

改正された表示規約と施行規則の解説 違反事例の紹介



公益社団法人石川県宅地建物取引業協会

本日の研修内容

- I. 改正された表示規約と施行規則の解説
- II. 違反事例の紹介



改正される表示規約は、2022年9月1日に施行されました。
詳細は、本レジユメのほか不動産公正取引協議会連合会ホームページ（<https://www.rftc.jp/>）掲載の新旧対照表やリーフレットもご参照ください。



1. 必要な表示事項関係の改正ポイント（強化規定）

- 物件の種別（規則第3条）に「**一棟売りマンション・アパート**」が新設されることを受け、別表5に一棟売りマンション・アパートの必要な表示事項（「**一棟売りマンション又はアパートである旨**」、「**住戸数**」、「**各住戸の専有面積**」、「**建物の主たる部分の構造**」及び「**階数**」）を追加
- 物件の種別（規則第3条）に「**一棟リノベーションマンション**」が新設されることを受け、別表6に一棟リノベーションマンションの必要な表示事項（「**一棟リノベーションマンションである旨**」、「**リノベーション工事の内容**」及び当該工事の完了年月（当該工事が完了していない場合は、完了予定年月）」）を追加
- 別表4から別表7に「**引渡し可能年月**」を追加
- 別表8及び別表9に「**入居可能時期**」と「**契約期間（普通賃貸借で契約期間が2年以上のものを除く。）**」を追加
- 別表1、別表4及び別表6のインターネット広告に「**取引条件の有効期限**」を追加
- 別表6に「**管理員の勤務形態**」を追加
- 別表7の「管理方式」を「**管理形態及び管理員の勤務形態**」に変更

※ 次ページ以降に改正規約に対応した別表のうち、1・3・5・7・8・9の別表を掲載

I. 改正された表示規約と施行規則の解説

※この別表は、9月1日に施行された改正規約に対応したものです。下線部は事項等の新設・変更又は表示の追加を意味します。

【9月1日以降】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。）

事項	媒体			
	インターネット広告	パンフレット等	新聞折込チラシ等 新聞記事下広告 住宅専門雑誌記事中広告	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（仲介）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 開発面積	○☆	○	○	○☆
12 総区画数	○	○	○	○☆
13 販売区画数	●	●	●	●
14 土地面積及び私道負担面積（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。）	○	○	○	○
15 地目及び用途地域（注1）	○	○	○	○
16 建ぺい率及び容積率（容積率の制限があるときは、制限の内容）	○	○	○	○
17 宅建業法第33条に規定する許可等の処分の番号（パンフレット等の媒体を除き、造成工事が完了済みの場合は省略することができる。）	○	○	○	○
18 道路の幅員	○	○	○	○
19 主たる設備等の概要	●	○	●	○
20 工事の完了予定年月（パンフレット等の媒体を除き、造成工事が完了済みの場合は省略することができる。）	○	○	○	○
21 ① 価格（パンフレット等の媒体を除き、最低価格、最高価格並びに最多価格帯及びその区画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	●	●	●	●
22 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	○	○	○	○
23 取引条件の有効期限	●	●	●	○
24 情報公開日（又は直前の更新日）及び次回の更新予定日	●	○	○	○

【9月1日以降】別表3 売地・貸地・分譲宅地で販売区画数が1区画のもの

事項	媒体		
	インターネット広告	新聞折込チラシ等	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（仲介）の別）	○	○	○
7 物件の所在地（町又は字の名称まで）	○	○	○
8 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。）	○	○	○
9 土地面積及び私道負担面積	○	○	○
10 用途地域（注）及び地目	○	○	○
11 建ぺい率及び容積率（容積率の制限があるときは、制限の内容）。	○	○	○
12 都市計画法その他の法令に基づく制限で、宅建業法施行令第3条に定めるものに関する事項	○	○	○
13 ① 価格 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	○	○	○
14 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	○	○	○
15 取引条件の有効期限	○	○	○
16 情報公開日（又は直前の更新日）及び次回の更新予定日	○	○	○

(注) 市街化調整区域の土地にあっては、用途地域に代えて市街化調整区域である旨を明示するほか、都市計画法第34条第1項第11号又は第12号、同法施行令第36条第1項第3号ロ又はハのいずれかに該当するものについては、住宅等を建築するための許可条件を記載すること。

(注) 1 市街化調整区域の土地にあっては、用途地域に代えて市街化調整区域である旨を明示するほか、都市計画法第34条第1項第11号又は第12号、同法施行令第36条第1項第3号ロ又はハのいずれかに該当するものについては、住宅等を建築するための許可条件を記載すること。
 2 パンフレット等には、規則第4条第2項各号に定めるいわゆるデメリット事項を記載すること。
 3 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。
 4 「●」の事項は、予告広告において省略することができる。
 5 「○」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。

I. 改正された表示規約と施行規則の解説

※この別表は、9月1日に施行された改正規約に対応したものです。下線部は事項等の新設・変更又は表示の追加を意味します。

【9月1日以降】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

事項		インターネット広告	新聞折込チラシ等	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(仲介)の別)	○	○	○
7	物件の所在地(町又は字の名称まで)	○	○	○
8	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。)	○	○	○
9	土地面積及び私道負担面積	○	○	○
10	建物面積	○	○	○
11	連棟式建物であるときは、その旨	○	○	○
12	宅建業法第33条に規定する許可等の処分の番号(建築工事が完了済みの場合は省略可)	○	○	
13	建物の建築年月(建築工事が完了していない場合は、 <u>工事の完了予定年月</u>)	○	○	○
14	<u>引渡し可能年月</u>	○		
15	① 価格	○	○	○
	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			
16	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			
17	① 1棟売りマンション・アパートの場合は、その旨	○	○	○
	② 1棟売りマンション・アパートの場合は、建物内の住戸数、各住戸の専有面積(最小面積及び最大面積)、建物の主たる部分の構造及び階数	○	○	
18	取引条件の有効期限		○	
19	情報公開日(又は直前の更新日)及び次回の更新予定日	○		

【9月1日以降】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

事項		インターネット広告	新聞折込チラシ等	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(仲介)の別)	○	○	○
7	物件の所在地(町又は字の名称まで)	○	○	○
8	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。)	○	○	○
9	階数及び当該物件が存在する階	○	○	○
10	専有面積	○	○	○
11	バルコニー面積	○	○	
12	建物の建築年月(建築工事が完了していない <u>新築分譲マンション</u> の場合は、 <u>工事の完了予定年月</u>)	○	○	○
13	<u>引渡し可能年月</u>	○		
14	① 価格	○	○	○
	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			
15	借地の場合はその旨及び当該借地権の種類、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	○	○	○
16	管理費及び修繕積立金等	○	○	○
17	<u>管理形態及び管理員の勤務形態</u>	○	○	
18	取引条件の有効期限		○	
19	情報公開日(又は直前の更新日)及び次回の更新予定日	○		

I. 改正された表示規約と施行規則の解説

※この別表は、9月1日に施行された改正規約に対応したものです。下線部は事項の新設・変更又は表示の追加を意味します。

【9月1日以降】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。）

事項	媒体			
	インターネット広告	パンフレット等	新聞折込チラシ等 新聞記事下広告 住宅専門雑誌記事中広告	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 <u>広告主の宅建業法による免許証番号</u>	○	○	○	
5 <u>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</u>	○	○	○	
6 <u>広告主の取引態様(貸主、代理、媒介(仲介)の別)</u>	○	○	○	○
7 物件の所在地番又は住居表示	○	○	○	○
8 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。)	○	○	○	○
9 賃貸戸数	●	●	●	●
10 専有面積(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。)	○	○	○	○
11 <u>建物の主たる部分の構造及び階数(インターネット広告、パンフレット等の媒体を除き、賃貸戸数が10未満の場合は省略することができる。)</u>	○	○	○	
12 建物の建築年月(建築工事が完了していない場合は、 <u>工事の完了予定年月</u>)	○	○	○	○
13 <u>入居可能時期</u>	○	○		
14 賃料(パンフレット等の媒体を除き、最低賃料及び最高賃料のみで表示することができる。)	●	●	●	●
15 礼金等を必要とするときはその旨及びその額	●	●	●	●
16 敷金、保証金等を必要とするときは、その旨及びその額(償却をする場合は、その旨及びその額又はその割合)	●	●	●	●
17 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	○	○	○	○
18 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及びその額	●	●	●	●
19 管理費又は共益費等	●	●	●	●
20 駐車場、倉庫等の設備の利用条件(敷地外の駐車場についてはその旨及び将来の取扱い)		●	●	
21 定期建物賃貸借であるときはその旨	○	○	○	○
22 <u>契約期間(普通賃貸借で契約期間が2年以上のものを除く。)</u>	○	○	○	○
23 取引条件の有効期限		●	●	
24 <u>情報公開日(又は直前の更新日)及び次回の更新予定日</u>	●			

(注) 1 当初の契約時からその期間満了時まで、事項番号14から20以外の費用を必要とするときは、その費目及びその額を記載すること。
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。

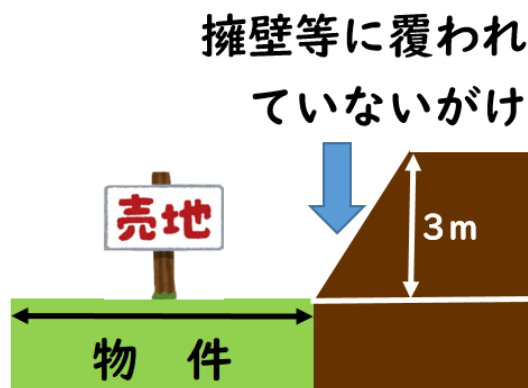
【9月1日以降】別表9 中古賃貸マンション・貸家・中古賃貸アパート・新築賃貸マンション又は新築賃貸アパートで賃貸戸数が1戸のもの

事項	媒体		
	インターネット広告	新聞折込チラシ等	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 <u>広告主の宅建業法による免許証番号</u>	○	○	
5 <u>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</u>	○	○	
6 <u>広告主の取引態様(貸主、代理、媒介(仲介)の別)</u>	○	○	○
7 物件の所在地(町又は字の名称まで)	○	○	○
8 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。)	○	○	○
9 <u>建物の主たる部分の構造、階数及び当該物件が存在する階</u>	○		
10 建物面積又は専有面積	○	○	○
11 建物の建築年月(建築工事が完了していない場合は、 <u>工事の完了予定年月</u>)	○	○	○
12 <u>入居可能時期</u>	○		
13 賃料	○	○	○
14 礼金等を必要とするときはその旨及びその額	○	○	○
15 敷金、保証金等を必要とするときは、その旨及びその額(償却をする場合は、その旨及びその額又はその割合)	○	○	○
16 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	○	○	○
17 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及びその額	○	○	○
18 管理費又は共益費等	○	○	○
19 定期建物賃貸借であるときはその旨	○	○	○
20 <u>契約期間(普通賃貸借で契約期間が2年以上のものを除く。)</u>	○	○	○
21 取引条件の有効期限		○	
22 <u>情報公開日(又は直前の更新日)及び次回の更新予定日</u>	○		

(注) 当初の契約時からその期間満了時まで、事項番号13から18以外の費用を必要とするときは、その費目及びその額を記載すること。

2. 特定事項の明示義務関係の改正ポイント（強化規定）

改正後	改正前
その旨を明示するとともに、「 当該土地に建築（再建築）するに際して、制限が加えられているときは、その内容も明示 」を追加（下記参照）	土地が擁壁によっておおわれないがけの上又はがけの下にあるときは、その旨を明示すること。

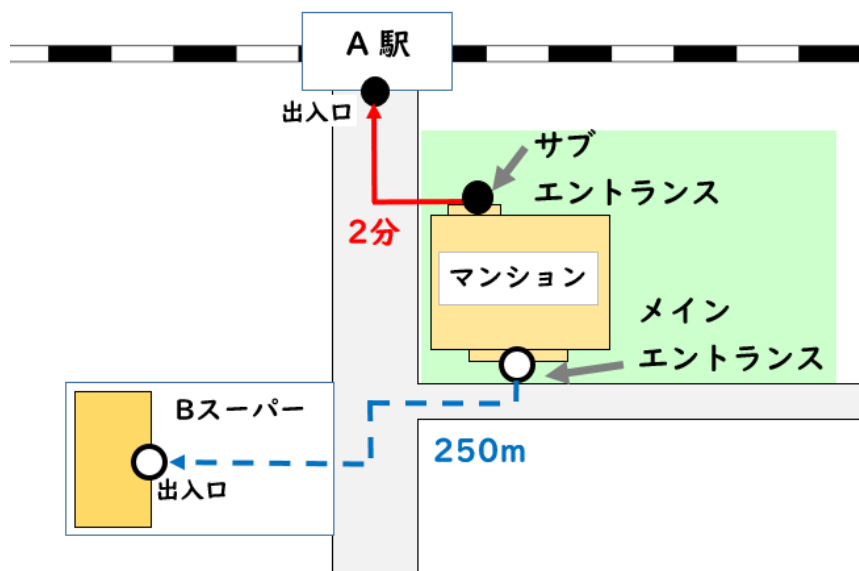


【表示例】

「本物件は擁壁に覆われていないがけ下にあるため、建築する際は建物の主要構造部を鉄筋コンクリート造にする必要があります」

3. 物件の内容・取引条件等に係る表示基準関係の改正ポイント ①（強化規定）

改正後	改正前
(駅や周辺の公共・公益施設、商業施設等までの所要時間や道路距離を記載する場合)	
マンションやアパートについては 建物の出入口を起 点 とすることを明文化	敷地のもっとも近い地点を起着点として計算する ことで可



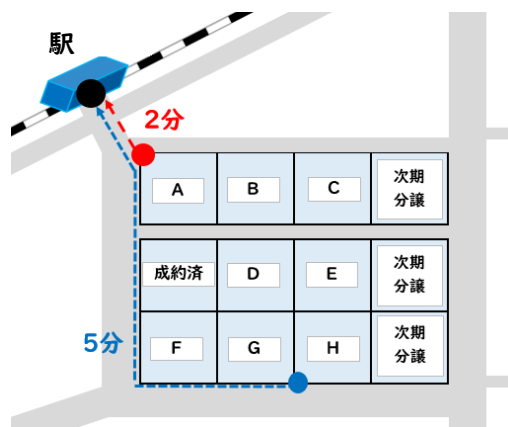
【表示例】

- 交通/A駅まで徒歩2分
※サブエントランス利用（夜10時から翌6時まではサブエントランス利用不可。メインエントランス利用でA駅まで徒歩4分）
- 周辺施設/Bスーパーまで250m
※メインエントランス利用

3. 物件の内容・取引条件等に係る表示基準関係の改正ポイント ②（強化規定）

改正後	改正前
(駅や周辺の公共・公益施設、商業施設等のまでの所要時間や道路距離を記載する場合)	
<p>もっとも近い住戸（区画）のほか、もっとも遠い住戸（区画）の所要時間又は道路距離を併記</p>	<p>販売戸数等が2以上の分譲物件については、販売中の住戸（区画）でもっとも近い物件の所要時間等のみの表示で足りていた</p>

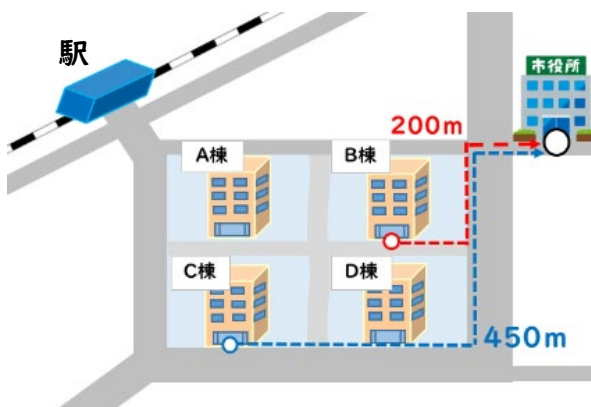
図1



「○○駅まで徒歩2分から5分」

※駅（●印）までの徒歩所要時間は、最も近い住戸「A」からと最も遠い住戸「H」からの表示が必要です。

図2



「○○市役所まで200mから450m」

「○○市役所まで3分から6分」

※市役所までの道路距離または徒歩所要時間は、最も近い「B棟」の出入り口からと最も遠い「C棟」の出入り口からの表示が必要です。

3. 物件の内容・取引条件等に係る表示基準関係の改正ポイント ③（緩和規定）

改正後	改正前
(交通の利便について)	
規定を削除（表示しなくてもよい）	公共交通機関を利用しないことが通例である場合には物件の最寄駅等までの距離を表示
(学校や役所、スーパー等の施設の表示について)	
徒歩所要時間 での表示も可	物件からの道路距離を表示
(取引する建物が未完成であるなど、外観写真を掲載できない場合)	
取引する建物を施工する者が過去に施工した建物 であり、かつ、 構造・階数・仕様が同一 であって、 規模・形状・色等が類似 しており、さらに取引する建物と異なる部位を明示した上で掲載可	取引しようとする建物と規模・形質・外観が同一のものに限り、他の建物である旨を明示した上で掲載可



【表示例】

- 「**施工例** ※取引する建物とは、外壁、屋根開口部等の形状が異なります。」
- 「**前回販売したA号棟の外観写真**です。扉や窓の開口部の位置等のデザインが異なります。」

・・・最後にもう一度・・・

不動産広告のルールが2022年9月1日に
改正されました。

必要な表示事項の項目**追加**や表示基準の
強化される規定について旧規定のまま広告
し続けないうようお願い致します。

1. おとり広告（賃貸・売買）

圧倒的に多い、契約済み物件のおとり広告

- ① 契約済みとなったのに削除せず継続して広告(中には4年以上という事例あり)
- ② 「販売戸数 2戸」「価格 3,190万円・3,290万円」等と記載した新築住宅の広告。
3,190万円の物件（2号棟）は、広告時点の約1か月前に契約済みとなり、取引できないのに表示内容を修正せずに広告していたもの

契約済みのほか、こんな「おとり広告」も

- ① 「賃料 6.1万円 面積 18㎡ 築年月 1998年4月」と記載された賃貸アパートの広告。この表示は他社の管理物件を基に賃料、面積、築年月を改ざんした架空物件であった。
- ② 「建築確認番号：第KBI-YKH16-10-27▲■号」と記載された新築住宅の広告。この番号は架空のもので、実際には、売地として取引しようとしているもの。物件の特定ができないように所在地・土地面積などを改ざんし広告していたケースもあり

故意・過失を問わず、取引できない物件は「おとり広告」です

「おとり広告」は以下の3つの類型に区分しています

架空物件

物件が存在しないため、実際には取引することができない物件

典型的なおとり広告

意思なし物件

物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件

最も悪質なおとり広告

契約済み物件

物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件

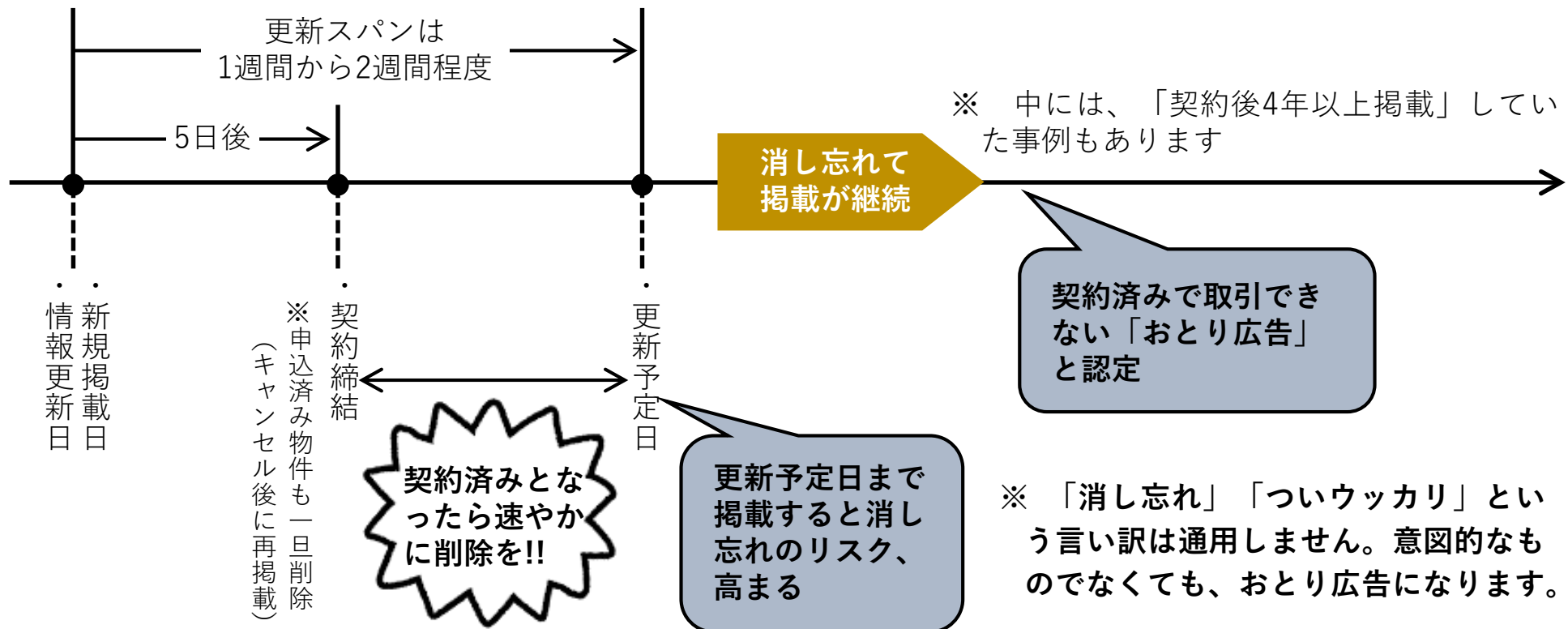
最も多いおとり広告

「おとり広告」等により、当協議会の事情聴取会に招致された事業者はこんな答弁をしています・・・

「他もやっている」、「社員（バイト）が勝手にやった」、「コンバーターの不具合のため」、「広告物件の資料がない」、「掲載件数にノルマを課していた」、「自社ホームページは規制がない（ゆるい）と思っていた」、「問い合わせがないので情報の管理をしていなかった」・・・等々

「おとり広告」のリスクをなくすために

- ① 契約済みとなった物件は、リアルタイムで削除！（更新予定日まで掲載すると「消し忘れ」のリスクが高くなります）※「申込み済み物件」も、一旦削除（キャンセル後に再掲載）
- ② マンパワーに見合った量の物件を掲載する！
- ③ 1週間ないし2週間に1回は、取引状況等の確認を確実に行う！
- ④ 『契約済み物件の掲載は、おとり広告である』という認識をすべての社員がもつ！



2. 諸費用関連の不当表示（賃貸）

・ ・ おとり広告よりも多い「諸費用の記載漏れ」 ・ ・

「鍵交換費用」「ルームクリーニング費用」「24時間サポート費用」等々、借主に支払い義務が発生する費用は、広告に記載することがルール。

広告に「書いていない」ということは・・・

一般消費者からすると「必要ではない」「かからない」と認識しますので、広告に「諸費用はかからない」「諸費用は不要です」と表示しているのと同じことになります。

発生する原因は何なのか？

「書かなくてはいけないものという認識が不足」「記載する項目欄がない」「入手した図面に書いていなかった」・・・今一度、認識を改め、再確認をお願いします。

※ 管理会社の図面を下帯だけ社名を変えて消費者に手渡す場合…

管理会社や元付業者が作成した図面であっても、内容に誤りがあった場合、責任は広告を消費者に渡した客付会社になります。消費者に手渡す前に一度内容に誤りがないかご確認をお願いします。

3. 保証会社関連の不当表示（賃貸）

・ ・ 保証会社の利用が条件なのに広告に書いていない ・ ・

保証会社を利用することで契約することができるケースが非常に増えてきていますが、保証会社を利用することが取引条件である場合には、その旨と保証料を記載しなければなりません。

発生する原因は何なのか？

- 「書かなくてはいけないものという認識が不足」「入手した図面に書いていなかった」
- ・ ・ 今一度、認識を改め、再確認をお願いします。

知っておきたいワンポイント

保証料は契約時にかかる費用だけ記載すればいいのか？

➡ 保証料で契約時の他に、2年目以降1年毎に更新料がかかる・契約時とは別に毎月費用がかかる等の場合は、その費用まで記載が必要です。

例) 保証会社加入必須(契約時5万円、**2年目以降1年毎に1万円**かかります。)

※ 契約時にかかる費用だけ記載すると実際かかる費用より安く見えるため不当表示になります。

4. 設備・仕様関連の不当表示（賃貸・売買）

・ ・ 存在しない設備・仕様が広告に記載されている ・ ・

「オートロック」「エレベーター」「BS」「CS」「床下収納」「フローリング」「バストイレ別」「角部屋」等々、その物件に存在しない、もしくは、仕様が異なるものを表示している広告が目立ちます。存在する設備、仕様を確認し、「きっと付いている」等の思い込みで広告しないようお願いします。

発生する原因は何なのか？

「今どきの物件だから当然、ついてる」「現地で確認できることだから多少は許容範囲」「数多く登録すればそれだけ閲覧率が上がる」「間違えてチェックボックスに✓してしまった」・・・ないものを「ある」かのように表示することがないように、登録する際には、再確認をお願いします。

「バストイレ別」の表記に要注意！！

写真のような「3点ユニット」、浴槽（バスタブ）がなく、シャワーの設備しかないもの等について、「バストイレ別」の表記はできません。違反が多い事項ですのでご注意ください。



「バストイレ別」
の表記は禁止

5. その他売買物件によく見受けられる不当表示

- 「**私道負担 無**」と表示 ⇒ **12.6㎡の私道負担有**

※ 例えば、「土地 100.00㎡（ほかに私道12.6㎡有り）」と記載しなければなりません。

- 「**4LDK**」と表示 ⇒ **3LDK+納戸である。**

※ 建築基準法上、納戸であるのに居室としてカウントすることはできません。

- 「**容積率 200%**」と表示 ⇒ **160%である。**

※ 前面道路の幅員により、容積率が制限される場合には厳しい数値を記載しなければなりません。

- 「**価格 8,380万円**」と表示 ⇒ **84,232,000円である。**

※ 水道加入金（432,000円）を含めずに表示しているもの。

- 「**劣化対策等級3級取得**」と表示 ⇒ **取得していない。**

※ 実際に申請中である等、取得できることが確実である場合は「2022年3月取得予定」として記載することはできます。

- 「**土地面積120.02㎡**」と表示 ⇒ **このうちの0.89㎡は隣地等他の3区画の通行、電線路敷設等を目的とする地役権が設定されるものなのに、その旨不記載**

※ 土地の一部に地役権設定がされる場合は、その面積と内容を記載しなければなりません。

12. 「不当表示」 (第23条) の規制を理解する

不当表示は、広告主の故意・過失を問いません (反響の有無も問いません)

無過失責任

物件の所在、形質その他の内容について、実際のもの又は他の競争事業者の供給するものよりも**優良**であると一般消費者に誤認されるおそれのある表示

優良誤認表示

物件の価格、支払方法その他の取引条件について、実際のもの又は他の事業者に係るものよりも取引の相手方に**有利**であると一般消費者に誤認されるおそれのある表示

有利誤認表示

事業者の信用その他物件の取引に関連する事項について、一般消費者に誤認されるおそれのある表示

広告に表示していないことにより「不当表示」となるケースが増えています。例えば、

- ① 「ペット飼育可」とのみ表示 ⇒ 敷金が1か月分増額される旨を書いてない。
- ② 「著しい不整形地」や「再建築ができない」のに、その旨が書いてない。
- ③ 「月々55,000円のお支払で購入可」とのみ表示 ⇒ ボーナス時の加算額(150,000円)を書いてない。等々

一般消費者に
誤解を招くことがないように
ルールを遵守し
わかりやすい広告を
引き続き、お願いいたします