

平成十三年 不動産広告の違反事例

当協議会は、不動産広告を行う場合のルールである「不動産の表示に関する公正競争規約」(表示規約)を運用し、常時、不動産業者に対する広告の事前相談、指導、違反広告に対する調査、並びに、違反業者に対する措置を行っている。

この規約は、業者間の公正な競争の確保と消費者保護を目的に不動産業界が自主的に定め、不当景品類及び不当表示防止法一〇条の規定に基づき、昭和三八年に公正取引委員会の認定を受けたものである。

平成一三年度、当協議会は、四、五六四物件を調査し(表1)、同規約に違反する広告を行った三八九業者に対して規約の規定に基づき一定の措置を講じた(表2)。

違反の程度の重いものに対しては、違約金を課徴している。一三年度は二八業者に対して違約金を課徴した。

この違約金を課徴したケースを中心に不当表示を具体の事例で説明する。

表1 平成13年度調査物件数

物件種別	調査物件数
売 家	2562
売 地	1329
分 譲 住 宅	257
分 譲 宅 地	111
現況有姿分譲地	17
中古マンション	142
分譲マンション	46
賃 貸 住 宅	100
合 計	4564

表2 平成13年度措置件数
(表示規約違反分)

措 置 内 容	事業者数
警 告 等	339
厳 重 警 告	17
違 約 金 課 徴	28
団 体 指 導	3
他地区不動産公正取引協議会に移送	1
公正取引委員会に申告	1
合 計	389

社団法人
首都圏不動産公正取引協議会

調査役 齊藤 卓

一 価格に関する事例

【事例1】 物件/中古住宅 広告/新聞折込チラシ

【表示】 「売戸建住宅 五、六八〇万円 媒介」

【事実】 実際の価格は六、〇〇〇万円である。

売主(Ｔ氏他三名)は、六、〇〇〇万円で売り出しており、表示の価格で取引する意思はない。この広告を行った業者の従業員(契約社員)が、何の根拠もないのに五、六八〇万円に値下げするだろうと考えて広告を作成したものである。

【事例2】物件/分譲マンション 広告/宅配チラシ

【表示】 「ゆとりの三LDK(七六・二五㎡)より!! 二、五五〇万円が月々九二、二七五円、ボーナス〇円、で購入可能!!」と大きな文字で記載し、「二、五五〇万円」の文字の下

に極めて小さな文字で「ローン金額」と記載。

【事実】 あたかもこのマンションの最低価格が二、五五〇万円であるかのように表示しているが、実際の最低価格は三、一九〇万円。

なお、極めて小さな文字で「ローン金額」と記載してはいるが、この表示方法では住宅ローンの融資額が二、五五〇万円であると認識することはできない。

【事例3】 物件／現況有姿分譲地（市街化調整区域） 広告／新聞折込チラシ

【表示】 「三・三㎡（一坪）八万円より」、「現地周辺B団地の宅地坪単価四〇〜五〇万円以上」、「大手都市銀行による債権を整理した宅地（地目）必見の安さ！」、「一㎡二四、二〇〇円より一㎡三〇、〇〇〇円〜四六、〇〇〇円まで（これ以上は有りません）」、「※この分譲地は、当社が大手都市銀行による債権を整理し競売により取得したものでお客様と金融機関とは直接関係ありません。」

【事実】 あたかもこの業者は、この土地をいわゆる相場価格よりも著しく安い価格で落札し、B団地と同程度の坪単価四〇から五〇万円以上の価値があるものを、一坪当たり八万円（一㎡二四、二〇〇円）から一五万一、八〇〇円（一㎡四六、〇〇〇円）で販売するも

のであるかのように表示しているが、同社がこの土地を落札した事実はなく、また、市街化調整区域内のこの土地の相場価格は一坪当たり約五万円であって、この土地の地価が相場価格よりも安いという事実はない。

なお、B団地内の土地の平成二三年度の地価公示価格は一坪当たり約三二万円であり、四〇万円から五〇万円という事実はない。

【事例4】 物件／分譲マンション 広告／新聞折込チラシ

【表示】 「敷地内一〇〇％無料駐車場完備。無料で生涯、駐車場をマンション内に確保できます。仮に五〇年、敷地外に月額二〇、〇〇〇円の賃料で駐車場を借りた場合は約一、二〇〇万円の負担になります（礼金・敷金・家賃の値上等は全く考慮せず）」

【事実】 このマンションの駐車場（機械式）の使用料を必要としないことと、敷地外の二〇、〇〇〇円の駐車場を借りた場合とを比較し、五〇年間で一、二〇〇万円の得であると表示しているが、駐車場の取得コスト及び駐車場の維持管理費はこのマンションの代金及び管理費・修繕積立金に含まれているものであって、一、二〇〇万円の得であるとはいえない。

二 利用の制限に関する事例

【事例5】 物件／新築住宅 広告／新聞折込チラシ

【表示】 「新築住宅二、九八〇万円 接道状況／四m幅の道路に六・三m接道」

【事実】 表示の道路は、建築基準法第四二条に規定する道路に該当しておらず、敷地が同法第四三条に規定する接道義務を充たしていないため、建物の再建築ができないものであるが、その旨を記載していない。この建物はいわゆる違反建築である。

【事例6】 物件／現況有姿分譲地 広告／新聞折込チラシ

【表示】 「用途地域／市街化調整地区（指定期間内建築不可）」

【事実】 あたかも市街化調整区域に関する都市計画が一定の期間を区切って定められ、その期間満了後には、市街化を抑制するための建築規制が解除されるかのように表示しているが、市街化区域と市街化調整区域に関する都市計画は一定の期間を区切って定められるものではなく、この分譲地のある区域について、都市計画法上の建築規制その他の利用の制限が解除される見込みはない。

【事例7】 物件／現況有姿分譲地（市街化調整区域） 広告／新聞折込チラシ

【表示】 トレーラーハウスの外観写真及び内部写真を掲載し、「トレーラーハウス定住場等にご利用ください」と記載。

【事実】 あたかもこの分譲地上にトレーラーハウスを定着して使用できるかのように表示しているが、この分譲地は、市街化調整区域に所在し、原則として建築物の建築が禁止されており、トレーラーハウスであっても、これを継続して土地に定着させて使用する場合には、建築基準法第二十一条第一号に規定する建築物に該当するため、トレーラーハウスの定住場として利用することはできない。

三 広告等の開始時期の制限に関する事例

【事例8】 物件／新築住宅 広告／新聞折込チラシ

【表示】 チラシ表面に「優良物件情報」として、新築住宅九物件を「新築建売住宅 四LDK 三、五六〇万円」等記載して掲載。

【事実】 これらの物件は全て建物の建築工事を完了前のものであるが、いずれも当該工事に際し必要とされる建築確認を受けておらず、

広告することはできないものである。広告した業者は、広告等の開始時期の制限について、全く理解していなかった。

【事例9】 物件／新築住宅 広告／新聞折込チラシ

【表示】 「新築分譲住宅 全六棟誕生 全棟大型四LDK車庫付 土地のみ販売相談可能 土地面積／九〇㎡→一〇一㎡ 建物面積／九〇・三一㎡」 完成時期／平成一四年四月頃 販売価格 六、二八〇万円から ※契約は一〇月末以降となります 媒介」

【事実】 この物件は、宅地造成工事に着手していないが、当該工事に際し必要とされる都市計画法第二十九条の許可（開発許可）を受けておらず、建築すべき住宅の建築工事に際し必要とされる建築確認も受けていないため、広告することはできない。

広告した業者は所有者から販売予定計画の情報を受けていたものの、売却の依頼を受けたものではなく、価格はこの業者が勝手に値付けしたもの。

四 実際には存在しない物件を広告した事例（おとり広告）

【事例10】 物件／新築住宅 広告／宅配チラシ

【表示】 「新築 四LDK 総合価格 一、九八〇万円（税込） 土地三七坪 建築条件付売地（参考プラン）土地価格一、七六〇万円（一・二二・一〇㎡）建物価格一、二二〇万円（七三・四〇㎡） 現況／古家有 仲介」

【事実】 広告した業者は、土地一一九坪（三九四㎡）を敷地とする賃貸アパート（建物面積二八八㎡・平成四年建築・六世帯が入居中）を取り壊して、その土地の一部三七坪（二・二一〇㎡）を分割して建築条件付売地として取引するものであると説明するが、この土地建物の所有者（S氏）には、建物を取り壊して土地を分割して売却する意思は全くなく、この広告は、実際には存在しない物件を広告したおとり広告である。

【事例11】 物件／新築住宅 広告／新聞折込チラシ

【表示】 「売地 建築条件付 フリープラン価格一、八二〇万円 土地六一・〇六㎡（一八・四七坪） 地目 用途／宅地 一種低層 建ぺい率・容積率／六〇％ 一五〇％ 仲介」

【事実】 この物件は、広告日の三週間前に建築確認を取得し、建物面積七〇・二四㎡、価格三、一七五万円の新築一戸建て住宅として

販売中のものであり、建築条件付の売地として取引することはできない。

【事例12】 物件／新築住宅 広告／新聞折込チラシ

【表示】 「新築分譲住宅 土地／一・一三・二四㎡ 建物／九三・四〇㎡ 建築年月／平成一三年七月予定 価格／三、〇八〇万円（税込） 仲介」

【事実】 この土地には中古住宅があり、売主（A氏）は現況の住宅を一、七五〇万円で売却の媒介の依頼をしているものであり、新築住宅を建築して売却するものではない。

新築住宅は存在しておらず、この広告はおとり広告である。

【事例13】 物件／売地 広告／電柱ビラ

【表示】 「格安新築（公庫）三ツ木 二、七八〇万円 土地一〇〇㎡ 建物七九㎡」

【事実】 この物件の売主（O氏）は、土地を一、五一四万円ですべての媒介依頼をしているものであり、新築住宅を建築して売却するものではない。

新築住宅は存在しておらず、この広告はおとり広告である。

仮に、新築住宅として取引するものであつ

たとしても、この土地の容積率は六〇％であるため、建築可能な建物は六〇㎡が限度であつて、表示の建物を建築することはできない。

五 土地の形状・地勢に関する事例

【事例14】 物件／中古住宅 広告／新聞折込チラシ

【表示】 「中古 三、三八〇万円 建物一三六・八五㎡ 土地／二四六・一一㎡ ゆとりの敷地七四坪 媒介」

【事実】 土地の形状について何ら記載していないが、この敷地は地盤面が一・二七・三六㎡と一・二四・〇六㎡の二段（高低差約一・五m、合計二・五一・四二㎡）に分かれた著しく特異な地勢であるのに、その旨を記載していない。

【事例15】 物件／売地 広告／新聞折込チラシ（連合広告）

【表示】 「土地／五一・八・三九㎡（一五六・八一坪） 現況更地 土地広々約一五七坪」

【事実】 平坦な地勢であるかのように表示しているが、実際には、土地面積の約六割（三〇㎡）が高低差約一・一mの傾斜地（山林）である。

【事例16】 物件／新築住宅 広告／新聞折込チラシ

【表示】 「新築 四、二八〇万円 土地／二六二・九五㎡ 建物／一三一・二八㎡」

【事実】 土地の形状について何ら記載していないが、この土地は全体が路地状（間口約四mから九m、奥行き約五五m）の著しい不整形画地であるのに、その旨記載していない。

また、土地の約九〇％が傾斜地（階段、法治及び擁壁）であるが、その旨も記載していない。

【事例17】 物件／新築住宅 広告／新聞折込チラシ

【表示】 「新築 四、一八〇万円 建物 九一・五一㎡ 土地／二九六・五二㎡（八九・六九坪） ゆとりの敷地 媒介」

【事実】 土地の形状について何ら記載していないが、敷地面積の四六％（一三三・二四㎡）が傾斜地（擁壁部分）である。

また、敷地面積の五九％（一七五・七八㎡）は高圧電線路下であつて、東京電力の地役権が設定されており、建造物の築造及び電線路の支障となる竹木の植栽が禁止されているものであるが、その旨も記載していない。

六 写真・絵図に関する事例

【事例18】 物件／分譲マンション 広告／新聞折込チラシ

【表示】 「浴槽につかりながら、景色を楽しめる贅」等と記載するとともに、浴室の窓から海を望むことができるかのような写真を掲載。

【事実】 このマンションの最高部は標高五〇・二五mであるが、海側（海まで直線で一km）の眺望は標高五〇m以上の丘陵により妨げられており、このマンションの浴室からは海は望むことはできない。

【事例19】 物件／分譲マンション 広告／宅配チラシ

【表示】 リビング・ダイニング・キッチン（LDK）の室内写真を大きく掲載。

【事実】 あたかもこのマンション内にある住戸のLDK部分の写真であるかのように表示しているが、この写真は、既に分譲済みである全く別の場所にあるマンションのモデルルームのものである。

LDK部分の広さは、写真に掲載されたマンションは二〇畳大、広告で販売しようとしたマンションは一四畳大であった。

【事例20】 物件／現況有姿分譲地（市街化調整区域） 広告／新聞折込チラシ

【表示】 「整地済 平坦地 資材置場・菜園用地・駐車場・テニスコート 何にでも便利に使える秘蔵地です」等と記載するとともに、分譲地全体が平坦地であるかのように描いた鳥瞰図を掲載。

【事実】 販売区画二六区画のうち一一区画は、約四〇％から一〇〇％の傾斜地（傾斜角度三〇度～四〇度）を含んでおり、平坦地ではなく、現状のままでは、資材置場、駐車場またはテニスコートとして利用することはできない。

七 分譲マンションの青田売りをコーポラティブ方式と表示していた事例

【事例21】 物件／分譲マンション 広告／新聞折込チラシ

【表示】 「コーポラティブハウス」、「住まいを白紙から作る画期的な共同住宅」、「自由設計の醍醐味をコーポラティブハウスで味わってください」、「設計、工事の発注等については、組合員の総意により決定致します」。

【事実1】 いわゆるコーポラティブ方式（組合方式）による住宅建設のための組合員の募集広告であるかのように表示しているが、

コーポラティブ方式による住宅建設とは、一般に「自ら居住するための住宅を建設しようとする者が、組合を結成し、共同して事業計画を定め、土地の取得、建物の設計、工事発注その他の業務を行い、住宅を取得し、管理していく方式」をいうもので、住宅建設を目的とする組合が先行的に存在し、この組合が主体となって土地の選定・購入、建物の企画を行い、具体的な設計並びに建設についてはコーディネーター等の専門家に発注して事業を遂行しようとするものである。

しかし、同社が取引しようとする物件は、実際には、組合の結成前において、各住戸の専有面積、取得（販売）価格のほか、建物の配置、壁面線その他の基本設計がほぼ出来上がっているものであり、個々の住戸内の間取り、仕様・仕上げ以外の事項については、原則として参加組合員の総意によってもこれを自由に決定することができないものである。

よって、この広告はいわゆるコーポラティブ方式による組合員の募集広告ではなく、工事完了前の分譲マンションの販売広告と認められるため、この建物の建築工事に際し必要とされる建築基準法第六条の確認（以下「建築確認」）を受けていないものである。

【表示2】 「分譲マンションの販売経費を大幅

カット コーポラティブハウスは、参加者自ら直接土地を購入し、工事を発注するシステム。一般の分譲マンションのように、モデルルームやパンフレットなどの販売にかかわる多大なコストが省かれるため、より原価に近く、割安に住宅を取得することができます。」

【事実2】 あたかもこの物件の取得費用（価格はほぼ原価であつて、一般の分譲マンションよりも著しく安いものであるかのように表示しているが、この物件の取得費用には土地取得原価及び建物建設請負代金のほかに、建物設計料（建築工事代金の二三・五％）及び総事業費の七％に相当するコーディネート料、土地代金の約三％に相当する媒介報酬料など、取得費用の約一五％に相当する費用を必要とするものであつて、この物件の取得費用がほぼ原価に近く、一般の分譲マンションよりも著しく安いものであると断定することはできない。

八 その他の事例

【事例22】 物件／分譲マンション 広告／宅配チラシ

【表示】 「K駅より徒歩七分に堂々完成。」と大きな文字で記載し、「堂々完成」という文字

の上に極めて小さな文字で「（モデルルーム）」と記載

【事実】 あたかもこのマンションは、K駅から徒歩七分の地点に所在するかのように表示しているが、実際には、K駅から徒歩二一分（一、六三〇m）の地点に所在するものである。

なお、極めて小さな文字で「モデルルーム」と記載してはいるが、このような表示方法では、モデルルームが所在する場所までの徒歩所要時間を表示したものであると認識することとはできない。

また、このマンションが既に完成済みであるかのように表示しているが、実際には工事中であつて、広告時の七ヵ月後に完成する予定のものである。

【事例23】 物件／分譲マンション 広告／宅配チラシ

【表示】 「A Type 専用使用面積八六・九〇㎡」、「C Type 専用使用面積七六・二五㎡」、「D Type 専用使用面積七七・〇五㎡」と記載し、この三タイプの間取図を掲載、

【事実】 あたかも、表示の面積が専有面積であるかのように表示しているが、この面積は、専有面積、バルコニー面積、ポーチ又はアルコーブの面積を合計したものであり、実際の

専有面積はAタイプが六五・四九㎡、Cタイプが六一・一一㎡、Dタイプが五九・四七㎡である。

【事例24】 物件／中古住宅 広告／新聞折込チラシ

【表示】 「中古 価格二、七五〇万円 土地／二〇八・五四㎡（六三・〇八坪） 建物／一一六・七六㎡（三五・三一坪）」

【事実】 あたかも土地建物ともに所有権を取引するものであるかのように表示しているが、土地に関する権利は一般定期借地権（賃借権）である。

一般定期借地権である旨、借地存続期間（残存期間四五年）、一か月当たりの借地料（三万円）、保証金の額（九五〇万円・価格に含む）等を記載していない。