

平成18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18年度、当協議会は、3,252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243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18年度調査物件数

物件種別	調査物件数
売 家	1,631
売 地	636
新築分譲住宅	335
分譲宅地	115
現況有姿分譲地	6
中古マンション	325
新築マンション	40
賃貸住宅	164
合 計	3,252

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18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	177	1(1)
	厳重警告	4	0
	違約金課徴	51	(1)
	不 問 等	6	0
非会員	改善要請等 公取委に通知	3 1	0
	小 計	242	1(2)
合 計		243(2)	

(注)括弧内の数字は、表示規約及び景品規約の両規約に違反した件数。

I 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】

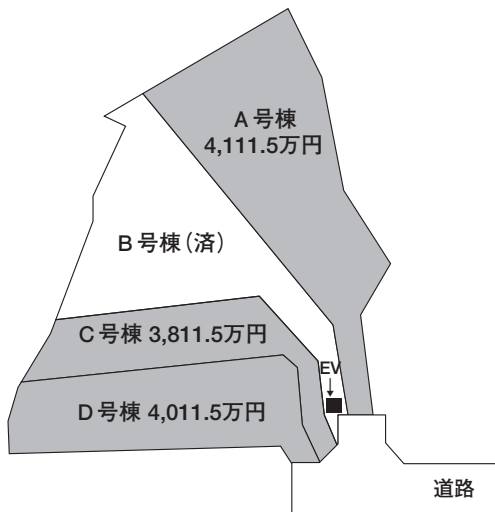
対象広告：新聞折込チラシ

- 1 新築分譲住宅（販売戸数3戸）について
 - (1) 「土地200.25㎡（60.57坪）～409.93㎡（124.00坪）」と記載するのみで、これらの面積には、103.17㎡（51%）から310.64㎡（75%）の傾斜地が含まれているが、その旨を記載していない。
 - (2) 「販売価格／3,780万円～4,080万円」と記載しているが、表示の価格には、水道及びガスの引き込み工事代金315,000円

が含まれていないものであり、実際の価格は、3,811万5,000円から4,111万5,000円である。

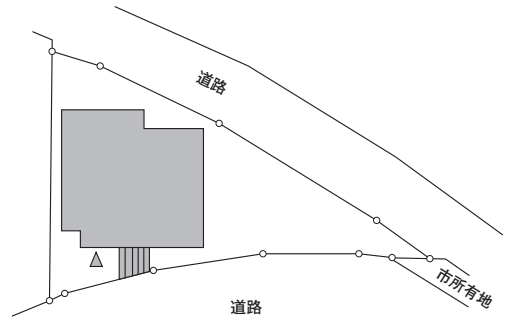
- (3) 建物の間取り図を掲載してはいるものの、「エレベータ付き高級住宅」と記載し、あたかも各にエレベータが設置されているかのように表示しているが、この物件（販売戸数3戸）の建物は、いずれも道路面から約10m高い位置に建築されているため、道路から建物までの往來のために使用する共同のエレベータが1基設置されているのみであって、実際には、各住宅にエレベータが設置されているものではない（図1参照）。

【図1】



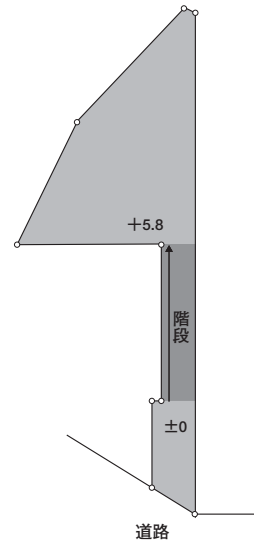
- 2 新築住宅について、敷地が三角形の形状をした著しい不整形地であるが、その旨を記載していない（図2参照）。

【図2】



- 3 売地1について、敷地が包丁状の形状をした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）。

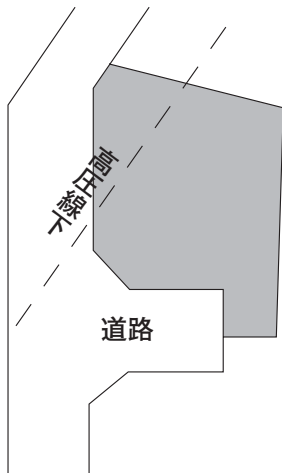
【図3】



- 4 売地2について

- (1) 「売地 1,950万円 土地/112.50㎡ (34.03坪) (媒介)」等と記載しているが、この物件は広告日の5か月前に契約済みであって、実際には取引できない。
- (2) 敷地面積112.50㎡のうち18.32㎡は、高圧線下であり、その旨及び線下部分には建物等の建築ができない旨を記載していない（図4参照）。

【図4】



5 チラシ裏面の下部に、「●建築条件付売地とは、土地売買契約締結後……受領した金額は全額返却されます。」「●広告有効期限／平成18年2月末日」と記載しているが、いずれも非常に小さな文字（5ポイント相当）で記載しているため、このような表示では、明瞭に表示しているとは認められず、建築条件の内容及び取引条件の有効期限を記載したことにはならない。

【B社の事例】

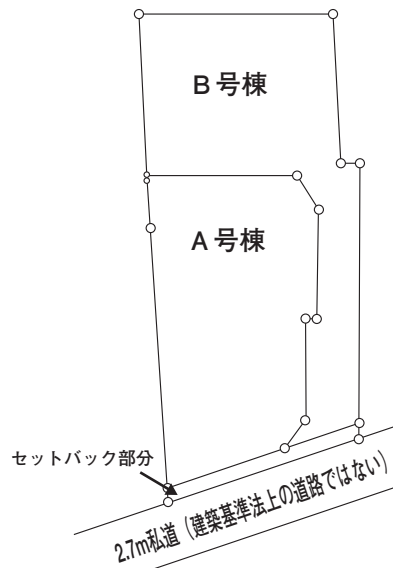
対象広告：新聞折込チラシ

1 新築分譲住宅（販売戸数2戸）について
 (1) 「再建築不可」と記載する一方、広告の裏面右下に「再建築不可のご説明 再建築不可とは、建築基準法第43条に定められた接道義務を満たしていないため、建築確認証が取得できないということであり、新築ができないというわけではありません。〇〇区内には数多く存在し……ただ平成11年の建築基準法改正により、交通上、安全上、防災上、衛生上、支障がないと認められ、建築審査会の同意を得たものについては、建築確認証の交付を受けられる途が開かれまし

た。」と記載し、あたかも合法的に再建築が可能であるかのように表示しているが、実際には、合法的に再建築をすることはできない（図5参照）。

区役所は、「当該物件が接する道路（幅員2.7m）は建築基準法上の道路に該当せず、建築基準法第43条第1項のただし書きの規定にも該当しないため、建物の建築はできない。当該物件は違法建築物である。」といている。

【図5】

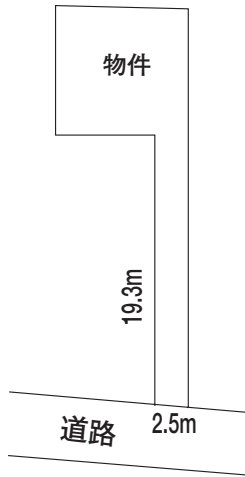


(2) 「2,850万円」と記載し、建物の外観写真を掲載しているが、写真の建物は、3,200万円（A号棟）のものであって、表示された2,850万円（B号棟）のものではない。
 (3) 「〇〇駅バス10分停歩4分」と記載しているが、実際には同駅からバス14分、バス停から徒歩9分である。
 (4) 販売2戸の新築分譲住宅であるが、1戸（B号棟）のみ広告表示しており、A号棟の区画面積・建物面積・価格、販売戸数、用途地域及び主たる設備の概要を記載していない。

2 新築住宅1について

- (1) 「土地／136.77㎡」と記載するのみで、敷地面積の約34%が路地状部分であるが、その旨を記載していない。(図6参照)

【図6】



- (2) 「X小学区域」と記載しているが、実際には、これより遠方にあるY小学校の学区である(X小学校710m、Y小学校1,120m)。

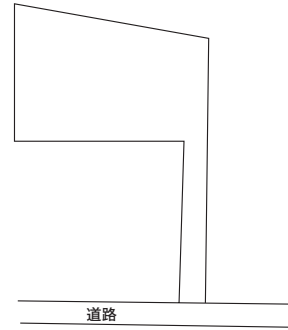
【C社の事例】

対象広告：新聞折込チラシ

1 売地について

- (1) 「土地47坪！ 土地／158.18㎡」と記載するのみで、土地全体が傾斜地である旨を記載していない(図7参照)。
- (2) 「容積率／200%」と記載しているが、実際の容積率は、160%である。

【図7】



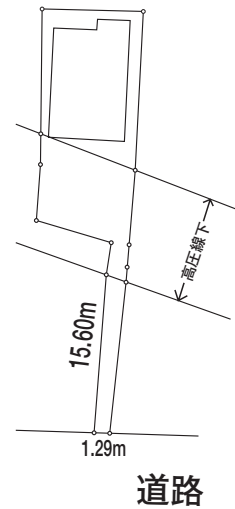
2 中古住宅1について

- (1) この物件は、建築基準法第43条の接道義務を充たしていないため、再建築できないが、その旨を記載していない(図8参照)。

なお、この物件の広告面の裏面欄外に、5.5ポイント相当の小さな文字で住宅金融公庫融資の案内等の表示に続けて、「⑮番の物件は再建築不可。」と記載してはいるものの、これでは、明りように記載しているとはいえ、再建築不可の旨を記載したことにはならない。

- (2) 敷地面積165.79㎡のうち、51.62㎡(約31%)が高圧電線路下であるが、その旨を記載していない(図8参照)。

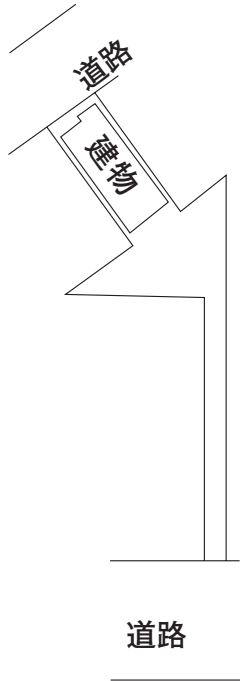
【図8】



3 中古住宅2について

- (1) この物件の敷地は、矢印のような形状をした著しい不整形地であるが、その旨を記載していない（図9参照）。

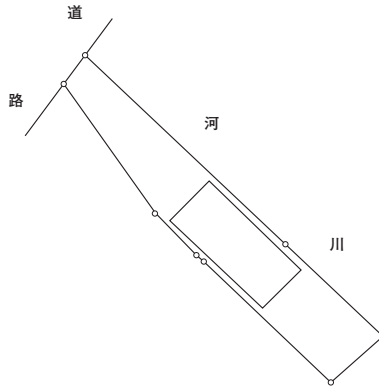
【図9】



- (2) 「内装リフォーム済」と記載するのみで、リフォームを実施した時期を記載していない。

4 新築住宅について、この物件の敷地は、間口が約3.5m（最大幅6.7m）、奥行きが約40mの細長い形状の著しい不整形地であるが、その旨を記載していない（図10参照）。

【図10】



II 価格等の違反事例

【D社の事例】

対象広告：宅配チラシ

対象物件：新築マンション

- 1 「モデルルーム使用住戸につき250万円の値引き断行 4,158万円→3,908万円 限定1戸」と記載するとともに、「特典1 100万円の購入諸費用サービス」「特典2 毎月5万円のモニター料をお支払い致します（2年間）」「特典3 管理費・修繕積立金等（月々23,180円）1年分サービス!!」「◎特典1～3は家具、家電等への振り替えも可能!!」等と記載し、あたかも当該マンションを購入した場合、250万円の値引に加え、特典1から3の総額2,478,160円相当の現金等の経済上の利益の提供が受けられるかのように表示しているが、実際には、D社は、250万円の値引きか、特典1から3の現金等の経済上の利益の提供かのいずれか一方しか行わない。
- 2 前記1の特典1から3の経済上の利益は、景品類の提供と認められるものであるが、景品規約の上限額（100万円）を超えている。

特典1から3は、いずれも値引きと認め

られるものであるが、「◎特典1～3は家具、家電等への振り替えも可能!!」と記載し、これらの値引きか、同額の家具・家電製品等の提供かを選択できるとしており、このような企画は値引きとは認められず、景品類の提供と認められる。

- 3 「4,158万円→3,908万円」と記載するのみで、旧価格の公表時期及び値下げの時期を記載していない。
- 4 「※こんな方、是非ご検討下さい。◎自己資金がない、出たくない方 ◎車のローン、カードローン等があるので支払いがきついという方 ◎転職したばかりでローンが組めないと思っている方 ◎既存借入が数件ありその支払いが安くなれば家を持ちたい方 ◎他社で断られた事があり、諦めている方 ◎自営業の方」等と記載し、表示にかかる内容に該当する顧客であっても、確実に住宅ローンが利用できるかのように表示しているが、実際には、その合理的な根拠はない。

【E社の事例】

対象広告：野立看板（平成18年1月から同年6月8日まで設置。以下「第1の広告」という。）及び新聞折込チラシ（平成18年1月27日及び2月3日に配布。以下「第2の広告」という。）

対象物件：新築マンション

- 1 第1の広告について、「3LDK 1900万円台～」との表示の「台～」の部分に「最終分譲開始」とのシールを貼付したことにより、あたかも3LDKの住戸が1,900万円で購入できるかのように表示しているが、実際には、1,900万円の住戸は存在しない。
- 2 第2の広告について、「70㎡ 3LDK 1,900万円台より」及び「販売価格/1,998

万円～3,348万円」等と記載し、あたかも専有面積70㎡3LDKの住戸が1,900万円台（1,998万円）で購入できるかのように表示しているが、実際には、1,900万円台（1,998万円）の住戸は平成18年1月19日に購入の申し込みを受け、同月30日に売買契約を締結しているものであって、広告時には、取引できない。

なお、広告時に取引ができた70㎡3LDKの住戸（70.56㎡）の最低価格は2,248万円である。

Ⅲ 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り、本来行ってはならないものであるが、表示内容も規約に違反するものであった。

【F社の事例】

対象広告：電柱ビラ（18年10月7日から同年10月21日まで掲出）

対象物件：新築住宅

- 1 「新築一戸建て完成内覧会開催 3LDK+B P 価格大幅値下げ 2580万円」等と記載しているが、この物件は、平成18年10月10日に売買契約を締結しており、実際には、同日以降は取引することはできない。
- 2 「3LDK+B P」と記載し、あたかもリビングダイニングキッチンほかに居室が3室あるかのように表示しているが、これらの3室はいずれも建築基準法上の納戸に当たるものであって、居室ではない。
これらの3室のうち、1室は同法で規定する居室の採光基準を充たしておらず、他の2室は、同法で規定する居室の平均天井高の基準（2.1m）を充たしていないため、

居室とは認められず、納戸となるものである。

なお、「BP」は、F社によると自転車置場の意味とのことである。

- 3 取引態様を記載していないため、あたかもF社が売主であると誤認されるおそれのある表示をしているが、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を必要とする。
- 4 「自己資金0円で可能 月々8万円ボーナス0円」と記載し、あたかも諸費用等を含めて自己資金なしで当該物件を購入することが可能であるかのように表示しているが、実際には、媒介報酬、登記費用等の自己資金を必要とするものである。

また、この返済例は、期間35年、当初2年間の固定金利によるものであり、実際の返済月額は82,193円である。

なお、紹介ローンである旨、金融機関の種類別、返済期間、融資限度額及び金利を記載していない。

- 5 必要な表示事項のうち、事務所の所在地、宅建業法による免許証番号、土地面積、私道負担面積、建物面積、建物の建築年月、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。

【G社の事例】

対象広告：電柱ビラ

対象物件：新築住宅

- 1 取引態様を記載していないため、あたかもG社が売主であると誤認されるおそれがある表示をしているが、実際の取引態様は媒介であり、売買契約が成立した場合には、販売価格のほかに媒介報酬を必要とするものである。
- 2 「〇〇駅18分」と記載し、あたかも、同

駅からの徒歩所要時間が18分であるかのように表示しているが、実際の徒歩所要時間は43分(3,370m)である。

G社の社長は「当該物件の担当者は、バスの所要時間の15分とバス停からの徒歩所要時間の3分を合計した数値を表示し、徒歩である旨を表示しなければ大丈夫だと思って作成したようだ。」と述べている。

- 3 必要な表示事項のうち、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、物件の所在地、土地面積、建物面積、建物の建築年月及び取引条件の有効期限を記載していない。

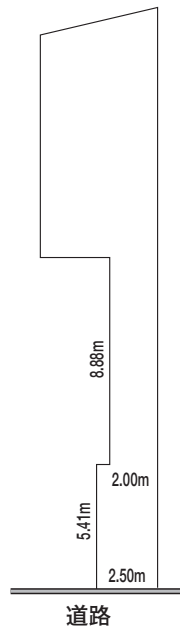
Ⅳ 契約済物件を掲載していた事例

【H社の事例】

対象広告：インターネット（不動産検索サイト）

- 1 新築住宅1について、「価格4,780万円 土地面積85.26㎡ 建物面積84.38㎡ 築年月06/09予定 媒介」等と記載しているが、この物件は広告時点の1か月前に売却済みであって、実際には、取引できない。
- 2 新築住宅2について
 - (1) 「価格4,980万円 土地面積82.54㎡ 建物面積83.71㎡ 築年月06/02 媒介」等と記載しているが、この物件は広告時点の約2か月前に売却済みであって、実際には、取引できない。
 - (2) 敷地面積82.54㎡の約37%相当が路地状部分であるが、その旨を記載していない（図11参照）。

【図11】



3 新築住宅3について、

- (1) 「土地面積87.14㎡」と記載しているが、実際の敷地面積は51.47㎡である。
- (2) 「売主」と記載しているが、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を必要とする。

4 前記3物件以外の10物件についても、広告時点よりかなり前の段階で売却済みであって、実際には、取引できないものである。

H社の社長は、「常時800物件ほど掲載し、毎日20物件程度の新規物件を掲載しており、これを2名で管理しているため、物件の有無等の確認ができていなかった。」と述べている。

【I社の事例】

対象広告：インターネット（自社ホームページ）

1 一棟売中古アパート1について

- (1) 「満室稼動中 4,500万円 土地面積

264.48㎡【80.00坪】間取り2DK×4戸
建物面積158.98㎡【48.09坪】引渡即時仲介」等と記載しているが、この物件は、広告時点の1か月以上前に売却中止となっているものであって、実際には、取引できない。

- (2) 「角地」、「接道状況 南側4m公道／東南側4m公道」と記載し、あたかも敷地の二辺が公道に接している角地であるかのように誤認される表示をしているが、実際には、角地ではなく、敷地の北側の一辺が幅員4mの公道に接しているのみである。

2 一棟売中古アパート2について

- (1) 「New! 価格4,500万円 土地面積87.00㎡【26.31坪】間取り1DK×8戸 建物面積82.88㎡【25.07坪】引渡即時仲介」等と記載し、物件検索結果一覧画面に「New! 登録1週間以内の物件」と記載していることから、あたかもこの物件が広告時点から1週間以内に登録された新規物件であり、確実に取引できるかのように表示しているが、この物件は、広告時点の6年以上前に売却済みであって、実際には、取引できない。

この物件は、元付業者が平成12年3月にレイنزに登録し、同年5月に売却済みとなったものの、元付業者が登録の抹消をしておらず、I社も元付業者に物件の有無の確認をしないまま掲載したものである。

- (2) 「稀少物件」と記載しているが、稀少といえる合理的根拠はない。

3 物件検索結果一覧画面において、9物件に「成約済」と、1物件に「商談中」と記載し、あたかもI社が売買契約、又は商談の当事者となっているかのように表示しているが、実際には、I社が当事者となった

ものは1物件もない。

- 4 物件の情報登録日及び次回の更新予定日を記載していない。

V 架空物件広告

【J社の事例】

対象広告：新聞折込チラシ（連合広告）

- 1 中古住宅1について、「中古 3,250万円 交通／〇〇駅徒歩4分 土地／130.07㎡（39.34坪） 建物／98.42㎡（29.77坪） 間取／4LDK（H18年1月築）（媒介）」等と記載しているが、この住宅は実際には存在しないため取引できないおとり広告（架空物件）である。

J社の社長は、おとり広告を行った理由として、「最近広告の反響が少なく、以前同業他社が価格を誤植により、実際よりも2,000万円安く広告した際に、反響が非常に多くあったと聞いたことを思い出して、相場より1,500万円程度安い物件を捏造して広告してしまった。」と述べている。次の物件も同様である。

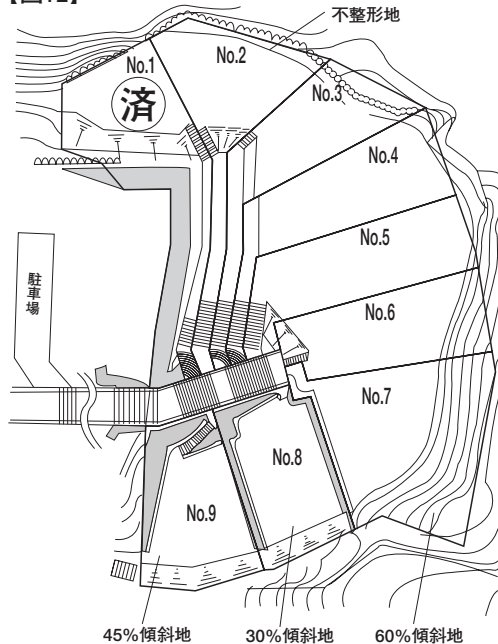
- 2 売地について、「売地 中海岸 2,480万円 交通／〇〇駅徒歩9分 土地／125.11㎡（37.84坪） 用途／第1種低層住専地目／宅地（現況古家有） 建ぺい率／50% 容積率／100% ◎建築条件付（媒介）」等と記載しているが、この土地も実際には存在しないため取引できないおとり広告（架空物件）である。

- 3 分譲宅地（販売区画数8区画）について
 (1) 販売区画数8区画のうち1区画（区画番号2）については、「じょうご」のような形状の著しい不整形地と認められるものであるが、その旨を記載していない（図12参照）。

- (2) 販売区画数8区画のうち3区画（区画

番号7、8及び9）については、土地面積の約30%から60%が傾斜地であるが、その旨を記載していない。

【図12】



- (3) 必要な表示事項のうち、私道負担面積、道路の幅員及び主たる施設の概要を記載していない。
- 4 中古住宅2について、「134坪の敷地と585坪の山林」と記載してはいるものの、山林部分が、傾斜地である旨を記載していない。また、この部分は、市街化調整区域内に所在し、建物の建築ができないにもかかわらず、「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません。」との定型文言を16ポイント以上の大きさの文字で記載していない。

【K社の事例】

対象広告：インターネット（不動産検索サイト）

「〇〇駅徒歩7分 22.51㎡ 1K 新築 賃料3.8万円 管理費等3,000円 築年月2006

年11月 敷金1ヶ月 礼金無 アパート 一般媒介、「〇〇駅徒歩7分 26㎡ 1K 築年月1989年2月 賃料4.2万円 管理費等2,000円 敷金1ヶ月 礼金無し マンション 一般媒介」等と18物件の賃貸住宅の広告を掲載しているが、いずれも実際には存在していないため、取引できないおとり広告（架空物件）である。

K社の社長は、「新店舗をオープンしたために、安易に集客を増やすことだけを考え、一般消費者を欺くような行為をしてしまった。」と述べている。

VI その他の違反事例

【L社の事例】

対象広告：宅配チラシ

対象物件：新築分譲住宅（販売戸数5戸）

- 1 「新築分譲戸建」「現況：建築中、平成18年7月末完成予定」と記載しているが、広告日である平成18年3月24日には、建物の建築に着手しておらず、しかも、すべての住戸について、建物の建築工事に際し必要とされる建築基準法第6条の確認を受けていない。
- 2 「販売価格6,480万円～8,580万円」と記載する一方、「別途315,000円要」と記載しているが、この費用は、水道管及びガス管の宅地内引込工事費用であり、本来、価格に含まれる費用であって、実際の価格は6,511万5,000円から8,611万5,000円である。
- 3 必要な表示事項のうち、私道負担面積、主たる設備の概要、建築確認番号、入居予定年月、取引条件の有効期限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。

【M社の事例】

対象広告：新聞折込チラシ

対象物件：分譲マンション

- 1 「静謐を語り継いできた、麗しの緑景。ここには、譲れない空気感がある。」と記載の上、当該マンションが緑地の多い閑静な住宅街に位置するかのようなコンピュータグラフィックスを掲載しているが、当該マンションは、実際には、JR3路線及び私鉄1路線の線路際に位置するものであり、当該マンションの周囲に緑地はなく、緑地が多い閑静な住宅街に位置してはいない。

また、当該コンピュータグラフィックスは、写真と完成図を組み合わせたものであり、写真は、上記線路を挟んだ反対側の直線距離約240m離れた場所から撮影し、かつ、実際のものから電柱及び電線を消去するなど加工したものに、当該マンションの位置を実際の位置の直線距離約140m手前に描くなど、著しく事実と相違するものである。