

## 「家探し」 ～広告表示～

### 売出価格【うりだししかかく】

中古一戸建てや中古マンションの物件広告などに出ている価格のことを「売出価格」といいます。新築分譲の販売価格とは少しニュアンスが違いますが、中古の場合、売主は個人であることのほうが多く、仲介会社に査定を依頼して、その結果出た査定価格に「いくらで売りたいか」という売主の希望を考慮に入れて、最終的に売出価格を決めるという流れになります。急いで売りたい時は少し低めに、余裕のある時は高めの価格で出すこともあります。

### おとり広告【おとりこうこく】

不動産を探している客を自社店舗へ誘導するために、実際には取引できない物件の広告を出すことです。架空の物件をでっち上げる場合と、物件は存在していても売主に取引の意思がなかったり、取引の対象とは成り得ない物件を出す場合があります。広告を見て問い合わせたり来店しても、営業担当者が該当する物件の詳しい情報を出さずに「もう売れました」などといって別の物件に振り向けられることが多いです。不動産公正取引協議会の表示規約で禁止になっています。

### 誇大広告【こだいこうこく】

「有望なエリア。将来値上がり確実」などと客観的な裏付けもないのに、実際の物件以上に良く見せかける広告のことです。環境や建物の設備仕様・性能を大げさにうたったり、取引条件が有利であるかのように表示するのも不当表示となります。広告表示のルールを決めた表示規約では、「完全」「当社だけ」「最高級」「特選」「格安」といった特定用語の使用を禁じています（実際に測定できるデータがあれば別）。宅建業法でも誇大広告は禁止されています。

### 再建築不可【さいけんちくふか】

中古住宅などの既存の建築物のうち、建て替えや増改築のできない不動産については「再建築不可」「建築不可」と表示することが不動産公取協の表示規約で義務づけられています。たとえば、市街化調整区域の土地、接道義務（敷地が、4m以上の道路に幅2m以上接していなければならない）に違反している土地建物、既存不適格建築物などです。実際には再建築不可にもかかわらず、その旨を表示していない「おとり広告」を出す業者もいるので注意が必要です。

### 最多価格帯【さいたかかくたい】

複数の物件が同時に分譲されるケースで、販売価格を100万円きざみで数えたときに一番数の多い価格帯を最多価格帯といいます。宅地や建売住宅、新築マンションを分譲するときの広告に出す価格は、1区画または1戸当たりの販売価格を表示することになっています。ただ、物件数が10件以上ある場合で、すべての価格を示すことが難しい場合は、最低価格と最高価格、最多価格帯とその物件数を示すよう規定されています。  
(表示規約)

### 道路付け【どうろづけ】

敷地と前面道路との関係を表したものです。接道条件ともいいます。道路が接している方角と、その道路の幅員を併せて表示するのが普通です。たとえば、敷地の南側に幅6mの道路がある場合は「南6m」という具合に略記されます。2本以上の道路に同時に接している場合を二方道路といいます。二方道路は敷地の両側にある場合と、角地で道路が交差している場合があるので、「東4m・南6m」といった表示になります。土地選びの重要な要素のひとつです。

### 徒歩時間【とほじかん】

現地から交通機関の最寄り駅や商店、学校、公共機関などへの歩いていく場合の所要時間は、不動産公取協の表示規約で、道路距離80mにつき1分を要するものとして計算することが定められています。1分未満の端数が出る場合は切り上げて計算します。たとえば500mの場合、 $[500m \div 80m/分 = 6.25分]$ となり、表示は「7分」となります。信号や踏切の待ち時間、坂・階段の昇り下りによる時間のロスなどは計算上で考慮されていません。

### 二重価格表示【にじゅうかかくひょうじ】

「値下げ断行 2割り引きで販売」とか、旧価格を棒線で消して「特価3000万円」というような形で、実際に販売する価格と比較対象価格を同時に表示することです。表示規約では不当な二重価格表示を原則として禁止しています。ただし、特定の条件を示して割引率や金額を示す場合、現に3か月以上販売していた事実のある建売住宅や新築マンションを値下げした時に新・旧価格を併記する場合は、例外として認められています。中古は不可です。

### 販売価格【はんばいかかく】

分譲地や建売住宅、新築マンションなどの広告などに出ている価格が「販売価格」です。売主の不動産会社が、原価に経費や利益を上乗せした金額をベースに、マーケティング調査などを考慮に入れて値付けをした金額です。分譲地以外は消費税込みの表示になります。販売戸数が多い時は、広告では最低価格と最高価格、最多価格帯を出します。新規販売の時には価格交渉に応じないことが多いのですが、販売価格と実際の売買価格（成約価格）は必ずしも一致しません。

### 不動産公正取引協議会【ふどうさんこうせいとりひききょうぎかい】

不動産の広告ルール（表示規約）と過大な景品付販売の制限（景品規約）に基づいて、不動産業界の指導や研修、広告審査を行っている自主規制団体（略称「不動産公取協」）のことです。不動産広告分野のご意見番的な存在です。主な業界団体が加盟しており、全国に9つの不動産公取協があります。一般消費者からの苦情処理も扱います。規約の違反者には是正措置を警告し50万円以下の違約金（警告に従わない場合は500万円以下）を課すことができます。

### 最寄り駅【もよりえき】

物件広告に出ている電車やモノレールなどの最寄り駅は、実際に現地から一番近い駅を示すのが普通ですが、2駅以上利用できる場合には、急行停車駅や著名な駅のほうを最寄り駅として大きく表示することもあります。表示された最寄り駅をメインで利用したほうが便利な場合もありますが、実際にはマイナーな駅のほうが利用しやすいこともあります。複数の駅を利用できる場合は、それぞれの駅までの距離、周辺状況を確認することが大切です。

### 床面積【ゆかめんせき】

広告表示では、一戸建ては建物全体の延べ床面積、マンションは1戸の専有面積（壁心面積）を表すのが原則です。専有面積には共用部分の面積は含まれていません。一方、税法上ではマンションの床面積の規定が違います。登録免許税などの国税は専有面積（内法面積）、不動産取得税や固定資産税などの地方税は、専有面積にマンション全体の共用部分の面積を専有面積割合で案分した面積を加えた面積になります。後者を「専用面積」と呼ぶこともあります。