

ご存知ですか？

# 不動産広告の見方

物件を探すには、  
まずはインターネットや情報誌、  
新聞の折り込み広告などで、  
希望条件に合いそうな物件情報を  
幅広く収集することから始めます。  
そこで、これらに掲載されている内容を  
正しく理解するために、  
広告の見方を理解しておくことが  
大切になります。



発行元：(一社)大阪府宅地建物取引業協会

〒540-0036 大阪府大阪市中央区船越町2-2-1  
電話 06-6943-0621 <https://www.osaka-takken.or.jp/>

大阪宅建

検索



# 買うときに知っておきたいこと

## ポイント1 これだけは知っておきたい不動産広告の規約

不動産広告には、消費者保護を目的として、その表示方法などに関していくつかの規制があります。ひとつは、宅地建物取引業法による規制で、誇大広告の禁止や広告の開始時期の制限などが定められています。また、公正取引委員会及び消費者庁長官の認定を受けた業界の自主規制である「不動産の表示に関する公正競争規約」（以下「表示規約」）では、広告の表示の仕方や基準などが定められています。

**1 新築・中古の別** ..... 一戸建て中古住宅

**2 現地写真** ..... 現地写真

**3 価格** ..... 4,500万円  
(消費税込み)

**4 敷地面積** ..... ●敷地面積 / 147.03㎡ 他に私道負担20㎡あり  
※再建築不可、傾斜地40㎡含む 敷地の20%は高压電線路下

**5 建物面積** ..... ●建物面積 / 108.45㎡ (地下車庫12㎡含む)

**6 所在地 (地番)** ..... ●所在 / 豊中市甲乙町〇丁目


**7 取引態様** ..... ●取引態様 / 媒介 (専任)

●交通 / 豊中駅までバス12分 「〇〇」停留所まで徒歩8分  
●間取り / 4DK  
●20XX年〇月建築  
●設備 / 市営水道、都市ガス、本下水  
●閑静住宅街、日当たり良好  
●〇〇小学校まで400m 〇〇中学校まで500m 〇〇公園まで1km

大阪府知事免許(〇)第〇〇〇〇〇号  
一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会会員  
公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会加盟  
たくっち不動産株式会社  
大阪市××区〇〇町2丁目17番7号 XX-XXXX-XXXX

※この表示例は一般の新聞・雑誌広告の場合のものです。

表示規約では、不動産広告に表示しなければならない事項や表示する際の基準が定められています。



### 1 新築・中古の別

不動産広告では、建築後1年未満、かつ未入居（誰も住んだことのない状態）を「新築」と表示します。それ以外の物件は「中古」と表示されます。

### 2 現地写真

原則として、実際に販売するものでなければ広告に掲載してはならないことになっています。ただし、建物が建築工事の完了前などの場合は、取引する建物の施工者が過去に施工した建物で、かつ次の場合には他の物件の写真・動画である旨及び異なる部位を記載（動画なら画像中に明示）して使用できることになっています。  
[使用条件: 構造・階数・仕様が同一であり、規模・形状・色等が類似していること]  
また、周辺の施設を紹介する場合は、販売する物件との距離又は徒歩所要時間を明示する必要があります。

### 3 価格

建物にかかる消費税込みの価格が表示されます。

### 4 敷地面積

㎡単位で表示されますので、「坪」単位での表示がない場合もあります。なお、㎡単位で表示された面積を3.3で割ると、坪単位のおおむねの面積となります。  
※土地の利用に法律上の規制を受けたり、形状が不整形などで有効な利用ができない場合は、その旨が広告で明示されます。

### 5 建物面積

㎡単位で延べ床面積が表示されます。地下室や車庫を含む場合は、その旨とその面積を表示することになっています。マンションのバルコニーや室内の天井を高くして2層式にした屋根裏収納（グルニ工）などは、面積には入りません。  
建物面積は原則として、壁の中心から測った壁芯面積で表示されますが、マンションの登記記録（登記簿）上の面積は、壁の内側（室内側）から測った内法（うちのり）面積で表示されます。



### 6 所在地 (地番)

物件の所在地は、新築分譲住宅の場合は地番まで表示されます。中古住宅の場合は、地番は省略できるため記載しないことも多いようです。また、地番は登記記録（登記簿）に表示された番号のことで、一般的に使われる住居表示の番号とは異なる場合があります。

### 7 取引態様

広告を掲載している不動産会社の立場が「売主」か「代理」か「媒介（仲介）」かが、必ず明示されます。この取引態様によって、仲介手数料が必要であるかが決まります。また、媒介には一般媒介、専任媒介などがありますが、専任媒介の場合は、媒介（専任）のような表示が認められています。

## ポイント2 不動産広告のチェックポイント〈新築分譲物件編〉

新築分譲物件の場合は、同じ開発区域の住宅地やマンションで一度に複数の物件が販売されることなどから、販売戸数や価格などの見方が中古とは異なっていますので確認しておきましょう。



### ■物件概要

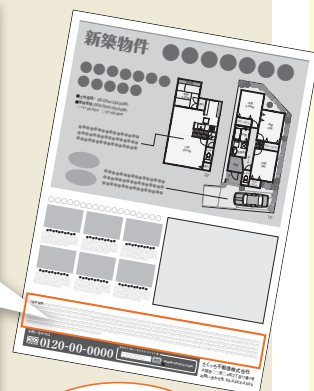
◆所在地／箕面市甲乙町1丁目1番1ほか ◆交通／阪急箕面線「箕面」駅まで徒歩15分、箕面駅から十三駅まで24分、大阪梅田駅まで29分、石橋阪大前駅で①線に乗り換え(乗り換①)ち時間を含②平時時は十三駅まで20分、大阪梅田駅まで24分)。◆総戸数／30戸 ◆今回販売戸数／15戸 ◆価格／4,998万円～6,985万円、最多価格帯5,500万円台(7戸)※価格は建物についての消費税を含んだ額です。共用施設負担金／1戸当たり20万円、共用施設維持管理費／1戸当たり③3,000円 ◆敷地面積／165.32㎡～198.26㎡ ◆建物面積／120.56㎡～135.96㎡ ◆用途地域／第2種低層住居専用地域 ◆建物構造／木造2階建瓦葺モルタルガン吹き ◆設備概要／市営水道、大阪ガス、関西電力、汚水(団地内集中汚水処理施設)、雨水(L字溝)、システムキッチン④所給湯方式、シャワー付き洗面台、シャワールーム(2カ所)、浴室(1カ所)、トイレ(2カ所)、全室エアコン付き、床下収納庫、門扉、生垣、カーポート(小型自動車2台分)ほか ◆道路／4m、6mアスファルト舗装道路 ◆建築確認番号／第○○○-○○○○号ほか ◆建築年月／20XX年5月 ◆手付金等の保全機関／○○信用保証 ◆取引条件の有効期限／20XX年5月末日⑤⑥⑦

◆大阪府知事免許(○)第○○○○○号 ◆一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会会員

◆公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会加盟

◆売主 たくっち不動産株式会社 大阪市○○区○×町2丁目17番7号 お問い合わせ先 XX-XXXX-XXXX

※この表示例は一般の新聞・雑誌広告の場合のものです。



チラシのこんなところによく掲載されています。



### 1 総戸数と今回販売戸数

総戸数は、新築分譲住宅においては、開発区域内に建築される全ての住宅(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、販売しようとする全ての建物の一棟ごとの住戸の戸数をいいます。大規模な分譲の場合、販売時期をずらして、数期に分けて販売されるケースが多く、今回販売戸数は広告時に販売しようとしている戸数が表示されます。

### 2 価格・その他費用

価格は本来、すべての物件について表示しなければなりません。多数の物件を販売する場合には、最低価格、最高価格並びに最多価格帯及びその戸数が表示されます。また、価格には、上下水道施設・都市ガス供給施設のための費用等を含みます。その他、共用施設や特別の施設のための負担金がある場合、それらの施設の維持管理費がかかる場合は、その内容と金額が表示されます。

### 3 用途地域

物件所在地の用途地域が表示されます。用途地域とは、都市計画法で建てられる建物や用途を制限し、地域ごとの土地利用を定めたものです。用途地域は全部で13種類に分かれており、それぞれの区分によって建築できる建築物や建ぺい率、容積率の制限が建築基準法で定められています。

### 4 設備概要

上下水道施設やガスなどの設備の概要が表示されます。

### 5 建物の建築年月・工事の完了予定年月

建物が完成済みであれば建物の建築年月が、未完成であれば工事の完了予定年月が記載されます。

### 6 手付金等の保全機関

不動産会社(宅地建物取引業者)が自ら売主となる場合で、売買契約時に一定額以上の手付金等(工事完了前の売買の場合は、代金の額の5%または1,000万円を超える場合、工事完了後の売買の場合は代金の額の10%または1,000万円を超える場合)が支払われるときは、売主は、受領した手付金等の保全措置を講じなければなりません。保全措置は、保証会社等による保証や保険会社による保険等で行われます。これによって、引き渡しまでに売主が倒産した場合などに、買主が支払った手付金等を回収できなくなることを防ぎます。

### 7 取引条件の有効期限

価格やその他の取引条件の有効期限が表示されます。インターネットの場合は、情報公開日が表示されます。条件のよい物件は早く購入者が決まる傾向がありますので、取引条件の有効期限や情報公開日及び次回の更新予定日なども確認しておきましょう。

## ポイント3 不動産広告のチェックポイント〈中古マンション編〉

中古マンションは、物件価格としては割安感があるものも少なくありませんが、物件の老朽化により多額の修繕費がかかる場合もあります。

### 1 専有面積

買主が所有する部分の面積です。壁の中心から測った壁芯面積を表示することが原則ですが、マンションの登記記録（登記簿）上の面積は、壁の内側（室内側）から測った内法（うちのり）面積で表示されます。なお、バルコニーは共用部分ですから、その面積は専有面積に含まれません。

マンション	●交通／天満橋駅まで徒歩8分 大阪メトロ堺筋線北浜駅まで徒歩10分
(1) 大阪メトロ谷町線	●専有面積／48.99㎡・2DK
天満橋	●バルコニー／3.94㎡
(2)	●建物の構造と階建て／鉄筋コンクリート造10階建ての5階
2,180万円	●建築年月／1998年5月建築
	●管理費／1万1,500円（月額） 修繕積立金／3,000円（月額）
	●所在地／大阪市〇〇区甲乙町1丁目
	●取引態様／媒介（仲介）

※この表示例は一般の新聞・雑誌広告の場合のものです。  
社名、宅建免許番号、所属団体名、会社所在地等の表示例は省略しています。

### 2 建物の構造と階建て

建物の構造の表示は省略されることもあります。「10階建ての5階」というのは、マンションの建物が10階建てで、販売される住宅が5階部分にあるということを示しています。

### 3 建物の建築年月

築〇年という表示ではなく、建物が竣工した年月が表示されます。なお、まだ入居者が入ったことのない物件でも、建築後1年以上経過していると、不動産広告では中古物件として扱われます。

### 4 管理費（マンション共通）

1ヶ月当たりの管理費と修繕積立金が表示されます。このほかに駐車場や、トランクルーム、専用庭の使用料がかかる場合もあります。また、管理形態として「全部委託」、「一部委託」、「自主管理」（管理員がいない場合）や、管理員の勤務形態として、「常駐」（管理員が常駐している）、「日勤（通勤）」（管理員が日中のみ駐在している）、「巡回」（管理員が複数のマンションを巡回管理している）などが表示されます。

## ポイント4 不動産広告のチェックポイント〈中古一戸建て編〉

中古一戸建ては、ひとつひとつの物件が、それぞれ違う特徴を持っています。まずは広さ、間取り、建築年月や立地が希望に合っているかどうかをチェックしましょう。

### 1 私道負担

売買対象となる土地に私道負担がある場合、敷地面積と私道負担面積は分けて表示されます。私道部分が単独所有の場合は「私道負担20㎡」等の面積が表示され、周辺の所有者と共有の場合は「私道100㎡、持分5分の1」というように持分比率も表示されます。

一戸建て	●交通／河内山本駅までバス15分 「〇〇」停留所まで徒歩6分
近鉄大阪線	●敷地面積／124.12㎡ 他に私道負担15㎡有り
河内山本	●建物面積／103.03㎡
(2)	●建築年月／1998年5月建築
4,950万円	●屋根付きカーポート有り、東南角地
	●所在地／八尾市大 甲乙町1丁目
	●取引態様／媒介（仲介）

※この表示例は一般の新聞・雑誌広告の場合のものです。  
社名、宅建免許番号、所属団体名、会社所在地等の表示例は省略しています。

### 2 建物面積

建物面積に地下車庫や地下室を含むときは、その旨と面積も表示されます。

### 3 建物の建築年月

築〇年という表示ではなく、建物が竣工した年月が表示されます。建築後に増改築された物件の場合でも、竣工時の建築年月が表示されます。なお、まだ入居者が入ったことのない物件でも、建築後1年以上経過していると、不動産広告では中古物件として扱われます。

### 4 車庫

「カーポート」とは、屋根と柱だけの簡易な駐車施設をいいます。「車庫付」と表示できるのは、車を格納できる建物で屋根と壁があるものです。

### 5 所在地

物件所在地の詳しい地番の表示を省略することが認められています。また、広告に表示される所在地は、登記地番によるもので住居表示番号ではありません。登記地番と住居表示は一致する地域もありますが異なる地域もありますので、注意してください。

# 借りるときに知っておきたいこと

## ポイント これだけは知っておきたい不動産広告の規約

不動産広告には、消費者保護を目的として、その表示方法などに関する規制があります。ひとつは、宅地建物取引業法による規制で、誇大広告の禁止や広告の開始時期の制限などが定められています。また、公正取引委員会及び消費者庁長官の認定を受けた業界の自主規制である「不動産の表示に関する公正競争規約」（以下「表示規約」）では、広告の表示の仕方や基準などが定められています。

### たくっちマンション

▲▲線「★★駅」徒歩3分

#### 【物件概要】

- 1 ■所在地 / 大阪市●●区■■■2丁目
- 2 ■交通 / ▲▲線「★★駅」徒歩3分
- 3 ■専有面積 / 45㎡
- 4 ■間取り / 2DK
- 5 ■構造 / 鉄骨鉄筋コンクリート造
- 規模 / 15戸(全120戸)
- 階数 / 5階(13階建)
- 6 ■竣工 / 2000年3月



※図面と現況に相違ある場合には、現況優先とします。

#### 【賃貸条件】

- 7 ■賃料 / 12万円
- 礼金 / 1ヶ月
- 敷金 / 1ヶ月
- 8 ■管理費 / 無
- 9 ■損害保険 / 加入が条件 (年額1万2,000円)
- 10 ■駐車場 / 無
- 19 ■更新料 / 新賃料の1ヶ月分
- 11 ■契約形態 / 普通借家契約
- 12 ■契約期間 / 2年
- 13 ■入居時期 / 即入居可
- 14 ■取引有効期限 / 20XX年X月末日まで

表示規約では、不動産広告に表示しなければならない事項や表示する際の基準が定められています。



- 20 ■【設備】 ○オートロック(TVモニター付き) ○宅配ロッカー ○トランクルーム(月額2,500円) ○ダイニングに床暖房 ○洗浄便座 ○エアコン1基 ○グリル付きシステムキッチン ○追焚き機能付きオートバス ○スロップシンク

- 21 ■備考 / 駐車場近隣にあり。紹介可能(月額/1万円)

〈仲介〉

### たくっち不動産

〒000-0000 大阪市◎◎区××1丁目◎-× TEL:XX-XXXX-0000 FAX:XX-0000-XXXX  
大阪府知事免許(○)第×××××号 (一社)大阪府宅地建物取引業協会会員 (公社)近畿地区不動産公正取引協議会加盟

16

※この表示例は新聞折込チラシの場合のものです。

## 1 所在地

物件の所在地は、新築賃貸マンションの場合は物件の所在地番又は住居表示が表示されます。中古賃貸マンションでは地番は省略されることもあります。地番とは登記記録(登記簿)に表示された番号のことで、一般的に使われる住居表示の番号とは異なる場合があります。

## 2 駅までの距離

徒歩による所要時間は、道路距離80mを1分(端数切り上げ)として計算されます。信号の待ち時間や歩道橋の上り下り、坂道、道路の横断などにかかる時間は考慮されていません。また、算出の起点は駅に最も近い地点(マンション・アパートは建物の出入り口)、着点は改札口ではなく駅の出入り口になるため、ホームまではもっと時間がかかることもあります。

## 3 専有面積

㎡単位で延べ床面積が表示されます。マンションのバルコニーや室内の天井を高くして2層式にした屋根裏収納(グルニエ)などは、面積には入りません。

## 4 間取り

間取りを表す場合、4LDKなどの表示がよく使われます。数字は居室の数を表し、Lはリビング、Dはダイニング、Kはキッチンを表します。建築基準法では、居室には採光や換気のための一定面積の窓が必要と定められていますので、それを満たさない部屋は納戸(N)などと表示されます。

また、居室の広さを示す1畳は、1.62㎡以上の広さがあるという意味でなければならないと表示規約で定めています。

## 5 構造と階数 賃貸戸数

賃貸住宅の建物の構造としては、鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)、鉄筋コンクリート造(RC造)、鉄骨造(S造)、軽量鉄骨造、木造などがあり、SRC造、RC造、S造はマンション、その他の構造はアパートと呼ばれています。一般的にはマンションのほうが耐火性、耐震性、遮音性が高いといわれています。

階数については建物全体の階数と該当する住戸の階数が記載されています。

なお、建物の主たる部分の構造や階数の表示は、チラシの場合、賃貸戸数が10未満の場合に省略されることがあります。また、新築の賃貸マンションは、今回賃貸される戸数についても表示されます。

## 6 建物の建築年月

築○年という表示ではなく、建物が竣工した年月が表示されます。なお、まだ入居者が入ったことのない物件でも建築後1年以上経過していると、不動産広告では「中古」と表示されます。

## 7 賃料、礼金、敷金など

毎月支払わなくてはならない賃料のほか、契約時の初期費用として、礼金、敷金などが必要な場合には、その旨とその額が記載されます。敷金などについて、退去時に一部が返還されないことが契約の条件である場合には、その旨とその額、あるいは割合も記載されます。

## 8 管理費（共益費）

賃料以外に、管理費（共益費）が必要な場合には、その額が記載されます。

## 9 損害保険加入の有無

住宅総合保険等の損害保険への加入が契約の条件となるときには、その旨が記載されます。

## 10 駐車場の利用条件

駐車場がある場合は、月額の利用料などの利用条件が記載されます。住宅の賃貸借契約とは別に駐車場の賃貸借契約を結ぶ場合には、敷金、礼金や契約条件などが記載されることもありますので確認しましょう。

## 11 定期建物賃貸借契約かどうか

定期建物賃貸借（定期借家）契約である場合には、その旨と契約期間が記載されます。※契約期間を決めるに当たっては、「普通借家契約（一般的な賃貸借契約）」と「定期借家契約」の違いをしっかりと理解しておく必要があります。

## 12 契約期間

普通借家契約（一般的な賃貸借契約）の場合には、1年以上で設定されますが、2年間であることが一般的です。定期借家契約の場合は、契約で自由に契約期間を定めることができます。なお、普通借家で契約期間が2年以上の場合は、契約期間の表示が省略されることもあります。

## 13 入居可能時期

インターネット広告においては、入居可能時期が表示されます。現空（現状空き家）や即入居可と表示されている物件は、契約後すぐに入居できます。賃貸中などの場合には、入居可能時期の確認が必要です。

## 14 取引条件の有効期限 (チラシ等の場合)、 情報公開日等(インターネットの場合)

売却物件に比べると、賃貸物件は短期間で入居者が決まることが多く、また、条件のよい物件は早く入居者が決まる傾向があります。取引条件の有効期限や情報公開日及び次回の更新予定日なども確認しておきましょう。

## 15 取引態様

広告を掲載している不動産会社の立場（取引態様）が必ず明示されます。不動産会社の取引態様によって、仲介手数料などの取り扱いが変わります。

媒介（仲介）	広告主である不動産会社が、貸主と借主との間に立って契約を仲介します。
代理	広告主である不動産会社が、貸主の代理人として契約します。
貸主	広告主である不動産会社が、自ら所有する物件を直接賃貸します。

## 16 免許番号

不動産会社名と免許番号が記載されますので、不動産取引（宅地建物取引業）に必要な免許を受けているかどうかの確認をしましょう。（ ）内の数字は免許の更新回数で、数字が多いほど営業年数が高いことを示します。



以下の情報は、不動産広告に必ずしも表示しなければならない項目ではありませんが、重要な項目も多いので、不動産会社に確認するようにしましょう。

## 17 間取り図

物件の間取り図は比較的掲載されることが多いようです。各部屋の広さやつながり方、収納の有無などを確認することができます。なお、間取り図に「図面と現況に相違ある場合には現況優先とします」といった趣旨の文言が入っていることがあるので、最終的には、自分の目で確認することが大切です。

## 18 方位

間取り図には方位マークが付されています。方位マークとはその住戸の向きを示したもので、Nの字が書かれているのが北側ということになります。ただし、南向きの部屋でも、建物の南側に日照を遮る建物などがあれば日当たりが悪い場合もあります。日当たりについては、現地を確認するのが基本と考えましょう。

## 19 更新料

賃貸借契約を更新する際、契約内容に応じて借主が貸主に支払う費用です。一般的に、賃料の1ヶ月分の場合が多いですが、更新料を設定しないこともあります。ただし、地域の取引慣習や契約内容によって、更新料が必要な場合、不要な場合がありますので、確認が必要です。

## 20 設備

室内設備や建物全体の設備などが記載されます。何を記載するかは広告を出す不動産会社によって様々で、すべてが記載されているわけではありません。気になるものは確認をしておいたほうが安心です。

## 21 備考

その他注意事項などが記載されます。重要な情報であることもあるので、見落としがないよう、注意を払って読むようにしましょう。