

東海不動産公正取引協議会

静岡地区調査指導委員会だより 2024年度 夏号



●「新築分譲住宅」（2戸以上）ネット広告上の注意点

●省エネ性能ラベル表示制度の遵守を！

●相談事例の紹介

1. 「新築分譲住宅」ネット広告上の注意点

ネット広告（主に、不動産ポータルサイト）において、「新築分譲住宅」の情報を「新築住宅」（1戸）の情報欄に載せている事例が散見されます。分譲住宅の広告でありながら、販売価格や土地・建物面積が1つしか載っていない広告も見受けられます。

①「新築分譲住宅」は「新築住宅」に比べ、必要表示事項が多くなっています。②また、新築分譲住宅はすべての住宅価格を表示するか、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住宅又は住戸の戸数を表示することになっています（販売戸数が10戸未満の場合は、最多価格帯の省略可）。③土地・建物面積も、すべての住宅の土地及び建物面積を表示するか、最小面積と最大面積を表示することになっています。

新築分譲住宅の必要表示事項等を確認の上、広告するようにしてください。

◎ネット広告における「新築分譲住宅」と「新築住宅」等の必要表示事項の違い

(1) 「新築分譲住宅」と「新築住宅」等の共通表示事項

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） ※共通の表示事項ですが、新築分譲住宅では表示の仕方が異なります。
8	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）
9	土地面積及び私道負担面積 ※共通の表示事項ですが、新築分譲住宅では表示の仕方が異なります。
10	建物面積 ※共通の表示事項ですが、新築分譲住宅では表示の仕方が異なります。
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、工事の完了予定年月）
14	引渡し可能年月
15	①価格 ※共通の表示事項ですが、新築分譲住宅では表示の仕方が異なります。 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
16	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 ③1か月当たりの借地料
17	取引条件の有効期限
18	情報公開日（又は直前の更新日）及び次回の更新予定日

(2)「新築住宅」に追加される「新築分譲住宅」の表示事項及び表示の仕方が異なる事項

1	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 ※追加
2	広告主と事業主とが異なる場合は、事業主の名称又は商号 ※追加
3	物件の所在地（ <u>小規模団地及び副次的表示</u> にあつては、地番を省略可） ※表示方法の違い
4	総戸数 ※追加
5	販売戸数 ※予告広告において省略可。 ※追加
6	土地面積及び私道負担面積（ <u>最小面積及び最大面積のみの表示可</u> ） ※表示方法の違い
7	用途地域 ※追加
8	建物面積（ <u>最小面積及び最大面積のみの表示可</u> ） ※表示方法の違い
9	建物の主たる部分の構造 ※追加
10	主たる設備等の概要 ※予告広告において省略可。 ※追加
11	道路の幅員 ※追加

12	価格（最低価格、最高価格並びに最多価格帯及びその戸数のみの表示可）※表示方法の違い
13	取引条件の有効期限 ※予告広告において省略可。
14	情報公開日（又は直前の更新日）及び次回の更新予定日 ※予告広告において省略可。

※**小規模団地**とは、販売戸数が2以上10未満のものをいう。

※**副次的表示**とは、一の広告において、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。

（3）新築住宅等（中古住宅・新築分譲住宅で販売戸数が1戸のもの又は一棟売りマンション・アパート含む）のみの必要表示事項

1	①1棟売りマンション・アパートの場合は、その旨 ②1棟売りマンション・アパートの場合は、建物内の住戸数、各住戸の専有面積（最小面積及び最大面積）、建物の主たる部分の構造及び階数
---	---

2. 新築住宅等における「省エネ性能ラベル表示制度」の遵守を！

2024年4月、「省エネ性能ラベル表示制度」がスタートしています（前回の会報で詳細紹介）。

新築住宅等の販売業者や賃貸事業者は、紙面媒体でA4以下のスペースしかないものを除き、すべての広告媒体において「省エネ性能ラベル表示」をしなければなりません。



表示すべき者が表示していない場合は、国土交通大臣が「勧告」や「その旨を公表できる」としていただきますのでご注意ください。国交省の告示に基づかない性能表示は、規約に抵触するおそれがあります。

新築住宅の売主等のもとより、当該物件を代理・仲介で取扱う宅建業者も、「省エネ性能ラベル表示」をする必要があります。

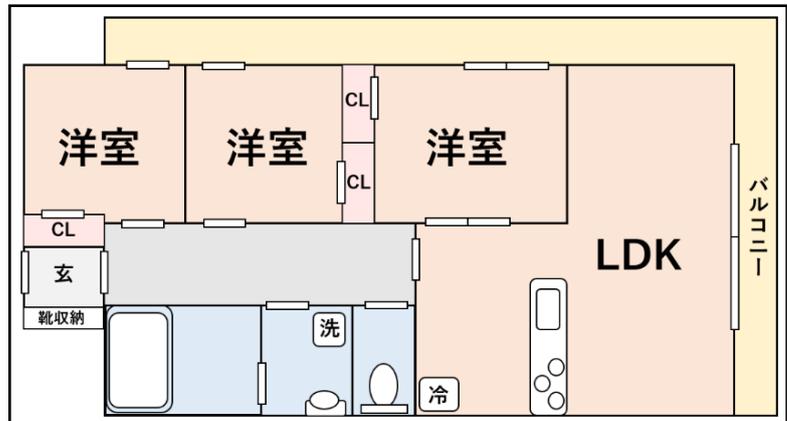
3. 相談事例の紹介

相談事例 1

3LDK+S（納戸）の物件を、売主の要望で「4LDK」と表示したい。

建築基準法第28条の規定（有効採光面積要件）に適合しない部屋は、寝室その他の居室としてカウントすることができません。したがって、「4LDK」と表示することはできません。

居室には数えられない部屋を、+S（サービスルーム）と表示しているケースが見受けられますが、サービスルームの面積や最適用途等を明記することが望ましい。



相談事例 2

新築分譲住宅の販売（3,200万円～3,800円）に際して、当社選定の家具や家電、キッチン設備・用品を多数用意し、その中から購入者に何点かをプレゼントしたい。注意点を伺いたい。 ※当社は、新築分譲住宅の売主

お問合せの景品は、総付景品に当たります。**総付景品は、売買代金の10%又は100万円いずれか低い価額が提供できる景品の上限になります（不動産の景品規約）。**

当社選定の景品が100万円を超えない範囲内であれば、何ら問題ありません。景品の額は仕入価格ではなく、販売価格になります。景品の品目と金額を明示しておけば、消費者、競争事業に誤認を与えない広告になります。

建物の請負など宅建業法上の取引ではない場合は、一般景品ルールが適用され、請負代金等の20%が景品額の上限になります。媒介業者が景品を提供する場合は、不動産の売買価格ではなく、媒介報酬額の上限が景品額の算定基礎となります。媒介報酬額×10%又は100万円いずれか低い価額が景品の上限。



相談事例3

太陽光パネル付き新築住宅の販売広告において、住宅ローン返済例（35年返済）を表示したい。その際、売電収入を差引いた月額返済例を紹介しても良いか。

太陽光パネルの寿命は概ね20～30年、パワーコンディショナーは10年と言われています。住宅ローン返済期間35年の間に、太陽光パネルの撤去・処分費用、コンディショナーの付け替え費用がかかることが想定されますので、住宅ローン返済額から太陽光パネルの売電収入を差し引いて返済額を表示することは適当ではありません。



住宅ローンの返済例と、太陽光パネルの設置に伴う一定期間の売電収入やメンテナンス費用を、別々の資料として表示するようにしてください。

相談事例4

開発許可・建築確認前の新築分譲住宅予定地に案内看板を出したい。注意点を教えてください。

案内看板も広告に当たりますので、開発許可・建築確認前は、販売広告は出せません。しかし、①分譲住宅建設予定地である旨、②事業者名、③電話番号、3項目のみの表示であれば、周辺住民等にお知らせする「お知らせ看板」と見なされますので、掲出することができます。



本件は分譲住宅予定地の案内看板についてですが、分譲宅地・分譲マンション予定地についても、同様の取扱いとなります。完成予想図や価格、販売予定時期等を表示した場合は、広告開始時期の制限対象となりますので、ご注意ください。

（問合せ先）東海不動産公正取引協議会 静岡地区調査指導委員会 054-246-1511

※当委員会では、不動産広告の事前相談に応じています。お気軽にお問合せください。

また、おとり広告等広告違反被疑案件を発見した場合は、ご連絡ください。