

平成15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 総括担当調査役 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」（表示規約）を運用し、常時、広告表示の事前相談、指導、規約に違反する疑いがある広告の調査、並びに、違反事業者に対する措置を行っている。

この規約は、事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10条の規定に基づき、昭和38年に公正取引委員会の認定を受けている。

平成15年度、当協議会は、5,610物件を調査し（表1）、規約に違反する広告を行った655事業者に対して規約の規定に基づき一定の措置を講じた（表2）。

違反の程度の重いものに対しては、違約金を課徴している。15年度は48業者に対して違約金を課徴した。

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1 平成15年度調査物件数

物件種別	調査物件数
売 家	2,581
売 地	1,516
分譲住宅	385
分譲宅地	189
現況有姿分譲地	19
中古マンション	433
分譲マンション	193
賃貸住宅	294
合 計	5,610

表2 平成15年度措置業者数

(表示規約違反分)

区 分	措置内容	事業者数
会 員	警 告 等	588
	厳重警告	12
	違約金課徴	48
非 会 員	警 告 等	7
合 計		655

【A社の事例】 広告：新聞折込チラシ 物件：現況有姿分譲地（市街化調整区域内）

表示1 「※市街化調整区域 現況有姿販売のため家をたてて生活する施設はありません。建築はできません。」と記載しているものの、「稀少な分譲地」、「規制緩和が叫ばれる昨今、各地で調整区域の宅地化が新聞紙上等で発表されています。当現地も住宅街に囲まれた楽しみのふくらむ場所。」と大きな文字で記載。

事実 あたかも、この分譲地が近い将来、市街化区域に編入されることが確実であると誤認されるおそれのある表示をしているが、その具体的、かつ、客観的な根拠はない。

表示2 「※この分譲地は、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。」と小さな文字で記載しているものの、「裁判所が競売した土地」、「裁判所が競売した土地を分譲」と大きな文字で記載。

事実 あたかも、この分譲地の取引に裁判所が何らかの関与をする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、裁判所は一切関与していない。

また、裁判所が競売した土地は今回販売区画15区画のうち1区画（142.16㎡）のみである。さらに、この土地を競落した者はX社であって、A社ではない。

【B社の事例】 広告：新聞折込チラシ 物件：現況有姿分譲地（市街化調整区域内）

表示 「市街化調整区域 現況有姿販売のため家を建てて生活する施設はありません。建築はできません」と記載しているものの、「横須賀市 長坂湘南台 土地分譲」、「陽当たりの良い緑に囲まれた高台の眺望優良地しかも規制解除地域に指定された期待の分譲地」「宅地化が楽しみな現地です。都市化がせまってきた。」等と大きな文字で記載し、「市街化区域などの線引き 見直し案、県会に提示 県 来年11月ごろ実施へ 線引き素案の概要 特定保留（将来市街化区域になり得る地域） 横須賀市衣笠長坂 88.3ha」等と記載された新聞の記事を掲載。

事実 あたかも近い将来、市街化区域に編入されることが確実であると誤認されるおそれのある表示をしているが、そのような事実はない。

横須賀市が研究開発の拠点として計画している89.5haの区域が平成14年7月（広告は平成15年6月）に市街化調整区域から市街化区域に編入されているが、この物件から直線距離で2km以上離れており、この物件とは全く関係ない。

【C社の事例】 広告：連合チラシ

表示1 売地「売地220万円 土地／198.91㎡ 地目／宅地 現況／更地 用途／調整区域」

事実 利用の制限について何ら記載してい

ないが、この物件は市街化調整区域内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ができないものであるが、その旨を記載していない。

表示2 売地「売地1200万円 ★2階建100坪プレハブ付き 大工さんの下小屋・作業所に最適 土地／1,801㎡ 地目／山林 現況／寄宿舎・倉庫 用途／調整区域」

事実 表示の建物は、平成3年に建築されたが、都市計画法第43条の許可及び建築基準法第6条の確認（以下「建築確認」という。）を受けていないため、都市計画法第81条及び建築基準法第9条の規定により、除却その他の是正命令を受けるおそれがあるが、その旨を記載していない。また、この物件は市街化調整区域内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ができない。

【D社の事例】 広告：新聞折込チラシ

表示 売地 「特売物件 価格50万円 所在／千葉県〇〇市 土地面積131㎡（私道込）設備／井戸・宅地内処理」

事実 ①この土地は都市計画区域内未線引き区域に所在する農地（地目：畑）であって、この土地を農地以外のものにするために所有権を移転する場合には、農地法第5条の規定により、当事者（売主、買主）が千葉県知事の許可を受ける必要があるが、その旨を記載していない。

なお、D社は、E氏から口頭で売却依頼を受けていると言っているが、同人はこの土地の所有権移転請求権（債権）は有しているものの、所有権者ではない（表3参照）。この土地を購入する場合には実際の所有権者であるA氏と購入者が農地法の許可申請を行う必要がある。

②私道面積は24㎡であって、実際の敷地面積

が107㎡である旨を記載していない。

③「設備／井戸・宅地内処理」と記載し、あたかもこの土地には井戸及び汚水等を宅地内で処理する設備が整備されているかのように表示しているが、実際には、これらの設備はない。ちなみに、井戸の整備費用として30万円程度、合併浄化槽の整備費用として100万円程度を要する。

表3 【登記】

順位	登記の目的	原因	権利者等
1	合併による所有権登記	-	A氏
2	所有権移転 請求権仮登記	昭和44年6月 売買予約	B氏
3	2番所有権移転 請求権の移転	昭和44年 12月売買	C氏
4	2番所有権移転 請求権の移転	昭和46年 2月売買	D氏
5	2番所有権移転 請求権の移転	平成13年 3月相続	E氏

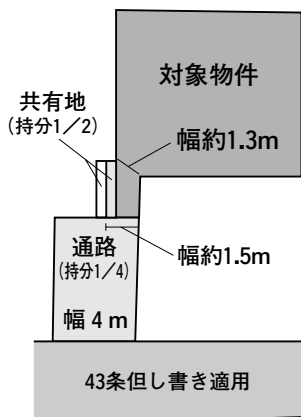
【E社の事例】 広告：新聞折込チラシ

【表示 中古住宅】「中古 1,180万円 土地 71.73㎡ 建物52.49㎡ 間取 3DK 築年月 S49／6」

【事実】①この物件は広告日の2カ月前に売却済みであって、広告日には取引できない。

②この物件は、建築基準法第42条で規定する

図1



道路に該当しない通路に間口約1.3mで接しているのみで、同法第43条の接道義務を充たしていないため、再建築ができないが、その旨を記載していない（図1参照）。

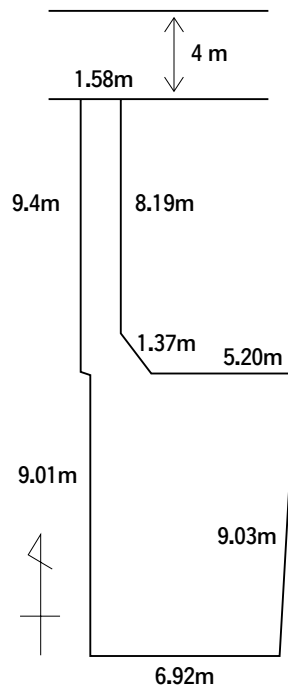
【F社の事例】 広告：新聞折込チラシ

【表示 中古住宅】「売家2,980万円 土地／79.37㎡ 建物／71.21㎡ 昭和60年3月築 位置指定無し」

【事実】この物件の接道間口は1.58mであり、建築基準法第43条の接道義務を充たしていないため、建物の再建ができないが、その旨を記載していない（図2参照）。

なお、「位置指定無し」では、再建築ができない旨を表示したことにはならない。

図2



【G社の事例】 広告：新聞折込チラシ

【表示 分譲住宅】「新築分譲住宅 販売価格3,080万円より 土地／100.24㎡～ 建物／86.12㎡～ 完成予定／H15年3月 売主」

事実 ①3,080万円の物件は、広告日の概ね1カ月前に売却済みであって、広告日には取引できない。

②取引可能な5戸については、いずれも建築工事を行っていないが、当該工事に際し必要とされる建築確認を受けていない。

③「売主」と記載しているが、販売戸数5戸のうち3戸は、G社の子会社が売主であり、G社は代理して取引するものである。

【H社の事例】 広告：雑誌広告

表示1 賃貸アパート 「東急東横線 ○○駅 歩15分 6.5（万円） 礼1 敷2 マンション 1K 2000/2築 鉄筋コン3階建 1階 ●管・無・保険2年・1.0（万円） ●専25.1㎡/洋8・K3 ●2003/3/中旬」等

事実 この住宅には広告日の3年前から賃借人が居住しており、同人は退去する意思はなく、広告日にはこの住宅は取引できない。

表示2 賃貸アパート 「東急田園都市線 ○○駅歩5分 6.5（万円） 礼2 敷2 マンション 1K 1981築 鉄筋コン3階建3階 ●管2,000円・保険2年・2.0（万円） ●専18㎡/洋6 ●即時」等

事実 ①この住宅は5カ月前から賃借人が居住しており、同人は退去する意思はなく、広告日にはこの住宅は取引できない。

②「1981築」と記載しているが、実際の建築年月は1965年6月である。

【I社の事例】 広告：雑誌広告

表示 賃貸アパート 「高田馬場 7.0万円 礼1 敷2 マンション 1K 1996/5築 鉄骨鉄筋11階建5階 管・無・保険2年・1.5（万円） 専18.27㎡/洋7.5 即時 定期借

家契約1年再契約可 ペット可 代理」等

事実 ①この住宅は1年前から賃借人が入居しており、同人は退去する意思はなく、広告日には取引できない。

②実際の賃料は8万5千円、礼金は賃料の2か月分である。

I社はこのほかにも11件の賃貸住宅の広告を掲載し、いずれも「定期借家契約1年再契約可 ペット可」と記載していたが、その事実はなく、しかも、実際よりも1万円から2万円安く賃料を記載したり、表示の建物は存在しないなど、全ておとり広告であった。

【J社の事例】 広告：連合チラシ

表示 分譲宅地 「建築条件付売地 全22区画誕生 土地価格1,760万円～2,280万円 カースペース2台可 土地/100.12㎡～128.52㎡ 用途/第1種住居地域、建60%容200%、地目宅地（現況更地） 今回販売18区画（媒介）」

事実 「建築条件付売地」と記載し、建物の建築については土地購入者の注文に応じた建物の設計及び建築が可能であるかのように表示しているが、売主は、建物の設計を確定しており、建築工事に際し必要な建築確認を申請中であって、新築分譲住宅として取引するものである。よって、土地購入者の注文により建物の設計、建築をする建築条件付売地ではない。

K社は、この物件の情報を入手した時点で新築分譲住宅として取引するものと認識していたが、建物の建築確認を受けていないため、「建築条件付売地」として広告したものである。

【K社の事例】 広告：新聞折込チラシ

表示 新築住宅 「新築 3,880万円 未公開 地積・95.86㎡ 延床・75.10㎡ 形態・媒介 H15・00098」

事実 「H15・00098」との建築確認番号は、架空のものであり、表示の建物の建築確認はない。

売主（個人）は、土地面積183.69㎡、価格5,500万円の売地を取引しようとしたもので、新築住宅を取引する意思はない。

K社は、建設業の許可を有しているため、建物も受注したいと考え、土地の売却情報を元に勝手に新築住宅の広告を行ったものである。

【L社の事例】 広告：新聞折込チラシ

表示 新築住宅 「新築 3,180万円 土地面積／117.15㎡（共有持分有） 建物面積／101.02㎡ 木造2階建（H15.5月完成予定）＜媒介＞」

事実 表示の新築住宅は、架空の物件であって、実際には存在しない。

L社は、この物件の資料として同社の親会社を元付とする販売図面（内容は表示と同じもの。）を当協議会に提出したが、同図面に記載された所在地には土地面積251.36㎡の中古住宅があり、この所有者は、現況のままの状態（古家付きの売地）で価格4,480万円を取引しようとしたものであって、敷地を分割して新築住宅を取引する意思はない。建築確認も受けていない。

【M社の事例】 広告：新聞折込チラシ

表示1 新築住宅 「土地付建物 新築 2,280万円 土地／198.3㎡ 建物／99.17㎡ 媒介」等と記載し、建物の外観写真を掲載

事実 あたかも完成済みの新築住宅を取引

するかのように表示しているが、この物件は更地であり、表示の建物は存在しない。建築確認も受けていない。

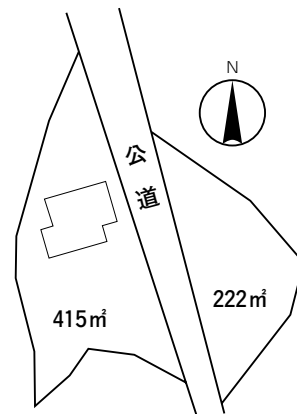
売主（個人）は1,150万円の売地を取引しようとしたものであって、新築住宅を取引する意思はない。

M社は、土地のみの表示よりも新築住宅の表示の方が広告効果が高いと考え、以前取引した別の建売住宅の建物の写真を掲載し、新築住宅として広告したものである。

表示2 中古住宅 「中古880万円 土地／637㎡ 建物／59.62㎡ 土地広、別荘に最適 専任媒介」

事実 土地の形状について何ら記載していないが、この土地は、幅員4mの道路（公道）を挟んで415㎡の土地と222㎡の土地の2つに分かれている著しい不整形地であるのに、その旨を記載していない（図3参照）。

図3



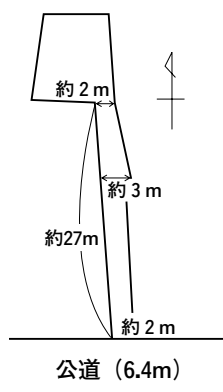
【N社の事例】 広告：連合チラシ

表示 中古住宅 「中古650万円 土地／41.7坪 建物／14.6坪 築22年 間取り／2DK 仲介」

事実 土地の形状について何ら記載していないが、この土地は土地面積の約4割の敷地延長部分（接道幅2m、奥行き約27m）を含み、その形状はいわゆるヒシヤク状の著しい

不整形地であるのに、その旨を記載していない（図4参照）。

図4

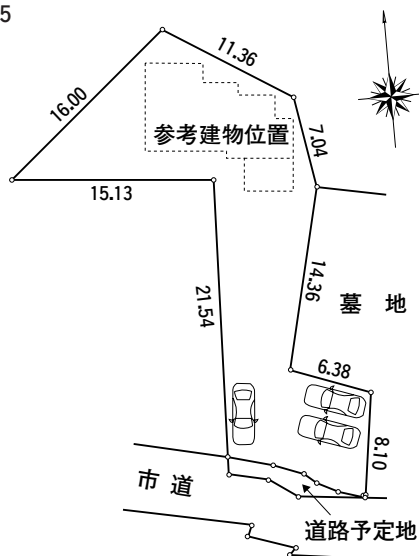


【O社の事例】広告：新聞折込チラシ 物件・売地

【表示】「建築条件付売地 1,280万円 土地／341.86㎡ 緑に囲まれた広い敷地でのびのび暮らせませんか 住環境良好」

【事実】①土地の形状について何ら記載していないが、この土地は「竜の落とし子」状の著しい不整形地であるのにその旨を記載していない（図5参照）。

図5



②「住環境良好」と記載しているが、この土地の東側には墓地があり、住環境が良好とは

いえない。

【P社の事例】広告：新聞折込チラシ

【表示】新築住宅 「価格2,640万円が → 価格 [?] 万円に」、「くわしくは番組で！」 「※上記の物件に関しましては、〇〇TVで毎週月～金放映の番組「〇〇〇」内で紹介が予定されています」、「旧価格の公表時期に付きましては、H14年8月号の同紙面にて掲載しております」

【事実】実売価格（2,380万円）及び2重価格表示に際し、必要な値下げの時期を記載していない。

P社によると、新聞折込みチラシに掲載する物件情報は、広告配布の時点において情報の鮮度が古くなりがちであるため、テレビ番組という即時的情報とチラシ媒体の時間差を利用して広告することはできないものか思案した結果行ったもので、実験的に行ったものとのこと。

【Q社の事例】広告：連合チラシ

【表示】新築住宅 「10／4(土)5(日) 現地販売会開催 創業32年 住宅完成物件 祝2,300棟達成記念 特別価格 当日、現地にて驚きの価格発表」

【事実】この物件の価格（2,700万円）を記載していない。また、あたかも10月4日及び5日の両日の期間中において、特別に著しく安い価格で販売するかのように表示しているが、この物件は、3,000万円で購入していたものの、反響が全くないため2,700万円に値下げしたものであって、この両日のみ特別に著しく安い価格で取引するものではない。

いるが、チラシ表面の15件のうち14件は、横浜地方裁判所が行う期間入札に係る物件情報を掲載したもの、裏面の22件のうち14件は、同裁判所の特別売却に係る物件の情報を掲載したものであって、実際には、これらの28件の物件について、U社は、一般消費者の依頼に基づき入札手続等の代行を行うに過ぎないものである。

※15年度も、広告等の開始時期の制限に違反する広告が多くあった。単純に開発許可や建築確認を取得する前に分譲宅地や新築住宅の広告を行なうケースもあるが、売地や中古住宅の業者間情報を元に仲介会社が勝手に建物を付けて新築住宅として広告するケースも少なくない。これは、広告等の開始時期の制限に違反するばかりか、おとり広告（架空物件）にも該当するものである。

また、新築住宅の取引を予定しているが、建築確認を受ける前であるため、「建築条件付売地」と広告するケースもある。「建築条件付売地」等と記載すれば、建築確認を取得する前の新築住宅の青田売り広告が可能と思ひ込んでいるようであるが、これはまったくの間違いである。

