

平成十二年度 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元づき、昭和三八年に公正取引委員会の認定を受けたものである。

平成一二年度、当協議会は、二三九三物件を調査し（表一）、同規約に違反する広告を行った一六一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。一二年度は二八社に対して違約金を課徴した。

今年度も、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12年度措置件数

措置内容	事業者数
事務局注意	103
注意	0
警告	0
嚴重警告	28
違約金課徴	28
団体指導	1
公取委に申告	1
合計	161社

表1 平成12年度調査物件数

物件種別	調査物件数
売 家	1187
分 譲 住 宅	81
売 地	611
分 譲 宅 地	64
現況有姿分譲地	13
中古共同住宅	207
分譲共同住宅	16
賃貸住宅	214
合計	2393件

一 広告開始時期の制限に違反した事例

【事例1】 物件／分譲住宅 広告／新聞折込チラシ

【表示】「販売予告 開発分譲地 販売予定総合価格 三、九八〇万円〜五、五八〇万円 土地／一〇〇・〇四㎡（三〇・二六坪）〜一三九・八一㎡（四二・二九坪）正味」、「建物二八坪 フリープラン」、「全二三区画 今回販売予定一八区画」※開発行為に依る許可申請中の為、お申し込み・契約は受付出来ません。尚、販売予定時期は、平成一二年七月下旬頃の予定です。」等と記載するとともに、「当社施工例」との建物外観写真、「参考プラン」との図を取り図を掲載

【事実】 新築分譲住宅を取引するかのように表示しているが、この物件は、宅地造成工事及び建築工事の完了前であるのに、宅地造成工事に際し必要とされる都市計画法第二九条

の許可（以下「開発許可」という）及び建築工事に際し必要とされる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。

この業者によると、広告会社に広告が可能か否か問い合わせたところ、契約はできない旨を明記し、「予告広告」であれば広告は可能であると回答され、問題があるとは思わずに広告を行ったとのことであるが、未完成物件を広告する場合は、建築確認や開発許可等の法令上の許可を受けていない限り、「予告広告」等と名目を変えても広告することはできない。同様の勘違いをしている宅建業者や広告会社は少なくない。

【事例2】 物件／分譲マンション 広告／新聞折込チラシ

【表示】 「販売予告」、「販売を開始するまで、契約および予約のお申し込みは一切できません。予めご了承ください。」「総戸数三〇戸 一二月月上旬販売開始!」、「販売価格一、九八〇万円より」、「敷地面積／一〇四九・二五㎡ ■建築面積／五五二・九九㎡ ■専有面積／六〇・〇三㎡・六〇・三八㎡」
【事実】 この物件は、建築工事の完了前であるのに、同工事に際し必要とされる建築確認を受けていない。

この業者は、建築確認を受ける前は未完成建物の広告が行えないことを承知していたにもかかわらず、「販売予告」「契約および予約のお申し込みは一切できません。」等と記載すれば、建築確認を受けていなくとも広告できる（広告開始時期の制限の規定を免れる）と誤った認識をしていた。

【事例3】 物件／新築売家 広告／宅配チラシ

【表示】 一回目の広告（一〇月二二日配布）
 「速報！新築戸建 一般公開に先駆けお近くの皆様にお知らせ致します。」「五、六八〇万円（税込）地積一〇〇・一〇㎡ 建物一〇一・四四㎡（四LDK）媒介」
 二回目の広告（一〇月二六日配布）

「一〇月二二日付で配布致しました広告につきまして訂正してお詫び申し上げます。（H一二年一〇月二六日）「新築戸建 販売予定五、六八〇万円（税込）（予定価格）地積一〇〇・一〇㎡ 建物一〇一・四四㎡（四LDK）媒介」
 「本物件は、下記スケジュールにて販売の予定で現在のところ申込・契約はできません。今後のスケジュール H一二年一二月下旬 建築確認取得予定 H一三年四月中旬完成、お引渡し」

【事実】 これらの広告は、同一物件を二度広

告したものであるが、いずれの時点においても建物の建築工事に際し必要とされる建築確認を受けていないものである。

これらの広告を行ったM社によると「売主Y社から当物件の情報を入手して、一〇月二一日に広告を配布したものであるが、広告配布後に、この建物が建築確認を受けていないことが判明し、一〇月二六日に訂正広告（二回目の広告）を行った。」とのことであるが、この二回目の広告は「販売予定」「予定価格」「下記スケジュールにて販売の予定で現在のところ申込・契約はできません。」等と予告広告に体裁を変えてはいるものの、建築確認を受けられない限り、予告広告であっても行うことはできないものである。M社は違反広告（広告開始時期の制限違反）を二度続けて行ったことになる。なお、この建物の建築確認は一二月一四日に受けている。

二 価格に関する違反事例

【事例4】 物件／現況有姿分譲地（市街化調整区域）広告／新聞折込チラシ

【表示】 「市街化に編入され住宅地となつて三倍四倍に値上がる前に先どり!」、「一〇〇%ここなら期待できる手ごたえ確かな市街化編

入への望み!」「絶対の自信有り急発展確実な将来性」「市役所を核とし、市の中心地へと急発展が望める秘蔵の地販売」「市街化調整区域ですので市街化に編入されるまで一般建築物は現在建てられません。」

【事実】 あたかもこの分譲地に近い将来確実に市街化区域に編入され、中心市街地として発展することが確実であり、地価が三倍から四倍に値上がりすることが確実であるかのように表示しているが、いずれもその具体的かつ客観的な根拠及びその見込みは、まったくない。

【事例5】 物件／現況有姿分譲地（市街化調整区域） 広告／新聞折込チラシ

【表示】 「必見の安さ!裁判所が競売した土地分譲」「この分譲地の販売は、当社が裁判所競売土地を落札し取得したもので、裁判所とは直接関係ありません」、「ズバリ必見のお買得現地!」、「二度とないこのチャンス!」「一坪なんと六八、〇〇〇円より」

【事実】 あたかも当該広告を行ったS社が、裁判所の競売によりこの分譲地を落札し、これを著しく安い価格で一般消費者に販売するものであるかのように表示しているが、競落人はN社であって、S社はN社からこの分譲地

を買い受けこれを転売するものであり、価格が他の近傍類似の土地と比較して著しく安いという事実もない。

【事例6】 物件／現況有姿分譲地（市街化調整区域） 広告／新聞折込チラシ

【表示】 「相続税納入の為此の破格値」、「相続税納入の為大放出」、「だから安い」、「相続物件を当社で購入」「損切り処分三・三㎡六万円より」「大型団地に囲まれた最期の稀少な土地」「一区画六六㎡二〇万円より」「※相続人はこの取引に直接関係ありません。」「売主R社」

【事実】 あたかもこの土地は、前所有者が最近相続により取得したものであって、相続税を早急に納付する必要から売り進んでいたため、著しく安い価格でR社に売却し、R社は自己の仕入れ価格以下で販売するものであるかのように表示しているが、この土地の相続が行われたのは昭和五十八年五月であり、相続人であるS氏がこれをI社に譲渡したのが平成八年三月。その後この土地の所有権は、平成一年一月にK社に譲渡され、さらに、平成二年二月にR社に譲渡されているものであって、相続人から転々譲渡される都度売却差益を上乗せされているため、価格が近傍類似

の土地に比べて著しく安くはなく、R社が自己の仕入れ価格以下で販売するものでもない。

三 土地の形状・規模に関する違反事例

【事例7】 物件／中古売家 広告／新聞折込チラシ

【表示】 「中古三、一八〇万円 土地／二四七・一〇㎡（七四・七四坪）建物九二・三六㎡（二七・九三坪）築一三年 媒介」

【事実】 敷地面積が二四七・一〇㎡であるかのように表示しているが、実際の敷地面積は一五二・一五㎡であり、この他に一三・五六㎡の私道負担（九四・九五㎡の七分の一の共有持分）があるものである。

なお、この業者は、土地面積として敷地面積一五二・一五㎡に他人の持ち分を含めた私道全体の面積九四・九五㎡を加えて表示したものである。

【事例8】 物件／中古売家 広告／新聞折込チラシ

【表示】 「中古三、九八〇万円 土地／五七八・〇〇㎡（一七四・六四坪）建物五四・六六㎡築二八年 媒介」

【事実】 平坦な地勢であると誤認されるおそ

れのある表示をしているが、土地面積の約九〇%が高低差二〇mの急傾斜地（崖地）であり、土地の有効利用が著しく阻害されるものである。

【事例9】物件／売地 広告／新聞折込チラシ
「表示」「条件付土地 一、七八二万円 土地／三〇五・八〇㎡ 用途／第一種低層住専 大きな土地で、御住宅を！」

【事実】あたかもこの土地が市街化区域内に所在する三〇五・八〇㎡の一敷地であるかのように表示しているが、実際には、市街化区域に所在する土地一六八・四四㎡と、この土地と道路を隔てて市街化調整区域内に所在する土地一一九・一七㎡の土地、さらに、一八・一九㎡相当の私道負担面積を併せて表示したものである。建物の建築が可能な部分は一六八・四四㎡に過ぎない。

【事例10】物件／売地 広告／新聞折込チラシ
「表示」「土地／二二三・二〇㎡（正味）」「土地六四坪―閑静な住宅地に付、住環境良好、南側に庭も広々とれますので緑がいっぱい」

【事実】この土地の形状は、間口約一四m、奥行き二二mの方形の中に約七・五m四方の東京電力株式会社の所有地（高圧電線路の鉄塔

の敷地）が入り込んでいる凹状の形状であって、土地の有効な利用が著しく阻害される不整形地であるのに、その旨を記載していない。また、土地二二三・二〇㎡のうち五五・八五㎡の範囲が高圧電線路下（東京電力株式会社）の地役権が設定されている。であるが、その旨も記載していない。

【事例11】物件／売地 広告／新聞折込チラシ
「表示」「売地 二、八九〇万円 土地一四七・三一㎡」「南六m西四mの角地」「媒介」

【事実】この土地はほぼ中央部分で高さ約一・七五mの擁壁で土地が二段（六五・〇四㎡、八二・二七㎡）に分かれている不整形地であるのに、その旨を記載していない。

【事例12】物件／売地 広告／新聞折込チラシ
「表示」「売地 土地／二二九・〇〇㎡（六九・二七坪）地目／雑種地（現況調整池）用途／第一種低層住専 建ぺい率／五〇％ 容積率／八〇％角地 分譲地内」

【事実】「現況調整池」と記載しているものの、利用の制限について何ら記載せず、そのまま住宅用地として利用できることと誤認されるおそれのある表示をしているが、実際には、この物件は、深さ約五mの調整池であって、埋め

立てなどを行い、その用途を変更することはできず、建物を建築する場合は、池の上に人工地盤等を築造する必要があるものの、その旨を記載していない。また、人工地盤等を築造するには、横浜市河川管理課との事前協議が必要である旨も記載していない。

四 建築できないのに、建築できるのかのように表示した事例

【事例13】物件／売地 広告／新聞折込チラシ
「表示」「土地一七七・〇六㎡（正味）」「容積率は一五〇％あります、建築条件はございません、お好きなハウスメーカーでお建てにれます」

【事実】この土地は幅二m、長さ二四mの路地状部分で道路と接しているが、横浜市建築基準条例第四条（敷地の形態）の規定によると、路地状部分の長さが一五mを超え二五m以下の場合はその幅が三m以上必要となるものであるが、この土地は二mしかないので、建物を建築することはできない。

【事例14】物件／売地 広告／新聞折込チラシ
「表示」「売地 土地九九・五五㎡」「自由設計でお好きな建物を」

【事実】この土地が接する幅員3mの私道は、建築基準法第四二条で規定する道路に該当せず、同法四三条の接道義務を充たしていないため、建物を建築することはできない。

【事例15】物件／売地（市街化調整区域） 広告／新聞折込チラシ

【表示】「土地＋建物セット価格二、三五〇万円 土地面積／二六四・四六㎡（八〇・〇〇坪） 延床面積／一〇〇・〇〇㎡（三〇・二五坪） 構造／木造二階建 調整区域（既存集落）都市計画法四三条物件」

【事実】建物の建築に当たり特段の利用の制限がなく、誰でも建物の建築ができるかのよう誤認されるが、この物件は市街化調整区域に所在するため、原則として宅地の造成及び建物の建築ができないものである。

なお、この土地は、茨城県開発審査会包括承認基準「既存集落内の自己用住宅の取り扱いについて」に規定する既存集落（地理的、社会的に一体的な日常生活圏を構成している概ね五〇戸以上の建築物が七〇m未満の敷地間隔で立ち並んでいる集落）に該当し、当該物件と同一大字内又は小学校の学区を一にする隣接大字内の出身者（一〇年以上の居住者等）がこの土地を取得した場合に限り例外的に自己

用住宅の建築が認められているものであるが、この広告はこの条件の内容を正確かつ明瞭に記載していないため、誰でも建物の建築が可能であると誤認される不当表示に該当する。

また、新築一戸建て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、当該業者に一一〇〇万円で土地の売却の依頼（媒介）したものののに、この業者が勝手に新築一戸建て住宅として広告したもの。

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16】物件／売地 広告／新聞折込チラシ
【表示】「新築戸建 二、二五〇万円 土地／七五・八四㎡（二二・九四坪） 建物／六六・八八㎡（二〇・二三坪）（媒介）」

【事実】あたかも新築一戸建て住宅を取引するものであるかのように表示しているが、売主M社は一三八〇万円で建築条件付の土地として取引するものを、勝手に新築一戸建て住宅として広告したもので、新築住宅は存在しない。

また、「二二五〇万円」と記載しているが、売主のM社は建物の建築を一坪当たり五二・五万円より受注するとしており、仮に同社に

広告の建物（二〇・二三坪）の建築を依頼した場合、その建築費用は少なくとも一〇六二万円であつて、土地建物の合計代金は二四四二万円である。

【事例17】物件／中古住宅 広告／電柱ビラ
【表示】「未公開物件速報 新築一戸建 三六八〇万円 4LDK」

【事実】あたかも新築一戸建て住宅を取引するものであるかのように表示しているが、この物件の売主（個人）は二三八〇万円で自宅（中古住宅）の売却の依頼（媒介）をしているものを、勝手に新築一戸建て住宅として広告したもので、新築住宅は存在しない。

この業者は、建設業も行っているため、新築建物（一三〇〇万円、八六・九五㎡、4LDK）の建築も受注したいと考え、新築一戸建て住宅と広告したもの。

【事例18】物件／中古売家 広告／新聞折込チラシ

【表示】「中古 二、九八〇万円 土地／一三八・六九㎡（四一・九五坪） 建物／八六・四七㎡（二六・一六坪） 間取／三LDK（平成二年一月築）（媒介）」
「中古 三、二八〇万円 土地／一三四・二八

㎡(四〇・六二坪) 建物/八六・一二㎡(二六・〇五坪) 間取/三LDK+納戸(平成四年五月築)(媒介)」、

「中古 三、八八〇万円 土地/一六〇・八二㎡(四八・六五坪) 建物/八九・三五㎡(二七・〇三坪) 間取/四LDK(平成元年三月築(媒介))」、他四件の広告を掲載。

「事実」これらの七物件はいずれも実際には存在しない架空物件広告(おとり広告)である。いずれも、相場価格よりも二〜三割安く価格を設定をしていた。この業者はこの広告に全部で一五一物件掲載しているが、この七件以外は、正しく表示しており、この七件を目立たせるために、これ以外は、あえて、正しく表示していたもの。

六 既に契約済であった事例おとり広告

「事例19」物件/売地 広告/新聞折込チラシ
「表示」「売地 蔵二六八〇万円 土地一二五・三六㎡ 仲介」

「事実」この広告は平成一二年四月二十九日に配布されたものであるが、土地は、広告日の約一年前である平成一一年五月一五日付で既に売却されており、広告日には取引することができないものである。

この業者の物件の管理は全くずさんであり、一年以上前の物件情報を元に広告したものであるが、物件の有無の確認や調査も全く行わず、そのまま広告に掲載したものである。

七 実際には取引する意思のない物件を広告した事例(おとり広告)

「事例20」物件/中古売家 広告/新聞折込チラシ

「表示」「中古二、六八〇万円 土地六五・七㎡ 建物六五・〇〇㎡ S五四年築 三LDK(媒介)」

「事実」所有者にはこの住宅を売却する意思はなく、実際には、取引することはできない。所有者(個人)は、この業者に自宅の価格査定を依頼したのみで、売却の依頼をしているものではないのに、この段階で、勝手に価格を設定し、媒介として売却の広告を行ったもの。

八 賃貸住宅広告の違反事例

これらの事例は、いずれも不当に顧客を誘引する目的で、故意に不当な表示を行ったものである。

「事例21」物件/賃貸共同住宅 広告/雑誌 広告(週刊賃貸住宅専門誌)

「表示」「建築年月八四年 賃料五・五万円 三七・一九㎡ アパート バルコニー エアコン 仲介」

「事実」実際の建築年月は一九六四年一〇月であり、バルコニーやエアコンは設置されていない。

「事例22」物件/賃貸共同住宅 広告/雑誌 広告(週刊賃貸住宅専門誌)

「表示」「賃料五・八万円 礼一 敷一・五ワンルーム 洋八 一九・一二㎡ 八九年三月築入居相談 仲介」

「事実」実際の賃料は七五、〇〇〇円、礼金、敷金の額はそれぞれ賃料の二ヶ月分であり、さらに、この住宅には広告日の一年以上前から賃貸借人が居住中であって、実際には、取引できないもの。

「事例23」物件/賃貸共同住宅 広告/雑誌 広告(週刊賃貸住宅専門誌)

「表示」「ワンルーム 一六㎡ 洋七 二人入居可 一九九六築 賃料五・八万円 管理費二〇〇〇円 洗濯機置場 バルコニー 仲介」
「事実」実際の部屋の広さは約六・四㎡しかない。

い約三畳相当の洋間である。また、建築年月は一九九〇年一〇月で、洗濯機置き場とバルコニーはいずれも存在しない。

【事例24】 物件／賃貸共同住宅 広告／雑誌
 広告（週刊賃貸住宅専門誌）

【表示】「賃料七・三万円 管理費二〇〇〇円
 礼一 敷一 板橋本町五分マンション 一九
 九〇築鉄骨・三階建二階 専二六・三㎡ 二
 K洋五・四・五・K二 即時」

【事実】この表示の物件は実際には存在しない架空物件である（おとり広告）。

この業者が提出した物件資料に記載された住所、建物名、部屋番号を元に現地調査等を行ったところ、その賃貸条件は賃料五万円、管理費なし、一九八七年九月築、木造、専有面積一五㎡、一K、洋室六畳相当、台所二畳相当であり、表示の物件と全く異なるものであった。

【事例25】 物件／賃貸共同住宅 広告／雑誌
 広告（週刊賃貸住宅専門誌）

【表示】「ベット可 洋四・五 洋六 K三
 専三〇㎡ 方位南東向き 賃料八・六万円
 管理費四〇〇〇円 仲介」※ベットは当該雑誌では小型犬、猫を意味する。

【事実】この物件は分譲マンションの一室であるが、管理規約上犬・猫等のベットの飼育は禁止されている。また、実際には、洋室は五畳と四畳相当、台所は二畳相当で、専有面積は二三・六九㎡の東向きである。

九 その他の事例

【事例26】 物件／分譲マンション 広告／新聞折込チラシ

【表示】「全四七戸」「所有権付駐車場：これは大きな価値」、「駐車場使用料は全戸無料しかも権利は永久保証」「所有権付駐車場でなんとこの価格二一〇〇万円」「月々なんと一二〇〇円以上のお得」等と記載するとともに、建物の一階部分に設けられた車庫の写真を掲載

【事実】建物の一階に全戸分の区分建物となる車庫があり、この車庫の代金も各住戸の販売価格に含まれているかのように表示しているが、実際には、敷地内に機械式駐車場（三五台）と平面駐車場（一二台）があるのみで、区分建物としての車庫は存在しない。掲載された車庫の写真は別の物件のものである。

なお、敷地面積一四六〇㎡からこの駐車場部分（三一二㎡）を分筆し、この土地を一住戸当たり四七分の一の持分で共有するもので

ある。

また、「駐車場使用料は全戸無料」と記載しているが、駐車場用地及び機械式駐車施設の代金は、各住戸の販売価格に含まれているものであるから、「月々なんと一二〇〇円以上のお得」とはいえない。