

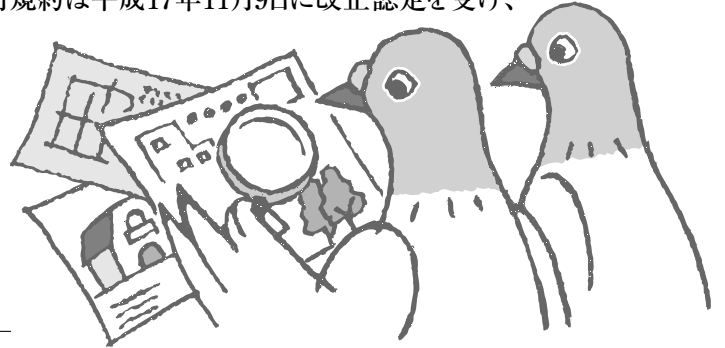
不動産の表示に関する 公正競争規約の主な改正点の概要

関口信之 〈元・(社)首都圏不動産公正取引協議会〉

不動産の表示に関する公正競争規約(以下「規約」)および同施行規則(以下「規則」)は、昭和38年の設定以来、市場や消費者の関心領域の変化に対応して12回におよぶ改正が行われた結果、その内容は膨大かつ煩雑となり、分かりにくいものとなっていました。

そこで、不動産公正取引協議会連合会は、①見やすく分かりやすい規約を目指す、②公正な競争の確保と消費者利益の擁護をはかる、という観点から過剰規制の廃止、新たな問題に対応する規定の整備、公正・公平な措置手続の整備等を念頭に規約を全面的に見直して、平成17年7月20日付けで公正取引委員会へ改正を申請し、同規約は平成17年11月9日に改正認定を受け、平成18年1月4日から施行されました。

改正規約の概要は次のとおりです。



I 「見やすい大きさの文字」の ポイントを指定

従来、運用基準により定めていた必要な表示事項、および特定事項等の明示義務にかかわる「見やすい文字の大きさ」については、規則において、原則として7ポイント以上の大きさの文字としました。ただし、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も見やすい大きさの文字による表示と認められることとされました(規則第10条)。

II 「建築条件付土地」および「自由設計型マンション企画」の 広告表示と「広告表示の開始時期の制限」との関係の明確化

青田売りの建売住宅や新築分譲マンションのような、いわば既製服型の商品に加え、購入者のニーズを最大限に取り込んで供給するためのビジネスモデル、つまりオーダーメイド型の商品の供給を行いやすい環境を整備するため、「建築条件付土地取引における建物の表示」(規約第6条)および「自由設計型マンション企画に関する広告表示」(同第7条)の規定を新設しました。これらの規定に定めるすべての要件に適合しているものについては、「広告表示の開始時期の制限」(同第5条)の規定の適用を受けないものとししました。以下詳述します。

1 建築条件付土地取引における建物の表示

「建築条件付土地」とは、宅建業者が「自己の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」ものとされています(規約第4条第6項第1号)。なお、土地購入後一定期間内に当該土地上に建物を建築すべきことのみを条件とし、建物建築の発注先は土地購入者の自由意思に委ねられている場合も、建築条件付土地取引に含まれます(第4条第6項第1号後段かっこ書)。

建築条件付土地取引においては、当該土地上に建築すべき建物の内容は、土地購入者の自由意思に委ねられており、この点において、売主である宅建業者の企画した建物(完成済みであるか未完成であるかを問わない)が売買される建売住宅(新築住宅または新築分譲住宅)の青田売り(建物建築工事完了前の売買)とは本質的に異なる取引です。

つまり、建築条件付土地取引では、土地購入者が建物を建

築する場合に建設請負人となる建設業者等が制限されているだけであって、どのような建物を建築するかは全く制限されていませんが、建売住宅（新築住宅または新築分譲住宅）の取引は、たとえその建物の建築工事に着手していない場合であっても、売主である宅建業者の企画と責任で建物の内容が決定しているもの（青田売りにおいて、若干の設計変更に応じる場合も含まれる）を売買するものです。

建築条件付土地取引は、質の高い住宅を求めるニーズに応えるひとつの方式ではありますが、ややもすると実態は建売住宅の青田売りに過ぎないものを、ただ建築確認を受ける前から販売したいという動機から、「建築条件付土地」と称して広告する事例が少なくありません。「土地建物総額／〇〇〇〇万円」等と表示するものは、規約第5条（広告表示の開始時期の制限）の規定に違反する建売住宅の青田売り広告として取り扱われることになるでしょう。

そこで、今次の改正で、建築条件付土地取引における建物表示について、「広告表示の開始時期の制限」を潜り抜けることを意図した「建売住宅の青田売り」と厳しく区別するために、第6条においてその表示方法を定めたものです。

表示規約第6条は、「前条（広告表示の開始時期の制限（第5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」と定め、建築条件付土地取引に関する広告表示中に消費者の建築計画の立案の一助となるような建物の設計プラン（参考プランまたは推奨プラン等）を示す場合の表示基準を次のとおり定めています。

つまり、建物の参考プラン等を表示する場合、次の①から④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」で表示すべきものとしています（第1号）。

また、このほか売買対象となっている土地に係る「必要な表示事項」（表示規約第8条）をすべて表示すべきこととしています（第2号）。

- ①取引の対象が建築条件付土地である旨
- ②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どうかを問わず、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）
- ③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
- ④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となる費用の内容およびその額

上記①の「取引の対象が建築条件付土地である旨」の表示について特に注意すべきことは、「見やすい場所に」「見やすい大きさ」の文字で表示することです。

②の「建築請負契約を締結すべき期限」とは、土地購入者が広告中に表示されている建物の設計プラン（参考プラン、推奨プラン等）を採用するかどうかに関係なく、土地購入者が真に自己の希望する建物の設計について、建築請負業者と十分協議するために必要であると客観的に認められる相当の期間あるいはこれより長い期間の終期をいいます（第6条第1号イ）。つまり、土地購入者が焦らずに十分納得できる設計協議をするために実質的に必要な期間を与えなければならないということであり、定量的な期間の長短ではないと考えられます。

なお、仮に土地購入者が自らの希望する建物の設計プランを立てるために必要な日数が実質的に与えられないままに、推奨プランを押しつけるような結果となる場合には、実質的には建売住宅の青田売りであるとみなされ、第5条（広告開始時期の制限）に違反することとなる場合があると解されますので十分注意する必要があります。

2 自由設計型マンション企画に関する広告表示

「自由設計型マンション企画」とは、宅建業者が「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」ものとされています（規約第4条第6項第2号）。

規約第7条（自由設計型マンション企画に関する表示）の趣旨は、マンションにおいても企画段階から消費者の意見を聞いた上で商品企画を立てることができる途を開こうとすることにあります。

この手法は、いわゆるコーポラティブ住宅と異なり、万一その建設企画が実現しない場合でも、①建築確認前には売買契約をしないこと、②宅建業法第41条（手付金等の保全）の適用を受けるため、契約後においてもその損失は最小限に抑えられ、企画が実現しない場合の事業遂行責任はすべて事業者（宅建業者）に帰属するものである、とされています。

同条（自由設計型マンション企画に関する表示）は、「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」と定め、同条各号において、コーポラティブ方式その他名称の如何に関わらず、表示規約第5条（広告表示の開始時期の制限）の規定に違反する建築確認前の新築分譲マンションの販売広告と厳しく区別するため、次の①から③までの要件を定めています。

すなわち、広告中に、消費者の意見を聞くための素材として、自由設計型マンション企画における建物建設に係る基本計画の参考プラン等を表示する場合、次の①から③までのすべての要件を満たすものについては、当該建築計画の表示について表示規約第5条の規定を適用しないことを明確にしています。

①次のアからカまでの事項を、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表示していること。

(ア) 当該企画に係る基本計画である旨および基本計画の性格

(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および場所

(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およ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、その内容および額

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およ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およ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。

上記①については、「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、企画の内容に従い、次の表示例のように表示しなければなりません。

①の(ア)から(カ)までの事項の表示例

●(ア)の事項の表示例

「ここで表示している間取りプラン等の建物設計プランは、自由設計型マンション企画事業(以下「本企画」といいます)の基本計画であって、消費者の皆様のご意見を伺うための素材として策定したものであり、確定した実施計画ではありません。」

●(イ)の事項の表示例

「本企画の説明会を開き、関心のある皆様のご参加を頂き、一定の期間にわたりご意見・ご要望を伺った上で具体的な建物建設のための実施計画を策定し、建築基準法第6条の建築確認を受けた後にご購入を希望される方々との売買契約手続きに入ります。」

●(ウ)の事項の表示例

＜説明会の開催について＞

日時:平成〇年〇月〇日午後1時より

場所:〇〇センタービル1F

(住所/〇〇市〇〇1丁目1-1)

●(エ)の事項の表示例

「本企画の説明会にご参加頂き、ご意見をお伺いした場合でも、その方々は、本企画に係る物件その他の物件の取引について拘束をするものではなく、また、特別の便宜を図るなどの取扱いは致しません。」

●(オ)の事項の表示例

「本企画の実施に際しては、実施計画が確定した後建築基準法第6条の確認(建築確認)を受ける必要がありますが、現在これらを受けておりません。」

●(カ)の事項の表示例

「本企画の実施計画策定の後、購入意思を表明されたお客様の特別の注文による設計変更または追加工事等が発生した場合には、図面作成費、追加工事費その他の費用を申し受けることとなります。その費用の額については、設計変更の内容により異なりますので、特別の注文をお受けする前に見積書をお示ししてご説明いたします。」

上記②については、広告中に自由設計型マンション企画に係る基本計画に基づく物件の内容に関する図面、絵図等のうち、建ぺい率および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および消費者の意見を求める基礎としての建物外観図、平面スケッチ等を示す場合は、これらの絵図等は消費者の意見を聞くための手掛かりを示すものであって、具体的な実施計画に基づくものではない旨を、その図面等の表示に接する位置に明示すべきことを定めています。

上記③については、本企画のコンセプトに関する説明および上記②の図面等を除き、建物の具体的な設計プランの表示を禁止したものです。

Ⅲ 地域ごとの実情に応じた「交通の利便性」の表示基準への変更

旧規約では、交通の利便性について、全国一律に4項目の表示を義務づけていましたが(旧規約規則別表1～別表13)、改正規約ではこれを単に「交通の利便」の1項目とし(新規則別表1～別表11)、その表示の基準を、「公共交通機関」を「利用することが通例である地域」と「利用しないことが通例である地域」に分けて、各地の交通実態に対応したものとしました(規則第11条第3号)。

Ⅳ 特定用語の使用基準の緩和および用語の追加規制

旧規約では、「完全」・「日本一」・「特選」・「最高級」・「買得」等の5種類の用語の使用を原則として禁止し、例外的に、断定的使用、客観的・具体的事実に基づかない場合、または事実反しない場合に限り使用を認めていましたが、これを改め、その表示内容を裏づける合理的な根拠に基づかない場合にのみ使用を禁止することとし、「完売」等を意味する用語を加え、6種類の用語の使用基準を定めました(規約第18条第2項)。

Ⅴ 物件の名称の使用基準の明確化

最近、芦屋や田園調布等の区域外の物件についても、これら著名な地域の名称を使用するものが多く見受けられる現状に照らし、別荘地等の名称使用基準を物件一般の名称の使用基準に拡大するとともに、物件の名称としてその所在する市区町村内の「町」や「字」の名称、または地理上の名称を用いることは問題がないことを明確にした上で、これ以外の名称を用いる場合の使用基準を明確にしました(規約第19条……例①:物件の所在する場所において慣例的に使用されている名称または歴史上の地名を用いること、例②:物件から直線距離300m以内の公園・庭園の名称を用いること、例③:物件が面する街道名・坂名を用いること、など)。

Ⅵ 温泉付物件における温泉の表示基準の新設

最近の温泉付きマンションの供給増加と、温泉旅館における不当表示の社会問題化に鑑み、温泉については、次の(ア)か

ら(エ)に従い表示することとしました(規則第11条第26号)。

(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、循環装置または循環ろ過装置を使用する場合は、その旨

Ⅶ 特定事項の明示義務事項の追加

最近の表示実態等をふまえ、特定事項の明示義務として新たに、①敷地の30%以上の路地上部分を含む物件、②相当期間にわたり建築工事を中断していた新築物件について、その工事着手時期と工事中断期間、③ 国土法の許可、事前届出を要するときは、その旨、の3事項を追加規定しました(規則第9条)。

Ⅷ 二重価格表示の禁止の規制緩和

旧規約では、原則として、二重価格表示(実際に販売する価格「実売価格」にこれよりも高い価格「比較対照価格」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)を禁止していましたが、これを改め、事実相違する表示、および競争事業者にかかわるものよりも有利であると誤認されるおそれのある二重価格表示のみを禁止することとし(規約第20条)、規則において、①旧価格(値下げの3ヵ月以上前に公表された価格であり、かつ、値下げ前3ヵ月以上にわたり実際に販売していた価格)を比較対照価格とする二重価格表示(規則第14条)および割引表示(規則第15条)、②一定の条件に適合する取引の相手方に対し、販売価格・賃料等から一定率また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・割引額または割引後の額を表示する場合の2つを、不当な二重価格表示に該当しないと認められる表示として例示しました。

ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先●(社)全国宅地建物取引業保証協会

紙上研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3