

東北地区不動産公正取引協議会より、「リフォームイメージの表示例」と「リース方式やPPA方式などで太陽光パネルが設置された物件の表示例」について周知依頼がありましたので、同様の表示をされる際の参考にしてください。

Q1

当社が提案するリフォームをアピールするため、中古マンションの広告に間取図を元にCGで作製したリフォーム後の室内パースを掲載したいと考えています。下図のように「リフォームイメージ」と表示すれば、問題ないでしょうか？なお、取引は現況での取引となります。

【表示案】

A マンション

価格：4,500 万円

現況：居住中



リフォームイメージ



外観写真

A1

ご質問の様に「リフォームイメージ」と表示するのみでは、表示の価格にリフォーム費用やイメージに描かれた家具等の費用が含まれており、リフォームをした状態で取引する物件と誤認するおそれがあり、表示規約第23条で規定する不当表示に該当するおそれがあります。

現況のまま取引するものについてリフォームした場合の画像等を掲載する場合には、少なくとも以下の①から④の事項を明瞭に表示するとともに、⑤及び⑥の内容に留意してください。

- ① 現況での取引である旨
- ② 現況写真や間取り図等を元に、CGで作成したリフォーム画像である旨
- ③ リフォーム費用は価格に含まれていない旨
- ④ 家具等の調度品、カーテン、照明等を配置した場合には、これらは価格に含まれていない旨
- ⑤ 配置する家具等は当該住戸に設置できるものに限る
- ⑥ インターネット広告の場合は、リフォーム画像を当該物件広告の詳細を開いた際に一番最初に表示しないこと（リフォーム済物件であるとの誤認を防ぐため）

【正しい表示例】

A マンション

価格：4,500 万円

現況：居住中

現況でのお引渡しになります。*

外観写真



【リフォームイメージ】

このイメージは間取図を元に、CGで作成したリフォームイメージで、リフォーム工事費用及び家具は価格に含まれていません。



* 「リフォーム後のお引渡しではありません。」の表記でも可

Q2

太陽光パネルについて、リース方式、PPA方式、債権譲渡方式等で設置しているケースがありますが、このような方式で太陽光パネルが設置された物件を広告する際に、必ず記載しなければならない内容はありますか？

A2

「リース方式」、「PPA方式」及び「債権譲渡方式」で設置された物件は、太陽光パネルの設置費用が不要である一方、毎月必要な費用が発生する、売電できない等、自らが設置(所有)した太陽光パネル付き住宅と比較すると購入者にデメリットが発生します。したがって、優良又は有利誤認の排除の観点からリース方式等で設置された太陽光パネルについては、以下の内容を広告に記載してください。

- ① 契約する事業者名、契約方式及び契約期間
- ② 売電できない（収入が得られない）場合はその旨
- ③ 月額利用料（リース料、サービス利用料等）
- ④ 上記以外にかかる費用がある場合はその額（初期費用（工事費用等）やメンテナンス費用等）
- ⑤ PPA従量課金制の場合、電力単価

【リース方式の表示例】

- 〈太陽光発電システムについて〉
- ◆ (株)〇〇とのリース契約方式
 - ◆ 契約期間：10年
 - ◆ 月額利用料：〇〇円
 - ※ その他詳細はお問い合わせください。

【PPA方式（従量課金制）の表示例】

- 〈太陽光発電システムについて〉
- ◆ (株)〇〇との電気購入契約（PPA）
 - ◆ 契約期間：20年（契約期間中は余剰電力が発生した場合でも売電はできません。）
 - ◆ サービス利用料：〇〇円／月
 - ◆ 電力単価：〇〇円／kWh
 - ※ その他詳細はお問い合わせください。

【債権譲渡方式の表示例】

- 〈太陽光発電システムについて〉
- ◆ (株)〇〇と売電債権譲渡契約を締結いただきます。
 - ◆ 契約期間：10年（契約期間中は余剰電力が発生した場合でも売電はできません。）
 - ◆ サービス利用料：〇〇円／月
 - ◆ 設置工事費用：〇万円
 - ※ その他詳細はお問い合わせください。