

賃貸不動産広告の見方（応用編）

不動産広告の表示規約で表示を定められた項目以外にも、

賃貸物件の特徴を紹介するための様々な情報が、不動産広告には記載されています。

これらの情報も正しく理解しておく、住まい探しに有益となります。

POINT1 物件広告によく記載される情報も確認する

POINT2 知っておきたい不動産広告の不当な表示

物件広告によく記載される情報も確認する

実際の物件広告には、様々な情報が記載されています。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。

※各項目（赤）および吹き出しをクリックすると詳しい説明が確認できます。

ABC マンション ▲▲線★★駅徒歩 3分

【物件概要】
所在地 / 東京都●●区■●2丁目
交通 / ▲▲線「★★駅」徒歩 3分
専有面積 / 45m²
間取り / 2DK
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)
竣工 / 2000年3月

501号室 間取り図 →

方位 → ※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】
賃料 / 12万円
礼金 / 1ヶ月
敷金 / 1ヶ月
管理費 / 無
損害保険 / 加入が条件
(年額 1万2,000円)
駐車場 / 無
更新料 / 新賃料の1ヶ月分
契約期間 / 2年
入居時期 / 即入居可
取引有効期限 / 20XX年X月末日まで

【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) ○リビングに床暖房 ○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 ○洗浄便座 ○スロップシンク

備考 / 駐車場近隣にあり。紹介可能 (月額 / 1万円) < 仲介 >

ABC 不動産 〒000-0000 東京都●●区 ××1丁目○-×
03 (0000) 1111 FAX 03 (1111) 0000
東京都知事免許 (1) 第 ××× 号 (社) 東京都宅地建物取引協会会員
××不動産公正取引協議会加盟

1.更新料

賃貸借契約を更新する際、契約内容に応じて借り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、不要場合がありますので、確認が必要です。

2.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。

「普通借家契約と定期借家契約」を参照

3.入居可能日あるいは現況

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、入居可能日の確認が必要です。

4.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」といった主旨の文言が入っていることが多いので、最終的には、自分の目で確認することが大事です。

5.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、現地で確認するのが基本と考えましょう。

6.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。

7.備考

その他必要な費用や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。

知っておきたい不動産広告の不当な表示

以下の例は、表示規約に違反する項目を含む、不当な表示例です。このように、表示されるべき項目がなかったり、誤解を招くような表現がされている広告には注意しましょう。

※各項目（赤）および吹き出しをクリックすると詳しい説明が確認できます。

不当表示例

The diagram shows a vertical advertisement layout on the left and a list of callouts on the right. The advertisement is divided into three sections: a top section with '特選 格安マンション' (Special Selection Affordable Mansion), a middle section with '東海道本線 平塚' (Tokaido Main Line Hiratsuka), and a bottom section with '月6万円 (消費税込み)' (60,000 yen/month including consumption tax). The callouts on the right are: 1. → points to the top section; 2. → points to the text '徒歩5分で月6万円はこの物件だけ!' (Walking 5 minutes, 60,000 yen/month for this property only!); 3. → points to '●交通 / 平塚バス停歩5分' (●Transportation / Hiratsuka Bus Stop 5 minutes walk); 4. → points to '●専有面積 / 50.05㎡ (バルコニー面積含む)' (●Exclusive Area / 50.05㎡ (including balcony area)); 5. → points to '●間取り / 広い1DK' (●Floor Plan / Spacious 1DK); 6. → points to '●商店街至近' (●Close to shopping street).

不当表示例

1.特選、最高、抜群、稀少など

「特選」のように、一定の基準によって不動産が選別されたことを示す用語のほか、他社よりも優位であることを意味する用語（「業界初」「日本一」等）や最上級を示す用語は、客観的、具体的な根拠を示す事実がない限り使用が禁止されています

2.徒歩 5 分で月 6 万円はこの物件だけ！

客観的、具体的な根拠がないままに、他の物件よりも安いと誤認させるような表示は規制されています。

3.バス停歩 5 分

最寄り駅から最寄りバス停までのバスの所要時間と、バス停から物件までの徒歩所要時間が記載されていなければなりません。

4.専有面積 50.05 m²（バルコニー面積含む）

バルコニーを専有面積に含めることはできません。

5.広い 1DK

「広い」「明るい」など主観的な表現は禁止されています。

6.商店街至近

周辺施設を表示する際は「至近」などの主観的表現ではなく距離を明示しなければなりません。