



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 2025年度 冬号

2025年度 不動産広告実態調査結果から

25年9月、静岡県内に掲出された不動産広告の実態調査を行いました。

消費者の誤認を招くような悪質な広告は見受けられませんでしたが、成約物件等の消忘れ（不動産の表示に関する公正競争規約（以下「規約」という。）上、おとり広告）や、必要表示事項が欠落している広告がありました。

今回は、その中でも業者間の適正競争を阻害する恐れがある広告、消費者に事前に周知すべき広告項目、相談事例を何点か紹介します。

1. 新築住宅（マンション）として広告できる期間は？

不動産広告実態調査において、建築工事完了後1年を経過した建物を新築住宅として広告しているものが、不動産ポータルサイト等ネット媒体の中にはありました。

建築工事完了後1年を経過した建物は、「新築」との用語を使用することができません（規約第18条）。

また、築後1年以上経過した建物は、「新築住宅」のカテゴリーの中で表示しないようにしてください。ネット媒体の中に「未入居住宅」等のカテゴリーがあればその中で、紙面媒体においては「〇年〇月建築工事完了、未入居住宅」等と表示するようしください。

「新築」っていつまで



【特定用語の使用基準（規約第18条）】

（1）使用する際の意義を定めている用語

①新築	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をいいます。「新築」の起算日は、下記⑥となります。
②新発売	新たに造成された宅地、新築の住宅又は一棟リノベーションマンションについて、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います。当初の広告で定めた広告有効期間などがこれに当たります。
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DKの要件になります。
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LDKの要件になります。
⑤宅地の造成 工事の完了	宅地上に建物を直ちに建物を建築することができる状態に至ったことをいい、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

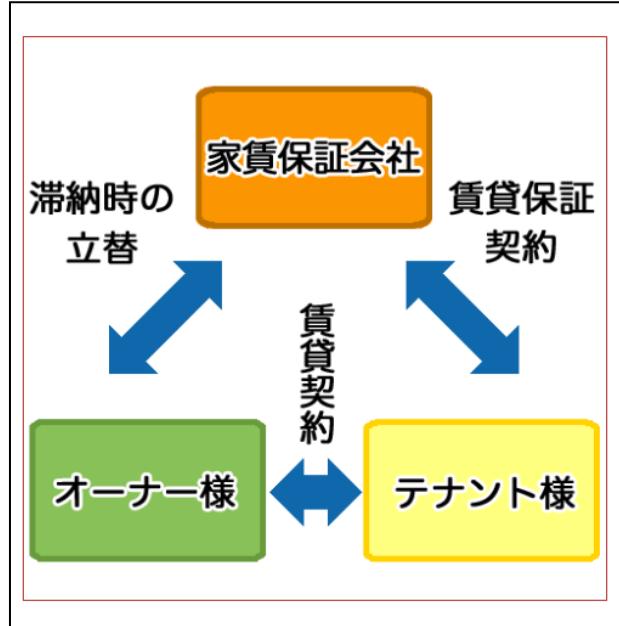
2. 損害保険加入、家賃保証保険加入を条件とする賃貸物件の広告

一必要表示事項一

不動産広告実態調査において、賃貸アパート、賃貸マンションの紙面広告において、借家人賠償保険への加入、家賃保証会社との契約が必須であるにも拘わらず、それらが表示されていない広告がありました。

規約第8条別表8・9では、「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」を、「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」を記載することになっています。これらの条件は、消費者が物件を選ぶ際、重要な選択肢の一つになりますので、必ず表示するようにしてください。

また、静岡県では多くありませんが、敷金や保証金を償却する場合は、その旨及びその額又はその割合を記載するようしてください。その他にも契約時、入居後、退去時に借主が負担する費用があれば、それらを記載するようしてください。



●礼金、敷金等の表示例

礼金1か月、敷金3か月（1か月分は償却）。

敷金2か月、但し、ペットを飼育する場合は敷金3か月（2か月分は償却）。

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。退去清掃費は返金しません。

●火災保険等の表示例

- ・保険：火災保険加入要
- ・保険会社：利用必須、保険料契約時に4万円、2年目以降1年毎に1万円

- ・保証会社：利用必須（当社指定の保証会社）

- ・保証人代行内容

初回保証料：月額支払合計の50% 月額：月額支払合計の1.5%

● 契約時一時金等の表示例

- ・契約時に契約一時金5万円が必要になります。契約一時金は返金しません。

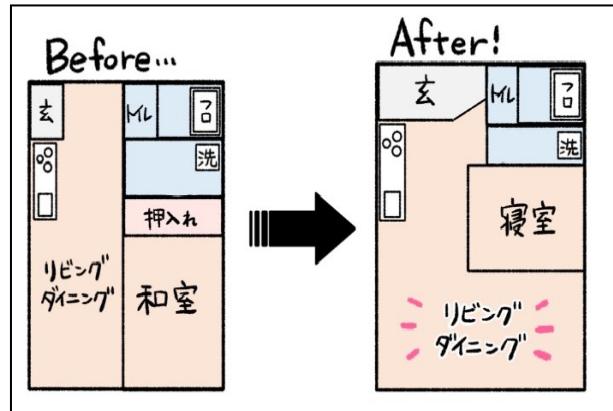
- ・安心入居サポート：19,800円、鍵交換代等：10,000円

3. 相談事例

相談内容 1

現在2LDKの間取りの住宅ですが、居室が広いので、リノベーションして3部屋にしたい。

3LDKと広告しても良いか。



回答

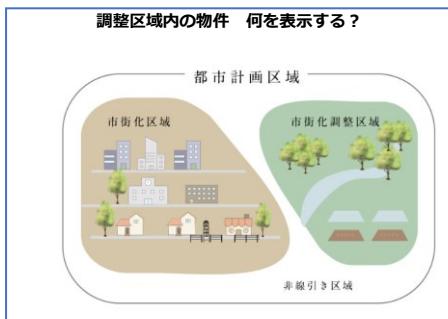
居室には、以下のような要件が求められます。

- (1) 採光：居室には十分な自然光が入るように設計される必要があります。具体的には、建築基準法第28条や第35条に基づく採光基準が適用されます。
- (2) 換気：居室は適切な換気が確保される必要があります。これにより、居住者の健康が保たれます。
- (3) 天井高さ：居室の天井高さについても基準があり、居住空間としての快適性が求められます。
- (4) 避難規定：居室には避難経路が確保されている必要があります。火災などの緊急時に安全に避難できるように設計されなければなりません。

建築士等の専門家が、居室に該当すると判断すれば、それを居室として数えることができます。

相談内容2

市街化調整区域内の土地広告の必要表示事項を教えて欲しい。



回答

(1) 住宅建築ができない土地

「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」と表示してください。

(2) 開発許可宅地の場合

誰でも購入することができますので、開発許可済み宅地である旨、完成前の宅地であるときは、開発許可番号を記載してください。

(3) 既存宅地の場合

- ①誰でも許可済みの建物を建築することができますので、既存宅地と記載してください。
- ②都市計画法第43条許可（建築許可）が必要である旨を記載してください。

(4) 市街地縁辺集落制度 指定区域内の土地 ※浜松市

- ①誰でも当該土地を購入し、住居系の建物を建築することができますので、市街地縁辺集落制度 指定区域内土地である旨を記載してください。
- ②都市計画法第43条許可、農地法第5条許可を要する旨を記載してください。

(5) 大規模既存集落内の土地

「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」と表示した上で、大規模既存集落内の土地につき、次の要件を満たす人が自己用住宅を建築することができる旨を記載してください。

- ①例えば、浜松市の市街化調整区域に昭和47年1月11日以降延べ20年以上居住している、現在も1年以上居住している者またはその子であること。
- ②持ち家がないこと。
- ③申請世帯は、建築可能な市街化区域内の土地及び市街化調整区域内の宅地、市街地縁辺集落制度で許可可能な土地を所有していないこと。
- ④世帯を有していること。
- ⑤都市計画法第43条許可、農地法第5条許可を要する、旨を記載してください。

※特に、上記(4)(5)の土地は、この他にも細かい要件がありますので、「その他所要件あり」と記載しておきたい。