

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 2026 年度 夏号



不動産広告規制の概要と特定事項の明示義務

不動産広告は、紙面媒体からネット媒体への移行が顕著になっています。中でも、「スーモ」「アットホーム」「ライフフルホームズ」といった不動産ポータルサイトの利用率が高まっています。不動産ポータルサイト各社は、必要表示事項や特定用語（特売、投げ売り、最高級、完全、完ぺき）等について、システムチェックを行っていますので、同サイト内の物件広告は不動産の表示及び不動産業者の景品類の提供に関する公正競争規約（以下「規約」という。）で定める必要表示事項が適正に表示されています。これまでの違反広告は必要表示事項の欠落が大半を占めていましたが、ネット広告（不動産ポータルサイト）への移行に伴い違反広告は大幅に減少しました。

近年の主な違反広告は、広告主が気をつけていただくしかない「おとり広告」（成約物件や売止物件の削除忘れ）と、「物件の瑕疵、建築制限等を表示していない不当表示」となっています。

そのため、今回の会報では、不動産広告を規制する3つの法律（規約）と物件ごとに定められた必要表示事項を再確認するとともに、「特定事項（瑕疵・法令の制限）の明示義務」について記載していきます。

1. 不動産広告を規制する3つの法律・規約

法律 規約	不当景品類及び不当表示 防止法（景品表示法）	宅建業法	不動産の表示及び不動産業者の景 品類の提供に関する公正競争規約
所管	消費者庁	国土交通省、都道府県	不動産公正取引協議会
目的	・ 一般消費者による自主的 かつ合理的な選択の確保 ・ 一般消費者の利益の保護	・ 宅地建物取引の公正の確保 ・ 購入者等の利益の保護	・ 一般消費者による自主的かつ合 理的な選択の確保 ・ 事業者間の公正な競争の確保
規定 根拠		・ 誇大広告の禁止（32 条） ・ 広告開始時期の制限（32 条） ・ 取引態様の明示（34 条）	不動産業界の自主規制ルールです が、景品表示法第 31 条に基づき、 消費者庁長官及び公正取引委員会の 承認を受けて規約を運用しています。
措置	指導・措置命令 課徴金対象期間における対 象商品・役務の売上額 の 3 % の違約金課徴	・ 指示処分 ・ 宅建業 業務停止処分 ・ 宅建業 免許取消処分	注意・警告・嚴重注意・違約金課徴 表示違反：初回 50 万円以下 2 回目以降最大 500 万円以下 景品違反：300 万円以下
対象	すべての事業者	宅建業者	業者団体に加盟する宅建業者

2. 規制対象となる広告 と 必要表示事項

下枠①～⑮の広告媒体は、すべて規制対象となります。

①インターネット（SNS、掲示版等を含む）	⑥物件そのもの、⑦モデル・ルーム
②チラシ（ <u>投込チラシ・ポスティングを含む</u> ）	⑧現地看板、⑨電子メール、⑩DM
③雑誌、④新聞、⑤パンフレット	⑪駅貼りポスター、⑫テレビ、⑬店頭ビラ
	⑭手渡し図面、⑮セールストーク等

必要表示事項の 義務有り

必要表示事項の 義務なし

※1 必要表示事項の義務なしの広告媒体は、必要表示事項の表示のみ免除されているだけであって、例えば、物件の瑕疵や法令上の制限がある場合は、それを表示しなければなりません。

※2 業者間情報や社内報は広告規制を受けませんが、業者間情報（ファクトシート）の会社の帯を自社のもの代えて、顧客に渡した場合はその時点から規制対象となります。

●ポスティング と DM の違い



投込みチラシ・ポスティング	DM
チラシやパンフレットなどを対象エリアの郵便ポストに直接投函する方法。 <u>ポスティング先の個人情報</u> は把握していない。	<u>住所や連絡先が分かっている特定の顧客</u> に対して、郵送・FAX・メールなどで広告物や情報を届ける方法。

3. 物件種別と規制

不動産の種別	景品表示法	宅建業法	規約
土地・宅建業法第2条第1項、建物の敷地に供せられる土地	規制対象	規制対象	規制対象
建物・土地に定着した居住の用に供せられるもの	規制対象	規制対象	規制対象
事業用物件	規制対象	規制対象	<u>規制対象外</u>

4. 必要な表示事項

必要な表示事項は、見やすい場所に、見やすい大きさ（原則 7 ポイント＝2.47 mm 以上）で、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で、明瞭に表示することになっています。物件の種別毎、広告媒体別に、別表 1 から別表 10 まで必要表示事項が定められています。別表を確認の上、広告を作成するようにしてください。※首都圏不動産公正取引協議会の HP で確認できます。

表示規約第 8 条に規定する必要な表示事項の一覧表（別表）

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。）
別表 2	現況有姿分譲地
別表 3	売地・貸地・分譲宅地で販売区画数が 1 区画のもの
別表 4	新築分譲住宅（小規模団地を含み、販売戸数が 1 戸のものを除く。）
別表 5	新築住宅・中古住宅・新築分譲住宅で販売戸数が 1 戸のもの又は一棟売りマンション・アパート
別表 6	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。）
別表 7	中古マンション・新築分譲マンションで販売戸数
別表 8	新築賃貸マンション・新築賃貸アパート（賃貸戸数
別表 9	中古賃貸マンション・貸家・中古賃貸アパート・新築賃貸アパートで賃貸戸数が 1 戸のもの
別表 10	共有制リゾートクラブ会員権

別表 4 新築分譲住宅（小規模団地を含み、販売戸数が 1 戸のものを除く。）

事項	インターネット広告	パンフレット等	住宅専門雑誌・記事・中広啓	新聞・折込チラシ等	その他の新聞・雑誌・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 広告主の取引態様（売主、代理、媒介（中介）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（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 総戸数	○	○	○	○☆	
12 販売戸数	●	●	●	●	●
13 土地面積及び私有負担面積（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題分の番号（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 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）	○	○	○	○	○
20 引渡し可能年月	○	○			
21 主たる設備等の概要	●	○	●		
22 道路の幅員	○	○	○	○☆	
23 ① 価格（パンフレット等の媒体を除き、最低価格、最高価格並びに最寄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	○	○	○	○	○
24 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	○	○	○	○	○
25 取引条件の有効期限	●	●	●		
26 情報公開日（又は直前の更新日）及び次回更新予定日	●	●	●		

（注）1 パンフレット等には、規則第 4 条第 2 項各号に定めるいかな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、規則第 5 条第 2 項に定める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。

5. 特定事項の明示義務

取引条件や物件の瑕疵・建築制限がある場合は、その事項を明示しなければなりません。これらは広告主にしか分からない事項になりますので、広告主が規約を確認し必要な表示を行うようにしてください。以下、規約・規則で定められている特定事項の明示事項について説明していきます。

（1）建築条件付土地（規則第7条第1号）

建築条件付土地の場合は、枠内の建築条件を明示しなければなりません。建築条件は原則、売主である宅建業者が付けることのできる取引条件になります。売主である宅建業者が付けた建築条件付土地を他の宅建業者が仲介物件として広告することは、何ら問題ありません。仲介業者が建築条件を付けることは原則、許されていません。

【明示事項】

- 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 → 土地売買契約締結後3か月以内等
- ③建築条件が成就しなかったときの措置 → 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、名目のいかなを問わず、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 → 「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
→ その内容と額

※建築請負業者は、指定しなくても良い。当社指定の複数業者でも可。

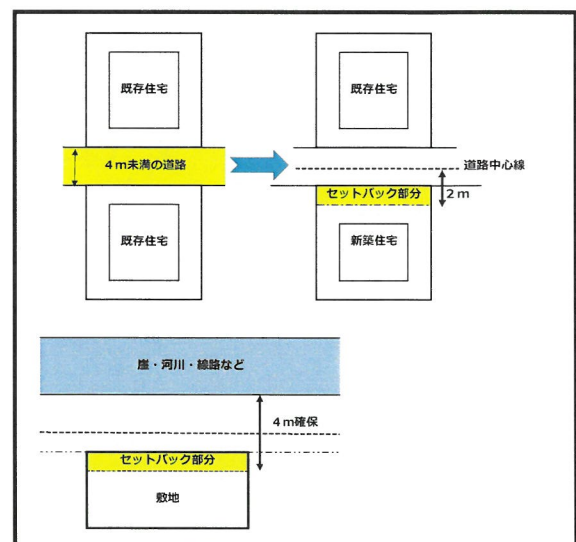
（2）セットバックを要する土地（規則第7条第2号）

セットバックを要する土地である場合は、その旨を明示しなければなりません。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、その面積も表示しなければなりません。

【表示例】

●土地面積：120 m²

セットバック有り 約 20 m²



(3) 都市計画施設の区域内の土地 (規則第 7 条第 3 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施設の区域に係る土地である場合は、下記の事項を明示しなければなりません。

【表示例】

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

(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、大規模修繕等を行うことができません。
- 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、建築物を建築することができません。
- 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。
 - ・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こと。
 - ・階数が 3、高さが 10m 以下であり、かつ地階を有しないこと。
 - ・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こと。
 - ・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こと。

(4) 道路に適法に接していない土地 (規則第 7 条第 4 号)

建築基準法第 42 条に規定する道路に 2 m 以上接していない土地の場合は、建築又は再建築できない旨を明示しなければなりません。

【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 43 条第 1 項許可により、建物を建築する場合は、その旨を記載してください。

【悪い表示例】

- 「不適合接道」 ● 「道路位置指定なし」

（５）敷地形態に対する制限に適合しない土地（規則第 7 条第 5 号）

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の場合は、次の事項を明示しなければなりません。

【表示例】

- 土地の場合：「**建築不可**」 ●中古住宅の場合：「**再建築不可**」

（６）市街化調整区域内の土地（規則第 7 条第 6 号）

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、紙面媒体の場合は 16 ポイント以上の文字等級でその旨を明示しなければなりません。

【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。

都市計画法第 29 条の開発許可、既存宅地認定を受けている場合は下枠のように表示します。また、住宅等を建築するための条件がある場合は、その条件を明示します。

【表示例】

- ①市街化調整区域（開発許可済み）
- ②市街化調整区域内の物件ですが、既存宅地認定を受けているため、一定の条件のもと再建築することができます。再建築する場合は、都市計画法第 43 条許可を要します。
- 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）古家付きで引き渡す予定の土地（規則第 7 条第 7 号）

古家付きで土地売買を行うときは、その旨を表示しなければなりません。現在、古家はあるが解体更地渡しとする場合は、古家付きである旨を記載する不要はありません。

【表示例】

- 土地面積：125 m²（古家あり）

次回は、「特定事項の明示義務」「（８）路地状敷地のみで接道する土地」から説明します。

（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