

平成七年度不動産広告の違反事例

不動産広告は、宅地建物取引業法、景品表示法などの法律により規制されるほか、不動産業界の自主規制である「不動産の表示に関する公正競争規約」により規制されている。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景品表示法の規定に基づき、昭和三十八年公正取引委員会の認定を受けたものである。

当協議会は、この規約を運用し、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とともに、違反業者に対する措置を行っている。

平成七年度は、一四一三物件を調査し（表1）、同規約に違反した広告を行った一三二社に対して、一定の措置を講じた（表2）。

悪質なものに対しては、違約金（三〇〇万円以下）を課徴している。七年度は三八社に対して違約金を課徴した。

以下、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7年度措置件数

措置内容	事業者数
事務局注意	29
注意	0
警告	41
嚴重警告	4
違約金課徴	38
団体指導	20
合計	132社

※事務局注意には非会員1社含む。

表1 平成7年度調査物件数

物件種別	調査物件数
売 家	734
分 譲 住 宅	60
売 地	359
分 譲 宅 地	26
現況有姿分譲地	4
中古共同住宅	63
分譲共同住宅	2
賃貸住宅	165
その他の	0
合計	1413件

社団法人
首都圏不動産公正取引協議会

調査役 斉藤 卓

一 法令上の重大な利用制限を記載していない（建築不可）事例

【事例1】物件／中古住宅 広告／新聞折込
ビラ

「表示」 「中古 三三二八〇万円 4LDK
H二年十月築 調整区域（確二五九号）」等
「事実」 この建物は、市街化調整区域に所在しており原則として建物の建築ができないものであるところ、所有者は、平成元年五月に都市計画法三四条一号の規定に基づき店舗（食堂）を建築するとの名目で例外的に開発許可を受けたにもかかわらず、実際には許可条件に反して専用住宅を建築したものである。従って、この広告により購入した場合、火災などにより建物が滅失したとしても同人は建築許可を受けられないものである（再建築不可）。その旨を記載していない。

【事例2】物件／分譲宅地 広告／新聞折込

ビラ

〔表示〕「マイホーム実現のチャンス到来 建築条件なし 即建築可 都市計画区域外・無指定 総区画数九区画 区画面積一〇〇㎡
一六五㎡ $\sim$ 三三〇㎡ 一㎡価格三〇、二五〇万円……」等

〔事実〕この分譲地は、国定公園の第三種特別地域に所在しているため、建物の建築に当たっては、自然公園法一七条の許可を受ける必要があるが、その許可要件は、開発物件の場合、一区画当たりの敷地面積が一、〇〇〇㎡以上必要とされるのに、この分譲地の最大区画面積は三三〇㎡であるため、同法の許可を受けることができず、実際には、建物の建築ができないものである。

【事例3】物件／売地 広告／新聞折込ビラ

〔表示〕「土地四二二・〇六㎡ 地目宅地 市街化調整区域 建ぺい率七〇％ 容積率四〇％ 多目的住宅地 建築確認番号受理済」
〔事実〕この土地の購入者が合法的に建物を建築できると誤認されるが、この建築確認は都市計画法三四条九号で規定するいわゆる既存権に基づき現所有者が建て替えるとの理由で行われたもので、この土地を購入しても第三者が建物を建築することはできない。

【事例4】物件／分譲宅地 広告／新聞折込ビラ

〔表示〕「即建築可ノ 建ぺい率七〇％ 容積率四〇〇％ 夢のある多目的利用土地」等
〔事実〕直ちに建物の建築ができるかのように表示しているが、この物件は全区画崖地であり、静岡県建築基準条例により建築に当たっては一定の擁壁設置が必要であるのに、擁壁を設置しておらず、現状では建物の建築はできないもの。

【事例5】物件／分譲宅地 広告／新聞折込ビラ

〔表示〕「建築条件なし 建てたい時いつでも家が建てられます 用途地域／都市計画区域外無指定区域（建築可） しっかり確かな造成工事 魅力の秘蔵地を格安放出」等
〔事実〕この分譲地（開発面積六、一四二㎡）は、都市計画区域内に所在しているため、都市計画法の開発許可を受けて宅地造成工事を行う必要があるにもかかわらず、業者は、この許可を受けずに工事を行ったため（違反造成）、実際には、建物の建築はできない。

【事例6】物件／売地 広告／新聞折込ビラ
〔表示〕「土地二二一・四〇㎡ 広い庭付き」

戸建てを 建物は一〇坪以上建てられます」
〔事実〕建築基準法四三条の接道義務を充たしていないため、建物の建築はできない。

二 複数の物件広告をしていたが、同一物件だった事例

【事例7】物件／新築住宅、売地 広告／新聞折込ビラ

〔第1の表示〕「新築 三、八八〇万円 土地 一一〇㎡ 建物八二・六四㎡ 確三一八号 代理」

〔第2の表示〕「新築 四、二六〇万円 土地 一一四・五〇㎡ 建物九一・九一㎡ 確三一八号 代理」

〔第3の表示〕「売地 四、五四一万円 土地 二一四・五〇㎡ 古家有 専任媒介」

〔事実〕一つのビラに同一物件をたねに三つの異なる広告をしたもので、それぞれ同時に取引することはできないものである。また、業者は、古家付土地二一四・五㎡の売却依頼（専任媒介）を受けているものであって、新築住宅は存在しない。

【事例8】物件／建築条件付売地、中古住宅 広告／新聞折込ビラ

【第1の表示】「建築条件付売地 総合価格三、二八〇万円 土地二、〇八〇万円 建物一、二〇〇万円 土地八一・九〇㎡ 建物七四・三六㎡ 売主代理」

【第2の表示】「中古住宅 二、二八〇万円 土地八一・九〇㎡ 建物六一・一四㎡ 専任媒介」

【事実】この広告も前事例と同様に、一つのビラに同一物件をたねに二つの異なる広告をしたもので、それぞれ同時に取引することはできないものである。また、業者は、中古住宅の売却依頼（専任媒介）を受けているものであって、建築条件付売地は存在しない。

三 架空物件広告

【事例9】物件／新築住宅 広告／新聞折込ビラ

【表示】「価格破壊に挑戦 お待たせしました 武蔵小金井駅歩九分 四、九八〇万円 カースペース付4DK 土地一〇〇・〇一㎡ 建物七九・三二㎡」等

【事実】表示価格は、相場よりも一、〇〇〇万円以上安いものであるが、表示の物件は、実際には存在しない架空物件であった（おとり広告）。

【事例10】物件／新築住宅 広告／電柱ビラ
【表示】「池袋まで一七分 新築 4LDK 二、五八〇万円 カースペース有 朝霞駅歩一二分 土地二九坪付」等

【事実】表示価格は、地価相場（二坪当たり八〇万円→九〇万円）からいえば、土地のみの代金といつていいほど安いものであるが、表示の物件は、実際には存在しない架空物件であった（おとり広告）。

四 価格等の違反事例

【事例11】物件／売地 広告／新聞折込ビラ（連合ビラ）

【表示】「売地 本八幡 三、八〇〇万円 媒介」

【事実】実際の価格は四、一八〇万円。おとり広告。

【事例12】物件／分譲宅地 広告／新聞折込ビラ

【表示】「一〇〇坪二九〇万円より坪当たり二万九千円→五万九千円まで 設備／水道（井戸）（私設水道引き込み可）……」

【事実】敷地内に井戸があるかのように表示しているが、実際には存在せず、広告後に共同

井戸を掘削しているが、これを利用する場合一区画当たり約八五万円を要するものであるのにその旨を記載していない。

【事例13】物件／新築住宅 広告／新聞折込ビラ

【表示】「七、〇八〇万円（税込）」

【事実】実際の消費税額を含んだ価格は七、一六〇万円である。

【事例14】物件／分譲地 広告／新聞折込ビラ

【表示】「国土法価格より大幅値引 一八号地 一九二㎡国土法価格一㎡当単価二四、八〇〇円 四、七六一、六〇〇円→今回販売一㎡単価二一、〇〇〇円……」

【事実】国土利用計画法の事前確認を受けているかのように誤認されるが、その事実はない。また、仮に事前確認を受けていたとしても、これを比較対照価格とする二重価格表示は禁止されている。

五 売却済みのため広告時に取引できない事例

【事例15】物件／新築住宅 広告／雑誌

【表示】「駅歩二五分 二、九八〇万円 土地

一三二・〇四㎡ 建物九〇・四七㎡」等

【事実】この物件は平成七年三月上旬に売却済であるのに、雑誌広告（週刊）において、三月八日発売号から四月一九日発売号（計七回）まで継続しておとり広告をしていた。

また、実際の最寄駅からの徒歩所要時間は四〇分（三二〇〇m）であった。

【事例16】 物件／新築住宅 広告／雑誌

【表示】「二、九八〇万円 土地一〇二・〇八㎡ 建物九二・一二㎡」等

【事実】この物件は平成七年一月下旬に売却済であるのに、雑誌広告（週刊）において、平成七年二月一日発売号から同年三月二九日発売号（計九回）まで継続しておとり広告をしていた。

六 物件の写真の違反事例

【事例17】 物件／新築住宅 広告／新聞折込ビラ

【表示】建物のリビングルームの内部写真を掲載。

【事実】この写真は、他社の建売住宅のモデルハウスのリビングルームの写真を無断で転載したものである。

七 必要表示事項の記載方法が明瞭性に欠けると判断された事例

【事例18】 物件／分譲住宅四物件 広告／新聞折込ビラ

【表示】四物件の物件概要等の表示

【事実】必要表示事項（物件概要）を極めて小さな文字（三ポイント相当・約一ミリ四方）で記載し、極めて判読困難であるため、必要表示事項を記載しているとは認められない。

八 地勢に関する違反事例

【事例19】 物件／売地 広告／新聞折込ビラ

【表示】「土地五七三・五八㎡ 一七三坪多目的住宅地」等

【事実】ほぼ方形の平坦地であると誤認されるが、実際には、著しい不整形地で、かつ、土地全体が傾斜地（山林）であって、多目的に利用できる住宅地ではない。

【事例20】 物件／分譲住宅 広告／新聞折込ビラ

【表示】「即建築可 平坦地」と記載するとともに、分譲地全体を平坦に描いた完成図を掲載

【事実】実際には、販売区画三〇区画のうち七区画は全面傾斜地、一〇区画は三割以上が傾斜地である。

【事例21】 物件／新築住宅 広告／新聞折込ビラ

【表示】「土地三二〇・四九㎡（正味） 広い庭先」

【事実】庭とは通常、家屋の回りの空き地で、草木を植えたりする場所をいうが、表示の土地面積のうち二〇五・三㎡は、山林（急傾斜地）であって、とても広い庭とはいえないものである。

また、この部分は、市街化調整区域に所在しているため、原則として建物の建築ができないものであって、建物の敷地とはなりえないものである。

【事例22】 物件／売地 広告／新聞折込ビラ

【表示】「土地／四九二・二三㎡ 市街化調整区域 建ぺい率三〇％ 容積率五〇％」

【事実】この土地を一体として利用できるかのように表示しているが、実際には、いわゆるあか道（国有地）により二〇八・三三㎡の部分と二八四㎡の部分の二つに分割されていた。また、何の支障なく建物の建築ができると

誤認されるが、実際には、既存宅地の確認を受けたものでも、開発許可を受けたものでもないため、建物の建築はできないもの。

【事例23】物件／新築住宅 広告／新聞折込
ビラ

【表示】「土地五五〇・一六㎡（正味） 広い庭先 利用目的大」

【事実】敷地の約八五％は急傾斜の山林であり、利用目的が著しく制限されるものである。

【事例24】物件／売地 広告／新聞折込ビラ

【表示】「土地三三七㎡（九八・九一坪） 建ぺい率六〇％ 容積率一六〇％ 建物一四〇坪建築可 地目宅地」等

【事実】何の支障なく建物の建築ができると誤認されるが、この土地は、宅盤が二段に分かれており、しかも、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、建物を建築する場合には適切な擁壁を設置する必要があるため、現状ままでは建物の建築はできないもの。

九 広告開始時期の制限に違反した事例

【事例25】物件／新築住宅 広告／新聞折込
ビラ

【表示】「新築住宅 五、九八〇万円（税込）
土地一二五・一〇㎡ 建物七五・三六㎡ 4DK」等

【事実】建物の建築工事の完了前（現況更地）であるが、建築確認を受けていない。なお、この物件は、所有者（業者）が建築条件付売地（土地価格四、三八〇万円）として業者間情報図面に登録していたものの、広告業者が勝手に新築住宅として広告した架空物件（おとり広告）であった。

【事例26】物件／新築住宅 広告／新聞折込
ビラ

【表示】「新築4LDK 総合価格三、四八〇万円 土地価格二、一〇〇万円 建物価格一、三八〇万円 建築条件付売地」等

【事実】建築条件付と記載しているものの、土地付一戸建住宅の売買を前提とした表示を行い、あたかも土地付き一戸建住宅を取引するかのように表示しているが、表示の建物の建築確認はない。

また、間取図を掲載しているが、この土地には建築できない（大きすぎる）。

以上、ここに掲載した事例は、残念ではあるが、いずれも業者が不当に顧客を誘引する手段として故意に行ったもので、極めて悪質な不当表示である。不動産広告全体のレベルは、以前に比べかなり向上しているが、未だに、悪質な不当表示を行う業者がいることも事実である。このような広告が不動産業界全体の信用を失墜させているわけであるが、業界の健全な発展と信頼向上のために今後とも努力していきたい。