

不動産特定共同事業に係る募集広告のチェックリスト ガイドライン

本ガイドラインにおいて「募集広告」（電子契約による場合は「募集画面」を指す。以下、同じ。）とは、不動産特定共同事業法に基づく不動産特定共同事業（不動産特定共同事業法第2条第4項に定義される。以下同じ。）に係る商品の募集又は勧誘を目的として多数の者に対して情報の提供を行う行為をいい、電子取引業務（不動産特定共同事業法第5条第1項第11号に定義される。以下同じ。）における募集広告を通じた情報提供、電子取引業務以外の方法における募集資料その他これらに類するものを通じた情報提供を含むものとする。

第1章 背景・趣旨

本協会では、募集広告が投資判断に与える影響の重要性に鑑み、会員各社が関係法令を踏まえつつ、より分かりやすく適正な表示を行うことが、市場の信頼性確保および投資家保護の観点から重要であると考えている。

募集広告の作成・掲載に当たっては、法令遵守に加え、投資家に誤認を与えない分かりやすい情報提供が求められるところであり、本協会としても、会員各社がその確認を適切に行えるよう、一定の確認の観点を整理する必要があると判断した。

本ガイドラインおよび別紙の「不動産特定共同事業に係る募集広告のチェックリスト」（以下「チェックリスト」という。）は、会員各社が募集広告を作成・確認する際の参考となるよう、募集広告に関する基本的な考え方および確認の観点を整理し、分かりやすい情報提供を実現することを目的として策定するものである。

第2章 本ガイドラインの目的および位置づけ

本ガイドラインは、会員各社が行う募集広告について、投資家に対して分かりやすくかつ誤認を招くことのない情報提供を行うことを目的として、募集広告に関する基本的な考え方を示すものである。

本ガイドラインは、募集広告を作成する際の方針を示す本文と、当該方針に基づき記載すべき事項を整理した別紙のチェックリストを一体として運用することを想定しており、会員各社はこれらを参照することにより募集広告の作成および確認を行うものとする。

チェックリストは、本ガイドラインに示す方針を具体的な項目に落とし込んだものであり、募集広告の内容について、投資判断における重要事項が適切に記載されているかを確認するための実務上の基準として位置づけられる。

第3章 適用範囲

本ガイドラインは、会員各社が行う不動産特定共同事業法に基づく不動産特定共同事業に係る商品の募集広告について、媒体の種類、表示方法又は提供形態の如何を問わず適用される。

第4章 募集広告に関する基本的な考え方

チェックリストに掲げる項目は、以下の観点に基づき構成されており、会員各社においては、募集広告全体について、これらの方針を踏まえた適切な情報提供を行うことが求められる。

(1) 分かりやすさおよび誤認防止

募集広告においては、表示される情報の内容および表現が、投資家にとって分かりやすく整理され、誤解や誤認を招くことのないよう配慮する必要がある。特に、利回り、分配金、売却価格その他の数値情報を表示する場合には、当該数値の前提条件および算出方法について明確に示したうえで、将来の運用成果を保証するものでないことが容易に理解できる構成とする必要がある。

(2) 投資判断に重要な事項の表示

投資家が合理的な投資判断を行うために重要と考えられる事項について、当該商品の特性に応じて、適切に表示されていることが必要である。

具体的には、商品内容、事業スキーム、収益構造、資金の使途、想定されるリスク要因、利害関係人取引の有無等について、有利な条件や想定される収益のみが強調されることのないよう留意し、想定利回りや分配金等の表示に際しては、これらに関連する主なリスクや留意事項についても併せて明示するなど、投資家が当該商品についてリターンとリスクの双方を踏まえて判断できるよう、バランスの取れた情報提供を行うことが求められる。

また、再募集案件や開発型案件など、通常の募集形態と異なる特徴を有する場合には、当該特徴および留意点が投資家に正しく理解されるよう、必要な情報を適切に表示することが重要である。

(3) ウェブサイトその他複数の広告媒体を通じた情報提供を行う際の留意点

ウェブサイトその他複数の広告媒体を用いて募集を行い、広告媒体間の誘導を行う場合（補助的な広告媒体を含む。）には、投資家が必要な情報を容易に確認できるよう導線を明確にし、重要な情報が埋没又は看過されることのないよう留意するものとする。

また、募集広告に係る情報提供に当たっては、投資家が提供された情報を踏まえて適切な投資判断を行うために十分な時間（成立前書面等、具体的物件開示から概ね3日）が確保されるよう配慮するものとする。

第5章 チェックリストの位置づけおよび運用

別紙のチェックリストは、前各章に示した方針を踏まえ、募集広告に関する基本的な考え方および確認の観点を整理し、会員各社が募集広告を作成および確認する際に、適正な表示を確保するための実務上の基準として活用されることを意図して策定されたものである。

2. 会員各社は、原則として、各募集を行う前に、チェックリストを用いて、当該募集広告についてチェックリストに定める各事項の記載又は該当の有無を確認し、かかる確認結果を記入した書面又は電磁的記録を作成の上、当該書面又は電磁的記録を募集後すみやかに本協会へ提出するものとする。

募集広告における画面が複数の画面により構成される場合には募集広告全体として、必須項目が表示されている事項に適切（2クリック以内）にたどり着けることを確認するものとする。また、チェックリストの確認に当たっては、各項目への形式的な該当性の

確認にとどまらず、本ガイドラインの趣旨を踏まえ募集広告全体としての表示の適切性について総合的に判断することが望ましい。

3. 募集広告の作成に当たって、チェックリストにおいて必須項目として定める事項については募集広告へ必ず記載するものとする。

必須項目は、投資判断において特に重要性が高く、募集広告に記載がない場合に、投資家に誤認を生じさせるおそれがあると考えられる事項を中心に整理したものである。

一方、必須項目以外の項目については、記載することが望ましいが、募集内容・商品特性・募集形態および画面媒体の性質等を踏まえ、会員各社の判断により、実務上の参考として活用されることを想定している。

4. 前項にかかわらず、募集広告の性質上、画面媒体の面積、表示可能文字数その他の物理的制約により、チェックリストにおける必須項目のすべてを当該画面媒体において記載することが合理的に困難な場合には、当該画面において重要な事項の概要を適切に示したうえで、詳細な情報を記載した他の画面（成立前書面を含む。）の参照先を明示することにより、必須項目に係る情報提供を行うことができるものとする。
5. 前項の場合においても、当該募集広告のみを見た投資家に誤認を生じさせることのないよう、表示内容および表示方法について十分に留意しなければならない。
6. チェックリストの提出について、協会は事前の確認は行わず、ランダムに確認を行う。チェックリストの提出がないことで罰則の対象となるものではないが、正当な理由なく募集広告への記載が欠けている場合には、本協会が別途定める規程に基づき、処分その他の措置等を含め必要な対応が行われる場合がある。
7. チェックリストの具体的な提出方法、確認手続その他の運用の詳細は事務局より通達するものとする。
8. チェックリストは、関係法令その他の事情の変化を踏まえ、必要に応じてその内容が見直されることがある。会員各社においては、募集広告の作成および確認にあたり、最新のチェックリストに基づき対応を行うものとする。

(2026 年 9 月 1 日 施行)