

平成九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一〇条の規定に基づき、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。

平成九年度、当協議会は、一八三七物件を調査し(表1)、同規約に違反する広告を行った一二六社に対して、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。九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9年度措置件数

措置内容	事業者数
事務局注意	83
注意	0
警告	2
嚴重警告	3
違約金課徴	38
合計	126社

表1 平成9年度調査物件数

物件種別	調査物件数
売 家	1040
分 譲 住 宅	62
売 地	415
分 譲 宅 地	40
現況有姿分譲地	2
中古共同住宅	38
分譲共同住宅	15
賃 貸 住 宅	224
そ の 他	1
合 計	1837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 広告開始時期の制限に違反する事例

【事例1】物件/分譲住宅 広告/新聞折込
ビラ

「表示」 「好評分譲中 五、七〇〇万円〜七、〇〇〇万円 土地七〇・〇五㎡〜一〇〇・〇一㎡ 建物二三坪〜三〇坪 住宅金融公庫融資 江戸川区街造り資金利用可」等

「事実」この住宅は、建築工事の完了前に取引するものであるが、建築工事に際し必要な建築基準法六条の確認(以下「建築確認」という)を受けていない。

また、販売戸数五戸のうち四戸は、容積率(二〇〇%)の制限を超過する違反建築物のため、住宅金融公庫及び江戸川区の融資を利用することはできない。

【事例2】物件/新築売家 広告/新聞折込
ビラ

【表示】「新築 五、五〇〇万円税込 建物九・三七㎡ 4LDK 建確No.二八一一号 洋風造りで全四棟現場」等と記載し、間取図も掲載。

【事実】「建確No.二八一一号」と記載しているが、この建築確認番号は架空の番号であって、実際には、建築確認を受けていない。

また、間取図の建物面積は一〇三・五三㎡であって、実際の建物（九九・三七㎡）よりも広いものを掲載している。

さらに、実際の消費税込み価格は五、五五〇万円である。

二 価格等の違反事例

【事例3】物件／分譲宅地 広告／新聞折込ビラ

【表示】「不良債権を一挙大処分!! 一㎡六、〇六〇円〜一八、一五〇円 この住宅地がビックリこの安さ 不良債権だから格安にて取得できる。」「今回の分譲地は、各般の事情により不良債権となり債権者間で善後策が検討されていましたが、この度、債権者間で話し合いがまとまり、換金を急ぐため、敢えてこの時期に格安で処分することになりました。売主」等

【事実】この分譲地の価格が著しく安いものであるかのように表示しているが、この分譲地周辺の住宅地の相場は一㎡当たり約一万一千円程度であって、この分譲地の価格が著しく安いという客観的、具体的な事実はない。また、この分譲地が特定の債権の担保に供せられている事実はなく、この土地を担保物件とするいわゆる不良債権は存在しない。

【事例4】物件／新築売家 広告／新聞折込ビラ

【表示】「一、七八〇万円 新築 土地四五坪 建物二九坪 大幅四〇〇万円値引き」等

【事実】一、七八〇万円から四〇〇万円を引いた一、三八〇万円で取引するかのように表示しているが、実際の価格は一、八三二万円（消費税五二万円含む）である。

なお、業者は、値下げ前の価格二、一八〇万円から一、七八〇万円に値下げしたという意味で表示したと弁明した。

【事例5】物件／中古売家（マンション一棟売り） 広告／新聞折込ビラ（連合ビラ）

【表示】「一括売マンション 一三、〇〇〇万円 土地一七三・五㎡ 建物四九五・〇七㎡ 媒介」等

【事実】実際の価格は、一六、五〇〇万円である。業者は、売主の了解を得ずに勝手に値下げし広告したもの。

また、この敷地は、実際には借地（地上権）なのに、その旨、借地期間（一八年）、借地料（月額八一、九五四円）を記載していない。

三 法令上の重大な利用制限を記載していない事例

【事例6】物件／新築売家 広告／新聞折込ビラ

【表示】「No.1 新築 二、九八〇万円 建物七七・七二㎡（一〇月末完成予定） 土地五六・八九㎡ 全面レンガタイル」等と記載し、これとは別の欄に非常に小さい文字で「※No.1、12、29、33は再建築不可です」と一括して記載。

【事実】この敷地は、建築基準法四三条の接道義務を充たしていないため、建物の新築ができないものであるが、その旨を明瞭に記載しているとは認められない。

なお、広告時には建築工事中（違反建築）であって、違反建築物を取引することを前提に広告したものである。

【事例7】物件／売地 広告／新聞折込ビラ

【表示】「売地 二・六六二・五万円 五〇坪
(正味) 地目宅地 本下水・東京電力・公営
水道・PG 建築条件付き 収用者対用 住
環境良好! 閑静な住宅街」等

【事実】住宅の建築が何ら支障なくできるかの
ように表示しているが、この土地は市街化調
整区域内に所在しているため、実際には、住
宅等の建築及び宅地の造成はできない。

四 地勢等の違反事例

【事例8】物件／売地 広告／新聞折込ビラ
(連合ビラ)

【表示】「売地 二・一〇〇万円 土地一九八
㎡正味 地目宅地 現況更地 山林造成中」
等

【事実】現況は、一九八・三六㎡のうち八四㎡
(四二%)が急傾斜の山林(高さ六m以上の崖)
であり、崖の部分を日形鋼杭に木板で土留め
をしているだけのものであるが、「山林造成中」
と記載し、土地全体を平坦な宅地にする造成
工事の最中であって、工事完了後に引渡しを
するかのように表示しているが、宅地造成工
事を行っている事実はなく、その計画もなく、

実際には、現況のまま引渡すもので、宅地と
して利用するには擁壁の設置工事を要するも
の。
なお、この土地の実際の地目は山林である。

【事例9】物件／分譲宅地 広告／新聞折込
ビラ

【表示】「なんと住宅地が一㎡三千円より即建
築可! なんと住宅地が一坪当り一万円より購
入になれます。一〇〇坪一〇〇万円建築即可
いよいよ夢のマイホーム実現 現地はご覧に
なっていたかとわかりますが、平坦地一部
南傾斜のひな段になっており、陽当り良好の
立地です。造成が違ふ」等

【事実】一㎡当たり三、〇〇〇円(一〇〇坪一
〇〇万円)の土地は、宅地造成工事を施した
ものであって、直ちに建物の建築ができるか
のように表示しているが、実際には一㎡当た
り三、〇〇〇円の土地(三区画・八七三㎡)
は、傾斜のある未造成の山林であって、現況
のままでは直ちに建物を建築することは困難
である。

【事例10】物件／分譲住宅 広告／新聞折込
ビラ(連合ビラ)

【表示】「新築 七、三八〇万円 土地一八

四・八〇㎡ 建物八八・二九㎡ 地形良好の
物件です 区画整理地内」等

【事実】敷地の約五〇%(約九〇㎡)が急傾斜
地(崖)であって、「地形良好」ではない。

五 設備等の違反事例

【事例11】物件／分譲宅地(別荘地) 広告/
新聞折込ビラ

【表示】「森と清流の温泉付別荘地 全区画温
泉配管済(成分ラドン) 温泉権利・水道負担
金無料」等と記載し、「試験成績書」の写しを
掲載

【事実】この分譲地には温泉法の許可を受けて
掘削し、加熱せずに入浴に適した温度の温泉
が供給されるものであるかのように表示して
いるが、実際には、飲用水を供給する目的で
掘削した井戸水に、たまたま一定量(一〇〇
億分の三六・一キュリー)のラドンが含まれ
ていただけで、温泉法の許可を受けて供給さ
れる温泉はない。

各区画に配管されているのは温泉ではなく、
飲用の井戸水(冷水)である。

【事例12】物件／現況有姿分譲地 広告／新

聞折込ビラ

「表示」 「多目的用土地 水道配管済で利用度絶大 設備／電気・東京電力、上水道・市営水道」等

「事実」 上水道が完備されているかのように表示しているが、この水道管は本管に接続されておらず、また、埋設後二五年を経過し腐蝕が進んでいるため、実際には利用することはできない。

六 売却済等のため取引できない事例

（おとり広告）

【事例13】 物件／売地 広告／新聞折込ビラ
「表示」 「売地 四、七八〇万円 土地六五坪 媒介」等

「事実」 広告日の約二カ月前に売却が中止されたものであって、広告時には取引できないもの。
この業者は、物件確認をまったく行っていないかった。

【事例14】 物件／中古売家 広告／新聞折込ビラ

「表示」 「中古 七九五万円 土地一一・七㎡ 建物五六・一七㎡ 築一五年 仲介」等

「事実」 この住宅は、広告日の二カ月以上前に売却済みであり、広告時には取引できないもの。

また、実際の土地面積は八一・八四㎡である。なお、実際の価格は五九五万円であるが、業者は建物が古いため、勝手にリフォーム費用として二〇〇万円を上乗せして表示したもの。

七 架空物件広告（おとり広告）

【事例15】 物件／賃貸住宅 広告／週刊賃貸住宅情報誌

「表示」 ①「永福町歩九分 六・五万円 管無 礼二敷一 マンション 築年月九二／三 1 K／専二一・四八㎡ 洋六・五・K三 鉄筋コン・四階建四階 媒介」

②「調布歩一〇分 六・〇万円 管無 礼二敷一 マンション 築年月九六／二 1 K／専一八・五一㎡ 洋六・K二 鉄骨・三階建三階 媒介」

③「吉祥寺歩五分 六・八万円 管無 礼二敷一 マンション 築年月九〇／一一 1 K／専二一・七五㎡ 洋七・K三・五 鉄骨・二階建二階 媒介」

「事実」 これらの物件はいずれも存在しない架空の物件であるため、実際には取引できない。

なお、賃料は、相場よりも〇・七万円から一・五万円程度安く表示している。

業者は、「正当な表示をすれば反響はほとんどなく、やむを得ず架空物件を掲載した」と弁明した。

【事例16】 物件／賃貸住宅 広告／週刊賃貸住宅情報誌

「表示」 ①「東中野歩一〇分 六・三万円 管三〇〇〇 礼一敷一 マンション 築年月九〇 1 K／専一九・四㎡ 洋六・K三 鉄筋コン・三階建二階 媒介」

②「東中野歩一三分 六・四万円 管二〇〇〇 礼一敷一 マンション 築年月九一 1 K／専二三・七二㎡ 洋八・二・K一 鉄骨・三階建二階 媒介」

③「中野歩五分 六・五万円 管無 礼一敷二 マンション 築年月九二 1 K／専二五・一㎡ 洋九・三・K一 鉄骨・三階建二階 媒介」

「事実」 これらの物件はいずれも存在しない架空の物件であるため、実際には取引できない。
なお、賃料は、相場よりも一・七万円から三・五万円程度安く表示している。

業者は、「家主の弟から依頼された」「友人からの情報を元に広告した」等と弁明したが、

いずれも事実ではなかった。

【事例17】物件／売地 広告／新聞折込ビラ

【表示】「一、八七〇万円（土地＋建物）新築
土地三六坪 建物二七坪 媒介」等と記載し、
間取図、完成予想図を掲載。

【事実】売主（個人）は、この業者に古家付き
の土地の売却を七九〇万円で媒介依頼してい
るものを、勝手に新築住宅として広告したも
のであり、実際には、新築住宅の媒介をする
ものではない。

なお、この建物の建築確認はない。

また、実際の土地面積は、約四坪の私道負
担面積を含んで三三坪である。

【事例18】物件／新築売家 広告／新聞折込
ビラ

【表示】「売地 二、〇八〇万円 建築条件付
土地二四一・〇四㎡ 仲介」等

【事実】売主は、四、〇八〇万円の建築一戸建
住宅（土地一四一・〇四㎡、建物九一・〇九
㎡、建築確認番号一二五二号）を取引するも
のであり、しかも、広告時には建物ほぼ完
成していたものであって、実際には、建築条
件付土地として取引することはできない。

また、この土地の価格は二、三〇〇万円以上

であって、二、〇八〇万円で取引することはで
きない。

業者は、土地の広告の方が反響が多いと考
え、不当に顧客を誘因するおとり広告を行っ
たもの。

【事例19】物件／中古売家 広告／新聞折込
ビラ

【表示】「価格三、五〇〇万円 新築プラン3
DK＋車庫 土地四七・四〇㎡ 建物七〇・
六五㎡ 専属専任」等

【事実】売主（個人）は、この業者に現況の中
古住宅の売却を二、一六〇万円で媒介依頼して
いるものを、勝手に新築住宅として広告した
ものであり、実際には、新築住宅の媒介をす
るものではない。

また、この敷地は、建築基準法四三条の接
道義務を充たしていないため、建物の新築（再
建築）ができないものである。

八 取引する意思がないため取引できな い事例（おとり広告）

【事例20】物件／中古売家（売アパート） 広
告／新聞折込ビラ（連合ビラ）

【表示】「一括売アパート 二、三〇〇万円
土地／六七・五五㎡ 建物／一〇七・六四㎡
（契約後四カ月完了） 媒介」等

【事実】この物件の価格は、相場から判断する
と安く見積もっても三、〇〇〇万円以上（土地
代金約一、六〇〇万円、建物代金約一、四〇〇
万円）であること、また、この業者は、この
広告の三カ月前に三、九八〇万円で売り出して
おり、それ以降、地価及び建築費が暴落した
事実もないことから、実際には、この物件を
二、三〇〇万円で取引するものとは認められな
い。

九 その他の違反事例

【事例21】物件／分譲住宅 広告／新聞折込
ビラ

【表示】「新築優良物件 土地四五・六二坪
建物二七・三二坪 一、九六〇万円より 売
主」*当社と他社の物流システムの違い 当
社では①地主様より仕入れ ②A建設株式
会社により造成 ③土地完了検査（県の土木
事務所） ④当社により販売 ⑤直接お客様
へ「他社の一般的な販売では①地主様より
仕入れ ②仲介人（利益A） ③土地販売業

者(利益B) ④土地造成会社(利益C) ⑤

土地完了検査(県の土木事務所) ⑥一般不動産会社(利益D) ⑦お客様へ 利益A+B+C+D=販売価格」等

【事実】この業者は、この物件の土地を地主から直接購入し、その購入価格に一切の費用、

利益を加えずに顧客に販売するものであるかのように表示しているが、この土地はA建設株式会社(子会社)が購入し、造成工事を行い、土地の取得経費、造成経費及び一定の利益を加えた上で、当該業者に売却し、この業者はその価格に取得経費等を加えて顧客に販売するものであつて、実際には造成前の素地価格で販売するものではない。

また、「他社の一般的な販売では」と記載した土地の流通経路が一般的であると断定することはできない。

【事例22】物件/分譲共同住宅 広告/宅配ピラ

【表示】「相模湾を一望。採光豊かな全戸南向き、魅力の3LDK。」と記載し、住戸から海を望むイラスト図を掲載。

【事実】販売戸数四〇戸すべての住戸から相模湾を望むことができるかのように表示しているが、実際には、五階以下の住戸(二〇戸)

からは相模湾を一望することはできない。

また、全戸が3LDKであるかのように表示しているが、実際には、3LDKは一六戸であり、残りの住戸は1LDKが一〇戸、2LDKが一戸、4LDKが三戸である。

【事例23】物件/新築売家 広告/新聞折込ピラ

【表示】「新築売家 三、二八〇万円 建物は2×4工法で地震も安心 土地 一〇二・四七㎡ 建物九二・五六㎡」

【事実】2×4工法であることもって直ちに地震に安心であるとはいえず、また、この土地は約五〇%が傾斜地であるが、擁壁の設置工事を行う予定もなく、むしろ地震対策上不安が残るものであり、「地震も安心」とはいえない。

なお、建物は建築工事の完了前に取引しようとするものであるが、建築確認を受けていない。

《賃貸広告の実態調査について》

平成九年度、当協議会は、常時行っている調査、措置とは別に、賃貸広告の表示の適正化の推進を目的に週刊賃貸住宅情報誌四誌を

対象に実態調査を行った。平成九年一〇月の第三週に発売されたものを対象とし、各誌一ページにつき一物件を抽出、各業者から物件の関係資料の提出を求め、広告表示と資料との照合調査を行った。

抽出した四四七社、一、〇六九物件の広告のうち一八五社(四一%)、三六二物件(三二%)には、軽微なものを含め何らかの規約違反が見受けられた。

表示項目別に違反の多いものを見ると、①損害保険料が必要である旨を記載していないもの一四八件、②鍵の交換代など賃料以外の費用が必要であるのにその旨を記載していないもの六三件、③「リフォーム済み」と記載するのみでその時期・内容を記載していないもの三〇件、④建築年月を短く表示しているもの二八件、⑤「エアコン付」と記載しているが実際はないものなど設備などに関連する違反が二七件の順であった。また、違反事例の15・16、(この二例は実態調査によるものではなく、通常の調査により措置したもの)のような悪質なものの四件見受けられた。

今後は媒体各誌と連携を深め、賃貸広告の適正化を図りたいと考えている。