

平成一〇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

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」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。

平成一〇年度、当協議会は、一、五八〇物件を調査し（表1）、同規約に違反する広告を行った一三五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。一〇年度は四〇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10年度措置件数

措置内容	事業者数
事務局注意	85
注意	0
警告	5
嚴重警告	4
違約金課徴	40
合計	135社

表1 平成10年度調査物件数

物件種別	調査物件数
売 家	843
分 譲 住 宅	57
売 地	397
分 譲 宅 地	46
現況有姿分譲地	7
中古共同住宅	56
分譲共同住宅	13
賃貸 住 宅	158
そ の 他	3
合 計	1580件

一 賃貸住宅広告の違反事例

一〇年度は、週刊の賃貸住宅情報誌の調査を重点的に行った。違約金を課徴した四〇社のうち一二社（三〇％）は、賃貸住宅の媒介を専門に行っている業者である。いずれも、不当に顧客を誘引する「おとり広告」であった。

【事例1】

「表示」「賃料六・三万円」ときわ台駅徒歩五分 八三年築 鉄骨三階建一階 シャワー」等

「事実」駅からの徒歩所要時間は八分、建築年月は七五年一〇月、構造は木造二階建ての一階で、シャワーは設置されていない。

【事例2】

「表示」「賃料五・五万円 礼金一ヶ月 敷金

二ヶ月 洋八・K一・五 ペット可 オート
ロック エレベーター」等

【事実】賃料は六九、〇〇〇円、礼金は二ヶ月分を必要とするものであり、また、この建物はペット（犬、猫等）の飼育は禁止されており、オートロックもなく、エレベーターも設置されていない。

【事例3】

【表示】「賃料七・〇万円 八八年二月築 二K／洋六洋六K四 三三・二五㎡フローリング 南向」等

【事実】建築年月は一九五七年四月であり、間取は、和室六畳、和室四・五畳及び台所四畳、専有面積は二八㎡、方位は東向である。

【事例4】

【表示】「賃料七・二万円 管理費等三、〇〇〇円 洋七・五・DK六 平成一／一一築バス、トイレ別 四月下旬入居 仲介」等
【事実】建物の建築時点（平成元年一月築、広告日の九年前）から現借家人が居住中であって、退去の意思はなく、賃主は借家人を募集していない。また、賃料は一〇五、〇〇〇円（管理費なし）であり、この物件の風呂とトイレは同室である。

【事例5】

【表示】「賃料六・〇万円 礼金一ヶ月 敷金一ヶ月 間取り 一K／洋六K四・五 二／二階」等

【事実】二階建ての二階と記載しているが、この建物の二階は家主の自宅であって、貸室は存在しない。また、一階に貸室が二室あるが、仮に一階の貸室を広告したとしても、その賃料は七〇、〇〇〇円と七一、〇〇〇円であり、礼金、敷金の額はいずれも賃料の二ヶ月分である。

二 土地面積、価格の違反事例

【事例6】物件／売地 広告／新聞折込ビラ

【表示】「売地 三、一五〇万円 土地／二六五・二〇㎡ 媒介」等

【事実】価格は六、四〇〇万円である。売主は、二六五・二〇㎡の土地を二分割（一三二・六〇㎡×二区画）する場合は、三、一五〇万円と三、二五〇万円で取引するものであって、一括で取引する場合は六、四〇〇万円である。

【事例7】物件／分譲宅地 広告／新聞折込ビラ

ラ

【表示】「二四七・五㎡（七五坪）二四八万円均一」土地一区画三六四・五㎡（一〇〇坪）三九八万円 一㎡／一、五〇〇円」等

【事実】二四八万円の区画面積は二〇二㎡（六一坪）。三九八万円の区画面積は三三三㎡であり、その一㎡単価は一一、九五円。

三 地勢、形質等の違反事例

【事例8】物件／売地 広告／新聞折込ビラ（連合ビラ）

【表示】「売地 六、九八〇万円 土地／五〇五・〇〇㎡正味 地目宅地 広々とした緑溢れる土地、地形良好 お好きな建物をどうぞ」等

【事実】五〇五㎡の土地全体が平坦な地勢で有効に利用できるかのように表示しているが、実際には、土地実測面積は四六三・三六㎡であり、うち約三九％が傾斜地（二八〇・七二㎡の山林）であり、さらに、建物建築時に三・七九㎡のセットバックを要するものであって、実際の有効土地面積は二七八・八五㎡である。また、実際の地目は山林である。

【事例9】 物件／中古売家 広告／新聞折込
ビラ

【表示】「一戸建 五、八〇〇万円 土地面積
七〇七・三五㎡ 建物面積一二三・三八㎡
住環境良好」等

【事実】敷地面積のうちの約六％（四七七・五
八㎡）が傾斜地（山林）であるのに、その旨
を記載していない。

【事例10】 物件／売地 広告／新聞折込ビラ

【表示】「売地 三、三〇〇万円 土地／二〇
三・〇〇㎡ 正味六一坪 お好みの間取りを
どうぞ」等

【事実】整形地であるかのように誤認される
が、この土地の形状は幅、奥行きともに六・
二mの自動車の転回路（道路）によりほぼ二
分されている凹型状の著しい不整形地であ
り、「お好みの間取りをどうぞ」と記載してい
るが、きわめて限定された建物しか建築でき
ない。

【事例11】 物件／分譲宅地 広告／新聞折込
ビラ

【表示】「写真はイメージです」と記載し、住
宅が建ち並ぶ別の団地（この分譲地から四km
離れている）の写真を掲載し、「自信のおすす

め物件につき売り切れご容赦 生活環境抜群
私共はより良い土地をより買い易くをモツ
トーとして： 当分譲地は昭和四六年に開発
された中規模のしつかりとした住宅地です。
総区画数八〇五区画 今回分譲区画一五区
画」等

【事実】この分譲地は、写真の住宅団地と同程
度の形質を有するものであるかのような表示
をしているが、実際には、写真の住宅団地と
は形質などが全く異なるものである。

この業者は、他の業者が昭和四〇年代後半
に開発、分譲した総区画数八〇五区画の団地
の一部を買い取り、分譲するものであるが、
この団地には、調査時点においても住宅等の
建物は一棟も建築されておらず、道路は開発
当時の状態のまま放置されているため傷みが
ひどく、電柱も設置されておらず、埋設され
た水道管も腐食し、使用できない状態である。

四 法令上の重大な利用制限を記載し ていない事例

【事例12】 物件／売地 広告／新聞折込ビラ

【表示】「売地 バス停歩三分 土地面積二六
四・〇〇㎡ 第一種低層住専 建ぺい率四

〇％ 容積率八〇％ 地目山林 現況宅地」

【事実】実際の土地面積は四七三㎡であり、第
一種低層住居専用地域内は、そのうちの約一
〇四㎡（二二％）にすぎず、残る約三六九㎡
（七八％）は市街化調整区域内の急傾斜の山
林（崖）であるのに、その旨及びその利用の
制限の内容（建築不可）を記載していない。
また、この土地全体は、がけ条例（神奈川県
建築基準条例）の適用を受け、建物の建築等
に際しては、擁壁の設置や主要構造部を鉄筋
コンクリート造とする等の一定の条件が課さ
れているが、その旨を記載していない。
なお、バス停留所からの徒歩所要時間は二
〇分である。

【事例13】 物件／中古売家 広告／新聞折込
ビラ

【表示】「売家 三、六五〇万円 東南角地
南六m公道面 土地／二六四・四七㎡ 建
物／一一九・四四㎡ H二年三月築」

【事実】この物件は市街化調整区域に所在し、
建物はいわゆる農家の分家住宅を建築する目
的で建築許可を受け建築されたものであつ
て、この物件を購入しても、購入者はこの地
位を承継できず、建物の再建築ができないも
のであるが、その旨を記載していない。

【事例14】物件／中古売家 広告／新聞折込
ビラ

【表示】「売家 一、三八〇万円 住環境良好
土地／一三九・五七㎡ 建物／六七・〇四
㎡」等

【事実】敷地の約三八％（五二・九七㎡）が東京電力の送電線路下であり、この部分は、建物の建築が禁止されているものなのに、その旨を記載していない。

五 建物面積、間取図等の違反事例

【事例15】物件／新築売家 広告／新聞折込
ビラ

【表示】「新築住宅 五、二八〇万円 土地／
一三五・二八㎡ 建物／一〇〇・〇〇㎡ 売
主」等と記載し、間取図を掲載

【事実】間取図の建物は、延べ床面積一一九・八三㎡のものであって、実際に取引しようとした建物（延べ床面積一〇〇㎡）のものではない。また、建物は建築工事に際し、必要とされる建築確認を受けていない。

【事例16】物件／売地 広告／新聞折込ビラ
【表示】「三、四〇〇万円 建築条件付売地

土地／六五・二五㎡」「建物参考プラン 四LDK＋車庫 建物面積／七八・五七㎡ 建物
価格／一、九八〇万円（税込）総額五、三八
〇万円（税込）」等と記載し、間取図を掲載
【事実】この建物は、容積率の制限（一〇〇％）
を超過しているため、建築できない。

【事例17】物件／新築売家 広告／新聞折込
ビラ

【表示】「新築 三、八八〇万円 建物七九・
三二㎡ 四LDK H二〇年十一月完成予
定」等と記載し、間取図を掲載

【事実】間取図の四LDKの建物は、延べ床面
積八五・九二㎡の全く別のものであり、実際
の建物は、三LDK（七九・三二㎡）である。

六 周囲の環境等の違反事例

【事例18】物件／現況有姿分譲地（市街化調整
区域） 広告／新聞折込ビラ

【表示】「当分譲地の四方は、すべて住宅が建ち
並んでいるかのように描いた鳥瞰図を掲載
【事実】当分譲地の三方は、河川敷であり、住
宅を含め建物はまったく存在しない。

【事例19】物件／売地 広告／新聞折込ビラ
【表示】「売地 二、三八〇万円 駅五分で住
環境良好」等

【事実】この物件の北側はJR中央線に隣接
し、騒音がひどく、住環境は良好ではない。

【事例20】物件／新築売家 広告／新聞折込
ビラ

【表示】「新築 三、三六〇万円 区画整理さ
れた閑静な住宅街 高級感あふれる街並」等
【事実】この物件は、土地区画整理地内には所
在しておらず、しかも、この物件の周囲は、
工場街であり、「高級感あふれる街並」ではな
い。

七 建築不可であるのに、建築が可能 であるかのように表示した事例

【事例21】物件／現況有姿分譲地 広告／新
聞折込ビラ

【表示】「当分譲地は家が建ちます」「ついに決
定、建設省立案『田園都市法』本年七月六日
施行 当分譲地は『田園都市法』の条件に当
たる幅六m公道を備え、幅一〇m公道に面し
た市街化調整区域ですが、田園都市法認定後

住宅が建てられます（七月一六日以降）」「総区画数二三区画」等

【事実】この分譲地は、田園都市法（優良田園住宅の建設の促進に関する法律・平成一〇年七月一五日起施行）施行後、同法の規定により、無条件で住宅の建築が可能になるかのように表示しているが、同法によると、まず、市町村は優良田園住宅の建設が適当と認められるおおよその区域等を定めた基本方針を策定し、そして、優良田園住宅を建設しようとするものは、市町村からその建設計画の認定を受け、その後に、都市計画法の開発許可が受けられることとなるものであるが、この分譲地が所在するT市は、基本方針の策定をしておらず、この分譲地に住宅を建築することはできない。

【事例22】物件／現況有姿分譲地 広告／新聞折込ビラ

【表示】「春日部市街地 何にでも使える一〇M公道面 新開発予定地 三〇区画整地済 全区画に簡易水道引込済 この季節、設置済みの街路灯が夜は走馬灯のような輝きを見えます。新しい街づくりが始まっています」等と大きく記載し、「当分譲地は市街化調整区域の現況有姿分譲につき別荘等建築して生活す

る為の施設はありません」と記載

【事実】市街化調整区域である旨、生活に必要な施設がない旨は記載しているものの、あたかもこの分譲地は既成市街地にあり、住宅等の建築が可能な住宅地であるかのように表示しているが、実際には、住宅等の建築ができない。

八 複数物件を掲載していたが、同一物件だった事例

【事例23】物件／中古売家 広告／新聞折込ビラ

【表示】ビラ表面①「一戸建 二、五八〇万円 土地面積／一六八・〇〇㎡ 建物面積／八六・七六㎡ 築年数／昭和四三年九月築（媒介）」

ビラ裏面②「一戸建 二、五八〇万円 土地面積／一六八・〇〇㎡ 他に私道五〇・六八㎡有 建物面積／八六・七六㎡ 築年数／昭和四三年九月築（媒介）」
【事実】あたかも①の物件と②の物件は全く別個のもので、それぞれを取引することができるとかのように表示しているが、これらの物件は同一物件であり、同時に取引することはでき

きない。

また、土地面積は一七・三三㎡（他に私道五〇・六八㎡有）である。

【事例24】広告／新聞折込ビラ

【表示】①「特選中古住宅 四、二八〇万円 土地／七二・五坪 建物／四〇・一六坪」
②「売地 一、七五〇万円 小・中学校スパー至近 土地／三五・三坪」
③「売地 三、八〇〇万円 陽当たり抜群 土地／七一・八六坪」
④「新築分譲住宅 三、二八〇万円 医療・教育施設充実 土地／三七・九坪 建物／二五・六坪」
⑤「新築分譲住宅 三、二八〇万円 医療・教育施設充実 土地／三四・一六坪 建物／二四・八坪」

【事実】同一広告中に五つの物件を掲載し、あたかもこれらの物件はそれぞれ全く別個のものであり、それぞれを取引することができるのかのように表示しているが、これらは同一の場所に所在し、その所在地番は、①の物件は一、〇九七番地一及び二、②の物件は同番一、③の物件は同番一及び二、④の物件は同番一、⑤の物件は同番一に所在しており、①の中古住宅及び③の売地は同一物件であり、②の売

地、④の新築住宅及び⑤の新築住宅はその一部であって、これらはいずれも同一物件であり、同時に取引することはできない。

また、現況は中古住宅が所在しており、④の新築住宅及び⑤の新築住宅については、建築工事に際し必要な建築確認を受けていない。

九 実際には存在しない物件を広告した事例（おとり広告）

【事例25】物件／新築売家 広告／新聞折込ビラ（連合ビラ）

【表示】「売地 三、二二〇万円 土地／一〇〇・〇四㎡ 現況更地 建築条件付 媒介」

【事実】売主は、新築一戸建住宅（価格四、九五〇万円、土地面積一〇〇・〇四㎡、建物九五・九五㎡）を取引しようとしたものを勝手に建築条件付の売地として広告したもの。

【事例26】物件／中古売家 新聞折込ビラ

【表示】「新築 三、三六〇万円 土地／七三・二二㎡ 建物／七六・一二㎡ 完成予定／平成一〇年三月末日予定 媒介」等

【事実】売主は、自らが居住する中古住宅を二、

二〇〇万円で売却を依頼しているものを勝手に、新築住宅と広告したもの。

【事例27】物件／売地 広告／新聞折込ビラ

【表示】「新築 四、一九〇万円 土地／一二・八・九三㎡ 建物／八二・六五㎡ 間取／三LDK+S 平成一〇年九月完成予定 媒介」

【事実】売主は、三三三・〇六㎡の土地を八、二〇〇万円で取引しようとしたものを勝手に土地を分割し、新築住宅と広告したもの。

【事例28】物件／売地 広告／新聞折込ビラ

【表示】「新築 三、一二〇万円 土地／一〇二・四七㎡ 建物／八〇・〇〇㎡（二四・二〇坪）間取／四LDK 築年／平成一〇年八月完成予定 媒介」

【事実】売主は、一〇二・四七㎡の土地を建築条件を付して二、三〇〇万円で取引しようとしたものを勝手に新築住宅として広告したものである。また、八〇㎡の建物を建築した場合、売主は、建築費を一㎡当たり一六六、三七五円（総額一、三三二万円）以上としているため、土地建物の合計額は、最低でも三、六三二万円である。

一〇年度は賃貸住宅の苦情が多く寄せられた。いずれも賃貸住宅専門誌に掲載された物件に関してであり、消費者からの苦情の大半は『雑誌を見て、電話で問い合わせたところ、有ると返答され、店舗に行くと、広告物件は家主がうるさい、日が当たらない、大企業勤務者に限る等と難癖をつけられ、広告物件を紹介されず、別の物件を強く勧められた』等の内容であった。また、同業者からも『㈱〇〇の広告はすべておとり広告である』『週刊〇〇の五九頁に賃料五万円の物件が掲載されているが、こんな賃料はあり得ない』等といった通報も多くあった。調査してみると、そのほとんどが事例として紹介したような「おとり広告」であった。

消費者を欺く「おとり広告」は許されるものではなく、消費者に賃貸住宅の広告に対する不信感を植え付けるばかりか不動産業界全体の信頼を失墜させるものである。今後とも賃貸広告に対し、監視体制を強化する方針である。