

第1章 不動産広告ルール入門

04 特定事項の明示義務

1 不利な事項があれば表示しなければならない

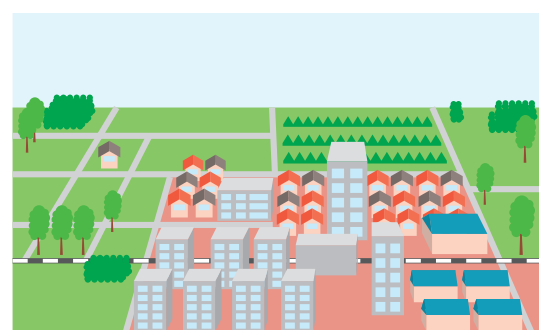
特定事項の明示義務とは「土地の利用にあたり著しく不利になるようなことがあるなら広告に書きなさい」というものです。

規約の第一の柱である「表示すべき事項」の一つですが、別表に定められた「必要な表示事項」が、広告する場合には必ず表示しなければならないのに対し、特定事項の明示義務は該当する場合にのみ表示義務があります。

2 記載もれはトラブルになる可能性が高い

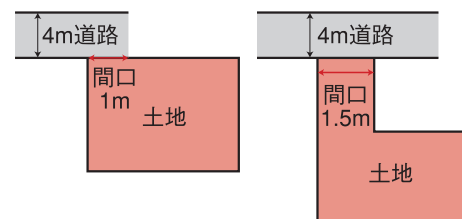
土地の形状が不整形であったり、建築不可部分があるといったことは土地の価格に直結する事項です。表示もれがあると一般消費者との間でも大きなトラブルにつながりやすい項目ですので、特に注意が必要です。

1.市街化調整区域にあり建築ができない土地



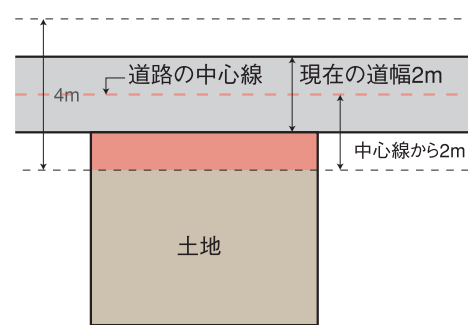
市街化区域 市街化調整区域
※「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません」と16ポイント以上の文字で明示しなければなりません。

2.接道義務を満たさないため建築ができない土地



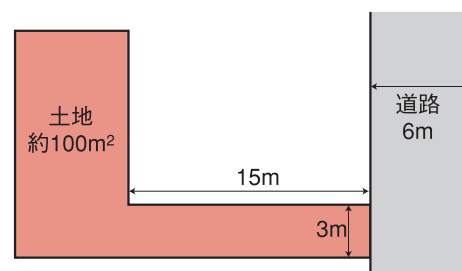
道路に2m以上接していない土地

3.セットバックを要する土地



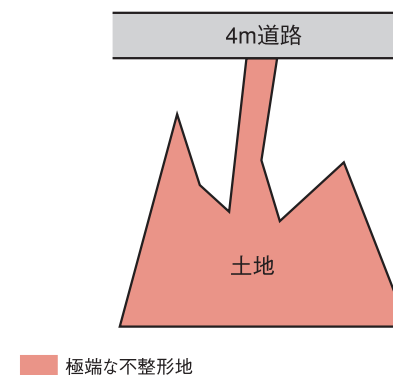
セットバック部分

4.路地状部分が30%以上を占める土地



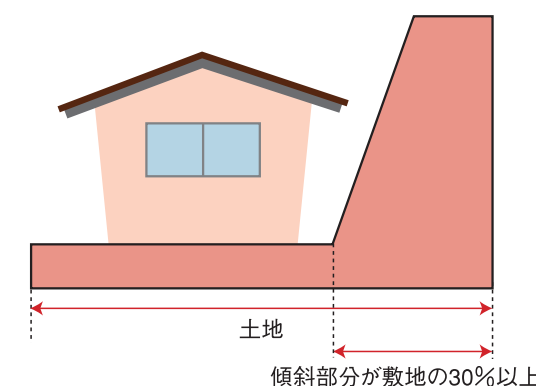
路地状部分が30%以上を占める土地

5.極端な不整形地



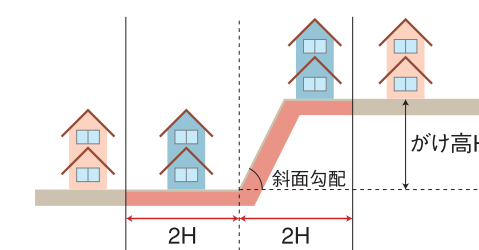
極端な不整形地

6.傾斜地を含む土地



傾斜部分が敷地の30%以上

7.がけ上(下)にある土地



建築できない範囲の例(自治体によって異なる)

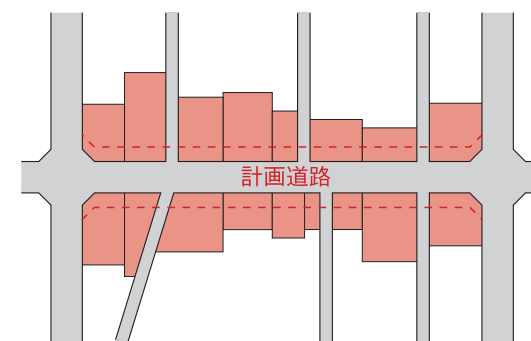
※ただし、がけの下の場合、鉄筋コンクリート造であれば建築可能
※表示が必要なのは、「擁壁に覆われていないがけ」の場合です。

8.高圧線下にある土地



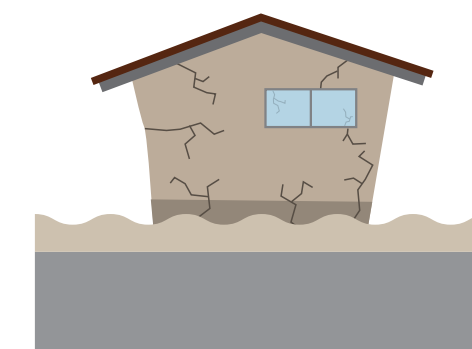
高圧線下にある土地

9.計画道路の区域内にある土地



計画道路の区域内にある土地

10.古家、廃屋のある土地



その他、**建築条件付き土地、地下鉄のための地上権が設定されている土地、建築工事が中断した土地、国土法の事前届出を要する土地、**についても明示が必要となります。