

平成17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「不動産業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の適正な商品選択に資すること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12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。

平成17年度、当協議会は、4,012物件を調査し（表1）、規約に違反する広告や景品類の提供を行った332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）。

表1 平成17年度調査物件数

物件種別	調査物件数
売 家	1,846
売 地	1,009
分譲住宅	200
分譲宅地	112
現況有姿分譲地	11
中古マンション	434
分譲マンション	61
賃貸住宅	339
合 計	4,012

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。17年度は55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17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	247	3
	嚴重警告	6	0
	違約金課徴	55	3
非会員	改善要請	16	1
小 計		329	3
合 計		332	

1 法令上の利用の制限や物理的な欠陥を記載しなかった事例

【A社の事例】

A社は、新聞折込チラシを配布したが、建物の再建築ができない旨や著しい不整形地であるのにその旨を記載しなかった。

1 中古住宅1について

- (1) この物件の敷地は、間口1mで道路に接しており、建築基準法第43条に規定する接道義務を充たしていないため、再建築等を行うことができないが、その旨を記載していない（図①参照）。
- (2) この物件は、賃借人が居住したまま取引するものであるが（いわゆる「オーナーチェンジ」）、その旨を記載していない。

2 売地について

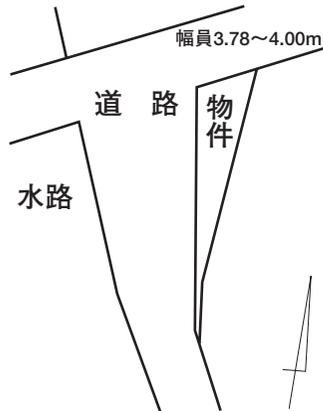
「土地面積74.52」と記載するのみで、この土地の形状は、三角形であり、著しい不整形地であるが、その旨を記載していない（図②参照）。

3 中古住宅2について

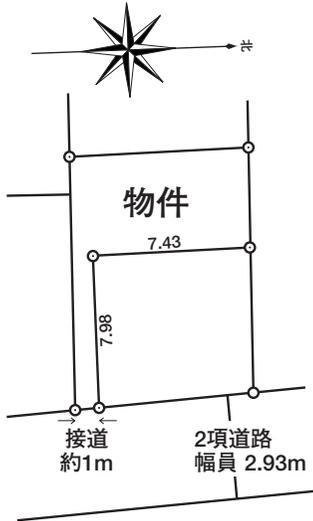
(1) 「土地28.82」と記載するのみで、この物件の敷地の形状は、細長い三角形であり、著しい不整形地であるが、その旨を記載していない（図③参照）。

(2) 再建築に当たりセットバックが必要であるが、その旨を記載していない。

【図③】



【図①】



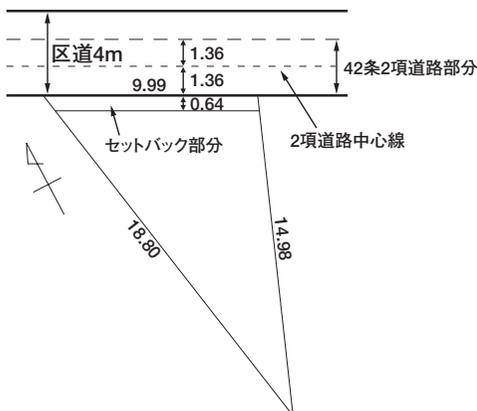
【B社の事例】

B社は、新聞折込チラシを配布したが、物理的な欠陥や法令上の利用の制限があるのに、その旨を記載しなかった。

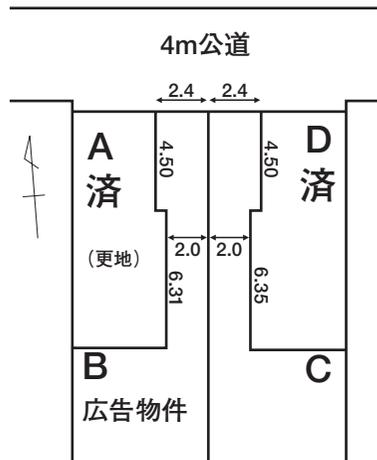
1 分譲住宅（販売戸数2戸）について

(1) 「土地／58.37㎡」と記載するのみで、この物件の敷地の約40%相当（23.4㎡）を路地状部分が占める著しい不整形地であるが、その旨を記載していない（図④参照）。

【図②】



【図④】



(2) 「3480万円」と記載しているが、この

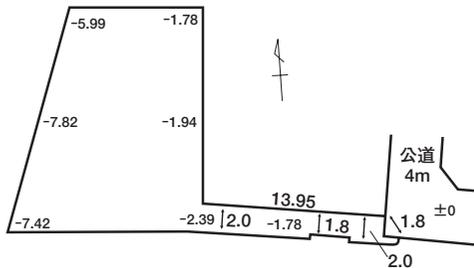
価格には水道引き込み工事の代金31.5万円が含まれておらず、実際の価格は3,511.5万円である。

- (3) 「車庫付」と記載しているが、実際にはカースペースである（※「車庫」→自動車等の車両を入れておく建物（広辞苑））。
- (4) 分譲住宅にかかる必要な表示事項のうち、総戸数、販売戸数、建築年月及び残る1戸の価格・敷地面積・建物面積を記載していない。

2 売地について

- (1) 「土地／239.00㎡」と記載するのみで、この面積の約88%（約210㎡）は傾斜地であるが、その旨を記載していない（図⑤参照）。
- (2) この土地は、間口1.8m、長さ13.95mの路地状部分で道路に接しており、建築基準法43条の接道義務を充たしていないため、原則として、この土地に建物を建築することはできないが、同条第1項ただし書きの規定により専用住宅を建築する許可を受けており、専用住宅に限り建築が可能であるが、その旨を記載していない（図⑤参照）。

【図⑤】



3 中古住宅について

- (1) 「2180万円」と記載しているが、実際の価格は2,280万円である。
- (2) 「土地／45.18㎡」と記載するのみで、

この面積全体が東京電力株式会社の高圧線下である旨を記載していない。

【C社の事例】

C社は、新聞折込チラシにより市街化調整区域に所在する現況有姿分譲地の広告を行ったが、建物の建築ができないのにその旨を記載しなかった。

- 1 「市街化調整区域土地分譲」「特選地 公道に面した価値ある一等地」「とにかく今絶対お買得」等と記載し、あたかもこの分譲地に建物の建築ができるかのように表示しているが、この分譲地は、市街化調整区域内に所在しているため、原則として宅地の造成及び建築物の建築が禁止されているが、その旨を16ポイント以上の大きさの文字で「市街化調整区域。宅地の造成及び建築物の建築はできません。」との定型文言を用いて記載していない。

また、「この分譲地は現況有姿分譲地ですから、住宅等を建築して生活するために必要とされる施設はありません。」との定型文言も記載していない。

- 2 「将来が楽しみな分譲地」「格安!」「絶対お買得物件」等と記載し、あたかもこの分譲地の地価が相場に比べて著しく安く、かつ、将来確実に値上がりする可能性が高いかのように表示しているが、その裏付けとなる合理的根拠はない。
- 3 「水道設備完備」と記載するのみで、井戸である旨を記載していない。

2 電柱ビラ広告の違反事例

電柱にビラや看板等を掲出する行為は、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ものであるが、表示内容も規約に違反するものであった。

【D社の事例】

- 1 「新築一戸建 販売価格5,180万円 ○○区○○1丁目 床面積110㎡」等と記載し、敷地の権利について何ら記載せず、あたかもこの物件の敷地について所有権を取引するかのように表示しているが、実際には、借地権（旧法借地権、借地期間20年、借地料月額17,842円）を取引するものである。
- 2 取引態様を記載していないため、あたかもD社が売主であると誤認されるおそれがあるが、実際の取引態様は媒介であり、契約が成立した場合には販売価格のほかに媒介報酬が必要である。
- 3 建物の完成予想図を掲載し、建物の左右に青空を描き、物件の周囲が空き地であるかのように表示しているが、この物件の敷地は私鉄の線路（高架）に隣接しているなど、物件周囲に空き地はない。
- 4 必要な表示事項のうち、広告主名、事務所の所在地、宅建業法による免許証番号、取引態様、物件の所在地、敷地面積、建築年月、借地権の種類、借地権の内容、借地期間及び1か月当たりの借地料、取引条件の有効期限、所属団体名及び社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟事業者である旨を記載していない。

【E社の事例】

- 1 「新物件情報 3,180万円 3LDK+P1台」等と記載し、建築年月を記載していないため、新築住宅と誤認されるおそれがあるが、実際には、昭和44年7月に建築された中古住宅である。
- 2 「3LDK+P1台」と記載しているが、実際の間取りは3DKであり、駐車スペースもない。
- 3 「○○駅徒歩13分」と記載しているが、同駅からの実際の徒歩所要時間は18分

(1,440m) である。

- 4 再建築に当たりセットバックが必要であるが、その旨を記載していない。
- 5 取引態様を記載していないため、あたかもE社が売主であると誤認されるおそれがあるが、実際の取引態様は媒介であり、契約が成立した場合には販売価格のほかに媒介報酬が必要である。
- 6 必要な表示事項のうち、広告主名、事務所の所在地、宅建業法による免許証番号、取引態様、物件の所在地、敷地面積、私道負担面積、建物面積、建築年月、取引条件の有効期限、所属団体名及び社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟事業者である旨を記載していない。

3 おとり広告

【F社の事例】

F社は、賃貸物件を取引するに当たりインターネット不動産検索サイトに広告を掲載したが、いずれもおとり広告であった。

- 1 賃貸マンション1について
 - (1) 「○○駅徒歩6分 家賃55,000円 管理費3,000 間取り1K 専有面積25.0㎡ マンション 入居時期即 一般媒介」等と記載しているが、この物件は、広告日の10か月以上前から賃料7万円で入居中であり、実際には取引できない。
 - (2) 「間取り1K 専有面積25.0㎡」と記載しているが、実際の間取りはワンルームであり、専有面積は概ね20㎡である。
 - (3) 「オートロック バルコニー インターホン シャンプードレッサー ウォッシュレット 浴室換気乾燥機」と記載して

いるが、いずれも設置されていない。

2 賃貸アパートについて

- (1) 「〇〇駅徒歩12分 家賃56,000円 管理費2,000 間取り1K 専有面積20.7㎡ 入居時期即 物件階層1/2 仲介」等と記載しているが、広告日の8か月以上前から賃借人が入居中であり、実際には取引できない。

F社は、契約済みであるにもかかわらず、検索サイトから削除せずに長期間継続して掲載していたものである。次の3の物件も同様である。

- (2) 「バルコニー」と記載しているが、実際には、この住戸にバルコニーはない。

3 賃貸マンション2について、「〇〇駅徒歩9分 家賃58,000円 管理費3,000 間取り1R 専有面積14.1㎡ 入居時期即 仲介」等と記載しているが、この住戸は、広告日の1年6か月以上前から賃借人が入居中であり、実際には取引できない。

【G社の事例】

G社は、宅配チラシを配布したが、掲載された売地はいずれも、売主の承諾なく勝手に土地を分割し、架空の価格を設定した、取引する意思のないおとり広告であった。

1 売地1について

- (1) 「売地 2,150万円 土地30.25坪 (100㎡) 仲介」等と記載しているが、この物件の売主(個人)は、土地面積152.10㎡ (46.01坪)の古家付きの土地を、価格3,670万円(坪単価79.76万円)で取引しようとしたものであって、G社は、この土地を勝手に100㎡(30.25坪)に分割し、2,150万円(坪単価71.07万円)という架空の価格で広告したものであり、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。

- (2) 「〇〇駅徒歩13分」と記載しているが、実際の徒歩所要時間は18分(1,400m)である。

2 売地2について

- (1) 「売地 2,280万円 土地26.9坪 (89㎡) 仲介」等と記載しているが、この物件の売主(個人)は、土地面積167㎡(50.6坪)の土地を、価格3,980万円(坪単価78.65万円)で取引しようとしたものであって、G社は、この土地を勝手に89㎡(26.9坪)に分割し、2,280万円(坪単価84.75万円)という架空の価格で広告したものであり、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。

- (2) 「建物間取り例 100㎡ (30.25坪)」と記載し、間取図を掲載しているが、この建物の長さは、縦が約7.2m、横が約8.1mであるものの、この土地の一辺は約5.8mしかないため、この建物を建築することはできない。

- (3) 「X駅徒歩19分、Y駅徒歩17分」と記載しているが、実際には、X駅からの徒歩所要時間は44分(約3,500m)、Y駅からの徒歩所要時間は63分(約4,990m)である。

- (4) 「容積率200%」と記載しているが、実際の容積率は160%である。

- (5) 「地目宅地」と記載しているが、実際の地目は畑であり、売買契約に際しては農地法第5条の届出を要する旨を記載していない。

3 売地3について

- (1) 「売地 1,600万円 土地35.7坪 (118.7㎡) 仲介」等と記載しているが、この物件の売主(個人)は、土地面積198㎡(60坪)の古家付きの土地を、価格3,480万円(坪単価58万円)で取引しようとした

ものであって、G社は、この土地を勝手に118.7㎡(35.7坪)に分割し、1,600万円(坪単価44.81万円)という架空の価格で広告したものであり、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。

- (2) 「〇〇駅徒歩13分」と記載しているが、実際の徒歩所要時間は32分(約2,500m)である。
- (3) 「南側公道接道」と記載しているが、実際には、北東側の公道に面している。
- (4) 「〇〇小100m 〇〇中300m」と記載しているが、実際には、小学校までは170m、中学校までは690mである。

【H社の事例】

H社は、新築住宅の広告を新聞折り込みチラシ(連合チラシ)に掲載したものであるが、売主は、中古住宅や売地として売却を依頼しているものをH社が勝手に新築住宅として広告したおとり広告であった。

1 新築住宅1について

- (1) 「新築 価格1,880万円 土地87.31㎡(26.41坪) 正味 建物80.00㎡(24.20坪) 間取4DK(契約後4ヶ月完成予定)代理」等と記載しているが、この物件の売主(個人)は、現況の中古住宅(建物面積75.18㎡、昭和49年2月建築)を900万円で取引しようとしたものであって、実際には、新築住宅は存在せず、H社が勝手に新築住宅として広告したおとり広告である。

また、当然、建物の建築工事に際して必要な建築基準法第6条の確認(以下「建築確認」という。)を受けていない。

- (2) 「土地87.31㎡(26.41坪) 正味」と記載しているが、実際の敷地面積は83.71㎡である。また、このほかに16㎡の私道負

担面積がある旨を記載していない。

2 新築住宅2について

「新築2,150万円 土地165.00㎡(49.91坪) 建物85.93㎡(26.00坪) 間取4LDK(契約後4ヶ月完成予定) 媒介」等と記載しているが、この物件の売主(業者)は、土地のみを849万円で取引しようとしたものであって、実際には、新築住宅は存在せず、H社が勝手に新築住宅として広告したおとり広告である。

また、当然、建物の建築工事に際して必要な建築確認を受けていない。

【I社の事例】

I社は、新聞折込チラシにより、実際には存在しないおとり広告(架空物件)を行った。

1 新築住宅1について

「新築 2,080万円 土地正味58.68坪 カースペース2台 大型4LDK 〇〇駅徒歩9分 土地194.00㎡ 建物116.76㎡ 所在地/〇〇市〇〇町 媒介」等と記載しているが、表示に係る新築住宅は、実際には、存在しないため取引できない。

I社が当協議会に当該物件の所在地であると示した場所には、土地面積100㎡を敷地とする新築住宅(A棟)と土地面積94㎡を敷地とする新築住宅(B棟)の2棟の建物が建っており、しかも、A棟は、広告日の2週間前にI社が売主として販売済みのものであり、B棟は、I社が売主として2,780万円で販売中のものであった。

表示の価格は著しく安いものであり、相場からいえば土地代だけでも2,200万円以上するものであり、I社は194㎡の土地を元に架空物件の広告を行ったものである。

2 新築住宅2について

「新築 1,880万円(税込) 土地区画整理地内(都市ガス・本下水) カースペース

吹抜けのある4LDK 交通／〇〇駅徒歩3分 土地80.50㎡ 建物105.62㎡ 所在地／〇〇市〇〇 媒介」等と記載しているが、表示に係る新築住宅は、実際には、存在しないため取引できない。

I社が当協議会に提出した物件資料によると、I社が所有する140.50㎡の土地を80.50㎡と60㎡に分割し、当該物件は80.50㎡を敷地とする新築住宅であるとしていたが、この場所には、土地面積140.50㎡を敷地とし、I社が所有する賃貸アパート（4世帯入居中）が所在しており、I社は、この土地を元に架空物件の広告を行ったものである。

【J社の事例】

J社は、賃貸住宅専門誌に賃貸物件の広告を掲載したが、いずれも実際の物件を元に賃料等を改竄したおとり広告であった。

1 賃貸マンション1について

「〇〇駅徒歩3分 6.2万円 礼1 敷2 マンション 1K 1998/10築 鉄筋コン7階建6階 管5,000円 〇〇区〇〇5丁目 専18.29㎡/洋6・K3 即時 ペット楽器相談 仲介」等と記載しているが、この物件は、広告日の1年以上前から賃料77,000円で入居中であり、実際には取引できない。

また、ペット（犬、猫）の飼育や楽器の演奏は禁止されている。

J社はこの物件をネタに賃料等を改竄したおとり広告を行ったものである。なお、次の2つの物件も同様である。

2 賃貸マンション2について

「〇〇駅徒歩9分 8.2万円 礼1 敷2 マンション 1K 2003/8築 鉄骨鉄筋13階建7階 管：無 〇〇区〇〇1丁目 専21.17㎡/洋6.4・K3 インターネット可 ペット可 仲介」等と記載しているが、こ

の物件は、広告日の5か月以上前から賃料91,000円で入居中であり、実際には取引できない。

また、ペット（犬、猫）の飼育も禁止されている。

3 賃貸マンション3について

「〇〇駅徒歩4分 7.0万円 礼1 敷2 マンション 1K 2000/3築 鉄骨鉄筋11階建5階 管5,000円 〇〇区〇〇1丁目 専21㎡/洋6.5・K3 即時 ペット可 仲介」等と記載しているが、この物件は、広告日の6か月以上前から賃料81,000円で入居中であり、実際には取引できない。

また、実際の専有面積は19.14㎡であり、ペット（犬、猫）の飼育も禁止されている。

【K社の事例】

K社が住宅専門誌に掲載した売地広告は、広告の条件では取引できないおとり広告であった。

1 「4596.8万円 土地95㎡ 仲介」等と記載しているが、売主（業者）は、181.48㎡（54.89坪）の土地を坪単価170万円から175万円（総額9,331.3万円から9,605.75万円）で取引しようとしたものであって、これを95㎡（28.73坪）に分割し、坪単価160万円である4,596.8万円で取引する意思はなく、実際には、広告の条件では取引できない。

K社は、「181.48㎡のうち86㎡の購入希望者がおり、一括で取引するために、残りの95㎡の土地を販売する必要があったので、これを広告した。価格については売主と交渉すれば値引きしてもらえらる」と述べている。

2 「〇〇駅徒歩7分」と記載しているが、実際の徒歩所要時間は11分（850m）である。

4 その他の違反事例

【L社の事例】

L社は、新聞折込チラシを配布したが、建物写真や価格について不当表示を行ったり、契約済みのものを掲載していた。

1 中古住宅1について

(1) 「中古 1,680万円 土地168.80㎡ (51.06坪) 建物123.38㎡ (37.32坪)」等と記載するとともに、建物の外観写真を掲載しているが、この写真の建物は、この物件の2軒先に所在する他人の建物であって、この物件の写真ではない。

(2) 「リフォーム済」と記載するのみで、実施時期及びリフォームの内容を記載していない。

2 中古住宅2について

「中古 1,180万円 土地159.62㎡ 建物74.52㎡ (22.54坪) 取引形態／媒介」等と記載しているが、この物件は、L社自らが再販売する目的で、広告日の約1か月前に1,050万円で買い取り、建物の内外装のリフォーム及び門、塀等の修繕工事を開始し、自ら売主として1,780万円で販売をしているものであって、実際には、表示の価格で取引することはできない。

L社は、物件の仕入部門と販売部門との連絡が行き届いていなかったことが原因と述べている。

3 中古住宅3について

(1) 「中古 1,680万円 取引形態／媒介」等と記載しているが、この住宅は、広告日の2週間以上に契約済みであるため、実際には取引できない。

(2) 「土地189.02㎡」と記載するのみで、敷地の約54% (101.98㎡) は、東京電力の高圧線下であり、かつ、その線下部分には建物の建築等が一切できないが、そ

の旨を記載していない (図⑥参照)。

【図⑥】



【M社の事例】

M社は、自社ホームページ (以下「広告1」という。) 及び広告1のリンク先のインターネット不動産検索サイト (以下「広告2」という。) に新築住宅の広告を掲載したが、既に契約済みの物件や価格について不当な表示をしていた。

1 新築住宅について

広告1に「新築 7,180万」と記載するとともに、広告2には、「7,180万円 建物面積103.78㎡ 土地面積145.83㎡ 仲介」等と記載しているが、この物件は広告日の55日前に契約済みであって、実際には取引できない。

2 分譲住宅 (販売戸数11戸) について

(1) 広告1に「新築 2,068万」と記載し、広告2には、「売買土地」とは記載してはいるものの、「価格2,068万円」との記載に加えて建物間取り図を掲載し、あたかも新築住宅が2,068万円で購入できるかのように表示しているが、この価格は土地のみの価格であって、実際の新築住宅の価格は、3,480万円である。

(2) 必要な表示事項のうち、販売戸数、残り10戸の土地面積・建物面積、価格及び完成予定年月を記載していない。