

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 冬号



～ 2024年度 不動産広告実態調査結果から ～

24年9月から10月にかけて、静岡県内所在物件の不動産広告実態調査を行いました。

悪質な広告や有利優良誤認を招く広告はありませんでしたが、若干、不動産の表示に関する公正競争規約、景品類の提供に関する公正競争規約（以下「規約」という。）に抵触する広告がありました。同一物件について、紙面媒体とネット媒体で、表示の仕方が異なる広告も散見されました。本調査で確認された違反事例の一部を紹介します。

違反事例1 建築条件付土地販売において、「建築条件」が明示されていない広告

建築条件付土地販売の広告にあつては、

- (1) 建築条件付である旨
- (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い場合は土地購入者から受領した金銭は、全て遅滞なく返還する旨
- (4) 建物建築プラン例を掲載する場合は、下表※2・3も……明示することになっています。

自社で作成した不動産広告において、建築条件のことが明示されていないものが、若干見受けられました。

共同広告や新聞記事下広告等の紙面内に、不動産用語の解説として建築条件のことが記載されていれば、重複して建築条件のことを書く必要はありませんが、そうでない場合は、必ず記載するようになしてください。

建築条件付土地販売 2,500万円

- 所在地：静岡市〇区〇町〇丁目 ●交通：〇駅徒歩9分 ●土地：150㎡
- 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、当社と建物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を締結されなかったときは、土地売買契約は白紙となり、受領した手付金等の金員はすべて返金致します。

間取図 1階

間取図 2階

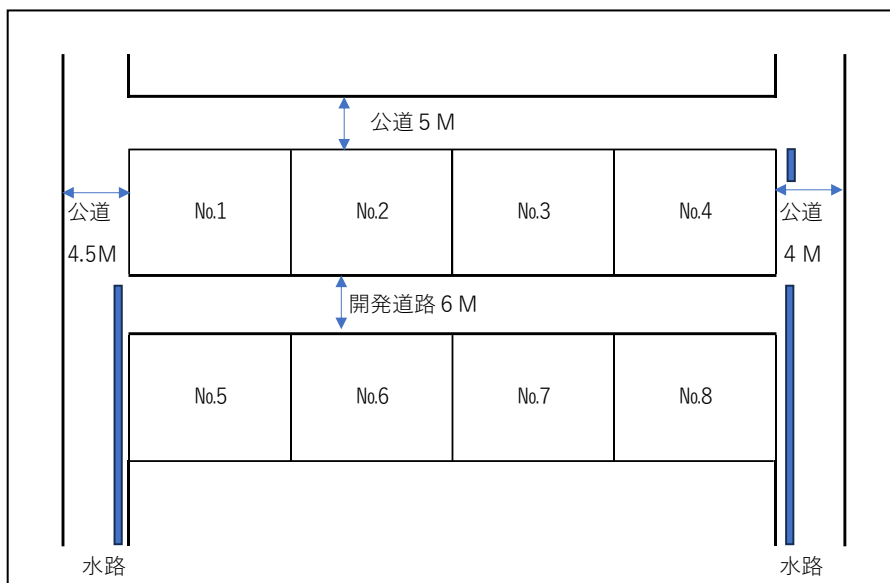
建物本体価格2,000万円

- ※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、建物本体価格のほかに外構工事費、建築確認費用が別途必要になります。

違反事例2 分譲宅地において、道路幅員が表示されていない広告

分譲地の広告にあつては、道路幅員を表示することになっています。

紙面媒体において、道路幅員が欠落している広告が見受けられました。不動産ポータルサイト等においては、道路幅員を入力しないと、そもそも情報公開されないことから欠落しているものではありませんでした。



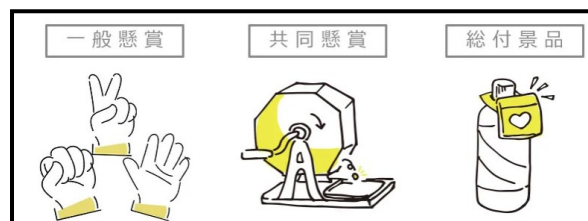
違反事例3 土地建物面積が坪単位のみで表示されている広告

土地建物面積は、㎡単位で表示することになっています。

紙面媒体において、坪単位のみで表示している不動産広告がありました。消費者に誤認を与える表示とまで言えるか分かりませんが、公正競争規約等を遵守して表示するようにしてください。㎡単位と坪単位の併記は問題ありません。

違反事例4 景品規約に抵触する広告等

来場者や物件購入者に提供できる景品の額には制限があります。来場者や購入者に提供する総付景品は、宅建業者が売主の場合は売買代金の10%又は100万円、いずれか低い価額が上限になります。



「アンケートに答えてくれた来場者にもれなく3,000円相当の〇〇をプレゼント、物件購入者に100万円相当の〇〇〇をプレゼント」と表示している広告がありました。来場者と購入者が同一人の場合は2つの総付景品を合わせると、僅かながらではありますが、提供できる景品の上限を超えてしまいます。

仕入価格などで景品額を算出しているケースもありました。景品の額は、消費者が通常購入できる価格で算出することになっています。

(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）
一般懸賞景品 （来場者、購入者等に抽選等で提供する景品）	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 （購入者全員に、又は先着順で提供する景品）	取引価額の10%又は100万円のいずれか低い 価額
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 出し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）
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）

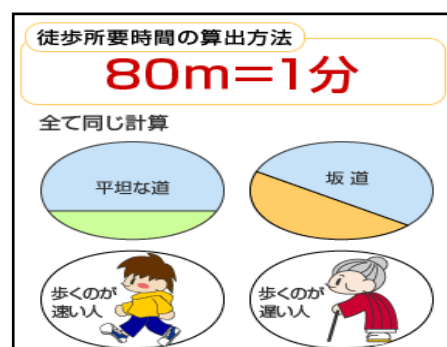
(2) 取引価額とは

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	
・ 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。）
・ 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。）

違反事例5 当該物件から最寄駅までの徒歩所要時間が表示されていない広告等

公共交通機関を利用することが通例である場合は、

- (1) 当該物件から最寄駅又はバス停までの徒歩所要時間を表示。
- (2) 道路距離80mを1分として算出し、1分未満の端数は1分として切上げ。
- (3) 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、横断歩道等を経由した道路距離で所要時間を算出。

(4) 電車・バスの所要時間は、朝の通勤ラッシュ時の時間をもとに表示。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。

(5) 電車を乗継ぐ場合は、乗換時間を含めて計算……………することになっています。

紙面媒体において、交通の利便性が表示されていないものが散見されました。徒歩所要時間「約〇分」と表示しているものも多くありました。徒歩所要時間は、切上げ規定になっていますので、「〇〇商店街まで約〇〇m」と表示することはあっても「〇〇バス停まで約〇分」と表示することは規約上あり得ません。不動産ポータルサイトにおいては、徒歩所要時間を入力しないと情報公開されないことから、公共交通機関を利用することが通例でない場合も含めて、交通の利便性が表示されています。

紙面媒体において「〇〇至近」、「〇〇のそば」と表示している広告が依然として多く見受けられました。これらの表示をもって不当表示といえるか分かりませんが、規約は「所要時間」または「距離」を表示することとしています。遵守をお願いします。

違反事例6 「新築物件」の使用基準に合致していない広告

新築物件という用語は、建築工事完了後1年未満であって、居住の用に供されたことがないものに限り使用することができます。

建築工事完了後1年を経過した住宅は、紙面媒体では「〇年〇月建築、未入居住宅」等と表示していることが多いようですが、ネット媒体ではそのまま新築住宅として広告しているケースが若干見受けられました。新築住宅として広告することはできませんので注意してください。

【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とります。
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います。1部屋の場合は4.5畳以上、2部屋以上の場合は6畳以上あることが必要になります。
④LDK	居間と台所と食堂の機能が1室に併存する部屋をいいます。1部屋の場合は8畳以上、2部屋以上の場合は10畳以上あることが必要になります。

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行います。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行います。
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行います。

(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のみ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、または、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
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

違反事例7 リフォーム物件に「内容」「時期」が表示されていない広告

リフォーム物件は、その「内容」や「時期」について大差があるため、リフォームの「内容」と「時期」を表示することになっています。

単に「リフォーム済」と表示している広告が散見されました。消費者の適正選択および同業者間の適正競争の観点から、リフォームの「内容」と「時期」を表示するようにしてください。

広告スペースがない共同広告などでは、詳細なリフォームの内容まで表示することができないかも知れませんが、ネット媒体等表示スペースがある場合は、必ず表示するようにしてください。



違反事例8 建築工事完了前に掲載する新築住宅の写真が使用基準に合致していない広告
上記の件については、次の使用基準があります。

(1) 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。

(2) 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

分譲住宅の広告において、土地の形状や建物の広さが明らかに異なるのにも関わらず、同じ外観写真や内観写真を使用しているものがありました。

外観写真に販売価格に含まれない植栽パーツを入れ込んだり、隣地の古家や電柱を削除したりしている広告もありました。内観写真においては、価格に含まれない家具やソファ、カーテン、テレビ、エアコンなどを表示しているものがありました。いずれも、有利優良誤認表示となりますのでご注意ください。

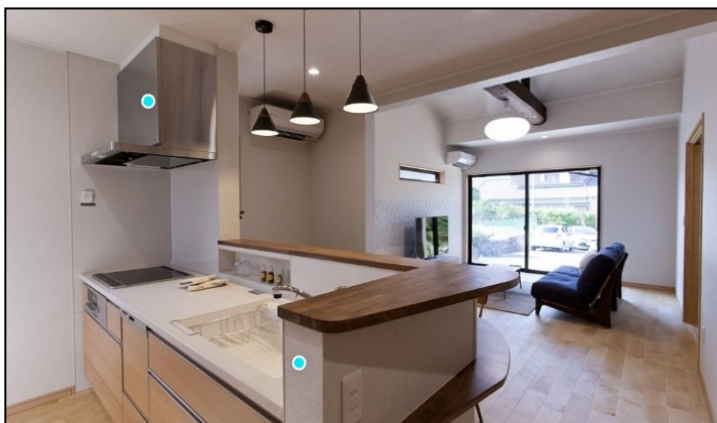
参考表示例（外観表示）



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。

(問合先) 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。