

平成16年度不動産広告の違反事例

社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 総括調査役 齊藤 卓

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）及び不動産の取引に付随して景品類を提供する場合のルールである「不動産における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」（景品規約）の二つの規約を運用し、常時、広告表示、景品企画の事前相談、指導、規約に違反する疑いがある広告の調査、や違反事業者に対する措置を行っている。

これらの規約は、事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10条の規定に基づき、表示規約は昭和38年に、景品規約は昭和58年に公正取引委員会の認定を受けている。規約の設定は不動産公正取引協議会連合会が行い、運用は各地区不動産公正取引協議会が行っている（後述）。

平成16年度、当協議会は、4,195物件を調査し（表1）、規約に違反する広告や景品類

表1 平成16年度調査物件数

物件種別	調査物件数
売 家	1,887
売 地	1,079
分譲住宅	216
分譲宅地	134
現況有姿分譲地	10
中古マンション	356
分譲マンション	76
賃貸住宅	437
合 計	4,195

の提供を行った377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。16年度は59業者（実数56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2 平成16年度措置業者数

区 分	措置内容	事業者数	
		表示規約	景品規約
会 員	警 告 等	300	5
	嚴重警告	6	0
	違約金課徴	56	3
非会員	改善要請	6	1
小 計		368	9
合 計		377	

※警告等のうち233件は広告の改善要請。改善要請は、収集モニターの収集に係る広告が対象となっている。16年度の収集枚数は、62,147枚。

【A社の事例】

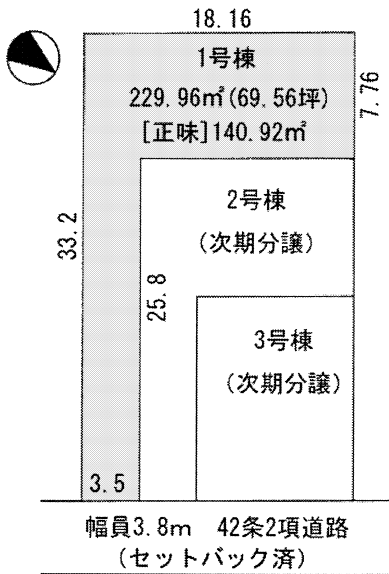
A社が行った新聞折込チラシ（連合チラシ）には、土地の形状が著しい不整形な物件が掲載されていた。土地の有効な利用が阻害される著しい不整形地については、その旨を表示しなければならないが、何等表示しなかったものである。違反内容は次の通り。

1 売地1について、

- (1) 「売地 1,180万円 土地229.96㎡正味土地69坪」等と記載するのみで、この土地の約38%（89.04㎡）が路地状部分である著しい不整形地であるが、その旨を記載していない（図①「1号棟」参照）

- (2) この土地は、売主と土地売買契約締結後3ヶ月以内に建築請負契約が成立することを停止条件とする建築条件付の売地であるが、その旨及び条件の内容及び条件が成就しなかったときの措置を記載していない。
- (3) 「〇〇駅徒歩17分」と記載しているが、実際の徒歩所要時間は22分（1,730m）である。
- (4) 「地目／宅地」と記載しているが、実際には、畑である。また、この土地の取引に際しては農地法第5条の届出（農地転用の届出）を要する旨を記載していない。

【図①】



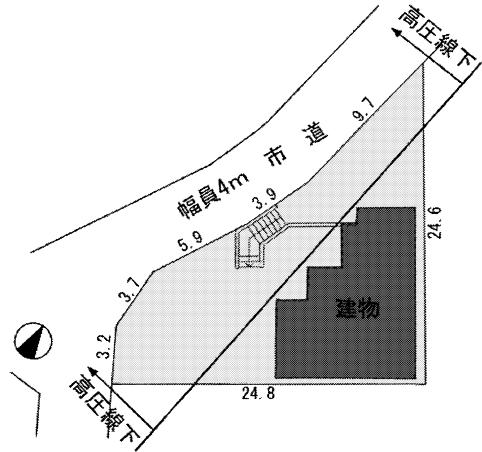
2 新築住宅について、

- (1) 「新築 2,600万円 土地182.86㎡正味」と記載しているが、敷地の49%（89.99㎡）が、高圧線下であって、その線下部分は建物の建築が禁止されているものであるが、その旨を記載していない（図②参照）。

- (2) この土地の形状は、概ね三角形であっ

て、著しい不整形地と認められるが、その旨を記載していない。

【図②】

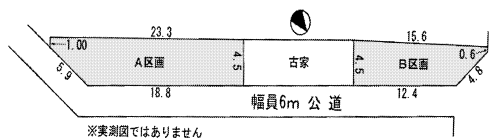


- (3) 必要な表示事項のうち、建築確認番号及び完成予定年月を記載していない。

3 売地2について、

- (1) 「売地 800万円 土地111.10㎡正味住宅に好適」と記載し、あたかも一体の土地であるかのように表示しているが、この土地は、他人の土地を挟んだ58㎡（登記面積）の部分（図③A）と53.10㎡（登記面積）の部分（図③B）の2区画に分かれており、実際には一体の土地ではない。
- (2) 「住宅に好適」と記載し、あたかも住宅用地として適切な土地であるかのように表示しているが、これらの土地は路地状の著しい不整形地であって、実際には、住宅用地として適切なものとはいえない。

【図③】



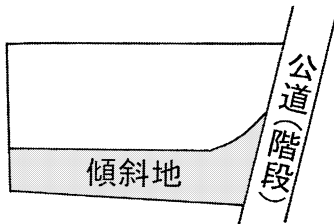
【B社の事例】

B社も土地の形状についての違反である。B社が新聞折込みチラシ（連合チラシ）に掲載した広告は、傾斜地の割合が30%以上あるのに、その旨及びその面積を表示しなかったものや著しい不整形地である。その内容は次の通り。

1 売地1について、

- (1) 「売地 1,250万円 土地204.21㎡建築条件なし 住環境良好 お好きなハウスメーカーでお建て下さい。」等と記載するのみで、土地面積の約40%に当たる部分（約80㎡）が傾斜地であるのに、その旨及びその面積を記載していない（図④参照）。

【図④】



- (2) この土地は、宅地造成工事規制区域及び急傾斜地崩壊危険区域に所在するため、宅地の造成に関する工事又は立木竹の伐採若しくは一定の工作物の設置等を行うに際しては、宅地造成等規制法第8条第1項の許可及び急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第7条第1項の許可を必要とするものであるが、その旨を記載していない。

- (3) 「容積率／200%」と記載しているが、実際には、接道する前面道路の幅員（2.8m）により、実際の容積率は160%である。

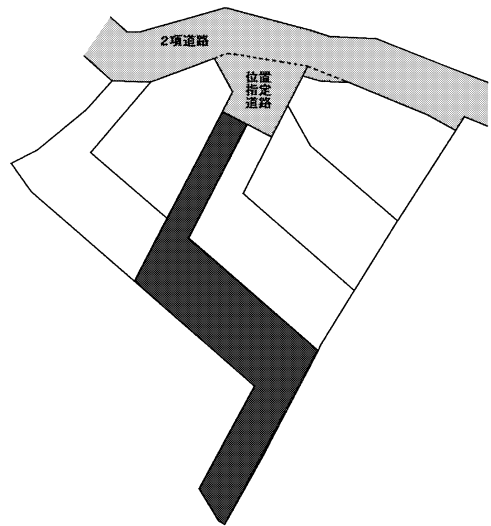
2 売地2について、

- (1) 「売地 2,680万円 土地／177.50㎡建

築条件付 住環境良好 閑静な住宅街」等と記載するのみで、図⑤の示すようにこの土地は著しい不整形地であるのに、その旨を記載していない（図⑤参照）。

- (3) 土地面積のほかにも、7.8㎡の私道負担がある旨を記載していない。

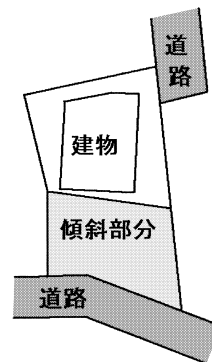
【図⑤】



3 中古住宅について、

「売家 2,980万円 土地／254.03㎡」等と記載するのみで、敷地面積の42%に当たる部分（106.51㎡）が傾斜地であるのに、その旨及びその面積を記載していない（図⑥参照）。

【図⑥】



【C社の事例】

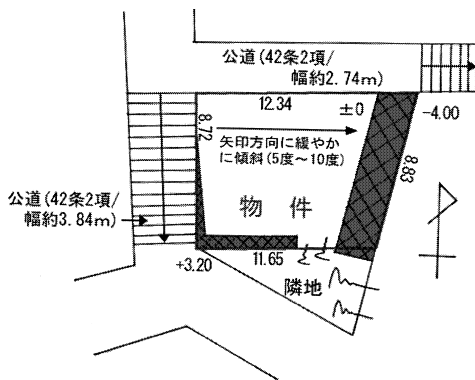
C社は電柱にビラ広告を掲出した。電柱にビラや看板等を掲出すること自体が、屋外広告物法及び同法に基づく屋外広告物条例に違反する行為であるが、表示内容も規約に違反するものであった。

- 1 取引態様を明示せず、「新築戸建 土地 30坪 2,280万円 建物込価格 4LDK」と記載しているが、この物件の売主（個人）は、価格890万円の売地として取引をしようとしたものであって、新築住宅として取引するものではない。また、建物の建築確認もない。

C社は他社からの売地情報を元に勝手に新築住宅として広告したもの。

- 2 この土地は、宅地造成等規制法第3条に規定する宅地造成工事規制区域内に所在しているが、敷地の南側と東側にある擁壁は、安全性に問題があるため、建物の建築に際しては擁壁を再構築して同法第8条第1項の許可が必要となるおそれがあるが、その旨を記載していない（図⑦参照）。

【図⑦】



- 3 建物の建築に際してセットバックを要する旨を記載していない。
- 4 必要な表示事項のうち、事務所の所在地、免許証番号、所属団体の名称、公正取引協会加盟事業者である旨、取引態様、物件

の所在地、交通の利便、建物面積及び完成予定年月を記載していない。

【D社の事例】

D社は、インターネットの不動産検索サイトに合計9件の賃貸マンションの広告を登録したが、これらの9件はいずれもD社が捏造した架空物件（おとり広告）であった。

例えば、「〇〇駅徒歩8分 家賃129,000円 専有面積63.11㎡ 間取り3LDK 方位南 物件階層2/7 入居時期 即」等と表示した物件は、家賃145,000円、間取り2LDK+納戸、方位東向き、5階建ての2階部分に所在し、平成15年5月に既に契約済みの物件をネタに賃料、間取り等を改竄したものであって、実際には架空物件（おとり広告）である。

また、「〇〇駅徒歩3分 家賃150,000円 礼金2ヶ月 敷金2ヶ月 専有面積79.1㎡ 間取り3LDK 入居時期 即」等と表示した物件は、家賃160,000円、礼金1ヶ月、敷金3ヶ月で平成15年5月に契約済みの物件をネタに賃料、条件等を改竄したものであって、実際には架空物件（おとり広告）である。

D社は、これらと同様のおとり広告を9件掲載したものである。

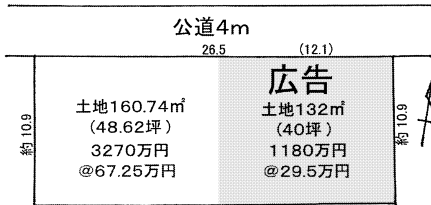
【E社の事例】

E社は、新聞折込みチラシを配布したが、掲載物件はいずれも実際には取引する意思のないおとり広告であった。その内容は次の通り。

- 1 売地1について、
 - (1) 「売地 1,180万円 土地40坪 (132㎡)」等と記載しているが、売主（個人）は、土地面積292.74㎡ (88.55坪) の古家付きの土地を、価格4,450万円（1坪当たり50.25万円）で取引しようとしたものであって、E社はこの土地を勝手に40坪に

分割し（図⑧参照）、1,180万円（1坪当り29.5万円）という架空の価格で広告したものである。売主は広告の条件で取引する意思はなく、実際には取引できないおとり広告である。

【図⑧】



※土地292.74㎡価格4450万円の売地を広告の通りに分割すると、残地の価格は図⑧のように1坪67.25万円となる。
ちなみにこの辺りの地価相場は1坪40～50万円である。

(2) 必要な表示事項のうち、取引態様及び最寄りのバス停留所からの徒歩所要時間（5分）を記載していない。

2 売地2について、

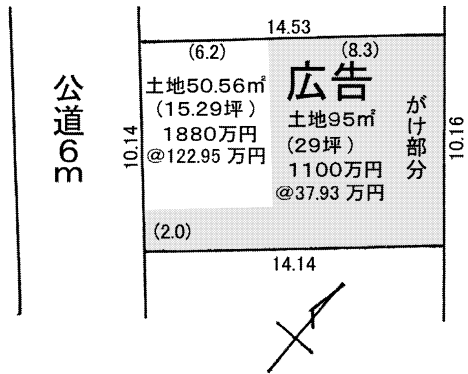
(1) 「売地 1,100万円 土地29坪 (95㎡)」等と記載しているが、売主（個人）は、土地面積145.56㎡（44.03坪）の土地を、価格2,980万円（1坪当り67.67万円）で取引しようとしたものであって、E社はこの土地を勝手に29坪に分割し（図⑨参照）、1,100万円（1坪当り37.93万円）という架空の価格で広告したものである。売主は広告の条件で取引する意思はなく、実際には取引できないおとり広告である。

(2) 「当社で建築した場合 土地+建物総額2,444万円」「建物間取プラン100㎡（30.3坪）」と記載し、間取り図を掲載しているが、この建物の長さは6間（約10.9m）以上あるものの、この土地の最長部は10.16mしかないため、この建物を建築することはできない。

(3) この土地は擁壁におおわれながけの上にあるが、その旨を記載していない。

また、建物を建築する場合は、建築基準法施行条例第6条の規定により、がけの部分に擁壁を設ける必要があるが、その旨を記載していない。

【図⑨】



※土地145.56㎡価格2980万円の売地を広告の通りに分割すると、残地の価格は図⑨のように1坪122.95万円となる。
ちなみにこの辺りの地価相場は1坪80万円前後である。

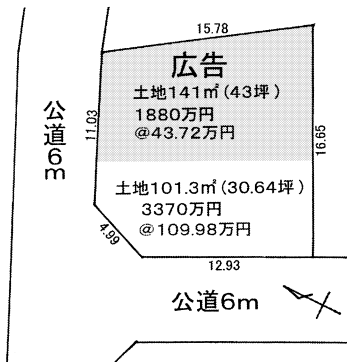
(4) 必要な表示事項のうち、取引態様を記載していない。

3 売地3について、

(1) 「売地 1,880万円 土地43坪 (141㎡)」等と記載しているが、売主（個人）は、土地面積242.30㎡（73.29坪）の古家付きの土地を、価格5,250万円（1坪当り71.63万円）で取引しようとしたものであって、E社はこの土地を勝手に43坪に分割し（図⑩参照）、1,880万円（1坪当り43.72万円）という架空の価格で広告したものである。売主は広告の条件で取引する意思はなく、実際には取引できないおとり広告である。

(2) 必要な表示事項のうち、取引態様を記載していない。

【図⑩】



※土地242.30㎡価格5250万円の古家付きの土地を広告の通りに分割すると、残地の価格は図⑩のように坪109.98万円となる。ちなみにこの辺りの地価相場は坪65万円前後である。

4 「住宅性能保証制度登録店」と記載し、あたかもE社は財団法人住宅保証機構が行う住宅性能保証制度の登録業者であるかのように表示しているが、実際にはE社は同機構の登録業者ではない。

【F社の事例】

F社は、分譲住宅等を販売するにあたり新聞折込みチラシを配布したが、購入者に提供する景品類の額について不当表示があった。

その内容は次の通り。

1 「ご成約プレゼント ど〜んと！ 総額500万円相当 新生活あったらいいな、をプレゼントいたします!!」と記載し、続けて「冷蔵庫25POINT 洗濯機 8 POINT 高級ソファ 15 POINT エアコン 15POINT マッサージチェア20POINT ノートパソコン25POINT DVDプレイヤー 8 POINT DVDコンボ10POINT 液晶付きデジタルビデオ14POINT」と9品目（合計140POINT）の電化製品等を表示し、あたかもこれらの製品は景品類の例示であって、取引一件につき500万円相当の景品

類を提供するものであるかのように表示しているが、実際にはF社は、このチラシに掲載された5物件の購入者に対して、それぞれ100万円相当の景品類(100ポイント分)を提供しようとしたものであって、一件につき500万円相当の景品類を提供するものではない。

2 分譲住宅について、

(1) 物件概要欄に小さな文字で「公営水道、水道加入金 (283,500円/税込)」と記載し、大きな文字で「販売価格 [消費税込み] 1,580万円より」と記載しているが、分譲住宅は水道が整備されている商品であり、水道の整備に必要な費用である水道加入金は、水道工事費用とともに価格の一部である。よって、実際の価格は16,083,500円である。

(2) 「バス停徒歩9分」と記載しているが、このバス停留所から物件までの徒歩所要時間は、実際には13分 (1,000m) である。

3 売地1について、「土地153.05㎡」と記載するのみで、このほかに私道負担28.12㎡がある旨を記載していない。

4 売地2について、交通の利便を「バス8分徒歩10分」と記載しているが、最寄りのバス停留所から物件までの徒歩所要時間は、実際には15分 (1,130m) である。

5 売地1及び2について、「建ぺい率70% 容積率370%」と記載しているが、実際の建ぺい率は60%、容積率は200%である。

6 売地1及び2について、「建築条件付売地」と記載するのみで、建築条件の内容とその条件が成就しなかった場合の措置を記載していない。

7 支払い例を表示しているが、融資条件のうち、紹介金融機関名、価格に対する融資限度額の割合及び融資限度額を記載してい

ない。

【G社の事例】

G社は、第一種低層住居専用地域に所在する分譲地を販売するにあたり新聞折込チラシを配布し、全区画（6区画）建物の建築が可能であるかのような表示をしていたが、建築可能な区画は2区画のみであった。

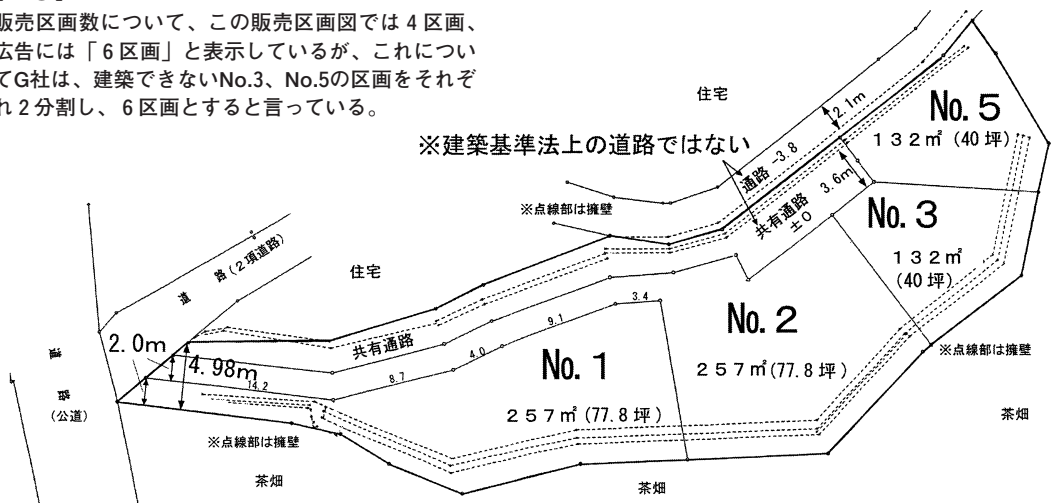
- 1 物件概要欄に小さな文字で「地目／宅地（一部建築不可）」と記載してはいるものの、「宅地が1坪（3.3㎡）得難し！3万8千円より 6区画のみ 分割自由販売」「完全造成即建築可！いつでも家が建てられます。」「1区画20坪（66㎡）76万円より 分割自由 即建築可 ●建築条件なし／いつでもお好きな時に家が建てられます。」「住宅地として、ご家族の城を築くチャンス!!」と大きな文字で記載し、あたかも6区画全てに建物の建築ができるかのように表示しているが、建築基準法第43条の接道義務を充たす（道路に間口2m以上で接する）区画は2区画のみであって、実際には、6区画中4区画は建物を建築することができない（図①参照）。

この分譲地自体が、道路に接する部分の幅員は4.98mしかなく、自由に分割できるとはいえ建築することを前提にすると、幅員2mの路地状部分で道路に接するようにしても、建築可能な区画は2区画しか取れない。

- 2 「不良債権処理物件 換金目的に付き捨て値即売!!」「不良債権換金処分価格」と記載し、この分譲地の価格が著しく安いという印象を与える表示をしているが、その具体的、客観的事実はない。
- 3 「私道負担＝按分」と記載するのみで私道負担（共有通路）の割合が一律10%である旨を記載していない。
- 4 「販売価格／（1㎡）11,495円～16,654円～21,196円～30,280円～36,336円まで」と記載するのみで、最低単価及び最高単価の土地面積を記載していない。
また、価格のほかに分筆測量境界石の代金として12万円を要する旨を記載していない。
- 5 「設備…水道＝市営水道、生活雑排水＝個別浄化槽」と記載し、あたかもこの分譲地には市営水道及び個別浄化槽が整備され

【図①】

販売区画数について、この販売区画図では4区画、広告には「6区画」と表示しているが、これについてG社は、建築できないNo.3、No.5の区画をそれぞれ2分割し、6区画とするとやっている。



ているかのように表示しているが、実際には、これらの設備は整備されていない。

【H社の事例】

H社は、新聞折込チラシを配布し、店舗付住宅1件、中古住宅を1件掲載したが、店舗付き住宅は、建築の途中で2年以上工事が中断していたものであるが、その旨を記載していなかった。

1 店舗付住宅について、

(1) 「超大型6SLDK 4階+地下室付新築住宅誕生! 重量鉄骨造 売主直売 8,980万円 土地110㎡ 建物333㎡」等と記載し、あたかもこの建物は通常建築に要する期間内に建築されたものであると誤認されるおそれのある表示をしているが(広告日平成16年2月29日)、この建物は平成11年11月頃に建築工事に着手したものの、棟上げ後外壁を設けた段階で工事が中断され、少なくとも平成13年9月から平成15年12月までの2年3か月間そのままの状態で放置されていたもので、平成16年1月に工事を再開し、同年4月末に工事が完了したものの。

(2) 「売主直販」と記載しているが、実際の取引態様は代理である。

2 中古住宅について、

(1) 「JR〇〇駅歩5分」と記載しているが、実際の徒歩所要時間は9分(710m)、である。

(2) 「売主直販」と記載しているが、実際の取引態様は代理である。

(3) 「延床95.30㎡」と記載するのみで、この面積には13.65㎡の地下駐車場の面積が含まれている旨を記載していない。

(4) 「提携都市銀行(りそな等)」と記載しているが、H社は、りそな銀行等の都市銀行の行う住宅ローンを紹介するもので

あって、ローン提携しているものではない。

(5) 建築年月(平成2年1月)及び敷地面積(56.29㎡)を記載していない。

不動産公正取引協議会連合会

前述のとおり、不動産業界には、自主規制ルールとして不動産の表示規約と景品規約の二つ規約があるが、この二つの規約について、これまでは全国9地区(北海道、東北、首都圏、東海、北陸、近畿、中国、四国、九州)の各不動産公正取引協議会がそれぞれ設定し、独自に運用していたが、規約の統一的な運用、認定等にかかわる事務の効率化、あるいはインターネット広告等の新しい情報伝達手段の適正化に対応する等の観点から平成14年11月に不動産公正取引協議会連合会を設立し、これらの規約を一本化して設定、運用することとなった。

連合会は、全国9地区の不動産公正取引協議会で構成されている。事務所は首都圏の協議会内に置き、事務局は首都圏の事務局が代行している。

連合会の事業は、①会員協議会の事業に関する指導・助言・協力、②規約の解釈・運用の統一、③情報技術開発等に伴う新しい表示問題等への対応、④公正取引委員会に対する認定・承認の申請、届出等、⑤9地区の不動産公正取引協議会が行う個別事案の調査・措置以外の事業である。

なお、広告の事前相談、違反に対する調査、措置等の通常の業務については各不動産公正取引協議会が担当している。