（５）　前各号に掲げるもののほか、規則[規則４条：Ｐ１９]で定める事項

第２節　予告広告・副次的表示・シリーズ広告における特例

（予告広告における特例）

第９条　予告広告にあっては、第８条の規定にかかわらず、規則[規則５条：Ｐ２０]で定めるところにより、同条に規定する必要な表示事項の一部を省略することができる。

２　予告広告を行う場合においては、当該予告広告に係る物件の取引開始前に、当該予告広告を行った媒体と同一の媒体を用い、かつ、当該予告広告を行った地域と同一又はより広域の地域において、本広告をしなければならない。

３　前項の規定にかかわらず、予告広告を行った媒体が定期刊行物であって、同一の媒体において本広告をすることが著しく困難と認められる場合には、規則[規則５条２項：Ｐ２０]で定めるところにより、他の媒体を用いて本広告をすることができる。

４　予告広告においては、予告広告である旨、販売予定時期その他規則[規則５条３項、４項：Ｐ２０]で定める事項を、見やすい場所に、見やすい大きさ[規則９条：Ｐ２２]、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で明りょうに表示しなければならない。

（副次的表示における特例）

第１０条　副次的表示は、第８条の規定にかかわらず、規則[規則６条：Ｐ２０]で定めるところにより、同条に規定する必要な表示事項の一部を省略することができる。

（シリーズ広告における特例）

第１１条　シリーズ広告は、第８条の規定の適用に当たっては、次の各号に掲げるすべての要件を満たす場合に限り、その一連の広告表示をもって、一の広告表示とみなす。

（１）　新聞、雑誌又は規則[規則７条：Ｐ２０]で定めるインターネットによる広告であること。

（２）　シリーズ広告中の最後に行う広告（以下「最終広告」という。）において、第８条に規定する必要な表示事項を表示していること。

（３）　各回の広告において、次の事項を、見やすい場所に、見やすい大きさ[規則９条：Ｐ２２]、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で明りょうに表示していること。

ア　シリーズ広告である旨

イ　当該シリーズ広告における広告の回数

ウ　シリーズ広告中における当該広告の順位

エ　次回の広告の掲載予定日（最終広告を除く。）

オ　契約又は予約の申込みに応じない旨及び名目のいかんにかかわらず申込みの順位の確保に関する措置を講じない旨（最終広告を除く。）

（４）　第５条に規定する広告表示の開始の要件を満たしていること。

第３節　必要な表示事項の適用除外

（必要な表示事項の適用除外）

第１２条　次の各号に掲げる広告表示については、第８条の規定を適用しない。ただし、物件の内容又は取引条件を併せて表示するものを除く。

（１）　分譲宅地、新築分譲住宅又は新築分譲マンションの販売に先立ち、当該物件の名称を募集するため又は名称を考案するための手掛かりとして当該物件のおおむねの所在地（都道府県、郡、市区町村、字又は街区番号まで）、物件種別、おおむねの規模及び開発理念のみを表示する広告

（２）　物件情報展示会その他の催事の開催場所、開催時期、又は常設の営業所の場所を案内する広告表

示であって、展示している物件数、当該物件の種別及び価格の幅のみを表示するもの

（３） 住宅友の会その他の顧客を構成員とする組織の会員を募集する広告表示であって、現に取引している物件又は将来取引しようとする物件について、その物件の種別、販売（賃貸を含む。以下同じ。）中であるか販売予定であるかの別及び最寄駅のみを表示するもの

（４） 企業広告の構成要素として現に取引している物件又は将来取引しようとする物件の広告表示であって、その物件の種別、販売中であるか販売予定であるかの別及び最寄駅のみを表示するもの（当該広告の主旨が特定の物件の予告その他取引に関する広告表示と認められるものを除く。）

第５章　特定事項等の明示義務

第１節　特定事項の明示義務

（特定事項の明示義務）

第１３条　事業者は、一般消費者が通常予期することができない物件の地勢、形質、立地、環境等に関する事項又は取引の相手方に著しく不利な取引条件であって、規則[規則８条：Ｐ２１]で定める事項については、それぞれその定めるところにより、見やすい場所に、見やすい大きさ[規則９条：Ｐ２２]、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で明りょうに表示しなければならない。

第２節　記事広告における「広告である旨」の明示義務

（記事広告における「広告である旨」の明示義務）

第１４条　事業者は、記事広告（編集記事形式の広告表示）にあっては、当該広告表示中に広告である旨を、規則[規則９条：Ｐ２２]で定めるところにより、見やすい場所に、見やすい大きさ、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で明りょうに表示しなければならない。

第６章　表示基準

第１節　物件の内容・取引条件等に係る表示基準

（物件の内容・取引条件等に係る表示基準）

第１５条　事業者は、次に掲げる事項について表示するときは、規則[規則１０条：Ｐ２２]で定めるところにより表示しなければならない。

（１） 取引態様

（２） 物件の所在地

（３） 交通の利便性

（４） 各種施設までの距離又は所要時間

（５） 団地の規模

（６） 面積

（７） 物件の形質

（８） 写真・絵図

（９） 設備・施設等

(10) 生活関連施設

(11)　価格・賃料
(12)　住宅ローン等
(13)　その他の取引条件

第２節　節税効果等の表示基準

（節税効果等の表示基準）

第１６条　事業者は、リース方式によるマンション等について、節税効果（給与所得者等が不動産所得を得ることとなった場合等に、税法上認められた方法により、課税総所得金額を減少させ、税負担を軽減すること。）又は当該マンション等に係る賃料収入の確実性等について表示するときは、規則［規則１１条：Ｐ２６］で定めるところにより表示しなければならない。

第３節　入札及び競り売りの方法による場合の表示基準

（入札及び競り売りの方法による場合の表示基準）

第１７条　事業者は、入札又は競り売りの方法により取引する場合は、規則［規則１２条：Ｐ２７］で定めるところにより表示しなければならない。

第７章　特定用語等の使用基準

第１節　特定用語の使用基準

（特定用語の使用基準）

第１８条　事業者は、次に掲げる用語を用いて表示するときは、それぞれ当該各号に定める意義に即して使用しなければならない。

（１）　**新　築**　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をいう。

（２）　**新発売**　新たに造成された宅地又は新築の住宅（造成工事又は建築工事完了前のものを含む。）について、一般消費者に対し、初めて購入の申込みの勧誘を行うこと（一団の宅地又は建物を数期に区分して販売する場合は、期ごとの勧誘）をいい、その申込みを受けるに際して一定の期間を設ける場合においては、その期間内における勧誘をいう。

（３）　**ダイニング・キッチン（ＤＫ）**　台所と食堂の機能が１室に併存している部屋をいい、住宅（マンションにあっては、住戸。次号において同じ。）の居室（寝室）数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ［広さの目安となる指導基準：Ｐ４３］、形状及び機能を有するものをいう。

（４）　**リビング・ダイニング・キッチン（ＬＤＫ）**　居間と台所と食堂の機能が１室に併存する部屋をいい、住宅の居室（寝室）数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ［広さの目安となる指導基準：Ｐ４３］、形状及び機能を有するものをいう。

（５）　**宅地の造成工事の完了**　宅地上に建物を直ちに建築することができる状態に至ったことをいい、当該工事の完了に際し、都市計画法（昭和４３年法律第１００号）その他の法令による工事の完了の検査を受けることが必要とされるときは、その検査に合格したことをいう。

（６）　**建物の建築工事の完了**　建物をその用途に従い直ちに使用することができる状態に至ったことをいう。

２　事業者は、次に掲げる用語を用いて表示するときは、それぞれ当該表示内容を裏付ける合理的な根拠を示す資料を現に有している場合を除き、当該用語を使用してはならない。この場合において、第４号及び第５号に定める用語については、当該表示内容の根拠となる事実を併せて表示する場合に限り使用することができる。

（１）　物件の形質その他の内容又は役務の内容について、「完全」、「完ぺき」、「絶対」、「万全」等、全く欠けるところがないこと又は全く手落ちがないことを意味する用語

（２）　物件の形質その他の内容、価格その他の取引条件又は事業者の属性に関する事項について、「日本一」、「日本初」、「業界一」、「超」、「当社だけ」、「他に類を見ない」、「抜群」等、競争事業者の供給するもの又は競争事業者よりも優位に立つことを意味する用語

（３）　物件について、「特選」、「厳選」等、一定の基準により選別されたことを意味する用語

（４）　物件の形質その他の内容又は価格その他の取引条件に関する事項について、「最高」、「最高級」、「極」、「特級」等、最上級を意味する用語

（５）　物件の価格又は賃料等について、「買得」、「掘出」、「土地値」、「格安」、「投売り」、「破格」、「特安」、「激安」、「バーゲンセール」、「安値」等、著しく安いという印象を与える用語

（６）　物件について、「完売」等著しく人気が高く、売行きがよいという印象を与える用語

第２節　物件の名称の使用基準

（物件の名称の使用基準）

第１９条　物件の名称として地名等を用いる場合において、当該物件が所在する市区町村内の町若しくは字の名称又は地理上の名称を用いる場合を除いては、次の各号に定めるところによるものとする。

（１）　当該物件の所在地において、慣例として用いられている地名又は歴史上の地名がある場合は、当該地名を用いることができる。

（２）　当該物件の最寄りの駅、停留場又は停留所の名称を用いることができる。

（３）　当該物件が公園、庭園、旧跡その他の施設から直線距離で３００メートル以内に所在している場合は、これらの施設の名称を用いることができる。

（４）　当該物件の面する街道その他の道路の名称（坂名を含む。）を用いることができる。

２　別荘地（別荘又はリゾートマンションを含む。）にあっては、前項に掲げるところによるほか、次の各号に定めるところによることができる。

（１）　当該物件が自然公園法（昭和３２年法律第１６１号）による自然公園の区域内に所在する場合は、当該自然公園の名称を用いることできる。

（２）　当該物件がその最寄りの駅から直線距離で５，０００メートル以内に所在している場合は、その最寄りの駅の名称を用いることができる。ただし、当該物件がその最寄りの駅から同じく５，０００メートルを超える地点に所在する場合は、併せてその距離を明記する場合に限り、その最寄りの駅の名称を用いることができる。

（３）　当該物件が地勢及び地形上、山、山脈、山塊等の一部に位置している場合は、当該山、山脈、山塊等の名称を用いることができる。

（４）　当該物件が海（海岸）、湖沼又は河川の岸又は堤防から直線距離で１，０００メートル以内に所在している場合は、当該海（海岸）、湖沼又は河川の名称を用いることができる。

（５）　当該物件が温泉地、名勝、旧跡等から直線距離で１，０００メートル以内に所在している場合は、その温泉地、名勝、旧跡等の名称を用いることができる。

第８章　不当表示の禁止

第１節　不当な二重価格表示

（不当な二重価格表示）

第２０条　事業者は、物件の価格、賃料又は役務の対価について、二重価格表示（実際に販売する価格（以下「実売価格」という。）にこれよりも高い価格（以下「比較対照価格」という。）を併記する等の方法により、実売価格に比較対照価格を付すことをいう。）をする場合において、事実に相違する広告表示又は実際のもの若しくは競争事業者に係るものよりも有利であると誤認されるおそれのある広告表示をしてはならない。［規則１３条、１４条：Ｐ２８］

第２節　おとり広告

（おとり広告）

第２１条　事業者は、次に掲げる広告表示をしてはならない。

（１）　物件が存在しないため、実際には取引することができない物件に関する表示

（２）　物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示

（３）　物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示

第３節　不当な比較広告

（不当な比較広告）

第２２条　事業者は、比較広告において、次に掲げる広告表示をしてはならない。

（１）　実証されていない、又は実証することができない事項を挙げて比較する表示

（２）　一般消費者の物件等の選択にとって重要でない事項を重要であるかのように強調して比較するもの及び比較する物件等を恣意的に選び出すなど不公正な基準によって比較する表示

（３）　一般消費者に対する具体的な情報ではなく、単に競争事業者又はその物件等を誹謗し又は中傷する表示

第４節　その他の不当表示

（その他の不当表示）

第２３条　事業者は、次に掲げる広告表示をしてはならない。

〔取引態様〕

（１）　取引態様について、事実に相違する表示又は実際のもの若しくは競争事業者に係るものよりも優良若しくは有利であると誤認されるおそれのある表示

〔物件の所在地〕

（２）　物件の所在地について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

〔交通の利便性〕

（３）　電車、バス等の交通機関を利用する場合の利便性について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

（４）　電車、バス等の交通機関又は自動車若しくは自転車による場合の所要時間について、実際のものよりも短いと誤認されるおそれのある表示

（５）　徒歩による場合の所要時間について、実際のものよりも短いと誤認されるおそれのある表示

〔各種施設までの距離〕

（６）　物件の所在地から駅その他の施設までの距離について、実際のものよりも短いと誤認されるおそれのある表示

〔団地の規模〕

（７）　団地の開発規模について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

〔面　積〕

（８）　物件の面積について、実際のものよりも広いと誤認されるおそれのある表示

〔建物の間取り・用途〕

（９）　建物の間取りについて、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(10)　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）上の居室に該当しない部屋について、居室であると誤認されるおそれのある表示

(11)　店舗向き、住宅向きその他物件の用途・利用方法について、実際のものよりも優良又は有利であると誤認されるおそれのある表示

〔物件の形質〕

(12)　土地の地目又は形質、地勢、土壌等について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(13)　土壌の改良の内容又は程度について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(14)　宅地の造成工事の内容について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(15)　宅地の造成材料又は建物の建築材料若しくは造作について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(16)　建物の構造について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(17)　建物の建築工事の内容について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(18)　建物の建築経過年数又は建築年月について、実際のものよりも経過年数が短い又は建築年月が新しいと誤認されるおそれのある表示

(19)　建物の保温・断熱性、遮音性、健康・安全性その他の居住性能について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(20)　建物の毀損又は汚損の程度について、実際のものよりも軽微であると誤認されるおそれのある表示

(21)　増築、改築又は造作の取替えをした建物について、当該建物の全部又は取引しようとする部分が新築したものであると誤認されるおそれのある表示

(22)　租税特別措置法（昭和３２年法律第２６号）による優良な宅地又は住宅の供給に寄与する旨の認定に関する事項について表示することにより、物件の内容について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(23)　建物について、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成１１年法律第８１号）の規定に基づく住宅性能評価、住宅型式性能認定又は型式住宅部分等製造業者の認証に関する事項について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(24)　宅地、建物、これらに付属する施設、造成工事、建築工事等に関する等級その他の規格・格付けについて、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(25)　温泉でないものについて、温泉であると誤認されるおそれのある表示

(26)　入浴に際して加温を必要とする温泉について、加温を必要とする旨を表示しないこと等により、当該温泉が入浴に適する温度以上の温泉であると誤認されるおそれのある表示

(27)　温泉源から採取した温泉を給湯管によらずに供給するもの（源泉から湧出する温泉を直接利用するものを除く。）について、給湯管によるものであると誤認されるおそれのある表示

(28)　特定の区画の土地又は住宅にのみ該当する設備、仕様等について、すべての物件に該当すると誤認されるおそれのある表示

〔利用の制限〕

(29)　土地の区画、形質の変更に関する都市計画法、自然公園法その他の法律による制限に係る事項について、実際のものよりも緩やかであると誤認されるおそれのある表示

(30)　建ぺい率その他建物の建築に関する建築基準法、都市計画法その他の法律による制限に係る事項について、事実に相違する表示又は実際のものよりも緩やかであると誤認されるおそれのある表示

(31)　第三者の所有権、地上権、地役権、賃借権、入会権その他物件の利用を制限する権利の内容に関する事項について、実際のものよりも取引の相手方に有利であると誤認されるおそれのある表示

〔設備・生活関連施設〕

(32)　建物に付属する設備について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(33)　団地内の施設について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(34)　道路の構造、幅員及び舗装の状況等について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(35)　学校、病院、官公署その他の公共・公益施設又はデパート、商店その他の商業施設若しくは生活施設の利用の便宜について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(36)　共有制リゾート会員権に係る譲渡対象物件固有の施設、相互利用施設、附帯施設又は提携施設の規模その他の内容について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(37)　共有制リゾート会員権に係る施設、相互利用施設、附帯施設又は提携施設の利用可能日数、利用可能時期、利用料金等利用権の内容について、実際のものよりも優良又は有利であると誤認されるおそれのある表示

〔環境等〕

(38)　物件の採光、通風、日照、眺望等について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(39)　物件の周囲の静寂さ、快適さ等について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(40)　物件の方位その他立地条件について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(41)　前２号に規定するもののほか、物件の周辺環境について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

〔写真・絵図〕

(42)　モデル・ルーム又は写真、コンピュータグラフィックス、見取図、完成図若しくは完成予想図による表示であって、物件の規模、形状、構造等について、事実に相違する表示又は実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(43)　物件からの眺望若しくは景観又は物件を中心とした眺望若しくは景観を示す写真、絵図又はコンピュータグラフィックスによる表示であって、事実に相違する表示又は実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

〔価格・料金〕

(44)　物件の価格、賃料又はその他の費用について、実際のものよりも安いと誤認されるおそれのある表示

(45)　媒介報酬又は代理報酬の額について、実際のもの又は競争事業者に係るものよりも有利であると

誤認されるおそれのある表示

(46)　建物（土地付き建物を含む。以下同じ。）の価格について、消費税が含まれていないのに、含まれていると誤認されるおそれのある表示

(47)　権利金、礼金、敷金、保証金、償却費等の額について、実際のものよりも少ないと誤認されるおそれのある表示

(48)　管理費、維持費、修繕積立金又は共益費について、実際のもの又は競争事業者に係るものよりも有利であると誤認されるおそれのある表示

(49)　給水、排水、ガス、電気等を利用するための施設若しくはその工事に必要とされる費用の額又はその負担条件について、実際のものよりも有利であると誤認されるおそれのある表示

(50)　建物の設計変更若しくは附帯工事の内容又はその対価について、実際のものよりも優良又は有利であると誤認されるおそれのある表示

〔価格以外の取引条件〕

(51)　価格、賃料、権利金等の支払条件について、実際のものよりも有利であると誤認されるおそれのある表示

(52)　手付金等の保全措置について、実際のものよりも有利であると誤認されるおそれのある表示

(53)　物件の所有権、賃借権その他の権利の設定、移転等に関する登記について、実際のものよりも有利であると誤認されるおそれのある表示

(54)　物件の引渡しの条件として、頭金（住宅ローン等の信用供与を受けることができる金銭の額と物件価額との差額）等の支払を条件としている場合において、頭金の額を下回る手付金等の支払のみで、物件の引渡しを受けることができるものであると誤認されるおそれのある表示

(55)　取引の相手方が取得する所有権その他の権利の内容について、事実に相違する表示又は実際のものよりも有利であると誤認されるおそれのある表示

(56)　物件への案内の条件、契約手続の条件その他の取引条件について、実際のものよりも有利であると誤認されるおそれのある表示

(57)　取引の相手方の資格又は数、取引の相手方を決定する方法その他の取引に関する制限について、実際のものよりも厳しいと誤認されるおそれのある表示

〔融資等の条件〕

(58)　割賦販売又は不動産ローンの条件について、実際のものよりも有利であると誤認されるおそれのある表示

(59)　ローン提携販売を行うものではないのに、ローン提携販売と誤認されるおそれのある表示

(60)　公的機関の融資に係る条件について、実際のものよりも有利であると誤認されるおそれのある表示

〔事業者の信用〕

(61)　国、地方公共団体又はこれらと関係がある事業者が取引の主体となっていると誤認されるおそれのある表示

(62)　信用があると一般に認められている事業者が取引の主体となっていると誤認されるおそれのある表示

(63)　国、地方公共団体等が事業者と共同し又は事業者を後援していると誤認されるおそれのある表示

(64)　信用があると一般に認められている事業者の商号又は商標と同一又は類似の商号又は商標を用い、事業者の信用について、実際のものよりも優良又は有利であると誤認されるおそれのある表示

(65)　第三者の推せん又は後援を受けていないのに、受けていると誤認されるおそれのある表示

(66)　自己の経歴、営業種目、取引先、事業所、事業規模、経営状況、所属団体その他信用に関する事項について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(67)　競争事業者の取引に係る物件について、事実に反する表示をすることにより、自己の取引に係る物件がその事業者のものよりも優良又は有利であると誤認されるおそれのある表示

(68)　競争事業者の経歴、営業種目、取引先、事業所、事業規模、経営状況その他信用に関する事項について、信用を害するおそれのある表示

〔その他の事項〕

(69)　新発売でない物件について、新発売であると誤認されるおそれのある表示

(70)　物件について、完売していないのに完売したと誤認されるおそれのある表示

(71)　物件の沿革等について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(72)　競売又は公売に付されたことのある物件の取引に際し、その旨をことさら強調することにより、取引の相手方に有利であると誤認されるおそれのある表示

(73)　略語若しくは外国語の使用又は事実の一部のみを表示するなどにより、物件の内容、取引条件等について実際のものよりも優良又は有利であると誤認されるおそれのある表示

(74)　共有制リゾート会員権を購入することが投資又は利殖の手段として有利であると誤認されるおそれのある表示

(75)　前各号に掲げるもののほか、物件の取引について、実際のものよりも優良又は有利であると誤認されるおそれのある表示

２　事業者は、前項に掲げるもののほか、物件の取引に関する事項について、事実に相違する表示であって、不当に顧客を誘引し、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阻害するおそれがあると認められる広告表示をしてはならない。

第９章　表示内容の変更等の公示

（表示の修正・取りやめ及び取引の変更等の公示）

第２４条　事業者は、継続して物件に関する広告その他の表示をする場合において、当該広告その他の表示の内容に変更があったときは、速やかに修正し、又はその表示を取りやめなければならない。

２　事業者は、物件に関する広告その他の表示を行った後、やむを得ない事情により当該表示に係る物件の取引を変更し、延期し又は中止したときは、速やかにその旨を公示しなければならない。

第１０章　公正取引協議会及び公正取引協議会連合会

第１節　組織、地区及び事業

（組織及び事業）

第２５条　この規約を円滑、かつ、効果的に実施するため、一般社団法人北海道不動産公正取引協議会、東北地区不動産公正取引協議会、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会、北陸不動産公正取引協議会、東海不動産公正取引協議会、公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会、中国地区不動産公正取引協議会、四国地区不動産公正取引協議会及び一般社団法人九州不動産公正取引協議会（以下これらを「公正取引協議会」という。）並びに不動産公正取引協議会連合会（以下「公正取引協議会連合会」という。）を設置する。

２　公正取引協議会は、地区内に事務所を有する事業者又は事業者の団体をもって構成する。不動産取引に関する表示に関与する者及びこれらの者の団体は、公正取引協議会に賛助者として参加することができる。

３　前項の公正取引協議会の地区は、次のとおりとする。

（１）　一般社団法人北海道不動産公正取引協議会
　　北海道の区域
（２）　東北地区不動産公正取引協議会
　　青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県の区域
（３）　公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
　　茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県及び長野県の区域
（４）　北陸不動産公正取引協議会
　　富山県、石川県及び福井県の区域
（５）　東海不動産公正取引協議会
　　岐阜県、静岡県、愛知県及び三重県の区域
（６）　公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会
　　滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県の区域
（７）　中国地区不動産公正取引協議会
　　鳥取県、島根県、岡山県、広島県及び山口県の区域
（８）　四国地区不動産公正取引協議会
　　徳島県、香川県、愛媛県及び高知県の区域
（９）　一般社団法人九州不動産公正取引協議会
　　福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県及び沖縄県の区域

４　公正取引協議会は、次の事業を行う。
（１）　この規約の周知徹底に関すること。
（２）　この規約に関する相談に応じ、又はこの規約の適用を受ける事業者の指導に関すること。
（３）　この規約の規定に違反する疑いのある事実の調査及びこの規約を運用するために必要な資料を収集するための実態調査に関すること。
（４）　この規約の規定に違反する事業者に対する措置に関すること。
（５）　不当景品類及び不当表示防止法その他公正取引に関する法令の普及及び違反の防止に関すること。
（６）　関係官公庁及び関係団体との連絡に関すること。
（７）　不動産取引に関する表示の適正化に関して研究すること。
（８）　一般消費者からの苦情処理に関すること。
（９）　その他必要と認められること。

５　公正取引協議会連合会は、公正取引協議会をもって構成する。

６　公正取引協議会連合会は、次の事業を行う。
（１）　第４項各号（第３号の事実の調査及び第４号の措置を除く。）に掲げる事業並びに同項の公正取引協議会の事業に関する指導、助言及び協力に関すること。
（２）　この規約の解釈及び運用の統一に関すること。
（３）　情報処理の用に供する機器による広告その他の表示の進展に伴う表示の適正化に関すること。
（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。

第２節　違反に対する調査

（違反に対する調査）

第２６条　公正取引協議会は、第５条から第２３条までの規定に違反する事実があると思料するときは、そ

の事実について必要な調査を行うため、当該事業者若しくは参考人を招致し、これらの者に資料の提出、報告若しくは意見を求め、又は当該事業者の事務所その他の事業を行う場所に立ち入ることができる。

２　公正取引協議会は、規則[調査等規則５条：Ｐ５３]に定めるところにより、この規約に参加する事業者の団体に対し、前項に規定する調査を委託することができる。

３　この規約に参加する事業者は、前２項の調査に協力しなければならない。

４　公正取引協議会は、前項の規定に違反する事業者に対し、当該調査に協力するよう警告することができる。

５　第１項の調査の手続は、規則[調査等規則２条、４条：Ｐ５３]で定めるところによる。

６　第１項の調査を行う者は、その身分を示す証票を携帯し、関係者に提示しなければならない。

７　前項に規定する者の選任手続は、規則[調査等規則３条：Ｐ５３]で定めるところによる。

第３節　違反に対する措置

（違反に対する措置）

第２７条　公正取引協議会は、第５条及び第８条から第２３条までの規定に違反する行為があると認めるときは、当該違反行為を行った事業者に対し、当該違反行為を排除するために必要な措置を直ちに採るべきこと並びに第５条及び第８条から第２３条までの規定に違反する行為を再び行ってはならないことを警告し、又は５０万円以下の違約金を課すことができる。

２　事業者は、前項に規定する警告を受けたときは、当該警告の内容である措置を直ちに実施し、又は当該警告の内容に反する行為を行ってはならない。

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。

４　公正取引協議会は、第１項及び前項に規定する措置（警告を除く。）を採ろうとするときは、当該事業者に対し、あらかじめ期日及び場所を指定し、並びに事案の要旨及び規約の適用条項を示して事情聴取をしなければならない。事情聴取に際しては、当該事業者に、意見を述べ、及び証拠を提出する機会が与えられなければならない。

５　公正取引協議会は、事業者が正当な理由なく事情聴取の期日に出席せず、かつ、再度指定した事情聴取の期日にも出席しない場合は、前項の規定にかかわらず、事情聴取を経ないで措置を講ずることができる。

６　公正取引協議会は、事業者が前条第４項の警告に従っていないと認めるときは、当該事業者に対し、５０万円以下の違約金を課すことができる。

７　公正取引協議会は、事業者が第５条及び第８条から第２３条までの規定に違反する行為を行った場合において、当該事業者が所属する団体による指導その他の措置を講ずることが適当であると認めるときは、当該団体に対し、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。

第１１章　雑　則

（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。

（定款その他の基本約款の制定）

第２９条　公正取引協議会又は公正取引協議会連合会の定款又は会則その他の基本約款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。この場合において、公正取引協議会にあっては、公正取引協議会連合会を経由して行うものとする。

２　公正取引協議会又は公正取引協議会連合会は、定款又は会則その他の基本約款の運営規程を定め又は変更しようとするときは、あらかじめ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。この場合において、公正取引協議会にあっては、公正取引協議会連合会を経由して行うものとする。

附　則

１　この規約の変更は、平成１８年１月４日から施行する。

２　この規約の施行前に事業者がした行為については、なお従前の例による。

附　則

この規約の変更は、消費者庁及び消費者委員会設置法（平成２１年法律第４８号）の施行日（平成２１年９月１日）から施行する。

附　則

この規約の変更は、公正取引委員会及び消費者庁長官の認定の告示があった日（平成２４年５月３１日）から施行する。

附　則

この規約の変更は、公正取引委員会及び消費者庁長官の認定の告示があった日（平成２５年４月２５日）から施行する。

附　則

この規約の変更は、平成２８年４月１日から施行する。

不動産の表示に関する公正競争規約施行規則

― 目　次 ―

第１章　用語の定義（第１条）
第２章　必要な表示事項（第２条～８条）
　第１節　表示媒体（第２条）
　第２節　物件の種別（第３条）
　第３節　必要な表示事項（第４条）
　第４節　予告広告・副次的表示における特例（第５条・第６条）
　第５節　インターネット広告によるシリーズ広告（第７条）
第３章　特定事項の明示義務（第８条）
第４章　見やすい大きさの文字による表示（第９条）
第５章　表示基準（第１０条～第１２条）
　第１節　物件の内容・取引条件等に係る表示基準（第１０条）
　　・取引態様（第１号）
　　・物件の所在地（第２号）
　　・交通の利便性（第３号～第７号）
　　・各種施設までの距離又は所要時間（第８号～第11号）
　　・団地の規模（第12号）
　　・面　積（第13号～第16号）
　　・物件の形質（第17号～第21号）
　　・写真・絵図（第22号・第23号）
　　・設備・施設等（第24号～第28号）
　　・生活関連施設（第29号～第33号）
　　・価格・賃料（第34号～第43号）
　　・住宅ローン等（第44号～第48号）
　第２節　節税効果等の表示基準（第１１条）
　第３節　入札及び競り売りの方法による場合の表示基準（第１２条）
第６章　誤認されるおそれのある二重価格表示（第13条・第14条）
第７章　実施細則等（第１５条）
附　則

第１章　用語の定義

（用語の定義）

第１条　この規則において使用する用語であって、不動産の表示に関する公正競争規約（「以下「規約」という。）で使用する用語と同一のものは、これと同一の意義に使用するものとする。

２　次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（１）　**最多価格帯**　売買に係る物件の価格を１００万円刻みでみたときに最も物件数が多い価格帯又は価格が著しく高額である等これによることが適当でないと認められる場合において、任意に区分した価格帯でみたときに物件数が最も多い価格帯をいう。

（２）　**開発面積**　開発区域の総面積をいう。

（３）　**総区画数**　開発区域内のすべての予定区画数をいう。

（４）　**総戸数**　新築分譲住宅においては、開発区域内に建築される住宅（建築予定の住宅を含む。）の戸数をいい、新築分譲マンションにおいては、現に取引しようとするすべての建物の一棟ごとの住戸の戸数をいう。

（５）　**販売区画数**　販売しようとする分譲宅地の区画数をいう。

（６）　**販売戸数**　販売しようとする新築分譲住宅の戸数又は新築分譲マンションの住戸の戸数をいう。

（７）　**賃貸戸数**　賃貸しようとする新築賃貸マンション又は新築賃貸アパートの住戸の数をいう。

第２章　必要な表示事項

第１節　表示媒体

（表示媒体）

第２条　規約第８条（必要な表示事項）に規定する規則で定める表示媒体は、次に掲げる区分によるものとし、それぞれの意義は、当該各号に定めるところによる。

（１）　**新聞・雑誌広告**　新聞又は雑誌に掲載される広告表示を総称し、広告表示の位置、大きさ等によって次のとおり細分する。

ア　**新聞記事下広告**　新聞の記事の下に掲載される広告表示をいい、全面広告を含むものとする。

イ　**住宅専門雑誌記事中広告**　住宅情報専門誌の記事面に掲載される広告表示であって、横５分の１ページ以上の大きさのものをいい、口絵、目次、表紙及び全ページ広告を含むものとする。

ウ　**その他の新聞・雑誌広告**　ア及びイに掲げるものを除き、新聞又は雑誌に掲載される広告表示をいう。

（２）　**新聞折込チラシ等**　新聞に折り込まれ、又はその他の方法により配布されるチラシ又は掲出されるビラ等（店頭ビラを除く。）による広告表示をいう。

（３）　**パンフレット等**　パンフレット、小冊子、光・磁気記録媒体その他これらに類似する広告表示をいう。

（４）　**インターネット広告**　インターネットによる広告表示をいう。

第２節　物件の種別

（物件の種別）

第３条　規約第８条（必要な表示事項）に規定する物件の種別は、次に掲げる区分によるものとし、それ

ぞれの意義は、当該各号に定めるところによる。

（１） **分譲宅地**　一団の土地を複数の区画に区分けして、その区画ごとに売買し又は借地権（転借地権を含む。）を設定若しくは移転する住宅用地をいう。

（２） **現況有姿分譲地**　主として一団の土地を一定面積以上の区画に区分けして売買する山林、原野等の土地であって、分譲宅地及び売地以外のものをいう。

（３） **売　地**　区分けしないで売買される住宅用地をいう。

（４） **貸　地**　区分けしないで借地権（転借地権を含む。）を設定又は移転する住宅用地をいう。

（５） **新築分譲住宅**　一団の土地を複数の区画に区分けしてその区画ごとに建築され、構造及び設備ともに独立した新築の一棟の住宅であって、売買するものをいう。

（６） **新築住宅**　建物の構造及び設備ともに独立した新築の一棟の住宅をいう。

（７） **中古住宅**　建築後１年以上経過し、又は居住の用に供されたことがある一戸建て住宅であって、売買するものをいう。

（８） **マンション**　鉄筋コンクリート造りその他堅固な建物であって、一棟の建物が、共用部分を除き、構造上、数個の部分（以下「住戸」という。）に区画され、各部分がそれぞれ独立して居住の用に供されるものをいう。

（９） **新築分譲マンション**　新築のマンションであって、住戸ごとに売買するものをいう。

(10) **中古マンション**　建築後１年以上経過し、又は居住の用に供されたことがあるマンションであって、住戸ごとに、売買するものをいう。

(11) **新築賃貸マンション**　新築のマンションであって、住戸ごとに、賃貸するものをいう。

(12) **中古賃貸マンション**　建築後１年以上経過し、又は居住の用に供されたことがあるマンションであって、住戸ごとに、賃貸するものをいう。

(13) **貸　家**　一戸建て住宅であって、賃貸するものをいう。

(14) **新築賃貸アパート**　マンション以外の新築の建物の一部であって、住戸ごとに、賃貸するものをいう。

(15) **中古賃貸アパート**　マンション以外の建物であり、建築後１年以上経過し、又は居住の用に供されたことがある建物の一部であって、居住の用に供するために賃貸するものをいう。

(16) **小規模団地**　総区画数若しくは総戸数又は販売区画数若しくは販売戸数が１０未満のものをいう。

(17) **共有制リゾートクラブ会員権**　主として会員が利用する目的で宿泊施設等のリゾート施設の全部又は一部の所有権を共有するものをいう。

第３節　必要な表示事項

（必要な表示事項）

第４条　規約第８条（必要な表示事項）に規定する必要な表示事項は、前条に掲げる区分による物件の種別ごとに、それぞれの種別に対応する別表１から別表１０の表示媒体欄に「○」及び「●」の記号を付した事項とする。ただし、小規模団地にあっては、別表１、別表４及び別表６中「○」の記号を付した事項のうち、「☆」の記号を付した事項を除いた事項とする。

２　別表１（分譲宅地）、別表４（新築分譲住宅）又は別表６（新築分譲マンション）に基づく表示事項をパンフレット等に表示する場合において、次の各号の一に該当する場合には、前項に定める事項のほか、それぞれ各号に定める事項とする。

（１）　日照その他物件の環境条件に影響を及ぼすおそれのある建物の建築計画又は宅地の造成計画であって自己に係るもの又は自己が知り得たものがある場合には、その旨及びその規模

（２）　公表された道路建設計画、鉄道建設計画その他の都市計画がある場合において、静寂さその他物件の環境条件に影響を及ぼすおそれがあるときは、その計画が存在する旨

（３）　団地全体の見取図、区画配置図等を表示する場合において、当該団地内（団地を数期に分けて分譲するときは、当該期に販売する一団の区画内及びこれに隣接する土地）に他人の所有に係る土地があるときは、その旨及びその位置

第４節　予告広告・副次的表示における特例

（予告広告に係る必要な表示事項）

第５条　規約第９条（予告広告における特例）第１項に規定する予告広告において省略することができる表示事項は、別表１、別表４、別表６及び別表８中「●」の記号を付した事項とする。

２　規約第９条第３項の規定に基づき、予告広告をした媒体と異なる媒体を用いて本広告をするときは、新聞・雑誌広告又はインターネット広告によるものとし、当該予告広告において、本広告をする新聞名、雑誌名又はウェブサイト名（アドレスを含む。）及び発行予定期日又は掲載予定日を明示しなければならない。

３　規約第９条第４項の規則で定める必要な表示事項は、次に掲げる事項とする。

（１）　予告広告である旨

（２）　価格若しくは賃料（入札・競り売りの方法による場合は、最低売却価格又は最低取引賃料）が未定である旨又は予定最低価格（賃料）、予定最高価格（賃料）及び予定最多価格帯

（３）　販売予定時期又は取引開始予定時期

（４）　本広告を行い取引を開始するまでは、契約又は予約の申込みに一切応じない旨及び申込みの順位の確保に関する措置を講じない旨

（５）　予告広告をする時点において、すべての予定販売区画、予定販売戸数又は予定賃貸戸数を一括して販売（取引）するか、又は数期に分けて販売（取引）するかが確定していない場合は、その旨及び当該予告広告以降に行う本広告において販売区画数、販売戸数又は賃貸戸数を明示する旨

４　前項第１号の表示は、目立つ場所に１４ポイント以上の大きさの文字で表示し、同項第３号及び第４号の表示は、同項第１号の表示に近接する場所に表示する。

（副次的表示）

第６条　規約第１０条（副次的表示における特例）に規定する副次的表示において省略することができる表示事項は、別表１、別表４及び別表６中「○」の記号を付した事項のうち、「☆」の記号を付した事項とする。

第５節　インターネット広告によるシリーズ広告

（インターネット広告によるシリーズ広告）

第７条　規約第１１条（シリーズ広告における特例）第１号に規定する規則で定めるインターネット広告による広告表示は、シリーズ広告の第１回広告において示されたシリーズ広告のスケジュールに従って、最終広告に至るまでの各回の広告表示が確実に行われることを含め、その運営管理が第三者により行われているインターネット広告とする。

第３章　特定事項の明示義務

（特定事項の明示義務）

第８条　規約第１３条（特定事項の明示義務）に規定する規則で定める「特定事項」は、次の各号に掲げる事項とし、それぞれ当該各号に定めるところにより表示する。

（１）　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。

（２）　建築基準法第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については、「再建築不可」又は「建築不可」と明示すること。ただし、同法第４３条第１項ただし書の許可を受けることができることとなる場合において、その旨を表示するときは、この限りでない。

（３）　建築基準法第４０条の規定に基づく地方公共団体の条例により附加された敷地の形態に対する制限に適合しない土地については、「再建築不可」又は「建築不可」と明示すること。

（４）　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すること。

（５）　建築基準法第４２条第２項の規定により道路とみなされる部分（セットバックを要する部分）を含む土地については、その旨を表示し、セットバックを要する部分の面積がおおむね１０パーセント以上である場合は、併せてその面積を明示すること。

（６）　土地取引において、当該土地上に古家、廃屋等が存在するときは、その旨を明示すること。

（７）　沼沢地、湿原又は泥炭地等については、その旨を明示すること。

（８）　土地の全部又は一部が高圧電線路下にあるときは、その旨及びそのおおむねの面積を表示すること。この場合において、建物その他の工作物の建築が禁止されているときは、併せてその旨を明示すること。

（９）　地下鉄の線路を敷設する場合等において、土地の全部又は一部の地下の範囲を定めた地上権が設定されているときは、その旨を表示すること。この場合において、地上権の行使のために土地の利用に制限が加えられているときは、併せてその旨を明示すること。

(10)　傾斜地を含む土地であって、傾斜地の割合が当該土地面積のおおむね３０パーセント以上を占める場合（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又は面積を表示すること。ただし、傾斜地の割合が３０パーセント以上を占めるか否かにかかわらず、傾斜地を含むことにより、当該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又は面積を明示すること。

(11)　土地の有効な利用が阻害される著しい不整形画地及び区画の地盤面が２段以上に分かれている等の著しく特異な地勢の土地については、その旨を明示すること。

(12)　土地が擁壁によっておおわれないがけの上又はがけの下にあるときは、その旨を明示すること。

(13)　道路法（昭和２７年法律第１７０号）第１８条第１項の規定により道路区域が決定され、又は都市計画法第２０条第１項の告示が行われた都市計画道路等の区域に係る土地についてはその旨を明示すること。

(14)　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。

(15)　建築条件付土地の取引については、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。

(16)　国土利用計画法（昭和４９年法律第９２号）による許可又は事前届出を必要とする場合は、その旨を明示して表示すること。

第４章　見やすい大きさの文字による表示

（見やすい大きさの文字による表示）

第９条　規約に規定する「見やすい大きさの文字」とは、原則として７ポイント以上の大きさの文字による表示（７ポイント未満の大きさの文字による表示であっても、文字の大きさのほか、文字数、レイアウト、書体、文字色、文字間隔、行間隔等を勘案して総合的に判断し、見やすい大きさの文字であると認められる文字による表示を含む。）をいう。

第５章　表示基準

第１節　物件の内容・取引条件等に係る表示基準

（物件の内容・取引条件等に係る表示基準）

第１０条　規約第１５条（物件の内容・取引条件等の表示基準）各号に規定する事項について表示するときは、次の各号に定めるところにより表示する。

〔取引態様〕

（１）　取引態様は、「売主」、「貸主」、「代理」又は「媒介（仲介）」の別をこれらの用語を用いて表示すること。

〔物件の所在地〕

（２）　物件の所在地は、都道府県（県庁所在地、政令指定都市及び特別区の場合は省略可）、郡、市区町村、字及び地番（別表３、別表５、別表７及び別表９における地番を除く。）を表示すること。

〔交通の利便性〕

（３）　交通の利便については、次の基準により表示すること。

ア　公共交通機関を利用することが通例である場合には、次により表示すること。

(ｱ)　鉄道、都市モノレール又は路面電車（以下「鉄道等」という。）の最寄りの駅又は停留場（以下「最寄駅等」という。）の名称及び最寄駅等からの徒歩所要時間を明示して表示すること。

(ｲ)　鉄道等の最寄駅等からバスを利用するときは、最寄駅等の名称、最寄駅等から最寄りのバスの停留所までのバス所要時間及び同停留所からの物件までの徒歩所要時間を明示して表示すること。この場合において、停留所の名称を省略することができる。

(ｳ)　バスのみを利用するときは、最寄りのバスの停留所の名称及び同停留所から物件までの徒歩所要時間を明示して表示すること。

イ　公共交通機関を利用しないことが通例である場合には、物件の最寄駅等までの道路距離を表示すること。

（４）　公共交通機関は、現に利用できるものを表示し、特定の時期にのみ利用できるものは、その利用できる時期を明示して表示すること。ただし、新設の路線については、現に利用できるものと併せて表示する場合に限り、路線の新設に係る国土交通大臣の許可処分又はバス会社等との間に成立している協定の内容を明示して表示することができる。

（５） 新設予定の鉄道、都市モノレールの駅若しくは路面電車の停留場（以下「駅等」という。）又はバスの停留所は、当該路線の運行主体が公表したものに限り、その新設予定時期を明示して表示することができる。

（６） 電車、バス等の交通機関の所要時間は、次の基準により表示すること。

ア 起点及び着点とする駅等又はバスの停留所の名称を明示すること。この場合において、最寄りの駅等からバスを利用する場合であって、物件の最寄りの停留所までのバスの所要時間を表示するときは、停留所の名称を省略することができる。

イ 乗換えを要するときは、その旨を明示すること。

ウ 特急、急行等の種別を明示すること。

エ 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。この場合において、平常時の所要時間をその旨を明示して併記することができる。

オ 通勤時に利用することができない電車、バス等の交通機関による所要時間を表示するときは、その旨を明示し、かつ、通勤時に利用することができる電車、バス等の交通機関による所要時間を併記すること。

（７） 自動車による所要時間は、道路距離を明示して、走行に通常要する時間を表示すること。この場合において、表示された時間が有料道路（橋を含む。）の通行を含む場合のものであるときは、その旨を明示すること。ただし、その道路が高速自動車国道であって、周知のものであるときは、有料である旨の表示を省略することができる。

〔各種施設までの距離又は所要時間〕

（８） 道路距離又は所要時間を表示するときは、起点及び着点を明示して表示すること（他の規定により当該表示を省略することができることとされている場合を除く。）。

（９） 団地（一団の宅地又は建物をいう。以下同じ。）と駅その他の施設との間の距離又は所要時間は、それぞれの施設ごとにその施設から最も近い当該団地内の地点を起点又は着点として算出した数値を表示すること。ただし、当該団地を数区に区分して取引するときは、各区分ごとに距離又は所要時間を算出すること。

(10) 徒歩による所要時間は、道路距離８０メートルにつき１分間を要するものとして算出した数値を表示すること。この場合において、１分未満の端数が生じたときは、１分として算出すること。

(11) 自転車による所要時間は、道路距離を明示して、走行に通常要する時間を表示すること。

〔団地の規模〕

(12) 開発区域を工区に分けて工区ごとに開発許可を受け、当該開発許可に係る工区内の宅地又は建物について表示をするときは、開発区域全体の規模及びその開発計画の概要を表示すること。この場合において、全体計画中に開発許可を受けていない部分を含むときは、その旨を明示すること。

〔面　積〕

(13) 面積は、メートル法により表示すること。この場合において１平方メートル未満の数値は、切り捨てて表示することができる。

(14) 土地の面積は、水平投影面積を表示すること。

(15) 建物の面積（マンションにあっては、専有面積）は、延べ面積を表示し、これに車庫、地下室等の面積を含むときは、その旨及びその面積を表示すること。ただし、中古マンションにあっては、建物登記簿に記載された面積を表示することができる。

(16) 住宅の居室等の広さを畳数で表示する場合においては、畳１枚当たりの広さは１．６２平方メートル（各室の壁心面積を畳数で除した数値）以上の広さがあるという意味で用いること。

〔物件の形質〕

(17) 採光及び換気のための窓その他の開口部の面積の当該室の床面積に対する割合が建築基準法第

２８条の規定に適合していないため、同法において居室と認められない納戸その他の部分については、その旨を「納戸」等と表示すること。

(18)　遮音、断熱等を目的とした建築部材自体の性能を表示する場合において、実際の住宅内における遮音、断熱性能等がその構造等から当該部材自体の性能とは異なる可能性がある場合には、その旨を表示すること。

(19)　地目は、登記簿に記載されているものを表示すること。この場合において、現況の地目と異なるときは、現況の地目を併記すること。

(20)　宅地の造成材料又は建物の建築材料について、これを強調して表示するときは、その材料が使用されている部位を明示すること。

(21)　建物をリフォーム又は改築（以下「リフォーム等」という。）したことを表示する場合は、そのリフォーム等の内容及び時期を明示すること。

〔写真・絵図〕

(22)　宅地又は建物の写真は、取引するものの写真を用いて表示すること。ただし、取引しようとする建物が建築工事の完了前である等その建物の写真を用いることができない事情がある場合においては、次に掲げるものに限り、他の建物の写真を用いることができる。この場合においては、当該写真が他の建物のものである旨を写真に接する位置に明示すること。

ア　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。この場合において、門塀、植栽、庭等が異なる場合は、その旨を明示すること。

イ　建物の内部写真であって、写真に写される部分の規模、形質等が同一のもの

(23)　宅地又は建物の見取図、完成図又は完成予想図は、その旨を明示して用い、当該物件の周囲の状況について表示するときは、現況に反する表示をしないこと。

〔設備・施設等〕

(24)　上水道（給水）は、公営水道（専用水道及び簡易専用水道を含む。）、私設水道又は井戸（導管等により飲用の水を供給する施設であって、水道法（昭和３２年法律第１７７号）の適用を受けないものを含む。）の別を表示すること。

(25)　ガスは、都市ガス、ＬＰガス集中方式又はＬＰガス個別方式等の別を明示して表示すること。

(26)　温泉法（昭和２３年法律第１２５号）による温泉については、次に掲げる事項を明示して表示すること。

ア　温泉に加温したものについては、その旨

イ　温泉に加水したものについては、その旨

ウ　温泉源から採取した温泉を給湯管によらずに供給する場合（運び湯の場合）は、その旨

エ　共同浴場を設置する場合において、循環装置又は循環ろ過装置を使用する場合は、その旨

(27)　団地内に建設されるプール、テニスコートその他の娯楽・運動施設について表示するときは、それらの施設の内容、運営主体、利用条件及び整備予定時期を明示すること。

(28)　都市計画法第２９条の開発許可を受けて開発される団地に設置することが当該開発許可の内容となっている公共・公益施設及び生活利便施設又は地方公共団体が設置に関し事業決定している公共・公益施設は、その整備予定時期を明示して表示することができる。

〔生活関連施設〕

(29)　前号の公共・公益施設以外の学校、病院、官公署、公園その他の公共・公益施設は、次に掲げるところにより表示すること。

ア　現に利用できるものを表示すること。

イ　物件までの道路距離を明示すること。

ウ　その施設の名称を表示すること。ただし、公立学校及び官公署の場合は、パンフレットを除き、

省略することができる。

(30)　前号アの規定にかかわらず、学校については、学校の設置について必要とされる許可等の処分を受けているもの又は国若しくは地方公共団体が事業決定しているものにあっては、現に利用できるものと併せて表示する場合に限り、その整備予定時期を明示して表示することができる。また、学校以外の施設については、都市計画法第１１条に規定する都市施設であって、同法第２０条第１項に規定する告示があったものに限り、その内容を明示して表示することができる。

(31)　デパート、スーパーマーケット、商店等の商業施設は、現に利用できるものを物件までの道路距離を明示して表示すること。ただし、工事中である等その施設が将来確実に利用できると認められるものにあっては、その整備予定時期を明示して表示することができる。

(32)　地方公共団体等の地域振興計画、再開発計画又は都市計画等の内容は、当該計画の実施主体者がその整備予定時期を公表したものに限り、表示することができる。この場合においては、当該計画に係る施設等については、その整備予定時期及び表示の時点において当該計画が実施手続のどの段階にあるかを明示して表示すること。

(33)　国若しくは地方公共団体が新設する道路であって、道路法第１８条の規定による告示が行われた道路その他の道路又は高速道路株式会社法第１条に規定する株式会社若しくは地方道路公社等が新設する道路であって、その建設について許認可を受け又は工事実施計画書について認可を受けた新設予定道路については、その整備予定時期及び表示の時点において当該計画がその実施手続のどの段階にあるかを明示して表示すること。

〔価格・賃料〕

(34)　土地の価格については、上下水道施設・都市ガス供給施設の設置のための費用その他宅地造成に係る費用（これらの費用に消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）が課されるときは、その額を含む。）を含めて表示すること。

(35)　土地の価格については、１区画当たりの価格を表示すること。ただし、１区画当たりの土地面積を明らかにし、これを基礎として算出する場合に限り、１平方メートル当たりの価格で表示することができる。

(36)　前号の場合において、すべての区画の価格を表示することが困難であるときは、分譲宅地の価格については、１区画当たりの最低価格、最高価格及び最多価格帯並びにその価格帯に属する販売区画数を表示すること。この場合において、販売区画数が１０未満であるときは、最多価格帯の表示を省略することができる。

(37)　現況有姿分譲地の価格については、分割可能最小面積を明示して、１平方メートル当たりの価格を表示すること。この場合において、１平方メートル当たりの価格が異なる土地があるときは、それぞれの面積を明示して、最低価格及び最高価格を表示すること。

(38)　住宅（マンションにあっては、住戸）の価格については、１戸当たりの価格（敷地の価格（当該敷地が借地であるときは、その借地権の価格）及び建物（電気、上下水道及び都市ガス供給施設のための費用等を含む。）に係る消費税等の額を含む。以下同じ。）を表示すること。

(39)　前号の場合において、すべての住戸の価格を示すことが困難であるときは、新築分譲住宅及び新築分譲マンションの価格については、１戸当たりの最低価格、最高価格及び最多価格帯並びにその価格帯に属する住宅又は住戸の戸数を表示すること。この場合において、販売戸数が１０戸未満であるときは、最多価格帯の表示を省略することができる。

(40)　賃貸される住宅（マンション又はアパートにあっては、住戸）の賃料については、１か月当たりの賃料を表示すること。ただし、新築賃貸マンション又は新築賃貸アパートの賃料について、すべての住戸の賃料を表示することが困難である場合は、１住戸当たりの最低賃料及び最高賃料を表示すること。

(41)　管理費（マンションの事務を処理し、設備その他共用部分の維持及び管理をするために必要とされる費用をいい、共用部分の公租公課等を含み、修繕積立金を含まない。）については、１戸当たりの月額（予定額であるときは、その旨）を表示すること。ただし、住戸により管理費の額が異なる場合において、そのすべての住宅の管理費を示すことが困難であるときは、最低額及び最高額のみで表示することができる。

(42)　共益費（借家人が共同して使用又は利用する設備又は施設の運営及び維持に関する費用をいう。）については、１戸当たりの月額（予定額であるときは、その旨）を表示すること。ただし、住戸により共益費の額が異なる場合において、そのすべての住宅の共益費を示すことが困難であるときは、最低額及び最高額のみで表示することができる。

(43)　修繕積立金については、１戸当たりの月額（予定額であるときは、その旨）を表示すること。ただし、住戸により修繕積立金の額が異なる場合において、そのすべての住宅の修繕積立金を示すことが困難であるときは、最低額及び最高額のみで表示することができる。

〔住宅ローン等〕

(44)　住宅ローン（銀行その他の金融機関が行う物件の購入資金及びこれらの購入に付帯して必要とされる費用に係る金銭の貸借）については、次に掲げる事項を明示して表示すること。

ア　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

イ　提携ローン又は紹介ローンの別

ウ　融資限度額

エ　借入金の利率及び利息を徴する方式（固定金利型、固定金利指定型、変動金利型、上限金利付変動金利型等の種別）又は返済例（借入金、返済期間、利率等の返済例に係る前提条件を併記すること。）

(45)　割賦販売（代金の全部又は一部について、不動産の引渡後１年以上の期間にわたり、かつ、２回以上に分割して受領することを条件として販売することをいう。以下同じ。）については、次に掲げる事項を明示して表示すること。

ア　割賦販売である旨

イ　割賦限度額

ウ　利息の料率（実質年率）

エ　支払期間及び回数

オ　割賦販売に係る信用調査費その他の費用を必要とするときは、その旨及びその額

(46)　住宅ローンの返済例を表示する場合において、ボーナス併用払のときは、１か月当たりの返済額の表示に続けて、ボーナス時に加算される返済額を明示すること。

(47)　購入した物件を賃貸した場合における「利回り」の表示については、当該物件の１年間の予定賃料収入の当該物件の取得対価に対する割合であるという意味で用い、その旨を明示して表示すること。この場合において、予定賃料収入が確実に得られることを保証するものではない旨及び「利回り」は、公租公課その他当該物件を維持するために必要な費用の控除前のものである旨を明示して表示すること。

第２節　節税効果等の表示基準

（節税効果等の表示基準）

第１１条　規約第１６条（節税効果等の表示基準）に規定する節税効果等について表示するときは、次の各号に定めるところにより表示する。

（１）　節税効果があるのは不動産所得が赤字となる場合であり、同所得が黒字となる場合には納税額が増加する旨を表示すること。

（２）　不動産所得に係る必要経費が減少した場合は、節税効果も減少する旨を表示すること。

（３）　具体的な計算例を表示する場合は、当該物件を購入した年度（初年度）の次の年度以降のものを表示すること。ただし、次年度以降の計算例と併せて表示し、かつ、初年度の節税額を強調しないときに限り、初年度の計算例を表示することができる。

２　規約第１６条（節税効果等の表示基準）に規定する賃料収入の確実性等について表示するときは、次に掲げるところにより表示する。

（１）　購入者が当該物件による賃料収入等を得ることができない場合には、その売主又はその指定する者（以下「売主等」という。）が賃料収入を保証する旨を表示するときは、その保証主体、保証の内容、保証期間その他の条件を明示すること。

（２）　購入者の希望により、売主等が購入者から当該物件を転貸目的で賃借し、賃料を支払うことを条件としている場合においてその旨の表示をするときは、売主等と購入者との賃貸借契約について、次に掲げる事項を明示すること。

ア　権利金、礼金等の支払の要否及び支払を必要とする場合は、その額

イ　敷金、保証金等の支払の要否及び支払を必要とする場合は、その額

ウ　賃料（月額）

エ　賃料のほかに、管理費の支払の要否

オ　賃借期間

カ　賃貸借契約の更新及び賃料の改定に関する事項

３　前２項の場合において、次に掲げる広告表示は、当該広告表示を裏付ける合理的な根拠を示す資料を現に有している場合を除き、表示してはならない。

（１）　将来にわたって、当該物件が賃貸市場における商品価値を確実に保持するかのような表示

（２）　将来にわたって、確実に安定した賃料収入が確保されるかのような表示

（３）　将来において、当該物件の資産価値が確実に増大するかのような表示

４　物件の貸借の代理又は媒介の依頼を受けるに際し、貸主に対して賃料収入の確実性等について表示する場合においては、前２項の規定を準用する。

第３節　入札及び競り売りの方法による場合の表示基準

（入札及び競り売りの方法による場合の表示基準）

第１２条　規約第１７条（入札及び競り売りの方法による場合の表示基準）に規定する入札又は競り売りの方法による場合の表示は、第４条に規定する必要な表示事項を表示するほか、次の各号に掲げる場合に応じ、それぞれ当該各号に定めるところにより表示する。

（１）　入札の方法による場合は、次に掲げる事項を明示して表示する。

ア　入札を行う旨

イ　入札参加手続の概要

ウ　入札の期日又は期間

エ　最低売却価格又は最低取引賃料

オ　入札物件の概要及び現地確認方法

（２）　競り売りの方法による場合は、次に掲げる事項を明示して表示する。

ア　競り売りを行う旨及び競り上げ又は競り下げの別

イ　競り売り参加手続の概要

ウ　競り売りの期日又は期間

エ　競り上げ又は競り下げの場合における表示事項

(ｱ)　競り上げの場合、最低売却価格又は最低取引賃料
(ｲ)　競り下げの場合、競り開始価格又は賃料、最低成立価格があるときは、その旨及び競りが不成立の場合においては、最低成立価格を公開する旨
オ　競り売りが不成立の場合において、競り売り参加者のうち最も高い取引希望価格を申し出た者にその後の価格交渉権を与える場合には、その旨
カ　競り売り物件の概要及び現地確認方法

第６章　誤認されるおそれのある二重価格表示

（過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示）

第１３条　過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示は、次に掲げる要件のすべてに適合し、かつ、実際に、当該期間、当該価格で販売していたことを資料により客観的に明らかにすることができる場合を除き、規約第２０条において禁止する不当な二重価格表示に該当するものとする。

（１）　過去の販売価格の公表時期及び値下げの時期を明示したものであること。

（２）　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。

（３）　値下げの時期から６か月以内に表示するものであること。
　ただし、６か月以内であっても災害その他の事情により物件の価値に同一性が認められなくなった場合には、同一性が認められる時点までに限る。

（４）　土地（現況有姿分譲地を除く。）又は建物（共有制リゾートクラブ会員権を除く。）について行う表示であること。

（割引表示）

第１４条　一定の条件に適合する取引の相手方に対し、販売価格、賃料等から一定率又は一定額の割引をする場合において、当該条件を明示して、割引率、割引額又は割引後の額を表示する場合を除き、規約第２０条において禁止される不当な二重価格表示に該当するものとする。

第７章　実施細則等

（実施細則等の制定）

第１５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経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。

附　則

この規則の変更は、平成１８年１月４日から施行する。

附　則

この施行規則の変更は、消費者庁及び消費者委員会設置法（平成２１年法律第４８号）の施行日（平成２１年９月１日）から施行する。

附　則

この規則の変更は、規約の変更について公正取引委員会及び消費者庁長官の認定の告示があった日（平成２４年５月３１日）から施行する。

附　則

この規則の変更は、公正取引委員会及び消費者庁長官の承認があった日（平成２７年１２月４日）から施行し、平成２７年４月１日から適用する。

規約第８条に規定する必要な表示事項

別表１　分譲宅地（小規模団地を含み、残区画数が１区画のものを除く。）

別表２　現況有姿分譲地

別表３　売地・貸地

別表４　新築分譲住宅（小規模団地を含み、残戸数が１戸のものを除く。）

別表５　新築住宅・中古住宅・新築分譲住宅で残戸数が１戸のもの

別表６　新築分譲マンション（小規模団地を含み、残住戸１戸のものを除く。）

別表７　中古マンション・新築分譲マンションで残戸数が１戸のもの

別表８　新築賃貸マンション・新築賃貸アパート

別表９　中古賃貸マンション・貸家・中古賃貸アパート・新築賃貸マンション
又は新築賃貸アパートで残戸数が１戸のもの

別表10　共有制リゾートクラブ会員権

別表１　分譲宅地（小規模団地を含み、残区画数が１区画のものを除く。）

事項 ＼ 媒体		パンフレット等	新聞折込チラシ等 新聞記事下広告 住宅専門雑誌記事中広告	その他の新聞・雑誌広告	インターネット広告
1	広告主の名称又は商号	○	○	○	○
2	広告主の事務所の所在地	○	○		○
3	広告主の事務所（宅建業法施行規則第１５条の５の２第１号の施設を含む。）の電話番号	○	○	○	○
4	宅建業法による免許証番号	○	○		○
5	所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨	○	○		○☆
6	取引態様（売主、代理、媒介（仲介）の別）	○	○	○	○
7	広告主と売主とが異なる場合は、売主の名称又は商号及び免許証番号	○	○☆		
8	売主と事業主（宅地造成事業の主体者）とが異なる場合は、事業主の名称又は商号	○			
9	物件の所在地（パンフレット等の媒体を除き、小規模団地及び副次的表示にあっては地番を省略することができる。）	○	○	○	○
10	交通の利便	○	○	○	○
11	開発面積	○	○☆		
12	総区画数	○	○☆		
13	販売区画数	●	●	●	●
14	土地面積及び私道負担面積（パンフレット等の媒体を除き、最小面積及び最大面積のみで表示することができる。）	○	○	○	○
15	地目及び用途地域（注１）	○	○	○	○
16	建ぺい率及び容積率（容積率の制限があるときは、制限の内容）	○	○	○	○
17	宅建業法第３３条に規定する許可等の処分の番号（パンフレット等の媒体を除き、造成工事が完了済みの場合は省略することができる。）	○	○		○
18	道路の幅員	○	○		
19	主たる設備等の概要	○	●		
20	工事の完了予定年月（パンフレット等の媒体を除き、造成工事が完了済みの場合は省略することができる。）	○	○	○	○
21	①　価格（パンフレット等の媒体を除き、最低価格、最高価格並びに最多価格帯及びその区画数のみで表示することができる。）	●	●	●	●
	②　上下水道施設、都市ガス供給施設等以外の施設であって、共用施設又は特別の施設について負担金等があるときはその旨及びその額並びにこれらの維持・管理費を必要とするときはその旨及びその額				
22	①　借地の場合はその旨	○	○	○	○
	②　当該借地権の種類、内容、借地期間並びに保証金、敷金を必要とするときはその旨及びその額	●	●	●	●
	③　１か月当たりの借地料				
23	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第１２条に定める事項	○	○	○	○
24	取引条件の有効期限	●	●		
25	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日				●

（注）１　市街化調整区域の土地にあっては、用途地域に代えて市街化調整区域である旨を明示するほか、都市計画法施行令第３６条第１項第３号ロ又はハに該当するものについては、住宅等を建築するための許可条件を記載すること。
２　パンフレット等には、施行規則第４条第２項各号に定めるいわゆるデメリット事項を記載すること。
３　予告広告においては、施行規則第５条に定める「予告広告に係る必要な表示事項」を記載すること。
４　「●」の事項は、予告広告において省略することができる。
５　「○」に「☆」が付された事項は、小規模団地及び副次的表示において省略することができる。

別表２　現況有姿分譲地

	事　　項 ＼ 媒　　体	パンフレット等	新聞折込チラシ等 新聞記事下広告 住宅専門雑誌記事中広告	その他の新聞・雑誌広告	インターネット広告
1	広告主の名称又は商号	○	○	○	○
2	広告主の事務所の所在地	○	○		○
3	広告主の事務所（宅建業法施行規則第１５条の５の２第１号の施設を含む。）の電話番号	○	○	○	○
4	宅建業法による免許証番号	○	○		○
5	所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨	○	○		○
6	取引態様（売主、代理、媒介（仲介）の別）	○	○	○	○
7	広告主と売主とが異なる場合は、売主の名称又は商号及び免許証番号	○	○		
8	物件の所在地	○	○	○	○
9	交通の利便	○	○	○	○
10	総区画数	○	○		
11	販売区画数	○	○	○	○
12	総面積及び販売総面積	○	○	○	○
13	土地面積又は分割可能最小面積並びに通路負担があるときはその旨及びその面積	○	○	○	○
14	地目及び市街化区域内の土地については用途地域	○	○	○	○
15	「この土地は、現況有姿分譲地ですから、住宅等を建築して生活するために必要とされる施設はありません」という文言（１６ポイント以上の大きさの文字（新聞折込チラシ等及びパンフレット等以外の媒体を除く。）で記載すること。）	○	○	○	○
16	市街化調整区域内の土地であるときは、「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」という文言（１６ポイント以上の大きさの文字（新聞折込チラシ等及びパンフレット等以外の媒体を除く。）で記載すること。）	○	○	○	○
17	都市計画法その他の法令に基づく制限で、宅建業法施行令第３条に定めるものに関する事項	○	○	○	○
18	価格（最低価格・最高価格）	○	○	○	○
19	価格のほかに、測量費、境界石等の費用を要するときは、その旨及びその額	○	○	○	○
20	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第１２条に定める事項	○	○	○	○
21	取引条件の有効期限	○	○		
22	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日				○

別表３　売地・貸地

事項 ＼ 媒体			新聞折込チラシ等	新聞・雑誌広告	インターネット広告
1	広告主の名称又は商号		○	○	○
2	広告主の事務所の所在地		○		○
3	広告主の事務所（宅建業法施行規則第１５条の５の２第１号の施設を含む。）の電話番号		○	○	○
4	宅建業法による免許証番号		○		○
5	所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨		○		
6	取引態様（売主、代理、媒介（仲介）の別）		○	○	○
7	物件の所在地（町又は字の名称まで）		○		○
8	交通の利便		○	○	○
9	土地面積及び私道負担面積		○	○	○
10	用途地域（注）及び地目		○	○	○
11	建ぺい率及び容積率（容積率の制限があるときは、制限の内容）		○	○	○
12	都市計画法その他の法令に基づく制限で、宅建業法施行令第３条に定めるものに関する事項		○	○	○
13	①	価格	○	○	○
	②	上下水道施設、都市ガス供給施設等以外の施設であって、共用施設又は特別の施設について負担金等があるときはその旨及びその額並びにこれらの維持・管理費を必要とするときはその旨及びその額			
14	①	借地の場合はその旨	○	○	○
	②	当該借地権の種類、内容、借地期間並びに保証金、敷金を必要とするときはその旨及びその額			
	③	１か月当たりの借地料			
15	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第１２条に定める事項		○	○	○
16	取引条件の有効期限		○		
17	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日				○

（注）　市街化調整区域の土地にあっては、用途地域に代えて市街化調整区域である旨を明示するほか、都市計画法施行令第３６条第１項第３号ロ又はハに該当するものについては、住宅等を建築するための許可条件を記載すること。

別表４　新築分譲住宅（小規模団地を含み、残戸数が１戸のものを除く。）

	事項 ＼ 媒体	パンフレット等	新聞折込チラシ等 新聞記事下広告 住宅専門雑誌記事中広告	その他の新聞・雑誌広告	インターネット広告
1	広告主の名称又は商号	○	○	○	○
2	広告主の事務所の所在地	○	○		○
3	広告主の事務所（宅建業法施行規則第１５条の５の２第１号の施設を含む。）の電話番号	○	○	○	○
4	宅建業法による免許証番号	○	○		○
5	所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨	○	○		○☆
6	取引態様（売主、代理、媒介（仲介）の別）	○	○	○	○
7	広告主と売主とが異なる場合は、売主の名称又は商号及び免許証番号	○	○☆		
8	売主と事業主（宅地造成事業又は建物建築事業の主体者）とが異なる場合は、事業主の名称又は商号	○			
9	物件の所在地（パンフレット等の媒体を除き、小規模団地及び副次的表示にあっては、地番を省略することができる。）	○	○	○	○
10	交通の利便	○	○	○	○
11	総戸数	○	○☆		
12	販売戸数	●	●	●	●
13	土地面積及び私道負担面積（パンフレット等の媒体を除き、最小面積及び最大面積のみで表示することができる。）	○	○	○	○
14	用途地域	○	○	○	○
15	建物面積（パンフレット等の媒体を除き、最小面積及び最大面積のみで表示することができる。）	○	○	○	○
16	建物の主たる部分の構造	○	○☆		○
17	連棟式建物であるときは、その旨	○	○	○	○
18	宅建業法第３３条に規定する許可等の処分の番号（パンフレット等の媒体を除き、建築工事が完了済みの場合は省略することができる。）	○	○		○
19	主たる設備等の概要	○	●		
20	道路の幅員	○	○☆		
21	建物の建築年月（建築工事が完了していない場合は、入居予定年月）	○	○	○	○
22	①　価格（パンフレット等の媒体を除き、最低価格、最高価格並びに最多価格帯及びその戸数のみで表示することができる。）	●	●	●	●
	②　上下水道施設、都市ガス供給施設等以外の施設であって、共用施設又は特別の施設について負担金等があるときはその旨及びその額並びにこれらの維持・管理費を必要とするときはその旨及びその額				
23	①　借地の場合はその旨	○	○	○	○
	②　当該借地権の種類、内容、借地期間並びに保証金、敷金を必要とするときはその旨及びその額	●	●	●	●
	③　１か月当たりの借地料				
24	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第１２条に定める事項	○	○	○	○
25	取引条件の有効期限	●	●		
26	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日				●

（注）１　パンフレット等には、施行規則第４条第２項各号に定めるいわゆるデメリット事項を記載すること。
２　予告広告においては、施行規則第５条に定める「予告広告に係る必要な表示事項」を記載すること。
３　「●」の事項は、予告広告において省略することができる。
４　「○」に「☆」が付された事項は、小規模団地及び副次的表示において省略することができる。

別表５　新築住宅・中古住宅・新築分譲住宅で残戸数が１戸のもの

事項 ＼ 媒体			新聞折込チラシ等	新聞・雑誌広告	インターネット広告
1	広告主の名称又は商号		○	○	○
2	広告主の事務所の所在地		○		○
3	広告主の事務所（宅建業法施行規則第１５条の５の２第１号の施設を含む。）の電話番号		○	○	○
4	宅建業法による免許証番号		○		○
5	所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨		○		
6	取引態様（売主、代理、媒介（仲介）の別）		○	○	○
7	物件の所在地（町又は字の名称まで）		○		○
8	交通の利便		○	○	○
9	土地面積及び私道負担面積		○	○	○
10	建物面積		○	○	○
11	連棟式建物であるときは、その旨		○	○	○
12	宅建業法第３３条に規定する許可等の処分の番号（建築工事が完了済みの場合は省略可）		○		○
13	建物の建築年月（建築工事が完了していない場合は、入居予定年月）		○	○	○
14	①	価格	○	○	○
	②	上下水道施設、都市ガス供給施設等以外の施設であって、共用施設又は特別の施設について負担金等があるときはその旨及びその額並びにこれらの維持・管理費を必要とするときはその旨及びその額			
15	①	借地の場合はその旨	○	○	○
	②	当該借地権の種類、内容、借地期間並びに保証金、敷金を必要とするときはその旨及びその額			
	③	１か月当たりの借地料			
16	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第１２条に定める事項		○	○	○
17	取引条件の有効期限		○		
18	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日				○

別表６　新築分譲マンション（小規模団地を含み、残戸数が１戸のものを除く。）

	事　項 ＼ 媒　体	パンフレット等	新聞折込チラシ等 新聞記事下広告 住宅専門雑誌記事中広告	その他の新聞・雑誌広告	インターネット広告
1	広告主の名称又は商号	○	○	○	○
2	広告主の事務所の所在地	○	○		○
3	広告主の事務所（宅建業法施行規則第１５条の５の２第１号の施設を含む。）の電話番号	○	○	○	○
4	宅建業法による免許証番号	○	○		○
5	所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨	○	○		○☆
6	取引態様（売主、代理、媒介（仲介）の別）	○	○	○	○
7	広告主と売主とが異なる場合は、売主の名称又は商号及び免許証番号	○	○☆		
8	施工会社の名称又は商号	○	○		○
9	売主と事業主（宅地造成事業又は建物建築事業の主体者）とが異なる場合は、事業主の名称又は商号	○			
10	物件の所在地（パンフレット等の媒体を除き、小規模団地及び副次的表示にあっては、地番を省略することができる。）	○	○	○	○
11	交通の利便	○	○	○	○
12	総戸数	○	○☆		
13	販売戸数	●	●	●	●
14	敷地面積	○	○	○	○
15	用途地域	○	○	○	○
16	構造及び階数	○	○	○	○
17	専有面積（パンフレット等の媒体を除き、最小面積及び最大面積のみで表示することができる。）	○	○	○	○
18	バルコニー面積	○	○		○
19	専有面積が壁心面積である旨及び登記面積はこれより少ない旨	○			
20	管理形態	○	○	○	○
21	宅建業法第３３条に規定する許可等の処分の番号（パンフレット等の媒体を除き、建築工事が完了済みの場合は省略することができる。）	○	○		○
22	主たる設備等の概要及び設備等の利用について条件があるときは、その条件の内容（敷地外駐車場についてはその旨及び将来の取扱い）	○	●		●
23	建物の建築年月（建築工事が完了していない場合は、入居予定年月）	○	○	○	○
24	① 価格（パンフレット等の媒体を除き、最低価格、最高価格並びに最多価格帯及びその戸数のみで表示することができる。）	●	●	●	●
	② 上下水道施設、都市ガス供給施設等以外の施設であって、共用施設又は特別の施設について負担金等があるときはその旨及びその額				
25	① 借地の場合はその旨	○	○	○	○
	② 当該借地権の種類、内容、借地期間並びに保証金、敷金を必要とするときはその旨及びその額	●	●	●	●
26	建物の配置図及び方位	○			
27	管理費及び修繕積立金等	●	●	●	●
28	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第１２条に定める事項	○	○	○	○
29	取引条件の有効期限	●	●		
30	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日				●

（注）１　パンフレット等には、施行規則第４条第２項各号に定めるいわゆるデメリット事項を記載すること。
２　予告広告においては、施行規則第５条に定める「予告広告に係る必要な表示事項」を記載すること。
３　「●」の事項は、予告広告において省略することができる。
４　「○」に「☆」が付された事項は、小規模団地及び副次的表示において省略することができる。

別表７　中古マンション・新築分譲マンションで残戸数が１戸のもの

事項 ＼ 媒体		新聞折込チラシ等	新聞・雑誌広告	インターネット広告
1	広告主の名称又は商号	○	○	○
2	広告主の事務所の所在地	○		○
3	広告主の事務所（宅建業法施行規則第１５条の５の２第１号の施設を含む。）の電話番号	○	○	○
4	宅建業法による免許証番号	○		○
5	所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨	○		
6	取引態様（売主、代理、媒介（仲介）の別）	○	○	○
7	物件の所在地（町又は字の名称まで）	○		○
8	交通の利便	○	○	○
9	階数及び当該物件が存在する階	○	○	○
10	専有面積	○	○	○
11	バルコニー面積	○		○
12	建物の建築年月（建築工事が完了していない場合は、入居予定年月）	○	○	○
13	① 価格	○	○	○
	② 上下水道施設、都市ガス供給施設等以外の施設であって、共用施設又は特別の施設について負担金等があるときはその旨及びその額			
14	借地の場合はその旨及び当該借地権の種類、内容、借地期間並びに保証金、敷金を必要とするときはその旨及びその額	○	○	○
15	管理費及び修繕積立金等	○	○	○
16	管理方式（管理人の勤務形態。自主管理の場合はその旨）	○		○
17	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第１２条に定める事項	○	○	○
18	取引条件の有効期限	○		
19	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日			○

別表８　新築賃貸マンション・新築賃貸アパート

	事　　項 ＼ 媒　　体	パンフレット等	新聞折込チラシ等 新聞記事下広告 住宅専門雑誌記事中広告	その他の新聞・雑誌広告	インターネット広告
1	広告主の名称又は商号	○	○	○	○
2	広告主の事務所の所在地	○	○		○
3	広告主の事務所（宅建業法施行規則第１５条の５の２第１号の施設を含む。）の電話番号	○	○	○	○
4	宅建業法による免許証番号	○	○		○
5	所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨	○	○		
6	取引態様（貸主、代理、媒介（仲介）の別）	○	○	○	○
7	物件の所在地	○	○		○
8	交通の利便	○	○	○	○
9	賃貸戸数	●	●	●	●
10	専有面積（パンフレット等の媒体を除き、最小面積及び最大面積のみで表示することができる。）	○	○	○	○
11	構造及び階数（パンフレット等の媒体を除き、賃貸戸数が１０未満の場合は省略することができる。）	○	○		
12	建物の建築年月（建築工事が完了していない場合は、入居予定年月）	○	○	○	○
13	賃料（パンフレット等の媒体を除き、最低賃料及び最高賃料のみで表示することができる。）	●	●	●	●
14	礼金等を必要とするときはその旨及びその額	●	●	●	●
15	敷金、保証金等を必要とするときは、その旨及びその額（償却をする場合は、その旨及びその額又はその割合）	●	●	●	●
16	住宅総合保険等の損害保険料等を必要とするときはその旨	○	○	○	○
17	家賃保証会社等と契約することを条件とするときはその旨及びその額	●	●	●	●
18	管理費又は共益費等	●	●	●	●
19	駐車場、倉庫等の設備の利用条件（敷地外の駐車場についてはその旨及び将来の取扱い）	●	●		
20	定期建物賃貸借であるときはその旨及びその期間	○	○	○	○
21	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第１２条に定める事項	○	○	○	○
22	取引条件の有効期限	●	●		
23	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日				●

（注）１　当初の契約時からその期間満了時までに、事項番号１３から１９以外の費用を必要とするときは、その費目及びその額を記載すること。
２　予告広告においては、施行規則第５条に定める「予告広告に係る必要な表示事項」を記載すること。
３　「●」の事項は、予告広告において省略することができる。

別表９　中古賃貸マンション・貸家・中古賃貸アパート・新築賃貸マンション又は新築賃貸アパートで残戸数が１戸のもの

	事　　項 ＼ 媒　　体	新聞折込チラシ等	新聞・雑誌広告	インターネット広告
1	広告主の名称又は商号	○	○	○
2	広告主の事務所の所在地	○		○
3	広告主の事務所（宅建業法施行規則第１５条の５の２第１号の施設を含む。）の電話番号	○	○	○
4	宅建業法による免許証番号	○		○
5	所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨	○		
6	取引態様（貸主、代理、媒介（仲介）の別）	○	○	○
7	物件の所在地（町又は字の名称まで）	○		○
8	交通の利便	○	○	○
9	建物面積又は専有面積	○	○	○
10	建物の建築年（建築工事が完了していない場合は、入居予定年月）	○	○	○
11	賃料	○	○	○
12	礼金等を必要とするときはその旨及びその額	○	○	○
13	敷金、保証金等を必要とするときは、その旨及びその額（償却をする場合は、その旨及びその額又はその割合）	○	○	○
14	住宅総合保険等の損害保険料等を必要とするときはその旨	○	○	○
15	家賃保証会社等と契約することを条件とするときはその旨及びその額	○	○	○
16	管理費又は共益費等	○	○	○
17	定期建物賃貸借であるときはその旨及びその期間	○	○	○
18	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第１２条に定める事項	○	○	○
19	取引条件の有効期限	○		
20	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日			○

（注）　当初の契約時からその期間満了時までに、事項番号１１から１６以外の費用を必要とするときは、その費目及びその額を記載すること。

別表１０　共有制リゾートクラブ会員権

	事　　項 ＼ 媒　　体	パンフレット等	新聞折込チラシ等 新聞記事下広告 住宅専門雑誌記事中広告	その他の新聞・雑誌広告	インターネット広告
1	広告主の名称又は商号	○	○	○	○
2	広告主の事務所の所在地	○	○		○
3	広告主の事務所（宅建業法施行規則第１５条の５の２第１号の施設を含む。）の電話番号	○	○	○	○
4	宅建業法による免許証番号	○	○		○
5	所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨	○	○		
6	取引態様（売主、代理、媒介（仲介）の別）	○	○	○	○
7	広告主と売主とが異なる場合は、売主の名称又は商号及び免許証番号	○	○		
8	売主と事業主（宅地造成事業又は建物建築事業の主体者）とが異なる場合は、事業主の名称又は商号	○			
9	物件の所在地	○	○	○	○
10	交通の利便	○	○	○	○
11	敷地面積	○	○	○	○
12	借地の場合はその旨	○	○	○	
13	当該借地権の種類、内容、借地期間並びに保証金、敷金を必要とするときはその旨及びその額	○			
14	建築面積及び延べ面積	○	○		
15	専有面積	○	○	○	○
16	構造及び階数	○	○	○	○
17	宅建業法第３３条に規定する許可等の処分の番号（パンフレット等の媒体を除き、建築工事が完了済みの場合は省略することができる。）	○	○		
18	会員権の種類（共有制、合有制等の別等）	○	○	○	○
19	会員権の価格（入会金等を含む総額）	○	○	○	○
20	会員権の価格の内訳（預り金等返還するものについては返還条件）	○	○		
21	会費・管理費等の額	○	○	○	○
22	会員資格に制限があるときはその旨	○	○		
23	会員権の譲渡又は退会の可否及びその条件	○			
24	会員権の総口数及び今回募集口数	○	○	○	○
25	総客室数及び１室当たりの口数	○	○	○	○
26	建築年月（建築工事が完了していない場合は、工事の完了予定年月）	○	○	○	○
27	①　施設の利用開始時期	○	○	○	○
	②　施設の利用料金	○	○	○	○
	③　施設の予約調整方法	○	○		
	④　施設の利用の制限	○			
	⑤　１口当たりの年間利用可能日数	○	○		
28	付帯施設（譲渡対象物件以外のレストラン、売店、大浴場、レジャー施設等当該施設において会員が利用できる施設をいう。）の概要及びその利用条件（有料であることが明らかなものを除く。）	○	○		
29	会員権の売主と施設の運営主体とが異なる場合は、運営主体の名称	○			
30	相互利用施設（譲渡対象物件及び付帯施設以外で会員相互の施設相互利用契約に基づいて会員が利用できる施設をいう。）の有無	○	○		
31	相互利用施設の数及びその利用条件	○			
32	会員以外の者がクラブ施設を利用することができる場合はその旨	○			
33	施設を運用するときは、その旨とその内容	○			
34	取引条件の有効期限	○	○		
35	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日				○

（注）　提携施設（共有制リゾートクラブの運営主体が、他のリゾート施設運営業者と提携して、会員に当該業者の保有又は管理しているリゾート施設を一般より有利な条件で利用させることを目的とした施設提携契約を締結している施設をいう。）について表示するときは、その利用条件の概要を記載すること。

不動産の表示に関する公正競争規約実施細則

１　特定人に対する面接調査等の取り扱い

（１）　特定の物件の開発企画の参考とするために行う特定人に対する面接調査又は通信調査（以下「面接調査等」という。）であって、次に掲げる事項を、分かりやすい表現で明りょうに表示しているものについては、特定の開発予定地を明示してその開発構想を示す場合であっても、宅地の造成工事又は建物の建築工事完了前の物件の取引に関する広告表示としては取り扱わないものとする。

ア　市場調査である旨

イ　面接調査等の対象となっている開発計画等を実施する場合には、宅建業法第３３条に規定する許可等の処分を受ける必要がある旨及びその許可等の処分をいまだ受けていないこと並びに将来その許可等の処分を受けられるとは限らない旨

ウ　面接調査等の主体者が当該調査に係る開発計画等を実施することを保証するものではない旨

エ　面接調査等に係る開発計画等を実施することとなった場合においても、当該調査に協力した者に対して当該計画に係る物件の取引について何ら特別の取扱いをするものではない旨

（２）　前号に規定する「面接調査等」と称して、建築確認を受けないまま新築分譲マンション等の取引に関する広告表示を行っているものが見受けられるが、これは規約第５条（広告表示の開始時期の制限）の規定に違反するものである。

このような同条の規定に違反する広告表示が行われる背景には、前号の規定の趣旨が、「宅建業法第３３条に規定する許可等の処分」を受けていない「宅地の造成又は建物の建築工事の完了前の物件についての予告広告」を認めたものとの誤解がある。

そもそも前号の規定の趣旨は、消費者の価値観が多様化に伴い、住生活における豊かさが強く希求されてる今日、物件の開発企画に際しては、消費者ニーズを適確に把握する必要が高まってきているため、市場調査の一環として消費者の意見を聴く途を開くことにあり、広告表示の開始時期の制限を満たしていない物件の予告広告を認めたものではない。

具体的には、事業者が取得した開発用地等を基礎として、消費者に戸建て住宅又は集合住宅等の住宅形式その他の開発構想の概要を示し、面接調査（通信調査を含む。）により、その構想についての意見を聴くことは、前号に掲げる事項について、同号に定める方法により表示しているものに限り、特定の土地を想定する前提とした開発構想を示すものであっても、広告開始時期の制限に違反しないものとして取り扱うこととしたものである。

なお、同号に規定する「面接調査等」等の解釈を誤って、広告表示の開始時期の制限に違反する結果となる広告を行うおそれが強いため、これを実施しようとする場合には、最寄りの不動産公正取引協議会に対し、事前に時間的余裕をもって相談することが望ましい。

２　住宅の品質確保の促進に関する法律の関連する住宅の品質等に関する不当な表示

住宅又はその部分の品質等に関する次に掲げる表示は、不動産の表示に関する公正競争規約第２３条第１項第１６号、第１７号、第１９号又は第２４号の規定に違反する不当表示に該当するものとして取り扱うものとする。

（１）　住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成１１年法律第８１号）の規定に基づく設計 住宅性能

評価書、建設住宅性能評価書、住宅型式性能認定書又は特別評価方法認定書（以下「住宅性能評価書等」という。）の交付を受けていないのに、これらの交付を受けたものであると誤認されるおそれのある表示（同法に規定する日本住宅性能表示基準に基づいて行った、同法に規定する指定住宅性能評価機関によらない自己による住宅の性能評価に関する表示であって、その旨が当該表示と同一視野に入る近接した場所に明りょうに記載されていないものを含む。）

（２）　日本住宅性能表示基準に基づいて行った、指定住宅性能評価機関によらない自己による住宅の性能評価に関する表示であって、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

（３）　住宅性能評価書等に記載された内容に比して優良であると誤認されるおそれのある表示

（４）　日本住宅性能表示基準に従って表示すべき事項以外の事項について、同基準に従って表示すべき事項に係るものであると誤認されるおそれのある表示

（５）　日本住宅性能表示基準に従って表示すべき事項について、同基準に定める表示の方法以外の方法により表示する場合に、同基準に定める表示の方法によるものであると誤認されるおそれのある表示

（６）　住宅性能評価書等に基づく住宅性能評価に関する表示又はこれらを連想させる表示であって、当該表示の内容が契約内容とならないおそれがあるのに、それらが必ず契約内容となるものであると誤認されるおそれのある表示（顧客の選択、指示等に基づく設計変更、不可抗力その他事業者の責めに帰すべき事由以外の理由により契約内容とならないおそれがある場合は、「当該表示の内容が契約内容とならないおそれがある」場合に含まれない。）

３　第２項各号に違反例

【第１号本文の違反例】

住宅性能評価書等の交付を受けていないのに、「品質確保法に基づく日本住宅性能表示基準による住宅性能評価書の取得済み」と表示する場合

【第１号括弧内の違反例】

指定住宅性能評価機関によらない自己による住宅性能評価であるのに、その旨を明示せず、「品質確保法に基づく日本住宅性能表示基準による耐震等級３を達成」等とのみ表示する場合又は自己評価である旨を広告物の隅等に記載するなどあたかも指定住宅性能評価機関による評価書を受けているかのように誤認されるおそれがある場合

【第２号の違反例】

自己評価によっても全項目とも最低等級と評価されるものであったのに、「品質確保法に基づく日本住宅性能表示基準による自己評価では、すべての項目において最高等級を実現しました。」と表示する場合

【第３号の違反例】

住宅性能評価書等の交付を受けてはいるが、評価書に記載された等級は１であるのに、「品質確保法に基づく日本住宅性能表示基準による耐震等級３を達成」と表示する場合

【第４号の違反例】

「健康維持性能」という項目が日本住宅性能表示基準には存在しないのに、「品質確保法に基づく日本住宅性能表示基準による健康維持性能最高等級３を達成」と表示する場合

【第５号の違反例】

日本住宅性能表示基準の等級には「特優」という等級はないのに、「品質確保法に基づく日本住宅性能表示基準による耐震等級「特優」を達成」と表示する場合

【第６号の違反例】

住宅性能評価書等には音環境について、全方位とも３と記載してはあるが、引渡し後のトラブルを避けるため、当初から、契約内容とする意思がないものであるのに、「品質確保法に基づく日本住宅性能表示基準による音環境性能は全方位最高等級３を実現」と表示する場合

……

施工会社の名称又は商号の表示例等

表示規約施行規則、別表６の新築分譲マンション（小規模団地を含み、残戸数が１戸のものを除く。）の事項８「施工会社の名称又は商号」及び新築分譲住宅にあって、施工会社の名称又は商号を表示する場合で、かつ、一括下請人により施工されるものである場合の「施工会社の名称又は商号」の表示例等は、下記のとおりとする。

記

１　新築分譲マンションが単独又は共同の施工会社により施工されるものである場合

単独又は共同で施工されるものである場合は、「施工」、「建設」、「請負」等の分かりやすい用語に併せて、その施工会社の名称又は商号を明りょうに表示するものとする。

表示例①　施工（建設、請負）〇〇建設株式会社

表示例②　共同施工（建設、請負）△△組・◇◇建設

２　新築分譲マンションが一括下請負人により施工されるものである場合

発注者の書面による承諾を得て、元請負人による下請負人に対する一括下請負により施工されるものである場合は、建設業法で用いられている「元請負人及び一括下請負人」の用語に併せて、複数の施工会社の名称又は商号を明りょうに表示するものとし、元請負人又は一括下請負人の一方の名称又は商号しか表示しない場合は、必要表示事項不記載及び不当表示として取り扱うこととする。

表示例①　施工／元請負人：〇〇建設　一括下請負人：△△組

表示例②　元請負人：〇〇建設（施工）　一括下請負人：△△組（施工）

なお、施行規則第２条第５号に規定する「パンフレット等」においては、「建設業法第２２条第３項に基づく元請負人による下請負人に対する一括下請負による施工である旨」を上記表示例に併せて明りょうに付記するものとする。

３　新築分譲住宅にあって、施工会社の名称又は商号を表示する場合で、かつ、一括下請負人により施工されるものである場合の取り扱い

表示規約施行規則、別表４の新築分譲住宅（小規模団地を含み、残戸数が１戸のものを除く。）において、「施工会社の名称又は商号」を必要表示事項としてはいないが、施工会社の名称又は商号を表示する場合で、かつ、当該施工が発注者の書面による承諾を得て、元請負人による下請負人に対する一括下請負によりなされるものである場合は、上記２（新築分譲マンションが一括下請負人により施工されるものである場合）の表示例及びなお書きに準拠して、複数の施工会社の名称又は商号等を表示するものとし、元請負人又は一括下請負人の一方の名称又は商号しか記載しない場合は、不当表示に該当するものとして取り扱うこととする。

ＤＫ・ＬＤＫの広さ（畳数）の目安となる指導基準

平成２３年１１月１１日

１　ＤＫ又はＬＤＫの適正な広告表示

広告表示においてＤＫ又はＬＤＫとの表示を用いるときに、表示規約の要件（居室（寝室）数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ・形状・機能を有するもの。）を備えているのであれば、単に「２ＤＫ」、「３ＬＤＫ」等と表示すればよい。

さらに、形状や機能がどのようなものであるか解るよう積極的に間取り図などを表示し、これに各部屋の畳数を付記することが望ましい。

２　ＤＫ又はＬＤＫの最低必要な広さの目安

事業者（広告会社などを含む。）が、ＤＫ又はＬＤＫとの表示を用いるときには、実際のそれぞれの広さはまちまちであるとしても、次表に記載する居室（寝室）数に応じて最低必要な広さ（畳数）の目安（下限）を定め、これをもって指導基準とする。

最低必要な広さ（畳数）の目安（下限）

居室（寝室）数	ＤＫ	ＬＤＫ
１部屋	４.５畳	８畳
２部屋以上	６畳以上	１０畳以上

なお、一畳当たりの広さは、１．６２平方メートル（各室の壁心面積を畳数で除した数値）以上をいう（表示規約施行規則第１１条第１６号）。

また、この基準は、あくまでも建物が取引される際に、ＤＫ又はＬＤＫという表示を行う場合の表示のあり方を示すものであり、不動産事業者が建築する建物のＤＫ又はＬＤＫの広さ、形状及び機能に関する基準を定めたものではない。

（参考）表示規約第１８条（特定用語の使用基準）第１項第３号及び第４号

⑶ **ダイニング・キッチン（ＤＫ）**　台所と食堂の機能が１室に併存している部屋をいい、住宅（マンションにあっては、住戸。次号において同じ。）の居室（寝室）数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ、形状及び機能を有するものをいう。

⑷ **リビング・ダイニング・キッチン（ＬＤＫ）**　居間と台所と食堂の機能が１室に併存する部屋をいい、住宅の居室（寝室）数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ、形状及び機能を有するものをいう。

不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約

（目　的）

第１条　この公正競争規約（以下「規約」という。）は、不動産の取引に附随して不当な景品類を提供する行為の制限を実施することにより、不動産業における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。

（定　義）

第２条　この規約において「不動産」とは、土地及び建物（居住の用に供さないものを除く。）をいう。

２　この規約において「事業者」とは、宅地建物取引業法（昭和２７年法律第１７６号）第３条第１項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者をいう。

３　この規約において「景品類」とは、顧客を誘引するための手段として、方法のいかんを問わず、事業者が自己の供給する不動産の取引（自己の所有する不動産の賃貸を含む。）に附随して相手方に提供する物品、金銭その他の経済上の利益であって、次に掲げるものをいう。ただし、正常な商慣習に照らして値引又はアフターサービスと認められる経済上の利益及び正常な商慣習に照らして不動産若しくは不動産の取引に附属すると認められる経済上の利益は含まない。

（１）　物品及び土地、建物その他の工作物

（２）　金銭、金券、預金証書、当せん金附証票及び公社債、株券、商品券その他の有価証券

（３）　きょう応（映画、演劇、スポーツ、旅行その他の催物等への招待又は優待を含む。）

（４）　便益、労務その他の役務

（一般消費者に対する景品類の提供の制限）

第３条　事業者は、一般消費者に対し、次に掲げる範囲を超えて景品類を提供してはならない。

（１）　懸賞により提供する景品類にあっては、取引価額の２０倍又は１０万円のいずれか低い価額の範囲。ただし、この場合において提供できる景品類の総額は、当該懸賞に係る取引予定総額の１００分の２以内とする。

（２）　懸賞によらないで提供する景品類にあっては、取引価額の１０分の１又は１００万円のいずれか低い価額の範囲

２　次に掲げる経済上の利益については、景品類に該当する場合であっても、懸賞によらないで提供するときは、前項の規定を適用しない。

（１）　不動産の取引又は使用のため必要な物品、便益その他の経済上の利益であって、正常な商慣習に照らして適当と認められるもの

（２）　開店披露、創業記念等の行事に際して提供する物品又はサービスであって、正常な商慣習に照らして適当と認められるもの

３　第１項第１号の規定にかかわらず、「懸賞による景品類の提供に関する事項の制限」（昭和５２年３月１日公正取引委員会告示第３号）第４項の規定（共同懸賞）に該当する景品類の提供については、同項の定めるところによるものとする。

４　事業者は、一般消費者に対し、旅行、視察会その他名目のいかんを問わず、旅行先において不動産の取引の勧誘をする旨を明示しないで、宿泊旅行等への招待又は優待をしてはならない。

（公正取引協議会及び公正取引協議会連合会の事業）

第４条　一般社団法人北海道不動産公正取引協議会、東北地区不動産公正取引協議会、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会、北陸不動産公正取引協議会、東海不動産公正取引協議会、公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会、中国地区不動産公正取引協議会、四国地区不動産公正取引協議会及び一般

社団法人九州不動産公正取引協議会（以下これらを「公正取引協議会」という。）は、この規約の目的を達成するため、次の事業を行う。

（１）　この規約の周知徹底に関すること。

（２）　この規約に関する相談に応じ、又はこの規約の適用を受ける事業者の指導に関すること。

（３）　この規約の規定に違反する疑いのある事実の調査及びこの規約を運用するために必要な資料を収集するための実態調査に関すること。

（４）　この規約の規定に違反する事業者に対する措置に関すること。

（５）　不当景品類及び不当表示防止法その他公正取引に関する法令の普及及び違反の防止に関すること。

（６）　関係官公庁及び関係団体との連絡に関すること。

（７）　不動産取引の公正化に関して研究すること。

（８）　一般消費者からの苦情処理に関すること。

（９）　その他必要と認められること。

２　不動産公正取引協議会連合会は、この規約の目的を達成するため、次の事業を行う。

（１）　前項各号（第３号の事実の調査及び第４号を除く。）に掲げる事業並びに同項の公正取引協議会の事業に関する指導、助言及び協力に関すること。

（２）　この規約の解釈及び運用の統一に関すること。

（３）　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。

（違反に対する調査）

第５条　公正取引協議会は、第３条の規定に違反する事実があると思料するときは、その事実について必要な調査を行うため、当該事業者若しくは参考人を招致し、これらの者に資料の提出、報告若しくは意見を求め、又は当該事業者の事務所その他の事業を行う場所に立ち入ることができる。

２　事業者は、前項の調査に協力しなければならない。

３　公正取引協議会は、前項の規定に違反する事業者に対し、当該調査に協力するよう警告することができる。

４　第１項の調査の手続及び調査を行う者の選任手続は、規則に定めるところによる。

５　第１項の調査を行う者は、その身分を示す証票を携帯し、関係者に提示しなければならない。

（違反に対する措置）

第６条　公正取引協議会は、第３条の規定に違反する行為があると認めるときは、当該事業者に対し、当該違反行為を直ちに中止すること若しくは当該違反行為を排除するために必要な措置を直ちに採るべきこと若しくは第３条の規定に違反する行為を再び行ってはならないことを警告し、又は５０万円以下の違約金を課することができる。

２　事業者は、前項に規定する警告を受けたときは、当該警告の内容である措置を直ちに実施し、又は当該警告の内容に反する行為を行ってはならない。

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、３００万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、若しくは除名し、又は消費者庁長官に対し、不当景品類及び不当表示防止法（昭和３７年法律第１３４号）の規定に従い適当な措置を講ずるよう求めることができる。

４　公正取引協議会は、第１項及び前項に規定する措置（警告を除く。）を採ろうとするときは、当該事業者に対し、あらかじめ期日及び場所を指定して、事情聴取をしなければならない。事情聴取に際しては、当該事業者に、意見を述べ、及び証拠を提出する機会が与えられなければならない。

５　公正取引協議会は、前条第３項の警告をした場合において、その警告を受けた事業者がその警告に従わないときは、当該事業者に対し、３０万円以下の違約金を課することができる。

６　公正取引協議会は、第１項、第３項及び前項の規定による措置を講じたときは、その旨及びその措置

の内容を遅滞なく文書をもって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６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５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６条の３　公正取引協議会は、第６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７条　不動産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。

附　則

１　この規約は、公正取引委員会の認定のあった日（平成１４年１２月２６日）から施行する。

２　次に掲げる規約は、廃止する。

（１）　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約（昭和５８年公正取引委員会告示第１８号）
（２）　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約（昭和５８年公正取引委員会告示第１９号）
（３）　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約（昭和５８年公正取引委員会告示第２０号）
（４）　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約（昭和５８年公正取引委員会告示第２１号）
（５）　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約（昭和５８年公正取引委員会告示第２２号）
（６）　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約（昭和５８年公正取引委員会告示第２３号）
（７）　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約（昭和５８年公正取引委員会告示第２４号）
（８）　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約（昭和５８年公正取引委員会告示第２５号）
（９）　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約（昭和５８年公正取引委員会告示第２６号）

３　この規約の施行前に終了した取引に附随して行う景品類の提供については、なお従前の例による。

附　則

この規約の変更は、消費者庁及び消費者委員会設置法（平成２１年法律第４８号）の施行日（平成２１年９月１日）から施行する。

附　則

この規約の変更は、公正取引委員会及び消費者庁長官の認定の告示があった日（平成２５年４月２５日）から施行する。

不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約施行規則

（値引と認められる経済上の利益）

第１条　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約（以下「規約」という。）第２条第３項ただし書に規定する「正常な商慣習に照らして値引と認められる経済上の利益」とは、事業者が取引の相手方に対し、不動産の売買代金、借賃、媒介報酬等（以下「代金等」という。）を減額し、又は割り戻すこと等をいう。

２　前項に規定する値引と認められる経済上の利益に該当するものを例示すれば次のとおりである。

（１）　不動産の代金等を減額すること。

（２）　不動産の割賦販売をする場合において、無利息とすること。

（３）　２以上の不動産又は不動産と密接な関連を有する物品等を合わせて販売する場合において、それぞれの価格の合計額から一定額を減額し、又は一定率を割引すること。

（４）　取引の対象となる不動産の品質等を高めること。

（５）　価格交渉過程において不動産の代金等の減額に代えて住宅機器その他住宅に関連する物品等を付加若しくは提供すること。

（６）　その他これらに類似するものであって、不当に顧客を誘引するおそれのないもの。

３　第１項に規定する値引と認められないものを例示すれば次のとおりである。

（１）　不動産の代金等を減額し、又は割り戻す場合であっても、その金銭の使途を制限すること。

（２）　景品類と不動産の代金等の減額等とを相手方に選択させるなど、景品類の提供と一連の企画に基づいて代金等の減額等をすること。

（３）　電気料、水道料又はガス料等を一定期間にわたって負担すること。

（４）　その他これらに類似するものであって、不当に顧客を誘引するおそれのあるもの。

（アフターサービスと認められる経済上の利益）

第２条　規約第２条第３項ただし書に規定する「正常な商慣習に照らしてアフターサービスと認められる経済上の利益」とは、不動産の補修点検その他不動産の取引若しくは使用のため必要な物品又は便益その他のサービスをいう。

２　前項に規定するアフターサービスと認められる経済上の利益に該当するものを例示すれば次のとおりである。

（１）　補修（部材等の交換を含む。）、点検等を行うこと。

（２）　宅地建物取引業法に基づいて提供する便益その他の経済上の利益

（３）　その他これらに類似するものであって、不当に顧客を誘引するおそれのないもの。

３　第１項に規定するアフターサービスと認められないものを例示すれば次のとおりである。

（１）　住宅の増改築費を提供すること。

（２）　その他これらに類似するものであって、不当に顧客を誘引するおそれのあるもの。

（不動産又はその取引に附属すると認められる経済上の利益）

第３条　規約第２条第３項ただし書に規定する「正常な商慣習に照らして不動産若しくは不動産の取引に附属すると認められる経済上の利益」とは、不動産と構造上若しくは機能上密接な関連を有するもの若しくは用途上不可分の関係にある設備その他のもの、又は不動産と一体となって直接不動産の機能若しくは効用を高めるためのもの並びに媒介業務等に密接な関連を有する便益をいう。

２　前項に規定する不動産又は不動産の取引に附属すると認められる経済上の利益に該当するものを例示すれば次のとおりである。

（1） 電気、ガス、上下水道施設、暖冷房施設、照明設備、厨房設備その他不動産と機能上、構造上直接の関連を有する設備（一定の範囲内で取引の相手方が選択できる場合を含む。）
（2） 畳、建具その他の造作
（3） 造り付けの家具等
（4） 別荘等の効用を高めるため、これと一体として開発されたゴルフ場その他のレジャー施設等の利用権を当該別荘等の購入者に与えること。
（5） 不動産の所在地までの案内のための費用であって、妥当な範囲内のもの。
（6） 不動産取引に関する法律、税務その他の相談に応ずること。
（7） その他これらに類似するものであって、不当に顧客を誘引するおそれのないもの。

３ 第１項に規定する不動産又は不動産の取引に附属すると認められないものを例示すれば次のとおりである。
（1） 宝飾品、旅行、オートバイ、自動車その他不動産と直接関連のない物品等。
（2） 他人の供給する商品又は役務についての購入費を負担すること。
（3） その他これらに類似するものであって、不当に顧客を誘引するおそれのあるもの。

（景品類の提供とみなす場合）

第４条 第１条第２項、第２条第２項及び前条第２項に規定する経済上の利益を提供する場合であっても、次に掲げる場合は景品類の提供とみなすものとする。
（1） 提供の相手方を懸賞の方法により特定する場合
（2） 相手方に景品類の提供であると認識される表現又は方法で提供する場合（第１条第２項第１号及び第２号に規定する経済上の利益を提供する場合を除く。）

（取引価額）

第５条 規約第３条に規定する取引価額は次の各号に掲げるところによる。
（1） 事業者自らが当事者（代理して取引を行う場合を含む。）となって不動産の売買又は交換を行う場合（媒介を行う事業者と共同して行う場合を含む。）は、当該不動産の売買代金若しくは交換に係る不動産の価額とする。
（2） 事業者自らが当事者（代理して取引を行う場合を含む。）となって不動産を賃貸する場合（媒介を行う事業者と共同して行う場合を含む。）は、当該賃貸借契約を締結するために必要な費用の額（名目のいかんを問わず賃貸借契約満了後に返還される金銭を除く。）とする。ただし、土地の賃貸借で権利金（権利金その他いかなる名義をもってするかを問わず権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないものをいう。）の授受があるものについては、当該権利金の額とする。
（3） 事業者が不動産の売買、交換又は賃貸借の媒介を行う場合は、媒介に際して受けることができる報酬の額とする。

（不動産の販売等のため必要な物品、便益等の提供）

第６条 規約第３条第２項第１号に規定する経済上の利益に該当するものを例示すれば次のとおりである。
（1） 交通不便な場所にある不動産の販売に際し、公共交通機関が整備されるまでの間における最寄駅までの送迎をすること又はこれに準ずると認められる便益を提供すること。
（2） ローン提携販売をする場合において、利子補給をすること。
（3） 家具、照明器具その他住宅に密接な関連を有する備品等の割引購入をあっせんすること。
（4） 不動産の引渡し又は所有権の移転若しくは抵当権の設定のための費用を負担すること。
（5） 火災保険、住宅保険等の損害保険料を負担すること。
（6） 管理費を負担すること。
（7） 自己の供給する不動産又は不動産の取引において用いられる割引券その他割引を約する証票（特定の不動産又は役務と引き換えることにしか用いることができないものを除く。）

（８）　自己の供給する不動産又は不動産の取引及び他の事業者の供給する商品又は役務の取引に共通して用いられるものであって同額の割引を約する証票（同率の割引を約するものを除く。）。

（９）　その他これらに類似するものであって、不当に顧客を誘引するおそれのないもの。

２　規約第３条第２項各号に規定する経済上の利益を提供する場合において、その提供の相手方を限定し、又は当該経済上の利益が著しい特典であるかのように強調するような広告は、行ってはならないものとする。

（景品類の価額の算定基準）

第７条　規約第３条に規定する景品類の価額の算定は、景品類の提供に係る取引の相手方がそれを通常購入する場合の価格により行う。

２　同一の取引に附随して２以上の景品類が提供される場合の景品類の価額については、懸賞により提供するものと懸賞によらないで提供するものとを区別して、それぞれ次に掲げるところによる。

（１）　同一の事業者が行う場合は、別々の企画によるときでも、これらを合算した額とする。

（２）　他の事業者と共同して行う場合は、別々の企画によるときでも、共同した事業者のそれぞれについて、これらを合算した額とする。

（３）　他の事業者と共同しないで、景品類を追加した場合は、追加した事業者について、これらを合算した額とする。

（運用基準の制定）

第８条　不動産公正取引協議会連合会は、規約を施行するため運用基準を定めることができる。

２　前項の運用基準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。

附　則

１　この規則は、公正取引委員会の承認のあった日（平成１４年１２月２６日）から施行する。

２　次に掲げる規則は、廃止する。

（１）　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約施行規則（昭和５８年１０月１４日公取指第７４５号）

（２）　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約施行規則（昭和５８年１０月１４日公取指第７４６号）

（３）　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約施行規則（昭和５８年１０月１４日公取指第７４７号）

（４）　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約施行規則（昭和５８年１０月１４日公取指第７４８号）

（５）　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約施行規則（昭和５８年１０月１４日公取指第７４９号）

（６）　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約施行規則（昭和５８年１０月１４日公取指第７５０号）

（７）　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約施行規則（昭和５８年１０月１４日公取指第７５１号）

（８）　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約施行規則（昭和５８年１０月１４日公取指第７５２号）

（９）　不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約施行規則（昭和５８年１０月１４日公取指第７５３号）

附　則

この規則の変更は、公正取引委員会の承認があった日（平成１８年１２月１２日）から施行する。

附　則

この施行規則の変更は、消費者庁及び消費者委員会設置法（平成２１年法律第４８号）の施行日（平成２１年９月１日）から施行する。

【資　料】

１　一般消費者に対する景品類の提供の制限（景品規約第３条関係）

景品類の提供の方法	景品類の最高限度額
①　一般懸賞景品 （来場者、購入者等に抽選等で提供する場合）	取引価額の２０倍又は１０万円のいずれか低い価額 （取引予定総額の２％以内）
②　総付景品 （購入者全員に、又は先着順で提供する場合）	取引価額の１０％又は１００万円のいずれか低い価額
③　共同懸賞景品 （多数の事業者が共同して実施する年末大売り出し等で抽選等で提供する場合）	３０万円 （取引予定総額の３％以内）
④　取引の勧誘をする旨を明示しないで行う旅行等への招待、優待	０円（禁止）

２　取引価額（景品規約施行規則第５条関係）

取　引　態　様　等		取　引　価　額
①　売買等で売主又は代理の場合		・物件価格
②賃貸	貸主又は代理の場合で賃貸住宅等の場合	・賃貸借契約を締結するために必要な費用の額（敷金など賃貸借契約満了後に返還される金銭を除く。）
	貸主又は代理の場合で借地権付物件の場合	・権利金など返還されない金銭の授受があるものは、当該権利金の額（保証金、敷金など賃貸借契約満了後に返還される金銭を除く。）
③　媒介の場合		・媒介報酬限度額（ただし、売主、貸主等と共同して行う場合はそれぞれ上記による。）

違反調査及び措置の手続等に関する規則

（趣　旨）

第１条　不動産の表示に関する公正競争規約（以下「表示規約」という。）及び不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約（以下「景品規約」という。）に規定する違反行為に係る調査及び措置の手続等については、表示規約及び景品規約に定めるもののほか、この規則の定めるところによる。

（調査の開始）

第２条　公正取引協議会は、表示規約又は景品規約に違反する疑いのある事実に接したときは、調査を開始するものとする。

（調査員の任命等）

第３条　表示規約第２６条第１項又は景品規約第５条第１項の規定に基づく調査を行う者（以下「調査員」という。）は、公正取引協議会が別に定めるところにより、公正取引協議会の会長が任命する。

２　表示規約第２６条第６項及び景品規約第５条第５項に規定する身分を示す証票は、別記様式のとおりとする。

（調査報告書の作成）

第４条　調査員は、表示規約第２６条第１項又は景品規約第５条第１項の規定に基づく調査を行ったときは、速やかに、その結果を記載した調査報告書を作成しなければならない。

（調査委託に基づく調査結果の報告）

第５条　表示規約第２５条第２項に規定する事業者の団体は、表示規約第２６条第２項の規定による調査の委託を受けたときは、遅滞なく、文書をもって調査の結果を公正取引協議会に報告しなければならない。

（事情聴取の通知等）

第６条　公正取引協議会は、表示規約第２７条第４項及び景品規約第６条第４項に規定する事情聴取をしようとするときは、当該事業者に対し、事情聴取の期日の７日前までに次の各号に掲げる事項を記載した文書をもって、その旨を通知するものとする。

（１）　事情聴取の期日

（２）　事情聴取の場所

（３）　事案の要旨

（４）　規約の適用

２　事情聴取は、公正取引協議会が別に定めるところにより、公正取引協議会の会長、専門委員会の長又はこれらの指定する者が主宰する。

３　事情聴取の主宰者は、事情聴取における秩序を維持するため、必要な措置を採ることができる。

４　事情聴取の主宰者は、必要があると認めるときは、利害関係人、学識経験者、関係行政庁又は第５条の事業者の団体に対し、事情聴取において意見を述べることを求めることができる。

５　事情聴取の主宰者は、必要があると認めるときは、事情聴取の期日を延期し、又は続行することができる。

（事情聴取結果の報告）

第７条　事情聴取の主宰者は、公正取引協議会が別に定めるところにより、陳述された意見の要旨その他必要な事項を理事会又は次条の専門委員会等に報告しなければならない。

（措置の決定等）

第８条　表示規約第２６条第４項並びに第２７条第１項、第３項及び第６項並びに景品規約第５条第３項並びに第６条第１項、第３項及び第５項に規定する警告、違約金又は措置の請求は、公正取引協議会の理事会において決定する。ただし、理事会は、公正取引協議会が別に定めるところにより、これらの決定を専門委員会等に行わせることができる。

２　第５条の事業者の団体は、表示規約第２７条第７項の規定により必要な措置を講ずるよう求められたときは、必要な措置を講じた上、遅滞なく、文書をもってその措置の内容等を公正取引協議会に報告しなければならない。

（細則の制定等）

第９条　公正取引協議会は、この規則に定めるもののほか、違反調査及び措置に関する手続の細目その他必要な事項を定めることができる。

２　前項の必要な事項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。この場合においては、不動産公正取引協議会連合会を経由して行うものとする。

附　則

この規則は、平成１８年１月４日から施行する。

附　則

この施行規則の変更は、消費者庁及び消費者委員会設置法（平成２１年法律第４８号）の施行日（平成２１年９月１日）から施行する。

不動産公正取引協議会連合会及び地区不動産公正取引協議会

名　　称	郵便番号	所　　在　　地	電話番号
不動産公正取引協議会連合会	102-0083	千代田区麹町１－２ （ニッセイ半蔵門ビル） 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会内	03(3261)3811
一般社団法人 北海道不動産公正取引協議会	060-0001	札幌市中央区北１条西１７丁目 （北海道不動産会館）	011(621)0747
東北地区不動産公正取引協議会	020-0127	盛岡市前九年１－９－３０ （岩手県不動産会館）	019(649)1111
公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会	102-0083	千代田区麹町１－２ （ニッセイ半蔵門ビル）	03(3261)3811
北陸不動産公正取引協議会	910-0004	福井市宝永４－４－３ （福井県不動産会館）	0776(24)0680
東海不動産公正取引協議会	451-0031	名古屋市西区城西５－１－１４ （愛知県不動産会館）	052(529)3300
公益社団法人 近畿地区不動産公正取引協議会	540-0036	大阪市中央区谷町2－2－20 （大手前類第一ビル）	06(6941)9561
中国地区不動産公正取引協議会	730-0046	広島市中区昭和町１１－５ （広島県不動産会館）	082(243)9906
四国地区不動産公正取引協議会	780-0901	高知市上町１－９－１ （高知県不動産会館）	088(823)4000
※平成28年6月10日より右記に移転	760-0067	高松市松福町1－10－5 （香川県不動産会館）	087(823)2300
一般社団法人 九州不動産公正取引協議会	812-0054	福岡市東区馬出1－13－10 （福岡県不動産会館）	092(631)5500

地区不動産公正取引協議会とその加盟団体

一般社団法人

北海道不動産公正取引協議会

(公社)北海道宅地建物取引業協会
(公社)全日本不動産協会北海道本部
(一社)北海道住宅都市開発協会
(一社)不動産流通経営協会北海道支部

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)秋田県宅地建物取引業協会
(一社)岩手県宅地建物取引業協会
(公社)山形県宅地建物取引業協会
(公社)宮城県宅地建物取引業協会
(公社)福島県宅地建物取引業協会
(一社)全国住宅産業協会東北支部
(公社)全日本不動産協会青森県本部
(公社)全日本不動産協会秋田県本部
(公社)全日本不動産協会岩手県本部
(公社)全日本不動産協会山形県本部
(公社)全日本不動産協会宮城県本部
(公社)全日本不動産協会福島県本部
(一社)不動産流通経営協会東北支部

公益社団法人

首都圏不動産公正取引協議会

(一社)不動産協会
(一社)全国住宅産業協会
(公社)東京都宅地建物取引業協会
(一社)不動産流通経営協会
(公社)全日本不動産協会東京都本部
(公社)神奈川県宅地建物取引業協会
(公社)埼玉県宅地建物取引業協会
(一社)千葉県宅地建物取引業協会
(公社)茨城県宅地建物取引業協会
(公社)栃木県宅地建物取引業協会
(一社)群馬県宅地建物取引業協会
(公社)新潟県宅地建物取引業協会
(一社)長野県宅地建物取引業協会
(公社)山梨県宅地建物取引業協会
(公社)全日本不動産協会埼玉県本部
(公社)全日本不動産協会千葉県本部
(公社)全日本不動産協会神奈川県本部
(公社)全日本不動産協会茨城県本部
(公社)全日本不動産協会栃木県本部
(公社)全日本不動産協会群馬県本部
(公社)全日本不動産協会山梨県本部
(公社)全日本不動産協会新潟県本部
(公財)日本賃貸住宅管理協会

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
(公社)富山県宅地建物取引業協会
(公社)福井県宅地建物取引業協会
(公社)全日本不動産協会石川県本部
(公社)全日本不動産協会富山県本部
(公社)全日本不動産協会福井県本部

東海不動産公正取引協議会

(公社)愛知県宅地建物取引業協会
(公社)静岡県宅地建物取引業協会
(公社)岐阜県宅地建物取引業協会
(公社)三重県宅地建物取引業協会
(公社)全日本不動産協会静岡県本部
(公社)全日本不動産協会愛知県本部
(公社)全日本不動産協会三重県本部
(公社)全日本不動産協会岐阜県本部
(一社)東海住宅産業協会
(一社)静岡県都市開発協会
(一社)中部不動産協会
(一社)ナゴヤハウジングセンター

公益社団法人

近畿地区不動産公正取引協議会

(公社)滋賀県宅地建物取引業協会
(公社)京都府宅地建物取引業協会
(一社)大阪府宅地建物取引業協会
(一社)兵庫県宅地建物取引業協会
(公社)奈良県宅地建物取引業協会
(公社)和歌山県宅地建物取引業協会
(公社)全日本不動産協会
(公社)全日本不動産協会滋賀県本部
(公社)全日本不動産協会京都府本部
(公社)全日本不動産協会兵庫県本部
(公社)全日本不動産協会奈良県本部
(公社)全日本不動産協会和歌山県本部
(一社)関西住宅産業協会
(一社)全国住宅産業協会

中国地区不動産公正取引協議会

(公社)広島県宅地建物取引業協会
(一社)岡山県宅地建物取引業協会
(一社)山口県宅地建物取引業協会
(公社)鳥取県宅地建物取引業協会
(公社)島根県宅地建物取引業協会
(公社)全日本不動産協会広島県本部
(一社)岡山県不動産協会
(公社)全日本不動産協会山口県本部
(公社)全日本不動産協会鳥取県本部
(公社)全日本不動産協会島根県本部

四国地区不動産公正取引協議会

(公社)徳島県宅地建物取引業協会
(公社)香川県宅地建物取引業協会
(公社)愛媛県宅地建物取引業協会
(公社)高知県宅地建物取引業協会
(公社)全日本不動産協会徳島県本部
(公社)全日本不動産協会香川県本部
(公社)全日本不動産協会愛媛県本部
(公社)全日本不動産協会高知県本部

一般社団法人

九州不動産公正取引協議会

(公社)福岡県宅地建物取引業協会
(一社)佐賀県宅地建物取引業協会
(公社)長崎県宅地建物取引業協会
(一社)熊本県宅地建物取引業協会
(一社)大分県宅地建物取引業協会
(一社)宮崎県宅地建物取引業協会
(公社)鹿児島県宅地建物取引業協会
(公社)沖縄県宅地建物取引業協会
(一社)九州住宅建設産業協会
(一社)プレハブ建築協会九州支部
(一社)不動産流通経営協会九州支部
(公社)全日本不動産協会福岡県本部
(公社)全日本不動産協会佐賀県本部
(公社)全日本不動産協会長崎県本部
(公社)全日本不動産協会熊本県本部
(公社)全日本不動産協会大分県本部
(公社)全日本不動産協会宮崎県本部
(公社)全日本不動産協会鹿児島県本部
(公社)全日本不動産協会沖縄県本部

この「公正表示ステッカー」は公正競争規約に
参加している不動産会社の証です。

(一社)北海道不動産公正取引協議会

北陸不動産公正取引協議会

中国地区不動産公正取引協議会

東北地区不動産公正取引協議会

東海不動産公正取引協議会

四国地区不動産公正取引協議会

(公社)首都圏不動産公正取引協議会

(公社)近畿地区不動産公正取引協議会

(一社)九州不動産公正取引協議会

発行　　平成２８年４月１日

不 動 産 公 正 取 引 協 議 会 連 合 会
〒102-0083　東京都千代田麹町1-2
（ニッセイ半蔵門ビル3階）
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会内

http://www.rftc.jp