

不動産の表示に関する公正競争規約では、不当表示を防止し、適正な表示を促進するために、いくつかの義務事項、制限事項、禁止事項等を定めています。今回は、違反例を見ていくことで、不動産広告の注意点について解説しましょう。

## I 不動産広告における不当表示と規約

不動産広告は、事業者にとって有力かつ効率的な販売促進手段であることはいうまでもありませんが、もう1つ大きな役割があります。それは、広告の働きにより売上げた利益を確定することです。現実には、しばしば、広告を切っ掛けとして取引が成立した後、広告表示の内容が不当表示であるとして顧客との間に紛争が生じ、これを解決するために和解金の支払いを余儀なくされたり、宅建業法による行政処分を受けたりすることがあります。

不動産の表示に関する公正競争規約（以下「規約」という）上の「不当表示」とは、物件の内容や価格その他の取引条件について、一般消費者に実際のものよりも優良・有利であると誤認されるおそれのある表示のことです。

「誤認するおそれ」があるかどうかは、一般消費者の知識・経験によって培われた判断力が基準となります。一般消費者は、生活を営む上で多種多様な商品やサービスを少しずつ購入することとなりますが、あらゆる商品などについて専門家である供給者（売り手）と同等の知識経験を持つことは不可能であって、両者の取引に関する情報格差が大きいため、広告表示の内容を正確に理解しにくい立場に置かれています。

また、不当表示によって引き起こされた事態に対する責任は、誤認した消費者に責任があるのではなく、誤認されるおそれのある表示をした事業者に表示上の責任があります。なお、不当表示をした表示責任は結果責任であって、事業者の故意または過失を必要としないものとされています。

規約は、不当表示を防止し、適正な表示を促進するために、①「必要な表示事項」の明示義務および②一般消費者が通常予期することができないデメリット等の「特定事項」の明示義務を課し、③表示内容の統一性を確保するために「表示の基準」を定め、④不当な表示を禁止しているほか、⑤宅建業法第33条の規制を受けて広告開始時期の制限をしています。

以下、これらの規制の態様別に違反例を見てみることにします。

## II 必要な表示事項または特定事項の明示義務に違反するもの

第1番目として、必要な表示事項（規約第7条）または特定事項の明示義務（規約第10条・規則第3条）に違反するものを見ていきましょう。

事業者は、不動産の取引について、新聞、雑誌、チラシ広告等で広告表示をするときは、規則別表に定める事項を、物件種別および広告媒体別に、「見やすい場所に、見やすい大きさ、見やすい色彩の文字で明瞭に」表示しなければなりません。

これに違反する広告は、非常に少なくなっていますが、新築住宅の青田売り物件の広告においては、建築確認番号および完成予定年月を記載していないものが目立っています。

また、仲介広告においては、取引態様を非常にわかり難い場所に極めて小さな文字で記載しているため、これを記載したとは認められないものが多く見受けられます。

# III

## 特定事項の 明示義務に 違反するもの

第2番目に、特定事項の明示義務(規約第10条・規則第3条)に違反するのを見てください。

事業者は、一般消費者が通常予期することができない不動産の地勢、形質、立地、環境等に関する事項または取引の相手方に著しく不利益な取引条件であって、規則で定めるもの(下記の13項目)については、見やすい場所に、見やすい大きさ、見やすい色彩の文字により、わかりやすい表現で明瞭に表示しなければなりません。

これらの規定の内容およびその違反例は次のとおりです。

(1) 都市計画法第7条に規定する市街化調整区域に所在する土地については、「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません。」と16ポイント以上の文字で表示しなければならない。ただし、同法第29条に規定する開発許可を受けているもの及び都市計画法施行令第36条第1項3号口又は八に該当するものはこの限りではない(規則第3条第1号)。

### 違反例

市街化調整区域の利用の制限を一切記載せず、「将来宅地化と実用性の有る現況有姿分譲地」と記載し、あたかもこの土地が近い将来市街化区域となることが確実であるかのように表示していたが、これを裏付ける合理的根拠はなかった。

(2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条に規定する道路に2メートル以上接していない土地については、「再建築不可」又は「建築不可」と表示すること。ただし、同法第43条第1項ただし書の許可を受けることができることとなる場合において、その旨及びその根拠を表示するときは、この限りではない(規則第3条第2号)。

### 違反例

①間口1.8m、奥行9mの路地状部分(いわゆる敷地延長)のみで道路に接しているため、建築基準法上、建築物の新築等ができないのに、その旨を記載していなかった。  
②幅員4mの道に間口8mで接しているが、その道は建築基準法第42条の道路に該当しないため、建築基準法上建築物の新築等ができないのに、その旨を記載していなかった。

(3) 建築基準法第40条の規定に基づく地方公共団体の条例により附加された敷地の形態に対する制限に適合しない土地については、「再建築不可」又は「建築不可」と表示すること(規則第3条第2号の2)。

### 違反例

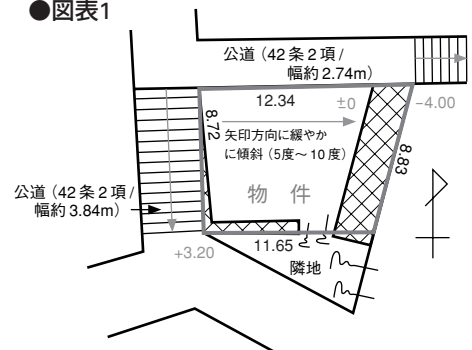
間口2m、奥行25mの路地上部分で道路に接する東京都特別区内に所在する土地であって、東京都建築安全条例第3条(路地状敷地の形態)の規定に適合しないため、建築物の新築等ができないのに、その旨を記載していなかった。

(4) 建築基準法第42条第2項の規定により道路とみなされる部分(セットバックを要する部分)を含む土地については、その旨を表示し、セットバックを要する部分の面積がおおむね10パーセント以上である場合は、その面積も表示すること(規則第3条第3号)。

### 違反例

北側が幅員約2.7mのみなし道路に、西側が幅員約3.8mの階段状のみなし道路に接する北西角地の土地であって、建築物の新築等に際しては、いわゆるセットバックが必要であるのにその旨を記載していなかった(図表1参照)。

●図表1



(5) 土地取引において、当該土地上に古家、廃屋等が存在するときは、その旨を表示すること（規則第3条第4号）。

(6) 沼沢地、湿原又は泥炭地等については、その旨を表示すること（規則第3条第5号）。

(7) 土地の全部又は一部が高圧電線路下にあるときは、その旨及びそのおおむねの面積を表示すること。この場合において、建物その他の工作物の建築が禁止されているときは、その旨も併せて表示すること（規則第3条第6号）。

(8) 地下鉄の線路を敷設する場合等において、土地の全部又は一部の地下の範囲を定めた地上権が設定されているときは、その旨を表示すること。この場合において、地上権の行使のために土地の使用に制限が加えられているときは、その旨も表示すること（規則第3条第7号）。

違反例

- ・ 上記（6）（8）の違反例はほとんどない。
- ・ （5）については、「売地 土地面積／200m<sup>2</sup>」と記載するのみで、賃貸中の中古住宅がある旨を記載していなかったものがある。
- ・ （7）については、敷地面積の約50%が高圧線下である旨及び線下部分は建築できない敷地に建てられた新築住宅であるのに、その旨を記載していなかったものがある。

(9) 土地面積の約30%以上の傾斜地を含む土地（別荘地・新築分譲マンションを除く）、または傾斜地を含むことにより土地の有効な利用が著しく阻害される土地（新築分譲マンションの敷地を除く）については、その旨を表示すること。

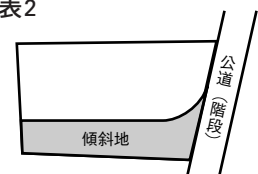
(10) 土地の有効な利用が阻害される著しい不整形画地、区画の地盤面が2段以上に分かれている等の著しく特異な地勢の土地については、その旨を表示すること（規則第3条第9号）。

(11) 土地が擁壁によっておおわれないがけの上又はがけの下にあるときは、その旨を表示すること（規則第3条第10号）。

違反例

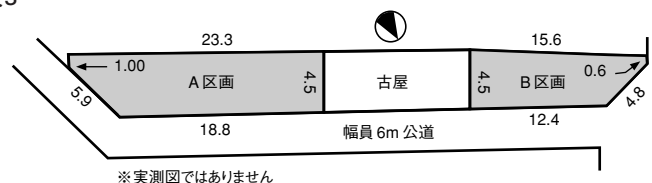
- ・ （9）については、「売地 1,250万円 土地 204.21m<sup>2</sup> 建築条件なし 住環境良好」等と記載するのみで、土地面積の約40%に当たる部分（約80m<sup>2</sup>）が傾斜地であるのに、その旨及びその面積を記載していなかった（図表2参照）。

●図表2



- ・ （10）については、「売地 800万円 土地111.10m<sup>2</sup>正味 住宅に好適」と記載し、あたかも一体の土地であるかのように表示しているが、図表3のように、実際には、他人の住宅の敷地を挟んだ58m<sup>2</sup>の部分と53.10m<sup>2</sup>の部分の2区画に分かれているのに、その旨を記載していなかったものがある。

●図表3



- ・ （11）については、「売地 1,100万円 土地29坪（95m<sup>2</sup>）」等と記載しているが、この土地は擁壁におおわれないがけの上にあるのにその旨を記載していなかったものがある。

(12) 道路法第18条第1項の規定により道路区域が決定され又は都市計画法第20条第1項の告示が行われた都市計画道路等の区域にかかる土地についてはその旨を表示すること（規則第3条第11号）。

(13) 土地を販売するに当たり、当該土地に建物を建築すること又は当該土地の売主若しくは売主が指定する建設業者（建設業を営む者をいう）との間において、当該土地に建築する建物について一定期間内に建築請負契約が成立することを条件とするときは、当該取引の対象が土地である旨並びに当該条件の内容及び当該条件が成就しなかったときの措置の内容を明らかにして表示すること（規則第3条第12号）。

#### 違反例

- ・ (12) については、違反は少ない。
- ・ (13) については、「建築条件付売地」と記載するのみで、建築条件の内容およびその条件が成就しなかった場合の措置を記載していないものが多く見受けられる。

最近の不当表示の事例は、次のとおりです。

(1) 新築分譲マンションの広告で、「生活空間93.96m<sup>2</sup>大型3LDK」と記載し、あたかもこの面積は専有面積であると誤認されるが、これはバルコニー面積（11.55m<sup>2</sup>）を含んだものであって、実際の専有面積は82.41m<sup>2</sup>である。

(2) 新築分譲マンションの広告で「リビングルームの窓にはハイサッシを採用」と記載するとともに窓の写真を掲載し、あたかも全戸にこれを採用していると誤認されるが、実際には、全戸にこのハイサッシを使用しているものではなかった。

(3) 「○○エリア初天然カルシウム温泉システム大浴場付き」と記載し、あたかも天然温泉を給湯していると誤認される表示をしているが、実際には、北海道二股温泉から湧出した温泉石灰華を使用し、炭酸カルシウム等の天然ミネラル成分を溶解する人工温泉システムを採用したものに過ぎないものであった。

(4) 埼玉県内の新築分譲マンションの広告で、マンハッタンの夜景を背景にしたマンションの完成予想図を掲載していた。



#### ●ご質問について●

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。

なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先 ● (社) 全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当 / 〒101-0032 東京都千代田区若本町2-6-3

## IV

### 不当な表示に 該当するもの