

表示規約等の主な変更点

平成24年5月31日施行

1. 土地や中古住宅も二重価格表示が可能に。
2. 事実と相違する完成予想図などの表示も不当表示に。
3. 物件の環境条件に影響を及ぼすおそれのある他社の建物の建築計画等を知り得た場合も、パンフレットには記載することに。
4. 中古住宅でも畳1枚当たりの広さが1.62㎡以上ないと1畳として表示することができなくなりました。
5. 賃貸住宅の必要な表示事項が追加されました。



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（加盟店）の証であり、加盟店は、この規約を遵守し、適正な広告表示に努める必要があります。

公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会

- ◆ 不動産公正取引協議会連合会(当協議会をはじめ全国9地区の不動産公正取引協議会で構成)が、平成23年12月15日に、変更認定申請を行った不動産の表示に関する公正競争規約(表示規約)及び変更承認申請を行った表示規約施行規則は、平成24年5月17日に消費者庁と公正取引委員会の認定・承認を受け、同年5月31日から施行されました。

主な変更点は次のとおりです。

1. 過去の販売価格を比較対照価格とした二重価格表示について

今まで、二重価格表示ができるのは、「建築後2年以内の未入居の建物」のみでしたが・・・



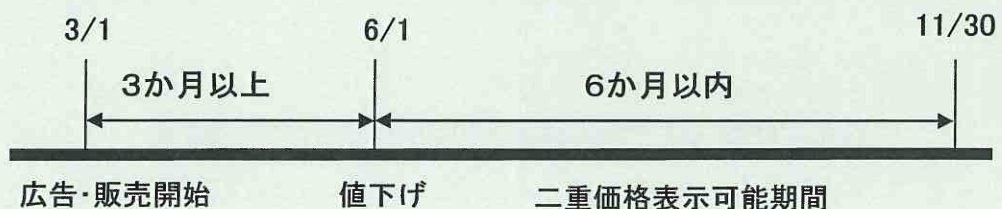
次のすべての要件を満たすと、土地と中古住宅(中古マンション)もできるようになりました。

【二重価格表示をするための要件】

- ① 過去の販売価格の公表時期及び値下げの時期を明示すること。
※ 二重価格表示は、販売価格の比較表示のみであり、賃貸物件の賃料の比較表示はできません。
- ② 「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するために公表していた価格であり、その資料を有すること。
- ③ 値下げ時期から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られます。
- 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。

→表示規約施行規則第13条

【期間の流れ】



<正しい二重価格表示例>

売地 100㎡ 100万円値下げ!! 新価格1,900万円
旧価格公表日：平成24年3月1日 価格改定日：平成24年6月1日

平成19年築 マンション 200万円 プライスダウン!!
価格：~~2,100万円~~ ⇒ 1,900万円
旧価格公表：平成24年3月1日 値下げ：平成24年6月1日

<不当な二重価格表示例>

新築一戸建住宅 価格~~6,000万円~~ ⇒ 5,500万円
旧価格公表日：平成24年3月1日 新価格設定日：平成24年5月1日

※ 過去の販売価格の公表時点から値下げの時期までの期間が、2か月しか経過していません。

賃料 値下げしました!! 賃料：13万円 ⇒ 10万円

※ 賃貸物件は二重価格表示をすることはできません。

2. 写真、CG、完成予想図などの表示について

モデルルーム又は写真、CG（コンピュータグラフィックス）、見取図、完成図もしくは完成予想図を表示するにあたり、物件の規模、形状、構造などについて、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のみを不当表示としていましたが・・・

変更後

優良であると誤認されるおそれがある表示に加えて、事実と相違する表示も不当表示になりました。

→表示規約第23条第1項第42号

3. 物件の環境条件に影響を及ぼすおそれのある建築計画等の表示について

分譲宅地、新築分譲住宅及び新築分譲マンションのパンフレット等には、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について、自社が行うものについては、その旨及びその規模を記載しなければならないことになっていましたが・・・

変更後

自社が行うものに加えて、他社が行うものであっても知り得たものがある場合は、この記載が必要になりました。

→表示規約施行規則第4条第2項第1号

4. 住宅の居室等の広さの畳数表示について

中古住宅で、1畳当たりの面積が 1.62m^2 を満たないものは、その旨と1畳当たりの面積を表示し、1畳として表示することができましたが・・・



住宅等の居室等の広さ（壁心）を畳数で表示する場合、*中古住宅でも1枚当たりの広さが、 1.62m^2 以上ないと1畳として表示することができなくなりました。*

※ 居室が 10m^2 （壁心）の場合： $10\text{m}^2 \div 1.62\text{m}^2 = 6.17$ 畳（約6畳）となります。

→表示規約施行規則第10条第1項第16号

5. 賃貸条件として家賃保証会社との契約を要するときの表示について

賃貸マンション及び賃貸アパートの必要な表示事項に、家賃保証会社等と契約することを賃貸条件としているときは、その旨及び契約にかかる金額を追加することになりました。

→表示規約施行規則第4条・別表8及び別表9

上記のほかにも変更された規定があります。

詳しくは、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会のホームページをご覧ください。

<http://www.sfkoutori.or.jp>

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

〒102-0074

東京都千代田区九段南3-9-12

九段ニッカナビル6階

TEL. 03-3261-3811 FAX. 03-3261-3933

<http://www.sfkoutori.or.jp>