

さいたま市マンション環境性能表示制度

運用マニュアル

建設局 建築部 建築総務課

令和3年3月

目次

1. マンション環境性能表示制度について	
1.1 制度の概要	4
1.2 制度の根拠規定	5
2. ラベルの表示内容	
2.1 ライフサイクル CO2 の削減率	6
2.2 主な特長	7
2.3 総合評価	7
3. ラベルの作成方法	
3.1 マンション環境性能表示の様式	8
3.2 表示が必要となる販売広告	9
3.3 ラベルの作成	9
4. 販売代理者等の債務	12
5. マンション環境性能表示の表示の届出	12
6. 環境性能変更後の表示の取扱い	13
7. 購入者等への説明	13
8. 指導・助言	13
9. その他の注意事項	14
10. マンション環境性能表示の流れ	15
11. 届出様式と記載上の注意事項	16
資料編	18
1. さいたま市生活環境の保全に関する条例（抜粋）	
2. さいたま市生活環境の保全に関する条例施行規則（抜粋）	
3. 規則様式	
4. さいたま市建築物環境配慮指針	
5. 別記様式	
6. 不動産広告に関する規制	

1. マンション環境性能表示制度について

1.1 制度の概要

(1) マンション環境性能表示の目的

平成 21 年 4 月 1 日から、一定規模以上（床面積の合計が 2,000 m²以上）の建築物を建築する場合、建築主は「建築物環境配慮計画」を作成し環境への配慮を検討することになっていきます。さらに「建築物環境配慮計画」の対象である分譲マンションの環境への取組結果を販売広告等に表示する制度がマンション環境性能表示制度（以下、「本制度」という。）です。

マンション環境性能表示では、販売広告等を行う際に、建築物の環境性能に関する情報を広告上に表示し、購入予定者に対しその情報を提供します。

〈主な目的〉

- 購入予定者に対して、一定基準で評価した建築物の環境配慮事項を知らせることで環境に配慮したマンションを選択できる。
- 太陽光等の活用など環境に配慮した建築物が、より評価される社会環境の形成を図る。
- 社会環境の形成とともに建築主が自主的に環境配慮に取り組むことを促し、地球温暖化対策を推進する。

(2) 表示等の対象となるマンション

①住居部分の床面積の合計が 2,000 m²（住居の用に供する部分に係る廊下、階段その他その共用に供する部分を含む。）以上のマンション（以下「特定マンション」という。）

※店舗等を併設した場合は、住居以外の部分の面積を含めず住居部分の床面積の合計が 2,000 m²以上のものに限ります。

②令和 3 年 4 月 1 日以降に建築物環境配慮計画を市に提出した特定マンション

※表示義務については令和 3 年 6 月 1 日までは経過措置としています。また、令和 3 年 4 月 1 日以前に建築物環境配慮計画を市に提出した特定マンションも任意での表示は可能です。（完成後 1 年以内のものに限る）

③建設地がさいたま市内であるマンション

(3) 表示の対象となる広告

①折り込み広告、雑誌、パンフレットなど（A 4 判のサイズを超える広告が対象です。）

②CD-ROM、DVD など

③インターネットの広告

※広告に表示した日から 15 日以内に、建築物環境配慮計画を提出した市に届け出てください。

※環境配慮計画を提出した直後に発行する広告から表示が必要になります。

※特定マンションの完成後 1 年以内に発行する全ての販売広告に表示が必要となります。

(4) マンション環境性能表示の内容

「建築物環境配慮指針」のとおりです。

1.2 制度の根拠規定

マンション環境性能表示制度は、さいたま市生活環境の保全に関する条例（以下、「条例」という。）第14条に規定する「建築物環境配慮指針」に位置付けられ、条例第16条に規定する建築物環境配慮計画の作成及び届出制度（以下、「CASBEE さいたま」という。）の一環として運用するものです。

（1）本制度に関する規定

- 1 建築物の環境配慮事項：環境負荷の低減のための建築計画における環境性能の評価事項
- 2 環境性能の評価方法：建築物環境配慮計画作成マニュアルに定める
- 3 性能表示基準：マンション環境性能表示について、「ライフサイクルCO2の削減率」、「環境配慮の主な特長」、「総合評価」の表示基準を示したもの
- 4 特定マンションの要件：CASBEE さいたまに該当し、居住の用に供する部分（共用部を含む）が2,000㎡以上の分譲共同住宅
- 5 マンション環境性能表示の表示：原則、新築の特定マンションの販売広告には、マンション環境性能表示の表示をしなければならない。
- 6 マンション環境性能表示の対象広告：A4を超える以上の新聞、雑誌、チラシの広告、電磁記録の広告、インターネットの広告
- 7 マンション環境性能表示の表示方法：様式により、広告の見やすいところに1箇所以上
- 8 マンション環境性能表示の届出：広告の掲示をした日から15日以内に届け出
- 9 環境への配慮に係る性能評価の説明：特定マンションを購入しようとする者に対する環境配慮事項の説明努力義務
- 10 特定建築物工事完了届出書の添付図書：本制度の評価項目に関する工事写真等の添付
- 11 表示の制限：本制度によらないもののマンション環境性能表示の禁止

（2）届出先

- ・建設局 建築部 建築総務課 企画係（さいたま市役所本庁舎10階）
TEL：048-829-1539
FAX：048-829-1982
所在地：〒330-9588 さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号

2. ラベルの表示内容



1. CO₂削減率

2. 環境配慮の主な項目

3. 総合評価

別記様式 1

2.1 ライフサイクルCO₂の削減率

建築物環境配慮計画では、太陽光などの自然エネルギーの利用、省エネ設備の導入、建築物の長寿命化などにより、建設から解体までに発生するCO₂排出量の削減を評価しています。

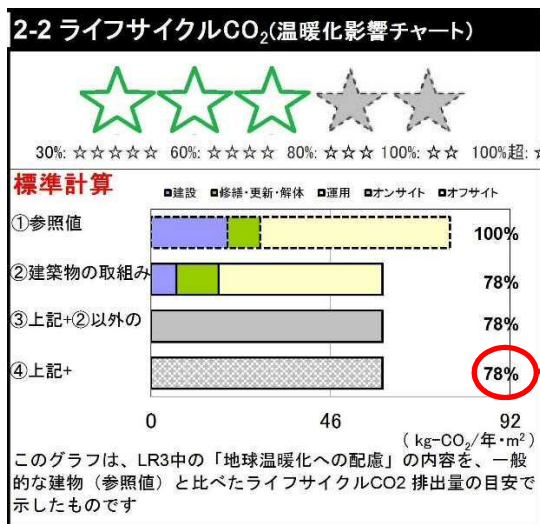
CASBEE さいたまの評価結果シートの「2-2 ライフサイクルCO₂ (温暖化影響チャート)」の評価対象である建築物のCO₂削減率を数値で表示します。

この値は、一般的な建築物 (参照値) の排出量と比べた当該ライフサイクル (LC) CO₂ の排出量の削減率を表示するものです。

◆算定式

$$\text{LCCO}_2 \text{ 削減率} = \text{参照値の値 (100\%)} - \text{評価対象の LCCO}_2 \text{ の排出量の削減割合}$$

○参考：「CASBEE さいたま」の結果シート



この例では、評価対象建築物のCO₂の排出量が参照値に対して78%であるため、環境性能表示に入力する値は、22%となります。

2.2 主な特長

マンション購入者が環境に配慮したマンションを選択できるよう、CASBEE さいたまの評価において優れている環境配慮の特長を表示するものです。

環境配慮の特長として、あらかじめ市が定めた主な特長 (P10 参照) から、該当する項目を選んで黒字で表示します。該当しない項目については、灰色のまま表示することになります。

2.3 総合評価

CASBEE さいたまによる総合評価結果を表示します。

「BEE 値によるランク」と総合評価におけるランクの評価

ランク	評価	BEE 値ほか	ランク表示
S	素晴らしい	$3.0 \leq BEE$ かつ $50 \leq Q$	★★★★★
A	大変良い	$1.5 \leq BEE < 3.0$	★★★★☆
B+	良い	$1.0 \leq BEE < 1.5$	★★★☆☆
B-	やや劣る	$0.5 \leq BEE < 1.0$	★★☆☆☆
C	劣る	$BEE < 0.5$	★☆☆☆☆

3. ラベルの作成方法

3.1 マンション環境性能表示の様式

ラベルは、CASBEE さいたまの評価ソフトにより評価した評価結果をもとにマンション環境性能表示の別記様式第1号を修正し、使用するものとします。

ラベルを広告等に表示する際は、色やサイズなどを環境配慮指針に基づき表示してください。

以下に、別記様式第1号（ラベルの種類）を示します。

カラー Ver.

75mm×120mm



カラー Ver.

37.5mm×60mm



白黒 Ver.

75mm×120mm



白黒 Ver.

37.5mm×60mm



3.2 表示が必要となる販売広告

建築物環境配慮計画が提出された特定マンションの販売広告のうち、価格と間取りが表示されているものに対し、次のとおりラベルの表示義務等を規定します。

(1) 表示が必要となる広告

- ①新聞紙、雑誌、チラシ、パンフレットその他これらに類するものに掲載される広告。ただし、広告に係る面積が62,370mm²（A4版）以下であるものは除きます。
- ②CD-R、DVD、デジタルサイネージなどの電磁的記録の広告
- ③インターネットを利用する広告

(2) 複数の特定マンションを同一広告に掲載する場合

◆特定マンションごとにマンション環境性能表示を表示してください。

この場合、特定マンションと当該マンション環境性能表示との対応関係がわかるように表示してください。ただし、同一評価の特定マンションが複数棟ある場合には、一つのマンション環境性能表示の表示とすることができます。

(3) 表示の制限

◆特定マンションの建築主又は販売代理者等以外の方がマンション環境性能表示、又はこれと紛らわしい表示を行うことは禁止されています。（環境配慮指針11）

3.3 ラベルの作成

(1) 様式の入手先

ラベルの様式は、CASBEE さいたまのホームページからファイルをダウンロードしてご使用ください。ラベルデータは、Illustrator と JPEG のオートシェイプで作成しています。

◆CASBEE さいたまHP：<https://www.city.saitama.jp/005/001/010/p080307.html>

(2) 性能表示基準

① ライフサイクルCO2削減率

CASBEEさいたまによる評価結果	マンション環境性能表示の表示
CO2削減率	〇〇% ※CO2削減率の算定方法 100%－A% A%＝CASBEEさいたま 評価結果シート2-2ライフサイクルCO2（温暖化影響チャート）の欄中の評価対象割合(%)

② 主な特長

CASBEEさいたまによる評価結果	マンション環境性能表示の表示
<p>屋上緑化 (Q3. 1の評価項目Ⅲ (2)が1ポイント以上) ※屋上緑化とは、屋上を緑化したものとする。</p>	<p>(該当する項目) 黒文字</p> <p>(該当しない項目) 灰色文字</p>
<p>壁面緑化 (Q3. 1の評価項目Ⅲ (2)が1ポイント以上) ※壁面緑化とは、壁面を緑化したものとする。緑のカーテンを含む。</p>	
<p>敷地内緑化 (Q3. 3. 2の評価項目Ⅲ (1)が1ポイント以上) ※敷地内緑化とは、敷地内を緑化したものとする。水面を含む。</p>	
<p>太陽光等発電 ※太陽光等発電とは、太陽光等の自然エネルギーを利用した発電設備を設置したものとする。</p>	
<p>太陽熱利用 ※太陽熱利用とは、太陽熱を利用した給湯設備等を設置したものとする。</p>	
<p>雨水等利用 ※雨水等利用とは、雨水又は中水利用の設備を設置したものとする。</p>	
<p>節 水 (LR2. 1. 1. 1がレベル3以上) ※節水とは、節水コマ、省水型機器などを設置したものとする。</p>	
<p>L E D ※L E Dとは、L E D化が可能な共用部分の照明をL E D化したものとする。</p>	
<p>階高のゆとり (Q2. 3. 1. 1がレベル4以上) ※階高のゆとりとは、階の高さ2. 9 m以上のものとする。</p>	
<p>二重サッシ ※二重サッシとは、二重サッシ又は樹脂サッシを設置したものとする。</p>	
<p>複層ガラス ※複層ガラスとは、ガラスとガラスの間に空気を充填した複層ガラスを設置したものとする。</p>	
<p>真空ガラス ※真空ガラスとは、ガラスとガラスの間を真空としたガラスを設置したものとする。</p>	
<p>耐 震 ※耐震とは、建築基準法に定められた耐震基準の1. 25倍以上の性能を有する場合とする。</p>	
<p>制 震 ※制震とは、制震装置を導入した場合とする。</p>	
<p>免 震 ※免震とは、免震装置を導入した場合とする。</p>	

③ 総合評価

CASBEEさいたまによる評価結果	マンション環境性能表示の表示
S (3.0 ≤ BEE かつ 50 ≤ Q) ※ BEE : 建築物の環境効率 Q : 建築物の環境品質	★★★★★
A (1.5 ≤ BEE < 3.0)	★★★★☆
B+ (1.0 ≤ BEE < 1.5)	★★★☆☆
B- (0.5 ≤ BEE < 1.0)	★★☆☆☆
C (BEE < 0.5)	★☆☆☆☆

(3) ラベルの色の指定

カラー及び白黒ラベルの色は次のとおりとしてください。

カラーの場合	白黒の場合
ベース (黄緑) : C55% M00% Y100% K00%	ベース・CASBEE ロゴ・文字 (黒) : C0% M0% Y0% K100%
ベース・CASBEE ロゴ (青緑) : C95% M5% Y70% K0%	
文字 (黒) : C0% M0% Y0% K100%	
文字 (白) : C0% M0% Y0% K0%	文字 (白) : C0% M0% Y0% K0%
星・文字 (灰) : C00% M00% Y00% K40%	星・文字 (灰) : C00% M00% Y00% K50%
星 (黄) : C00% M20% Y100% K00%	
ヌウ<キャラクター> 背びれ・ひげ・輪郭 (緑) : C70% M15% Y100% K0% からだ (黄緑) : C45% M0% Y100% K0% おなか・耳の内側 (淡黄) : C0% M0% Y60% K0% 角・鼻 (淡黄) : C0% M10% Y50% K0% 口 (赤) : C0% M80% Y80% K0% 目 (黒) : C0% M0% Y0% K100%	ヌウ<キャラクター> 背びれ・ひげ (灰) : C0% M0% Y0% K30% からだ (薄灰) : C0% M0% Y0% K10% 目・輪郭 (黒) : C0% M0% Y0% K100%

(4) その他

書面による場合のマンション環境性能表示の大きさは、縦 37.5mm 以上、横 60mm 以上としてください。

4. 販売代理者等の債務

特定マンションの建築主は、販売の代理若しくは媒介を委託する場合、販売若しくは媒介の委託先（以下、「販売代理者等」という。）に、マンション環境性能表示の表示を行わせてください。

また、販売代理者等は、マンション環境性能表示の表示に協力してください。

5. マンション環境性能表示の表示の届出等

(1) 表示の届出

◆特定マンションの建築主は、マンション環境性能表示を販売広告に最初に表示した日から起算して15日以内に、「マンション環境性能表示の表示届出書」に、表示させた広告（写しも可）を添付し、市建築総務課へ提出してください。

なお、この写しは、色彩を識別することができるものとしてください。

◆広告への表示は、建築物環境配慮計画を市に提出した直後に発行する広告から必要になります。また、特定マンションが完成した後1年以内に行う価格及び間取りが掲載された広告に表示が必要となります。

なお、表示の届出は、表示内容に変更がなければ、初回のみ届出で結構です。

◆建築主や販売代理者に代わって、設計者等が提出を行う場合は、委任状を添付してください。なお、委任事項は、さいたま市生活環境の保全に関する条例第14条に関わる届出ですが、当初の環境配慮計画書の提出の際に、同条例に関する一切の手続きとする内容の委任状を提出していれば、添付は不要です。また、同条例第16条の建築物環境配慮計画書の届出や同条例第19条の特定建築物工事完了届出書の届出の委任事項だけでは、本届出に対する委任とは見なせませんのでご注意ください。

(2) 届出書に添付する広告又はその写し

届出書に添付する広告又はその写しは、磁気的方法又は光学的方法その他の知覚によって認識することができない方法により記録したもの（CD、DVD、ビデオテープなど）やインターネットの利用によるもの場合は、広告内容及びマンション環境性能表示が確認できる箇所を印刷したものを広告の写しとして添付してください。

(3) 特定建築物工事完了届出書への添付図書

特定マンションの建築主は、条例第19条に規定する特定建築物の工事完了の届出の際、条例施行規則第11条に規定する「特定建築物工事完了届出書」に、性能表示基準チェックリスト（別記様式第3号）及び当該マンション環境性能表示の評価項目に係る建築物又は敷地の部分の施工状況がわかる以下の図書を添付して提出する。

- ① 当該部分の写真
- ② 当該部分の設計図書、施工図又は設備等の仕様書

6. 環境性能変更後の表示の取扱い

- ◆建築物環境配慮計画の内容に変更があり、併せてマンション環境性能表示の内容に変更が生じる場合は、変更の表示後に市への届出が必要です。
- ◆マンション環境性能表示の内容を変更した場合は、変更した内容がわかるようにマンション環境性能表示の変更届出書の備考欄に簡潔に記入してください。
- ◆建築主または販売代理者等は変更前の広告の表示に基づき、売買契約等を締結した特定マンション購入者に対して、内容の変更について説明を行うよう努めてください。

7. 購入者等への説明

特定マンションの建築主又は販売代理者等は、当該特定マンションの購入予定者に対し、マンション環境性能表示に関する以下の事項を説明するよう努めてください。

- ①マンション環境性能表示は、さいたま市の条例等に基づき表示するものであること。
- ②マンション環境性能表示のラベルが示す内容と評価の意味。
- ③ラベルに記載した主な特長に係る設備等の内容。
- ④表示内容は、建築主が自ら評価した建築物環境配慮計画に基づいた結果であること。
- ⑤建築物環境配慮計画及びマンション環境性能表示はさいたま市のホームページで公表されていること。
- ⑥マンション環境性能表示を変更した場合は、その変更内容。

8. 指導・助言

(1) 指導・助言

マンション環境性能表示又は環境性能の内容の説明が不適切であると認められる場合には、改善を求める指導・助言を行う場合があります。

(2) 特定マンションの建築主及び販売代理者等以外の者への指導・助言

マンション環境性能表示の義務のある者以外の者が、本制度に基づく表示又はこれと紛らわしい表示を行った場合にも、改善を求める指導・助言を行う場合があります。

9. その他の注意事項

(1) 適正な表示

さいたま市生活環境の保全に関する条例の関係規定、不当景品類及び不当表示防止法、公益社団法人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など、表示についての関係法令等を遵守して適正な表示を行ってください。

(2) マンション環境性能表示における評価結果

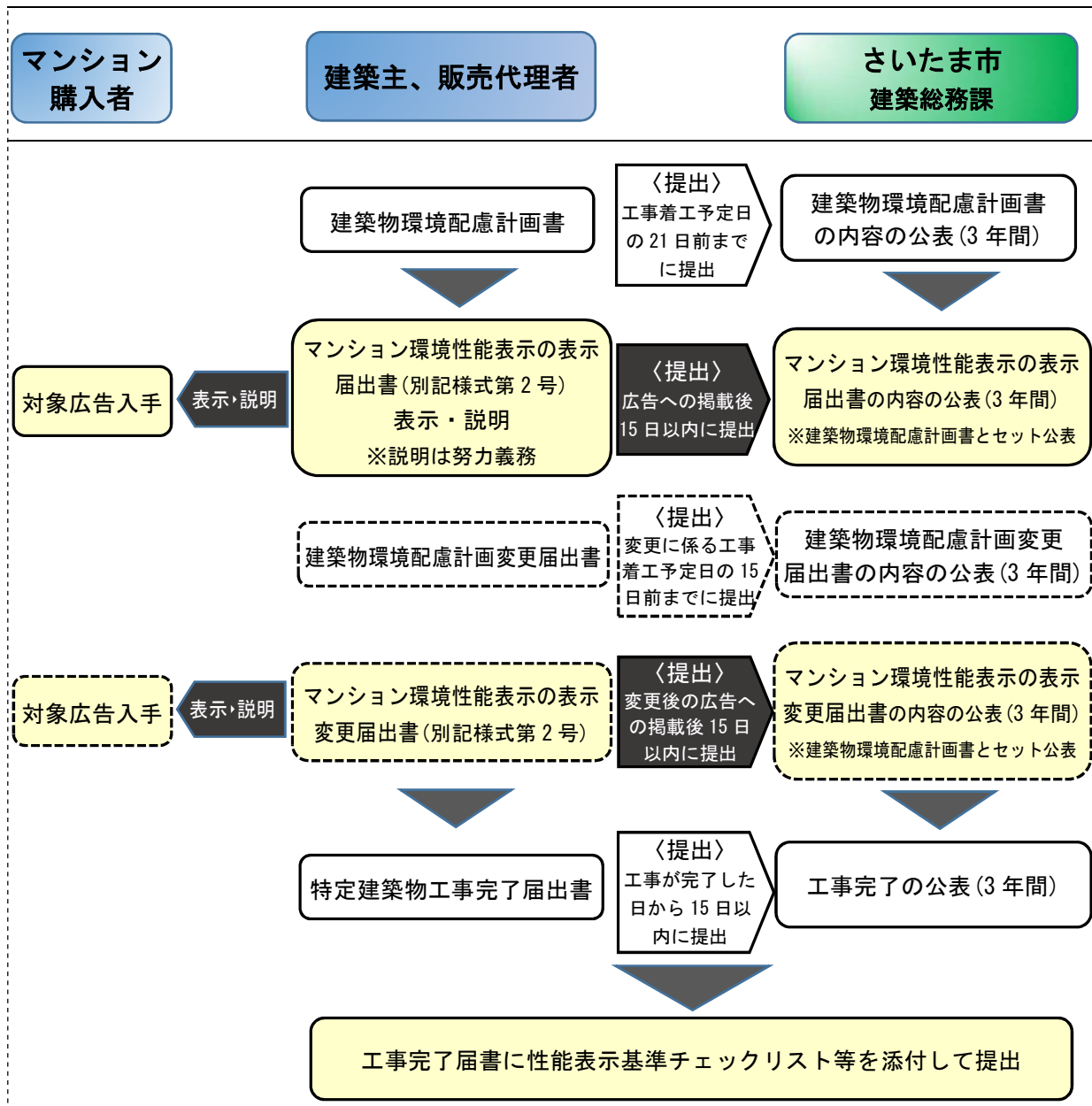
マンション環境性能表示はさいたま市が認証を与えるものでなく、特定マンション建築主が自主的に環境への配慮の取組を行った結果を表示するものです。

(3) 宅地建物取引業法の重要事項説明との関係

マンション環境性能表示の内容は、宅地建物取引業法が定める重要説明事項には該当しませんが、本制度では特定マンションの購入予定者への説明を求めています。

10. マンション環境性能表示の流れ

〈手続きフロー〉



1 1. 届出様式と記載上の注意事項

別記様式第2号（8関係）

マンション環境性能表示の表示（変更）届出書

年 月 日

（宛先）

さいたま市長

届出者は特定マンション
建築主です。

届出者 主たる事務所の所在地
名称
代表者の氏名
（個人事業者にあつては、住所
及び氏名
電話番号

マンション環境性能表示を 最初に表示した（最初に表示させた）
変更して最初に表示した（変更して最初に表示させた） ので

建築物環境配慮指針 8の規定により、次のとおり届け出ます。

建築物の名称 及び所在地	フリガナ 名称 所在地	該当する□にチェック を入れてください
建築物環境配慮計画 提出年月日	年 月 日	
マンション環境性能表示を 表示した者	<input type="checkbox"/> 特定マンション建築主	<input type="checkbox"/> 販売代理者等
販売代理者等に関する事項	主たる事務所の所在地 名称 代表者の氏名 （個人事業者にあつては、住所及び氏名） 電話番号	
マンション環境性能表示を （変更して）最初に表示 し、又は表示させた日	年 月 日	
連絡先	所属部署 職・氏名 電話番号	届出の担当者の連絡先等を 記入してください
※ 受付 処理 欄	※ 受付年月日	※ 備考
	年 月 日	
	※ 整理番号	
表示した広告又は その写しを添付	変更届の場合には、変更内容 を簡潔に記載してください	

- 注 1 表示した場合・表示させた場合の別又は表示・変更表示の別については、○で囲むか、二重線で消すことにより特定すること。
- 2 販売代理者等に関する事項の欄は、他人に特定マンションの販売の代理又は媒介をさせた場合において、当該特定マンションの販売を目的とする広告中にマンション環境性能表示を表示させたときに記載すること。
- 3 マンション環境性能表示を表示し、若しくは表示させた広告又はそれらの写し（色彩を識別することができるものに限る。）を添付すること。
- 4 ※印の欄には、記載しないこと。

性能表示基準チェックリスト

特定マンションの工事が完了しマンション環境性能表示に係る事項について次のとおり確認した

建築物の名称及び所在地	フリガナ 名称 所在地	変更届を提出している場合、当初を含め全ての届出日を記入してください	
特定建築物環境配慮計画届出年月日	年 月 日	マンション環境性能表示の表示届出年月日	年 月 日
連絡先	所属部署 職・氏名 電話番号	変更届を提出している場合、当初を含め全ての届出日を記入してください	
マンション環境性能表示の実施状況確認事項			
I、特定マンションを購入しようとする者へのマンション環境性能表示の説明に関すること			
1 購入しようとする者へ説明を行ったか		<input type="checkbox"/> した	<input type="checkbox"/> しない
2 マンション環境性能表示に変更が生じた後、当該変更について購入しようとする者及び購入した者へ変更の説明を行ったか		<input type="checkbox"/> した	<input type="checkbox"/> しない
II、マンション環境性能表示の表示事項に関すること			
1 建築物環境配慮計画の基づき工事を行ったか		<input type="checkbox"/> した	<input type="checkbox"/> しない
2 表示したCO ₂ の削減が図られる工事を行ったか		<input type="checkbox"/> した	<input type="checkbox"/> しない
3 表示した主な特長の設備等の工事を行ったか		<input type="checkbox"/> した	<input type="checkbox"/> しない
4 工事内容の確認者			
住所			
氏名			
資格 一級建築士（番号：			）
CASBEE 建築評価員（番号：			）
その他（			番号：
III、添付図書			
1 表示した主な特長に係る建築物又は敷地の部分の写真		<input type="checkbox"/> 添付	<input type="checkbox"/> ない
2 表示した主な特長に係る建築物又は敷地の部分の設計図書等		<input type="checkbox"/> 添付	<input type="checkbox"/> ない
IV、上記項目で☑しない又はないにチェックした場合のその理由と対応理由とその対応			
		具体的に、その理由と対応について記入してください	
※受付処理欄		※受付年月日	※備考
		年 月 日	
		※整理番号	

- 注 1 該当する□に✓を入れてください。
2 ※印の欄には、記載しないこと。

さいたま市 マンション環境性能表示制度 運用マニュアル 資料編

1. さいたま市生活環境の保全に関する条例（抜粋）
2. さいたま市生活環境の保全に関する条例施行規則（抜粋）
3. 規則様式（抜粋）
 - ・様式第2号（第8条関係）
 - ・様式第5号（第11条関係）
4. さいたま市建築物環境配慮指針
5. 別記様式
 - ・別記様式第1号（7関係）
 - ・別記様式第2号（8関係）
 - ・別記様式第3号（10関係）
6. 不動産広告
 - ・宅地建物取引業法による「誇大広告の禁止」と「広告の開始時期の制限」の規定
 - ・公益財団法人首都圏不動産公正取引協議会による「自主規制」規約

1. さいたま市生活環境の保全に関する条例（抜粋）

平成20年10月17日条例第46号

最終改正 令和3年3月 日

第3節 建築物に係る環境への負荷の低減

（建築物環境配慮指針の策定）

第14条 市長は、建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この節及び第5章第2節において同じ。）に係る環境への負荷の低減を図るために配慮すべき措置等に関する指針（以下この節において「建築物環境配慮指針」という。）を定めるものとする。

2 市長は、建築物環境配慮指針を定め、又は変更したときは、その内容を公表するものとする。

（建築物に係る環境への負荷の低減）

第15条 建築物の新築、増築又は改築（以下この節において「新築等」という。）をしようとする者は、建築物環境配慮指針に基づき、当該建築物の環境への負荷の低減を図るために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

（建築物環境配慮計画の作成及び提出）

第16条 規則で定める規模以上の建築物（以下この節において「特定建築物」という。）の新築等をしようとする者（以下この節において「特定建築主」という。）は、建築物環境配慮指針に基づき、規則で定めるところにより、特定建築物に係る環境への負荷の低減を図るための措置に関する計画（以下この節において「建築物環境配慮計画」という。）を作成しなければならない。

2 特定建築主は、建築物環境配慮計画を作成したときは、当該特定建築物の新築等の工事に着手する日の21日前までに、規則で定めるところにより市長に提出しなければならない。

（建築物環境配慮計画の変更の届出）

第17条 前条第2項の規定により建築物環境配慮計画を提出した特定建築主は、特定建築物の新築等に係る工事が完了するまでの間に、その建築物環境配慮計画の内容を変更しようとするときは、当該変更に係る工事に着手する日の15日前までに、規則で定めるところにより市長に届け出なければならない。ただし、当該変更が規則で定める軽微な変更であるときは、この限りでない。

（特定建築物の新築等の取りやめの届出）

第18条 第16条第2項の規定により建築物環境配慮計画を提出した特定建築主は、当該特定建築物の新築等を取りやめたときは、速やかに、規則で定めるところにより市長に届け出なければならない。

（工事完了の届出）

第19条 第16条第2項の規定により建築物環境配慮計画を提出した特定建築主は、当該特定建築物の新築等に係る工事が完了したときは、その日から15日以内に、規則で定めるところにより市長に届け出なければならない。

(建築物環境配慮計画等の公表)

第 20 条 市長は、第 16 条第 2 項の規定による建築物環境配慮計画の提出があったとき又は第 17 条若しくは第 19 条の規定による届出があったときは、規則で定めるところにより、その内容を公表するものとする。

(指導及び助言)

第 21 条 市長は、建築物環境配慮計画に定める措置が建築物環境配慮指針に照らして不十分であると認めるときは、その特定建築主に対し、必要な指導及び助言を行うことができる。

(勧告)

第 22 条 市長は、第 16 条第 2 項の規定による建築物環境配慮計画の提出又は第 17 条若しくは第 19 条の規定による届出を行うべき者が、当該行為を行わないときは、その者に対し、期間を定めて当該行為を行うべきことを勧告することができる。

2. さいたま市生活環境の保全に関する条例施行規則（抜粋）

平成 20 年 11 月 19 日規則第 104 号

最終改正 令和 3 年 3 月 日

(特定建築物の規模)

第 6 条 条例第 16 条第 1 項の規則で定める規模は、床面積(増築又は改築の場合にあつては、当該増築又は改築に係る部分の床面積)の合計が、2,000 平方メートルであることとする。

(建築物環境配慮計画の作成)

第 7 条 条例第 16 条第 1 項に規定する建築物環境配慮計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- (1) 特定建築主の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名
- (2) 特定建築物の名称及び所在地
- (3) 特定建築物の概要
- (4) 特定建築物の新築等の工事の実施時期
- (5) 特定建築物に係る環境への負荷の低減を図るための措置に関する事項
- (6) 特定建築物に係る環境への負荷の低減に関する性能の評価の結果

(建築物環境配慮計画の提出)

第 8 条 条例第 16 条第 2 項の規定による建築物環境配慮計画の提出は、建築物環境配慮計画書(様式第 2 号)によってしなければならない。

(建築物環境配慮計画の変更の届出等)

第 9 条 条例第 17 条の規定による届出は、建築物環境配慮計画変更届出書(様式第 3 号)によってしなければならない。

2 条例第 17 条ただし書の規則で定める軽微な変更は、次に掲げるとおりとする。

(1) 第7条第3号に掲げる事項のうち、床面積(増築又は改築の場合にあつては、当該増築又は改築に係る部分の床面積)の合計の変更であつて、当該合計が減少するもの

(2) 第7条第5号に掲げる事項の変更であつて、同条第6号に規定する評価の結果が変更前と同等以上になるもの

(新築等工事の取りやめの届出)

第10条 条例第18条の規定による届出は、特定建築物工事取りやめ届出書(様式第4号)によってしなければならない。

(工事完了の届出)

第11条 条例第19条の規定による届出は、特定建築物工事完了届出書(様式第5号)によってしなければならない。

(建築物環境配慮計画等の公表)

第12条 条例第20条の規定による公表は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める事項その他市長が必要と認める事項について、インターネットの利用その他の適切な方法により行うものとする。

(1) 条例第16条第2項の規定による建築物環境配慮計画の提出があつたとき 第7条第2号から第6号までに掲げる事項

(2) 条例第17条の規定による届出(第7条第1号に掲げる事項の変更に係る届出を除く。)があつたとき 当該届出に係る変更事項

(3) 条例第19条の規定による届出があつたとき 特定建築物の新築等に係る工事が完了した日

3. 規則様式

様式第2号（第8条関係）

建築物環境配慮計画書

年 月 日

（宛先）さいたま市長

提出者（特定建築主） 住所

氏名又は名称

代表者の氏名（法人の場合）

さいたま市生活環境の保全に関する条例第16条第2項の規定により、次のとおり提出します。

特定建築物の名称及び所在地		フリガナ 名称 所在地		
特定建築物の概要	(1) 工事種別	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築		
	(2) 床面積の合計	届出部分 (m ²)	届出以外の部分 (m ²)	合計 (m ²)
	(3) 用途			
	(4) 構造			
	(5) 高さ及び階数	()m	(地上 階、地下 階)	
工事着手予定年月日		年	月	日
工事完了予定年月日		年	月	日
環境負荷低減措置		別紙のとおり		
環境性能の評価結果		別紙のとおり		
設計者		フリガナ 氏名 住所	電話番号	
※受付処理欄		※特記欄		

備考

※印のある欄は、記載しない。

様式第5号（第11条関係）

特定建築物工事完了届出書

年 月 日

（宛先）さいたま市長

届出者（特定建築主） 住所

氏名又は名称

代表者の氏名（法人の場合）

さいたま市生活環境の保全に関する条例第19条の規定により、次のとおり届け出ます。

特定建築物の名称及び所在地	フリガナ 名称 所在地
工事完了年月日	年 月 日
連絡先	フリガナ 氏名 住所 電話番号
※受付処理欄	※特記欄

備考

※印のある欄は、記載しない。

4. さいたま市建築物環境配慮指針

平成 20 年 11 月 28 日告示第 1242 号

最終改正 令和 3 年 3 月 日

1 建築物の環境配慮事項

(1) 建築物の環境品質・性能の向上

建築主は、建築物を使用する者にとって重要な室内環境や室外環境、建築物の長寿命化のために必要な維持管理のしやすさ及び耐久性などについて、建築物の環境品質・性能の向上を図るため、次に掲げる項目を実施するものとする。

ア 室内環境の向上

配慮項目	配慮する内容
1 音環境の向上	騒音、遮音、吸音
2 温熱環境の向上	室温制御、湿度制御、空調方式
3 光・視環境の向上	昼光利用、グレア対策、照度、照明制御
4 空気質環境の向上	発生源対策、換気、運用管理

イ サービス性能の向上

配慮項目	配慮する内容
1 機能性の向上	機能性・使いやすさ、心理性・快適性、維持管理
2 耐用性及び信頼性の向上	耐震・免震、部品・部材の耐用年数、信頼性
3 対応性及び更新性の向上	空間・荷重のゆとり、設備の更新性

ウ 室外環境（敷地内）保全・向上への配慮

配慮項目	配慮する内容
1 生物環境の保全と創出	生物資源の保全と復元、生物資源の管理と利用、緑の確保
2 まちなみ及び景観への配慮	まちなみへの調和、良好な景観の形成
3 地域性及びアメニティへの配慮	地域性の配慮・快適性の向上、敷地内温熱環境の向上

(2) 建築物の環境負荷の低減

建築主は、建築物が敷地外に対して及ぼす大気汚染や騒音、エネルギー、資源消費及び廃棄物などによる環境への負荷の低減を図るため、次に掲げる項目を実施するものとする。

ア エネルギー使用の合理化

配慮項目	配慮する内容
1 建築物の熱負荷抑制	外壁や窓などの断熱性の向上など
2 自然エネルギー利用	自然エネルギーの直接、変換利用
3 設備システムの高効率化	空調、換気、照明、給湯、昇降機設備の効率化
4 効率的運用	モニタリング、運用管理体制

イ 資源の適正な利用

配慮項目	配慮する内容
1 水資源保護	節水、雨水利用・雑排水等利用
2 非再生性資源の使用量削減	材料使用量の削減、躯体材料におけるリサイクル材の使用、非構造材料におけるリサイクル材の使用、持続可能な森林から産出された木材、既存建築躯体等の継続使用、部材の再利用可能性向上への取組み
3 汚染物質含有材料の使用回避	有害物質を含まない材料の使用、フロン・ハロンの回避

ウ 敷地外環境の保全

配慮項目	配慮する内容
1 地球温暖化への配慮	ライフサイクルCO ₂ 排出量の削減
2 地域環境への配慮	大気汚染防止、温熱環境悪化の改善、地域インフラへの負荷抑制
3 周辺環境への配慮	騒音、振動及び悪臭の防止、風害、砂塵及び日照障害の抑制、光害の抑制

2 環境性能の評価方法

建築物に係る環境品質・性能の向上及び環境負荷の低減について、配慮すべき事項に関する環境性能の評価方法は、市長が別に定める建築物環境配慮計画作成マニュアルに規定する建築物の総合的な環境性能を評価する方法を用いて行うものとする。

3 性能表示基準

建築物のうち、その全部又は一部が構造上数個の部分に区分され、それぞれの部分を独立して居住の用に供することができる建築物（以下「特定マンション」という。）について、建築物環境配慮計画における環境への配慮に係る性能の評価の表示（以下「マンション環境性能表示」という。）に関する基準を次のとおり定める。

(1) ライフサイクルCO₂削減率

さいたま市建築物環境配慮制度（以下、「CASBEEさいたま」という。）による評価結果	マンション環境性能表示の表示
CO ₂ 削減率	<p>〇〇%</p> <p>※CO₂削減率の算定方法</p> <p>100% - A%</p> <p>A% = CASBEEさいたま 評価結果シート2-2ライフサイクルCO₂（温暖化影響チャート）の欄中の評価対象割合(%)</p>

(2) 主な特徴

CASBEEさいたまによる評価結果	マンション環境性能表示の表示
屋上緑化 (Q3.1の評価項目Ⅲ(2)が1ポイント以上) ※屋上緑化とは、屋上を緑化したものとする。	(該当する項目) 黒文字 (該当しない項目) 灰色文字
壁面緑化 (Q3.1の評価項目Ⅲ(2)が1ポイント以上) ※壁面緑化とは、壁面を緑化したものとする。緑のカーテンを含む。	
敷地内緑化 (Q3.3.2の評価項目Ⅲ(1)が1ポイント以上) ※敷地内緑化とは、敷地内を緑化したものとする。水面を含む。	
太陽光等発電 ※太陽光等発電とは、太陽光等の自然エネルギーを利用した発電設備を設置したものとする。	
太陽熱利用 ※太陽熱利用とは、太陽熱を利用した給湯設備等を設置したものとする。	
雨水等利用 ※雨水等利用とは、雨水又は中水利用の設備を設置したものとする。	
節 水 (LR2.1.1.1がレベル3以上) ※節水とは、節水コマ、省水型機器などを設置したものとする。	
LED ※LEDとは、LED化が可能な共用部分の照明をLED化したものとする。	
階高のゆとり (Q2.3.1.1がレベル4以上) ※階高のゆとりとは、階の高さ2.9m以上のものとする。	
二重サッシ ※二重サッシとは、二重サッシを設置したものとする。	
複層ガラス ※複層ガラスとは、ガラスとガラスの間に空気を充填した複層ガラスを設置したものとする。	
真空ガラス ※真空ガラスとは、ガラスとガラスの間を真空としたガラスを設置したものとする。	
耐 震 ※耐震とは、建築基準法に定められた耐震基準の1.25倍以上の性能を有する場合とする。	
制 震 ※制震とは、制震装置を導入した場合とする。	
免 震 ※免震とは、免震装置を導入した場合とする。	

(3) 総合評価

CASBEEさいたまによる評価結果	マンション環境性能表示の表示
S (3.0 ≤ B E E かつ 50 ≤ Q) ※ B E E : 建築物の環境効率 Q : 建築物の環境品質	★★★★★
A (1.5 ≤ B E E < 3.0)	★★★★☆
B+ (1.0 ≤ B E E < 1.5)	★★★☆☆
B- (0.5 ≤ B E E < 1.0)	★★☆☆☆
C (B E E < 0.5)	★☆☆☆☆

4 特定マンションの要件

- (1) 居住の用に供する部分（当該居住の用に供する部分に係る廊下、階段その他共用に供すべき部分を含む。(2)において同じ。）の床面積の合計が二千平方メートル以上の建築物。
- (2) 増築又は改築に係る住居の用に供する部分の床面積の合計が二千平方メートル以上の建築物。

5 マンション環境性能表示の表示

- (1) さいたま市生活環境の保全に関する条例（以下「条例」という。）第16条第2項の規定により建築物環境配慮計画が提出された特定マンションの建築主（以下「特定マンション建築主」という。）は、当該特定マンションの販売を目的とした6に規定する広告をしようとするとき、又は他人に当該特定マンションの販売の代理若しくは媒介をさせた場合において、当該販売の代理若しくは媒介をする者（以下「販売代理者等」という。）が当該広告をしようとするときは、当該特定マンションの新築等に係る工事が完了した日から一年を経過する日までの間（(2)において同じ。）、これらの広告中に当該マンション環境性能表示を表示し、又は販売代理者等をして表示させなければならない。
- (2) 特定マンション建築主は、(1)に規定する広告以外の当該特定マンションの販売を目的とする広告を使用するとき、又は他人に当該特定マンションの販売の代理若しくは媒介をさせた場合において、販売代理者等が当該広告をしようとするときは、これらの広告中に当該マンション環境性能表示を表示し、又は販売代理者等をして表示させることができる。

6 マンション環境性能表示の表示を要する広告

マンション環境性能表示の表示を要する広告（以下、「対象広告」という。）は、次のいずれかに該当し、かつ、特定マンションの分譲価格及び住居の用に供する部分の間取りが表示されているものとする。

- (1) 新聞、雑誌、チラシ、パンフレットその他これらに類するものに掲載される広告（広告に係る面積が六万二千三百七十平方メートル以下であるものを除く。）
- (2) 電磁記録（電子的方式、磁氣的方式その他の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。）で作成される広告。
- (3) インターネットを利用する広告

7 マンション環境性能表示の表示方法

- (1) マンション環境性能表示の表示は別記様式第1号による。
- (2) マンション環境性能表示の表示は対象広告の見やすいところ1箇所以上表示すること。
- (3) マンション環境性能表示を構成する文字、記号等は、鮮明であり、かつ、容易に識別できるものとする。
- (4) 複数の特定マンションを同一の対象広告に掲載する場合は、特定マンションごとにマンション環境性能表示を表示するものとし、特定マンションと当該マンション環境性能表示との対応関係が分かるように表示すること。ただし、同一の評価の特定マンションが複数ある場合、一つのマンション環境性能表示によることができる。

8 マンション環境性能表示の表示の届出

- (1) 特定マンション建築主は、マンション環境性能表示を最初に表示し、又は最初に表示をさせたときは、そのいずれか早い日から十五日を経過する日までに、別記様式第2号により市長に届け出なければならない。マンション環境性能表示を変更して最初に表示し、又は最初に表示させたときも同様とする。
- (2) 市長は、(1)の届出がされたときは、遅滞なくその内容を当該特定マンションの建築物環境配慮計画とあわせて、公表するものとする。

9 環境への配慮に係る性能の評価の説明

特定マンション建築主及び販売代理者等は、特定マンションを販売しようとするときは、当該特定マンションの新築等に係る工事が完了した日から一年を経過する日までの間、当該特定マンションを購入しようとする者に対し、当該特定マンションの建築物環境配慮計画における環境への配慮に係る性能の評価について説明するよう努めなければならない。

10 特定建築物工事完了届書の添付図書

特定マンション建築主は、条例施行規則第11条に規定する特定建築物工事完了届出書に、性能表示基準チェックリスト（別記様式第3号）及び当該マンション環境性能表示の評価項目に係る建築物又は敷地の部分の写真等を添付して提出するものとする。

11 表示の制限

何人も、この告示に規定する場合のほか、性能表示基準に基づく表示又はこれと紛らわしい表示をしてはならない。

附 則

この告示は、平成21年4月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

1 この告示は、令和3年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この告示の施行日より前に、条例第16条第2項の規定による建築物環境配慮計画の提出をした者に対しては、3から10までの規定は、適用しない。

3 この告示の施行日から起算して60日を経過するまでの間に、条例第16条第2項の規定による建築物環境配慮計画の提出をしようとする者に対する5(1)の規定の適用については、同規定中「これらの広告中に当該マンション環境性能表示を表示し、又は販売代理者等を

して表示させなければならない」とあるのは、「これらの広告中に当該マンション環境性能表示を表示し、又は販売代理者等をして表示させることができる」とする。

5. 別記様式

別記様式第1号（7関係）



【規格】

建築物環境性能表示の大きさは、書面による場合、縦三十七ミリメートル以上、横六十ミリメートル以上とすること。

【色指定】

カラーの場合	白黒の場合
ベース（黄緑）：C55% M00% Y100% K00%	ベース・CASBEE ロゴ・文字（黒） ：C0% M0% Y0% K100%
ベース・CASBEE ロゴ（青緑） ：C95% M5% Y70% K0%	
文字（黒）：C0% M0% Y0% K100%	
文字（白）：C0% M0% Y0% K0%	文字（白）：C0% M0% Y0% K0%
星・文字（灰）：C00% M00% Y00% K40%	星・文字（灰）：C00% M00% Y00% K50%
星（黄）：C00% M20% Y100% K00%	
ヌウ<キャラクター> 背びれ・ひげ・輪郭（緑） ：C70% M15% Y100% K0%	ヌウ<キャラクター> 背びれ・ひげ（灰）：C0% M0% Y0% K30% からだ（薄灰）：C0% M0% Y0% K10% 目・輪郭（黒）：C0% M0% Y0% K100%
からだ（黄緑）：C45% M0% Y100% K0%	
おなか・耳の内側（淡黄）：C0% M0% Y60% K0%	
角・鼻（淡黄）：C0% M10% Y50% K0%	
口（赤）：C0% M80% Y80% K0%	
目（黒）：C0% M0% Y0% K100%	

マンション環境性能表示の表示（変更）届出書

年 月 日

（宛先）さいたま市長

届出者 主たる事務所の所在地
 名称
 代表者の氏名
 （個人事業者にあつては、住所及び氏名）
 電話番号

マンション環境性能表示を 最初に表示した（最初に表示させた）
 変更して最初に表示した（変更して最初に表示させた） ので

建築物環境配慮指針 8の規定により、次のとおり届け出ます。

建築物の名称 及び所在地	フリガナ 名称 所在地
建築物環境配慮計画 提出年月日	年 月 日
マンション環境性能表示を 表示した者	<input type="checkbox"/> 特定マンション建築主 <input type="checkbox"/> 販売代理者等
販売代理者等に関する事項	主たる事務所の所在地 名称 代表者の氏名 （個人事業者にあつては、住所及び氏名） 電話番号
マンション環境性能表示を （変更して）最初に表示 し、又は表示させた日	年 月 日
連絡先	所属部署 職・氏名 電話番号
※ 受付 処理 欄	※ 受付年月日 年 月 日 ※ 整理番号 ※ 備考

- 注 1 表示した場合・表示させた場合の別又は表示・変更表示の別については、○で囲むか、二重線で消すことにより特定すること。
- 2 販売代理者等に関する事項の欄は、他人に特定マンションの販売の代理又は媒介をさせた場合において、当該特定マンションの販売を目的とする広告中にマンション環境性能表示を表示させたときに記載すること。
- 3 マンション環境性能表示を表示し、若しくは表示させた広告又はそれらの写し（色彩を識別することができるものに限る。）を添付すること。
- 4 ※印の欄には、記載しないこと。

6. 不動産広告に関する規制

不動産広告に関する法律は、不動産取引に係る「宅地建物取引業法」と、広告に係る「不当景品類および不当表示防止法（景表法）」があります。

また、不動産広告の自主規制基準として、「不動産の表示に関する公正競争規約」という不動産業界が設定し、公正取引委員会の認定を受けた基準があります。

◆宅地建物取引業法による規制

○業務処理の原則（第31条）

宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。

○誇大広告等の禁止（第32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賃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33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29条第1項又は第2項の許可、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項の確認その他法令に基づく許可等の処分で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。

○法第33条等の法令に基づく許可等の処分（施行令第2条の5）関係法令

1. 都市計画法（昭和43年法律第100号）第35条の2第1項本文、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書、第43条第1項、第52条の2第1項（同法第57条の3第1項において準用する場合を含む。）、第53条第1項及び第65条第1項の許可並びに同法第58条第1項の規定に基づく条例の規定による処分
2. 建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条第1項ただし書、第44条第1項第4号、第47条ただし書、第48条第1項ただし書、第2項ただし書、第3項ただし書、第4項ただし書、第5項ただし書、第6項ただし書、第7項ただし書、第8項ただし書、第9項ただし書、第10項ただし書、第11項ただし書、第12項ただし書及び第13項ただし書、第52条第10項、第11項及び第14項、第53条第4項及び第5項第3号、第53条の2第1項第3号及び第4号（これらの規定を同法第57条の5第3項において準用する場合を含む。）、第55条第3項各号、第56条の2第1項ただし書、第57条の4第1項ただし書、第59条第4項、第59条の2第1項、第60条第3第1項ただし書き、第67条の2第3項第2号、第68条第1項第2号及び第3項第2号、第68条の3第4項、第68条の5の2第2項、第68条の7第5項、第86条第3項及び第4項並びに第86条の2第2項及び第3項の許可、同法第57条の2第3項の規定に

- よる指定、同法第86条第1項及び第2項、第86条の2第1項並びに第86条の8第1項及び第3項の規定による認定並びに同法第39条第2項、第43条の2、第49条第1項、第49条の2、第50条、第68条の2第1項及び第68条の9の規定に基づく条例の規定による処分
3. 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和41年法律第1号）第8条第1項の許可
 4. 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第14条第1項及び第35条第3項各号の許可並びに同法第20条第1項及び第39条第1項の規定に基づく条例の規定による処分
 5. 生産緑地法（昭和49年法律第68号）第8条第1項の許可
 - 5の2. 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法（昭和53年法律第26号）第5条第2項ただし書（同条第5項において準用する場合を含む。）の許可
 - 5の3. 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第116条第1項、第197条第1項及び第283条第1項の許可
 - 5の4. 景観法（平成16年法律第110号）第22条第1項及び第31条第1項の許可、同法第63条第1項の認定並びに同法第72条第1項、第73条第1項、第75条第1項及び第2項並びに第76条第1項の規定に基づく条例の規定による処分
 6. 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第76条第1項の許可
 - 6の2. 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）第7条第1項、第26条第1項及び第67条第1項の許可
 - 6の3. 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成4年法律第76号）第21条第1項の許可
 - 6の4. 被災市街地復興特別措置法（平成7年法律第14号）第7条第1項の許可
 7. 新住宅市街地開発法（昭和38年法律第134号）第32条第1項の承認
 - 7の2. 新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）第51条第1項の承認
 8. 旧公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律（昭和36年法律第109号）第13条第1項（都市再開発法（昭和44年法律第38号）附則第4条第2項の規定によりなおその効力を有するものとされる旧防災建築街区造成法（昭和36年法律第110号）第55条第1項において準用する場合に限る。）の許可
 9. 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律（昭和33年法律第98号）第25条第1項の承認
 10. 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律（昭和39年法律第145号）第34条第1項の承認
 11. 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第5条第1項ただし書の許可及び同法第38条第1項の承認
 12. 都市再開発法第7条の4第1項及び第66条第1項の許可
 13. 港湾法（昭和25年法律第218号）第37条第1項第4号に係る同項の許可
 14. 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第9条第1項の許可
 15. 農地法（昭和27年法律第229号）第3条第1項、第4条第1項及び第5条第1項の許可
 16. 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第8条第1項本文及び第12条第1項の許可
 - 16の2. マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第105条第1項の許可

17. 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第3項、第21条第3項及び第22条第3項の許可並びに同法第73条第1項（利用調整地区に係る部分を除く。）の規定に基づく条例の規定による処分
18. 河川法（昭和39年法律第167号）第26条第1項、第27条第1項、第55条第1項、第57条第1項、第58条の4第1項及び第58条の6第1項及び第58条の6第1項（これらの規定を同法第100条第1項において準用する場合を含む。）の許可
- 18の2. 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第9条、第16条第1項及び第18条第1項の許可
19. 海岸法（昭和31年法律第101号）第8条第1項の許可
- 19条の2. 津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第23条第1項、第73条第1項、第78条第1項、第82条及び第87条第1項の許可
20. 砂防法（明治30年法律第29号）第4条第1項（同法第3条において準用する場合を含む。）の規定に基づく制限として行う処分
21. 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第18条第1項及び第42条第1項の許可
22. 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第7条第1項の許可
- 22の2. 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項及び第16条第1項の許可
23. 森林法（昭和26年法律第249号）第10条の2第1項並びに第34条第1項及び第2項（これらの規定を同法第44条において準用する場合を含む。）の許可
24. 道路法（昭和27年法律第180号）第91条第1項の許可
25. 土地収用法（昭和26年法律第219号）第28条の3第1項（同法第138条第1項において準用する場合を含む。）の許可
26. 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第43条第1項及び第125条第1項の許可、同法第45条第1項及び第128条第1項の規定に基づく制限として行う処分並びに同法第143条第1項（同条第2項において準用する場合を含む。）及び第182条第2項の規定に基づく条例の規定による処分
27. 航空法（昭和27年法律第231号）第49条第1項ただし書（同法第55条の2第3項若しくは第56条の3第2項又は自衛隊法（昭和29年法律第165号）第107条第2項において準用する場合を含む。）の承認

◆公益財団法人首都圏不動産公正取引協議会による自主規制

昭和38年に発足した公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会が、不当景品類及び不当表示防止法（景品表示防止法）第11条第1項の規定に基づき、公正取引委員会から認定された不動産広告の自主規制ルールが「不動産の表示に関する公正競争規約」です。

協議会では、不動産広告を常時監視し、この規約に反した広告表示を行った不動産会社に対しては、必要な調査をした上で、不動産会社から事情を聞き、再び同様の不当表示をしないよう警告したり、違反内容によっては違約金という制裁金を課徴しています。

また、「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」（景品提供のルール）を設け運用しています。その他、消費者からの苦情や相談も受け付けており、広告の問題につ

いては、その不動産会社に改善を求め、契約上の紛争であれば、最も適当と思われる行政機関その他の機関を紹介している

○不動産の表示に関する公正競争規約

(平成15年1月14日公正取引委員会告示第2号最終変更：平成25年4月25日)

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11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味は、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に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年未満であつて、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（マンションにあつては、住戸。次号において同じ。）の居室（寝室）数に応じ、その用途に従つ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、その用途に従つ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つたことをいい、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つたことをいう。

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、事実と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、事実と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。

(違反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。