

令和 3 年 度

宅 建 業 者 講 習

神 奈 川 県

公益
社団法人 神 奈 川 県 宅 地 建 物 取 引 業 協 会

公益
社団法人 全 国 宅 地 建 物 取 引 業 保 証 協 会 神 奈 川 本 部

令和3年度 宅建業者講習 目次

演題1 宅建業を巡る諸課題（免許・紛争等）について

— 神奈川県県土整備局事業管理部建設業課宅建指導担当 —

I	令和2年度の相談事例等からの課題・留意点	P 2
	1. 相談・紛争事例	
	2. 業務に関する法令	
	3. その他	
II	実務指導事業について	P 12
III	宅地建物取引業免許の各手続きについて	P 13
	1. 宅地建物取引業者名簿登載事項の変更について	
	2. 免許の更新申請について	
	3. 宅地建物取引士資格登録簿の変更登録申請について	
	4. その他の留意事項	
	資料 変更に伴う諸手続一覧表	P 16

演題2 不動産広告に関する違反事例、相談事例

— 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 —

I	広告規制と不動産公正取引協議会	P 18
	1. 不動産広告を規制するルールと法令	
	2. 規約や法令に違反をすると…	
II	表示規約の規制を受ける媒体と物件	P 20
	1. 表示規約の規制を受ける広告表示	
	2. 表示規約の規制を受ける物件	
	3. 表示規約の規定	
III	違反事例	P 21
IV	相談事例（表示規約関係）	P 25

【提出用】学習報告書

P 3 0

※ 7月30日（金）までに必ず提出してください。

演題 1

宅建業を巡る諸課題(免許・紛争等)について

執 筆

神奈川県県土整備局事業管理部

建設業課宅建指導担当

I 令和2年度の相談事例等からの課題・留意点

1 相談・紛争事例

ア 土砂災害警戒区域外であるとの誤った説明など

※昨年度に引き続き、土砂災害警戒区域外であるとの誤った説明による相談・紛争事例が複数件みられた。水害ハザードマップの説明義務化（令和2年8月施行）も踏まえて、重要事項説明を行うにあたっては、十分にご注意ください。

（事案の概要等）

- ・相談者（借主）は、借りている部屋の管理トラブルについて県に相談した際、媒介業者Aが、当該物件が土砂災害警戒「区域内」であるにもかかわらず重要事項説明書に「区域外」と記載していることについて、説明義務違反であるとして県に苦情を申し立てた。さらに県が相談者の持参した資料を確認したところ、借主に交付した賃貸借契約書（法第37条書面の代用）に、宅地建物取引士の記名押印がなかった。

（宅建業法第72条に基づく調査等により判明した事項）

- ・土砂災害警戒区域外であると記載したことについては、貸主（非宅建業者）に確認しただけで、ハザードマップ等の確認をせずに作成した結果、誤った事実を記載してしまったとの釈明があった。
- ・また、貸主の準備した賃貸借契約書を使用したため、取引士の記名押印が必要であることを見落としてしまったとの釈明があった。
- ・土砂災害警戒区域内にあることについて、重要事項説明書に不実を記載して交付したことは宅建業法第35条第1項第14号に違反する。
- ・借主に交付する法第37条第2項に規定された書面に、宅地建物取引士をして当該書面に記名押印させなかった。このことは、法第37条第3項に違反する。

※最近、共同仲介において、もう一方の媒介業者から提供された重要事項説明書の内容を確認しなかったことが原因で、土砂災害警戒区域内にあるにもかかわらず、土砂災害警戒区域外である旨の誤った説明をした事例があった。法第35条等の違反になるので、ご注意ください。

※土砂災害警戒区域等の情報は、県砂防海岸課及び県土木事務所のほか、インターネットサイト「神奈川県土砂災害情報ポータル」でも確認することができる。

（URL <http://dosyasaigai.pref.kanagawa.jp/website/kanagawa/gis/index.html>）

※市町村が作成するハザードマップに記載されていなくても、都道府県が指定していれば、重要事項説明が必要となるので、ご注意ください。

※宅地建物取引における措置（宅建業法第33条、第35条、第36条）

現在、神奈川県内では、土砂災害特別警戒区域の指定の為の基礎調査が順次行われ、調査完了区域から指定がされている。

土砂災害特別警戒区域の指定後は、宅地建物取引業者は特定開発行為に関する都道府県知事の許可を受けた後でなければ、当該特定開発行為に係る宅地の広告、売買契約の締結が行えず、当該宅地又は建物の売買等にあたり、特定開発行為の許可についての重要事項説明が義務付けられている。

なお、土砂災害特別警戒区域の公示前であっても、基礎調査結果についての取引関係者からの苦情や問合せが県へ多数寄せられていることから、トラブル防止の観点から基礎調査結果も重要事項説明の対象とすることが望ましい。

イ 契約締結の勧誘における禁止行為

(事案の概要等)

- ・令和2年4月、宅建業者Aが相談者の自宅を訪問し、契約の勧誘をするに際し、12時間余りの長時間の勧誘を行った。
- ・相談者は、Aに対し勧誘を受けることを希望しない旨の意思を表示したにもかかわらず、Aが長時間の勧誘を行ったことは、宅建業者が禁止されている行為であるとして、県に苦情を申し立てた。

(宅建業法第72条に基づく調査等により判明した事項)

- ・Aは、長時間の勧誘について認めたが、勧誘が長時間となった理由として相談者からの質問等があったことを挙げ、勧誘を希望しない旨の意思表示はなかったと釈明した。
- ・その後、一部見解の相違はあるものの、Aは相談者との和解の手続きを進め、合意書を取り交わし、解決金を支払った旨の説明があった。
- ・長時間の勧誘により相手側を困惑させることは、法第47条の2第3項及び同法施行規則第16条の12第1号への規定に違反する。

『不動産売買の手引』（一財）不動産適正取引推進機構より抜粋

宅建業者が禁止されている行為

購入に関して検討が十分でない、資金計画が固まっていない、手付金等の契約時に必要なお金の準備もできていないなど、契約の準備が整っていない段階で「急いで」または「急かされて」契約してしまうと買主に不測の不利益を被ることもあります。そこで、宅建業法では買主を保護するため、宅建業者に対して、次のような行為をすることを禁止しています。

【禁止行為】

- 1 手付について信用の供与により契約の締結を誘引する行為
 - ① 手付金を貸しつけることで契約を誘引すること
 - ② 手付金を分割または後払いにすることで契約を誘引すること
- 2 断定的判断を提供する行為
 - ① 利益を生ずることが確実であると誤解させる言動
 - ② 将来の環境または交通その他の利便について誤解させる言動
- 3 威迫により契約を締結させること
- 4 契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むこと
- 5 勧誘に先立って宅建業者の名称・勧誘者の氏名・勧誘の目的を告げずに、勧誘を行うこと
- 6 契約を締結しない・勧誘を受けることを希望しない旨の意思を表示したにもかかわらず、勧誘を継続すること
- 7 迷惑を覚えさせるような時間に電話し、または訪問すること
- 8 深夜または長時間の勧誘その他の私生活または業務の平穩を害するような方法により困惑させること
- 9 契約の申込みの撤回に際し、受領している「預り金」の返還を拒むこと

※勧誘も含め、接客する一般消費者及び従業員への新型コロナウイルス感染防止対策として、「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン(令和3年1月8日版)」(国土交通省)があるので、参考にしてください。

(URL https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000166.html)

ウ 実体のない広告宣伝費の受領

(事案の概要)

- ・相談者（貸主）は所有する貸家の媒介を宅建業者Aに依頼し、Aの媒介により借主と賃貸借契約を締結した。
- ・Aは、借主から媒介報酬（法定上限額）を受領する一方、貸主からも広告宣伝費を受領した。
- ・相談者（貸主）は、特別な広告を依頼していないにもかかわらず広告宣伝費を支払われたとして県に苦情を申し立てた。

(宅建業法第72条に基づく調査等により判明した事項)

- ・Aは、相談者（貸主）から広告宣伝費名目で金銭を受領したことを認めた上で、不動産情報掲載サイトに広告を出しており、契約まで期間がかかったため妥当なものと考えていたが、当該広告が「通常行う媒介業務の範囲を超える特別な広告」のためのものだったとは証明できないとして、受領した広告宣伝費全額を返金した旨釈明した。
- ・本事案のように、媒介報酬のほかに実体のない費用を請求・受領する行為は、法第46条第2項及び第47条第2項に違反、又は、「取引の公正を害する行為をしたとき又は取引の公正を害するおそれが大であるとき」に該当し、行政処分の対象となる場合がある。

宅地建物取引業法抜すい

(報酬)

第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。

3 国土交通大臣は、第一項の報酬の額を定めたときは、これを告示しなければならない。

4 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、第一項の規定により国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。

(業務に関する禁止事項)

第四十七条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

(略)

二 不当に高額な報酬を要求する行為

(略)

「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」（告示）抜すい

第四 貸借の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）の合計額は、当該宅地又は建物の借賃（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。）の一月分の一・一倍に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の一月分の〇・五五倍に相当する金額以内とする。

エ 不動産の表示に関する公正競争規約の違反事例

- ・インターネットに新規に情報公開後、契約済みとなり、取引できなくなったにもかかわらず、長期間継続して広告していた。(おとり広告)
- ・ルームクリーニング費用やエアコン洗浄費用を必要とするのに、その費目及びその額を記載していなかった。
- ・家賃保証会社と契約することが取引の条件であるのに、その旨及び保証料の額を記載していなかった。
- ・住宅保険への加入を必要とするのに、その旨を記載していなかった。
- ・取引する部屋とは異なる間取り図を掲載していた。
- ・「鍵交換別途」と記載するのみで、その額を記載していなかった。
- ・「バルコニー」と表示したが、バルコニーは設置されておらず、また「都市ガス」と表示したが、LPガスであった。さらに「ガスコンロ2口」と表示したが、ガスコンロは設置されていなかった。
- ・「角部屋」と表示したが、角部屋でなかった。
- ・「駐車場 空有 20,000円」と表示したが、このほかに月額利用料の1か月分の敷金が必要なことが不表示であった。
- ・「敷金 11.7万円」、「小型犬・猫2匹まで飼育可」と表示し、あたかも表示の敷金でペットが飼育できるかのように表示したが、実際には、ペットを飼育する場合の敷金は、234,000円であった。
- ・架空の建築確認番号を表示し、建築確認を受ける前に広告を開始した。

※これらの規約違反は宅建業法第32条又は第33条等に違反する場合がある。

宅地建物取引業法抜すい

(誇大広告等の禁止)

第三十二条 宅地建物取引業者は、その業務に関して広告をするときは、当該広告に係る宅地又は建物の所在、規模、形質若しくは現在若しくは将来の利用の制限、環境若しくは交通その他の利便又は代金、借賃等の対価の額若しくはその支払方法若しくは代金若しくは交換差金に関する金銭の貸借のあつせんについて、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

(広告の開始時期の制限)

第三十三条 宅地建物取引業者は、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、当該工事に関し必要とされる都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可、建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分が政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。

※道路上(歩道含む)に置かれたカラーコーンやペットボトル等を利用した屋外広告物についてたびたび通報がある。無許可で屋外広告物を設置する行為は、車両および歩行者等の通行の妨げとなり、道路法および屋外広告物条例違反となる。また、その内容によっては上記の違反事例と同様に公正競争規約に違反する場合があるので、法令等に違反する無許可の屋外広告物は絶対に設置しないでください。

オ 媒介契約書の不交付、専任媒介契約上の義務の不履行等

宅地建物取引業法抜すい

(媒介契約)

第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

一から四 (略)

五 媒介契約の有効期間及び解除に関する事項

六 (略)

七 報酬に関する事項

八 (略)

2 (略)

3 依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することを禁ずる媒介契約（以下「専任媒介契約」という。）の有効期間は、三月を超えることができない。これより長い期間を定めたときは、その期間は、三月とする。

4 前項の有効期間は、依頼者の申出により、更新することができる。ただし、更新の時から三月を超えることができない。

5 宅地建物取引業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、国土交通省令で定める期間内に、当該専任媒介契約の目的物である宅地又は建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額その他国土交通省令で定める事項を、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣が指定する者（以下「指定流通機構」という。）に登録しなければならない。

6 前項の規定による登録をした宅地建物取引業者は、第五十条の六に規定する登録を証する書面を遅滞なく依頼者に引き渡さなければならない。

7 (略)

8 媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の売買又は交換の申込みがあつたときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。

9 専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、前項に定めるもののほか、依頼者に対し、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を二週間に一回以上（依頼者が当該宅地建物取引業者が探索した相手方以外の者と売買又は交換の契約を締結することができない旨の特約を含む専任媒介契約にあつては、一週間に一回以上）報告しなければならない。

10 第三項から第六項まで及び前二項の規定に反する特約は、無効とする。

(事例1)

宅建業者Aは、土地の所有者から当該土地の売却を依頼され、媒介契約を締結したにもかかわらず、法第34条の2第1項に規定する書面を作成せず、依頼者に対して交付しなかった。

(事例2)

宅建業者Bは、区分所有建物の所有者から当該建物の売却を依頼され、専任媒介契約を締結し、指定流通機構（レイズ）に登録したが、依頼者に対してその登録証明書を交付せず、さらに、2週間に1回以上の頻度で書面等による業務報告をしなかった。

2 業務に係る法令

ア 個人情報保護法

- ・ 宅建業者は、個人情報取扱事業者として法の適用を受ける。
- ・ 個人情報とは、生存する個人に関する情報であつて、① 特定の個人を識別できるもの、② 個人識別符号が含まれるものをいう。
- ・ **個人情報の取扱いのチェックポイント**（「政府広報オンライン」より抜粋）

(1) 個人情報を取得するとき

個人情報を取得する際は、どのような目的で個人情報を利用するのかについて具体的に特定しなければならない。個人情報の利用目的は、あらかじめ公表するか、本人に知らせる必要がある。

個人情報のうち、本人に対する不当な差別・偏見が生じないように特に配慮を要する情報（人種、信条、社会的身分、病歴、犯罪の経歴、犯罪被害情報など）は、「要配慮個人情報」として、取得するときは本人の同意が必要である。

(2) 個人情報を利用するとき

取得した個人情報は、利用目的の範囲で利用しなければならない。すでに取得している個人情報を、取得時と異なる目的で利用する際には、本人の同意を得る必要がある。

(3) 個人情報を保管するとき

取得した個人情報は漏洩などが生じないように、安全に管理しなければならない。

例：紙の個人情報は鍵のかかる引き出しで保管する

パソコンの個人情報ファイルにはパスワードを設定する

個人情報を扱うパソコンにはウイルス対策ソフトを入れる など

(4) 個人情報を他人に渡すとき

個人情報を本人以外の第三者に渡すときは、原則として、あらかじめ本人の同意を得なければならない。

※業務の委託、事業の承継、共同利用は、第三者には当たらない。

以下の場合、本人の同意を得なくても個人情報を他人に渡すことができる。

1. 法令に基づく場合（例：警察からの照会）
2. 人の生命、身体または財産の保護のために必要で、かつ本人からの同意を得るのが困難なとき（例：災害時）
3. 公衆衛生・児童の健全育成に特に必要な場合で、かつ本人の同意が難しいとき（例：児童虐待からの保護）
4. 国や地方公共団体などへの協力

(5) 本人から個人情報の開示を求められたとき

本人からの請求があつた場合、個人情報の開示、訂正、利用停止などに対応しなければならない。

個人情報の取扱いに対する苦情を受けたときは、適切かつ迅速に対処しなければならない。

個人情報を扱う事業者や団体の名称や個人情報の利用目的、個人情報開示などの請求手続の方法、苦情の申出先などについて、ウェブサイトでの公表や、聞かれたら答えられるようにしておくなど、本人が知り得る状態にしておかなければならない。

なお、神奈川県知事免許の宅建業者に対して行う個人情報保護法に基づく報告徴収及び立入検査は、個人情報保護委員会から権限委任を受けた知事が実施する。

(個人情報漏洩事例)

- ・複数の顧客に対して宣伝メールを一斉送信した際、送信先のすべての顧客のメールアドレスが見える形で送信してしまった（千件以上）。
- ・業者の従業員が会社から貸与された携帯電話を帰宅途中で紛失し、顧客の氏名及び携帯番号が画面表示できる状態になっていた。
- ・媒介業者が依頼者である借主に契約金明細等を電子メールで送付した際、メールアドレスの@の前の1文字を打ち間違え、別人に送信してしまった。

イ 障害者差別解消法

- ・障害者基本法第4条第1項（障害を理由とする差別等の権利侵害行為の禁止）

何人も、障害者に対して、障害を理由として、差別することその他の権利利益を侵害する行為をしてはならない。

障害者基本法第4条第2項（社会的障壁の除去を怠ることによる権利侵害の防止）

社会的障壁の除去は、それを必要としている障害者が現に存し、かつ、その実施に伴う負担が過重でないときは、それを怠ることによって前項の規定に違反することとならないよう、その実施について必要かつ合理的な配慮がされなければならない。



○不当な差別的取扱いの禁止（法的義務）

○合理的配慮の提供（努力義務）

※主務大臣は事業者に対して報告徴収、助言、指導、勧告することができる。

不当な差別的取扱い（×）・合理的配慮（○）の具体例（内閣府ホームページより抜粋）

- × 「障害者不可」「障害者お断り」と表示・広告する
- × 障害者向け物件は扱っていないと門前払いする
- × 障害者の希望に対し、必要な調整を行うことなく仲介を断る
- × 障害を理由とした誓約書の提出を求める
- 最寄駅から一緒に歩いて確認したり、中の様子を手を添えて案内する
- 障害者の求めに応じてバリアフリー物件等があるかを確認する
- 物件案内時に携帯スロープを用意したり、車いすを押して案内する

ウ 犯罪収益移転防止法

- ・「特定事業者」として位置づけられた宅建業者を含む全47業種の事業者は、法で規定する一定の取引（以下「特定取引」という。）を行うに際し、以下の確認を行うほか、確認記録及び取引記録等の作成・保存などが義務付けられている。また、「疑わしいと思われる取引」については、免許行政庁への届出が必要となっている。

(1) 本人特定事項（自然人：氏名、住居及び生年月日、法人：名称及び本店又は主たる事務所の所在地。）

(2) 取引を行う目的

(3) 顧客が自然人である場合：職業、顧客が法人である場合：事業の内容

(4) 顧客が法人である場合において、その事業経営を実質的に支配することが可能となる関係にあるものとして主務省令で定める者があつては、その者の本人特定

事項

※宅地建物取引業者については、「宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介」が特定取引に当たる。

(参考)

- ・ 確認記録及び取引記録等の参考書式について（国土交通省）
URL https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000025.html
- ・ 「不動産の売買における疑わしい取引の参考事例（宅地建物取引業者）」（国土交通省）
URL https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000079.html
- ・ 疑わしい取引の届出様式等（警察庁）
URL <https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/index.htm>
- ・ 宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック
URL <http://www.retpc.jp/shien/maneron>（犯罪収益移転防止法等連絡協議会）

エ 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律

- ・ 良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図るため、サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化のための措置を講ずるとともに、賃貸住宅管理業を営む者に係る登録制度を設け、その業務の適正な運営を確保する「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（以下「賃貸住宅管理法」という）が令和2年6月19日に公布された。

(法律の概要)

1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置（令和2年12月15日施行）
 - トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入
 - サブリース業者と組んでサブリースによる賃貸住宅経営の勧誘を行う者（勧誘者）にも、勧誘の適正化のため規制の対象とする
 - 違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保
 - (1) 不当な勧誘行為の禁止
サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約（マスターリース契約）勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止
 - (2) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明
マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明
 2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設（令和3年6月15日施行）
 - 賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、賃貸住宅管理業者の登録制度を創設
 - (1) 賃貸住宅管理業の登録
委託を受けて賃貸住宅管理業務（賃貸住宅の維持保全、金銭の管理）を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付け ※管理戸数が一定規模未満の者は対象外
 - (2) 賃貸住宅管理業者の業務における義務付け
- ※賃貸住宅管理法の規制の対象となるマスターリース契約については、サブリース業者だけでなく、建設業者、不動産業者、金融機関等の様々な者が関係することがあり、これらの者が賃貸住宅管理法第28条に規定する勧誘者に該当する場合、その規制に服することとなり、違反行為を行った場合は、国土交通大臣の監督処分の対象となる。

3 その他

ア 宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上について

宅地建物取引業務に係る人権問題の最近の状況を見ると、一部において同和地区に関する問い合わせ、差別意識を助長するような広告、賃貸住宅の媒介業務に係る不当な入居差別等の事象が発生している。宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題であるので、基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要であることにかんがみ、同和地区、在日外国人、障害者、高齢者等をめぐる人権問題に対する意識の向上を図るため、取引士等の従事者に対する講習等を通じて人権に関する教育・啓発活動のより一層の推進を図るとともに、宅地建物取引業者に対する周知徹底及び指導を行う必要がある。（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（国土交通省通知）より抜粋）

イ 水害ハザードマップの説明義務化等について

近年、大規模水災害の頻発により甚大な被害が生じており、不動産取引時においても、水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっている。

そのことから、宅地建物取引業法施行規則の改正（令和2年7月17日公布、令和2年8月28日施行）により、水防法に基づき作成された水害ハザードマップにおける取引対象の宅地又は建物の所在地が新たに重要事項説明の項目として位置づけられた。

- ・取引に関与する宅建業者は、取引の相手方等に対し、契約が成立するまでの間に、相手方等が水害リスクを把握できるよう、当該取引の対象となる宅地や建物が存する市町村が公表する水害（洪水・内水・高潮）ハザードマップ（水防法に基づくもの）を提示し、当該取引の対象の宅地や建物の位置等を情報提供する必要がある。
- ・取引の相手方からハザードマップの詳細について問われた場合には、当該物件が存する市町村に問い合わせるようご案内ください。
- ・東日本大震災後に、液状化現象が発生した土地について、取引後、訴訟にまで発展した例もあり、トラブルの未然防止のためにも、取引に際しては、県や市町村等で公表されている防災情報を確認して、可能な範囲で液状化が発生する恐れがある土地の情報提供をすることが望ましいとされている。

ウ 津波災害警戒区域の指定について

県では、最大クラスの津波発生時における避難体制の強化を図るため、津波防災地域づくりに関する法律に基づき、津波災害警戒区域の指定を進めており、令和元年12月24日、小田原市、真鶴町及び湯河原町において、県内で初めて、津波災害警戒区域を指定した。

さらに、令和3年3月22日、藤沢市及び二宮町において、津波災害警戒区域を指定した。

- ・津波災害警戒区域とは、津波が発生した場合に、住民等の生命・身体に危害が生ずるおそれがある区域で、津波災害を防止するために「警戒避難体制を特に整備すべき区域」として指定された区域である。
- ・津波災害警戒区域指定後、土地利用や開発行為等に新たな規制はかからない。ただし、津波災害警戒区域内にある宅地又は建物を取引する場合には、当該宅地又は建物が津波災害警戒区域内にある旨を重要事項として説明しなければならない。

- ・新たに警戒区域を指定した場合には、県のホームページ等でお知らせする予定である。
(参考)「津波災害警戒区域の指定について」(県ホームページ)

URL <https://www.pref.kanagawa.jp/docs/jy2/tsunami/kuiki.html>

※市町村が作成するハザードマップに記載されていなくても、都道府県が指定していれば、重要事項説明が必要となるので、ご注意ください。

エ 不動産の売買取引に係る「オンラインによる重要事項説明」(IT 重説)の本格運用について

不動産の売買取引において、テレビ会議等のITを活用したオンラインによる重要事項説明(以下「IT重説」という。)の本格運用が令和3年3月30日より開始された。

IT重説は、一定の要件の下で実施されたテレビ会議等のITを活用したオンラインによる重要事項説明を、対面による重要事項説明と同様に取り扱うものである。

当該要件やトラブルを回避する観点から実施することが望ましい対応等については、下記マニュアルに記載されている。

○IT重説実施マニュアルについて

マニュアルの内容は、一定の要件を含めた遵守すべき事項、留意すべき事項、具体的な手順、工夫事例の紹介等となっている。詳細については、以下URLをご参照ください。

【ITを活用した重要事項説明実施マニュアル】

URL : http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000046.html

○IT重説相談窓口について

- ・関東地方整備局建政部建設産業第二課(管轄区域:神奈川県) Tel048-601-3151

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方抜すい

第35条第1項関係

1 (略)

2 宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にITを活用する場合の取扱いについて

宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等のITを活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。

なお、宅地建物取引士は、ITを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

(1) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。

(2) 宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。

(3) 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。

(4) 宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

3~5 (略)

Ⅱ 実務指導事業について

実務指導事業とは、

宅地建物取引業者指導事業（※）の一つに位置づけるもので、各協会が任命し、知事が認証した指導員が宅地建物取引業者の事務所において業務の執行状況を調査し、宅地建物取引業の適正な運営の確保を目的として指導・助言を行うものである。

宅建業法は、その目的を「業務の適正な運営と取引の公正を確保することをもって消費者の利益保護を図り、併せて業界の健全な発達を促進する。」と規定しており、実務指導事業は、この目的を実現するために、行政が監督するだけでなく、業界自らが自らを律していこうとする意義を有している。

なお、令和2年度の実務指導事業については、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、実施を見送ることとした。

※神奈川県と公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部が、宅地建物取引業の適正な運営と健全な発達を図ることを目的として実施する事業。

○令和元年度の実務指導実施状況（参考）

	対象業者数	実施業者数	未実施業者数
神奈川県宅地建物取引業協会	300	267	33
全日本不動産協会神奈川県本部	142	132	10
合 計	442	399	43

県は各協会から実務指導の実施結果の報告を受け、必要に応じて法第72条第1項に基づく立入調査を実施している。

（参考）令和2年度の立入調査で判明した主な違反

- ・ 従業者証明書の不携帯
- ・ 報酬額の揭示義務違反
- ・ 従業者名簿の備付け義務違反
- ・ 帳簿の備付け義務違反
- ・ 標識の揭示義務違反
- ・ 犯罪収益移転防止法に基づく本人確認記録・取引記録等の作成義務違反

Ⅲ 宅地建物取引業免許の各手続きについて

1 宅地建物取引業者名簿登載事項の変更について

宅地建物取引業者は、免許を受けている事項（免許申請書に記載されている内容）のうち、法第8条で規定された事項について変更が生じた場合、法第9条の規定により「変更があった日から30日以内」に免許を受けた知事に対してその旨を届け出なければならない。

(1) 変更があった場合に届出が必要となる事項

ア 代表者（代表取締役）

イ 法人役員（取締役、監査役、責任社員等）

※代表取締役と単なる取締役が入れ替わった場合、取締役と監査役が入れ替わった場合も届出が必要である。

ウ 商号又は名称

エ 事務所（主たる事務所）の所在地

オ 従たる事務所の新設・移転・廃止

カ 政令第2条の2で定める使用人（支店長や営業所長等）

キ 専任の宅地建物取引士（事務所間の異動を含む）

※従たる事務所を新設又は廃止した場合（オ）は、政令第2条の2で定める使用人（カ）及び専任の宅地建物取引士（キ）に関する届出も必要である。

(2) 届出書の記載方法等

届出書の記載方法及び添付書類については、「宅地建物取引業法免許申請書等の記載手引」を参照してください。

宅地建物取引業法免許申請書等の記載手引、変更届出書・更新申請書等の各様式は、県建設業課のホームページからダウンロードして利用してください。（県のHPトップの画面：産業・働く→不動産取引業・宅建 → 事業者の方への提供情報 → 宅地建物取引業に関する手続きのご案内）

(3) 届出期間

変更事由が生じた日から30日以内

※30日以内の起算は事実の発生の日からであって、登記の日ではないことに注意。

届出が遅滞すると行政処分を受ける場合がある。

(4) 変更届出書等の提出先・受付時間

提出先	電話	受付時間	留意点
(公社) 神奈川県宅地建物取引業協会の本部又は各支部 ※ 上記協会の会員業者のみ	本部 045 (633) 3030	本部又は各支部に お問合せ下さい。	変更事由が生じた日から30日を経過した場合や宅地建物取引士の変更登録申請が完了していない場合は、各協会に提出することはできませんので、必ず県建設業課横浜駐在事務所に提出してください。
(公社) 全日本不動産協会神奈川県本部の各支部 ※ 上記協会の会員業者のみ	本部 045 (324) 2001	本部又は各支部に お問合せ下さい。	
神奈川県県土整備局 事業管理部建設業課 横浜駐在事務所(宅建指導担当)	045 (313) 0722	10:00～15:00 (12:00～13:00 の間も受付可)	受付は月曜日から金曜日まで毎日行っています。(祝日・年末年始を除く)。

(5) 提出部数

知事免許業者の場合は、正本・副本を各1部（副本は正本のコピーでよい）

大臣免許業者の場合は、正本1部・副本2部

2 免許の更新申請について

(1) 有効期間 5年間

(2) 申請期間 免許の有効期間満了日の90日前から30日前まで

(3) 留意事項

- ・「役員等氏名一覧表」の記載の際には、代表者、役員、政令で定める使用人だけでなく、専任の宅地建物取引士についても記載が必要である（平成27年4月1日からの変更事項）。
- ・有効期間の最終日（免許満了日）が土曜、日曜、祝祭日などであっても最終日をもって免許は失効する。
- ・変更事項がある際には、免許更新申請の事前若しくは同時に届出（宅地建物取引業法第9条の届出）が必要である。

3 宅地建物取引士資格登録簿の変更登録申請について

(1) 申請窓口 (公社) 神奈川県宅地建物取引業協会本部 取引士講習係

電話：045-633-3036（直通）

受付時間：平日（祝日・年末年始を除く）の9:30～11:30、13:00～16:00

※免許に関する変更の届出、（新規・更新）の免許の申請、廃業の届出等と宅地建物取引士の従事先のみの変更を同時に申請する場合は、県建設業課横浜駐在事務所（宅建指導担当）の窓口においても手続き可能。

(2) 申請が必要な事項

① 氏名

② 住所

③ 本籍

④ 従事先（従事先（入社・退社）、従事先の商号（名称）、従事先の免許証番号）

(3) 留意事項

- ・宅地建物取引業者が行う専任の宅地建物取引士等の就退任についての変更の届出（宅地建物取引業法第9条の届出）をしても、宅地建物取引士資格登録簿の内容が自動的に変更されることはない。別途、宅地建物取引士個人による法第20条の申請が必要である。
- ・変更登録申請は、宅地建物取引士証の交付を受けていない場合も必要である。

4 その他の留意事項

(1) 事務所平面図の添付について

一軒家や当該フロア全体を事務所としている場合であっても事務所を明示する平面図を添付し、当該図面には机、椅子、棚などの位置も表記すること。

(2) 事務所内部の写真について

- ・固定電話機、机、椅子が据えてあることが確認できる構図であるもの（執務スペースが確保できていることを確認します）。
- ・業者票、報酬額表が来客者にわかりやすい場所に掲示してある状態が確認できる構図であるもの。

(3) 新型コロナウイルス感染症の拡大防止に係る対応について

新型コロナウイルス感染症の拡大防止に係る対応として、郵送による届出・申請等の受付を行っていますので、詳細については、提出先または申請窓口までお問い合わせください。

変更に伴う諸手続一覧表

届出書等 変更内容		業 者			宅地建物取引士
		名簿登載事項 変更届出書	免許証書換え 交付申請書	営業保証金 供託済届出書 (直接供託業者のみ)	宅地建物取引士資格 登録簿変更登録申請書
代 表 者		○	○		●
役 員		○			●
政 令 使 用 人		○			●
専任宅地建物取引士		○			● (注)
上記以外の従事者					●
商 号		○	○		○
事 務 所	主たる事務所	○	○	□	
	従たる事務所 新 設	○		○	
	移転・廃止	○			

氏 名 変 更	代 表 者	○	○		▲
	役 員	○			▲
	政 令 使 用 人	○			▲
	専任宅地建物取引士	○			○
	上記以外の従事者				▲

提 出 先	県建設業課横浜駐在事務所(宅建指導担当)又は 宅建協会本部・支部(宅建協会会員のみ)、 全日協会支部(全日協会会員のみ)	県建設業課 横浜駐在事務所 (宅建指導担当)	原則、宅建協会本部
-------	--	------------------------------	-----------

○・・・・・・・・必須

●・・・・・・・・宅地建物取引士の資格を有しており、かつ就退任によって勤務先に変更がある場合は必要

▲・・・・・・・・宅地建物取引士の資格を有している場合は必要

□・・・・・・・・保管替えの場合は必要

注1) 専任宅地建物取引士の就任の際

専任宅地建物取引士が新たに従事することとなり就任する場合は、法第9条に基づく変更届の提出までに、宅地建物取引士本人が法第20条に基づき、あらかじめ従事先等の変更登録が必要です。

注2) 宅地建物取引業免許の更新の際

従事している専任宅地建物取引士の本籍等に変更があり、法第20条に基づく変更登録がなされていない場合は、宅地建物取引業免許の申請書提出までに、あらかじめ宅地建物取引士本人による変更登録が必要です。

演題 2

不動産広告に関する違反事例、相談事例

執 筆

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

I 広告規制と不動産公正取引協議会

1 不動産広告を規制するルールと法令

不動産の公正競争規約

公正競争規約は、不当景品類及び不当表示防止法（景品表示法）第31条の規定に基づき、内閣総理大臣（消費者庁）及び公正取引委員会の認定を受けて設定されている不動産業界の自主規制ルール。不動産公正取引協議会の加盟事業者は、この規約を遵守しなければなりません。

不動産業界で設定されている2つの公正競争規約

- ① 不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約） ※昭和38年に認定
- ② 不動産における景品類の提供の制限に関する公正競争規約（景品規約） ※昭和58年に認定

目的

- ① 一般消費者の利益を守ること（自主的かつ合理的な選択を確保すること）
- ② 事業者間の公正な競争を確保すること

所管（運用団体）

全国9地区にある不動産公正取引協議会（北海道、東北地区、**首都圏**、北陸、東海、近畿地区、中国地区、四国地区及び九州）

首都圏不動産公正取引協議会の加盟事業者

以下の26団体が当協議会の「正会員」であり、この正会員のいずれかに所属する不動産事業者は当協議会の「加盟事業者」になります。

なお、当協議会の所管エリア（関東甲信越の1都9県）内に所在し、どの団体にも所属していない不動産事業者は、**非加盟事業者**となり、不当表示等の違反をした場合には公正競争規約は適用されず、景品表示法が適用されます。

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| ◆一般社団法人不動産協会 | ◆一般社団法人全国住宅産業協会 |
| ◆公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 | ◆一般社団法人不動産流通経営協会 |
| ◆公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会 | ◆公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会 |
| ◆一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会 | ◆公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会 |
| ◆公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会 | ◆一般社団法人群馬県宅地建物取引業協会 |
| ◆公益社団法人長野県宅地建物取引業協会 | ◆公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会 |
| ◆公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会 | ◆公益社団法人全日本不動産協会 |
| ◆公益社団法人全日本不動産協会東京都本部 | ◆公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部 |
| ◆公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部 | ◆公益社団法人全日本不動産協会千葉県本部 |
| ◆公益社団法人全日本不動産協会茨城県本部 | ◆公益社団法人全日本不動産協会栃木県本部 |
| ◆公益社団法人全日本不動産協会群馬県本部 | ◆公益社団法人全日本不動産協会長野県本部 |
| ◆公益社団法人全日本不動産協会新潟県本部 | ◆公益社団法人全日本不動産協会山梨県本部 |
| ◆公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 | ◆全国賃貸管理ビジネス協会 |

不当景品類及び不当表示防止法（略称：景品表示法、景表法）

すべての業種・商品等について一般消費者の利益を確保するために、①過大な景品類の提供を禁止（第4条）し、②不当な表示を禁止（優良誤認・有利誤認）（第5条）している。

所管

消費者庁、公正取引委員会（地方事務所）

（消費者庁は、措置命令等の権限を各都道府県に移譲）

宅地建物取引業法（略称：宅建業法）

宅地建物取引業の適正な運営と消費者の利益保護を目的としており、以下の条で不動産広告を規制

- ① 誇大広告等の禁止（第32条）
- ② 広告の開始時期の制限（第33条）
- ③ 取引態様の明示（第34条）

所 管

国土交通省

（免許権者：大臣免許は国土交通省、知事免許は都道府県）

2 規約や法令に違反をすると・・・

不動産の公正競争規約に違反した場合（処分権者：不動産公正取引協議会）

「注意」、「警告」、「嚴重警告」、「違約金課徴」の4種類。

- ・ 違反広告数、違反表示数、違反の内容、影響の度合い等を勘案して措置が決定。
- ・ 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、「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。
- ・ 違約金課徴を受けた場合には、主要なポータルサイトへの広告掲載が最低1か月間停止される施策を当協議会と9つのポータルサイトとの間で実施している。

景品表示法に違反した場合（処分権者：消費者庁、公正取引委員会の各地方事務所、都道府県）

「指導」、「措置命令（+課徴金）」*措置命令は公表

宅建業法に違反した場合（処分権者：国土交通省、都道府県）

「指示」、「業務停止」、「免許取り消し」*業務停止以上は公表

3 不動産公正取引協議会

- (1) 公正競争規約を運用している不動産業界の自主規制団体。
- (2) 北海道、東北、首都圏、北陸、東海、近畿、中国、四国及び九州の9地区に設立。
⇒ これら9地区の協議会を会員とする「不動産公正取引協議会連合会」があり、首都圏不動産公正取引協議会がその事務局を担当。
- (3) 主要な事業は、「規約の周知徹底」、「広告企画の相談受付」、「違反の疑いのある広告調査及び違反に対する措置」、「一般消費者からの苦情処理」等。

II 表示規約の規制を受ける媒体と物件

1 表示規約の規制を受ける広告表示

表示規約の規制を受ける媒体	
物件概要（必要な表示事項）を必ず記載しなければならないグループ	物件概要（必要な表示事項）を記載しなくてもよいグループ
<ul style="list-style-type: none"> ・インターネット広告（SNS、動画、掲示板、ブログ、会員専用ホームページ等を含む。） ・チラシ（新聞折込、投込み等） ・雑誌 ・新聞 ・パンフレット 	<ul style="list-style-type: none"> ・現地に掲出する看板 ・電子メール ・ダイレクトメール ・駅貼りポスター ・テレビ ・ラジオ ・店頭に掲出するチラシ ・店頭などで手渡しした資料 ・セールトーク 等々

一方、表示規約の規制対象から外れるものとして、「**レイズの情報**」、「**事業者間の情報**」があります。これらは、いわゆる「BtoB」の情報ですから規制から外れています。しかし、これら他社の情報を基にインターネットに広告したり、チラシに掲載をすれば、表示規約の規制を受けることになります。

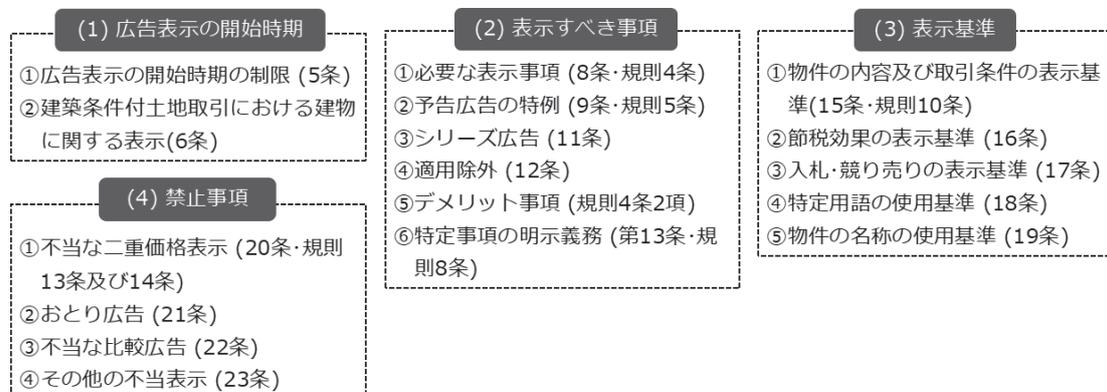
なお、この場合の表示責任は、広告をした不動産事業者（＝**広告主**）が負うことになり、レイズ等に登録していた不動産事業者（＝元付会社等）ではありませんのでご注意ください。

2 表示規約の規制を受ける物件

一般消費者が「**居住すること**」を前提として取引される物件を規制の対象としています。例えば、新築住宅やマンション、賃貸アパート、住宅用地として取引される宅地などです。

一方、店舗や事務所など「**事業をすること**」を前提として取引される物件は規制の対象から外れますが、宅建業法の規制は受けますのでご注意ください。

3 表示規約の規定



(1)から(3)のグループにある規定は、広告作成で必要な規定です。一方、(4)のグループは、禁止事項という名のとおりに、広告において「やってはいけない」ものです。特に②と④は、重大な違反となることが多く、違約金課徴の措置を受けてしまうおそれがありますので十分に気を付けなければなりません。

Ⅲ 違反事例

- ・ 事例1（媒体：チラシ、措置：違約金課徴）

未公開物件 新築限定販売全1棟

インターネット非掲載物件!

2,680 税込 万円

ポイント

1. 駅まで平日徒歩2分の距離! (徒歩)
2. [] 大規模な土地の裏
3. 大規模な住宅地! 静かな裏!
4. マンション併設! 1カーブ1台!
5. 環境も良く、商業施設も充実していますよ!

★人気の [] エリア!
幼稚園近く!! [] 中学区

物件概要
所在地 []
土地面積: 1区画 77.42㎡
建築率 50% □ 容積率 80% 地目 宅地
権利 □ 所有権 用途 地域-第一種住居専用 地権
設備 □ 東京電力 / 公共下水

駅 > 徒歩 2分

確認 金融プランナー無料相談受付中!

TEL [] FAX [] 担当: [] 090-[]

違反内容

- (1) 「新築限定販売全1棟」、「2,680万円税込」等と表示していることから、新築住宅の広告であると一般消費者は認識 ⇒ この物件の売主(個人)は「売地」として取引しようとしているものを、広告主が勝手に新築住宅として広告したものであって、建築確認を受けていないため、新築住宅として広告することはできないものであった(表示規約第5条及び第23条違反)
 - (2) 取引態様を記載していないことにより、この物件が広告主の所有物件(=売主物件)であるかのような表示 ⇒ 取引態様は「媒介(仲介)」であり、売買契約が成立した場合には、販売価格のほかに媒介報酬を必要とするものであった(表示規約第23条違反)
 - (3) 「イメージパース」と記載した建物の外観図を掲載 ⇒ 建築確認もないことから、全く根拠のない外観図であった(表示規約第23条違反)
 - (4) チラシ広告の必要な表示事項のうち、建物面積、建築確認番号、入居予定年月、取引条件の有効期限及び公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟事業者である旨不記載(表示規約第8条違反)
- ・ 事例2（媒体：チラシ、措置：注意）

近日分譲開始!

同時開催 販売説明会

10/26(土)・27(日)

【時間】10:00~

要予約 1日10組限定

物件詳細は弊社スタッフまでお問い合わせください。

丁目全12邸

イメージ

・ 事例5（媒体：インターネット（ポータルサイト）、措置：違約金課徴）

違反内容

新築住宅7物件について、

- (1) おとり広告（契約済み）⇒ 広告掲載後に、契約済みとなったにもかかわらず、長いもので3か月半以上、短いもので18日間継続して広告（4件）
- (2) 1号棟及び2号棟の間取り図を掲載するとともに、「価格 2,290万円」と記載し、あたかも2棟とも2,290万円で取引できるかのように表示 ⇒ 表示の価格で取引できるのは2号棟のみであり、1号棟（2,590万円）は契約済みであって取引できない（1件）
- (3) 「駅徒歩37分」と表示 ⇒ 47分（1件）
- (4) 「建物面積95.43㎡（壁芯）」、「土地面積83.4㎡（公簿）」と表示 ⇒ 建物面積は91.43㎡、土地面積は81.78㎡（1件）
- (5) 「角地（西5.9m公道）（南8m公道）」と表示 ⇒ 南側公道にしか接道しておらず、角地ではない（1件）
- (6) 「用途地域 第一種低層住居専用地域」と表示 ⇒ 第一種中高層住居専用地域（1件）
- (7) 「間取り 4LDK」と表示 ⇒ 3LDK（1件）
- (8) 「施工例」と付記した建物外観写真を掲載 ⇒ 実際のものとは異なるもの（3件）

・ 事例6（不当表示事例の紹介）

- (1) 「2019年9月築」と表示しているが、実際には、2005年5月に建築された物件であった。
⇒ この違反は、リフォーム時期を建築年月の欄に記載していたもの。リフォーム等の時期を建築年月として表示することはできません。
- (2) 専有面積について、ホームページの検索条件（20㎡以上、30㎡以上、……）に合うように、例えば、19.5㎡の物件を「20.05㎡」と表示していた。
⇒ 検索条件に合致させるために意図的に変えて表示したもので、インターネット広告の特性を利用した重大な不当表示です。正しく表示している他の不動産事業者との公正な競争を阻害することにも繋がります。
- (3) 「バス」、「オートロック」、「エレベーター」等と表示しているが、実際には、これらの設備は設置されていなかった。
⇒ 単純に誤って記載したという場合もありますが、上記(2)と同様、検索条件に合致させるために、物件に付帯していないにもかかわらず、付属する設備としてチェックして表示している場合もあります。実際にはない設備を「ある」かのように表示することは、重大な不当表示となります。
- (4) 「専有面積 25.50㎡（ロフト有り）」と表示しているが、この面積には、6㎡のロフト部分が含まれており、実際の面積は、19.50㎡であった。
⇒ ロフト部分を専有面積に含めて表示することはできませんので、ご注意ください。また、「ロフト有り」と表示しているため、「25.50㎡のほかにもロフトがある」と誤認されるおそれもあります。
- (5) 「建物面積 112.99㎡」と表示しているが、この面積には、車庫面積が含まれている旨とその面積（13.04㎡）を記載していなかった。
- (6) 「駐車場有」と表示するのみで、月額利用料を記載していなかった。
⇒ 賃貸住宅の広告で多い違反です。駐車場の利用が可能である旨の表示をする際は、利用料もセットで記載する必要があります。なお、バイク置場や駐輪場等も同様です。
- (7) 諸費用（保証会社への保証料や鍵交換費用等）の支払いが契約条件となっているのに、その旨及びその額を記載していなかった。

⇒ (6)同様、賃貸住宅の広告で非常に多い違反です。事例5でも解説していますが、「支払いが必須である諸費用は記載しなければならない」ものです。礼金や敷金と同じです。また、一般消費者は、これら費用について記載されていなければ「必要ないもの」と認識します。表示規約においては、記載していないことによる不当表示として扱っています。

また、広告をする不動産事業者の違反未然防止のために、管理会社の皆様には、客付業者に提供する情報には、これら費用の記載を忘れないようお願いいたします。

(8) 「敷金 1か月」、「ペット飼育可」等と表示しているが、ペットを飼育する場合は、敷金が2か月となる旨を記載していなかった。

⇒ ペットを飼育できる旨(可、を含む)を表示した場合には、敷金や管理費などが増額されるか否かの確認を怠らないようお願いします。増額される場合には、その額等を記載しなければなりません。

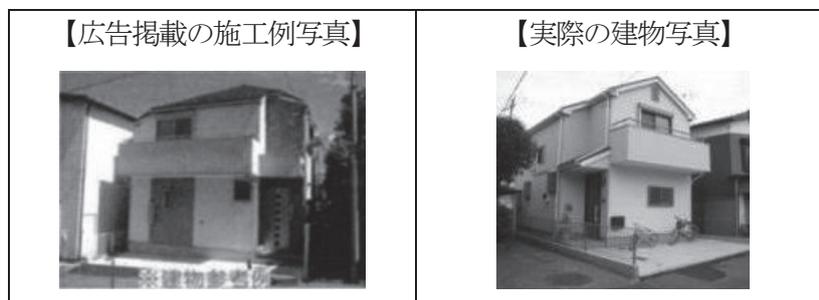
(9) 土地面積の約35%が路地状部分(又は傾斜地部分)であるのに、路地状部分(又は傾斜地部分)を含む旨及びその割合又は面積を記載していなかった。

⇒ 表示規約第13条の特定事項の明示義務において、土地面積のおおむね30%以上が路地状部分(又は傾斜地部分)である場合には、路地状部分(又は傾斜地部分)を含む旨及びその割合又は面積を記載しなければならないと規定しています。記載漏れは、13条違反のほか、23条(不当表示)違反にもなりますのでご注意ください。

(10) 「3LDK」と表示しているが、実際の間取りタイプは2LDK+納戸であった。

⇒ 建築基準法上、納戸として扱われる部分は、その広さが充分にあっても(例えば、6畳)居室としてカウントすることはできません。

(11) 「建物参考例」と記載した建物外観写真を掲載しているが、実際に取引される建物とは規模や形状がまったく異なるものであった。



⇒ 広告主は、売主が同じであるという理由だけで他の建物写真を掲載したということであったが、売主が同じであっても今回取引する実際の建物と規模、形質及び外観が同一ではないため、掲載することはできません。

(12) 「容積率 200%」と表示しているが、前面道路の幅員による制限を受けるため、実際の容積率は160%であった。

⇒ 容積率は、前面道路の幅員によってより厳しい制限を受ける場合があります。このような場合は、その厳しい数値を記載してください。

(13) 「価格 8,380万円」、「土地 84.27㎡」、「建物 126.35㎡」と表示しているが、表示の土地及び建物に対応する物件の実際の価格は1億1,000万円であった。

⇒ 総戸数5戸の新築分譲住宅のうち、価格が最も安いものと面積が最も広いものを抽出して表示したもので、恣意的に行った「おとり広告」ともいえますので、ご注意ください。

IV 相談事例（表示規約関係）

Q 1 社内資料や業者間情報図面は表示規約の規制を受けますか？

A 表示規約第4条第5号において表示とは、「顧客を誘引するための手段として事業者が不動産の内容又は取引条件その他取引に関する事項について行う広告その他の表示をいう。」と規定しています。

ご質問の社内資料や業者間情報図面などは、これらが社内のみで利用されたり、不動産事業者間のみで利用されている限りにおいては、「表示」には該当しませんが、これらを一般消費者に提示すれば、その時点で表示規約で規制する「表示」に該当します。

なお、業者間情報図面に表示されている内容をそのまま引用して広告した場合であっても、「表示」に対する責任は、図面を作成した不動産事業者ではなく広告主にありますから、当該図面に表示されている内容が表示規約に照らして問題ないかどうか確認をしたり、表示規約に違反しているものがあれば、これを修正して表示するなど、広告を作成する際には注意してください。

Q 2 完成済みの新築分譲住宅の広告を作成していますが、余白部分に建築確認申請中の新築分譲住宅について「次回販売予定物件 新築分譲住宅 予告広告 販売を開始するまでは契約、予約はできません」と表示することは問題ないでしょうか？

A 建築確認を受ける前、もしくは申請中の新築住宅を「販売予告」等と称して広告したいという相談は多く、また、実際に広告していた事例がありますが、建築確認を受けるまでは販売予告等と称しても一切の広告はできません。このような広告は、広告表示の開始時期の制限に違反することとなります。

いわゆる「予告広告」とは、新築分譲住宅や新築分譲マンションで建築確認は受けているけれども、販売する価格が決まっていない時に行える広告手法です。

Q 3 賃貸住宅の必要な表示事項として、「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とその額」の記載をしなければならないと聞きましたが、当社の場合は、入居希望者の条件に合わせて複数の保証会社を設定しており、不動産情報サイト等に物件掲載する場合には文字数の制限があるため、すべての保証会社の保証料を書ききれないことがあります。このような場合、どのように記載すればよいでしょうか？

また、賃貸住宅については、当初の契約時からその期間の満了時まで、賃料、礼金等、敷金等、損害保険料、家賃保証料、管理費（共益費）以外の費用を必要とするときは「その費目及びその額」の記載も義務づけられていますが、具体的にはどのようなものがありますか？

A まず、家賃保証会社等の保証料の表示ですが、お尋ねのように複数の保証会社がある場合は、任意に保証会社を選んでその保証料の額を記載すればよいでしょう。

【表示例】 保証料：1年目 賃料+管理費の50%・2年目以降 10,000円/年

また、「その他の費目及びその額」についてですが、「鍵交換費用」、「除菌消臭費用」、「クリーニング費用」（退去時に支払う費用が確定している場合）等があります。これらの費用は管理会社や元付会社から提供される情報に記載されていないこともありますので、必ず確認するよう心がけてください。

Q4 インターネット広告において、次の表示例のように「会員限定 未公開物件 詳細はこちら」等と題して必要な表示事項の一部だけ表示し、連絡先等を入力して会員登録をしないと詳細な物件概要が閲覧できないという手法を用いているホームページが見受けられますが、このような広告は問題ないのでしょうか。

【表示例】

会員限定!! [詳細はこちら](#)

★新築住宅 ○○市△町 5,400万円

★中古住宅 □□市○町 2,980万円

※ 「[詳細はこちら](#)」をクリックすると会員登録の手続きを要求され、登録しないと会員限定物件の概要を見ることができない。

A インターネット広告は、表示規約第8条で定める必要な表示事項を記載しなければならない媒体の一つとして規定されています。

質問の例を見ると、必要な表示事項のうち、所在地と価格のみ表示し、他の概要を見たければ登録を必要としています。このような広告は、必要な表示事項が不足している広告となり、違反になります。

会員となられた方にプラスαの物件を見せる場合には、以下の例を参考に、会員限定の物件に網をかけるなどしてください。

【表示例】

○○不動産ハウジングサークル 会員募集中

会員になられた方には、一般の方に先駆けて、当社販売物件をいち早くお届けします
(IDとパスワードを利用してログインが必要です)

★新築住宅 ○○市△町 5,400万円	詳細はこちら
---------------------	------------------------

★ 会員限定物件

★中古住宅 □□市○町 2,980万円	詳細はこちら
---------------------	------------------------

★ 会員限定物件

Q5 バスの所要時間とバス停から物件までの徒歩所要時間を記載する場合、循環バスのように行きと帰りで異なる場合、どちらのルートに記載したらよいでしょうか？

A 例えば、A駅から物件まではバス5分、物件からA駅まではバス13分であるのに、「A駅バス5分 徒歩2分」とのみ表示した場合には、物件からA駅に向かう場合もバス5分であると誤認する不当表示となるおそれがあります。

このような場合には、両方の時間を併記するか、併記できない場合には、朝の通勤時の所要時間である物件からA駅までの所要時間（バス13分徒歩2分）を記載してください。なお、ここで紹介したケースは時間が倍以上違うものですが、この時間が異なる程度について「〇分以内なら 許容範囲」との運用はしていませんのでご注意ください。

Q6 2つある洋室のうち1室を、間仕切りを設置して2つの部屋として使えるようにリフォームを行いました。間仕切りは天井まであり、それぞれに扉も新設しています。元々は2LDKでしたが、1つ部屋が増えましたので、3LDKと表示しても問題はないでしょうか。

A 間仕切りで分けられたそれぞれの部屋が、建築基準法における居室の要件を満たしていれば、3LDKと表示することは問題ありません。建築基準法では、採光や換気等、居室についての基準が定められていますので、まずはそれらの条件を満たしているかをご確認いただく必要があります。

なお、居室の要件を満たしていない場合、規約の施行規則（第10条第17号）では、「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。」と規定していますので、例えば「2LDK+納戸」（間仕切りしたそれぞれの部屋が居室要件を満たしていない場合は、「1LDK+2納戸」等）等と表示する必要があります。

Q7 当社が所有する売地の取引で、当社を建築請負人とする建築条件付き売地として取引する場合の土地価格を2,000万円とする一方、建築条件を付けずに土地のみの取引にも応じる場合の土地価格を2,200万円と表示したいと考えていますが、不当な二重価格表示に当たらないでしょうか？

A 価格が2つ表示されるので二重価格に当たるのではないかとという質問が多く寄せられますが、取引する物件が異なりますので価格等の取引条件を明りょうに表示すれば問題はありません。

なお、この場合に、それぞれの取引条件で別々に広告（例えば、チラシ広告で表面に建築条件付き売地の広告を掲載し、裏面に建築条件を付さない売地の広告を行う。）を行わないよう気を付けてください。別物件に見えてしまうと不当表示になるおそれがあります。

【表示例】

建築条件付き売地

土地価格 2,000万円

●所在地／世田谷区〇〇〇2丁目 ●土地面積／100.50㎡

〈以下、土地の概要を記載〉

* 建築条件付き売地とは・・・〈以下、建築条件の内容を記載〉

* 建築条件を外し、土地のみでの取引にも応じます。価格は2,200万円になります。

Q8 「礼金1か月」の場合と「礼金なし」の場合で異なる賃料を設定し、いずれかを選択できる方法で募集広告を行いたいと考えています。一つの物件に異なる賃料の額を表示することになりますが、不当な二重価格表示に当たらないでしょうか？

① 礼金1か月の場合 ⇒ 賃料11万円

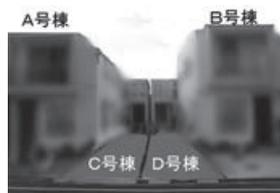
② 礼金なしの場合 ⇒ 賃料12万円

A 礼金の有無によって賃料の額に差を付ける表示は、表示規約施行規則第14条で規定する「割引表示」の要件に該当しますので、不当な二重価格表示には当たりません。

なお、インターネットに掲載する場合は、通常、賃料欄は一つしかありませんのでどちらか一方の条件の賃料を表示し、例えば、上記①の条件で表示した場合は、②の条件を備考欄等に「礼金0円でも取引可能です。その場合の賃料は12万円になります。」等と表示すればよいでしょう。

Q9 当社売主の新築分譲住宅（全4棟）のチラシ広告に現地写真を掲載して販売していましたが、手前の2棟（A号棟、B号棟）はすでに売却済みとなっており、残りは奥の2棟（敷地が路地状部分で道路に面するC号棟とD号棟）になりました。この奥の2棟を改めて販売するためのチラシ広告に当初から使用している現地写真を掲載したいのですが、何か注意することはありますか？

【掲載する写真】 注：実際に使用する写真は、A号棟もB号棟も鮮明なものです。



A 全4棟の新築分譲住宅のうち今回販売の対象となるのが奥の2棟である旨を明示することなく当初から使用している現地写真をそのまま掲載すると、全4棟のうち、どれが今回の販売対象なのか不明瞭であり、手前にあるA号棟もB号棟も販売対象であるかのように誤認されるおそれがあります。A号棟とB号棟はすでに売却済みとなっていますので、物件は存在するけれども取引の対象となり得ない物件を表示した「おとり広告」に該当することになります。

したがって、今回の販売対象であるC号棟とD号棟のみの写真を撮り直して使用することをおすすめしますが、仮に当初から使用している現地写真を用いる場合には、その写真中に、A号棟とB号棟が契約済みである旨を明りょうに記載するか、C号棟とD号棟が販売対象である旨を明りょうに記載する必要があります。

なお、この場合、A号棟とB号棟は既に売主の所有ではありませんから、写真の掲載について、購入者の承諾を受けておく必要があるでしょう。

Q10 新型コロナウイルスによる感染症の影響で在宅勤務で利用するスペースの需要が増えていることから、納戸を「テレワークルーム（納戸）」と表示したいのですが、問題はないでしょうか？

A 建築基準法では、居室と認められていない納戸等の“非居室”において、居室でなければ認められない用途で利用することを禁止していることから、「テレワークルーム（納戸）」と表示した場合には、建築基準法上、テレワークルームとして合法的に利用できないにもかかわらず、テレワークルームとして利用できると誤認されるおそれのある不当表示となり、表示規約に違反することとなります。また、ご質問の「テレワークルーム」以外にも表示規約違反となる例として次のものがあります。

【表示規約違反となる例】

- 「書斎（納戸）」
- 「ファミリールーム（納戸）」
- 「ホビールーム（納戸）」等

* なお、従来からの「サービスルーム（納戸）」等と表示しつつ、「テレワークルームとして使えます」等と表示した場合も同様の不当表示になります。

- ◆ 不動産広告に関してご不明な点等ございましたら、どうぞお気軽にご相談ください。
相談対応時間は次のとおりです。

※ 新型コロナウイルスによる感染症対策等の為、時間や対応方法を変更する場合があります。

午前 10 時 00 分から午後 4 時 00 分まで（土日祝日を除く）

TEL : 03-3261-3811

- ◆ 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会及び不動産公正取引協議会連合会はホームページを開設しています。公正競争規約の全文や相談・違反事例等掲載していますので併せてご覧ください。

- 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アドレス

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

- ・ 相談事例、違反事例の掲載
- ・ 広報誌「公取協通信」の掲載 など

不動産公取協

検索



- 不動産公正取引協議会連合会のホームページアドレス

<http://www.rftc.jp>

- ・ 表示規約及び景品規約の全文を掲載
- ・ 各地区不動産公正取引協議会の概要を掲載 など

【×毛】

【×毛】

【メモ】

公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会は、
平成 30 年度 消費者支援功労者表彰 内閣府特命担当大臣表彰を受賞しました。