

平成十一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。

平成一一年度、当協議会は、一七〇四物件を調査し（表一）、同規約に違反する広告を行った二〇四社に対して規約の規定に基づき一定の措置を講じた（表二）。

悪質なものに対しては、違約金を課徴している。一一年度は三十四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11年度措置件数

措置内容	事業者数
事務局注意	124
注意	0
警告	36
嚴重警告	10
違約金課徴	34
合 計	204社

表 1 平成11年度調査物件数

物件種別	調査物件数
売 家	969
分 譲 住 宅	77
売 地	418
分 譲 宅 地	42
現況有姿分譲地	10
中古共同住宅	53
分譲共同住宅	25
賃 貸 住 宅	110
合 計	1704件

一 最寄駅からの距離の違反事例

【事例1】物件／売家 広告／新聞折込ビラ
「表示」東武練馬駅歩七分 二九八〇万円
仲介」等

「事実」同駅からの実際の徒歩所要時間は、四分（二〇五〇m）である。

また、この住宅は、広告日の一ヶ月前に売却済みであり、実際には、広告日に取引できない。

【事例2】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」航空写真を掲載し、武蔵野線新三郷駅から当分譲地までを矢印で結び「駅へ八五〇M」等記載。

「事実」矢印で示された新三郷駅は旧西口であり、同西口は、広告日の八ヶ月前に新駅舎の完成によって廃止されており、実際には、広告時点では利用できず、現在の同駅からこの

分譲地までの距離は一七一〇mである。

二 地勢、形質等の違反事例

【事例3】 物件／売家 広告／新聞折込ビラ

【表示】「土地／一五九・四七㎡（約四八・二三坪）敷地広々四八坪」

【事実】平坦地と誤認されるおそれのある表示をしているが、土地一五九・四七㎡の約五〇％（約八〇㎡）は傾斜地（擁壁）である。

【事例4】 物件／売地 広告／新聞折込ビラ

【表示】「土地／一四七・六〇㎡（約四四・六四坪）地形が三三×一一mと大変良く色々なプランが自由に建てられます。北東の角地で西側傾斜により、開放感あふれる好立地」等

【事実】平坦地と誤認されるおそれのある表示をしているが、土地一四七・六〇㎡のうち約六〇％（約九〇㎡）は傾斜地（がけ）であり、地形がよいとも好立地ともいえない。

さらに、横浜市建築基準条例（がけ条例）

の適用を受けるため、建物の建築に際しては、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措置を講じなければならぬものであるが、その旨を記載していない。

【事例5】 物件／売地 広告／新聞折込ビラ

【表示】「売地 四一〇〇万円 土地二一〇㎡（六三・五二坪）第一種低層住専四〇／八〇地目／宅地（現況宅地）」等

【事実】実際の地目は雑種地であり、また、現況は土地全体が傾斜地（樹木が生い茂るがけ地）であるが、その旨を記載していない。

【事例6】 物件／分譲宅地 広告／新聞折込ビラ

【表示】「即建築可能 別荘用地に最適 全区画造成済 全区画水道完備」等

【事実】この分譲地は傾斜のある山林を開発したものであるが、その開発内容は、〇〇町の土地利用事業の適正化に関する指導要綱の基準に適合しないものであって、単に道路（アスファルト簡易舗装・幅三・五m）を築造し、井戸水の区画内配管をしただけであり、傾斜地部分の擁壁工事も行っておらず、実際には、全区画造成済とはいえず、また別荘地に最適といえるものでもない。

三 広告の開始時期等の違反事例

【事例7】 物件／分譲住宅 広告／新聞折込ビラ

【表示】「全三九棟 公庫利用可 予約受付実

施中 新築土地建物価格（予定） 三三五〇万円（三七八〇万円 大型四LDK」等

【事実】宅地の造成工事及び建物の建築工事に着手しておらず、工事の完了前に取引するものであるが、これらの工事に際し必要とされる都市計画法第二九条の許可及び建築基準法第六条の確認（以下「建築確認」という。）を受けていない。

【事例8】 物件／分譲住宅 広告／新聞折込ビラ

【表示】「三七八〇万円税込（四〇八〇万円税込）新築戸建 全四棟今回販売二棟 土地／一二五・三六㎡（二八・七七㎡）建物／九〇・〇七㎡（九五・三八㎡）間取／四LDK 築年／平成一一年二月完成予定 ※建築確認番号／九五六〇九六〇号 媒介」等

【事実】表示の建築確認番号はすべて架空の番号であって、実際にはこの分譲住宅には建築確認を受けた建物はない。

【事例9】 物件／売家 広告／新聞折込ビラ

【表示】「新築三一五〇万円 土地一〇五・五九㎡ 建物七四・三〇㎡ 四DK（平成一一年二月完了）建確No.一一三二号 媒介」等

【事実】「表示の建築確認番号は架空の番号で

あつて、表示の建物は建築確認を受けていない。

また、この物件は、広告日の約四ヶ月前に売却済みである。

【事例10】物件／売家 広告／新聞折込ビラ

「表示」 「新築 土地／八六・五九㎡ 建物／六八・三一㎡ 四LDK 建確No.三三四号 仲介」

「事実」 実際に取り引する建物の面積は七八・九七㎡であつて、工事の完了前に取引するものであるが、建築確認を受けていない。

また、容積率は八〇％であるため、この建物はこの制限に適合していない違反建築物である（容積率の制限を一一・一九％超過）。

この業者は、違反建築と指摘されることをおそれ、広告には、建築確認を受けた建物面積を記載し、実際には、これよりも大きい建物を取り引しようとしたもの。

【事例11】物件／売地 広告／新聞折込ビラ

「表示」 「新築 三二八〇万円（税込）土地／一〇・一〇八㎡（正味）建物／八五・二八㎡（H一一・一二月完成予定） 仲介」等

「事実」 表示の建物は、工事の完了前に取引するものであるが、建築確認を受けていない。

また、この建物は、容積率の制限（八〇％）を超過するものであり（四・三％超過）、さらに、河川法第五五条の制限（河川保全区域における行為の制限）により、隣接する河川から三・二五mの範囲内には建築を禁止されているが、この業者はこの範囲内に建築しようとしたものであつて、実際には、建築することとはできない。

【事例12】物件／分譲住宅 広告／新聞折込ビラ

「表示」 「三九八〇万円 全九棟 三SLDK 車庫付き 土地面積／約五七・八二㎡ 建物面積／約七六・九二㎡」等と記載し、建物面積七六・九二㎡の間取図を掲載

「事実」 この分譲住宅はすべて建築工事の完了前に取引するものであるのに、いずれも建築確認を受けていない。

また、価格三九八〇万円、土地面積五七・八二㎡の区画は路地状部分を含むものであり、これを除いた有効敷地部分はおおむね間口六・九九m、奥行き約五・八二mであるが、掲載された間取図の建物の奥行きは八・一八mであるため、実際には、この間取りの建物を建築することはできない。

【事例13】物件／分譲宅地 広告／新聞折込ビラ

「表示」 「整地中 家が安く持てる 調整区域ではありません。無指定地域 市街化区域外 建ぺい率／七〇％ 容積率／四〇〇％但し行政指導有」等

「事実」 宅地造成工事の完了前に取引する旨を表示し、約二五〇〇㎡の区域にわたって現に造成工事中であるが、この分譲地は都市計画区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない地域）に所在しており、一〇〇㎡以上の開発を行う場合には都市計画法附則第四項の規定に基づき知事の許可を受ける必要があるもののなにもその許可を受けていない。

また、この土地に住宅の建築ができるのかのように表示しているが、前記のとおりこの土地の開発については、知事の許可を受けていないため、建築基準法施行規則第一条の第三八項の規定により、建築確認を受けることができないため、実際には、この土地に住宅を建築することはできない。

四 価格等の違反事例

【事例14】物件／売家 広告／週刊不動産情報誌

【表示】「二五〇〇万円 四LDK 建物延べ面積一〇一・八五㎡ 土地面積一九三・五九㎡ 代理」等

【事実】実際の価格は二六九〇万円であり、また、この物件の売主はこの業者に代理権を授与した事実はない。売主は、別の業者に二六九〇万円で媒介（専任媒介）依頼をしているものであった。

【事例15】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】「大手金融機関の処理物件 損切り価格 激安土地分譲 一㎡・二万円より 区画整理地区のド真中 土地区画整理地域で人氣の場所 売主」等

【事実】この分譲地を担保とする大手金融機関の貸し付け債権が担保割れに陥っており、債権回収を急ぐために、この分譲地の取得価格を下回る著しく安い価格で販売するものであるかのように表示しているが、この分譲地がいわゆる金融機関の不良債権の担保となっている事実及び取得価格を下回る著しく安い価格で販売するという事実はない。

また、この分譲地は、土地区画整理事業地

から直線距離で七五〇m離れており、同地域内には所在しない。

【事例16】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】「横浜地方裁判所が競売・落札した土地を大処分 周辺宅地は坪一〇〇万円の高値 住宅地のド真中でこの価格 市内屈指の分譲地 今が買い時だ！ 低価格・好条件につき、相当な人出が予想されますのでお早めにお越し下さい 市街化調整区域 売主」等

【事実】この業者（X社）自らが横浜地方裁判所の売却許可を受けてこの分譲地を買い受け、これを直接消費者に販売するため、著しく安い価格で販売するものであるかのように表示しているが、この分譲地を同裁判所の売却許可を受け買い受けたのはY社であって、X社はY社から買い受けて消費者に販売するものであり、著しく安い価格でもない。

また、「周辺宅地は坪一〇〇万円の高値」と記載し、この分譲地も同程度の価値があるかのように表示しているが、一坪当たり一〇〇万円前後の土地は市街化区域内の住宅地であって、この分譲地の価格は一坪当たり約三〇万円程度であり、実際にはこの分譲地の価値が一坪当たり一〇〇万円前後であるという事

実はない。

五 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17】物件／売地 広告／新聞折込ビラ
【表示】「新築セット二七六〇万円 土地／一〇〇・〇〇㎡（三〇・二五坪）一六七一万円 建物／八〇・〇〇㎡（二四・二〇坪）一〇八九万円 媒介」等

【事実】新築住宅を取引するかのように表示しているが、この物件の売主は、土地面積一九二・四七㎡の土地を三二五〇万円で媒介を依頼しただけであり、新築住宅は存在していない。

【事例18】物件／売家 広告／新聞折込ビラ

【表示】「新築 価格三五八〇万円 アメリカンハウス 土地／一〇八・〇㎡ 建物／八六・一二㎡ 間取／四LDK 仲介」等

【事実】この物件の売主（個人）は、現況の中古住宅を二二八〇万円で媒介を依頼したものであって、表示の新築住宅は存在しない。この業者は新築住宅の方が広告効果は高いと考え、勝手に新築住宅として広告したものの。

【事例19】物件／売家 広告／新聞折込ビラ

「表示」「建築条件付売地 二〇八〇万円 土地／九〇・〇七㎡（正味）★建物参考プラン有（七二・〇八㎡・三LDK・総額三五二〇万円（税込））」等

「事実」この物件は、広告時には建物の建築工事がほぼ完了している新築一戸建住宅であって、建築条件付売地は存在しない。

【事例20】物件／売家 広告／新聞折込ビラ

「表示」「売地一七〇〇万円 土地／八四・〇㎡（二五・四五坪）」等と記載する一方、「新築一戸建土地＋建物 総額二五八〇万円」等と記載し、「建物間取り例（二七坪）」と説明を付した間取図を掲載

「事実」新築住宅の場合は二五八〇万円で、土地のみの場合は一七〇〇万円で取引するかのように表示しているが、この物件の売主（個人）は現況の中古住宅（建物面積六〇・六七㎡）を一七〇〇万円で媒介を依頼したものであって、新築住宅は存在しない。

また、表示の建物は、建ぺい率の制限（六〇％）を超過しているため、実際には、建築できない。

【事例21】物件／売地 広告／新聞折込ビラ

「表示」「売地 二五五〇万円 土地／一〇〇・〇〇㎡（三〇・二五坪）媒介」等

「事実」売主（個人）は、面積一九七・二五㎡の土地を価格五三〇〇万円で媒介依頼しているものであって、この土地を分割して取引する意思はないため、実際には、取引できない。

六 賃貸住宅広告の違反事例

【事例22】物件／賃貸住宅 広告／週刊賃貸住宅専門誌

「表示」「恵比寿駅徒歩六分 六・六万円 管理費二〇〇〇円 一K 一六・八〇㎡ 完成年月 八三年一月 仲介」等
「事実」実際の建築年月は一九六二年四月である。

また、「実際の徒歩所要時間は一〇分（七五〇m）である。
表示の建築年月であれば、相場よりも賃料が二万円以上安く感じるものである。

【事例23】物件／賃貸住宅 広告／週刊賃貸住宅専門誌

「表示」「賃料五・四万円 入居即 礼金一ヶ月 敷金一ヶ月 管理費二〇〇〇円 一K 一七・三九㎡ バルコニー 仲介」等

「事実」雑誌発売日の一年三月前から現借家人が賃料六〇〇〇〇円の入居借り受けているため、実際には、取引できないおとり広告である。

また、実際の敷金の額は、賃料の二ヶ月分であり、バルコニーも存在しない。

【事例24】物件／賃貸住宅 広告／週刊賃貸住宅専門誌

「表示」「丸ノ内線西新宿駅徒歩七分 マンション 九二年四月築 角部屋 家賃六・一万円 一八・三三㎡ 仲介」

「丸ノ内線中野坂上駅徒歩六分 マンション 九八年七月築／即入居可 家賃七万円 二〇・四一㎡ 仲介」

「小田急線梅ヶ丘駅徒歩二分 アパート 八九年三月築／即入居可 角部屋 ロフト四・五帖付 家賃五・八万円 管理費三〇〇〇円 二〇・〇〇㎡」等

「事実」実際には、これらはいずれも存在していない架空物件である。

この業者は、過去に入手した物件の情報を元に賃料、面積、間取等を改ざんして広告に掲載していた。

【事例25】物件／賃貸住宅 広告／週刊賃貸

住宅専門誌

「表示」「家賃六・〇万円 敷金一 礼金一
仲介 株式会社A社 〇三(××××)△△△
△」等

「事実」①広告主をA社と記載しているが、A社は、自己の名義をB社に貸し、B社は自己の責任において週刊賃貸住宅専門誌に広告を掲載した。

②広告の問合せ先として「〇三(××××)△△△」と記載し、この電話番号はA社の番号であるかのように表示しているが、実際にはB社の事務所に設置された電話番号である。

③広告の内容については、すべてB社において決定し表示したものであり、A社はそれを承諾したものである。

④この物件の実際の賃料は七七〇〇円、礼金は賃料の二か月分である。

七 その他の違反事例

【事例26】物件/売家 広告/新聞折込ビラ
「表示」「現在の家賃と比較してください 新築一戸建価格三一八〇万円 このチャンスをおみのがしなく 一二〇%ローンキャンペーン中 特典① 自己資金〇円でもOK 購入資金は生活に無理のない範囲で大丈夫で

す。しかもその中に経費分も含まれるので安心。特典② 支払いの負担を軽くします ノンバンクを利用しない事により(公庫と銀行のみ) 最低金利のお支払いとなります。」等
「事実」自己の供給する新築住宅については、物件の代金のほかに登録免許税等の必要な経費を含んで物件の代金の一二倍までの額を、住宅金融公庫及び銀行から融資を受けることが可能であるかのように表示しているが、その事実はない。

【事例27】物件/分譲宅地 広告/新聞折込ビラ
「表示」「全区画温泉付『温泉保養別荘地』分譲開始 全区画天然温泉配管済 〇〇県立自然公園屈指の天然温泉 温泉は天然ラジウム泉付きです 温泉供給が主目的」等

「事実」入浴に適した温度の温泉が湧出する土地であると誤認されるおそれのある表示をしているが、この分譲地の各区画に温泉として供給される地下水には一〇〇億分の一二四・三キューリーのラドンが含まれており、温泉法第二条にいう温泉に該当するものの、その温泉源から採取されるときに温度は摂氏二五度未満であり、実際には、加熱しなければ入浴に適さない冷泉(鉱泉)である。

なお、「温泉供給が主目的」と記載しているにもかかわらず、温泉法第三条(土地掘さくの許可)及び第八条(増掘及び動力装置の許可)の許可を受けて掘さくしたものではないため、同法第七条に規定する原状回復命令を受けるおそれがある。

【事例28】物件/売家 広告/新聞折込ビラ
「表示」「土地/六二・二二㎡」

「事実」敷地六二・二二㎡のうち二六・八二㎡が東京電力株式会社の送電線下(特別高压架空電線路)であるが、その旨を記載していない。

【事例29】物件/分譲住宅 広告/新聞折込ビラ
「表示」「新築二八八〇〇三〇八〇万円(各税込)土地/一二六・〇七㎡一七六・二六㎡建物/九四・四一㎡一八九・一三㎡ 建確No.五五六号他 仲介」等

「事実」あたかも一戸建て住宅を取引するかのように表示しているが、実際には、一棟三戸建ての連棟式住宅である。建築確認番号は「五五六号他」ではなく五五六号のみである。