

HAND BOOK

不動産広告 ハンドブック

不動産公正取引協議会連合会

一般社団法人北海道不動産公正取引協議会
東北地区不動産公正取引協議会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
北陸不動産公正取引協議会
東海不動産公正取引協議会

公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会
中国地区不動産公正取引協議会
四国地区不動産公正取引協議会
一般社団法人九州不動産公正取引協議会

不動産広告ハンドブック

目次

1	表示規約の目的及び内容、事業者の責務	
I	表示規約の目的及び法的性格	1
II	規制の運用主体・業務等	2
III	事業者等の責務	2
IV	表示規約の規制内容	3
V	表示規約で規制される広告表示	4
VI	表示規約で定める用語の意義	6
2	広告表示の開始時期の制限	
I	広告表示の開始時期の制限の内容	11
II	広告表示の開始時期の制限の違反行為（脱法的行為）	14
3	「建築条件付土地取引における建物の設計プランに関する表示」及び「自由設計型マンション企画に関する広告表示」	
I	建築条件付土地取引に関する広告表示中に表示される建物の設計プランに関する表示	16
II	自由設計型マンション企画に関する表示	19
4	必要な表示事項	
I	必要な表示事項	23
II	予告広告・副次的表示・シリーズ広告における特例	31
III	必要な表示事項の適用除外	36
5	特定事項等の明示義務	
I	特定事項の明示義務	39
1	建築条件付土地	39
2	セットバックを要する土地	39
3	都市計画施設の区域内の土地	40
4	道路に適法に接していない土地	41

5	敷地の形態に対する制限に適合しない土地	42
6	市街化調整区域内の土地	44
7	古家等がある土地	47
8	路地状部分のみで接道する土地	47
9	傾斜地を含む土地	48
10	著しい不整形画地・特異な地勢の土地	48
11	擁壁におおわれないがけ上・がけ下にある土地	49
12	高圧電線路下の土地	50
13	地下鉄線等の地上権が設定されている土地	50
14	建築工事を中断した建物	51
15	沼沢地、湿原又は泥炭地等	51
16	国土利用計画法の許可等を要する土地	52
II	記事広告における「広告である旨」の明示義務	52
6	物件の内容・取引条件等に係る表示基準、節税効果等の表示基準 並びに入札及び競り売りの方法による場合の表示基準	
I	物件の内容・取引条件等に係る表示基準	53
1	取引態様	53
2	物件の所在地	54
3	交通の利便性・各種施設までの距離又は所要時間	55
4	開発区域を工区ごとに開発許可を受ける団地の規模	62
5	面積の表示方法	63
6	物件の形質	65
7	写真・絵図の表示	68
8	設備・施設等の表示	70
9	生活関連施設の表示	73
10	価格・賃料の表示	78
11	住宅ローン等の表示	82
II	節税効果等の表示基準	84
III	入札及び競り売りの方法による場合の表示基準	86

7	特定用語等の使用基準	
I	特定用語の使用基準	89
II	物件の名称の使用基準	93
8	不当表示の禁止	97
I	不当な二重価格表示	98
II	おとり広告	101
III	不当な比較広告	103
IV	その他の不当表示	104
9	表示内容の変更等の公示	125
10	表示規約第8条及び規則第4条に定める別表とその解説	
•	各別表の共通事項の解説	127
•	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。）	130
•	別表2 現況有姿分譲地	132
•	別表3 売地・貸地・分譲宅地で販売区画数が1区画のもの	134
•	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。）	136
•	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	138
•	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。）	140
•	別表7 中古マンション・新築分譲マンションで販売戸数が1戸 のもの	142
•	別表8 新築賃貸マンション・新築賃貸アパート（賃貸戸数が1戸 のものを除く。）	144
•	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 マンション又は新築賃貸アパートで賃貸戸数が1戸のもの	146
•	別表10 共有制リゾートクラブ会員権	148

【資料】

1	不動産の表示に関する公正競争規約実施細則	
1	特定人に対する面接調査等の取り扱い	150
2	住宅の品質確保の促進に関する法律の関連する住宅の品質等に関する不当な表示	151
2	定期借地権付物件の表示例	154
3	施工会社の名称又は商号の表示例等	155
4	DK・LDKの広さ（畳数）の目安となる指導基準	157
5	おとり広告ガイドライン	159
6	景品規約・景品規約施行規則	
1	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	164
2	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施行規則	169
	【参考】景品規制の概要	
①	一般消費者に対する景品類の提供の制限	175
②	取引価額（景品規約施行規則第5条関係）	175
7	不動産公正取引協議会・関係官庁名簿	
1	各地区の不動産公正取引協議会及びその会員団体	176
2	不動産公正取引協議会連合会	178
3	関係官庁	179

凡 例

- 1 不動産の表示に関する公正競争規約 = 表示規約
- 2 不動産の表示に関する公正競争規約施行規則 = 規則
- 3 表示規約及び景品規約の総称 = 公正競争規約
- 4 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律 = 独占禁止法
- 5 不当景品類及び不当表示防止法 = 景品表示法
- 6 宅地建物取引業法 = 宅建業法

1

表示規約の目的及び内容、事業者の責務

I 表示規約の目的及び法的性格

表示規約は、不動産取引の表示に係る事項として、「広告表示の開始時期の制限」、「必要な表示事項」、「特定事項等の明示義務」、「表示基準」、「不当表示の禁止」等を定めることにより、不当な顧客の誘引を防止し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択及び事業者間の公正な競争を確保することを目的としています。

公正競争規約は、景品類又は表示に関する事項について、事業者間又は事業者団体間において自主的に締結されるルールですが、景品表示法第31条に基づき公正取引委員会及び消費者庁長官の認定を受けて、はじめてその効力が発生します。公正取引委員会及び消費者庁長官は、その公正競争規約が次に掲げる要件に適合していると認める場合でなければ、認定をしてはならないものとされています。

- 1 不当な顧客の誘因を防止し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択及び事業者間の公正な競争を確保するために適切なものであること。
- 2 一般消費者及び関連事業者の利益を不当に害するおそれがないこと。
- 3 不当に差別的でないこと。
- 4 公正競争規約に参加し、又は公正競争規約から脱退することを不当に制限しないこと。

公正競争規約は業界の自主規制のため、原則として、公正競争規約に参加する事業者に対してのみ適用されます。

しかし、認定された公正競争規約は、独占禁止法の適用が除外されると同時に景品表示法の解釈基準の一つとして参酌されるため、景品表示法の運用を通して公正競争規約に参加していない事業者（アウトサイダー）に対しても実質的にその効力が及ぶこととなります。

II 規制の運用主体・業務等

表示規約を円滑、かつ、効果的に運用し、その実効性を確保するため、表示規約第25条から第29条に不動産公正取引協議会連合会及び各地区の不動産公正取引協議会の組織、事業、違反に対する調査及び措置、措置に対する異議の申立て並びにその他手続き等を規定しています。

不動産公正取引協議会連合会は、主として公正競争規約の改廃、解釈・運用の統一及び包括的な普及徹底等を担当し、公正競争規約に違反する行為の調査及び措置は行いません。

一方、各地区の不動産公正取引協議会は、加盟事業者等に対する公正競争規約の周知徹底、不動産広告の表示又は景品提供企画の事前相談対応、公正競争規約に違反する疑いのある事案の調査及び違反が認められた事業者に対する措置並びに、同措置に対する異議申立ての対応等を担当しており、その最も重要な業務は、公正競争規約の周知徹底と、公正競争規約に違反する疑いのある事案に対する調査及び措置を行うことです。

各地区の不動産公正取引協議会は、その加盟事業者が公正競争規約に違反した場合には、当該事業者に対して、再び公正競争規約に違反する行為を行わないよう警告し、50万円以下（再び違反した場合には、表示規約違反は500万円以下、景品規約違反は300万円以下）の違約金を課す等の措置を採ることができます。

III 事業者等の責務

1 事業者の責務

表示規約の規定は、不当な表示を防止する観点から定められているものであり、望ましい表示や親切な表示となる基準を定めているものではありません。

表示規約の目的は、不動産の取引において、適正な広告その他の表示を推進することによって、一般消費者の適正な選択を促進すると

もに業界の信用向上を図り、広告効果を高めることにあります。

したがって、本来の趣旨を生かすためには、表示規約の規定に適合する広告表示の実施にとどまらず、よりわかりやすい表示をするよう努めることが必要となります。

この観点から表示規約第2条では、「事業者は、不動産広告の社会性にかんがみ、深くその責任を自覚し、この規約を遵守することはもとより、社会的・経済的諸事情の変化に即応しつつ、常により適正な広告その他の表示をするよう努めなければならない。」と定めています。

2 広告会社等の責務

不当表示の未然防止や、よりわかりやすい広告表示を推進するには、広告会社や広告媒体会社等の協力が不可欠です。

この観点から表示規約第3条では、不動産広告の制作等を依頼された広告会社等も表示規約の趣旨にのっとり一般消費者の適正な選択に役立つ不動産広告を制作するよう努めることを求めています。

IV 表示規約の規制内容

表示規約は、不動産広告の方法や表示の仕方等について、次の8つの実体規定を設けています。

- 1 広告表示の開始時期の制限（第5条）
- 2 建築条件付土地取引における建物の設計プランに関する表示（第6条）
- 3 自由設計型マンション企画に関する表示（第7条）
- 4 必要な表示事項とその特例・適用除外（第8条～第12条）
- 5 特定事項等の明示義務（第13条、第14条）
- 6 表示基準（第15条～第17条）
- 7 特定用語等の使用基準（第18条、第19条）
- 8 不当表示の禁止（第20条～第23条）

このうち、4の「必要な表示事項」については、規則で定める一定の媒体又は表示方法に限り適用されるものですが、その他の規制は全ての広告表示に適用されます。この「必要な表示事項」の規制の趣旨は、一般消費者の適正な物件選択を促進し、自由で公正な競争を確保するためには、単に不当な表示を禁止するだけでは不十分であり、一般消費者の物件選択の糸口となる広告表示において最低限度の事項を積極的に示すことが必要であると考えられるからです。

V 表示規約で規制される広告表示

表示規約で規制される表示は、「顧客を誘引するための手段として事業者が不動産（物件）の内容又は取引条件その他取引（事業者自らが貸主となって行う取引を含む。）に関する事項について行う広告その他の表示」です。表示の方法や媒体については、景品表示法にならって、5類型に分けて例示的に列挙しています（表示規約第4条第5項）。

なお、ここでいう「事業者」とは、宅建業法第3条第1項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者であって、表示規約第25条第1項に定める公正取引協議会の構成団体に所属する事業者（宅建業者）及びこの規約に個別に参加する事業者（宅建業者）をいいます（表示規約第4条第4項）。

1 「顧客を誘引するための手段として」とは

「顧客を誘引するための手段」であるかどうかは、広告主である事業者の意図に関係なく、客観的に**その広告が顧客誘引効果を持つかどうかで判断**され、その表示によって**実際に顧客が誘引されたかどうかを問いません**。

顧客を誘引するとは、一般消費者に対して自己と取引するように誘引することで、誘引される者が他の競争事業者の顧客であるかどうかを問いません。また、新規の顧客だけでなく自己と取引関係にある顧客に対して取引を継続するよう誘引することも含まれます。

2 「不動産の内容又は取引条件その他取引に関する事項について行う」とは

不動産とは、土地及び建物をいい、土地には宅地、農地、原野等全ての土地が含まれ、建物には賃貸マンションやアパート等建物の一部を含みますが（表示規約第4条第1項～第3項）、工業団地、店舗、事務所、倉庫等のいわゆる事業用物件や、海外の不動産は、表示規約の適用はありません。

不動産の内容とは、不動産の所在、規模、環境、交通の利便、品質、形状等をいいます。取引条件とは、価格、賃料、権利金、敷金、媒介報酬、手付金等の額、住宅ローンの条件、引渡し方法、アフターサービス、契約方法等をいいます。

その他取引に関する事項とは、取引対象となる不動産の内容等とは直接関係のない事業者の信用、事業規模、経営状況、所属団体等であって、取引をするかどうかを判断する際に重大な影響を及ぼすものをいいます。

なお、事業者自らが貸主となる場合の広告表示については、宅建業法の適用はありませんが、表示規約では規制の対象としています。

3 広告表示の種類、方法

規制の対象となるのは広告だけでなく、「広告その他の表示」であり、具体的には次に掲げるものをいいます（表示規約第4条第5項）。

- (1) インターネットによる広告表示
- (2) チラシ、ビラ、パンフレット、小冊子、説明書面、電子記録媒体その他これらに類似する物による広告その他の表示（ダイレクトメール、ファクシミリ等によるものを含む。）及び口頭による広告その他の表示（電話によるものを含む。）
- (3) ポスター、看板（デジタルサイネージ、プラカード及び建物又は電車、自動車等に記載されたものを含む。）、のぼり、垂れ幕、ネオン・サイン、アドバルーンその他これらに類似する物による広告及び陳列物又は実演による表示

- (4) 新聞紙、雑誌その他の出版物、放送（有線電気通信設備又は拡声機による放送を含む。）、映写、演劇又は電光による広告
- (5) 物件自体による表示及びモデル・ルームその他これらに類似するものによる表示

VI 表示規約で定める用語の意義

表示規約第4条第6項においては、この規約で使用される次の基本的な用語の意義を定めています。

1 建築条件付土地（第1号）

「自己の所有する土地を取引するに当たり、自己と土地購入者との間において、自己又は自己の指定する建設業を営む者（建設業者）との間に、当該土地に建築する建物について一定期間内に建築請負契約が成立することを条件として取引される土地をいう（建築請負契約の相手方となる者を制限しない場合を含む。）」と定めており、借地権（転借権及び定期借地権を含む。）を取引する場合も含まれます。

「**条件**」とは、法律行為（この場合は土地売買契約）の効力の発生又は消滅を、将来発生するかどうか不確実な事実にかからせる附款（ふかん＝契約から生ずる効果を制限するために契約の一部として特に付け加えられた制限）をいい、その事実そのものを条件と呼ぶこともあります。

条件には、解除条件（条件が成就《実現》したときは契約の効力が消滅するもの）と停止条件（条件が成就《実現》したときは契約の効力が発生するもの）とがあります。

建築条件付土地取引において、「一定期間内に建築請負契約が結ばれなければ土地売買契約の効力が消滅する」という場合の「請負契約が結ばれない」という事実が解除条件であり、「一定期間内に建築請負契約が結ばれれば土地売買契約の効力が発生する」という場合の「建築請負契約が結ばれる」という事実が停止条件です。

2 自由設計型マンション企画（第2号）

「特定の土地を前提とするマンション建築の基本計画を示して当該計画について一般消費者の意見を聴取し、これを反映させた実施計画を確定し、第5条に規定する広告表示の開始の要件を満たした後に、売買契約をする方式によるマンションの建築企画をいう。」と定めています。

3 予告広告（第3号）

「販売区画数若しくは販売戸数が2以上の分譲宅地、新築分譲住宅、新築分譲マンション若しくは一棟リノベーションマンション、又は、賃貸戸数が2以上の新築賃貸マンション若しくは新築賃貸アパートであって、価格又は賃料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、不動産の表示に関する公正競争規約施行規則に規定する表示媒体を用いて、その本広告（第8条に規定する必要な表示事項を全て表示して物件の取引の申込みを勧誘するための広告表示をいう。）に先立ち、その取引開始時期をあらかじめ告知する広告表示をいう。」と定めています。

予告広告は、その後に本広告を行うことを条件として初めて認められるものであり、表示規約第8条で定める必要な表示事項の一部を省略することが認められています（表示規約第9条・規則第5条）。

4 副次的表示（第4号）

「分譲宅地、新築分譲住宅、新築分譲マンション又は一棟リノベーションマンションに関する広告表示であって、一の広告物において、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。」と定めています。

副次的表示においては、表示規約第8条で定める必要な表示事項の一部を省略することが認められています（表示規約第10条・規則第6条）。

5 シリーズ広告（第5号）

「販売区画数若しくは販売戸数が2以上の分譲宅地、新築分譲住宅、新築分譲マンション若しくは一棟リノベーションマンション、又は、賃貸戸数が2以上の新築賃貸マンション若しくは新築賃貸アパートに関する広告表示であって、一の企画に基づき、1年以内に、順次、連続して4回以上又は6か月以内に3回以上にわたって行う一連の広告表示をいう。」と定めています。

6 比較広告（第6号）

「自己の供給する物件又は役務について、これと競争関係にある特定の物件等を比較対象物件等として示し(暗示的に示す場合を含む)、物件等の内容又は取引条件について、客観的に測定又は評価することによって比較する広告表示をいう。」と定めています。

7 最多価格帯（第7号）

「売買に係る物件の価格を100万円刻みでみたときに最も物件数が多い価格帯又は価格が著しく高額である等これによることが適当でないと思われる場合において、任意に区分した価格帯でみたときに物件数が最も多い価格帯をいう。」と定めています。

8 開発面積（第8号）

「開発区域の総面積をいう。」と定めています。これには、開発区域内の道路、学校、病院、公園等の用地が含まれます。

なお、団地を数期に区分して分譲する場合で、例えば2期目の販売に際しては、その期の販売対象部分の総面積ではなく、1期から最終期までの総面積をいいます。

9 総区画数（第9号）

「開発区域内の全ての予定区画数をいう。」と定めています。開発区

域を数区に分けて、工区ごとに開発許可を受ける場合においては、開発許可を受けていない区域内の区画数を含めて総区画数を表示することとなります。

また、買取り物件又は団地を数区に分けて分譲する場合においては、団地全体の区画数を表示します。

さらに、契約済みの区画又は一団の分譲地等であって他社の所有に係る区画がある場合は、これを含む全体の区画数が総区画数となります。この場合は、自己の所有部分（販売部分）と他社の所有部分の区分を何らかの方法、例えばパンフレットの平面図等によって明示する必要があります。

10 総戸数（第10号）

「新築分譲住宅においては、開発区域内に建築される住宅（建築予定の住宅を含む。）の戸数をいい、新築分譲マンション又は一棟リノベーションマンションにおいては、現に取引しようとする全ての建物の一棟ごとの住戸の戸数をいう。」と定めています。

新築分譲住宅の総戸数は、その団地の規模に関する情報ですから、表示するときに更地の部分も含めた戸数を表示します。

なお、新築分譲マンション又は一棟リノベーションマンションでは、住戸のほか、管理事務所、集会室、店舗などがある場合には、その旨を表示することが望ましいでしょう。

◆表示例

- 総戸数／35戸（ほか管理事務所1戸、店舗2戸あり）

11 販売区画数（第11号）

「販売しようとする分譲宅地の区画数をいう。」と定めています。

12 販売戸数（第12号）

「販売しようとする新築分譲住宅の戸数又は新築分譲マンション若しくは一棟リノベーションマンションの住戸の戸数をいう。」と定めています。

◆表示例

- 総区画数／500区画(当社所有分70区画)・今回販売区画数／28区画
- 総区画数／360区画・今回販売区画数／120区画
- 総戸数／35戸・今回販売戸数／12戸
- 総戸数／300戸・第1期販売戸数／80戸

13 賃貸戸数（第13号）

「賃貸しようとする新築賃貸マンション又は新築賃貸アパートの住戸の数をいう。」と定めています。

