

不動産広告の基礎知識

～覚えておきたいポイント～



公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

一 目 次

I	広告規制と不動産公正取引協議会	1
II	表示規約の規制概要	4
III	違反事例	19
IV	相談事例（表示規約関係）	24
V	景品規約の規制概要	29
【資料】		
	別表 1 から10	30

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

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

違反は「信用失墜・社会的制裁」に直結！

- ✓ SNS等で拡散・炎上した「悪い評判」はなかなか消えない
- ✓ 企業存続の危機を招くおそれ

(1) 公正競争規約違反の処理状況

処理内容	2019年度			2018年度			増減
	表示	景品	表示・景品	表示	景品	表示・景品	
違約金課徴	31	0	0	49	0	0	-18
嚴重警告	1	0	0	0	0	0	1
警告	58	0	0	42	0	1	15
注意	71	0	0	69	1	0	1
不問等	11	0	1	15	0	0	-3
小 計	172	0	1	175	1	1	-4
合 計	173			177			-4

(2) 掲載停止となった事業者数（実数：35社）

サイト名	事業者数	運営会社・団体
a t h o m e	21	アットホーム(株)
健美家	2	健美家(株)
SUUMO	24	(株)リクルート住まいカンパニー
スマイティ	28	(株)カカクコム
CHINTAI	2	(株)CHINTAI
ハトマークサイト※ ¹	17	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
マイナビ賃貸※ ²	4	(株)マイナビ
ヤフー不動産	22	ヤフー(株)
L I F U L L H O M E ' S	22	(株)L I F U L L
ラビーネット不動産※ ¹	14	(公社)全日本不動産協会

※¹ 「ハトマークサイト」及び「ラビーネット不動産」は、これらサイトを運営する団体の会員となっている事業者が対象。

※² 「マイナビ賃貸」は、2019年9月をもって掲載停止の施策から外れた。

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 表示規約の規制概要

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
・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	・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نز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。

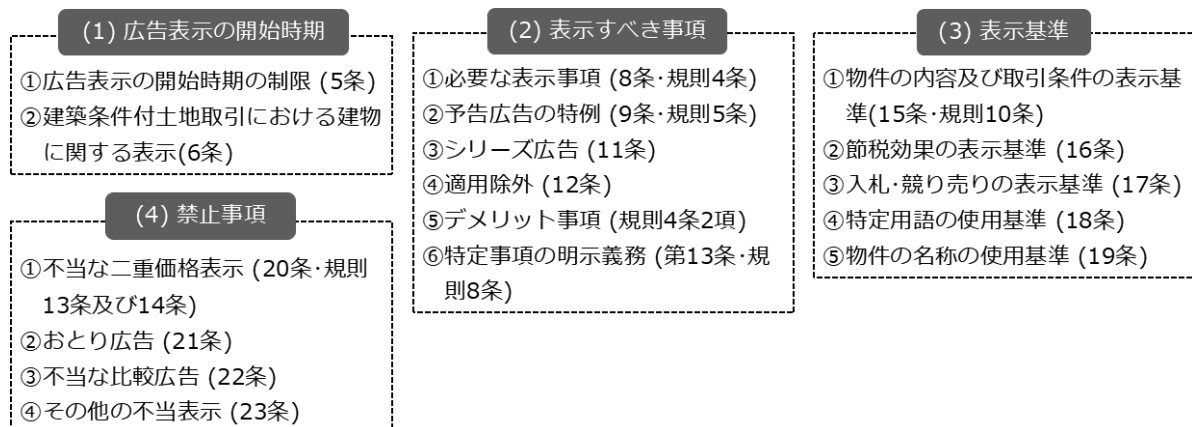
なお、この場合の表示責任は、広告をした不動産事業者（＝**広告主**）が負うことになり、レイنز等に登録していた不動産事業者（＝元付会社等）ではありませんのでご注意ください。

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。。

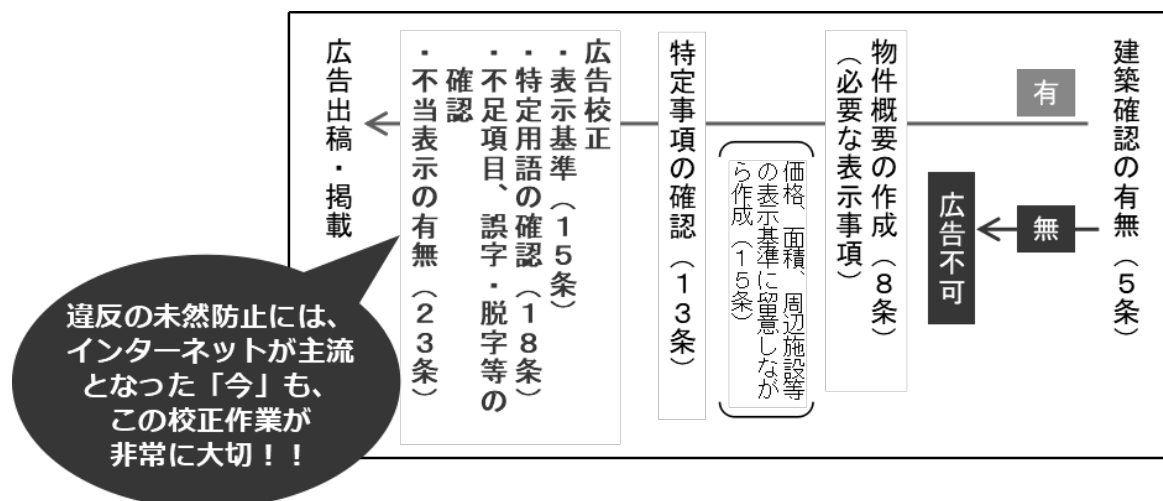
3 表示規約の規定



(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。特に(1)の①・②、(2)の①・②・⑥、(3)の①・④は覚えておいていただきたい規定です。

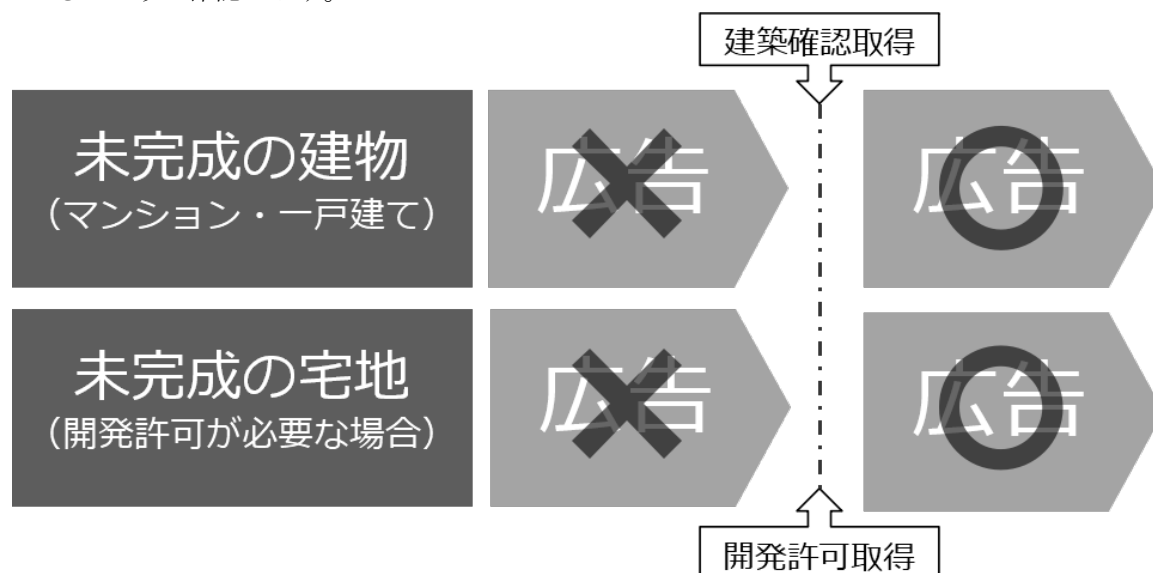
一方、(4)のグループは、禁止事項という名のとおり、広告において「やってはいけない」ものです。特に②と④は、重大な違反となることが多く、違約金課徴の措置を受けてしまうおそれがありますので十分に気を付けなければなりません。

【参考】新築住宅の広告作成フロー



(1)－① 広告表示の開始時期の制限（第5条）

「未完成の住宅」や「新たに造成する宅地」を広告するときには、まず、その物件がこの規定をクリアしているかどうか確認します。



【第5条のポイント】

- ・ 未完成の住宅や新たに造成する宅地は、「建築確認」、「開発許可」など宅建業法第33条に規定する許可等の処分を受けていないと広告することはできません。
- ・ 建築確認や開発許可を受ける前であっても「販売予定」、「販売予告」等と称すれば広告することができると思っている方がいますが、これは誤りです。いわゆる予告広告というものは、建築確認等をまだ受けていない場合に実施できる広告ではなく、建築確認等は受けているけれども、価格が決まっていないときに行える広告手法です（7ページ参照）。

- ・ 建築確認を受ける前（又は申請中）の新築住宅を「建築条件付土地」と称して広告してもよいが、という相談を時々受けますが、新築住宅と建築条件付き売地は似て非なるものですのでこのような状態で建築条件付き売地として広告することはできません（宅建業法第33条の脱法行為として行政処分を受けたケース有）。
- ・ チラシやインターネットで未完成物件を広告する時は、建築確認番号、開発許可番号の記載が必要です。
- ・ 開発許可を必要としないミニ開発の宅地分譲で、道路の位置指定がまだ下りていない状態の物件については、この規定は適用されませんので広告することは可能です。なお、この場合には位置指定がおりる時期を工事の完了予定時期として記載してください。

(1) ー② 建築条件付土地取引における建物に関する表示（第6条）

この規定は、建築条件付土地の広告において、その土地に建築できる建物に関する情報の掲載方法を示すことにより、新築住宅とは異なる商品であることを一般消費者に示すため、その表示方法を明確にしたものです。

その表示方法については、以下の表示例を参考にし、一見して新築住宅の広告であるかのように誤認される表示をしないようお願いします。誤認される表示と認められると、第5条に違反することになりますのでご注意ください。

【表示例】

建築条件付土地 3,000万円

- 所在／〇〇市〇〇町2丁目 ●交通／〇〇駅徒歩8分 ●土地／130m²(ほか私道10m²有り)
- 地目／宅地 ●建ぺい率・容積率／60％・200％ ●用途地域／第1種住居地域 ●取引態様／仲介

① この土地は、土地売買契約締結後3か月以内に、〇〇ハウスと建物の建築請負契約を締結することを条件に販売します。この期間内に建築請負契約が締結されなかった場合は、土地売買契約は白紙となり、受領した手付金等の金銭は全てお返しします。

<建物参考プラン>



- ◆建物面積 90m²
- ◆建物価格 1,580万円(税込)

② 上記プランは一例です。プランはお客様が自由に決定できます。

③ 上記プランの場合、建物価格のほかに、別途、外構工事費、建築確認費用等が約〇〇万円必要です。

【表示例で注意する点】

- ・ 建物プランを掲載するか否かを問わず、①の表示は必須です。
- ・ 建物プランを掲載する場合には、②及び③の表示が必須となります。
- ・ 別途費用を建物本体価格に含めて表示した場合には、③の文言は不要です。

【第6条のポイント】

- ・ 参考プランであるからといって、取引しようとする土地に建築することができないプラン（容積率オーバーなど）を掲載すると不当表示となり、違反となります。
- ・ 「土地広告に建物のプランを参考までに載せる」というイメージで広告を作成することが新築住宅の広告と誤認されることを防ぐことに繋がります。

(2)－① 必要な表示事項（第8条・規則第4条）

- 1 必要な表示事項とは、いわゆる“物件概要”のことで、施行規則第4条で定める表示媒体（①インターネット広告、②チラシ（新聞折込、投げ込み等）、③新聞、④雑誌及び⑤パンフレット等）で広告を行う場合には必ず記載しなければならないものです（4ページ参照）。
- 2 必要な表示事項は、「見やすい場所に、見やすい大きさ（原則として7ポイント以上の大きさの文字）、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」しなければなりません。
- 3 表示すべき事項は「別表1から別表10」において、物件種別ごとに具体的に規定しています（30ページ参照）

【第8条のポイント】

- ・ 物件概要の文字が「かすれている」、「つぶれていて判別不能」、「5ポイント程度しかない」等のチラシ広告が未だに目立ちます。また、新聞折込チラシを縮小して投げ込みチラシに流用すると文字の大きさの問題が出てくる場合がありますのでご注意ください。
- ・ 「チラシ広告上の一コマが小さいため、全て記載しきれない」等の理由をもって、チラシ広告では、必要な表示事項のうち、一部の事項のみを表示の上、「詳細はホームページへ！」等と記載し、ホームページで必要な表示事項の不足事項を補完することはできません。記載しきれないのであれば、そのコマを大きくする等の手立てを講じてください。

(2)－② 予告広告の特例（第9条・規則第5条）

予告広告とは、「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（いわゆる販売広告又は募集広告）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」をいい、次の5つの事項を「見やすい場所に、見やすい大きさ（1の事項は14ポイント以上、2から5は7ポイント以上）、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」記載しなければなりません。

- 1 予告広告である旨
- 2 価格若しくは賃料（入札・競り売りの場合は、最低売却価格又は最低取引賃料）が未定である旨又は予定最低価格（賃料）、予定最高価格（賃料）及び予定最多価格帯
- 3 販売予定時期又は取引開始予定時期
- 4 本広告を行い取引を開始するまでは、契約又は予約の申込みに一切応じない旨及び申込みの順位の確保に関する措置を講じない旨
- 5 予告広告をする時点において、すべての予定販売区画、予定販売戸数又は予定賃貸戸数を一括して販売（取引）するか、又は数期に分けて販売（取引）するかが確定していない場合は、その旨及び当該予告広告以降に行う本広告において販売区画数、販売戸数又は賃貸戸数を明示する旨

【第9条のポイント】

- ・ 予告広告を行った場合には、その予告広告を行った媒体と同一の媒体を用い、かつ、その予告広告を行った地域と同一又はより広い地域において、本広告をしなければなりません。
- ・ 上記3及び4の事項は、1の事項に近接した場所に表示しなければなりません。
- ・ 建築確認や開発許可を受けていない物件は、「予告広告」等と称しても広告することはできません。

(2)－⑥ 特定事項の明示義務（第13条・規則第8条）

一般消費者が通常予期することができない不動産の「地勢」、「形質」、「立地」、「環境」等に関する事項又は取引の相手方に「著しく不利益な取引条件」について、16の事項を「特定事項」として規定しています。

これら事項に該当する物件を広告する際には、「見やすい場所に、見やすい大きさ（原則として7ポイント以上の大きさの文字）、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」しなければなりません。

1 市街化調整区域内の土地（施行規則第8条第1号）

市街化調整区域内の土地は、原則として開発行為や建物の建築が原則として禁止されているので、このような土地を広告する場合には「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません」と16ポイント（5.6mm四方の大きさ）以上の文字で明示しなければなりません。

【16ポイントの例示】

市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません。

2 道路に適法に接していない土地（施行規則第8条第2号）

土地の場合は「**建築不可**」と、中古住宅等の場合は「**再建築不可**」と明示しなければなりません。

ただし、建築基準法第43条第2項各号*の規定に該当することとなる場合には、この規定は適用されませんので「再建築不可」等の記載は不要です。

※ 現行表示規約では、「建築基準法第43条第1項ただし書」と規定していますが、同法の改正（平成30年6月27日公布）に伴い、第43条第2項各号と読み替えています。

【建築基準法第43条】

（敷地等と道路との関係）

第43条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第44条第1項を除き、以下同じ。）に2メートル以上接しなければならない。

一・二 （略）

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一 その敷地が幅員4メートル以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省で定める基準に適合するものに限る。）に2メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

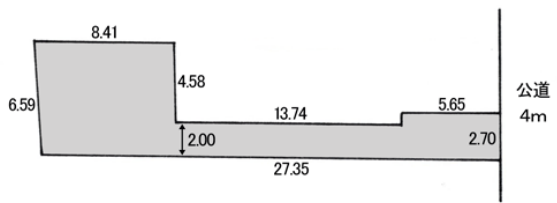
3 路地状部分のみで道路に接する土地（施行規則第8条第4号）

路地状部分の面積が土地面積全体のおおむね30%以上を占めるときは、路地状部分を含む旨及び路地状部分の割合又は面積を明示しなければなりません。

【表示例】 土地／120.00㎡（路地状部分約37%含む）

土地／120.00㎡（路地状部分約45%含む）

※ 「路地状部分のみで道路に接する土地」とは、下図のような形状の土地をいいます。



4 セットバックを必要とする土地（施行規則第8条第5号）

建築基準法第42条第2項の道路（幅員が4m未満・いわゆる「2項道路」）に接する土地について、道路とみなされる部分を含み、建物を建築又は再建築する際に道路後退（セットバック）を必要とする場合には、「**セットバック要**」と表示しなければなりません。

また、セットバックを必要とする面積が土地面積のおおむね10%以上である場合には、その面積も併せて明示しなければなりません。

【表示例】 土地／150.15㎡（セットバック要） *10%未満の場合
土地／150.15㎡（セットバック18㎡要） *10%以上の場合

5 古家等がある土地（施行規則第8条第6号）

取引の対象となっている土地の上に古家等が存在するときは、その旨を明示しなければなりません。

【表示例】 土地／100.50㎡（現況：古家あり）

6 高圧線下の物件（施行規則第8条第8号）

土地の全部又は一部が高圧線下にあるときは、**その旨及びおおむねの面積**を明示し、高圧線下部分が**建物その他の工作物の建築ができないときは、その旨**も併せて明示しなければなりません。

なお、高圧線下である旨を「**地役権設定有**」等の文言で表示している事例が見受けられますが、この表示自体を禁止するものではないものの、この表示をもって高圧線下である旨を表示したことにはなりませんのでご注意ください。

【表示例】 土地／150.50㎡（約30㎡は高圧線下）
土地／150.50㎡（約30㎡は高圧線下・高圧線下部分は建築不可）

7 傾斜地を含む土地（施行規則第8条第10号）

傾斜地の割合が**おおむね30%以上**を占める場合は、傾斜地を含む旨及び傾斜地の割合又は面積を明示しなければなりません（分譲マンション及び別荘地等は除きます。）。

また、傾斜地の割合が30%以上を占めるか否かにかかわらず、**傾斜地を含むことにより土地の有効な利用が著しく阻害される場合は**、傾斜地を含む旨及び傾斜地の割合又は面積を明示しなければなりません（分譲マンションは除きます。）。

【表示例】 土地／150.50㎡（傾斜地約40%含む）
土地／150.50㎡（傾斜地約60㎡含む）

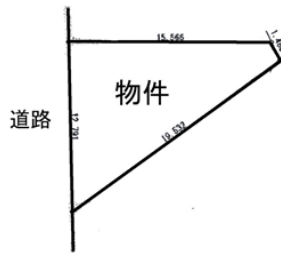
8 著しい不整形地（施行規則第8条第11号）

土地の有効な利用が阻害される著しい不整形地、区画の地盤面が2段以上に分かれている等の著しく特異な地勢の土地については、その旨を明示しなければなりません。

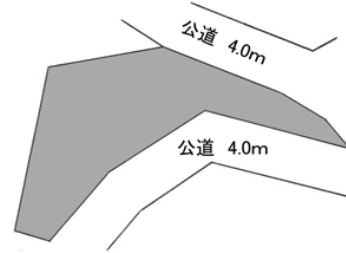
なお、著しい不整形地に該当するか否かについては、以下の事例を参考にさせていただくとともに、判断に迷う場合には当協議会にご相談ください。

【不整形地と認められた事例】

〈事例1〉土地面積：113.80㎡



〈事例2〉土地面積：158.47㎡



〈事例3〉土地面積：235.98㎡



〈事例4〉土地面積：534.18㎡



9 かけ上、かけ下の土地（施行規則第8条第12号）

土地が擁壁によっておおわれていないがけの上又はがけの下にあるときは、その旨を明示しなければなりません。

10 都市計画道路等の区域内の土地（施行規則第8条第13号）

道路法第18条第1項の規定により道路区域が決定され、又は都市計画法第20条第1項の告示が行われた都市計画道路等の区域にかかる土地については、道路予定地内にある旨を明示しなければなりません。

上記10項目のほか、以下の事項も特定事項に該当し、明示することを義務づけています。

- 11 建築基準法第40条の規定に基づく地方公共団体の条例により附加された敷地の形態に対する制限に適合しない土地については、「再建築不可」又は「建築不可」と明示（施行規則第8条第3号）。
- 12 沼沢地、湿原又は泥炭地等については、その旨を明示（施行規則第8条第7号）。
- 13 地下鉄の線路を敷設する場合等において、土地の全部又は一部の地下の範囲を定めた地上権が設定されているときは、その旨を表示すること。この場合において、地上権の行使のために土地の利用に制限が加えられているときは、併せてその旨を明示（施行規則第8条第9号）。
- 14 建築工事に着手した後に、同工事を相当の期間にわたり中断していた新築住宅又は新築分譲マンションについては、建築工事に着手した時期及び中断していた期間を明示（施行規則第8条第14号）。
- 15 建築条件付土地取引において、建築条件付土地である旨、当該条件の内容及び当該条件が成就しなかったときの措置の内容を明示（施行規則第8条第15号）。⇒ 規約第6条の規定と関連
- 16 国土利用計画法（昭和49年法律第92号）による許可又は事前届出を必要とする場合は、その旨を明示（施行規則第8条第16号）。

【第13条のポイント】

- ・ 特定事項の明示義務は、売買物件（借地含む。）にのみ適用される規定ですので、広告する際には、これら事項に該当していないかどうかの確認を怠らないよう、ご注意ください。
- ・ 特定事項は、物件概要の一つとして記載されますが、表示規約第8条が適用される広告媒体（インターネットやチラシ等）にだけ記載すればいいものではなく、同規約が適用される全ての広告媒体に記載義務を課していますのでご注意ください。例えば、現地看板や電子メール等の媒体において、価格は必要な表示事項の一部であるため記載していなくても違反になりませんが、特定事項に該当する事項は記載していないと違反になる、ということです。
- ・ 特定事項の記載漏れは、その内容によっては表示規約第23条違反（不当表示）になる場合があります。

(3) ー① 物件の内容・取引条件等に係る表示基準（第15条・規則第10条）

表示基準は、必要な表示事項と並び広告作成の基本となるルールです。

例えば、「〇〇市△△町1丁目1番地1」に所在する 公取協マンション101号室」という物件があったとします。同名のマンションは他の地域にあるかもしれませんが、「〇〇市△△町1丁目1番地1」に所在するのは、この物件だけです。これを複数の不動産事業者が広告をするなどして購入見込み客を探しているときに、不動産事業者によって表示が異なっていては、一般消費者の利益を著しく損なう原因になりかねません。

したがって、表示規約では、以下の事項についてバラバラな表示にならないよう、一定の基準を定めています。

- 1 取引態様・・・「売主」、「貸主」、「代理」又は「媒介（仲介）」の別をこれらの用語を用いて表示
- 2 物件の所在地・・・都道府県（県庁所在地、政令指定都市及び特別区の場合は省略可）、郡、市区町村、字及び地番（別表3、別表5、別表7及び別表9における地番を除く。）を表示
- 3 交通の利便性・・・最寄駅等の名称及び最寄駅等からの徒歩所要時間を明示して表示、等々
- 4 各種施設までの距離又は所要時間・・・①道路距離又は所要時間を表示するときは、起点及び着点を明示して表示、②徒歩による所要時間は、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値を表示、等々

【②の算出方法】最寄駅から物件までの道路距離が830mであった場合

$$830\text{m} \div 80 = 10.375 \rightarrow 11\text{分} \text{（小数点以下は切り上げてください）}$$

- 5 団地の規模・・・開発区域を工区に分けて工区ごとに開発許可を受け、当該開発許可に係る工区内の宅地又は建物について表示をするときは、開発区域全体の規模及びその開発計画の概要を表示すること。この場合において、全体計画の中に開発許可を受けていない部分を含むときは、その旨を明示
- 6 面積・・・①面積は、メートル法により表示（「坪」を単位とした面積のみを表示することは不可）、②畳1枚の広さは1.62㎡以上の広さがあるという意味で用いる、等々
- 7 物件の形質・・・①居室と認められない納戸その他の部分については「納戸」と表示、②地目は、登記簿に記載されているものを表示、③リフォーム等をしたことを表示する場合には、その内容と実施時期を表示、等々

【①の表示例】 4LDK+納戸 3DK+S（納戸）

【③の表示例】 平成30年11月リフォーム済（クロス貼り替え、畳替え、キッチン・浴室交換済み）

- 8 写真・絵図・・・①宅地又は建物の写真は、取引するものの写真を用いて表示、②宅地又は建物の見取図、完成図又は完成予想図は、その旨を明示して用い、当該物件の周囲の状況について表示するときは、現況に反する表示をしないこと、等々
- 9 設備・施設等・・・①上水道（給水）は、公営水道、私設水道又は井戸の別を表示、②ガスは、都市ガス、LPガス集中方式又はLPガス個別方式等の別を明示して表示、等々
- 10 生活関連施設・・・①学校、病院、官公署、公園その他の公共・公益施設は、現に利用できるものを、その施設の名称を明らかにして、物件までの道路距離を明示、②スーパーマーケット等の商業施設は、現に利用できるものを物件までの道路距離を明示して表示、等々

【表示例】 「〇〇小学校 500m」、「〇〇公園 300m」、「スーパー〇〇 350m」

- 11 価格・賃料・・・①住宅の価格については、1戸当たりの価格（敷地の価格及び建物（電気、上下水道及び都市ガス供給施設のための費用等を含む。）に係る消費税等の額を含む。）を表示、②すべての住戸の価格を示すことが困難であるときは、1戸当たりの最低価格、最高価格及び最多価格帯並びにその価格帯に属する住宅又は住戸の戸数を表示、等々

【②の表示例】 価格／2,580万円(税込)～4,850万円(税込)・最多価格帯3,800万円台(10戸)

- 12 住宅ローン・・・その返済額の根拠となる、金融機関の名称、融資限度額、借入金の利率及び利息を徴する方式等を表示、等々

【第15条のポイント】

- ・ 表示基準は、必要な表示事項と並ぶ「不動産広告作成の最重要規定」です。チラシの校正段階、インターネットに公開する前に表示基準に違反していないか再確認してください。
- ・ 「周辺施設」、「リフォーム」、「納戸」、「完成予想図」、「写真」の表示基準違反が特に多く見受けられます。「周辺施設を徒歩分数で表示している」、「リフォーム時期しか記載していない」、「納戸をサービスルームと記載している」、「完成予想図や写真が実際のものと異なる」といったものですが、知識不足を理由として述べる方が多いので気を付けてください。

(3)－④ 特定用語の使用基準（第18条）

表示する際の意義（定義）を規定している用語のほか、合理的な根拠を保有、もしくは併せて表示しないと使用できない用語を規定しています。

1 表示する際の意義（定義）を規定している用語（第1項）

- (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（未完成のものを含む。）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（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。

DK又はLDKの表示に際して、平成23年11月に承認された「最低必要な広さ(畳数)の目安(下限)となる指導基準」で定めた畳数は下表のとおりです。

居室(寝室)数	DK	LDK
1部屋	4.5畳	8畳
2部屋以上	6畳以上	10畳以上

- (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 合理的な根拠を保有、もしくは併せて表示（④及び⑤）しないと使用できない用語（第2項）

- (1) 「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) 「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) 「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) 「最高」、「最高級」、「極」、「特級」等、最上級を意味する用語
- (5) 「買得」、「土地値」、「格安」、「激安」、「安値」等、著しく安いという印象を与える用語
- (6) 「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18条のポイント】

【第1項】

- DKとLDKについて、目安を満たす広さであっても、その形状や機能を満たさないと判断される場合には、DKは「K」と、LDKは「DK」と表示しなければなりません。
- 建物の建築工事の完了は、門扉や塀等の外構工事が完了していなくても住める状態（電気やガス、水道が使用できる状態）に至っていれば、広告上は、その建物は完成済みとして扱います。

【第2項】

- これらの用語は例示ですので、同様の意味を持つ用語（外国語での表示も含む。）の使用も禁止しています。
- 不動産以外の商品の広告で見かける用語であっても、不動産広告に使用できるかどうか、必ず確認してください（この類の用語の使用は、不動産が一番厳しく規制しています。特に価格が安いという根拠を探すにも不動産は比較対象できる同じ物件がないので、仮に1,000万円と値付けされていてもそれが安いのかの判断はできないからです）。

(4)－① 不当な二重価格表示（第20条・規則第13条・第14条）

物件の価格、賃料又は役務の対価について、二重価格表示をする場合において、事実に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りません。

二重価格とは、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いい、例えば、「~~3,580万円~~ → 3,280万円」、「新価格 3,000万円！ 200万円引き」などの表示がこれに該当します。

では、不動産広告において、二重価格表示は全くできないのか、といいますと、次の①又は②に該当する場合には、不当な二重価格表示とはせず、限定的に認めています。

1 過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示をする場合（規則第13条）

過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示は、次の(1)から(4)に掲げる要件のすべてに適合し、かつ、実際に、当該期間、過去の販売価格で販売していたことを客観的に明らかにすることができる場合^{※1}に限り認められています。

- (1) 過去の販売価格の公表時期及び値下げの時期を明示したものであること。
- (2) 比較対照価格に用いる過去の販売価格は、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のために公表していた価格であること。
- (3) 値下げの時期から6か月以内に表示するものであること。^{※2}

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る。

- (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。

※1 「当該期間、過去の販売価格で販売していたことを客観的に明らかにすることができる場合」とは、値下げをする日の前日までに購入申込みがあった場合に、過去の販売価格（購入申込みの時点では過去の販売価格ではない。）で実際に売買したであろうことを、チラシやインターネット広告等の広告、物件資料等により客観的に証明できる場合をいいます。

※2 「値下げの時期から6か月以内に表示するものであること」とは、値下げした日から6か月経過した日以降は、過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示はできなくなるということです。

【表示例】

新築住宅 価格改定

~~2,280万円~~ → 2,080万円

（旧価格公表時期：2020年2月1日、値下げ日：2020年5月1日）

2 一定の条件に適合する取引の相手方に対し、販売価格、賃料等から一定率又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、割引額又は割引後の額を表示する場合（規則第14条）

【割引表示に該当する例】

- ・ 代金全額を現金で支払うときは10%引きで販売する
- ・ まとめて2区画以上購入する場合に総額から10%値引きする
- ・ 2年分の賃料を一括して前払いする場合には、総額賃料から5%引きとする
- ・ 今春、大学に入学される方は月額賃料を5,000円値引きする

【第20条のポイント】

【規則第13条】

- ・ 過去の販売価格に比較対照価格を付して行う二重価格表示は、賃貸物件においては行うことはできません。
- ・ 過去の販売価格を公表した時期と値下げした時期が表示されていない広告が見受けられますので、充分、気を付けてください。

【規則第14条】

- ・ 割引表示は、賃貸物件も可能です。
- ・ 割引率又は割引額のみ記載し、「詳細はお問い合わせください」等と表示している広告が見受けられます。規定にあるとおり、適用条件の記載を忘れないよう気を付けてください。

(4)－② おとり広告 (第21条)

一般消費者に対して取引することができない物件を広告するなどの「おとり広告」は、最も悪質なものであり、いかなる理由があっても絶対に行ってはなりません。その悪質性は重大な表示規約違反として「違約金課徴」の措置を受けるおそれが極めて高い事からもお分かりいただけると思います（違約金の額は、初回の場合は50万円以下、2回目以降の場合は最大500万円まで課徴できると表示規約第27条で規定しています）。

おとり広告は、その形態により以下の3類型に分類されています。

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（第1項）

いわゆる架空物件のこと。「広告に表示された所在地に物件が存在しない」、「物件自体は存在するが、その内容や取引条件等に同一性が認められないもの」などが該当します。

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（第2項）

契約済み物件のこと。最も違反が多い類型です。

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項）

最も悪質なおとり広告。特に賃貸住宅の広告で多く見受けられます（例えば、著しく安い賃料で募集しているのになかなか成約に至らない物件など）。

※ おとり広告の更なる撲滅と不動産事業者の意識向上を図るため、2019年11月7日付けで、「インターネット広告の適正化について（お願い）」と題して『おとり広告』の規制概要及びインターネット広告の留意事項」（「おとり広告ガイドライン」と呼称）を発出しました。

インターネット広告において「物件の新規登録及び更新作業を怠らない」、「物件情報管理を徹底する」等により、取引することができない物件が広告されることがないよう、このガイドラインを覚えてください。

首公協発第19-143号

2019年11月7日

(構成団体の長) 様

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
会 長 中 井 加 明 三

インターネット広告の適正化について（お願い）

平素、当協議会の事業運営に対しまして格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

この度、当協議会の上部団体である不動産公正取引協議会連合会より、全国9地区の不動産公正取引協議会に対し、2019年11月6日付けをもって別紙「『おとり広告』の規制概要及びインターネット広告における留

意事項（周知依頼）」を当協議会を含む全国9地区の不動産公正取引協議会加盟事業者に周知するよう要請がありました。

当協議会は、「おとり広告」の撲滅をはじめとする、不動産広告の適正化を推進しておりますが、本留意事項は、不動産事業者がインターネットにおける「おとり広告」を未然に防止するための考え方を示しております。

つきましては、当協議会の加盟事業者である貴協会所属の会員事業者へ、本留意事項を広報誌やホームページ等を通じて広くご周知いただきますよう、お願い申し上げます。

なお、本留意事項は、当協議会が平成20年3月26日付けで当時の構成団体22の団体長宛に発出した「インターネット広告の適正化について（お願い）」と題する文書「『おとり広告』の規制概要及び不動産業者の留意事項」を改定したものです。

.....

2019年11月1日

「おとり広告」の規制概要及びインターネット広告の留意事項

不動産公正取引協議会連合会

I 「おとり広告」の規制概要

1 不動産の表示に関する公正競争規約違反となる「おとり広告」

不動産の表示に関する公正競争規約（以下「表示規約」という。）第21条（おとり広告）では、不動産事業者は次に掲げる広告をしてはならないと規定している。

- (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

なお、「おとり広告」に関しては、公正取引委員会が昭和55年公取委告示第14号として指定している「不動産のおとり広告に関する表示」がある。この告示は、原則、当連合会会員の不動産公正取引協議会（以下「会員協議会」という。）に加盟する不動産事業者であるか否かにかかわらず、不動産事業者のすべてに適用されるが、表示規約と規定振りに若干の相違があるものの内容は同一である。

2 「おとり広告」の態様（例示）

「おとり広告」がいかなる態様のものかは、公正取引委員会が定めた「『不動産のおとり広告に関する表示』の運用基準」（昭和55年6月事務局長通達第9号）に例示されているので、これを表示規約に援用して示すと次のとおりである。

- (1) 「物件が存在しない」場合の例示（表示規約第21条第1号）
 - ア 広告に表示した物件が広告に表示している所在地に存在しない場合
 - イ 広告に表示している物件が実際に販売又は賃貸しようとする不動産とその内容、形態、取引条件等において同一性を認めがたい場合
- (2) 「実際には取引の対象となり得ない」場合の例示（表示規約第21条第2号）
 - ア 広告に表示した物件が成約済みの不動産又は処分を委託されていない他人の不動産である場合
 - イ 広告に表示した物件に重大な瑕疵があるため、そのままでは当該物件が取引することができないものであることが明らかな場合（瑕疵があること及びその内容が明瞭に記載されている場合を除く。）
- (3) 「実際には取引する意思がない」場合の例示（表示規約第21条第3号）
 - ア 合理的な理由がないのに広告に表示した物件に案内することを拒否する場合
 - イ 広告に表示した物件に関する難点をことさら指摘する等して当該物件の取引に応ずることなく顧客に他の物件を勧める場合

3 インターネット上の「おとり広告」

インターネット上の広告（ホームページ又は不動産情報サイト事業者が運営する不動産情報サイト等に掲載するもの）も、表示規約第4条にいう「表示」に当たる。したがって、不動産事業者がインターネット上で、前記1及び2のような実際には取引することができない物件の広告を行えば、表示規約第21条に違反する「おとり広告」となる。

II インターネット広告の留意事項

不動産事業者が「おとり広告」の未然防止を図るためには、前記Iの「規制概要」を理解するとともに、以下に例示する「おとり広告の具体的な態様」と「発生原因」について、それぞれ留意し、「定期的な情報更新

の重要性」を認識する必要がある。

1 インターネット上の「おとり広告の具体的な態様」

会員協議会が表示規約違反として措置したおとり広告の具体的な態様は、以下のとおりである。

- (1) 適切な更新を怠ったために、掲載途中から取引不可能になった例
新規に広告を掲載した時点では、取引することができる物件であったが、掲載後に契約済みとなった物件を削除することなく更新を繰り返す等、適切な更新（削除）を怠ったために、実際には取引することができない物件となっていたもの。
- (2) 当初から契約済みであった物件を新規に掲載していた例
- (3) 架空物件を掲載していた例
まったく架空の物件や既に契約済みの物件をもとに、賃料又は価格を安くし、面積を広くし、間取り図を改ざんするなどした物件を掲載したことから、実際には存在しない物件であったもの。
- (4) 取引する意思がない物件を掲載していた例
相場に比べて安い賃料又は価格で掲載し、一般消費者からの問い合わせも相当数あるにもかかわらず契約に至っておらず、また、契約しない合理的な理由もなかったもの。

2 発生原因

- (1) インターネット広告に対する不動産事業者の認識が希薄なこと
インターネット広告は、情報の更新が容易であるという特性があること等から、一般消費者は、常に取り扱できる物件が掲載されていると認識するのが一般的であることから、不動産事業者は、これらを理解して物件の広告を行う必要がある。
- (2) 不動産事業者が管理能力を超えた多数の物件を広告していること
「おとり広告」となった事案では、これを少人数でしかも管理能力を超えた多数の物件を広告していたこと、これらの管理をアルバイト等に任せっきりにして責任者によるチェックを怠っていたことなどを挙げるができる。広告に際しては、適正な物件数の掲載と責任者による管理が必要不可欠である。
- (3) 新規掲載時又は更新時に物件の取引状況等の確認を怠っていること
不動産事業者は、前記(1)に記載した一般消費者の認識を理解すれば、取引状況等の確認を怠り、契約済みの物件を新規に掲載したり、契約済みとなっているのに削除せず、広告を継続するといったことがあってはならないことを肝に銘ずる必要がある。

3 定期的な情報更新の重要性

前記2の「発生原因」を踏まえると、定期的な情報更新は極めて重要であることから、不動産事業者は、その更新する期間を最長でも2週間とし、この期間内に契約済みとなったことが判明した物件は、当該期間が到達する前であってもすみやかに削除することを徹底する必要がある。

4 「情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日」の表示

表示規約では、インターネット広告の必要な表示事項として「情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日」の表示を義務付けているが、この事項を表示していないケースや、表示していたとしても、広告の下部に小さな文字で表示しているなど明瞭性に欠けるケースも多く見受けられる。

この事項は、広告がいつの時点の情報に基づき表示されたものなのか、次にこの情報がいつ更新される予定なのかを明らかにするものであり、一般消費者、不動産事業者双方にとって極めて重要な事項の一つである。

これを踏まえると、この事項は、広告の上部等の見やすい位置に、見やすい大きさの文字で明瞭に記載する必要がある。

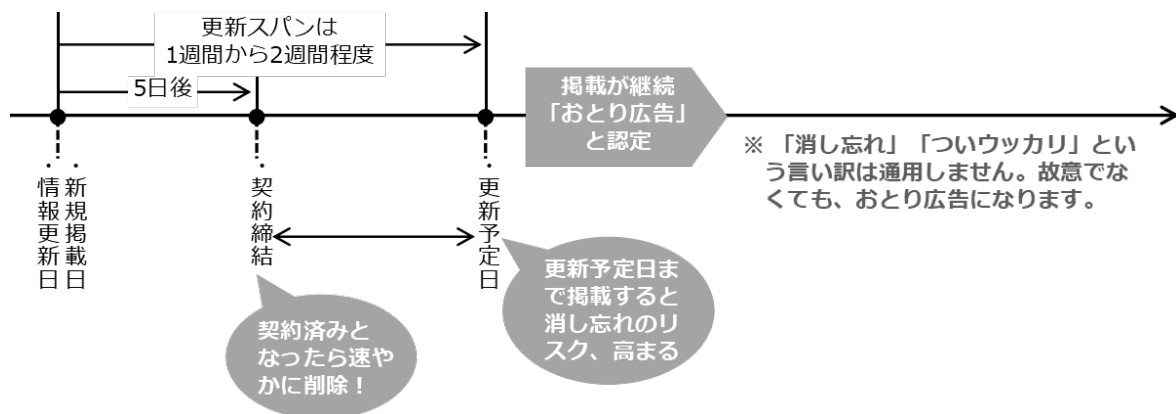
以上

[参 考]

不動産公正取引協議会連合会の会員協議会

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| ・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 |
| ・一般社団法人九州不動産公正取引協議会 | |

【おとり広告のリスク回避のために留意すべきこと】



(4)－④ 不当表示（第23条）

1 不当表示とは、次のいずれかに該当する表示であって、不当に顧客を誘引し、公正な競争を阻害するおそれがあるものをいいます。

(1) 物件の所在、形質その他の内容について、実際のもの又は他の競争事業者の供給するものよりも優良であると一般消費者に誤認されるおそれのある表示

【例】 「〇〇駅徒歩10分」⇒ 実際の所要時間は15分（直線距離で算出した分数を表示していた）
「間取り 4LDK」⇒ 実際の間取りタイプは3LDK＋納戸（4.5畳の納戸を居室としてカウント）

(2) 物件の価格、支払方法その他の取引条件について、実際のもの又は他の事業者に係るものよりも取引の相手方に有利であると一般消費者に誤認されるおそれのある表示

【例】 「価格 4,050万円」⇒ 4,150万円（水道、ガス等の引込工事代金を含めていなかった）
「諸費用 ー」⇒ 契約時に、保証料40,000円、鍵交換費用15,000円が必要（記載していないことによる不当表示となります）

(3) 事業者の信用その他物件の取引に関連する事項について、一般消費者に誤認されるおそれのある表示

2 不当表示の要件は、その表示によって一般消費者が実際のものよりも優良、有利と誤認するおそれがあれば足りるものであり、消費者が事業者の店舗へ出向くなど実際に誤認する必要はなく、また、実際に騙されたかどうか関係ありません。

さらに、広告主である不動産事業者の意図や故意、過失も問わないことになっています

おとり広告も不当表示も不動産事業者の過失を問わない

キーワード＝「無過失責任」

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!

- 駅まで平均徒歩2分の最良の場所!
- 開発予定地の為 今が買い目ですよ!!
- 閑静な住宅地! 静かな街!
- マンション併設! カースペース1台!
- 環境も良く、商業施設も充実しますよ!

★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・第一種住居専用地域
設備 東京電力 / 公共下水

駅>徒歩2分

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

■丁目 全12邸

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。

イメージ

違反内容

- 新築分譲住宅の必要な表示事項不記載（取引態様、土地面積、建物面積、価格、建築確認番号、完成予定年月等）（表示規約第8条違反）
- ※ 「近日分譲開始」と書けば必要な表示事項（物件概要）を記載しなくても構わないという、誤った知識を基に広告したもの

事例3（媒体：チラシ、措置：注意）

分譲マンション

価格 ~~2,820万円~~ → 2,720万円

専有面積/㎡
バルコニー面積/㎡

- ・駅徒歩1分
- ・TVモニターインターフォン
- ・南西角部屋・花火見物もできます
- ・二重サッシ
- ・平成26年リノベーション
- ・室内大変キレイです

LDK約12.4帖
洋室約5帖
洋室約6帖
バルコニー

Life Information

【物件概要】 ■所在地/ ■間取タイプ/2LDK ■構造規模/鉄骨鉄筋コンクリート造13階建12階部分
■間取内訳/洋5・6・LDK12.4 ■土地権利/所有権 ■築年月/ ■年 ■日 ■総戸数/48戸 ■管理形態/全部委託 ■管理方式/日勤
■管理費/ ■円/月 ■修繕積立金/ ■円/月 ■現況/空室 ■引渡し/即 ■駐車場/無 ■施工会社/ ■
■設備/都市ガス・公共下水・公営水道・ガス給湯器・冷暖房

有効期限：令和元年 8月末日迄

違反内容

- 「平成26年リノベーション」と表示 ⇒ リノベーションの内容不記載（表示規約第15条違反）
- 「価格 ~~2,820万円~~ ⇒ 2,720万円」と表示 ⇒ 過去の販売価格の公表時期及び値下げ時期不記載（表示規約第20条違反） ※ 二重価格表示で多く見受けられる違反事例です。ご注意ください。

事例4（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

賃貸住宅9物件について、

- 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か月以上、短いもので16日間継続して広告（9件）
- 「敷金 6.4万円」、「ペット可」等と表示 ⇒ ペットを飼育する際には、敷金が12.8万円となるのに、その額不記載（4件）
- 取引する物件のものではない間取図を掲載（2件）
- 「床下収納」と表示 ⇒ なし（1件）
- 「対面式キッチン」と表示 ⇒ 対面式ではない（1件）
- 「両面バルコニー」と表示 ⇒ 両面ではなく、一面のみのバルコニー（1件）
- 鍵交換費用（1件）、ルームクリーニング費用（3件）、保証会社の利用が必要である旨及び保証料（1件）不記載
- 「バイク置場」と表示 ⇒ 月額利用料及び敷金不記載（4件）
- 「保証会社利用必 詳細はお問合せください」等とのみ表示 ⇒ 契約時の保証料及び2年目以降1年毎に10,000円の保証料が必要となるのに、その額不記載（4件）

【この事例から学ぶべき主なポイント】

- ① (1)の違反は、典型的なおとり広告です。掲載後の物件確認を疎かにしてしまうと意図的ではなくても発生してしまいます。確認を怠らないようお願いします。
- ② (4)から(6)の違反は、設備や仕様の不当表示ですが、管理会社から提供された資料にはこれらの表示は一切なかったものです。広告主が「反響をとるため」又は「他社広告と差別化を図るため」等の意図があって行われた可能性も否定できません。設備や仕様等の表示については、提供された資料に記載がないものについては、管理会社等に必ず有無を確認してから表示してください。
- ③ (7)の違反は、「記載しなければならないもの」という認識が不足していることによって発生していることが非常に多いです。管理会社からの提供された資料にも記載されているものですので、それを記載する、資料に記載がなければ確認をする、ということを忘れないでください。

・ 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）

【この事例から学ぶべき主なポイント】

- ① (2)の違反は、分譲物件で発生するおとり広告です。販売戸数に変動があったにもかかわらず、戸数や価格等の表示の修正を怠ったためにおとり広告となったものです。
- ② (8)の違反は、「施工例」と記載すれば、取引する建物と違っていても掲載ができるという誤った認識から発生するものです。取引しようとする建物と規模、形質及び外観が同一の他の建物の外観写真でなければ掲載できませんのでご注意ください。

ーインターネットに公開した後、きちんと表示されているかの確認をしていますかー

「システムの不具合できちんと表示されていない」、「記載されているはずの事項が表示されていない」、「文字化けしてしまっている」といったことが起きてしまっている場合があります。

広告主とすれば、「これはサイト側の問題だから当社に非はない」と思われるかもしれませんが、広告を見ている側（一般消費者）からすればシステム不具合によって表示がおかしくなっている等とは誰も思いません。

公開後にきちんと表示されているか、しっかりと確認することをお願いします。

・ 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㎡のほかにロフトがある」と誤認されるおそれもあります。

(5) 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。

⇒ 賃貸住宅の広告で非常に多い違反です。事例4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。

(6) 「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。

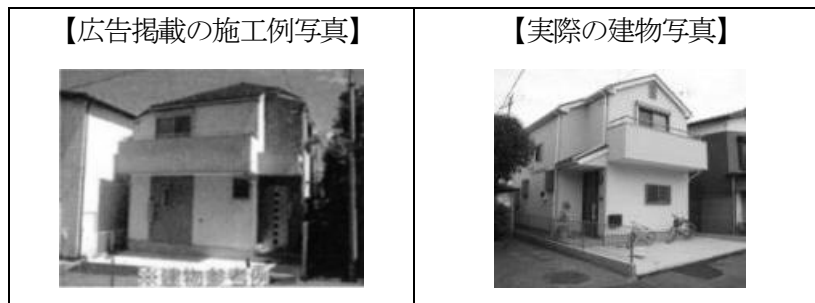
(7) 土地面積の約35%が路地状部分（又は傾斜地部分）であるのに、路地状部分（又は傾斜地部分）を含む旨及びその割合又は面積を記載していなかった。

⇒ 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。

(8) 「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。

- (9) 「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。

- (10) 「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。

- (11) 「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】

〇〇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 地下鉄駅から物件まで、物件から学校まで、それぞれ徒歩所要時間や道路距離を算出する際には、どこを起着点にすればよいでしょうか？

また、公園内の歩道を通れば駅に近い場合がありますが、これを経由した徒歩所要時間や道路距離を表示しても問題ないのでしょうか？

A 地下鉄駅は地上の出入口（地上駅の場合は、駅舎の出入口）が起着点となります。学校の場合は、原則として正門が起着点となりますが、登下校の際に裏門等が開いている場合は裏門でも差し支えありません。なお、通学路が指定されている学校の場合は、これを経由した道路距離を表示してください。

また、24時間通行できるなど特段の支障がなければ公園内の歩道等を経由した徒歩所要時間や道路距離を表示しても構いませんが、通常の道路等を経由した徒歩所要時間や道路距離も併せて表示してください。

Q6 利回り表示をする場合の注意点を教えてください。

A 投資用マンションや一括売りの賃貸アパートなどの広告で、「利回り」という文言を使用する場合の基準については、表示規約施行規則第10条第47号において、

- ① 利回りの表示については、その不動産の一年間の予定賃料収入のその不動産の価格（取得対価）に対する割合であるという意味で用い、その旨を明らかにして表示すること
- ② 予定賃料収入が確実に得られることを保証するものではない旨を表示すること
- ③ 「利回り」は公租公課その他当該物件を維持するために必要な費用の控除前のものである旨を表示すること

と規定していますので、これらを記載の上、「利回り〇%」等と表示してください。

なお、「予定賃料収入」は、実際に入居者のある部屋のみを対象として算出したものだけでなく、空室であっても実際に入居者の募集をしている賃料や周辺相場などから算出した合理性のある賃料をもとにしたものでも構いません。

【表示例】

中古マンション 価格 500万円 利回り14.4%！（年間家賃収入：72万円）

●所在地／世田谷区〇〇〇2丁目 ●専有面積／25㎡（1K）

●現況／賃貸中 〈以下、中古マンションの概要を記載〉

*利回りは、1年間の賃料収入を購入価格で除して求めたものです。

*現在の賃料収入が将来にわたり確実に得られる保証はございません。

*利回りは、公租公課・共益費等の費用を控除する前の収入で計算しています。

Q 7 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。

Q 8 「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。

V 景品規約の規制概要

景品類とは、顧客を誘引するための手段として、不動産の取引に付随して提供する物品、金銭などの経済上の利益をいいます。ただし、正常な商慣習に照らして「値引き」、「アフターサービス」、「不動産の取引に附属するもの」は含まれません。

目 的：顧客を誘引する手段として	} 景品類
提供方法：取引に付随して提供する	
内 容：物品や金銭などの経済上の利益	

【注意点 1】 「取引に付随して」とは、契約者だけではなく、来店者等に景品類を提供することなどもこれに該当し、「取引に関連して」と同義に解されています。

【注意点 2】 「値引き」、「アフターサービス」、「不動産の取引に附属するもの」であっても、抽選等の懸賞の方法により提供する場合や景品類の提供であると認識される表現・方法で提供する場合は景品類に該当します。

ただし、現金や値引き券の提供やキャッシュバックについては「値引き」に該当しますが、抽選等の懸賞の方法でなければ、景品類の提供であると認識される表現・方法で提供したとしても景品類には該当しません。

【懸賞景品】

来場（来店）者や契約者等に抽選やじゃんけん等の懸賞の方法により景品類を提供するもの。	提供できる景品類の限度額	
	最高額	総額
	取引価額の 20 倍又は 10 万円のいずれか低い価額	取引予定総額の 2%以内

【総付景品】

来場（来店）者や契約者等にもれなく又は先着順等の懸賞の方法によらないで景品類を提供するもの。	提供できる景品類の限度額	
	取引価額の 10%又は 100 万円のいずれか低い価額	

【取引価額とは】

取引態様		取引価額
売買で売主又は代理の場合		物件価格
賃貸	賃貸住宅の貸主又は代理の場合	- 賃貸借契約を締結するために必要な費用の額（敷金など賃貸借契約満了後に返還される金銭を除く。） - 契約締結前に、一定期間契約を継続した後、賃借人に景品類を提供する旨を告知した場合は、上記費用に加え、当該期間内に賃借人が支払った賃料等の総額
	借地権付物件の貸主又は代理の場合	権利金の額（保証金など契約満了後に返還される金銭を除く。）
媒介（仲介）の場合		媒介報酬限度額（売主や貸主と共同して提供する場合は、上記による。）

【景品提供企画を実施する際のご注意】

不動産業における景品規制は、他の商品の規制よりも厳しくなっています（限度額の上限など）。景品提供企画を実施する際には、事前に、ご相談されることをお勧めします。

【資料】

別表 1 から別表 1 0

(物件種別ごとに規定する必要な表示事項の一覧表)

別表 1 分譲宅地（小規模団地を含み、残区画数が1区画のものを除く。）

事 項		媒 体	パンフレット等	住宅専門雑誌記事中広告	新聞折込チラシ等 新聞記事下広告	その他の新聞・雑誌広告	インターネット広告
1	広告主の名称又は商号		○	○	○	○	○
2	広告主の事務所の所在地		○	○			○
3	広告主の事務所（宅建業法施行規則第6条の2第1号の施設を含む。）の電話番号		○	○	○	○	○
4	宅建業法による免許証番号		○	○			○
5	所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨		○	○			○☆
6	取引態様（売主、代理、媒介（仲介）の別）		○	○	○	○	○
7	広告主と売主とが異なる場合は、売主の名称又は商号及び免許証番号		○	○☆			
8	売主と事業主（宅地造成事業の主体者）とが異なる場合は、事業主の名称又は商号		○				
9	物件の所在地（パンフレット等の媒体を除き、小規模団地及び副次的表示にあっては地番を省略することができる。）		○	○	○	○	○
10	交通の利便		○	○	○	○	○
11	開発面積		○	○☆			
12	総区画数		○	○☆			
13	販売区画数		●	●	●	●	●
14	土地面積及び私道負担面積（パンフレット等の媒体を除き、最小面積及び最大面積のみで表示することができる。）		○	○	○	○	○
15	地目及び用途地域（注1）		○	○	○	○	○
16	建ぺい率及び容積率（容積率の制限があるときは、制限の内容）		○	○	○	○	○
17	宅建業法第33条に規定する許可等の処分の番号（パンフレット等の媒体を除き、造成工事が完了済みの場合は省略することができる。）		○	○			○
18	道路の幅員		○	○			
19	主たる設備等の概要		○	●			
20	工事の完了予定年月（パンフレット等の媒体を除き、造成工事が完了済みの場合は省略することができる。）		○	○	○	○	○
21	① 価格（パンフレット等の媒体を除き、最低価格、最高価格並びに最多価格帯及びその区画数のみで表示することができる。）		●	●	●	●	●
	② 上下水道施設、都市ガス供給施設等以外の施設であって、共用施設又は特別の施設について負担金等があるときはその旨及びその額並びにこれらの維持・管理費を必要とするときはその旨及びその額		●	●	●	●	●
22	① 借地の場合はその旨		○	○	○	○	○
	② 当該借地権の種類、内容、借地期間並びに保証金、敷金を必要とするときはその旨及びその額		●	●	●	●	●
	③ 1か月当たりの借地料						
23	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第12条に定める事項		○	○	○	○	○
24	取引条件の有効期限		●	●			
25	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日						●

- （注）1 市街化調整区域の土地にあっては、用途地域に代えて市街化調整区域である旨を明示するほか、都市計画法施行令第36条第1項第3号ロ又はハに該当するものについては、住宅等を建築するための許可条件を記載すること。
- 2 パンフレット等には、施行規則第4条第2項各号に定めるいわゆるデメリット事項を記載すること。
- 3 予告広告においては、施行規則第5条に定める「予告広告に係る必要な表示事項」を記載すること。
- 4 「●」の事項は、予告広告において省略することができる。
- 5 「○」に「☆」が付された事項は、小規模団地及び副次的表示において省略することができる。

別表 2 現況有姿分譲地

事 項		媒 体	パンフレット等	住宅専門雑誌記事 新聞記事下広告 新聞折込チラシ等	その他の新聞・雑誌 広告	インターネット 広告
1	広告主の名称又は商号		○	○	○	○
2	広告主の事務所の所在地		○	○		○
3	広告主の事務所（宅建業法施行規則第6条の2第1号の施設を含む。）の電話番号		○	○	○	○
4	宅建業法による免許証番号		○	○		○
5	所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨		○	○		○
6	取引態様（売主、代理、媒介（仲介）の別）		○	○	○	○
7	広告主と売主とが異なる場合は、売主の名称又は商号及び免許証番号		○	○		
8	物件の所在地		○	○	○	○
9	交通の利便		○	○	○	○
10	総区画数		○	○		
11	販売区画数		○	○	○	○
12	総面積及び販売総面積		○	○	○	○
13	土地面積又は分割可能最小面積並びに通路負担があるときはその旨及びその面積		○	○	○	○
14	地目及び市街化区域内の土地については用途地域		○	○	○	○
15	「この土地は、現況有姿分譲地ですから、住宅等を建築して生活するために必要とされる施設はありません」という文言（16ポイント以上の大きさの文字（新聞折込チラシ等及びパンフレット等以外の媒体を除く。）で記載すること。）		○	○	○	○
16	市街化調整区域内の土地であるときは、「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません」という文言（16ポイント以上の大きさの文字（新聞折込チラシ等及びパンフレット等以外の媒体を除く。）で記載すること。）		○	○	○	○
17	都市計画法その他の法令に基づく制限で、宅建業法施行令第3条に定めるものに関する事項		○	○	○	○
18	価格（最低価格・最高価格）		○	○	○	○
19	価格のほかに、測量費、境界石等の費用を要するときは、その旨及びその額		○	○	○	○
20	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第12条に定める事項		○	○	○	○
21	取引条件の有効期限		○	○		
22	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日					○

別表 3 売地・貸地

事 項		媒 体	新聞折込チラシ等	新聞・雑誌広告	インターネット広告
1	広告主の名称又は商号		○	○	○
2	広告主の事務所の所在地		○		○
3	広告主の事務所（宅建業法施行規則第6条の2第1号の施設を含む。）の電話番号		○	○	○
4	宅建業法による免許証番号		○		○
5	所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨		○		
6	取引態様（売主、代理、媒介（仲介）の別）		○	○	○
7	物件の所在地（町又は字の名称まで）		○		○
8	交通の利便		○	○	○
9	土地面積及び私道負担面積		○	○	○
10	用途地域（注）及び地目		○	○	○
11	建ぺい率及び容積率（容積率の制限があるときは、制限の内容）		○	○	○
12	都市計画法その他の法令に基づく制限で、宅建業法施行令第3条に定めるものに関する事項		○	○	○
13	① 価格		○	○	○
	② 上下水道施設、都市ガス供給施設等以外の施設であって、共用施設又は特別の施設について負担金等があるときはその旨及びその額並びにこれらの維持・管理費を必要とするときはその旨及びその額				
14	① 借地の場合はその旨		○	○	○
	② 当該借地権の種類、内容、借地期間並びに保証金、敷金を必要とするときはその旨及びその額				
	③ 1か月当たりの借地料				
15	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第12条に定める事項		○	○	○
16	取引条件の有効期限		○		
17	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日				○

（注） 市街化調整区域の土地にあっては、用途地域に代えて市街化調整区域である旨を明示するほか、都市計画法施行令第36条第1項第3号ロ又はハに該当するものについては、住宅等を建築するための許可条件を記載すること。

別表4 新築分譲住宅（小規模団地を含み、残戸数が1戸のものを除く。）

事 項		媒 体	パンフレット等	住宅専門雑誌記事 中広告	新聞折込チラシ等 新聞記事下広告	その他の新聞・雑誌 広告	インターネット 広告
1	広告主の名称又は商号		○	○	○	○	○
2	広告主の事務所の所在地		○	○			○
3	広告主の事務所（宅建業法施行規則第6条の2第1号の施設を含む。）の電話番号		○	○	○	○	○
4	宅建業法による免許証番号		○	○			○
5	所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨		○	○			○☆
6	取引態様（売主、代理、媒介（仲介）の別）		○	○	○	○	○
7	広告主と売主とが異なる場合は、売主の名称又は商号及び免許証番号		○	○☆			
8	売主と事業主（宅地造成事業又は建物建築事業の主体者）とが異なる場合は、事業主の名称又は商号		○				
9	物件の所在地（パンフレット等の媒体を除き、小規模団地及び副次的表示にあっては、地番を省略することができる。）		○	○	○	○	○
10	交通の利便		○	○	○	○	○
11	総戸数		○	○☆			
12	販売戸数		●	●	●	●	●
13	土地面積及び私道負担面積（パンフレット等の媒体を除き、最小面積及び最大面積のみで表示することができる。）		○	○	○	○	○
14	用途地域		○	○	○	○	○
15	建物面積（パンフレット等の媒体を除き、最小面積及び最大面積のみで表示することができる。）		○	○	○	○	○
16	建物の主たる部分の構造		○	○☆			○
17	連棟式建物であるときは、その旨		○	○	○	○	○
18	宅建業法第33条に規定する許可等の処分の番号（パンフレット等の媒体を除き、建築工事が完了済みの場合は省略することができる。）		○	○			○
19	主たる設備等の概要		○	●			
20	道路の幅員		○	○☆			
21	建物の建築年月（建築工事が完了していない場合は、入居予定年月）		○	○	○	○	○
22	① 価格（パンフレット等の媒体を除き、最低価格、最高価格並びに最多価格帯及びその戸数のみで表示することができる。）		●	●	●	●	●
	② 上下水道施設、都市ガス供給施設等以外の施設であって、共用施設又は特別の施設について負担金等があるときはその旨及びその額並びにこれらの維持・管理費を必要とするときはその旨及びその額		●	●	●	●	●
23	① 借地の場合はその旨		○	○	○	○	○
	② 当該借地権の種類、内容、借地期間並びに保証金、敷金を必要とするときはその旨及びその額		●	●	●	●	●
	③ 1か月当たりの借地料						
24	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第12条に定める事項		○	○	○	○	○
25	取引条件の有効期限		●	●			
26	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日						●

- （注）1 パンフレット等には、施行規則第4条第2項各号に定めるいわゆるデメリット事項を記載すること。
2 予告広告においては、施行規則第5条に定める「予告広告に係る必要な表示事項」を記載すること。
3 「●」の事項は、予告広告において省略することができる。
4 「○」に「☆」が付された事項は、小規模団地及び副次的表示において省略することができる。

別表5 新築住宅・中古住宅・新築分譲住宅で残戸数が1戸のもの

事 項		媒 体	新聞 折込チラシ等	新聞・雑誌 広告	インター ネット 広告
1	広告主の名称又は商号		○	○	○
2	広告主の事務所の所在地		○		○
3	広告主の事務所（宅建業法施行規則第6条の2第1号の施設を含む。）の電話番号		○	○	○
4	宅建業法による免許証番号		○		○
5	所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨		○		
6	取引態様（売主、代理、媒介（仲介）の別）		○	○	○
7	物件の所在地（町又は字の名称まで）		○		○
8	交通の利便		○	○	○
9	土地面積及び私道負担面積		○	○	○
10	建物面積		○	○	○
11	連棟式建物であるときは、その旨		○	○	○
12	宅建業法第33条に規定する許可等の処分の番号（建築工事が完了済みの場合は省略可）		○		○
13	建物の建築年月（建築工事が完了していない場合は、入居予定年月）		○	○	○
14	① 価格		○	○	○
	② 上下水道施設、都市ガス供給施設等以外の施設であって、共用施設又は特別の施設について負担金等があるときはその旨及びその額並びにこれらの維持・管理費を必要とするときはその旨及びその額				
15	① 借地の場合はその旨		○	○	○
	② 当該借地権の種類、内容、借地期間並びに保証金、敷金を必要とするときはその旨及びその額				
	③ 1か月当たりの借地料				
16	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第12条に定める事項		○	○	○
17	取引条件の有効期限		○		
18	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日				○

別表 6 新築分譲マンション（小規模団地を含み、残戸数が1戸のものを除く。）

事 項		媒 体	パンフレット等	住宅専門雑誌記事 中広告	新聞折込チラシ等 新聞記事下広告	その他の新聞・雑誌 広告	インターネット 広告
1	広告主の名称又は商号		○	○	○	○	○
2	広告主の事務所の所在地		○	○			○
3	広告主の事務所（宅建業法施行規則第6条の2第1号の施設を含む。）の電話番号		○	○	○	○	○
4	宅建業法による免許証番号		○	○			○
5	所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨		○	○			○☆
6	取引態様（売主、代理、媒介（仲介）の別）		○	○	○	○	○
7	広告主と売主とが異なる場合は、売主の名称又は商号及び免許証番号		○	○☆			
8	施工会社の名称又は商号		○	○			○
9	売主と事業主（宅地造成事業又は建物建築事業の主体者）とが異なる場合は、事業主の名称又は商号		○				
10	物件の所在地（パンフレット等の媒体を除き、小規模団地及び副次的表示にあっては、地番を省略することができる。）		○	○	○	○	○
11	交通の利便		○	○	○	○	○
12	総戸数		○	○☆			
13	販売戸数		●	●	●	●	●
14	敷地面積		○	○	○	○	○
15	用途地域		○	○	○	○	○
16	構造及び階数		○	○	○	○	○
17	専有面積（パンフレット等の媒体を除き、最小面積及び最大面積のみで表示することができる。）		○	○	○	○	○
18	バルコニー面積		○	○			○
19	専有面積が壁心面積である旨及び登記面積はこれより少ない旨		○				
20	管理形態		○	○	○	○	○
21	宅建業法第33条に規定する許可等の処分の番号（パンフレット等の媒体を除き、建築工事が完了済みの場合は省略することができる。）		○	○			○
22	主たる設備等の概要及び設備等の利用について条件があるときは、その条件の内容（敷地外駐車場についてはその旨及び将来の取扱い）		○	●			●
23	建物の建築年月（建築工事が完了していない場合は、入居予定年月）		○	○	○	○	○
24	① 価格（パンフレット等の媒体を除き、最低価格、最高価格並びに最多価格帯及びその戸数のみで表示することができる。）		●	●	●	●	●
	② 上下水道施設、都市ガス供給施設等以外の施設であって、共用施設又は特別の施設について負担金等があるときはその旨及びその額						
25	① 借地の場合はその旨		○	○	○	○	○
	② 当該借地権の種類、内容、借地期間並びに保証金、敷金を必要とするときはその旨及びその額		●	●	●	●	●
26	建物の配置図及び方位		○				
27	管理費及び修繕積立金等		●	●	●	●	●
28	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第12条に定める事項		○	○	○	○	○
29	取引条件の有効期限		●	●			
30	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日						●

- (注) 1 パンフレット等には、施行規則第4条第2項各号に定めるいわゆるデメリット事項を記載すること。
2 予告広告においては、施行規則第5条に定める「予告広告に係る必要な表示事項」を記載すること。
3 「●」の事項は、予告広告において省略することができる。
4 「○」に「☆」が付された事項は、小規模団地及び副次的表示において省略することができる。

別表 7 中古マンション・新築分譲マンションで残戸数が1戸のもの

事 項		媒 体	新聞折込チラシ等	新聞・雑誌広告	インターネット広告
1	広告主の名称又は商号		○	○	○
2	広告主の事務所の所在地		○		○
3	広告主の事務所（宅建業法施行規則第6条の2第1号の施設を含む。）の電話番号		○	○	○
4	宅建業法による免許証番号		○		○
5	所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨		○		
6	取引態様（売主、代理、媒介（仲介）の別）		○	○	○
7	物件の所在地（町又は字の名称まで）		○		○
8	交通の利便		○	○	○
9	階数及び当該物件が存在する階		○	○	○
10	専有面積		○	○	○
11	バルコニー面積		○		○
12	建物の建築年月（建築工事が完了していない場合は、入居予定年月）		○	○	○
13	① 価格		○	○	○
	② 上下水道施設、都市ガス供給施設等以外の施設であって、共用施設又は特別の施設について負担金等があるときはその旨及びその額				
14	借地の場合はその旨及び当該借地権の種類、内容、借地期間並びに保証金、敷金を必要とするときはその旨及びその額		○	○	○
15	管理費及び修繕積立金等		○	○	○
16	管理方式（管理人の勤務形態。自主管理の場合はその旨）		○		○
17	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第12条に定める事項		○	○	○
18	取引条件の有効期限		○		
19	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日				○

別表 8 新築賃貸マンション・新築賃貸アパート

事 項	媒 体	パンフレット等	住宅専門雑誌・記事・中広告	新聞折込チラシ等 新聞記事下広告	その他の新聞・雑誌広告	インターネット広告
1 広告主の名称又は商号		○	○	○	○	○
2 広告主の事務所の所在地		○	○			○
3 広告主の事務所（宅建業法施行規則第6条の2第1号の施設を含む。）の電話番号		○	○	○	○	○
4 宅建業法による免許証番号		○	○			○
5 所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨		○	○			
6 取引態様（貸主、代理、媒介（仲介）の別）		○	○	○	○	○
7 物件の所在地		○	○			○
8 交通の利便		○	○	○	○	○
9 賃貸戸数		●	●	●	●	●
10 専有面積（パンフレット等の媒体を除き、最小面積及び最大面積のみで表示することができる。）		○	○	○	○	○
11 構造及び階数（パンフレット等の媒体を除き、賃貸戸数が10未満の場合は省略することができる。）		○	○			
12 建物の建築年月（建築工事が完了していない場合は、入居予定年月）		○	○	○	○	○
13 賃料（パンフレット等の媒体を除き、最低賃料及び最高賃料のみで表示することができる。）		●	●	●	●	●
14 礼金等を必要とするときはその旨及びその額		●	●	●	●	●
15 敷金、保証金等を必要とするときは、その旨及びその額（償却をする場合は、その旨及びその額又はその割合）		●	●	●	●	●
16 住宅総合保険等の損害保険料等を必要とするときはその旨		○	○	○	○	○
17 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及びその額		●	●	●	●	●
18 管理費又は共益費等		●	●	●	●	●
19 駐車場、倉庫等の設備の利用条件（敷地外の駐車場についてはその旨及び将来の取扱い）		●	●			
20 定期建物賃貸借であるときはその旨及びその期間		○	○	○	○	○
21 入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第12条に定める事項		○	○	○	○	○
22 取引条件の有効期限		●	●			
23 情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日						●

- （注）1 当初の契約時からその期間満了時まで、事項番号13から19以外の費用を必要とするときは、その費目及びその額を記載すること。
- 2 予告広告においては、施行規則第5条に定める「予告広告に係る必要な表示事項」を記載すること。
- 3 「●」の事項は、予告広告において省略することができる。

別表9 中古賃貸マンション・貸家・中古賃貸アパート・新築賃貸マンション又は新築賃貸アパートで残戸数が1戸のもの

事 項		媒 体	新聞折込チラシ等	新聞・雑誌広告	インターネット広告
1	広告主の名称又は商号		○	○	○
2	広告主の事務所の所在地		○		○
3	広告主の事務所（宅建業法施行規則第6条の2第1号の施設を含む。）の電話番号		○	○	○
4	宅建業法による免許証番号		○		○
5	所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨		○		
6	取引態様（貸主、代理、媒介（仲介）の別）		○	○	○
7	物件の所在地（町又は字の名称まで）		○		○
8	交通の利便		○	○	○
9	建物面積又は専有面積		○	○	○
10	建物の建築年（建築工事が完了していない場合は、入居予定年月）		○	○	○
11	賃料		○	○	○
12	礼金等を必要とするときはその旨及びその額		○	○	○
13	敷金、保証金等を必要とするときは、その旨及びその額（償却をする場合は、その旨及びその額又はその割合）		○	○	○
14	住宅総合保険等の損害保険料等を必要とするときはその旨		○	○	○
15	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及びその額		○	○	○
16	管理費又は共益費等		○	○	○
17	定期建物賃貸借であるときはその旨及びその期間		○	○	○
18	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第12条に定める事項		○	○	○
19	取引条件の有効期限		○		
20	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日				○

（注） 当初の契約時からその期間満了時まで、事項番号11から16以外の費用を必要とするときは、その費目及びその額を記載すること。

別表 10 共有制リゾートクラブ会員権

事 項	媒 体	パンフレット等	住宅専門雑誌記事 中広告	新聞折込チラシ等 新聞記事下広告	その他の新聞・雑誌 広告	インターネット 広告
1	広告主の名称又は商号	○	○	○	○	○
2	広告主の事務所の所在地	○	○			○
3	広告主の事務所（宅建業法施行規則第6条の2第1号の施設を含む。）の電話番号	○	○	○	○	○
4	宅建業法による免許証番号	○	○			○
5	所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨	○	○			
6	取引態様（売主、代理、媒介（仲介）の別）	○	○	○	○	○
7	広告主と売主とが異なる場合は、売主の名称又は商号及び免許証番号	○	○			
8	売主と事業主（宅地造成事業又は建物建築事業の主体者）とが異なる場合は、事業主の名称又は商号	○				
9	物件の所在地	○	○	○	○	○
10	交通の利便	○	○	○	○	○
11	敷地面積	○	○	○	○	○
12	借地の場合はその旨	○	○	○		
13	当該借地権の種類、内容、借地期間並びに保証金、敷金を必要とするときはその旨及びその額	○				
14	建築面積及び延べ面積	○	○			
15	専有面積	○	○	○	○	○
16	構造及び階数	○	○	○	○	○
17	宅建業法第33条に規定する許可等の処分の番号（パンフレット等の媒体を除き、建築工事が完了済みの場合は省略することができる。）	○	○			
18	会員権の種類（共有制、合有制等の別等）	○	○	○	○	○
19	会員権の価格（入会金等を含む総額）	○	○	○	○	○
20	会員権の価格の内訳（預り金等返還するものについては返還条件）	○	○			
21	会費・管理費等の額	○	○	○	○	○
22	会員資格に制限があるときはその旨	○	○			
23	会員権の譲渡又は退会の可否及びその条件	○				
24	会員権の総口数及び今回募集口数	○	○	○	○	○
25	総客室数及び1室当たりの口数	○	○	○	○	○
26	建築年月（建築工事が完了していない場合は、工事の完了予定年月）	○	○	○	○	○
27	① 施設の利用開始時期	○	○	○	○	○
	② 施設の利用料金	○	○	○	○	○
	③ 施設の予約調整方法	○	○			
	④ 施設の利用の制限	○				
	⑤ 1口当たりの年間利用可能日数	○	○			
28	付帯施設（譲渡対象物件以外のレストラン、売店、大浴場、レジャー施設等当該施設において会員が利用できる施設をいう。）の概要及びその利用条件（有料であることが明らかなものを除く。）	○	○			
29	会員権の売主と施設の運営主体とが異なる場合は、運営主体の名称	○				
30	相互利用施設（譲渡対象物件及び付帯施設以外で会員相互の施設相互利用契約に基づいて会員が利用できる施設をいう。）の有無	○	○			
31	相互利用施設の数及びその利用条件	○				
32	会員以外の者がクラブ施設を利用することができる場合はその旨	○				
33	施設を運用するときは、その旨とその内容	○				
34	取引条件の有効期限	○	○			
35	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日					○

（注） 提携施設（共有制リゾートクラブの運営主体が、他のリゾート施設運営業者と提携して、会員に当該業者の保有又は管理しているリゾート施設を一般より有利な条件で利用させることを目的とした施設提携契約を締結している施設をいう。）について表示するときは、その利用条件の概要を記載すること。