

不動産広告作成時の自主点検表



【東海不動産公正取引協議会 静岡地区調査指導委員会（2018年1月）】

規約・規則とは「不動産の表示に関する公正競争規約及び同施行規則」、景品規約とは「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」をいいます。

点検項目	規約・規則	注意事項	点検欄
予告広告	規約4条 規則5条	<p>開発許可、建築確認を要する分譲 宅地・住宅・マンション、新築賃貸マンション・アパート等であって、価格等が確定していないため、直ちに取引することができない物件について、本広告に先駆けて、その取引の開始時期を告知する広告を予告広告と云う。<u>予告広告において表示しなければならない事項は次の通り。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> ① 予告広告である旨 ② 価格若しくは賃料が未定である旨又は予定最低価格(賃料)、予定最高価格(賃料)及び予定最多価格帯 ③ 販売予定時期又は取引開始予定時期 ④ 取引開始までは、契約又は予約の申込みは一切応じない旨 ⑤ 広告時点において、一括販売するか、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 	
広告表示の開始時期の制限	規約5条	<p>宅地造成又は建物建築に関する工事の完了前は、宅建業法第33条に規定する許可(開発許可・建築確認)等の処分があった後でなければ、取引に関する広告をすることができません。</p>	
建築条件付土地販売	規約6条	<p>【建築条件付土地販売における表示事項】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 建築条件付きである旨 ② 建物請負契約を締結すべき期間 ③ 建築条件が成就しない場合は、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、遅滞なく返還する旨 <p>※1 <u>建売住宅と誤認されないために、「土地・建物総額」のみを表示したり、「新築プラン」「土地+建物セットプラン」などと表示したりしないこと。</u></p> <p>※2 <u>建築条件を付けることができるのは、自ら売主となる宅建業者に限られます。媒介業者が建築条件を付けることはできません。</u></p>	
必要な表示事項	規約8条 規則4条	<p>新聞、チラシ、インターネットなど、表示媒体ごと、物件の種別ごとに必要表示事項が定められています。同条に規定する別表1～10を確認すること。</p>	
特定事項の明示義務 (デメリット表示)	規約13条	<p>物件の地勢、形質、立地、環境等に関する事項又は取引の相手側に著しく不利な取引条件である場合は、そのことを16ポイント以上の文字で明りょうに表示すること(新聞・雑誌を除く)。</p> <p>【明示事項 例】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 建物建築ができない市街化調整区域に所在する土地については、「市街化調整区域につき 宅地の造成及び建物の建築はできません」と表示 ② 公道に2メートル以上接していない土地については、「再建築不可」又は「建築不可」と表示 ③ セットバックを要する土地についてはその旨を、セットバック部分の面積が10%以上である場合は、併せてその面積を表示 ④ 土地の上に古家、廃屋等が存在するときは「古家あり」等と表示 	

		<p>⑤ 軟弱地盤等であるときは、その旨を表示</p> <p>⑥ 傾斜地の割合が概ね30%以上占める場合(マンション・別荘地を除く)は、傾斜地を含む旨及び傾斜地の割合又は面積を表示</p> <p>⑦ 不整形区画、区画の地盤面が2段以上に分かれている等、特異な地勢の土地の場合は、その旨を表示</p> <p>⑧ 土地が擁壁によっておおわれていない崖上・崖下にあるときは、その旨を表示</p>	
特定用語の使用基準	規約18条	<p>【特定用語とは】</p> <p>① 完全・完ぺき・絶対、万全など、まったく手落ちがないことを意味する用語</p> <p>② 日本一、業界一、超〇〇、抜群など競争事業者の供給するもの又は競争事業者よりも優位に立つことを意味する用語</p> <p>③ 特選、厳選など、一定の基準より選別されたことを意味する用語</p> <p>④ 最高、最高級、極〇〇、特級など、最上級を意味する用語</p> <p>⑤ 買得、掘出、格安、投げ売り、破格、激安など、著しく安いという印象を与える用語</p> <p>⑥ 〇〇完売など、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</p>	
特定用語の使用基準	規約18条	<p>【使用基準】</p> <p>これらの用語を使用する場合は、当該表示内容を裏付ける合理的、かつ、客観的な根拠を持ち合わせていることが必要になります。上記④と⑤については、併せてその根拠となる事実を表示することになります。</p>	
不当な二重価格表示 (〇〇〇万円 ⇒ 〇〇〇万円)	規約20条 規則13条	<p>① 比較できる過去の販売価格(〇〇〇万円 ⇒ 〇〇〇万円)は、値下げの3か月以上前に公表された価格であって、かつ、値下前3か月以上にわたって実際に販売のために公表していた価格であること。</p> <p>② 二重価格表示は、値下時期から6か月以内に行うこと。</p> <p>③ 土地(現況有姿分譲を除く)又は建物(リゾートクラブ会員権を除く)について行う表示であること(賃貸物件不可)。</p> <p>④ 過去の販売価格及び値下げ後の販売価格の公表時期を表示すること。</p>	
おとり広告	規約21条	<p>存在しない物件、存在するが取引の対象とはなり得ない物件、取引する意思がない物件の広告は、おとり広告となります。</p> <p>自社のホームページ掲載物件の中に、成約物件や価格変更物件が含まれていないか、定期的に確認してください。</p>	
不当表示	規約23条	<p>物件の形質(地勢や土壌)、都市計画法の利用制限、設備・生活関連施設、環境、写真・絵図、価格、取引条件、事業者の信用等について、実際のものよりも優良・有利であると誤認されるおそれのある表示はしないこと。</p>	
表示基準	規則10条	<p>物件の価格・面積などの取引条件は、物件ごとに表示することになっていますが、(1)～(4)のような特例があります。</p> <p>(1)すべての土地価格を表示することが困難であるとき 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価格帯に属する区画数を表示すること。10未満である場合は、最多価格帯の表示を省略することができます。</p> <p>(2)すべての住宅価格を表示することが困難であるとき 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価格帯に属する戸数を表示すること。10未満である場合は、最多価格帯の表示を省略することができます。</p> <p>(3)すべての賃貸住宅の賃料を表示することが困難であるとき</p>	

		<p>最低賃料及び最高賃料を表示すること。(例：〇〇万円～〇〇万円)</p> <p>(4)すべての土地・建物面積を表示することが困難であるとき 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を表示することができます。(例：土地面積〇〇〇㎡～〇〇〇㎡)</p> <p>(5)賃貸物件における礼金・敷金・保証金・共益費・管理費等の表示 賃貸借契約において、借主が支払う費用については、すべて記載すること。例えば、退去準備金や契約一時金、住宅損害保険料、家賃保証契約料などがある場合は、それらの表示も必要になります。</p> <p>(6)写真・絵図・コンピュータグラフィックスの表示 宅地又は建物の写真・絵図等は、売買(賃借)の対象となるものを表示すること。売買・賃借の対象とならない外観空想パーツは、表示しないこと(土地等の物件に定着していない物=動産(自動車等)は、表示できる場合があります)。 建築確認を受けた物件について、建物の写真等を用いることができない場合は、取引しようとする建物と規模、形質及び外観が同一の他の建物の外観写真等を用いることができます。</p> <p>(7)住宅ローン返済例の表示 借入金、返済期間、利率等の返済例に係る前提条件を表示すること。</p>	
景品類の提供の制限	景品規約 3条	<p>(1)一般懸賞景品(来場者、購入者等に抽選で提供するもの) 取引価額の20倍又は10万円のいずれか低い価額。</p> <p>(2)総付景品(購入者全員に又は先着順で提供するもの) 取引価額の10%又は100万円いずれか低い価額。</p> <p>(3)取引価額とは ①取引態様が売主の場合は、物件の価格 ② // 媒介の場合は、媒介報酬の上限額</p>	

●改正“景品表示法”平成28年4月1日施行（違約金制度の導入）

平成26年11月27日に成立した「改正 不当景品類及び不当表示防止法」(以下「景品表示法」という。)が、平成28年4月1日に施行されています。

1. 課徴金の対象となる行為

- ①「優良誤認表示」と「有利誤認表示」
- ②不実証広告規制にかかる表示（裏付けとなる合理的な根拠を示す資料の提出を求め、当該資料が提出されない場合に、当該表示を不当表示とみなすこととされています。）

2. 課徴金として賦課される金額

課徴金対象期間における対象商品・役務の売上額の3%。売上額が5千万円未満の場合は賦課されませんが、措置命令等の処分は免れません。

3. 課徴金対象期間

(不当表示をした期間) + (不当表示をやめた日から6か月以内に取引した日)。但し、最長で期間の最終日から遡って3年間。不当表示をやめた後の取引の売上額も、課徴金算定の対象となりますのでご注意ください。

4. 自主申告による減額、被害回復(自主返金)、排斥期間

- ①違反事業者が、違反行為を自主申告した場合は、課徴金額の2分1が減免されます。
- ②違反事業者が、損害額を顧客に自主的に返金した場合は、課徴金が減額又は課徴金納付を命じない措置を受けることができます。
- ③課徴金行為をやめた日から5年を経過したときは、課徴金は賦課されません。

5. 不動産の公正競争規約(以下「規約」という。)との関係

宅地建物取引業界では、不動産の公正競争規約があります。悪質な有利・優良誤認広告掲載業者に対しては既に、違約金を課徴していますが、今回の景品表示法の改正を受け、取り締りを強化する可能性もあります。ご注意ください。

●よくある相談事例

Q 1 建築確認前に現地看板を設置できるか？

A できます。ただし、販売広告としての表示はできません。

マンション建設予定地の場合であれば、①マンション建設予定地である旨、②商号、③電話番号のみ表示することができます。

Q 2 建築条件を付ける場合と付けない場合、2つの価格を表示したい。不当な二重価格表示にならないか？

A 2つの価格を表示しても不当な二重価格表示とはなりません。ただし、下記のように2つの取引条件を示した上で、それぞれの価格を表示する必要があります。

例：建築条件付の場合の土地価格 : 1,500万円

建築条件を外したときの土地価格 : 1,700万円

Q 3 同業他社の取引件数は分からないが、当社が〇〇市では売買仲介件数がトップと自負している。

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、規約第18条第2項で「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を除き、使用してはならない」と規定しています。本件の場合、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。表示できません。

Q 4 〇〇小学校・スーパー「至近」「そば」「近く」と表示している広告を見かけるが、使用基準を教えてください。

A 使用基準はありません。規約施行規則第10条第1項第3号は、「当該物件から学校や商業施設までの距離は距離表示」と規定しています。「〇〇至近」「〇〇そば」「〇〇近く」等の表示は認められていません。当然、ご質問のような使用基準はありません。

Q 5 現況と異なる場合は現況優先と注釈をすれば、実際と異なるパースを掲載することができるか？

A 原則、掲載できません。表示規約第23条第1項第42号は、「モデル・ルーム又は写真、コンピュータグラフィックス、見取図、完成図若しくは完成予想図による表示であって、物件の規模、形状、構造等について、事実に相違する表示又は実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示を不当表示」と規定しています。したがって、事実誤認のおそれのあるパースは、注釈をしても使用できません。

Q 6 仲介を依頼された土地に、当社の推奨建物建築プラン例 右の【実施したい表示例】を表示したいが、可能か？なお、当社は建設業の許可を合わせ持つ宅建業者です。

A 表示できません。規約第5条に違反します。
【正しい表示例】を参照ください。なお、本件は建設業を営んでいる宅建業者からの相談ですが、建設業を営んでいない宅建業者の場合は、建物本体価格は未定としてください。

【実施したい表示例】

新築セットプラン
大型4LDK！ 大型車庫付
全室南向き！ 建物120㎡
総額 5,000万円！！

1階

2階

参考プラン例

売地 2,500万円
●交通/〇〇線〇〇駅徒歩〇分
●土地/100㎡
●地目/宅地 ●用途地域/第2種低層住居専用地域
●建ぺい率/60% 容積率/200%
●所在/〇〇市〇〇区1丁目
★建築条件なし (仲介)

【正しい表示例】

売地 2,500万円

●交通/〇〇線〇〇駅徒歩〇分
●土地/100㎡
●地目/宅地 ●用途地域/第2種低層住居専用地域
●建ぺい率/60% 容積率/200%
●所在/〇〇市〇〇区1丁目
★建築条件なし (仲介)

※ご希望があれば当社で建物の建築も承ります

建物プラン例【120㎡】

1階

2階

建物本体価格2,500万円

Q 7 売地2,500万円の販売広告において、決算期につき、3月末までに契約された方に200万円をキャッシュバックしたい。可能か？

A 可能。一定の条件に適合する取引の相手方に対し、販売価格から一定率又は一定額を割り引くことは、何ら問題ありません。なお、これが、「200万円相当の〇〇をプレゼンする」とした場合は、景品規約違反となります。

●違反広告事例と修正広告

違反広告事例	修正広告 ※ゴシック部分参考	
分譲地 全9区画 静岡市葵区鷹匠3-〇-〇 土地面積 / 120.25㎡～ 販売価格 / 2,000万円～ ①地 目：宅地 ②用途地域：第1種中高層住居専用地域 ③建坪率：60% ④容積率：160% ⑤静岡駅まで徒歩3分(230m) ⑥鷹匠公園 至近 ⑦新静岡セノバまで徒歩7分		分譲地 全9区画 静岡市葵区鷹匠3-〇-〇 土地面積 / 120.25㎡～ <u>165.35㎡</u> 販売価格 / 2,000万円～ <u>3,000万円</u> ①地 目：宅地 ②用途地域：第1種中高層住居専用地域 ③建坪率：60% ④容積率：160% ⑤静岡駅まで徒歩3分(230km) ⑥鷹匠公園まで <u>200m</u> ⑦新静岡セノバまで <u>600m</u>

※ご不明な点については、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〔静岡県宅建協会内〕)までお問い合わせください。