

# 不動産の表示に関する公正競争規約施行規則

〔不動産の表示に関する公正競争規約実施細則〕

〔施工会社の名称又は商号の表示例等〕

〔DK・LDKの広さ(畳数)の目安となる指導基準〕

## 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 公益社団法人 近畿地区不動産公正取引協議会  
東北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  
公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 四国地区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 一般社団法人 九州不動産公正取引協議会

## — 目 次 —

第1章 用語の定義（第1条）	1
第2章 必要な表示事項（第2条～8条）	1
第1節 表示媒体（第2条）	
第2節 物件の種別（第3条）	
第3節 必要な表示事項（第4条）	
第4節 予告広告・副次的表示における特例（第5条・第6条）	
第5節 インターネット広告によるシリーズ広告（第7条）	
第3章 特定事項の明示義務（第8条）	4
第4章 見やすい大きさの文字による表示（第9条）	5
第5章 表示基準（第10条～第12条）	5
第1節 物件の内容・取引条件等に係る表示基準（第10条）	
・取引態様（第1号）	
・物件の所在地（第2号）	
・交通の利便性（第3号～第7号）	
・各種施設までの距離又は所要時間（第8号～第11号）	
・団地の規模（第12号）	
・面積（第13号～第16号）	
・物件の形質（第17号～第21号）	
・写真・絵図（第22号・第23号）	
・設備・施設等（第24号～第28号）	
・生活関連施設（第29号～第33号）	
・価格・賃料（第34号～第43号）	
・住宅ローン等（第44号～第48号）	
第2節 節税効果等の表示基準（第11条）	
第3節 入札及び競り売りの方法による場合の表示基準（第12条）	
第6章 誤認されるおそれのある二重価格表示（第13条・第14条）	11
第7章 実施細則等（第15条）	11
附 則	
・不動産の表示に関する公正競争規約実施細則	12
・施工会社の名称又は商号の表示例等	14
・DK・LDKの広さ（畳数）の目安となる指導基準]	15

## 第1章 用語の定義

### (用語の定義)

**第1条** この規則において使用する用語であつて、不動産の表示に関する公正競争規約（「以下「規約」という。）で使用する用語と同一のものは、これと同一の意義に使用するものとする。

2 次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) **最多価格帯** 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認められる場合において、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。
- (2) **開発面積** 開発区域の総面積をいう。
- (3) **総区画数** 開発区域内のすべての予定区画数をいう。
- (4) **総戸数** 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においては、現に取引しようとするすべての建物の一棟ごとの住戸の戸数をいう。
- (5) **販売区画数** 販売しようとする分譲宅地の区画数をいう。
- (6) **販売戸数** 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の住戸の戸数をいう。
- (7) **賃貸戸数** 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。

## 第2章 必要な表示事項

### 第1節 表示媒体

#### (表示媒体)

**第2条** 規約第8条（必要な表示事項）に規定する規則で定める表示媒体は、次に掲げる区分によるものとし、それぞれの意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) **新聞・雑誌広告** 新聞又は雑誌に掲載される広告表示を総称し、広告表示の位置、大きさ等によって次のとおり細分する。
  - ア **新聞記事下広告** 新聞の記事の下に掲載される広告表示をいい、全面広告を含むものとする。
  - イ **住宅専門雑誌記事中広告** 住宅情報専門誌の記事面に掲載される広告表示であつて、横5分の1ページ以上の大きさのものをいい、口絵、目次、表紙及び全ページ広告を含むものとする。
  - ウ **その他の新聞・雑誌広告** ア及びイに掲げるものを除き、新聞又は雑誌に掲載される広告表示をいう。
- (2) **新聞折込チラシ等** 新聞に折り込まれ、又はその他の方法により配布されるチラシ又は掲出されるビラ等（店頭ビラを除く。）による広告表示をいう。
- (3) **パンフレット等** パンフレット、小冊子、光・磁気記録媒体その他これらに類似する広告表示をいう。
- (4) **インターネット広告** インターネットによる広告表示をいう。

### 第2節 物件の種別

#### (物件の種別)

**第3条** 規約第8条（必要な表示事項）に規定する物件の種別は、次に掲げる区分によるものとし、それ

ぞれの意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) **分譲宅地** 一団の土地を複数の区画に区分けして、その区画ごとに売買し又は借地権（転借地権を含む。）を設定若しくは移転する住宅用地をいう。
- (2) **現況有姿分譲地** 主として一団の土地を一定面積以上の区画に区分けして売買する山林、原野等の土地であって、分譲宅地及び売地以外のものをいう。
- (3) **売地** 区分けしないで売買される住宅用地をいう。
- (4) **貸地** 区分けしないで借地権（転借地権を含む。）を設定又は移転する住宅用地をいう。
- (5) **新築分譲住宅** 一団の土地を複数の区画に区分けしてその区画ごとに建築され、構造及び設備ともに独立した新築の一棟の住宅であって、売買するものをいう。
- (6) **新築住宅** 建物の構造及び設備ともに独立した新築の一棟の住宅をいう。
- (7) **中古住宅** 建築後1年以上経過し、又は居住の用に供されたことがある一戸建て住宅であって、売買するものをいう。
- (8) **マンション** 鉄筋コンクリート造りその他堅固な建物であって、一棟の建物が、共用部分を除き、構造上、数個の部分（以下「住戸」という。）に区画され、各部分がそれぞれ独立して居住の用に供されるものをいう。
- (9) **新築分譲マンション** 新築のマンションであって、住戸ごとに売買するものをいう。
- (10) **中古マンション** 建築後1年以上経過し、又は居住の用に供されたことがあるマンションであって、住戸ごとに、売買するものをいう。
- (11) **新築賃貸マンション** 新築のマンションであって、住戸ごとに、賃貸するものをいう。
- (12) **中古賃貸マンション** 建築後1年以上経過し、又は居住の用に供されたことがあるマンションであって、住戸ごとに、賃貸するものをいう。
- (13) **貸家** 一戸建て住宅であって、賃貸するものをいう。
- (14) **新築賃貸アパート** マンション以外の新築の建物の一部であって、住戸ごとに、賃貸するものをいう。
- (15) **中古賃貸アパート** マンション以外の建物であり、建築後1年以上経過し、又は居住の用に供されたことがある建物の一部であって、居住の用に供するために賃貸するものをいう。
- (16) **小規模団地** 総区画数若しくは総戸数又は販売区画数若しくは販売戸数が10未満のものをいう。
- (17) **共有制リゾートクラブ会員権** 主として会員が利用する目的で宿泊施設等のリゾート施設の全部又は一部の所有権を共有するものをいう。

### 第3節 必要な表示事項

#### （必要な表示事項）

**第4条** 規約第8条（必要な表示事項）に規定する必要な表示事項は、前条に掲げる区分による物件の種類ごとに、それぞれの種別に対応する別表1から別表10の表示媒体欄に「○」及び「●」の記号を付した事項とする。ただし、小規模団地にあつては、別表1、別表4及び別表6中「○」の記号を付した事項のうち、「☆」の記号を付した事項を除いた事項とする。

**2** 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つ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) 公表された道路建設計画、鉄道建設計画その他の都市計画がある場合において、静寂さその他物件の環境条件に影響を及ぼすおそれがあるときは、その計画が存在する旨
- (3) 団地全体の見取図、区画配置図等を表示する場合において、当該団地内（団地を数期に分けて分譲するときは、当該期に販売する一団の区画内及びこれに隣接する土地）に他人の所有に係る土地があるときは、その旨及びその位置

#### 第4節 予告広告・副次的表示における特例

##### （予告広告に係る必要な表示事項）

第5条 規約第9条（予告広告における特例）第1項に規定する予告広告において省略することができる表示事項は、別表1、別表4、別表6及び別表8中「●」の記号を付した事項とする。

- 2 規約第9条第3項の規定に基づき、予告広告をした媒体と異なる媒体を用いて本広告をするときは、新聞・雑誌広告又はインターネット広告によるものとし、当該予告広告において、本広告をする新聞名、雑誌名又はウェブサイト名（アドレスを含む。）及び発行予定期日又は掲載予定日を明示しなければならない。
- 3 規約第9条第4項の規則で定める必要な表示事項は、次に掲げる事項とする。
  - (1) 予告広告である旨
  - (2) 価格若しくは賃料（入札・競り売りの方法による場合は、最低売却価格又は最低取引賃料）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) 本広告を行い取引を開始するまでは、契約又は予約の申込みは一切応じない旨及び申込みの順位の確保に関する措置を講じない旨
  - (5) 予告広告をする時点において、すべての予定販売区画、予定販売戸数又は予定賃貸戸数を一括して販売（取引）するか、又は数期に分けて販売（取引）するかが確定していない場合は、その旨及び当該予告広告以降に行う本広告において販売区画数、販売戸数又は賃貸戸数を明示する旨
- 4 前項第1号の表示は、目立つ場所に14ポイント以上の大きさの文字で表示し、同項第3号及び第4号の表示は、同項第1号の表示に近接する場所に表示する。

##### （副次的表示）

第6条 規約第10条（副次的表示における特例）に規定する副次的表示において省略することができる表示事項は、別表1、別表4及び別表6中「○」の記号を付した事項のうち、「☆」の記号を付した事項とする。

#### 第5節 インターネット広告によるシリーズ広告

##### （インターネット広告によるシリーズ広告）

第7条 規約第11条（シリーズ広告における特例）第1号に規定する規則で定めるインターネット広告による広告表示は、シリーズ広告の第1回広告において示されたシリーズ広告のスケジュールに従って、最終広告に至るまでの各回の広告表示が確実に行われることを含め、その運営管理が第三者により行われているインターネット広告とする。

### 第3章 特定事項の明示義務

#### (特定事項の明示義務)

第8条 規約第13条(特定事項の明示義務)に規定する規則で定める「特定事項」は、次の各号に掲げる事項とし、それぞれ当該各号に定めるところにより表示する。

- (1) 都市計画法第7条に規定する市街化調整区域に所在する土地(同法第29条に規定する開発許可を受けているもの及び都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第36条第1項第3号ロ又はハに該当するものを除く。)については、「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。」と16ポイント以上の文字で明示すること。  
ただし、新聞・雑誌広告における文字の大きさについては、この限りでない。
- (2) 建築基準法第42条に規定する道路に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」と明示すること。ただし、同法第43条第1項ただし書の許可を受けることができることとなる場合において、その旨を表示するときは、この限りでない。
- (3) 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については、「再建築不可」又は「建築不可」と明示すること。
- (4) 路地状部分のみで道路に接する土地であって、その路地状部分の面積が当該土地面積のおおむね30パーセント以上を占めるときは、路地状部分を含む旨及び路地状部分の割合又は面積を明示すること。
- (5) 建築基準法第42条第2項の規定により道路とみなされる部分(セットバックを要する部分)を含む土地については、その旨を表示し、セットバックを要する部分の面積がおおむね10パーセント以上である場合は、併せてその面積を明示すること。
- (6) 土地取引において、当該土地上に古家、廃屋等が存在するときは、その旨を明示すること。
- (7) 沼沢地、湿原又は泥炭地等については、その旨を明示すること。
- (8) 土地の全部又は一部が高圧電線路下にあるときは、その旨及びそのおおむねの面積を表示すること。この場合において、建物その他の工作物の建築が禁止されているときは、併せてその旨を明示すること。
- (9) 地下鉄の線路を敷設する場合等において、土地の全部又は一部の地下の範囲を定めた地上権が設定されているときは、その旨を表示すること。この場合において、地上権の行使のために土地の利用に制限が加えられているときは、併せてその旨を明示すること。
- (10) 傾斜地を含む土地であって、傾斜地の割合が当該土地面積のおおむね30パーセント以上を占める場合(マンション及び別荘地等を除く。)は、傾斜地を含む旨及び傾斜地の割合又は面積を表示すること。ただし、傾斜地の割合が30パーセント以上を占めるか否かにかかわらず、傾斜地を含むことにより、当該土地の有効な利用が著しく阻害される場合(マンションを除く。)は、その旨及び傾斜地の割合又は面積を明示すること。
- (11) 土地の有効な利用が阻害される著しい不整形画地及び区画の地盤面が2段以上に分かれている等の著しく特異な地勢の土地については、その旨を明示すること。
- (12) 土地が擁壁によっておおわれな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。
- (13) 道路法(昭和27年法律第170号)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道路等の区域に係る土地についてはその旨を明示すること。
- (14) 建築工事に着手した後に、同工事を相当の期間にわたり中断していた新築住宅又は新築分譲マンションについては、建築工事に着手した時期及び中断していた期間を明示すること。

- (15) 建築条件付土地の取引については、当該取引の対象が土地である旨並びに当該条件の内容及び当該条件が成就しなかったときの措置の内容を明示して表示すること。
- (16) 国土利用計画法（昭和49年法律第92号）による許可又は事前届出を必要とする場合は、その旨を明示して表示すること。

## 第4章 見やすい大きさの文字による表示

### （見やすい大きさの文字による表示）

**第9条** 規約に規定する「見やすい大きさの文字」とは、原則として7ポイント以上の大きさの文字による表示（7ポイント未満の大きさの文字による表示であっても、文字の大きさのほか、文字数、レイアウト、書体、文字色、文字間隔、行間隔等を勘案して総合的に判断し、見やすい大きさの文字であると認められる文字による表示を含む。）をいう。

## 第5章 表示基準

### 第1節 物件の内容・取引条件等に係る表示基準

#### （物件の内容・取引条件等に係る表示基準）

**第10条** 規約第15条（物件の内容・取引条件等の表示基準）各号に規定する事項について表示するときは、次の各号に定めるところにより表示する。

#### 〔取引態様〕

- (1) 取引態様は、「売主」、「貸主」、「代理」又は「媒介（仲介）」の別をこれらの用語を用いて表示すること。

#### 〔物件の所在地〕

- (2) 物件の所在地は、都道府県（県庁所在地、政令指定都市及び特別区の場合は省略可）、郡、市区町村、字及び地番（別表3、別表5、別表7及び別表9における地番を除く。）を表示すること。

#### 〔交通の利便性〕

- (3) 交通の利便については、次の基準により表示すること。

ア 公共交通機関を利用することが通例である場合には、次により表示すること。

(ア) 鉄道、都市モノレール又は路面電車（以下「鉄道等」という。）の最寄りの駅又は停留場（以下「最寄駅等」という。）の名称及び最寄駅等からの徒歩所要時間を明示して表示すること。

(イ) 鉄道等の最寄駅等からバスを利用するときは、最寄駅等の名称、最寄駅等から最寄りのバスの停留所までのバス所要時間及び同停留所からの物件までの徒歩所要時間を明示して表示すること。この場合において、停留所の名称を省略することができる。

(ウ) バスのみを利用するときは、最寄りのバスの停留所の名称及び同停留所から物件までの徒歩所要時間を明示して表示すること。

イ 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道路距離を表示すること。

- (4) 公共交通機関は、現に利用できるものを表示し、特定の時期にのみ利用できるものは、その利用できる時期を明示して表示すること。ただし、新設の路線については、現に利用できるものと併せて表示する場合に限り、路線の新設に係る国土交通大臣の許可処分又はバス会社等との間に成立している協定の内容を明示して表示することができる。

- (5) 新設予定の鉄道、都市モノレールの駅若しくは路面電車の停留場（以下「駅等」という。）又はバスの停留所は、当該路線の運行主体が公表したものに限り、その新設予定時期を明示して表示することができる。
- (6) 電車、バス等の交通機関の所要時間は、次の基準により表示すること。
- ア 起点及び着点とする駅等又はバスの停留所の名称を明示すること。この場合において、最寄りの駅等からバスを利用する場合であって、物件の最寄りの停留所までのバスの所要時間を表示するときは、停留所の名称を省略することができる。
  - イ 乗換えを要するときは、その旨を明示すること。
  - ウ 特急、急行等の種別を明示すること。
  - エ 通勤時の所要時間が平常時の所要時間を著しく超えるときは、通勤時の所要時間を明示すること。この場合において、平常時の所要時間をその旨を明示して併記することができる。
  - オ 通勤時に利用することができない電車、バス等の交通機関による所要時間を表示するときは、その旨を明示し、かつ、通勤時に利用することができる電車、バス等の交通機関による所要時間を併記すること。
- (7) 自動車による所要時間は、道路距離を明示して、走行に通常要する時間を表示すること。この場合において、表示された時間が有料道路（橋を含む。）の通行を含む場合のものであるときは、その旨を明示すること。ただし、その道路が高速自動車国道であって、周知のものであるときは、有料である旨の表示を省略することができる。

#### 〔各種施設までの距離又は所要時間〕

- (8) 道路距離又は所要時間を表示するときは、起点及び着点を明示して表示すること（他の規定により当該表示を省略することができることとされている場合を除く。）。
- (9) 団地（一団の宅地又は建物をいう。以下同じ。）と駅その他の施設との間の距離又は所要時間は、それぞれの施設ごとにその施設から最も近い当該団地内の地点を起点又は着点として算出した数値を表示すること。ただし、当該団地を数区に区分して取引するときは、各区分ごとに距離又は所要時間を算出すること。
- (10) 徒歩による所要時間は、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を表示すること。この場合において、1分未満の端数が生じたときは、1分として算出すること。
- (11) 自転車による所要時間は、道路距離を明示して、走行に通常要する時間を表示すること。

#### 〔団地の規模〕

- (12) 開発区域を工区に分けて工区ごとに開発許可を受け、当該開発許可に係る工区内の宅地又は建物について表示をするときは、開発区域全体の規模及びその開発計画の概要を表示すること。この場合において、全体計画中に開発許可を受けていない部分を含むときは、その旨を明示すること。

#### 〔面積〕

- (13) 面積は、メートル法により表示すること。この場合において1平方メートル未満の数値は、切り捨てて表示することができる。
- (14) 土地の面積は、水平投影面積を表示すること。
- (15) 建物の面積（マンションにあつては、専有面積）は、延べ面積を表示し、これに車庫、地下室等の面積を含むときは、その旨及びその面積を表示すること。ただし、中古マンションにあつては、建物登記簿に記載された面積を表示することができる。
- (16) 住宅の居室等の広さを畳数で表示する場合においては、畳1枚当たりの広さは1.62平方メートル（各室の壁心面積を畳数で除した数値）以上の広さがあるという意味で用いること。

#### 〔物件の形質〕

- (17) 採光及び換気のための窓その他の開口部の面積の当該室の床面積に対する割合が建築基準法第



28条の規定に適合していないため、同法において居室と認められない納戸その他の部分については、その旨を「納戸」等と表示すること。

- (18) 遮音、断熱等を目的とした建築部材自体の性能を表示する場合において、実際の住宅内における遮音、断熱性能等がその構造等から当該部材自体の性能とは異なる可能性がある場合には、その旨を表示すること。
- (19) 地目は、登記簿に記載されているものを表示すること。この場合において、現況の地目と異なるときは、現況の地目を併記すること。
- (20) 宅地の造成材料又は建物の建築材料について、これを強調して表示するときは、その材料が使用されている部位を明示すること。
- (21) 建物をリフォーム又は改築（以下「リフォーム等」という。）したことを表示する場合は、そのリフォーム等の内容及び時期を明示すること。

#### 〔写真・絵図〕

- (22) 宅地又は建物の写真は、取引するものの写真を用いて表示すること。ただし、取引しようとする建物が建築工事の完了前である等その建物の写真を用いることができない事情がある場合においては、次に掲げるものに限り、他の建物の写真を用いることができる。この場合においては、当該写真が他の建物のものである旨を写真に接する位置に明示すること。
  - ア 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。この場合において、門塀、植栽、庭等が異なる場合は、その旨を明示すること。
  - イ 建物の内部写真であって、写真に写される部分の規模、形質等が同一のもの
- (23) 宅地又は建物の見取図、完成図又は完成予想図は、その旨を明示して用い、当該物件の周囲の状況について表示するときは、現況に反する表示をしないこと。

#### 〔設備・施設等〕

- (24) 上水道（給水）は、公営水道（専用水道及び簡易専用水道を含む。）、私設水道又は井戸（導管等により飲用の水を供給する施設であって、水道法（昭和32年法律第177号）の適用を受けないものを含む。）の別を表示すること。
- (25) ガスは、都市ガス、LPガス集中方式又はLPガス個別方式等の別を明示して表示すること。
- (26) 温泉法（昭和23年法律第125号）による温泉については、次に掲げる事項を明示して表示すること。
  - ア 温泉に加温したものについては、その旨
  - イ 温泉に加水したものについては、その旨
  - ウ 温泉源から採取した温泉を給湯管によらずに供給する場合（運び湯の場合）は、その旨
  - エ 共同浴場を設置する場合において、循環装置又は循環ろ過装置を使用する場合は、その旨
- (27) 団地内に建設されるプール、テニスコートその他の娯楽・運動施設について表示するときは、これらの施設の内容、運営主体、利用条件及び整備予定時期を明示すること。
- (28) 都市計画法第29条の開発許可を受けて開発される団地に設置することが当該開発許可の内容となっている公共・公益施設及び生活利便施設又は地方公共団体が設置に関し事業決定している公共・公益施設は、その整備予定時期を明示して表示することができる。

#### 〔生活関連施設〕

- (29) 前号の公共・公益施設以外の学校、病院、官公署、公園その他の公共・公益施設は、次に掲げるところにより表示すること。
  - ア 現に利用できるものを表示すること。
  - イ 物件までの道路距離を明示すること。
  - ウ その施設の名称を表示すること。ただし、公立学校及び官公署の場合は、パンフレットを除き、

省略することができる。

- (30) 前号アの規定にかかわらず、学校については、学校の設置について必要とされる許可等の処分を受けているもの又は国若しくは地方公共団体が事業決定しているものにあつては、現に利用できるものと併せて表示する場合に限り、その整備予定時期を明示して表示することができる。また、学校以外の施設については、都市計画法第11条に規定する都市施設であつて、同法第20条第1項に規定する告示があつたものに限り、その内容を明示して表示することができる。
- (31) デパート、スーパーマーケット、商店等の商業施設は、現に利用できるものを物件までの道路距離を明示して表示すること。ただし、工事中である等その施設が将来確実に利用できると認められるものにあつては、その整備予定時期を明示して表示することができる。
- (32) 地方公共団体等の地域振興計画、再開発計画又は都市計画等の内容は、当該計画の実施主体者がその整備予定時期を公表したものに限り、表示することができる。この場合においては、当該計画に係る施設等については、その整備予定時期及び表示の時点において当該計画が実施手続のどの段階にあるかを明示して表示すること。
- (33) 国若しくは地方公共団体が新設する道路であつて、道路法第18条の規定による告示が行われた道路その他の道路又は高速道路株式会社法第1条に規定する株式会社若しくは地方道路公社等が新設する道路であつて、その建設について許認可を受け又は工事実施計画書について認可を受けた新設予定道路については、その整備予定時期及び表示の時点において当該計画がその実施手続のどの段階にあるかを明示して表示すること。

#### 〔価格・賃料〕

- (34) 土地の価格については、上下水道施設・都市ガス供給施設の設置のための費用その他宅地造成に係る費用（これらの費用に消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）が課されるときは、その額を含む。）を含めて表示すること。
- (35) 土地の価格については、1区画当たりの価格を表示すること。ただし、1区画当たりの土地面積を明らかにし、これを基礎として算出する場合に限り、1平方メートル当たりの価格で表示することができる。
- (36) 前号の場合において、すべての区画の価格を表示することが困難であるときは、分譲宅地の価格については、1区画当たりの最低価格、最高価格及び最多価格帯並びにその価格帯に属する販売区画数を表示すること。この場合において、販売区画数が10未満であるときは、最多価格帯の表示を省略することができる。
- (37) 現況有姿分譲地の価格については、分割可能最小面積を明示して、1平方メートル当たりの価格を表示すること。この場合において、1平方メートル当たりの価格が異なる土地があるときは、それぞれの面積を明示して、最低価格及び最高価格を表示すること。
- (38) 住宅（マンションにあつては、住戸）の価格については、1戸当たりの価格（敷地の価格（当該敷地が借地であるときは、その借地権の価格）及び建物（電気、上下水道及び都市ガス供給施設のための費用等を含む。）に係る消費税等の額を含む。以下同じ。）を表示すること。
- (39) 前号の場合において、すべての住戸の価格を示すことが困難であるときは、新築分譲住宅及び新築分譲マンションの価格については、1戸当たりの最低価格、最高価格及び最多価格帯並びにその価格帯に属する住宅又は住戸の戸数を表示すること。この場合において、販売戸数が10戸未満であるときは、最多価格帯の表示を省略することができる。
- (40) 賃貸される住宅（マンション又はアパートにあつては、住戸）の賃料については、1か月当たりの賃料を表示すること。ただし、新築賃貸マンション又は新築賃貸アパートの賃料について、すべての住戸の賃料を表示することが困難である場合は、1住戸当たりの最低賃料及び最高賃料を表示すること。

- (41) 管理費（マンションの事務を処理し、設備その他共用部分の維持及び管理をするために必要とされる費用をいい、共用部分の公租公課等を含み、修繕積立金を含まない。）については、1戸当たりの月額（予定額であるときは、その旨）を表示すること。ただし、住戸により管理費の額が異なる場合において、そのすべての住宅の管理費を示すことが困難であるときは、最低額及び最高額のみで表示することができる。
- (42) 共益費（借家人が共同して使用又は利用する設備又は施設の運営及び維持に関する費用をいう。）については、1戸当たりの月額（予定額であるときは、その旨）を表示すること。ただし、住戸により共益費の額が異なる場合において、そのすべての住宅の共益費を示すことが困難であるときは、最低額及び最高額のみで表示することができる。
- (43) 修繕積立金については、1戸当たりの月額（予定額であるときは、その旨）を表示すること。ただし、住戸により修繕積立金の額が異なる場合において、そのすべての住宅の修繕積立金を示すことが困難であるときは、最低額及び最高額のみで表示することができる。

#### 〔住宅ローン等〕

- (44) 住宅ローン（銀行その他の金融機関が行う物件の購入資金及びこれらの購入に付帯して必要とされる費用に係る金銭の貸借）については、次に掲げる事項を明示して表示すること。
- ア 金融機関の名称若しくは商号又は都市銀行、地方銀行、信用金庫等の種類
  - イ 提携ローン又は紹介ローンの別
  - ウ 融資限度額
  - エ 借入金の利率及び利息を徴する方式（固定金利型、固定金利指定型、変動金利型、上限金利付変動金利型等の種別）又は返済例（借入金、返済期間、利率等の返済例に係る前提条件を併記すること。）
- (45) 割賦販売（代金の全部又は一部について、不動産の引渡後1年以上の期間にわたり、かつ、2回以上に分割して受領することを条件として販売することをいう。以下同じ。）については、次に掲げる事項を明示して表示すること。
- ア 割賦販売である旨
  - イ 割賦限度額
  - ウ 利息の料率（実質年率）
  - エ 支払期間及び回数
  - オ 割賦販売に係る信用調査費その他の費用を必要とするときは、その旨及びその額
- (46) 住宅ローンの返済例を表示する場合において、ボーナス併用払のときは、1か月当たりの返済額の表示に続けて、ボーナス時に加算される返済額を明示すること。
- (47) 購入した物件を賃貸した場合における「利回り」の表示については、当該物件の1年間の予定賃料収入の当該物件の取得対価に対する割合であるという意味で用い、その旨を明示して表示すること。この場合において、予定賃料収入が確実に得られることを保証するものではない旨及び「利回り」は、公租公課その他当該物件を維持するために必要な費用の控除前のものである旨を明示して表示すること。

## 第2節 節税効果等の表示基準

### （節税効果等の表示基準）

第11条 規約第16条（節税効果等の表示基準）に規定する節税効果等について表示するときは、次の各号に定めるところにより表示する。

- (1) 節税効果があるのは不動産所得が赤字となる場合であり、同所得が黒字となる場合には納税額が増加する旨を表示すること。

- (2) 不動産所得に係る必要経費が減少した場合は、節税効果も減少する旨を表示すること。
  - (3) 具体的な計算例を表示する場合は、当該物件を購入した年度（初年度）の次の年度以降のものを表示すること。ただし、次年度以降の計算例と併せて表示し、かつ、初年度の節税額を強調しないときに限り、初年度の計算例を表示することができる。
- 2 規約第16条（節税効果等の表示基準）に規定する賃料収入の確実性等について表示するときは、次に掲げるところにより表示する。
- (1) 購入者が当該物件による賃料収入等を得ることができない場合には、その売主又はその指定する者（以下「売主等」という。）が賃料収入を保証する旨を表示するときは、その保証主体、保証の内容、保証期間その他の条件を明示すること。
  - (2) 購入者の希望により、売主等が購入者から当該物件を転貸目的で賃借し、賃料を支払うことを条件としている場合においてその旨の表示をするときは、売主等と購入者との賃貸借契約について、次に掲げる事項を明示すること。
    - ア 権利金、礼金等の支払の要否及び支払を必要とする場合は、その額
    - イ 敷金、保証金等の支払の要否及び支払を必要とする場合は、その額
    - ウ 賃料（月額）
    - エ 賃料のほかに、管理費の支払の要否
    - オ 賃借期間
    - カ 賃貸借契約の更新及び賃料の改定に関する事項
- 3 前2項の場合において、次に掲げる広告表示は、当該広告表示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、表示してはならない。
- (1) 将来にわたって、当該物件が賃貸市場における商品価値を確実に保持するかのような表示
  - (2) 将来にわたって、確実に安定した賃料収入が確保されるかのような表示
  - (3) 将来において、当該物件の資産価値が確実に増大するかのような表示
- 4 物件の貸借の代理又は媒介の依頼を受けるに際し、貸主に対して賃料収入の確実性等について表示する場合には、前2項の規定を準用する。

### 第3節 入札及び競り売りの方法による場合の表示基準

#### （入札及び競り売りの方法による場合の表示基準）

- 第12条 規約第17条（入札及び競り売りの方法による場合の表示基準）に規定する入札又は競り売りの方法による場合の表示は、第4条に規定する必要な表示事項を表示するほか、次の各号に掲げる場合に応じ、それぞれ当該各号に定めるところにより表示する。
- (1) 入札の方法による場合は、次に掲げる事項を明示して表示する。
    - ア 入札を行う旨
    - イ 入札参加手続の概要
    - ウ 入札の期日又は期間
    - エ 最低売却価格又は最低取引賃料
    - オ 入札物件の概要及び現地確認方法
  - (2) 競り売りの方法による場合は、次に掲げる事項を明示して表示する。
    - ア 競り売りをを行う旨及び競り上げ又は競り下げの別
    - イ 競り売り参加手続の概要
    - ウ 競り売りの期日又は期間
    - エ 競り上げ又は競り下げの場合における表示事項

- (7) 競り上げの場合、最低売却価格又は最低取引賃料
- (イ) 競り下げの場合、競り開始価格又は賃料、最低成立価格があるときは、その旨及び競りが不成立の場合においては、最低成立価格を公開する旨
- オ 競り売りが不成立の場合において、競り売り参加者のうち最も高い取引希望価格を申し出た者にその後の価格交渉権を与える場合には、その旨
- カ 競り売り物件の概要及び現地確認方法

## 第6章 誤認されるおそれのある二重価格表示

### (過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示)

**第13条** 過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示は、次に掲げる要件のすべてに適合し、かつ、実際に、当該期間、当該価格で販売していたことを資料により客観的に明らかにすることができる場合を除き、規約第20条において禁止する不当な二重価格表示に該当するものとする。

- (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か月以上前に公表された価格であって、かつ、値下げ前3か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か月以内に表示するものであること。  
ただし、6か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。

### (割引表示)

**第14条** 一定の条件に適合する取引の相手方に対し、販売価格、賃料等から一定率又は一定額の割引をする場合において、当該条件を明示して、割引率、割引額又は割引後の額を表示する場合を除き、規約第20条において禁止される不当な二重価格表示に該当するものとする。

## 第7章 実施細則等

### (実施細則等の制定)

**第15条** 不動産公正取引協議会連合会は、規約を施行するため実施細則を定めることができる。

- 2 前項の実施細則を定め又は変更しようとするときは、消費者庁長官及び公正取引委員会の事前確認を受けるものとする。
- 3 公正取引協議会は、地区内における不動産取引の状況に照らして特に必要があると認めるときは、実施細則の運用基準を定めることができる。この場合においては、不動産公正取引協議会連合会を経由して消費者庁長官及び公正取引委員会に届け出るものとする。

### 附 則

この規則の変更は、平成18年1月4日から施行する。

### 附 則

この施行規則の変更は、消費者庁及び消費者委員会設置法（平成21年法律第48号）の施行日（平成21年9月1日）から施行する。

### 附 則

この規則の変更は、規約の変更について公正取引委員会及び消費者庁長官の認定の告示があった日（平成24年5月31日）から施行する。

### 附 則

この規則の変更は、公正取引委員会及び消費者庁長官の承認があった日（平成27年12月4日）から施行し、平成27年4月1日から適用する。

# 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

- (1) 特定の物件の開発企画の参考とするために行う特定人に対する面接調査又は通信調査（以下「面接調査等」という。）であって、次に掲げる事項を、分かりやすい表現で明りょうに表示しているものについては、特定の開発予定地を明示してその開発構想を示す場合であっても、宅地の造成工事又は建物の建築工事完了前の物件の取引に関する広告表示としては取り扱わないものとする。

ア 市場調査である旨

イ 面接調査等の対象となっている開発計画等を実施する場合には、宅建業法第33条に規定する許可等の処分を受ける必要がある旨及びその許可等の処分をいまだ受けていないこと並びに将来その許可等の処分を受けられるとは限らない旨

ウ 面接調査等の主体者が当該調査に係る開発計画等を実施することを保証するものではない旨

エ 面接調査等に係る開発計画等を実施することとなった場合においても、当該調査に協力した者に対して当該計画に係る物件の取引について何ら特別の取扱いをするものではない旨

- (2) 前号に規定する「面接調査等」と称して、建築確認を受けないまま新築分譲マンション等の取引に関する広告表示を行っているものが見受けられるが、これは規約第5条（広告表示の開始時期の制限）の規定に違反するものである。

このような同条の規定に違反する広告表示が行われる背景には、前号の規定の趣旨が、「宅建業法第33条に規定する許可等の処分」を受けていない「宅地の造成又は建物の建築工事の完了前の物件についての予告広告」を認めたものとの誤解がある。

そもそも前号の規定の趣旨は、消費者の価値観が多様化に伴い、住生活における豊かさが強く希求されてる今日、物件の開発企画に際しては、消費者ニーズを適確に把握する必要が高まってきているため、市場調査の一環として消費者の意見を聴く途を開くことにあり、広告表示の開始時期の制限を満たしていない物件の予告広告を認めたものではない。

具体的には、事業者が取得した開発用地等を基礎として、消費者に戸建て住宅又は集合住宅等の住宅形式その他の開発構想の概要を示し、面接調査（通信調査を含む。）により、その構想についての意見を聴くことは、前号に掲げる事項について、同号に定める方法により表示しているもの限り、特定の土地を想定する前提とした開発構想を示すものであっても、広告開始時期の制限に違反しないものとして取り扱うこととしたものである。

なお、同号に規定する「面接調査等」等の解釈を誤って、広告表示の開始時期の制限に違反する結果となる広告を行うおそれが強いため、これを実施しようとする場合には、最寄りの不動産公正取引協議会に対し、事前に時間的余裕をもって相談することが望ましい。

## 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

- 住宅又はその部分の品質等に関する次に掲げる表示は、不動産の表示に関する公正競争規約第23条第1項第16号、第17号、第19号又は第24号の規定に違反する不当表示に該当するものとして取り扱うものとする。

- (1) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）の規定に基づく設計 住宅性能評価書、建設住宅性能評価書、住宅型式性能認定書又は特別評価方法認定書（以下「住宅性能評価書等」という。）の交付を受けていないのに、これらの交付を受けたものであると誤認されるおそ

れのある表示（同法に規定する日本住宅性能表示基準に基づいて行った、同法に規定する指定住宅性能評価機関によらない自己による住宅の性能評価に関する表示であって、その旨が当該表示と同一視野に入る近接した場所に明りょうに記載されていないものを含む。）

- (2) 日本住宅性能表示基準に基づいて行った、指定住宅性能評価機関によらない自己による住宅の性能評価に関する表示であって、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
- (3) 住宅性能評価書等に記載された内容に比して優良であると誤認されるおそれのある表示
- (4) 日本住宅性能表示基準に従って表示すべき事項以外の事項について、同基準に従って表示すべき事項に係るものであると誤認されるおそれのある表示
- (5) 日本住宅性能表示基準に従って表示すべき事項について、同基準に定める表示の方法以外の方法により表示する場合に、同基準に定める表示の方法によるものであると誤認されるおそれのある表示
- (6) 住宅性能評価書等に基づく住宅性能評価に関する表示又はこれらを連想させる表示であって、当該表示の内容が契約内容とならないおそれがあるのに、それらが必ず契約内容となるものであると誤認されるおそれのある表示（顧客の選択、指示等に基づく設計変更、不可抗力その他事業者の責めに帰すべき事由以外の理由により契約内容とならないおそれがある場合は、「当該表示の内容が契約内容とならないおそれがある」場合に含まれない。）

### 3 第2項各号に違反例

#### 【第1号本文の違反例】

住宅性能評価書等の交付を受けていないのに、「品質確保法に基づく日本住宅性能表示基準による住宅性能評価書の取得済み」と表示する場合

#### 【第1号括弧内の違反例】

指定住宅性能評価機関によらない自己による住宅性能評価であるのに、その旨を明示せず、「品質確保法に基づく日本住宅性能表示基準による耐震等級3を達成」等とのみ表示する場合又は自己評価である旨を広告物の隅等に記載するなどあたかも指定住宅性能評価機関による評価書を受けているかのように誤認されるおそれがある場合

#### 【第2号の違反例】

自己評価によっても全項目とも最低等級と評価されるものであったのに、「品質確保法に基づく日本住宅性能表示基準による自己評価では、すべての項目において最高等級を実現しました。」と表示する場合

#### 【第3号の違反例】

住宅性能評価書等の交付を受けてはいるが、評価書に記載された等級は1であるのに、「品質確保法に基づく日本住宅性能表示基準による耐震等級3を達成」と表示する場合

#### 【第4号の違反例】

「健康維持性能」という項目が日本住宅性能表示基準には存在しないのに、「品質確保法に基づく日本住宅性能表示基準による健康維持性能最高等級3を達成」と表示する場合

#### 【第5号の違反例】

日本住宅性能表示基準の等級には「特優」という等級はないのに、「品質確保法に基づく日本住宅性能表示基準による耐震等級「特優」を達成」と表示する場合

#### 【第6号の違反例】

住宅性能評価書等には音環境について、全方位とも3と記載してはあるが、引渡し後のトラブルを

避けるため、当初から、契約内容とする意思がないものであるのに、「品質確保法に基づく日本住宅性能表示基準による音環境性能は全方位最高等級3を実現」と表示する場合

## 施工会社の名称又は商号の表示例等

表示規約施行規則、別表6の新築分譲マンション（小規模団地を含み、残戸数が1戸のものを除く。）の事項8「施工会社の名称又は商号」及び新築分譲住宅にあつて、施工会社の名称又は商号を表示する場合で、かつ、一括下請人により施工されるものである場合の「施工会社の名称又は商号」の表示例等は、下記のとおりとする。

### 記

#### 1 新築分譲マンションが単独又は共同の施工会社により施工されるものである場合

単独又は共同で施工されるものである場合は、「施工」、「建設」、「請負」等の分かりやすい用語に併せて、その施工会社の名称又は商号を明りょうに表示するものとする。

表示例① 施工（建設、請負）〇〇建設株式会社

表示例② 共同施工（建設、請負）△△組・◇◇建設

#### 2 新築分譲マンションが一括下請負人により施工されるものである場合

発注者の書面による承諾を得て、元請負人による下請負人に対する一括下請負により施工されるものである場合は、建設業法で用いられている「元請負人及び一括下請負人」の用語に併せて、複数の施工会社の名称又は商号を明りょうに表示するものとし、元請負人又は一括下請負人の一方の名称又は商号しか表示しない場合は、必要表示事項不記載及び不当表示として取り扱うこととする。

表示例① 施工／元請負人：〇〇建設 一括下請負人：△△組

表示例② 元請負人：〇〇建設（施工） 一括下請負人：△△組（施工）

なお、施行規則第2条第5号に規定する「パンフレット等」においては、「建設業法第22条第3項に基づく元請負人による下請負人に対する一括下請負による施工である旨」を上記表示例に併せて明りょうに付記するものとする。

#### 3 新築分譲住宅にあつて、施工会社の名称又は商号を表示する場合で、かつ、一括下請負人により施工されるものである場合の取り扱い

表示規約施行規則、別表4の新築分譲住宅（小規模団地を含み、残戸数が1戸のものを除く。）において、「施工会社の名称又は商号」を必要表示事項としてはいないが、施工会社の名称又は商号を表示する場合で、かつ、当該施工が発注者の書面による承諾を得て、元請負人による下請負人に対する一括下請負によりなされるものである場合は、上記2（新築分譲マンションが一括下請負人により施工されるものである場合）の表示例及びなお書きに準拠して、複数の施工会社の名称又は商号等を表示するものとし、元請負人又は一括下請負人の一方の名称又は商号しか記載しない場合は、不当表示に該当するものとして取り扱うこととする。



## DK・LDKの広さ（畳数）の目安となる指導基準

平成23年11月11日

### 1 DK又はLDKの適正な広告表示

広告表示においてDK又はLDKとの表示を用いるときに、表示規約の要件（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・機能を有するもの。）を備えているのであれば、単に「2DK」、「3LDK」等と表示すればよい。

さらに、形状や機能がどのようなものであるか解るよう積極的に間取り図などを表示し、これに各部屋の畳数を付記することが望ましい。

### 2 DK又はLDKの最低必要な広さの目安

事業者（広告会社などを含む。）が、DK又はLDKとの表示を用いるときには、実際のそれぞれの広さはまちまちであるとしても、次表に記載する居室（寝室）数に応じて最低必要な広さ（畳数）の目安（下限）を定め、これをもって指導基準とする。

最低必要な広さ（畳数）の目安（下限）

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

なお、一畳当たりの広さは、1.62平方メートル（各室の壁心面積を畳数で除した数値）以上をいう（表示規約施行規則第11条第16号）。

また、この基準は、あくまでも建物が取引される際に、DK又はLDKという表示を行う場合の表示のあり方を示すものであり、不動産事業者が建築する建物のDK又はLDKの広さ、形状及び機能に関する基準を定めたものではない。

（参考）表示規約第18条（特定用語の使用基準）第1項第3号及び第4号

(3) **ダイニング・キッチン（DK）** 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。

(4) **リビング・ダイニング・キッチン（LDK）** 居間と台所と食堂の機能が1室に併存する部屋をいい、住宅の居室（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。