

再確認！ わかりやすい広告表示で信頼獲得

不動産鑑定士 中村 喜久夫

不動産広告は、お客様（一般消費者）と宅建業者との最初の接点です。広告から反響を得て、来店・成約へとつなげていくためには、新鮮、詳細、正確な情報をわかりやすく表示する必要があります。業界の自主規制ルールである「不動産の表示に関する公正競争規約」（以下、表示規約）を遵守することは、その第一歩になるはずですが、今回の紙上研修では、昨年5月に施行された改正点を中心に、表示規約のポイントを解説します。

I 表示規約の概要

改正点の具体的な解説に入る前に表示規約の概要を見ていきましょう。表示規約は「表示すべき事項」「表示基準」「禁止事項」「広告開始時期の制限」の4つの柱に分けて考えると理解しやすいと思います（図表1参照）。

1 表示すべき事項

表示規約の第1の柱は「表示すべき事項」です。これには以下の3つの内容があります。

①必要な表示事項

一定の広告媒体を用いて物件広告を表示する場合には、物件の所在地、交通の利便、面積、価格などを必ず表示しなければなりません。表示規約施行規則の別表に、不動産の種別に応じて必要な表示事項が定められています。

②特定事項の明示義務

再建築不可、セットバック、著しい不整形地など不利な条件があれば、広告に明示しなければなりません。表示規約施行規則第8条に明示すべき16項目が列挙されています。

③環境条件のデメリット事項の表示

パンフレット等には、「大規模な建物の建築計画がある」「道路建設計画がある」など環境条件に影響を及ぼす事項についても記載しなければなりません。

昨年5月の改正では、「①必要な表示事項」（別表）の構成が変更された（インターネット広告の必要な表示事項を規定した旧別表11が廃止されました）ほか、「③環境条件のデメリット事項の表示」についても改正がありました。

2 表示の基準

単に必要な表示事項を義務付けただけでは、広告主によってまちまちな表示が行われてしまうおそれもあります。そこで「表示の基準」も定められています。これが規約の第2の柱です。その主な内容は次の2つです。

①物件内容の表示基準

「徒歩1分とは道路距離80m」「建物面積に車庫を含む場合には、その旨及びその面積を表示する」といったことが定められています。

②特定用語の使用基準

「新築」「新発売」「ダイニング・キッチン」といった用語の意義が定められています。また「完全」「日本一」「最高」といった言葉は、合理的な根拠がなければ使用してはならない、ということもここで定められています。

この2つ以外にも「物件名称の使用基準」や「節税効果等の表示基準」がありますが、説明は省きます。表示の基準については、「改装」が「リフォーム」に変更されるなど用語の変更がありました、大きな改正はありませんでした。

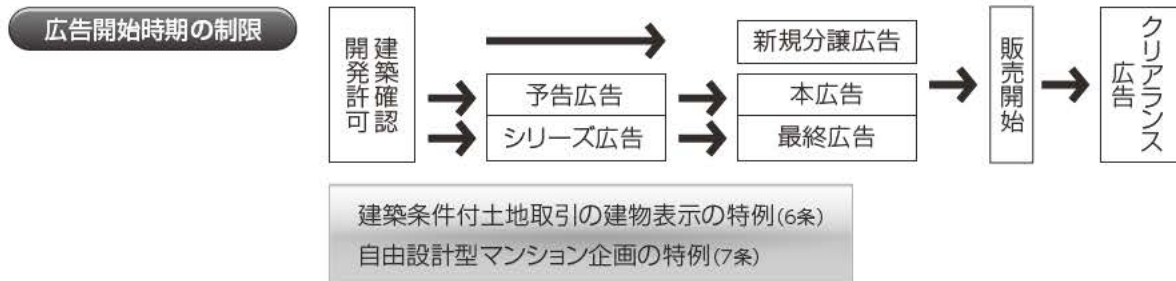
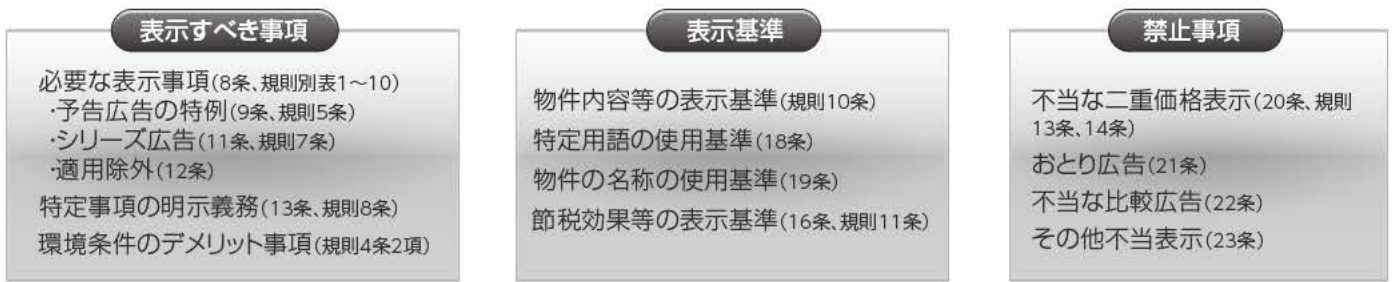
3 禁止事項

不動産広告に書くべき「必要な表示事項」を定め、「表示の基準」を決めるだけでなく、おとり広告や誇大広告などを禁止する規定も設けられています。これが「禁止事項」です。具体的には以下の4つです。

①不当な二重価格表示の禁止

二重価格表示とは実際に販売する価格に、これよりも高い価格（比較対照価格）を併記する価格の表示方法です。

図表1●表示規約の概要



「4,000万円⇒3,500万円」といった表示がその具体例です。二重価格表示をするには、一定の要件を満たさなければなりません。

②おとり広告の禁止

架空物件だけでなく、成約済物件をネット上に継続掲載することもおとり広告に該当します。おとり広告はもちろん禁止されています。

③不当な比較広告の禁止

不公正な方法で行われる比較広告は、一般消費者の適切な物件選択を妨げることになるので、禁止されています。

④不当表示の禁止

誇大広告、虚偽表示が許されないのは言うまでもありません。昨年5月の改正では、不当な二重価格表示の禁止の規定が緩和された他、写真や完成予想図の不当表示の基準についての改正がありました。

4 広告開始時期の制限

表示規約の4つ目の柱は「広告開始時期の制限」です。一定規模以上の未造成の宅地であれば開発許可を受けるまでは広告できませんし、未完成の建物であれば建築確認を受けるまでは広告することができません(開発許可、建築確認以外にも対象となる許可、確認はたくさんあります)。規約改正はありませんでしたが、宅建業法第33条と同一内容の規制ですので、最近の法令改正により対象となる法律が追加されていることに注意が必要です。

II 昨年5月の主要な改正点

昨年5月の改正のうち、不動産流通業に従事される方にとって重要となるのは、以下の4点でしょう。

- 1 家賃保証会社についての表示(表示規約施行規則第4条・別表8及び別表9)
- 2 賃貸借契約に必要な一時金の表示(表示規約施行規則第4条・別表8及び別表9)
- 3 畳1枚あたりの面積の統一(表示規約施行規則第10条第1項第16号)
- 4 不当な二重価格表示の禁止の規定の緩和(表示規約施行規則第13条)

これ以外にも細かい改正はいくつかありますが、実務上重要となるのは上記の4つだと思います。まずはこの4点について順番に解説していきます。

1 家賃保証会社についての表示

■賃貸広告の必要な表示事項に「家賃保証会社についての表示」が追加された

規約の第1の柱である「必要な表示事項」の改正です。賃貸マンション・アパートの必要な表示事項に、「家賃保証会社等と契約することを賃貸条件としているときは、その旨及び契約にかかる金額」が追加されました(表示規約施行規則別表8及び別表9)。

賃貸借契約の締結にあたっては、家賃保証会社の利用を条件としている物件もあると思います。その場合には、広告にもきちんと表示するということです。

例えば賃料5万円、礼金1ヵ月、敷金1ヵ月という物件が広告されていた場合、一般消費者は「賃料(前家賃)、礼・敷が各1ヵ月、仲介手数料も1ヵ月とすれば、仲介会社に支払うのは、5万円×4ヵ月分=20万円。後は損害保険への加入ぐらいかな」と考えるでしょう。

ところが実際に宅建業者を訪問したら、「家賃保証会社と

契約しなければ借りられない物件ですので、さらに賃料1ヵ月分の保証料が必要となります」と言われた…。これでは納得がいかないでしょう。不動産広告に対する信頼も失われてしまいます。そこで家賃保証会社についても明示することが義務付けられたわけです。

2 賃貸借契約に必要な一時金の表示

表示が義務付けられたのは、家賃保証会社に限りません。改正された別表8、9の注を見ましょう。

(注)当初の契約時からその期間満了までに、事項番号11から16以外の費用を必要とするときは、その費用及びその額を記載すること

(表示規約施行規則別表9より)

「当初の契約時から契約期間満了までに要する費用は、(別表に挙げられた事項以外であっても)記載すること」が明示されました。例えば、鍵交換費用、クリーニング費用等が契約条件として義務づけられているのであれば、これらについても広告表示しなければならないということです。実際に、鍵交換費用やトラブル24時間対応システムへの加入が義務付けられているにもかかわらず、その旨の記載がないとして、公取協から措置を受けた例もあります。

3 畳1枚あたりの面積の統一

■中古住宅についても1畳は1.62㎡以上に統一された

表示規約の2つ目の柱である、表示の基準についても改正がありました。広告では居室等の広さを畳数で表示する場合もあると思います。

表示例:3LDK(洋室10畳、8畳、和室8畳、LDK14畳)

しかし、ご存じのように畳の大きさにはいろいろな種類があります。小さい畳が10枚敷いてある部屋を「和室10畳」と表示しては、一般消費者を混乱させるおそれがあります。そこで1畳あたりの面積は1.62㎡という基準が設けられています。実際の畳の数にかかわらず、壁芯面積で1.62㎡以上なければ「和室10畳」という表示はできないのです。

改正前は、中古住宅については、面積が1.62㎡に満たないものであっても、1畳と表示することが認められていました。しかし今回の改正で中古住宅についても「1畳は1.62㎡以上」に統一されました(図表2参照)。

図表2●1畳の面積の統一

改正前

新築住宅	中古住宅
1.62㎡以上ないと1畳と表示することができない。	1.62㎡に満たないものは、その旨と1畳あたりの面積を表示すれば、1畳として表示できた。

改正後

1畳は1.62㎡以上とすることに統一

なお、ここでいう面積は壁芯面積です。「1.62㎡の畳を10枚敷いていなければ、和室10畳とは表示できない」という意味ではありません。

4 不当な二重価格表示の禁止の規定の緩和

■「過去の販売価格を比較対照価格とした二重価格表示」とは?

表示規約の3番目の柱である、「禁止事項」についても改正点があります。「過去の販売価格を比較対照価格とした二重価格表示」の要件が緩和されました。

「過去の販売価格を比較対照価格とした二重価格表示」とは、値下げ前の価格と今の販売価格を比較対照した価格表示のことです。「4,000万円⇒3,500万円」などがその例です。この表示をするには、次の一定の条件を満たす必要があります。

- (1)過去の販売価格の公表時期及び値下げの時期を明示したものであること。
- (2)比較対照価格に用いる過去の販売価格は、値下げの3ヵ月以上に公表された価格であって、かつ、値下げ前3ヵ月以上にわたり実際に販売のために公表していた価格であること。
- (3)値下げの時期から6ヵ月以内に表示するものであること。ただし、6ヵ月以内であっても災害その他の事情により物件の価値に同一性が認められなくなった場合には、同一性が認められる時点までに限る。
- (4)土地(現況有姿分譲地を除く。)又は建物(共有制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。

(表示規約施行規則第13条)

(2)に注目して下さい。値下げ前の価格を比較対照価格とするためには、値下げ前3ヵ月以上にわたり実際にその価格で販売されていたことが必要なのです。例えば「1日だけ4,000万円販売し、翌日から3,500万円に値下げした」といった場合には、「4,000万円⇒3,500万円」という二重価格表示はできません。「1日とはいえ、4,000万で販売していたのは事実だからいいではないか!」と言う主張は認められないのです。

■土地や中古住宅でも二重価格表示が可能になった

今回改正となったのは(4)のところ。従来は認められていなかった土地や中古住宅でも値下げ前の価格を比較対照とした二重価格表示が可能になりました。なお賃料の二重価格表示は認められていませんので、「賃料10万円⇒8万円」という表示はできません。



5 その他の改正点

上記4つ以外にも改正点がいくつかあります。

■パンフレット等に記載する建築計画等の表示が厳しくなった
規約の第1の柱である「必要な表示事項」の中の③「環境条件のデメリット事項の表示」についても改正がありました。改正された条文を見てみましょう。

別表1(分譲宅地)、別表4(新築分譲住宅)又は別表6(新築分譲マンション)に基づく表示事項をパンフレット等に表示する場合において、次の各号の一に該当する場合には、前項に定める事項のほか、それぞれ各号に定める事項とする。

(1)日照その他物件の環境条件に影響を及ぼすおそれのある建物の建築計画又は宅地の造成計画であって自己に係るもの又は自己が知り得たものがある場合には、その旨及びその規模
(2号以下は省略)

(表示規約施行規則第4条第2項第1号)

自社が分譲する物件の隣地に大規模な商業施設の建築計画等があり、日照その他物件の環境条件に影響を及ぼすおそれのある場合には、パンフレット等に表示しなければなりません。従来は、自社が行う建築計画等についてのみ表示が義務付けられていましたが、改正により、「自己が知り得たもの」も表示することになりました。他社の建築計画であっても、知り得たものがある場合にはパンフレットに記載が必要だということです。

■写真や完成予想図の不当表示の基準が厳しくなった

規約の第3の柱のひとつである「不当表示の禁止」についても改正がありました。写真や完成予想の不当表示の基準が厳しくなったのです。改正された条文を見てみましょう。

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

(表示規約第23条第1項第42号)

下線を引いてある「事実に相違する表示」が加えられました。優良誤認とまで言えなくても、事実に相違する表示であれば不当表示の対象となりうる、ということです。

Ⅲ 規約改正以外で留意すべきこと

■広告開始時期の制限について

表示規約の第4の柱である「広告開始時期の制限」については、表示規約の改正はありませんでした。しかし「津波防災地域づくりに関する法律」や「自然公園法」などが宅建業法第33

条の法令に基づく許可等に追加されています。ご注意ください。

■LDK、DKの指導基準についても確認を

規約の改正ではありませんが、2011年11月に「DK及びLDKの広さ(畳数)の目安となる指導基準」が通知されています。合わせて確認しておきましょう。表示規約上はDK(ダイニング・キッチン)、LDK(リビング・ダイニング・キッチン)の広さは定義されていません。例えばDKについては以下のように定義されています。

台所と食堂の機能が1室に併存している部屋をいい、住宅(マンションにあっては、住戸。次号において同じ。)の居室(寝室)数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ、形状及び機能を有するものをいう。

(表示規約第18条第1項第3号)

規約の条文上は具体的な広さを規定していませんが、居室数に応じてDKやLDKの広さの目安が示されました(壁芯面積です)。

居室(寝室)数	DK	LDK
1部屋	4.5畳	8畳
2部屋以上	6畳以上	10畳以上

1DKと表示するには、DK部分は4.5畳程度の広さは必要だろう、ということです。なおこの数字はあくまで目安です。形状によっては、この広さがあってもDK、LDKと表示するのが適切でない場合もあり得ます。キッチンと廊下を足して4.5畳になったとしても1DKと表示できる、というわけではありません。

■適切な広告表示が業績の向上につながる

以上、昨年の改正点を中心に表示規約の概要について解説いたしました。近年はインターネット広告が普及し、一般消費者が「ネット上で物件選択」する傾向が強まっています。不動産広告の重要性はいつそう増しているといえるでしょう。

表示規約を遵守し、誤解のない広告表示に努める地道な努力は、一般消費者からの信頼を向上させ、来店・成約へときつとつながると思います。

ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個々の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先 ●(公社)全国宅地建物取引業保証協会
紙上研修担当
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3