

いえらぶ 掲載ガイド

2021.04 ver



PRキャラクター
後藤真希さん



はじめに	3
登録物件の定期確認義務	4
物件名/部屋番号/区画の登録	6
画像登録の注意事項	8
掲載できない画像例	9
画像がない物件の登録方法	12
建築条件付き土地	14
セールスポイント/備考の記入	15
特定事項の明示	16
景品表示	17



〓 本ガイドラインについて

この度は不動産情報ポータルサイト「いえらぶ」（以下、いえらぶ）をご利用いただき、誠にありがとうございます。

本ガイドラインはいえらぶに掲載している物件情報に伴うクレームや法令違反等を未然に防ぐ目的で作成しております。弊社は、不動産会社様の広告内容が本ガイドラインに準拠しているかについて審査を行うことがあります。審査の結果、本ガイドラインに違反したことを弊社が確認できた場合、いえらぶ CLOUD 使用許諾に基づいて必要な措置をとらせていただくことがありますので、予めご了承ください。

〓 いえらぶCLOUD以外から物件を掲載されるお客様へ

いえらぶに掲載されている物件情報についていえらぶ CLOUD以外の入力フォームをご利用の不動産会社様におきましても、いえらぶに掲載する際は本ガイドラインが適用されます。万が一本ガイドラインに違反したことを弊社が確認できた場合は、いえらぶ CLOUD 使用許諾規約に基づいて必要な措置をとらせていただくことがありますので、予めご了承ください。



◇ 定期確認の実施義務

登録した物件については、最低でも以下の頻度で登録内容の定期確認を必ず行い、その上で更新作業を行ってください。

定期確認実施頻度

【賃貸物件の場合】 7日間に一度

【売買物件の場合】 14日間に一度

◇ 取引態様別 | 定期確認作業の内容

①取引態様が「貸主」の場合

募集状況に変更が生じた場合、速やかにご修正ください。

②取引態様が「代理」「専属専任媒介」「専任媒介」「一般媒介」等の場合

貸主に定期確認を行ってください。

確認の際は5頁「確認事項例」に沿った確認を行い、確認の記録をお手元に保管してください。

※審査のため記録の提出をお願いする場合がございます。

③取引態様が「仲介（先物）」の場合

貸主、管理会社、元付会社に定期確認を行ってください。

また、掲載承諾を取得した相手方の会社に5頁の「確認事項例」に沿った内容で確認を行い、確認の記録をお手元に保管してください。

その他、下記の記録も併せてお手元に保管するようお願い申し上げます。

（記録いただく内容）

- ・ 確認を行った日付
- ・ 確認先相手方の社名
- ・ 確認先相手方のご担当者名
- ・ 確認先相手方の連絡先

※携帯電話の番号は登録できません。

※審査のため記録の提出をお願いする場合がございます。

確認事項例

取引態様が4頁②、③に該当する物件については、以下の事項を確認してください。

・空室状況（販売状況）

※ご登録の物件ごと（住戸や区画ごと）に行ってください。

※同一建物内の募集中もしくは販売中住戸へ上書き変更する場合は、必ず契約条件（賃料/間取り等）と部屋番号/所在階の変更も行ってください。

・掲載の可否

※物件掲載中に「管理会社の変更」や「掲載承諾の相手方が方針を変更」等により、いえらぶへの掲載ができなくなることがございます。

・賃料等の金銭面の条件の変更の有無

・現況/引渡し条件の変更の有無

・キャンペーン等の内容変更や期間の確認

※予め終了の時期が決定している場合には、その時期が過ぎた時点で修正等を行ってください。



マンション・アパート・ビル等の場合

マンション・アパート・ビル等の共同住宅の場合、建物名のみを登録してください。

◆ 物件名

◎ 推奨事例

・ 建物名のみ

(例)

マンション
□□ハイツ
いえらぶ荘

△ 非推奨事例

・ 推奨事例以外の文言が入っているもの

(例) 状態、最寄り駅、住所等

新築マンション	買い物に便利な○○マンション
○○駅の○○荘	2駅利用可能な○○町のアパート
○○駅徒歩□分の物件	○○町の○○マンション
○○区のマンション	○○街□丁目の○○マンション
○○区の○○ハイツ	

◆ 部屋番号

・ 部屋番号の登録は必須となります。

戸建て・土地の場合

戸建て・土地の場合、区画名等があるときはその名称を登録してください。

物件名

◎推奨事例

・所在地+物件種別のみ

(例)

- 〇〇区□□町の中古戸建て
- 〇〇区□□町△丁目の中古戸建て
- 〇〇町の新築戸建て

・総区画数+該当区画名のみ

・残区画数+該当区画名のみ

(例)

- 全〇棟現場 □号棟
- 残り〇棟 □号棟

・最寄駅+物件種別のみ

(例)

- 〇〇駅徒歩□分の中古戸建て
- 〇〇駅徒歩□分の新築戸建て

・新築時に売主が付けた名称

△非推奨事例

・推奨事例以外の文言が入っているもの

(例) 価格、構造、周辺環境、立地等

新築住宅[〇〇(地名)]□□万円

〇〇区□□町中古戸建て 西公園隣接

〇LDK 南西角地、好立地の新築戸建て

注文建築 鉄骨造りの中古戸建て

全 10 棟現場の新築戸建て

(例) PR文

買い物に便利なりフォーム済中古戸建て

新築戸建て〇LDK、未入居戸建て

〇〇駅直結の新築戸建て

(例) 面積、建築条件等

土地〇〇坪、土地〇〇㎡

建築条件付土地 (全〇区画)

建築条件なし土地

・客付会社が付けた名称

区画

・部屋番号や区画の登録は任意となります。

・部屋番号や区画の登録があった場合、部屋番号や区画で物件の特定を行います。



画像の使用権利

いえらぶ内に掲載されている画像を含め、その他第三者に権利（著作権や肖像権等）のある画像の掲載または転載はしないでください。

これらの画像を掲載または転載する場合は必ず当該掲載予定の画像の権利者から、

- ① いえらぶに掲載する旨の許可
- ② 転載する旨の許可

を得て登録してください。

なおこの使用許可申請は、当事者間で責任を持って行うようお願いします。

周辺画像の定義

物件の周辺画像は、以下の点に注意の上、登録してください。

- ・ 該当物件から「物理的に行ける距離」であることを確認してください。
- ・ 物件から登録施設までの「徒歩距離」を登録してください。
- ・ 周辺環境として登録できる範囲は、該当物件の所在地と同一町内を目安としてください。

掲載不可画像

画像登録の際は、内容にご注意ください。

詳細：9頁



⚠ 以下の画像は掲載できません。



①社名等のロゴ、イメージキャラクター、タレント等を含む画像

- ・ドラえもん、ポケモン等広く認知されているもの、ぬいぐるみやポスター、絵画等
- ・不動産会社または当該物件が使用契約していないキャラクター、タレントの写り込んだポスターや看板



②電話番号、会社 PR

- ・電話番号や会社の PR コメント
- ・看板、のぼりの写り込みが写真の1/5 以上あるもの



③募集図面または販売図面

- ・写真、パース以外の素材
(現地案内図やマイソク、チラシ等)



④不動産会社案内図

⚠ 以下の画像は掲載できません。



⑤ 物件と直接関係ないイメージ画像

- ・ 施行例、参考例等実際の物件と異なるもの
- ・ 高級感、安心感等の印象付けのための物件と無関係のもの



⑥ 準備中の画像



⑦ 加工処理等を施した画像

以下のように事実に相違する、または実際より優良であると誤認されるおそれのある登録はできません。

- ・ 周辺の電線や高いビルといったデメリットを消す加工をしたもの
- ・ 物件の背景を切り取ったり、物件写真とパースを組み合わせる等したもの
- ・ 文字、数字、ロゴマーク等を合成したもの
- ・ 天地逆、横倒し等 90 度以上の傾きのあるもの
- ・ 写真の枠を加工したもの
- ・ 方形ではない、丸型や星型等のトリミングを施したものや、切り抜き写真
- ・ 1 枠に複数の画像を組み合わせたもの
- ・ 写真スペースの概ね 1/2 以下等、著しく小さい写真



⚠ 以下の画像は掲載できません。



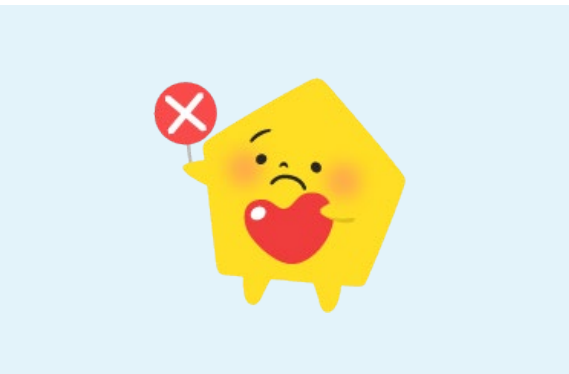
⑧個人が特定できる情報が写り込んだ画像

- ・3名以下の人物が写り込んだもの
- ・首から上部分の表示サイズが2mm角を超えるもの
- ・幼稚園、学校等属性を想起させる特定施設と個人が特定できる人物が写り込んだもの
- ・属性を想起させる衣装（制服、ユニフォーム等）を撮影したもの
- ・人物が後ろ向きでも写真スペースの約1/10 以上になるもの
- ・表札、看板の住所末尾、ナンバープレート等個人宅を特定できる情報が一部でも写り込んだもの
- ・上記の個人情報を隠すための加工部分が写真スペースの約1/10 以上になるもの



⑨同一画像の複数枚登録

- ・1つの物件に対して同じ画像を複数登録することはできません。



⑩皇室、政治、宗教関連の情報を含む画像

- ・皇族、皇居等皇室関連施設の画像やコメント
- ・政治的・宗教的思想の強いもの、国政を冒涇、誹謗中傷するもの等
- ・「旭日旗」等

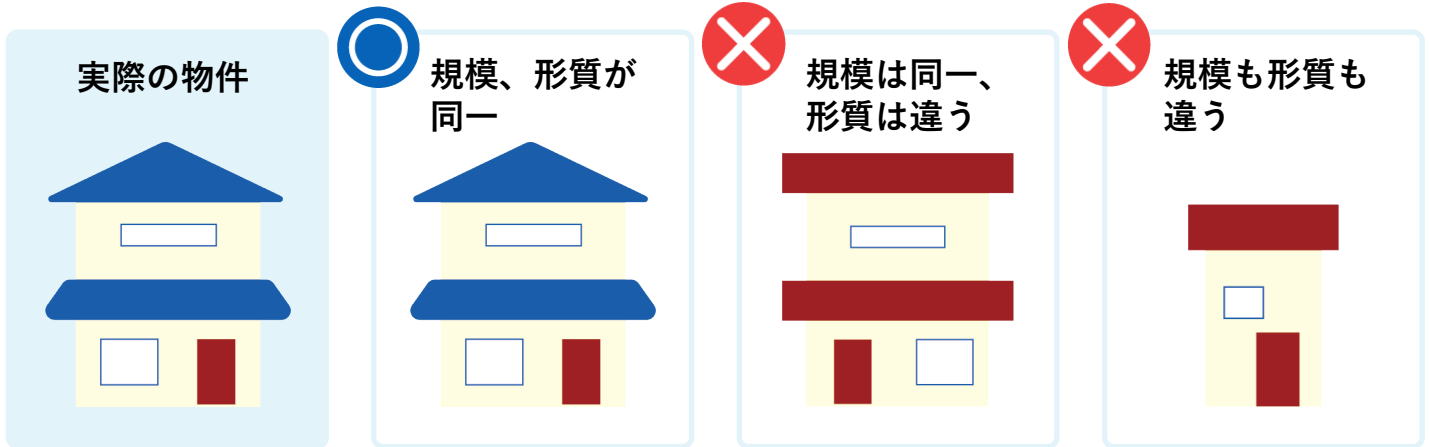


🏠 未完成物件の場合/画像の取得が不可能な場合

未完成物件で実際の外観・内装の画像がない場合、完成済みの物件で入居中である等の理由により画像取得が困難な場合は、以下の方法で登録を行ってください。

1.画像を登録

対象物件と規模、形質等が同一の物件の画像を登録してください。



※物件が完成した際には、実際の物件画像との差し替えをしてください。

2.備考欄に記載

備考欄に、画像が別物件の「同一タイプ」のものであることを記載してください。

【画像の取得が不可能な物件】

外観写真について、門塀、植栽、庭等が異なる場合は、その旨を記載してください。

【同一タイプのモデルルーム】

内装写真に家具等が画像内に写っている場合は、「実際には家具がついていない」旨を記載してください。

3.コメント登録

画像区分を「間取り」「外観」等該当区分を選択の上、画像コメント欄に「同一タイプ」と記載してください。

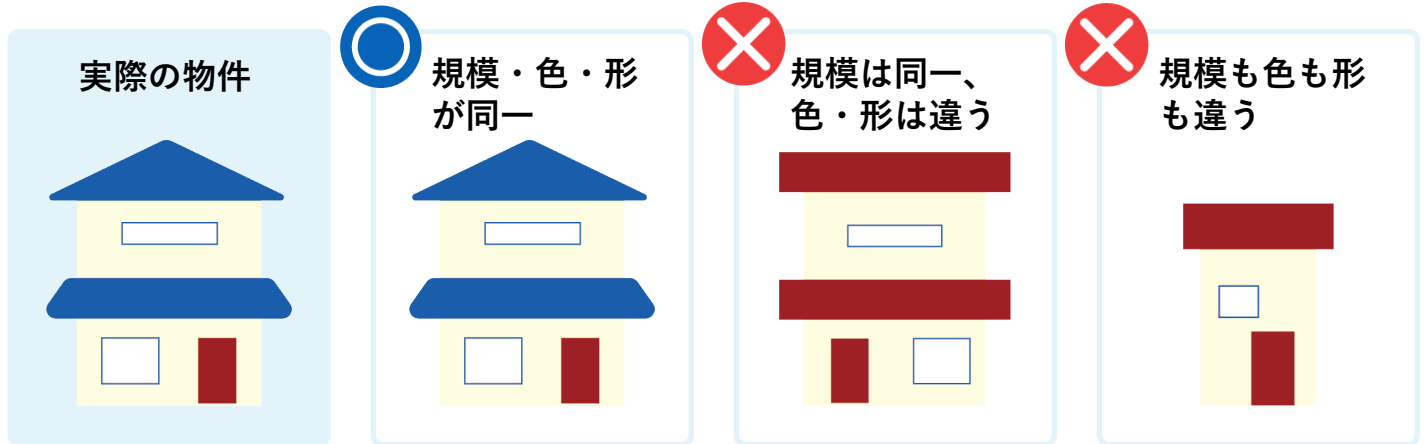
CGパースの画像を使用する場合

完成している物件で、入居中である等の理由により画像の取得が不可能な場合、コンピュータグラフィック・パースで登録することが可能です。物件の画像をコンピュータグラフィック・パースで登録する場合、以下の方法で登録を行ってください。

建物の登録

1.画像を登録

実際の物件と規模・色・形が同一のものを登録してください。



2.実際の物件との相違をなくす



3.コメント登録

画像区分「外観」を選択し、画像コメント欄に「完成予想図」と記載してください。

眺望/景観の登録

実際と相違するもの、または実際よりも優れていると誤認を与えるものは登録できません。



設計プランを登録する場合

建築条件付土地において、設計プラン（参考プラン）を登録する場合、以下の内容を明示のうえ掲載してください。また、掲載可能な参考例は、該当の土地に実際に建築可能な建物に限ります。

- ①建築請負契約を締結すべき期限
- ②当該プランがあくまで一例である旨
- ③当該プランを建築した場合の建物の総床面積
- ④当該プランに係わる建物の建築代金等
- ⑤③以外に必要な費用の内容及びその額
- ⑥建築条件が成就しない場合、土地売買契約は解除され、かつ、土地所有者から受領した金銭は、名目の如何にかかわらず、全て遅滞なく返還する旨

画像を登録する場合

- ・実際の物件の敷地内（周辺）の樹木等の状況と明らかに相違がある場合は、その部分を除いた形で掲載してください。
- ・画像区分を「間取り」「外観」等該当区分を選択の上、画像コメント欄に「参考プラン」と記載してください。

※建築条件付土地を参考プランの条件で建売として戸建てで登録することは、広告の開始時期の制限及び公正競争規約における不当表示にあたります。あくまで土地として登録してください。



登録できる内容

「セールスポイント」「備考」には以下の内容が登録できます。

- ・登録物件の仕様・性能・周辺環境に関するPR内容または補足説明の内容
- ・登録物件の仲介手数料※1に関する内容
- ・登録物件を成約した場合等に受けられる特典（映画チケットプレゼント等）の内容

登録できない内容

- ・会員の企業情報に関する事項（社名 /会社電話番号 /URL 等）
（例）03 ○○○○ △△△△までお問合せください
- ・物件に付随しない情報または内容
（例）他にもこの地区の物件多数ご紹介可能です。
- ・登録物件と合致しない内容
（例）3階の部屋にも空きがあります。賃料○○円～

※1 自社物件の場合は以下をご注意ください。

セールスポイントまたは備考欄に「仲介手数料や成約時に受けられる特典等」に記載をする場合は、必ず「客付可（他社取込可）」か「客付不可」の登録を行ってください。

なお「客付可（他社取込可）」で登録した場合、セールスポイントまたは備考欄の文言が他の不動産会社が運営しているホームページに掲載されます。トラブル防止のため、必ず事前にご確認ください。



以下の事情を伴う物件を登録する場合は、例のとおり備考欄等に記載を行ってください。

事故または事件等の発生した物件※過去に火災/傷害/死亡/自殺等が発生した物件

以下のいずれかに準じて登録してください。

- ① 事実を記載してください
- ② 「心理的瑕疵あり」と記載してください。

※「特記事項あり」「重要事項説明あり」という言葉を代用することはできません。

取り壊しまたは建て直しが確定している物件

【賃貸物件】取り壊しや建て直しが確定している旨及び予定年月日を登録してください。

(例)「〇年〇月〇日取り壊し(建て直し)予定あり」

【売買物件】適用なし

墓地やゴミ焼却施設等嫌悪施設が隣接若しくは近接している物件

以下のいずれかに準じて登録してください。

- ① 事実を記載してください。
- ② 「告知事項あり（告知事項の内容は別途お問合せください）」と記載してください。

※原則、物件の半径80m以内に施設等があれば登録してください。但し、悪臭や景観を損なう等、生活に影響を与える施設が近隣にある場合は、80m以上離れていても、上記のとおり記載してください。

傾斜地を含む物件

傾斜地の割合がおおむね30%以上を占める場合、または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は、「傾斜地を含む旨」と「傾斜地の割合か面積」を記載してください。また、土地が擁壁におおわれぬ崖の上や下にある場合は、その旨を記載する必要があります。

令上の理由等により建物の建築が認められていない土地

【賃貸物件】適用なし。

【売買物件】再建築不可と記載してください

市街化調整区域内的の土地

「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。」とセールスポイントに記載してください。

また、都市計画法第29条の開発許可を受けているもの及び同法施行令第36条第1項第3号口に該当するもの、その他の理由で建築可能なものについては、それぞれの建築許可理由及び制限がある場合にはその旨を記載してください。

道路に2m以上接していない土地等

「建築不可」と記載してください。また、このような土地に建っている既存不適格建築物である中古住宅については「再建築不可」と記載してください。接道義務を満たさなくても、43条第2項1号認定や2号の許可を受けて建築できる場合には、その旨を明示すれば「(再)建築不可」と記載する必要はありません。

その他、弊社が開示する必要があると判断したもの

上記以外で、弊社が消費者にとって不利な条件が設定されていると判断した場合、または賃料や価格に影響するような物理的な欠陥等があると判断した場合は、記載をお願いさせていただきます。



景品の表示方法

該当物件について景品類^{※2}の提供がある場合は以下の事項を
セールスポイントまたは備考欄に記載してください。

- ・ 景品の内容
- ・ 景品の提供方法（懸賞、総付等）
- ・ 景品の提供条件の詳細（成約された方〇名、見学をされた方〇名等）
- ・ 期間

景品の表示方法

一般消費者に対し、次に掲げる範囲を超えて景品類を提供してはいけません。

【一般懸賞景品（来場者、購入者等に抽選で提供する場合）】

取引価格の 20 倍または 10 万円のいずれか低い価格(取引予定総額の 2%以内)

【総付景品（購入者全員に、または先着順で提供する場合）】

取引価格の 10%または 100 万円のいずれか低い価格

【共同懸賞景品】

30 万円（取引予定総額の 3%以内）

【旅行先において不動産取引の勧誘をする旨を明示しないで行う旅行等への招待・優待】

禁止

※2 キャッシュバック・値引きは景品に該当しません。但し値引きと景品を相手方に選ばせる場合は、景品に該当します。

取引態様別の取引価格

【売買等で売主または代理の場合】

物件価格

【貸主または代理の場合】

・賃貸住宅等

賃貸借契約を締結するために必要な費用の額^{※3}

(敷金等賃貸借契約満了後に返還される金銭を除く)

・借地権付物件

権利金等返還されない金銭の授受があるものは、当該権利金の額

(保証金、敷金等賃貸借契約満了後に返還される金銭を除く)

【媒介の場合（仲介を含む）】

・媒介報酬限度額

※但し、貸主（売主）等と共同して行う場合はそれぞれ上記による

※3 「一定期間契約を継続した後に賃借人に景品類を提供する」と賃貸借契約締結前に告知して景品類を提供する場合は、この費用に「当該契約締結から一定期間に当該賃借人が支払った総額」を加えることとする。

不動産広告の表記ルール詳細はこちらを参考にしてください。

- ・ RSCが推奨する不動産広告表記（不動産会社様向け） | RSC 不動産情報サイト事業者連絡協議会

https://www.rsc-web.jp/qa_f/index.html

- ・ 公正競争規約の紹介 | 不動産公正取引協議会連合会

<http://www.rftc.jp/koseikyosokiyaku/>