

平成八年度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」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の規定に基づき、昭和三十八年に公正取引委員会の認定を受けたものである。

平成八年度、当協議会は、二二一〇物件を調査し(表1)、一回規約に違反する広告を行った一一七社に対して、一定の措置を講じた(表2)。

悪質なものに対しては、違約金を課徴している。八年度は三七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8年度措置件数

措置内容	事業者数
事務局注意	57
注意	0
警告	7
嚴重警告	4
違約金課徴	37
千葉県申告	2
団体指導	10
合計	117社

表1 平成8年度調査物件数

物件種別	調査物件数
売 家	1273
分 譲 住 宅	89
売 地	510
分 譲 宅 地	51
現況有姿分譲地	4
中古共同住宅	73
分譲共同住宅	8
賃貸住宅	99
その他の	3
合計	2110件

社団法人
首都圏不動産公正取引協議会

調査役 齊藤 卓

一 価格等の違反事例

【事例1】物件／分譲共同住宅 広告／宅配ピラ

「表示」 「キャンセル住戸販売五戸 三、〇〇〇万円台」等

「事実」 実際の価格は、三、四五五・五万円、三、五四八・二万円、三、六七一・八万円、四、一一五・八万円及び四、二三七・二万円であって、三、〇〇〇万円台(一〇〇万円単位)の住戸はない。

【事例2】物件／新築売家 広告／新聞折り込みピラ

「表示」 「参考プラン」と記載した間取図を大きく掲載するとともに「馬橋 土地／一〇〇㎡三〇坪 建物／フリープランにて 販売価格二、八五〇万円 売主」と記載。

「事実」 購入者の注文による住宅の建築費を含

んだ価格が二、八五〇万円であるかのように表示しているが、実際には、この価格は土地のみの価格である。

【事例3】物件／新築売家 広告／新聞折り込みビラ

【表示】「参考プラン」と記載した間取図を大きく掲載するとともに「新松戸 土地／一〇五・七八㎡ 三二坪 販売価格 一、三八〇万円 売主」と記載。

【事実】この参考プランの建物を建てて、一、三八〇万円で土地付住宅が購入できるかのように表示しているが、実際には、この価格は土地のみの価格である。

【事例4】物件／現況有姿分譲地 広告／新聞折り込みビラ

【表示】ビラ表裏に大きな文字で「裁判所が競売した土地分譲」「一区画三三〇㎡×五〇㎡ 九八万円均一より」と記載し、裏面に小さな文字で「裁判所が競売した土地を当社が買い受けてお客様に販売します。裁判所はこの取引に直接には関係ありません。」と記載。

【事実】「裁判所が競売した土地分譲」と記載し、あたかもこの分譲地の価格が特に安い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、実際には、競落価額の約三倍の価格で販売しているものであって、安くはない。また、この土地を競落したのは他の業者であって、広告主が競落したものではない。

【事例5】物件／新築売家 広告／新聞折り込みビラ

【表示】「四、五八〇万円」

【事実】この価格は建築確認費用二三八、八二六円及び消費税額三九万円を除いたものであって、実際の価格は四、六四二万八、八二六円である。

【事例6】物件／売地 広告／新聞折り込みビラ（連合ビラ）

【表示】「売地 北国分 五、〇五〇万円 媒介」等

【事実】実際の価格は五、二〇〇万円である。売主は五、五〇〇万円から五、二〇〇万円に値下げしたものであるが、五、〇五〇万円で取引する意思はない。

二 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7】物件／売地 広告／新聞折り込みビラ（連合ビラ）

【表示】「売地 三、二〇〇万円 土地／一九八・三五㎡（六〇坪）正味 地目宅地 二種住専」等

【事実】この土地は建築基準法の接道義務を充たしていないため（幅一・一mの私道に一・一m接道）、建物の建築はできない。

【事例8】物件／分譲宅地 広告／新聞折り込みビラ

【表示】物件概要欄に「緑ヶ丘団地の概要都市計画法第三四条第一号の申請により 建築可（店舗付）、建築面積／延床面積二〇〇㎡以下／店舗割合五〇％以上」等と記載しているものの、「緑ヶ丘団地」「我が家の第一歩、まずは土地！通勤、通学、ショッピングが楽々、すべてOK好条件」「新発売！！この住宅地は見逃せません」「土地のみ分譲受付（建築条件なし！）」「活気ある豊かな暮らしが広がる注目の「緑ヶ丘ニュータウン」」「周囲には高級住宅が建ち並び豊かな生活が始まって

います。又、小中学、ショッピング等の生活施設の便にも恵まれ、快適な暮らしを約束できる恵まれた高級商住宅地です」「マイホームの実現」等と記載。

【事実】専用住宅が建築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ているため、実際には、原則として専用住宅の建築ができない。

【事例9】物件／中古売家 広告／新聞折り込みピラ

【表示】「土地／三一・〇三㎡（二九・六三坪）」等

【事実】敷地の約四三％（約五七㎡）がJR東海の高圧線下であり、線下部分には、建物の建築ができないものなのに、その旨を記載していない。

【事例10】物件／現況有姿分譲地 広告／新聞折り込みピラ

【表示】物件概要に「市街化調整区域（建築不可）」、「当分譲地は現況有姿分譲に付、住宅等を建築して生活する為の施設はありません」と記載しているものの、「今、名門修善寺にこんな形で別荘が待てるチャンス到来！」「四五〇万円であなとも今日から別荘オーナー（ト

レーラー＋土地三〇坪付）」「今注目のトレイラーハウスを展示中すぐにでも生活できる装備は、全て完備しています」「水道・電気引込済」等と記載。

【事実】何ら支障なく、別荘としてトレイラーハウスを設置できるかのように表示しているが、給排水、電気、ガス等の施設を整備し、一定期間移動せずに使用する場合には、このトレイラーハウスは、建築基準法第二条第一号に規定する建築物に該当するため、市街化調整区域に所在する当分譲地に設置することはできない。

三 広告開始時期の制限に違反した事例

【事例11】物件／分譲住宅 広告／宅配ピラ

【表示】「未公開新築高級邸宅 東が丘二丁目開発現場 価格五、六八〇万円」 P 棟 六、五八〇万円」等

【事実】この物件は、宅地造成工事、建築工事を行っていないが、工事に際し必要とされる建築確認、都市計画法の開発許可を受けていない。

【事例12】物件／新築売家 広告／新聞折り込みピラ

【表示】「新築 熊谷 三、三〇〇万円 間取りはフリープランです 土地／一三七・六九㎡（四一・六五坪） 建物／八九・二五㎡（二七坪）で建築時：（仲介）」等

【事実】新築住宅を取引するかのように表示しているが、この物件は土地（更地）であり、所有者は土地（一、九一五万円）の売却の媒介を依頼しているものを、勝手に新築住宅として広告したもの。また、建築確認を受けていない。

【事例13】物件／新築売家 広告／新聞折り込みピラ

【表示】「新築 一ノ割 二、五六〇万円 土地六一・一五㎡ 建物二二坪を建てた場合仲介」等と記載し、間取図を大きく掲載

【事実】新築住宅を取引するかのように表示しているが、この物件は土地（更地）であり、所有者は土地（一、三〇〇万円）の売却の媒介を依頼しているものを、勝手に新築住宅として広告したもの。また、建築確認を受けていない。

【事例14】物件／新築売家 広告／新聞折り

込みピラ

「表示」 「新築（4LDK車庫付）価格四、七六〇万円（税込）建確No.二〇八四 建ペイ率六〇%、容積率二〇〇%の為木造3F建の確認書付です」等

「事実」 表示の建築確認番号は架空のものであり、実際には、建築確認を受けていない。

【事例15】 物件／分譲住宅 広告／新聞折り込みピラ

「表示」 「新築 価格三、五八〇万円税込より土地／八六・五一㎡ 建物七二・八六㎡ 建確No.一三八〇 間取り／4DK+車庫 全四棟」等

「事実」 表示の建築確認番号は架空のものであり、実際には、建築確認を受けていない。

また、表示の建物は建ぺい率及び容積率の制限を超えているため、実際には、建築できない。

【事例16】 物件／分譲宅地 広告／新聞折り込みピラ

「表示」 「優良宅地 開発分譲地」

「事実」 宅地造成工事を行っていないが、工事に際し必要な都市計画法の開発許可を受けていない。また、「優良宅地」との根拠もない。

四 売却する意思がないため取引できない事例（おとり広告）

【事例17】 物件／売地 広告／新聞折り込みピラ

「表示」 「特報 売地 宿根 一五〇坪 一、〇五〇万円 店舗最適（専任）」等

「事実」 広告主が所有者（個人）と専任媒介契約を締結した事実はなく、しかも、所有者はこの土地を売却する意思を有していないため、実際には、取引できない。

また、建物が建築できるかのように表示しているが、この土地は市街化調整区域に所在しているため、原則として宅地の造成及び建物の建築はできない。

広告主は、某業者から口頭で物件情報を受け広告したものであるが、この土地の調査等は全く行っていないかった。

【事例18】 物件／分譲宅地 広告／新聞折り込みピラ

「表示」 「建築条件付売地 全一三區画 土地二、二八〇〜三、四八〇万円 土地・建物総額プラン四、〇八〇万円〜五、四八〇万円（媒介）」等と記載し、間取図及び八区画に「済

と記載した販売区画図を掲載

「事実」 広告主が所有者（個人）と媒介契約を締結した事実はなく、しかも、所有者は、この土地を売却する意思を有していないため、実際には、取引できない。

また、この土地は、生産緑地地区に指定されている農地（畑）であるが、宅地造成工事に際し必要な生産緑地法第八条第一項の許可、都市計画法第二十九条の開発許可及び農地法第五条の許可も受けていない。

広告主は、某業者から物件情報を入手し、広告したものであるが、この土地の調査等は全く行っていないかった。

五 売却済みのため広告時に取引できない事例（おとり広告）

【事例19】 物件／新築売家 広告／新聞折り込みピラ

「表示」 「価格二、九八〇万円 土地八四・九二㎡ 建物七五・三五㎡ 売主」等

「事実」 この住宅は約八ヶ月前に三、四三〇万円で売却済みであり、実際には取引することはできない。

六 架空物件広告（おとり広告）

【事例20】物件／賃貸共同住宅 広告／雑誌
【表示】

①「武蔵境 歩六分 賃料五・五万円 礼金
敷金一 管理費二、〇〇〇円 二／二
F・完成年月平三／四・即入居 洋七・K
二・五・（二〇・七㎡）仲介、

②「武蔵小金井 歩一〇分 賃料五・三万円
礼金一 敷金一 管理費二、〇〇〇円 二／
二F・完成年月平四／二・即入居 洋七・
五・K二・五・（二一・九五㎡）仲介、

③「国分寺 歩九分 賃料五・〇万円 礼金
一 敷金一 管理費二、〇〇〇円 二／二
F・完成年月平三／五・即入居 洋七・K
二・（二〇・一九㎡）仲介」等、他三物件掲載。
【事実】これらの物件は、いずれも実際には存
在しない架空の物件である。

なお、これらの物件は、相場よりも家賃を
一万円～二万円安く、建物面積を二～三㎡大
きく表示している。

七 土地面積の違反事例

【事例21】物件／新築売家 広告／新聞折り
込みピラ
【表示】「土地／四三・二五㎡（正味） カース
ペース有」等

【事実】あたかも敷地面積が四三・三五㎡で、
敷地内にカースペースがあるかのように表示
しているが、実際の敷地面積は三一・三五㎡
であり、敷地に面する道路（幅員四メートル）
の反対側に約一二㎡のカースペースがあり、
これを併せて取引するもの。

八 地勢に関する違反事例

【事例22】物件／新築売家 広告／新聞折り
込みピラ
【表示】「土地／二〇〇・一九㎡（六〇・五五
坪）」等

【事実】この面積の概ね五〇パーセントが傾斜
地である旨を記載していない。

【事例23】物件／売地 広告／新聞折り込み
ピラ

【表示】「土地四三五・二八㎡（一三一・六七
坪） 閑静住宅街」等

【事実】この物件の形状は間口六m、奥行五五
mの著しく不整形なものであるのに、その旨
を記載していない。

【事例24】物件／売地 広告／新聞折り込み
ピラ
【表示】「土地／三〇七・四三㎡ 地形良好」
等

【事実】この土地は、地盤面が約一六五㎡の部
分と約一二八㎡の部分の二段（高低差約二・
三m）に分かれており、一体的な有効利用が
阻害されているものであって、「地形良好」で
はない。

九 物件の品質に関する違反事例

【事例25】物件／分譲宅地 広告／新聞折り
込みピラ
【表示】「県土木認定優良宅地」

【事実】この物件が所在する埼玉県が「優良宅
地」と認定した事実はない。

十 複数の物件広告をしていたが、同一物件だった事例

【事例26】物件／新築売家 広告／新聞折り込みビラ（連合ビラ）

「1の表示」 「海老名 新築 二、九五〇万円
土地／一二七・九四㎡ 建物／七〇・〇〇㎡
駐車場二台可 4DK 媒介」等

「2の表示」 「海老名 新築 三、九八〇万円
土地／二〇八・一九㎡ 建物／九六・三三㎡
駐車場二台可 5DK 媒介」等

【事実】「1の表示」と「2の表示」に係る物件は、全く別個の物件であるかのように表示しているが、実際には、総面積四六七・七二㎡の土地を四区画に分割し、「1の表示」は、そのうちの一区画を広告したものであり、「2の表示」は、「1の表示」とそれに隣接する区画を合算して広告したもので、それぞれ別個に取引することはできない。

また、いずれも建築確認を受けていない。

青田売り（宅地造成工事、建築工事が完了する前に販売するもの）物件を広告する場合は、これらの工事に際し必要な法令上の許認可等（都市計画法二九条の開発許可、建築基

準法の建築確認等）を受ける必要があるが、この許認可を受けずに広告するケースが多く見受けられる。これは規約の規定に違反するばかりか、宅地建物取引業法三三条の規定にも違反するものである。今後とも業界の健全化のために引き続き指導していきたい。

