

# 不動産の表示に関する公正競争規約

## 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 公益社団法人 近畿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 中国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 四国地区不動産公正取引協議会  
北陸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  
東海不動産公正取引協議会

## — 目 次 —

第1章 総 則	1
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）	2
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）	2
第4章 必要な表示事項	3
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	5
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	5
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	6
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	8
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）	12
第10章 公正取引協議会及び公正取引協議会連合会	12
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）	15
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、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な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、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で定める事項を、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。

### (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、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、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）にあつては、当該広告表示中に広告である旨を、規則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、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、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。）にあつては、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ができる。
  - (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、事実と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。

### 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、事実と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、事実と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、事実と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、事実と相違する表示であつて、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。