

不動産の公正競争規約についての研修会



資料作成：東海不動産公正取引協議会 静岡地区調査指導委員会
同 説明：同 事務局 岸 寛
事務所：静岡市葵区鷹匠3-18-16（静岡県不動産会館内）
電話：054-246-1511

※規約についてご不明な点がございましたら、当委員会までご連絡ください。

【目次】

第1編

I	2022年9月1日施行の主な改正規約	1
II	不動産の広告規制	4
III	不動産の表示に関する公正競争規約（以下「規約」という。）	
1.	規約は誰のための規制か	6
2.	規制対象としている不動産広告	6
3.	規制対象としている広告媒体	7
4.	必要表示事項の適用媒体、適用除外媒体	7

第2編

5.	予告広告	8
6.	特定事項の明示義務（規約第13条、規則第7条）	
(1)	建築条件付土地（規則第7条第1号）	9
(2)	建築条件付ではない土地に売主又は仲介業者が建物プラン例を表示	11
(3)	セットバックを要する土地（規則第7条第2号）	12
(4)	都市計画施設の区域内の土地（規則第7条第3号）	13
(5)	道路に適法に接していない土地（規則第7条第4号）	13
(6)	市街化調整区域内の土地（規則第7条第6号）	14
(7)	古家付で引き渡し予定の土地（規則第7条第7号）	14
(8)	路地状敷地のみで接道する土地（規則第7条第8号）	14
(9)	傾斜地を含む土地（規則第7条第9号）	15
(10)	著しい不整形画地・特異な地勢の土地（規則第7条第10号）	16
(11)	建築基準を満たす擁壁におおわれていない崖上崖下の土地（規則第7条第11号）	16
(12)	高圧電線路下の土地（規則第7条第12号）	17
(13)	その他（規則第7条第13号以下）	17

第3編

7. 物件の内容・取引条件等の表示基準

- (1) 取引態様（規則第9条第1号）※宅建業法第34条……………18
- (2) 物件の所在地（規則第9条第2号）……………19
- (3) 交通の利便性、各施設までの距離又は所要時間他（規則第9条第3～11号）・19
- (4) 開発区域を工区ごとに開発許可を受ける団地の規模（規則第9条第12号）21
- (5) 面積の表示（規則第9条第13号～16号）……………22
- (6) 居室等の広さを畳数で表示する場合（規則第9条第16号）……………23
- (7) 物件の形質（規則第9条第17号～21号）……………23
- (8) 写真・絵図の表示（規則第9条第22号・23号）……………25
- (9) 設備・施設等の表示（規則第9条第24号～28号）……………27
- (10) 生活関連施設の表示（規則第9条第29号～33号）……………27
- (11) 価格・賃料の表示（規則第9条第34号～43号）……………27
- (12) 住宅ローン等の表示（規則第9条第44号～46号）……………29

第4編

8. 特定用語の使用基準（規約第18条関係）……………30

9. 不当な二重価格表示（規約第20条関係）……………31

- (1) 過去の販売価格を比較対象とする二重価格表示（規則第12条）
- (2) 値引表示、割引表示（規則13条）

10. その他の不当表示（有利優良誤認表示、事実誤認表示）（規約第23条）……………32

11. 必要表示事項の表示例……………35

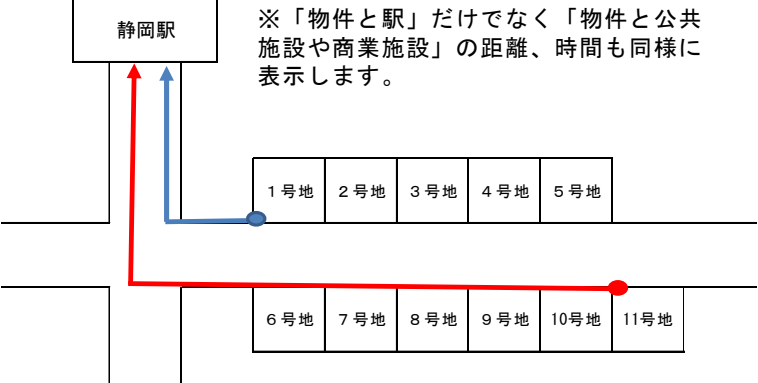
第5編

IV 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……………38

V 相談事例……………40

参考：おとり広告ガイドライン……………43

I 2022年9月1日施行の主な改正規約

項 目	改正後
1. インターネット広告（以下「ネット広告」という。）における必要表示事項の追加	
(1) 引渡し可能年月	物件種別及び広告媒体毎に必要な記載事項を定めた別表4から7（新築分譲住宅、新築住宅・マンション、中古住宅・マンション）のネット広告の必要表示事項に「 引渡し可能年月 」が追加されました。
(2) 入居可能時期	別表8及び9（新築及び賃貸マンション等）のネット広告の必要表示事項に「 入居可能時期 」が追加されました。
(3) 取引条件の有効期限	別表1及び4、6（分譲宅地、新築分譲住宅・マンション）のネット広告の必要表示事項に「 取引条件の有効期限 」が追加されました。
2. 各媒体での追加表示事項等	
(1) 管理員の勤務形態	別表6（新築分譲マンション等）に「 管理員の勤務形態 」が追加されました。
(2) 管理方式の文言修正	別表7（中古マンション等）の必要記載項目の「管理方式」が「 管理形態及び管理員の勤務形態 」に変更されました。
3. 新築住宅等の内外観写真について、未完成のため、他の物件の写真を掲載する場合	取引する建物を施工する者が過去に施工した建物であり、かつ、構造、階数・仕様が同一であって、規模、形状・色等が類似するものについては、取引する建物と異なる部位を明示した上で外観（内観）写真を掲載することができるようになりました。
4. 道路距離、所要時間の表示等 (1) 販売区画・戸数が2以上のとき	 <p>※「物件と駅」だけでなく「物件と公共施設や商業施設」の距離、時間も同様に表示します。</p>

	<p>※販売区画（住戸）が2以上のときは、最も近い区画（住戸）と、最も遠い区画（住戸）の所要時間を表示することとしました。例えば、「静岡駅から徒歩5分～7分」と表示します。</p>
（2）マンション・アパートのときの起点	<p>物件から駅や周辺商業施設までの所要時間や道路距離を表示するときは、建物の出入口を起点とすることとされました。</p>
（3）電車等の所要時間	<p>①朝の通勤ラッシュ時の所要時間を表示することとされました。平常時の所要時間は、その旨を記載した上で表示することができます。</p> <p>②乗換えを要するときは、「その旨」を記載するとともに、乗換えに要する時間を含めて所要時間を表示することとされました。</p>
（4）物件から公共施設、商業施設までの道路距離又は所要時間	<p>これまでは、道路距離を表示することとしていましたが、徒歩所要時間のみの表示でも良いこととされました。</p>
（5）利用できる公共交通機関がない場合	<p>利用できる公共交通機関がない場合は、記載しなくても良いこととされました。別表1～10いずれにも適用。</p>
5. 過去の販売価格を比較対象とする二重価格表示	<p>比較対象とする過去の販売価格は、値下げの2か月以上前に公表された価格であり、2か月以上その価格で販売していたこととされました。</p> <p>※改正前は「<u>3か月以上</u>」でした。</p>
6. 物件種別に「一棟リノベーションマンション」を追加	<p>別表6（新築分譲マンション等）の見出しが、新築分譲マンション・一棟リノベーションマンション（小規模団地を含み、販売戸数が1戸のものを除く。）に改められました。一棟リノベーションマンション・アパートの場合は、その旨及び「敷地の面積」、「建物面積」、「リノベーションの内容」、「工事完了予定年月」などを記載します。</p>

	<p>※一棟リノベーションマンションとは</p> <p>共同住宅等の1棟の建物全体（内装、外装を含む。）を改装又は改修し、マンションとして住戸ごとに取引するものであって、当該工事完了前のもの、若しくは当該工事完了後1年未満のもので、かつ、当該工事完了後、居住の用に供されていないものをいう。</p>
7. 一棟売りマンション・アパートを追加	別表5の見出しに、 新築住宅・中古住宅・新築分譲住宅で販売戸数が1戸のものに加え、一棟売りマンション・アパート が追加されました。
8. 予告広告 (1) 予告広告できる物件種別	予告広告の種別に「 一棟リノベーションマンション 」が追加され、予告広告の種類は5種類となりました。①分譲宅地、②新築分譲住宅、③新築分譲マンション、④新築賃貸マンション・アパート、⑤一棟リノベーションマンション
(2) 本広告	予告広告を行った媒体の種別を問わず、 本広告はネット広告のみでも行うことができる ようになりました。
9. 住宅ローンの表示	①「金融機関名」又は「都市銀行・信用金庫等金融機関」の種類 ②「借入金の利率」及び「利息を徴する方法」又は「返済例」のみの表示で足りることとなりました。
10. 物件名称の使用基準、施設の追加等	公園・庭園・旧跡・ 海（海岸）・湖沼・河川 その他施設の名称を使用するときは、これらの施設まで直線で300m以内のものとししました。 物件が街道から直線で50m以内 であれば、街道その他の道路の名称（坂名など）を使用することができます。

※規約の内容の詳細は、後段で説明します。

II 不動産の広告規制

【広告に関する規制事項】

国・消費者庁・公正取引委員会

不当景品類及び不当表示防止法
(以下「景品表示法」)

国・都道府県

宅地建物取引業法
(以下「宅建業法」)

不当表示の禁止
有利・優良誤認表示の禁止
不実証広告の禁止
過大な景品の提供の制限

(第 32 条) 誇大広告の禁止
(第 33 条) 広告開始時期の制限
(第 34 条) 取引態様の明示義務

基本法である景品表示法は、細かい基準を定めていません。そのため、景品表示法第 11 条の規定に基づき、業界団体は細部にわたる景品及び表示規約を策定し、公正取引委員会及び消費者庁に申請し、認定を受けて、規約を運用しています。

規約は、不動産業界の他に、乳製品、自動車、食品、家電製品など 100 を超える業界団体が規約を策定し認定を受けて運用しています。

規約は、協議会に加盟する事業者のみに適用されますが、アウトサイダー業者にも、景品表示法の運用を通して、実質的に規約の効力が及びます。

不動産業界では、

不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）

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）

を運用しています。

認定事業の内容

規約の周知、事前相談・苦情相談の対応、違反広告被疑案件の調査・指導

これらを行っています。

【違反広告に対する措置・処分（罰則）】

（１）景品表示法に基づく課徴金（消費者庁）

課徴金対象期間（不当表示をした期間に加えて、不当表示を止めた日から6か月以内取引をした日までが対象。最長で期間の最終日からさかのぼって3年間）における対象商品・役務の売上額の3%が課徴されます。但し、課徴金額が150万円未満（売上額が5,000万円未満）の場合は賦課されません。

（２）宅建業法に基づく行政処分（国、都道府県）

営業停止・免許取り消し等の処分が講じられる恐れがあります。

（３）不動産公正取引協議会（公正取引協議会）

①指導、注意、警告等の措置

②違約金 50万円以下、再犯等の場合500万円以下

※景品規約違反は……300万円以下

③不動産ポータルサイトへの掲載停止（一定期間）

Ⅲ 不動産の表示に関する公正競争規約

1. 規約は誰のための規制か

宅建業者に対する規制です。広告会社、広告代理店には、規約遵守の努力義務を課しています。全国的に違反広告についての措置がなされると、広告代理店等に責任を転嫁する広告主が多々います。責任の所在は、広告主である宅建業者にあります。

2. 規制対象としている不動産広告

規制対象	規制対象外
<p><u>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</u>、その他、取引に関する事項について行う広告を対象としています。</p> <p>※1 客観的に、その広告が顧客誘引効果を持つかどうかで判断され、その表示によって実際に顧客が誘引されたかどうかは問いません。</p> <p>※2 賃貸物件の貸主としての広告は、宅建業法の規制は受けませんが、規約の制限は受けます。</p> <p>※3 不動産の内容とは、不動産の所在、規模、環境、交通の利便、品質、形状等をいいます。</p> <p>※4 取引条件とは、価格、賃料、権利金、敷金、住宅ローンの条件、契約方法等をいいます。</p>	<p>① [レイズなどの] 業者間情報 但し、業者間情報（ファクトシート）も、店頭に張り出された時点から規制対象となりますので注意してください。</p> <p>② 特定の顧客のために作成した資料</p> <p>③ 社内報（物件情報）</p> <p>④ 工業団地、店舗、事務所、倉庫等の事業用物件、海外の不動産</p> <p>※5 事業用物件の広告は、規約の規制対象ではありませんが、宅建業法の規制は受けますので注意してください。</p> <p>⑤ 企業広告（企業のPRを目的とする広告）</p>

（参考）国・都道府県・市町村、公社等の広告規制は？

公共団体が掲出する不動産広告は、宅建業法や規約の規制は受けませんが、基本法である景品表示法の規制は受けます。規約で定める必要表示事項が記載されていなくても問題ありませんが、有利・優良誤認、事実誤認表示があれば、同法の措置対象となります。

3. 規制対象としている広告媒体？ ※最近は紙からネット媒体へ移行

- ①インターネット、②チラシ、③ビラ、④パンフレット、⑤小冊子、⑥説明書面
 ⑦電子記録媒体（mail、FAX）、⑧口頭、⑨ポスター、⑩のぼり、⑪垂れ幕
 ⑫ネオン・サイン、⑬アドバルーン、⑭新聞・雑誌・出版物、⑮放送、⑯映写
 ⑰演劇・電光……ありとあらゆる広告媒体が規制対象となります。

4. 必要表示事項の適用媒体、適用除外媒体

規約は、物件種別（別表1～10）及び広告媒体毎に必要な表示事項を定めていますが、必要表示事項を記載しなくても良い媒体や広告もあります。

別表1 分譲宅地（小規模団地を含み、販売区画数が1区画のものを除く。）

事 項		媒 体			
		インターネット広告	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
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15条の5の2の施設を含む。）の電話番号	○	○	○	○
4	広告主の宅建業法による免許証番号	○	○	○	○
5	広告主の所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨	○	○	○	○
6	広告主の取引形態（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（公共交通機関がない場合には、記載しないことができる。）	○	○	○	○
11	開発面積	○☆	○	○☆	○
12	縦区画数	○	○	○☆	○
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 当該借地種の種類、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	取引条件の有効期限	●	●	●	○
24	情報公開日（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、都市計画法第34条第1項第11号又は第12号、同法施行令第36条第1項第3号ロ又はハのいずれか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、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、規則第5条第2項に定める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。

必要表示事項 適用媒体	必要表示事項 適用除外媒体等
①インターネット広告（1号） ②新聞・雑誌広告（2号） ・新聞記事下広告（全面広告を含む） ・住宅専門雑誌記事中広告 ・その他の新聞・雑誌広告 ③新聞折込チラシ等（3号） ④パンフレット等（4号） ※電子記録媒体なども含む。	①宅配チラシ、ポスティング、DM、FAX、電話、ポスター、看板（現地看板等）、のぼり、垂れ幕、ネオン・サイン、アドバルーン、テレビ、ラジオ放送、駅・車内ポスター、口頭等 ②物件の名称の募集広告 ③展示会等の催事開催案内広告 ④住宅友の会の会員募集広告 ⑤企業広告（ <u>現に取引している物件</u> 又は <u>将来取引しようとする物件</u> の広告表示であって、その物件の種別、 <u>販売中であるか</u> 、 <u>販売予定であるかの別</u> 、 <u>最寄駅のみ</u> を表示する広告）

5. 予告広告

予告広告とは、本広告に先駆けてその取引の開始時期を予め告知する広告をいいます。

・予告広告の条件

販売区画数、住戸数が2以上の

- ①分譲宅地、②新築分譲住宅、③新築分譲マンション、
 ④新築賃貸マンション・アパート、⑤一棟リノベーションマンション

であって、かつ

価格や販売区画・戸数が確定していないため、直ちに取引できない物件

について、予告広告をすることができます。

- ※1 2022年9月1日の規約改正で、本広告はネット広告のみで行うことも可能となりました。
- ※2 開発許可を要する物件、建築確認を要する物件の場合は、許可（確認）後でなければ予告広告をすることができません。
- ※3 開発許可を要さない分譲地などは、いつでも本広告をすることができますので、予告広告は行えません。

● 予告広告において記載すべき事項

- ① 予告広告である旨
- ② 価格（賃料）が未定である旨
- 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、全ての予定販売区画（戸数、賃貸戸数）を一括して販売するか、又は数期に分けて販売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（戸数、賃貸戸数）を明示する旨………を記載します。

6. 特定事項の明示義務（規約第 13 条、規則第 7 条）

特定事項とは、取引の条件、土地建物に関する法令上の制限、物的瑕疵などをいいます。特に、広告主に注意を払っていただきたい事項になります。

（1）建築条件付土地（規則第 7 条第 1 号）

良い表示例（建築条件付土地販売）

建築条件付土地販売 2,500万円

【物件概要】

- 所在：静岡市葵区鷹匠 3 - 〇 - 〇
- 交通：静岡駅から徒歩 15 分
- 土地：140 m²（他私道約 15 m²あり）
- 地目：宅地
- 建蔽率・容積率：60%・200%
- 用途地域：第一種住居地域
- 取引態様：売主

※ 1 この土地は、土地売買契約締結後 3 か月以内に当社と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成就しなかったときは、土地売買契約は白紙となり、受領した手付金等は全て返金致します。

〈当社推奨建築プラン例〉



建物本体価格 2,000 万円

※ 2 上記プランは一例です。当プランを採用するか否かはお客様が自由に決めることができます。

建築条件付土地とは、自己の所有する土地を取引するに当たり、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者と土地売買契約締結後、一定期間内に建築請負契約が成立することを条件に取引される土地をいいます。次の事項を明示します。

①「建築条件付土地」である旨

②建築請負契約を締結すべき期限

③建築条件が成就しなかったときの措置（下記の通り）

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、名目のいかんに関わらず、すべて遅滞なく返還する旨

④建物設計プランを表示するときは、「プラン例」「当社推奨プラン」「参考プラン」と表示し、そのプランを採用するか否かは、土地購入者の自由な選択に委ねられている旨

⑤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がある場合は、その内容と額………を明示します。

※ 3 建築条件は、売主である宅建業者でなければ付けられません。

※ 4 建築請負業者は、指定しなくても良い。また、当社指定の複数業者とすることもできます。

悪い表示例（建築付土地販売） ※不当な新築住宅の青田売り広告

土地＋建物セットプラン 3,800万円（3LDK）

（土地2,000万円、建物1,800万円）

建築条件付

間取図／参考プラン

【物件概要】

- 所在：静岡市葵区鷹匠3-0-0
- 交通：静岡駅から徒歩15分
- 土地：140㎡（他私道約15㎡あり）
- 地目：宅地
- 建蔽率・容積率：60%・200%
- 用途地域：第一種住居地域
- 取引態様：売主

- ※5 建築プラン例1～3の中からお選びくださいというのも不当表示になります。
- ※6 土地売買契約締結後の建築請負契約締結期限を1か月とするなど3か月より短くするのは、不当な青田売り住宅の販売とみなされる可能性があります。建築請負契約締結期限は、土地売買契約締結後3か月以上を目安にしてください。売買契約を締結した後すぐに建築請負契約を締結することは何ら問題ありません。

(2) 建築条件付ではない土地に売主又は仲介業者が建物プラン例を表示・・する

参考表示例

売地 1,800 万円

【物件概要】

- 交通：JR掛川駅から徒歩12分、●地目：宅地
- 用途地域：第2種低層住居専用地域、●建蔽率：60%、●容積率：200%
- 所在：掛川市中央1丁目、●建築条件なし、●取引態様：売主 ※仲介でも可

ご希望があれば当社で建物の建築も承ります。

建築プラン例（150㎡）

1階

2階

（建物本体価格 2,700 万円）

① 自社売主物件に建築プラン例を表示・・する（建設業免許業者の場合）

自社物件の土地を販売するに当たって、「建築条件は付けないが、土地購入者の希望があれば建物建築も請負いたい」という場合は、「**建築条件付土地販売ではない旨**」及び「**ご希望があれば当社で建物建築も承る旨**」を表示します。

② 仲介物件に建築プラン例を表示・・する（建設業免許業者の場合）

仲介物件でも、上記のような表示をすることができます。

③ 建設業免許業者ではない場合

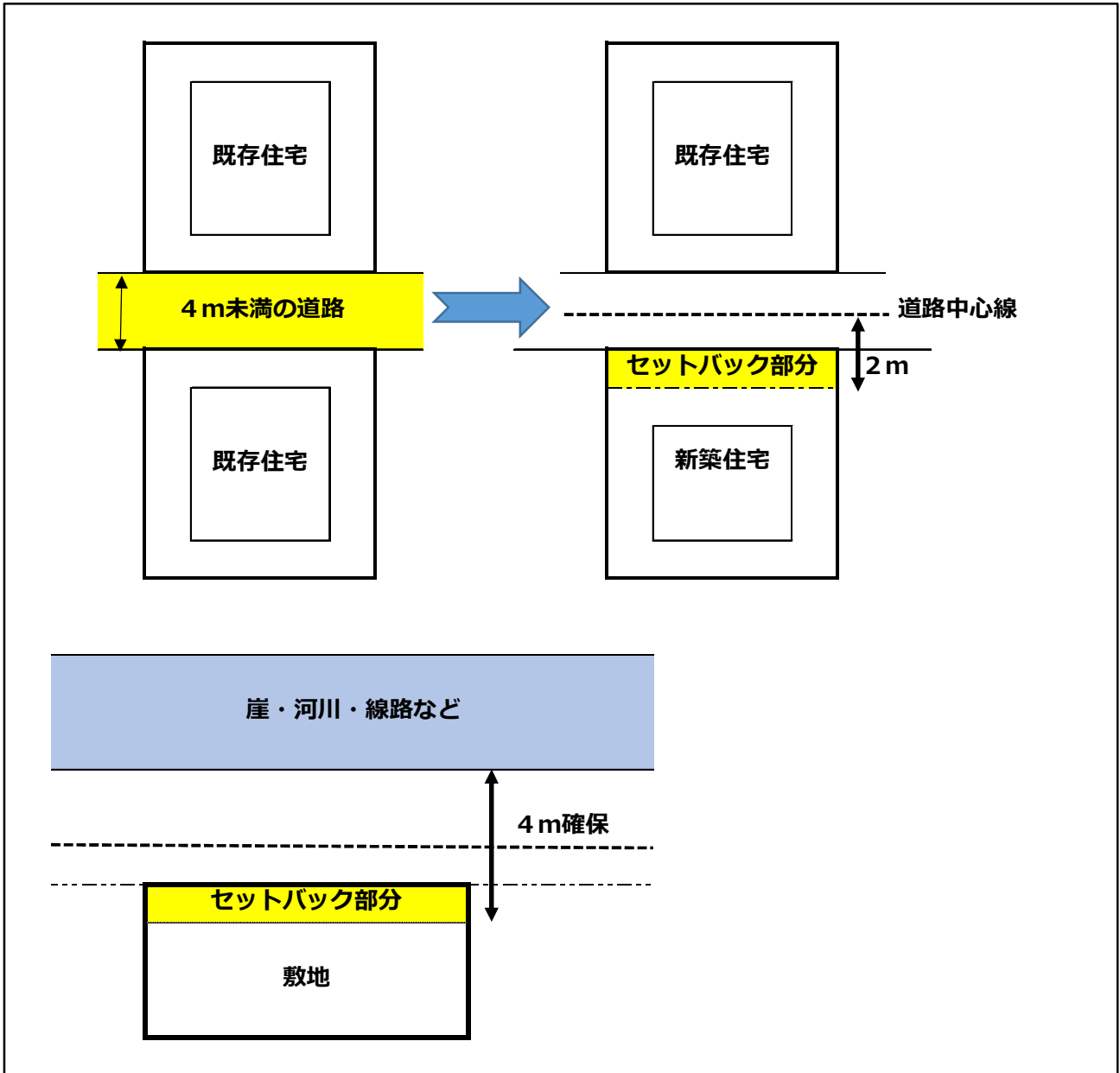
建設業免許業者ではない場合は、「**建築プラン価格は未定**」としてください。
建設業免許業者でなくても、一定面積以下、請負代金が一定金額以下の木造住宅等の建物建築は請負うことができますが、規約の運用上、建物建築の専門業者と、そうでない業者と区分しています。

(3) セットバックを要する土地（規則第7条第2号） ※建築制限

参考表示例

●土地面積：120㎡ セットバック有り 約20㎡

- ①セットバックを要する土地のときは、その旨を表示します。
- ②セットバックを要する部分の面積が、当該土地面積の概ね10%以上であるときは、その面積を表示します。



(4) 都市計画施設の区域内の土地（規則第7条第3号） ※建築制限

参考表示例

- 土地面積：120㎡ 土地の一部に計画道路有り
- 土地面積：140㎡ 土地の一部が都市計画公園内

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施設の区域に係る土地については、その旨を明示します。

(参考) 都市計画区域内 計画道路の建築制限

- ① 道路区域が決定されると、道路の供用が開始されるまでの間は、道路管理者の許可を受けなければ、当該土地の形質変更・工作物の新築・増改築、大規模修繕等をしてはならない。
- ② 都市計画施設として定められた区域内で建物の建築しようとするときは、都道府県知事（政令指定都市の市長）の許可を受けなければ建築物を建築できない。
- ③ 当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであること。
 - A 市街地開発事業（区画整理、再開発など）等の支障にならない。
 - B 階数が3、高さが10m以下であり、かつ地階を有しない。
 - C 主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造である。
 - D 建築物が都市計画道路区域の内外にわたる場合は、将来において、都市計画道路区域内の部分を分離することができるよう設計上の配慮をする。

(5) 道路に適法に接していない土地（規則第7条第4号） ※建築制限

良い表示例

- 土地の場合 : 「建築不可」
- 中古住宅の場合 : 「再建築不可」

建築基準法第42条に規定する道路に2m以上接していない土地や、都道府県及び市町村条例により「建物を建築することができない」場合は、その旨を明示します。建築基準法第43条第2項各号（空地率要件、行政庁が認定した道路、水路に橋を架ける等）に該当することで建築要件を満たすこともあります。その場合は、その旨を記載して下さい。

悪い表示例

- 「不適合接道」、「道路位置指定なし」

建物を建築することができる土地であるか否かが不明確な表現です。

(6) 市街化調整区域内の土地（規則第7条第6号） ※建築制限等

参考表示例

- 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。

市街化調整区域で宅地造成及び建物の建築ができないときは、紙面媒体の場合には16ポイント以上の文字等級でその旨を明示します。

市街化調整区域で都市計画法第29条の開発許可を受けているとき等は、下記のように表示します。

参考表示例

- ①市街化調整区域（開発許可済み）
- ②市街化調整区域ですが既存宅地のため、再建築可
- ③市街化調整区域ですが、市街地縁辺集落の指定区域につき、一定の要件を満たせば誰でも専用住宅、兼用住宅（事務所、店舗併用のみ）、共同住宅を建築することができます。

(7) 古家付で引き渡し予定の土地（規則第7条第7号）

参考表示例

- 土地面積：125㎡（古家あり）

現在、古家はあるが更地渡しを予定している場合は、古家についての記載は不要になります。

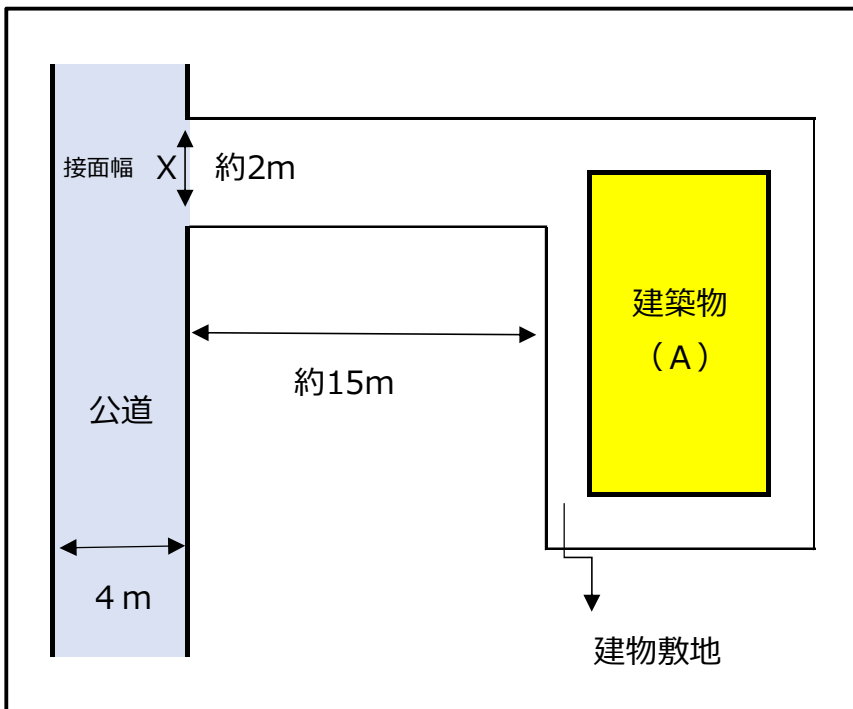
(8) 路地状敷地のみで接道する土地（規則第7条第8号） ※土地利用制限等

参考表示例

- 土地面積：130㎡（路地状部分約45㎡を含む）

路地状部分のみで道路に接する土地であって、その路地状部分の面積が当該土地面積の概ね30%以上を占める場合は、

- ①路地状部分を含む旨 及び
- ②路地状部分の割合又は面積……を明示します。



※路地状敷地の長さによって、接面幅が3m以上になることもあります。

(9) 傾斜地を含む土地（規則第7条第9号） ※土地利用制限等

参考表示例

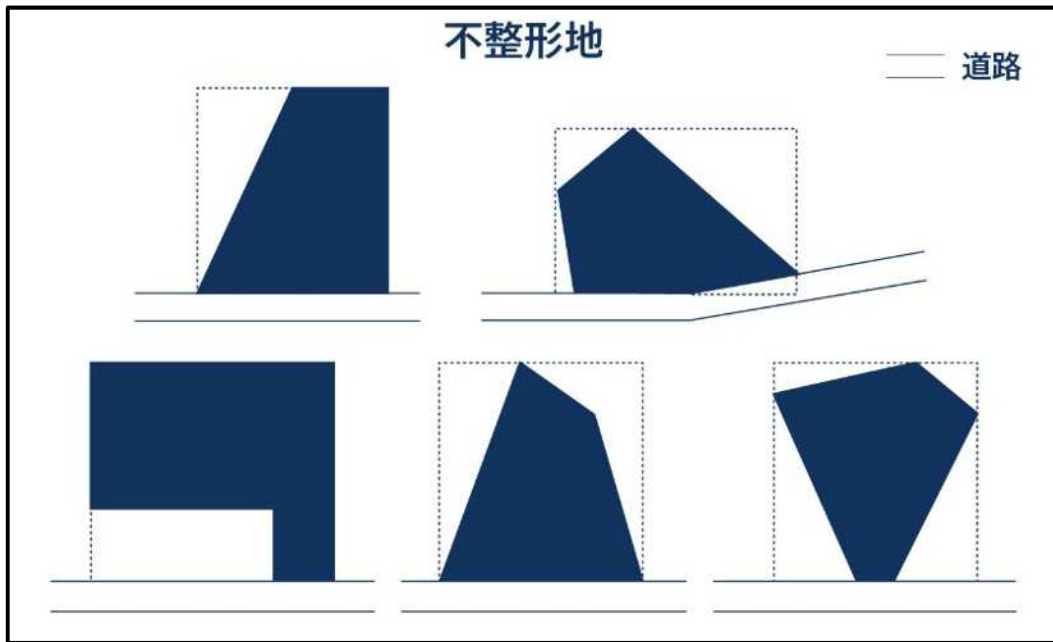
- ① 土地面積：125 m²（傾斜地 65 m²を含む）
- ② 土地面積：225 m² 但し、30%の傾斜地を含む。傾斜地から有効敷地面積は、約 150 m²となります。

傾斜地を含む土地であって、傾斜地の割合が当該土地面積の概ね **30%以上**を占める場合は、

- ① 傾斜地を含む旨 **及び**
- ② 傾斜地の割合又は面積……を明示します。

また、傾斜地の占める割合を問わず、当該土地の有効利用が著しく阻害される場合においても、その旨及び傾斜地の割合又は面積を明示します。

(10) 著しい不整形画地・特異な地勢の土地（規則第7条第10号）※土地利用制限等



参考表示例

- ①土地面積：225㎡ 但し、地形は台形
- ②土地面積：225㎡ 但し、100㎡の平坦地部分と125㎡の地盤面に分かれています。

土地の有効利用が阻害される著しい不整形地や、地盤面が2段、3段に分かれているような土地の場合は、その旨を明示します。

(11) 建築基準を満たす擁壁におおわれていない崖上崖下の土地（規則第7条第11号）

※土地利用制限等

参考表示例

- 土地面積：125㎡
この土地は、高さ2.5mの崖下にありますので、崖から5m以内に建物を建築することはできません。なお、建築許可権者が認めた「擁壁を設置すること」、「主要構造部分を鉄筋コンクリート造り等にする事」により、崖から5m以内に建物を建築することができる場合があります。詳細は、許可権者の確認を要します。

その旨及び建築制限がある場合は、その旨を明示します。

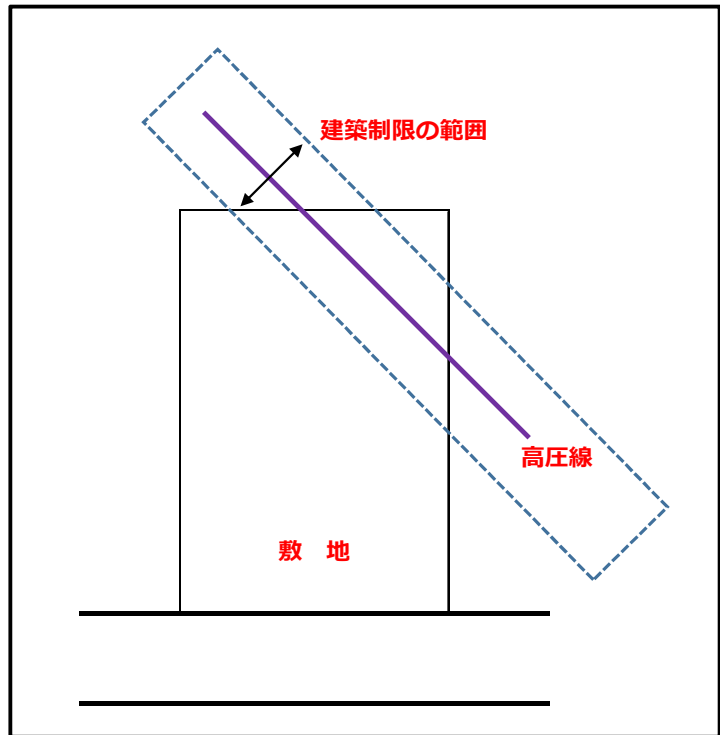
(12) 高圧電線路下の土地（規則第7条第12号） ※土地・建物利用制限等

参考表示例

- ①土地面積：255㎡ 但し、約30㎡は高圧線路下。
- ②敷地の北側約50㎡の部分には、建物等を建築することができません。

土地の全部又は一部が高圧電線
路下にある場合は、

- ①その旨 及び
- ②概ねの面積……を明示しま
す。
また、建築制限、利用制限等
がある場合は、併せてその旨
も明示します。



(13) その他（規則第7条第13号以下） ※土地・建物利用制限等

①地下鉄線等の地上権が設定されている土地（13号）

土地の全部又は一部に地上権が設定されている場合は、「その旨」を明示しま
す。また、建築制限、利用制限等がある場合は、併せてその旨も明示します。

②建築工事を中断した建物（14号）

参考表示例

- 2022年10月15日完成。2020年5月工事着工。同年11月から2021年7
月まで工事中断。

建築工事に着手した後、工事を相当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、

- A 建築工事に着手した時期 及び
- B 中止していた期間……を明示します。

③ 沼沢地、湿原または泥炭地（15号）

参考表示例

- 当該土地は軟弱地盤であるため、宅地として利用する場合は大規模な地盤改良が必要になります。

宅地としては不適當である場合は、その旨を明示します。

④ 国土利用計画法の許可等を要する土地（16号）

国土法による許可又は事前の届出を必要とする場合は、その旨を明示します。

⑤ 他

その他、権利的瑕疵、法令上の瑕疵、物的瑕疵や環境的瑕疵がある場合は、その旨を明示します。但し、心理的瑕疵、プライバシーに関する事項、障がい者等差別に当たる事項は、くれぐれも表示しないようにしてください。

違反事例

- 賃貸人の意向で、「身体障がい者お断り」、「水商売の方お断り」と表示した。

※ 障がい者等差別禁止用語に当たります。

7. 物件の内容・取引条件等の表示基準

（1）取引態様（規則第9条第1号）※宅建業法第34条

使用すべき表示例

- 「売主」「貸主」「代理」「媒介」又は「仲介」…の何れかを使用します。

取引態様は、物件ごとに明示します。

複数掲出した物件の全てが同一態様であるときは、次のように表示することができます。

参考表示例（全てが仲介物件であるとき）

- ○○不動産の**仲介**物件情報
 - ・ 静岡市葵区鷹匠3丁目△△△ 以下、物件概要を省略
 - ・ 静岡市清水区草薙1丁目△△△ 以下、物件概要を省略

違反事例（取引態様として、認められない表示）

- 「自社物件」「専任」「販売協力」「地主」「提携」「直売」

(2) 物件の所在地 (規則第9条第2号)

参考表示例

① 分譲物件の場合

所在地：静岡市葵区鷹匠3丁目18番16号他…… (地番まで表示します。)

※分譲地、分譲住宅の場合は、代表地番を記載し、その他の区画、住戸を「他(外)」としても差し支えありません。

② 売地、中古住宅、中古マンションの場合

所在地：静岡市葵区鷹匠3丁目… (個人のプライバシーに配慮し原則、地番は表示しません。)

③ 新築賃貸マンション・アパートの場合

所在地：静岡市葵区鷹匠3丁目18番16号…… (住居表示を記載します。)

パンフレットを除き、市町以下から表示することができます。

(3) 交通の利便性、各施設までの距離又は所要時間 (規則第9条第3～11号)

① 公共交通機関を利用することが通例である場合

参考表示例

① J R 静岡駅まで徒歩 15 分

② 日吉町バス停まで徒歩 3 分、J R 静岡駅までバス 10 分 (通勤時)

③ 静鉄バス 丸子バス停から静岡駅まで 45 分 (通勤時) ※平常時は 35 分

④ J R 沼津駅から伊豆急行伊豆高原駅まで 45 分 (熱海駅で乗換え、乗換時間を含みます)

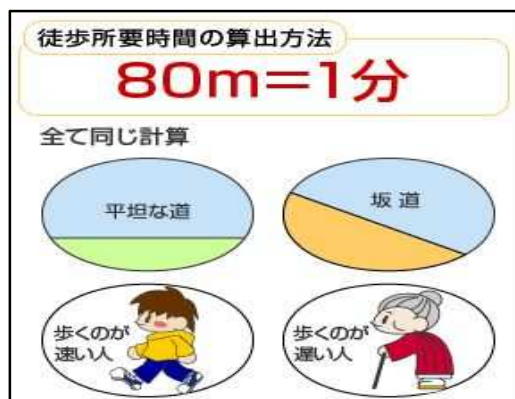
公共交通機関を利用することが通例である場合は、

A 当該物件から最寄りの駅又はバス停までの徒歩所要時間を表示します。

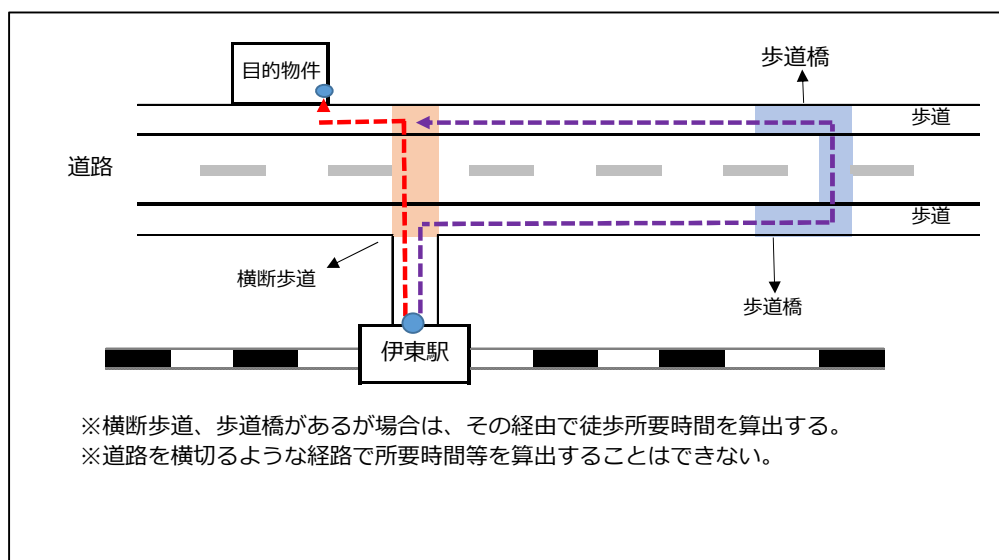
B 道路距離 80m を 1 分として算出し、1 分未満の端数は、1 分として切り上げて表示します。

C 信号待ちの時間や坂道等は考慮する必要

はありませんが、横断歩道や歩道橋を経由しなければならない場合は、歩道橋等を経由した道路距離で所要時間を算出します。



- D 電車・バスの所要時間は、朝の通勤ラッシュ時の時間を表示します。
通勤時の時間を記載した上で、平常時の時間を併記することは差支えありません。
- E 電車を乗り継ぐ場合は、乗換時間を含めて表示します。



違反事例

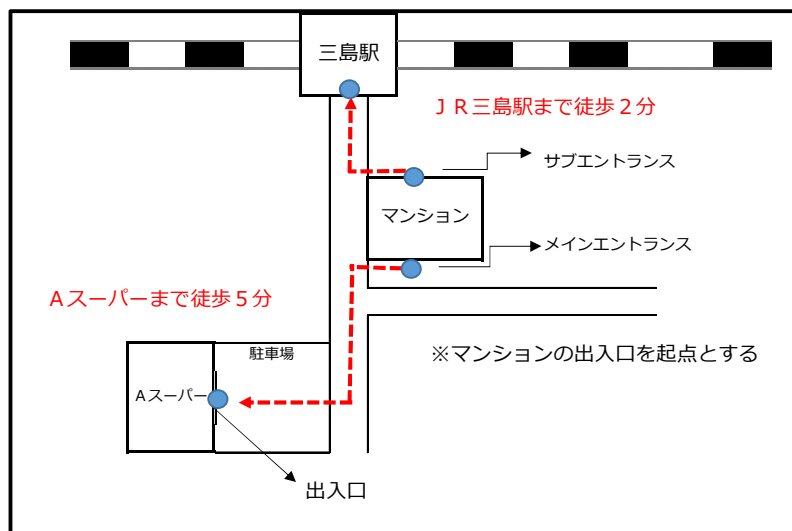
- 物件からバス停までの直線距離で徒歩所要時間を算出した。

違反事例

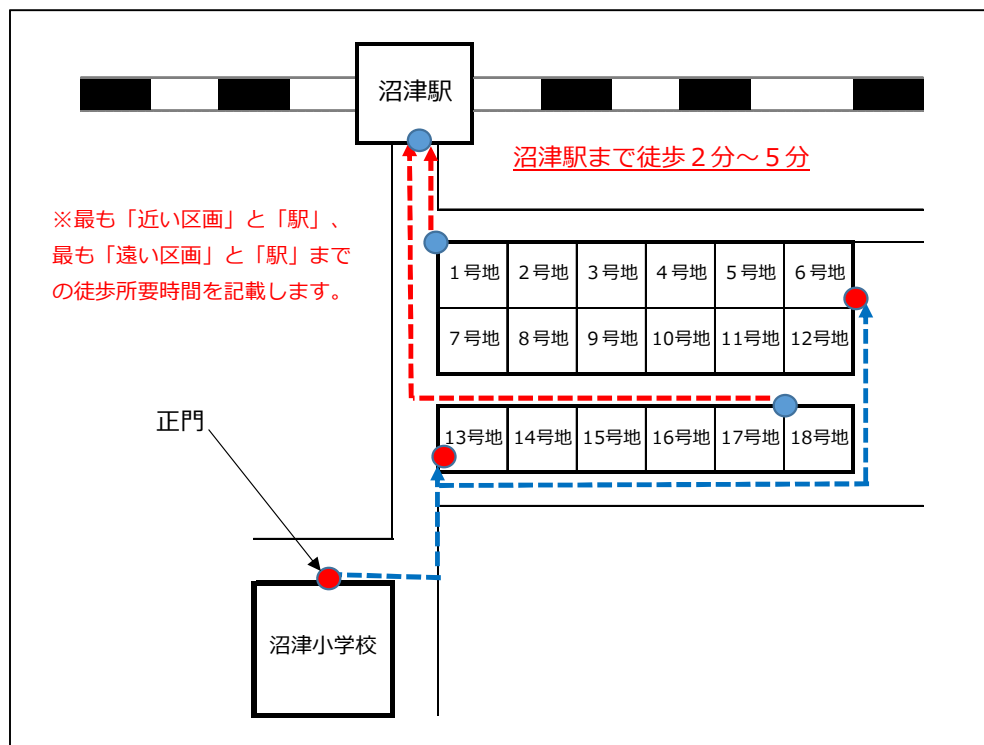
- ネット広告で、当該物件の最寄駅がJR用宗駅であるにもかかわらず、静岡駅から約10kmと表示した。※静岡駅にした方がヒットする確率が高いため。

② マンション、アパートの起点

マンション等の最も近い出入口（エントランス）を起点とします。複数の出入口がある場合は、どちらのエントランスを起点としても構いませんが、どの出入口を起点としたか、記載するようにしてください。



③ 分譲地、分譲住宅、複数棟の分譲マンションを販売する場合の所要時間の算出
方法



分譲地、分譲住宅の最も「近い所」と「遠い所」から駅や公共施設、商業施設までの所要時間を記載します。

④ 自動車、自転車による所要時間の表示方法（規則第9条第10号）

参考表示例

- ① 物件から沼津駅まで自動車約 15 分（約 7 km）
- ② 国一バイパス丸子インターから谷稲葉インターまで車で約 20 分（約 15 km）
- ③ 物件から掛川駅まで自転車約 10 分（約 2.5 km）

A 道路距離を明示して、通常要する時間を表示します。

B 起点と着点を明示します。

⑤ 利用できる公共交通機関がない場合

交通の利便性を記載しなくても構いません。

例えば、2 時間に 1 本しか路線バスが通っていない場合などが想定されます。

（4）開発区域を工区ごとに開発許可を受ける団地の規模（規則第9条第12号）

開発区域を工区に分け、工区ごとに開発許可を受けて開発分譲する場合は、規約第5条（広告開始時期の制限）の規定にかかわらず、開発許可を受けていない部

分についても、開発許可を受けていない旨を明示し、開発区域全体の規模及びその開発計画の概要を表示します。

(5) 面積の表示

① 土地の面積（規則第9条第13号）

参考表示例

- ① 土地面積：150 m²〔登記簿面積〕（45.37 坪）
- ② 土地面積：100 m²～150 m² ※複数区画の場合
- ③ 土地面積：120 m²（他に 15 m²私道負担有り）～160 m²（他に 20 m²私道負担有り）
- ④ 土地面積：125.35 m²〔実測面積〕

- A 土地面積は、メートル法により物件毎に表示します。坪面積のみの表示は認められませんが、m²と坪面積の併記は問題ありません。
- B パンフレット等の媒体を除き、**最小面積**と**最大面積のみ**を表示することができます。
- C 私道負担があるときは、土地面積の他に、「私道負担がある旨」及び「その面積」を表示します。
- D 登記簿面積と実測面積が異なるときは、土地家屋調査士が作成した実測面積を表示することができます。

違反事例

- ① 土地面積と私道負担面積を合算して表示した。
- ② 土地面積を四捨五入して表示した。

切上げはできません。小数点以下第3位を切り捨てる。

② 建物の面積（規則第9条第15号）

参考表示例

- ① 建物面積：150 m²（車庫 15 m²を含む）
- ② 建物面積：250 m²（うち、50 m²は地下室）
- ③ 建物面積：100.22 m²～140.58 m²（専有面積は壁芯面積であるため、登記簿面積はこの面積より少なくなります）
※新築分譲マンション等で媒体がパンフレットの場合
- ④ 専有面積：80.21 m²～125.31 m² バルコニー面積：10.21 m²～25.32 m²

- A 建物の面積は、物件毎に延べ面積を表示します。
- B パンフレット等の媒体を除き、**最小建物面積**及び**最大建物面積のみ**で表示することができます。
- C マンションの場合は、専有面積を表示します。
- D 新築分譲マンションの概要をパンフレットに載せる場合は、「**専有面積が壁芯面積である旨**」及び「**登記簿面積がこの面積より少なくなる旨**」を表示します。
- E 地下室等の面積が含まれているときは、その旨及びその面積を表示します。

違反事例

- 建物面積に、**グルニエ、ロフト、ベランダ等の面積を含めて表示した。**

(6) 居室等の広さを畳数で表示する場合（規則第9条第16号）

本規約において、畳1枚当たりの広さは**1.62㎡以上**と規定しています。

壁芯面積（登記簿面積ではありません）を1.62㎡で除して、畳数を算出します。

8畳と表示するためには、その部屋の壁芯面積が**12.96㎡以上**でなければなりません。**(1.62㎡×8畳=12.96㎡)**

(7) 物件の形質

① 納戸等（規則第9条第17号）

参考表示例

- ① **3LDK + 納戸**
- ② **3LDK + サービスルーム（納戸）**
- ③ **3LDK + S（納戸）**

建築基準法第28条の規定に適合しない居室（採光及び換気、開口部の当該室の面積割合）は、**必ず「納戸」**と表記します。納戸とサービスルーム、Sとの併記は差支えありません。

居室の基準

採光のための有効面積	居室の床面積の7分の1以上
換気のための有効面積	居室の床面積の20分の1以上

1つの部屋を2つの部屋にしたいとお考えの場合は、2部屋とも建築基準法第28条に適合すれば2部屋と数えられます。ただ端に、パーティション等で仕切ったからといって、1部屋が2部屋になる訳ではありません。許可権者や建築士の確認を要します。

違反事例

2 畳ほどの台所を D K、5 畳ほどの部屋を L D K と表示した。

※ 30 ページを参照。

違反事例

● 建築基準法上の居室ではない納戸部分を「テレワークルーム」「多目的ルーム」「書斎」と表示した。

② 遮音・断熱性能を表示する場合（規則第 9 条第 18 号）

参考表示例

● 遮音等級 T - 2 の防音サッシを使用していますが、これは部材自体の性能ですので、生活空間としての居室では換気口等からの通過音の影響で、遮音効果は減殺されます。

遮音、断熱性能等が住宅の構造等により、性能が減じる可能性がある場合は、その旨を明示します。

違反事例（不当表示・有利優良誤認、事実誤認）

● 「エアータイトサッシの採用で騒音は完全にシャットアウト」と表示したが、騒音を完全に遮断できるという合理的根拠は認められなかった。

③ 地目（規則第 9 条第 19 号）

参考表示例

- ① 地目：畑（現況宅地）
- ② 地目：雑種地（現況宅地）

地目が田や畑であっても、現況が宅地であれば現況を併記することができます。

④ 建物の建築材料の表示（規則第 9 条第 20 号）

参考表示例

● 柱は、檜を使用しています。

その材料が使用されている部位を明示します。

違反事例

- 和室の一部に檜材を使用していることをもって、「総檜造りの家」と表示した。

⑤ 増築、改築、改装等の表示（規則第9条第21号）

参考表示例

- ① 令和4年5月 屋根、外装塗り替え済み
- ② 令和元年6月 2階部分を増築（洋室8畳、和室12畳）
- ③ 令和3年9月 内装リフォーム（壁紙・フローリング張替え、キッチン・トイレ・浴室交換）

※増築、改築、改装工事の「内容」と「時期」を明示します。

違反事例（不当表示・事実誤認）

- 築後20年経過した中古住宅。5年前に内外装全面リフォーム工事を行った。この物件を「築5年」と表示した。

（8）写真・絵図の表示

① 写真又は動画の表示（規則第9条第22号）

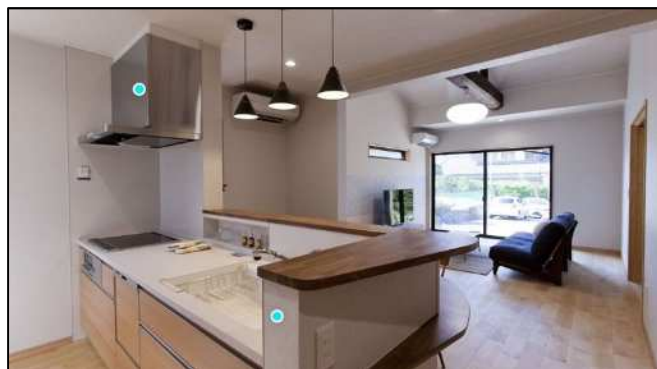
参考表示例（外観表示）



当社の施工例

今回の取引対象物件とは、
外壁、屋根等の形状が異な
ります。

参考表示例（内観表示）



当社の施工例

これは前回販売した分譲住宅のキッチンの写真です。
今回の物件と同様の形状になっています。

原則は、取引する物件の写真等を使用します。

建築工事完了前のときは、

- A 取引の施工者が過去に施工した建物であり **かつ** 建物の外観は、取引する建物と構造、階数、仕様が同一であって、規模、形状、色等が類似するものを使用します。
- B 建物の内部は、写される部分の規模、仕様、形状等が同一のものを使用します。

※ 数期に分けて同様の分譲住宅を販売する場合は、前期販売した分譲住宅である旨を明らかにして、内外観写真を使用することができます。

② 絵図の表示（規則第9条第23号）

宅地又は建物のCG、見取図、完成予想図は、その旨を明らかにして、現況に反しない限り、表示することができます。



- ※ 1 実際に植樹される予定があれば植栽等を表示することができますが、予定がなければ表示することはできません。
- ※ 2 電柱、電線を削除したり、近隣の古屋を削除したりすることは、現況に反する表示になります。

(9) 設備・施設等の表示

① 上水道の表示（規則第9条第24号）

参考表示例

- 公営水道、私営水道（地下水）、井戸 ※いずれかを表示します。

② ガスの表示（規則第9条第25号）

参考表示例

- 都市ガス、プロパンガス ※いずれかを表示します。

(10) 生活関連施設の表示（規則第9条第23号～33号）

① 公共施設、商業施設（デパート等）までの表示

参考表示例

- ① 鷹匠小学校まで 400～500m、静岡市役所まで徒歩 15～16 分
- ② 静岡市立相生小学校（2023 年 4 月開校予定）まで 200m
- ③ 鷹匠公園（2022 年 12 月整備予定）まで徒歩 6～7 分
- ④ スーパー鷹匠 3 号店まで 200m（徒歩 3 分）
- ⑤ 静岡 2 号バイパス（令和 8 年開通予定）〇〇インターまで約 3 km

生活関連施設は、現在あるもの、近い将来開校・開通・整備される予定のあるものを使用し、物件から当該施設までの道路距離又は徒歩所要時間を表示します。

(11) 価格・賃料の表示

① 土地の価格（規則第9条第34号・35条）

参考表示例

- 土地価格：3,000 万円（1㎡当たりの単価 10 万円）

A 土地の価格は、上下水道施設・都市ガス供給施設、その他宅地造成に係る費用を含んだ価格を表示します。

B 1 区画当たりの価格を表示します。

C 1㎡当たりの単価を表示するときは、当該土地面積を明らかにした上で表示します。

違反事例

- 土地価格：3,000 万円（坪単価 33 万円）

違反事例

●分譲地：3,000万円～4,000万円 水道引込工事費別途 30万円

開発許可要件として、水道分担金の事前納付を義務付けているケースがあります。本来、土地購入者が納めるべき水道分担金を開発業者が立て替えているような場合は、水道引込工事費ではありませんので、買主に負担を求めることができます。

②分譲宅地の価格表示（規則第9条第36号）

参考表示例（10区画以上のとき）

●販売区画 16区画 価格 3,000万円～3,400万円

3,000万円以上 3,100万円未満	3区画
3,100万円以上 3,200万円未満	5区画
3,200万円以上 3,300万円未満	3区画
3,300万円以上 3,400万円未満	3区画
3,400万円以上	2区画

参考表示例（10区画未満のとき）

●販売区画 8区画 価格 1,600万円～2,000万円

取引する全ての区画の価格を表示します。但し、パンフレットを除き、1区画当たりの最低価格と最高価格及び最多価格帯並びにその価格帯に属する販売区画数のみで表示することができます。10区画未満の場合は、最多価格帯を省略することができます。最多価格帯は100万円単位を想定していますが、販売区画数や販売価格帯によっては、必ずしも100万円単位でなくても構いません。

③住宅の価格表示（規則第9条第38号）

1戸当たりの価格を表示します。この価格には、敷地の価格、電気・上下水道・都市ガス供給施設のための費用を含んだ建物の税込価格を表示します。

悪い表示例・価格表示

●分譲住宅：2,000万円～2,980万円 水道分担金 25万円別途要

新築住宅においては、電気・ガス・水道施設、全てのライフラインを整えることが条件となりますので、水道分担金の別途徴収も認められません。

④ 新築分譲住宅、新築分譲マンション及び一棟リノベーションマンション、賃貸住宅の価格表示（規則第9条第39号、40号）

参考表示例

新築分譲マンション／50戸

価格：3,280万円～4,180万円（最多価格帯3,500万円台14戸）

参考表示例

新築賃貸マンション（募集戸数／30戸）

月額賃料：85,000円～125,000円

分譲宅地の価格表示に同じ。

取引する全ての住宅又は住戸の価格を表示します。但し、パンフレットを除き、1戸当たりの最低価格と最高価格及び最多価格帯並びにその価格帯に属する販売住戸数のみで表示することができます。10戸未満の場合は、最多価格帯を省略することができます。

⑤ マンション等の管理費、共益費、修繕積立金の表示方法
（規則第9条第41・42・43号）

- A 1戸当たりの月額を表示します。
- B 予定額であるときは、その旨を表示します。
- C 住戸ごとに管理費等（共益費・修繕積立金）が異なる場合は、最低額及び最高額を表示します。パンフレットでは、各住戸の管理費等を掲載します。

(12) 住宅ローン等の表示

① 住宅ローン返済例（規則第9条第44号）

参考表示例

返済プラン例

- 借入金：3,000万円
- 返済期間：35年
- 利率：0.375%（変動金利）
- 金融機関：D信用金庫
- 月額返済額：65,000円
- ボーナス時加算額：140,000円（年2回）

返済プランを表示するときは、

- A 金融機関の名称若しくは都市銀行、地方銀行、信用金庫等の種類
- B 借入金の利率

C 利息を徴する方式（固定金利型、変動金利型の別）

D 借入金、返済期間、利率の返済例に係る前提条件

※ 例えば、3年固定、以後変動金利の場合は、現在の固定及び変動金利を記載します。

② 利回りの表示（規則第9条第46号）

参考表示例（収益物件の場合）

利回り：8%（予定賃料収入500万円／年）

この利回りは、1年間の予定賃料収入の物件価格に対する割合であり、公租公課、その他、物件を維持するための費用は含まれていません。

また、予定賃料収入は過去1年間の実績です。確実に予定賃料収入が得られる保証はありません。ご了承ください。

8. 特定用語の使用基準（規約第18条関係）

（1）使用する際の意義を定めている用語

①新築	建築後1年未満であって、居住の用に供されたことがないものを新築といたします。 新築の起算日は、建物完了検査日、建物表題部の登記日でもありません。ライフラインが整い、生活用品を持ち込めばそこで暮らすことができる時点をいたします。
②新発売	初めて購入の申し込みを行うとき、一定の期間使用することができます。一定の期間とは、当初の広告で定めた広告有効期間などがこれに該当します。
③DK	台所と食堂の機能が1室に併存する部屋をいたします。 <u>1部屋の場合は4.5畳以上、2部屋以上の場合は6畳以上。</u>
④LDK	居間と台所と食堂の機能が1室に併存する部屋をいたします。 <u>1部屋の場合は8畳以上、2部屋以上の場合は10畳以上。</u>
⑤宅地の造成工事の完了	直ちに建物を建築することができる状態に至った時点をいたします。 開発許可を受けて行う宅地造成工事の場合は、その検査に合格した時点をいたします。

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時点をいいます。
-------------	--

(2) 合理的な根拠があり、かつ、客観的合理性のある事実を併記（表示）する場合にのみ使用することができる用語
①最高、最高級、極、特級等、最上級を意味する用語
②買得、掘出、格安、投売り、破格、激安等、著しく安いという印象を与える用語

(3) 客観的合理的な根拠がある場合に使用することができる用語	
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、超〇〇、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優位に立つことを意味する用語	
③特選、厳選等の選別用語	良い例 当社厳選の賃貸物件 下記賃貸物件は、〇〇駅から徒歩 10 分圏、かつ、築後 5 年以内の物件です。
④完売等、著しく人気が高く、売れ行きが良いという印象を与える用語	

※ 規約は、bestを規制対象としています。Better（良好等）は規制対象外ですが事実誤認があれば不当表示となります。

9. 不当な二重価格表示（規約第 20 条関係）

(1) 過去の販売価格を比較対象とする二重価格表示（規則第 12 条）

参考表示例

新築住宅 価格改定	
3,250 万円	→ 3,000 万円
(旧価格公表時期：令和 4 年 3 月 1 日)	(新価格公表時期：令和 4 年 8 月 1 日)

過去の価格を比較対象とする二重価格表示の要件

比較対象価格は、

- ① 値下げの 2 か月 以前に公表された価格であること
- ② 値下げ前 2 か月 以上にわたり、実際に販売していた価格であること
- ③ 上記①②の要件を満たしている場合
 - A 旧価格の公表時期及び値下げ時期を 明示 すること
 - B 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
- ④ 土地又は建物の表示であること

現況有姿分譲地、賃貸物件は、二重価格表示をすることができません。 また、旧価格の公表時点から不動産の価値が著しく減少した場合は、比較対象とすることができません。

(2) 値引表示、割引表示 (規則 13 条)

参考表示例

- ① 300 万円キャッシュバック
- ② 200 万円値引き
- ③ A 号地 1,500 万円、B 号地 1,700 万円、2 区画一括購入の場合は総額の 10% 引き。
- ④ 販売価格 3,500 万円、全額自己資金でお支払いの場合は 50 万円引き。
- ⑤ 当社設立キャンペーンにつき、3 月 31 日までにご契約された方は 100 万円値引。
- ⑥ 当社で建物を発注されたお客様は、土地代金を 5% 割引。

キャッシュバック、値引表示、割引表示は、不当な二重価格表示には該当しません。

10. その他の不当表示 (有利優良誤認表示、事実誤認表示) (規約第 23 条)

違反事例 1

容積率 200% と表示したが、前面道路幅員に基づいて計算すると、実際の容積率は 160% であった。

違反事例 2

当該物件に隣地の方の通行地役権が設定されているにもかかわらず、その旨を明示しなかった。

違反事例 3

リビングにしか床暖房が設置されていないにもかかわらず、「LDK全面床暖房」と表示した。

違反事例 4

分譲住宅の街並み外観に、存在しないテニスコートや植栽を表示した。また、電柱や電線、隣地の古家を削除して表示した。

違反事例 5

既に移転した郵便局まで 250m と表示した。

違反事例 6

日当たりが悪い住宅であるにもかかわらず、「日当たり良好」と表示した。

違反事例 7

バルコニーがある開口部の方位を示さず、「日照・通風とも良好」と表示した。実際には、バルコニーは北向きであるため、日照は良好ではなかった。

違反事例 8

私鉄の線路沿いにある物件を「住環境良好」と表示した。午前 6 時から午後 10 時まで電車の通過音（騒音）がすることから、「住環境良好」とは言えなかった。

違反事例 9

物件の隣接地が墓地であるにもかかわらず、「さわやかな環境」と表示した。

違反事例 10

ゴミ焼却所が近くにあり、ゴミ収集車が頻繁に通る環境でありながら、「住環境良好」と表示した。

違反事例 11

土地の売買仲介に際して、仲介業者が大手住宅メーカーの商品を参考プラン例として勝手に表示した。

違反事例 12

当該物件は丘の下にあります。丘の上から撮影した駿河湾の眺望写真を掲載し、「駿河湾を望むことができる」と表示した。実際には、1 km離れた丘の頂上からでなければ駿河湾を見ることができなかった。

違反事例 13

高層分譲マンション、「晴れた日は富士山を望むことができる」と表示した。確かに、上層階では富士山を見ることができたが、5階以下の部屋では見ることができなかった。

違反事例 14

土地価格の他に、明らかに宅地造成費用が700万円ほどかかる土地なのに、その旨を明示せず「格安物件：350万円」と表示した。

違反事例 15

月額賃料4万円と表示したが、実際には契約後3か月間に限った割引賃料で、それ以降は規定の6万5千円となる。

本来は、規定の月額賃料を記載して、当初3か月間は割引賃料が適用される旨、表示をする。

違反事例 16

分譲宅地／「上下水道、都市ガス引込済み」と表示したが、宅地の価格に上下水道引込工事費等が含まれていなかった。

違反事例 17

明らかに、設計変更料が必要になるにもかかわらず、「設計変更に応じます」と表示した。

違反事例 18

土地の一部が借地であるにもかかわらず、その旨及び借地面積を記載せず、全てが所有権であるがごとく表示した。

違反事例 19

〇〇県の公売物件（土地）を取得しただけなのに「〇〇県提供」と表示した。

違反事例 20

新築分譲マンションの売れ残り物件を、「第2期販売開始」と表示した。

違反事例 21

PDF化した新築住宅のチラシ広告を、自社のHPに掲載した。
※チラシ媒体における必要表示事項しか記載されていなかった。

※インターネットでは、「引き渡し可能年月」や「入居可能時期」、「情報公開日及び次回の更新予定日」等を表示することになっています。

11. 必要表示事項の記載例

参考事例 1（分譲地内に複数の道路があり、幅員が異なる場合の表示）

分譲地内道路幅員：8 m、6 m、4 m幅 アスファルト舗装

参考事例 2（区画割りして販売するときの表示）

区画割販売 150 m²～200 m² 他、通路負担 10 m²～20 m²

参考事例 3（自由分割可のときの表示）

自由分割可 100 m²（他、通路負担 10 m²）より分割可
※最低分割可能面積を記載する。

参考事例 4（温泉使用料の表示）

温泉使用料：月額 8,000 円 ※原則、月額表示

参考事例 5（新築分譲住宅等の場合の表示）※ネット媒体の場合

- 未完成建築物 : 建築確認番号 R 4 確認建築〇建住まい×××号
- 完成予定年月 : 2023 年 1 月
- 引渡し可能年月 : 2023 年 2 月 ※2022 年 9 月 1 日施行
- 取引条件の有効期限 : 2022 年 12 月 5 日 ※2022 年 9 月 1 日施行
- 情報公開日 : 2022 年 10 月 1 日
- 次回更新予定日 : 2022 年 10 月 16 日

参考事例 6（新築賃貸マンション場合の表示）※ネット媒体の場合

- 建築年月 : 2022 年 12 月
- 入居可能年月 : 2023 年 1 月 ※2022 年 9 月 1 日施行
- 情報公開日 : 2022 年 10 月 1 日
- 次回更新予定日 : 2022 年 10 月 16 日

参考事例 7（一棟売りアパートの表示）

- 土地面積 : 500 m²、建物面積 700 m²
- 住戸数 : 16 戸
- 各住戸の専有面積 : 40.23 m²～62.34 m²
- 構造・階数 : 軽量鉄骨造 3 階建て

参考事例 8（分譲マンションの面積表示）

- 専有面積 : 215 号室 88.25 m²、216 号室 90.23 m²……………
 - 専有面積 : 88.25 m²～104.25 m²
- ※専有面積は壁芯面積です。登記面積はこれよりも少なくなります。

パンフレットの場合は、上記※印の記載が必要。また、最小面積と最大面積の表示のみは不可。

参考事例 9（分譲マンションの管理会社及び管理員の勤務形態の表示）

- 管理 : (株)〇〇〇に全部委託
- 管理員の勤務形態 : 日勤（平日 9:00～17:00）、土曜日、日・祭日は休み

※管理員が不在の場合はその旨を表示します。雑誌の場合は記載不要。

参考事例 10（一棟リノベーションマンションの表示）

- 敷地面積：2,000㎡ ●建物面積：1,000㎡
- 総戸数：48戸 ●建築年月：1995年4月
- リノベーションの内容：全室3LDKから2LDKに変更
- キッチン・トイレ・洗面所・浴室等水回設備全交換、フローリング、壁紙張替、給排水管交換、オートロック新設等
- 工事完了：2023年1月（予定）

参考事例 11（賃料の表示）

- 月額賃料：5.5万円～7.5万円

参考事例 12（賃貸／礼金、敷金等の表示）

- ①礼金：1か月、敷金3か月（1か月分は償却）
- ②敷金2か月、ただし、ペットを飼育する場合は敷金が3か月（2か月償却）となります。
- ③その他、契約時に契約一時金5万円が必要になります。契約一時金は以後、返金致しません。
- ④契約時に「退去清掃費5万円」が必要になります。退去清掃費は退去時のクリーニング費用に充当するものです。返金は致しません。

※ 2020年の民法債権法の改正に伴い、敷金に代わり、「退去時負担金」「内装工事負担金」「内装負担金」「室内償却費」などの名称を使用するケースが増えてきました。これらの負担金等を契約時に徴すことは何ら問題ありませんが、礼金的な性格なのか、預金的な性格なのか、用語の定義を説明するようにして下さい。一般消費者からの苦情、問い合わせが全国的に多くなっていますので、今後、指導対象とします。ご了承ください。

参考事例 13（賃貸／火災保険等の表示）

- 保険：火災保険加入要
- 保険会社：利用必須、保険料契約時に6万円、2年目以降1年毎に1万円
- 共益費：月額3,000円 ※原則、月額表示

参考事例 14（賃貸／駐車場の表示）

- 敷地内駐車場：20 台（月額 8,000 円～10,000 円）
 - 敷地外駐車場：10 台（月額 7,000 円～9,000 円）
- 敷地外駐車場は、第三者所有ですので、将来にわたって確実に利用できることを保証するものではありません。

参考事例 15（賃貸／契約形態の表示）

- 契約形態：定期借家（契約期間 4 年）

IV 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 （以下「景品規約」という。）

（1）一般消費者に対する景品類の提供の制限（景品規約第 3 条関係）

景品類の提供の方法	景品類の最高限度額（上限）
① 一般懸賞景品 （来場者、購入者等に抽選等で提供する景品）	<u>取引価額の 20 倍</u> 又は 10 万円のいずれか低い価額（取引予定総額の 2 % 以内）
② 総付景品 （購入者全員に、又は先着順で提供する景品）	<u>取引価額の 10%</u> 又は 100 万円のいずれか低い価額
③ 共同懸賞景品 （多数の事業者が共同して実施する年末大売出等で抽選等により提供する景品）	30 万円（取引予定総額の 3 % 以内）
④ 取引の勧誘をする旨を明示しないで行う旅行等への招待、優待	0 円（禁止）

(2) 取引価額とは

取引態様等	取引価額
① 売買等で 売主 又は 代理 の場合	物件の価格
② 賃貸	
A 貸主 又は 代理 の場合で 賃貸住宅等 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。）
B 貸主 又は 代理 の場合で 借地権付物件 の場合	権利金など返還されない金銭の授受があるものは、当該権利金の額（保証金、敷金など賃貸借契約満了後に返還される金銭を除く。）
③ 媒介 の場合	媒介報酬限度額（ただし、売主、貸主等と共同して行う場合は、それぞれの上限額の合計額になります。）

(3) 景品規約上の「景品」とは

不動産の購入者や来場者に提供する金品等をいいます。

新聞・テレビ・雑誌・ウェブサイト等で企画内容を広く告知し、商品の購入や来店を条件とせず、郵便はがき・ファクシミリ・ウェブサイト・電子メール等で、申し込むことができ、抽選で提供する金品等は、「**オープン懸賞**」と呼ばれ、規制対象外となっています。

(4) 建築条件付土地の景品提供限度額（景品規約と一般景品ルールがそれぞれ適用）

不動産売買及び売買・賃貸仲介は、宅建業法にあたりますので、景品規約が適用されます。

建物の請負などは宅建業ではありませんので、一般景品ルール（売買代金、請負代金の20%）が適用されます。

例題：土地価格 900 万円、建物請負代金 1,500 万円の場合の総付景品の限度額

① 土地部分（規約適用）

土地代金×10%又は100万円いずれか低い価額……**90万円**

② 建物請負部分（規約適用外・一般ルール）

請負代金×20%……………**300万円**

この取引における景品の上限額は、**390万円**となります。

V 相談事例

Q1

貸主から満額の仲介手数料をいただきますので、借主からは手数料をいただきません。この場合、「仲介手数料0」と表示しても差し支えないか？

A 事実に相違しませんので、問題ありません。

業者自ら売主の広告で、よく「仲介手数料0」との表示を見かけますが、これも事実に反するものではありませんので問題ありません。しかし、宅建業者売主のときはそもそも仲介ではありませんので、「仲介手数料0」をことさら強調すれば、業者間の適正競争を阻害する不適切な表示とみなされる可能性があります。

Q2

「景品」と「値引き」の併用はできますか？

A 景品と値引きの併用は可能です。

Q3

モニター謝礼金は「景品」にあたりますか？

A モニターさんに業務の対価として支払られるものは、景品には当たりません。但し、対価に見合わない謝礼は、景品と見なされる場合があります。

Q4

返済プラン例における「自己資金0」と「頭金0」の違いは何ですか？

A 契約に際して、買主がローン保証料、各種登記費用、印紙代その他、一切の費用を負担することがなければ「自己資金0」ということになりますが、これらの費用を買主がいくらかでも負担しなければならないのであれば、「自己資金0」とはいえません。「頭金0」などと表示することになります。

Q5

市街化調整区域内「農地」

農地法5条申請を伴う場合、広告することができますか？

A 農地法5条許可前は、広告することができません。広告するとしたら、企業広告として表示するようにしてください。例えば、「当社では〇〇市〇〇地区で市街化調整区域内農地を取り扱っています。お問合せください。」などと表

示することになります。ただし、建物建築ができることが確定している場合はこの限りではありません。

Q6

売主の了解が得られれば、仲介業者が建築条件を付けられますか？

A 建築条件は原則、売主である宅建業者のみ付けることができます。仲介業者は、建築条件を付けることができません。売主が付けた建築条件付土地販売を仲介することは何ら問題ありません。

Q7

中古住宅（3,000万円）とイタリア製高級ソファ（350万円相当）のセット販売は可能か？

A 何ら規制されるべきものではありません。

Q8

「当社の決算期につき、3月末までにご成約いただいた方は、300万円キャッシュバック」という広告は問題ないか？

A 問題ありません。値引き・割引表示は、規制対象外です。

Q9

太陽光発電（ソーラーパネル）設置住宅であることを謳い、電力買取価格をローン月額返済金額（35年返済等）に見立てて、「0円で新築住宅が購入できます」と表示することができますか？

A ソーラーパネルや変圧器等の性能、耐用年数を考慮すると、35年間、確実に性能が維持されるという保証 或いは 35年間一定の売電価格が得られるという保証はありませんので、不当表示になる可能性があります。「購入時から10年間のシミュレーション」等として案内すべきです。

Q10

JR草薙駅から徒歩5分の物件です。『静岡駅から徒歩〇〇分』と記載しても良いか？

A 規約上、表示しなければならないのは物件から最寄駅までの時間です。JR草薙駅と物件までの交通の利便性をまず表示した上で、JR草薙駅と静岡駅の

乗車時間等を併記することをお勧めします。

『静岡駅から徒歩〇〇分』は、明らかにネット検索したときのヒット狙いと思われまますので、不当表示として扱われます。

Q11

航空写真を利用して分譲マンションの位置を表示する際、電柱や電線等の障害物を削除しても良いか？

A 事実誤認表示に相当しますので削除することはできません。

Q12

「新築分譲住宅をご成約いただいた方に、300万円相当の家具を50%offで提供します」という表示は問題ないか？

A 総付景品に当たりますので、売買代金の10%又は100万円のいずれか低い価額が景品の上限になります。150万円(300万円×0.5)は景品規約に抵触します。

Q13

建築条件付土地の価格と建築条件を外した価格を併記したい。不当な二重価格表示になりませんか？

A 条件を表示すれば、2つの価格を併記することができます。不当な二重価格表示とはなりません。

建築条件付の場合の土地価格：〇〇万円

建築条件なしの場合の土地価格：△△万円……と表示します。

Q14

同業他社の取引件数は分かりませんが、当社が〇〇市では売買仲介件数がトップと自負しています。そこで、「〇〇市 売買仲介件数No.1の会社」と表示したいが、問題ないか？

A 問題があります。『No.1』、『日本一』、『業界一』等、他の競争事業者よりも優位に立つことを意味する用語は、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でなければ使用することができません。本件の場合は、同業他社の取引件数等の把握ができていませんので、合理的な根拠を持ち合わせているとは言えません。

根拠として認められる例は、官民間問わず調査会社が一定の基準のもとに、調査した結果などがこれに該当します。

Q15

当社サブリース物件（賃貸アパート）について、空室が目立ってきたため、原契約の賃料よりも安い賃料を設定したいと考えています。この場合、広告に「目玉商品（物件）」と表示してもいいか？

A 他の同等の物件よりも、明らかに賃料等の条件が良いということが証明される客観的合理性のある根拠があり、それを併記すれば「目玉商品」と表示することができます。但し、近隣の賃料相場や建物の価値の減価から、賃料を下げざるを得ない状況であれば、合理的な根拠とはいえないので表示できません。

参考：おとり広告ガイドライン

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、常に取引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い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。

以上で、研修項目の説明を終了します。

ご不明な点につきましては、遠慮なく当協議会にお問合せください。