

不動産ポータルサイトの土地販売におけるセットプランと称する違反表示について

不動産ポータルサイトで、土地の販売に関連し、まだ建築確認を受けていない建物の見取図などを載せて新築セットプランなどと称し、土地と建物の合計金額を掲載しているポータルサイト広告が見受けられますが、このような広告表示は宅建業法第33条及び不動産の表示に関する公正競争規約第5条に違反します。

不動産のポータルサイトで表示規約に違反があった場合は、そのポータルサイトに不動産広告を掲載した事業者が北海道不動産公正取引協議会の措置の対象になりますが、ポータルサイトも宅建業法に違反していることとなります。

ポータルサイトに不動産広告を掲載する際にはポータルサイトのシステムに違反がないか自らの判断できちんと不動産の表示に関する公正競争規約に照らして確認してください。

広告表示の開始時期の制限（表示規約第5条）

事業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、宅建業法第33条に規定する許可等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の内容又は取引条件その他取引に関する広告表示をしてはなりません。

この規定は、宅地建物取引業法第33条「宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第29条第1項又は第2項の許可、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項の確認その他法令に基づく許可等の処分が政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない」とする規定と同様のもので、

- ・ 造成工事完了前の宅地については

開 発 許 可

 を受けた後、
- ・ 建築工事完了前の新築住宅や新築分譲マンション等については

建築確認 を受けた後でなければ、宅地または建物の内容または取引条件その他取引に関する広告してはならないこととなっています。表示規約第5条の規制対象となるのは、新聞折込チラシやインターネット等による「広告」だけでなく、店頭や営業マンの口頭説明などの「表示」も含まれる。また、「予告広告」も開発許可や建築確認等を受けた後でなければ行うことはできません。

建築条件付土地における建物表示の特例（表示規約第6条）

前条の規定は、建築条件付土地取引に関する広告表示中に表示される当該土地に建築すべき建物に関する表示については、次に掲げるすべての要件を満たすものに限り、適用しないことになっています。

建築条件付土地とは、自己（＝不動産事業者）の所有する土地を販売するに当たり、自己と土地購入者との間において、自己又は自己の指定する建設業者との間に、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して売買される土地をいいます（4条第6項第1号）。

建築条件付土地の広告においては、建物の参考プラン（間取り図等）を表示することが多いのですが、その表示方法によっては新築住宅の販売広告と誤認されるおそれのある表示（広告表示の開始時期の制限に違反するおそれがある表示）が時折見受けられることから、その違反を排除するために建物は土地購入者の自由意思で建築できる旨を表示することを義務付けるなど、表示規約第6条で定める以下の要件をすべて満たす場合には広告表示の開始時期の制限に違反しないこととしています。

- (1) 取引の対象が建築条件付土地である旨
- (2) 建築請負契約を締結すべき期限（土地購入者が表示された建物の設計プランを採用するか否かを問わず、土地購入者が自己の希望する建物の設計協議をするために必要な相当の期間を経過した日以降に設定される期限）
- (3) 建築条件が成就しない場合においては、土地売買契約は、解除され、かつ、土地購入者から受領した金銭は、名目のいかんにかかわらず、すべて遅滞なく返還する旨
- (4) 表示に係る建物の設計プランについて、次に掲げる事項
 - ア 当該プランは、土地の購入者の設計プランの参考に資するための一例であって、当該プランを採用するか否かは土地購入者の自由な判断に委ねられている旨

イ 当該プランに係る建物の建築代金並びにこれ以外に必要な費用の内容及びその額

(5) 土地取引に係る第8条に規定する必要な表示事項を満たしていること。

【注】 これらの事項については、「見やすい場所に、見やすい大きさ（原則として7ポイント以上の大きさの文字）、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で表示」する必要がある。

販売しようとしている土地に、建物をセットして広告しようと考えているのであれば、建築条件付きの土地販売にして、建設業者を指定し、建築条件付土地の説明をし、上記の(1)から(5)を満たした内容であれば建築確認がなくても建物の表示をすることができますが、本来の建築条件付土地取引における建物の表示の姿ではありません。

〈建築条件付き土地の正しい表示例と違反例〉

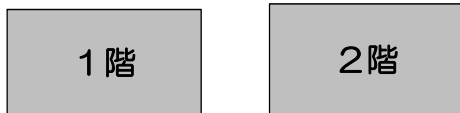
【正しい表示例】

建築条件付売地 1,500万円

- 所在／〇〇市〇〇町2丁目
- 交通／〇〇駅徒歩8分
- 地目／宅地
- 地積／160, 29㎡
- 用途地域／第1種住居地域
- 建ぺい率・容積率／60%・200%
- 接道状況／南側市道に10㎡接する
- 設備／上下水道、電気、都市ガス
- 取引態様／売主

※ この土地は、土地売買契約締結後3か月以内に、〇〇ハウスと建物の建築請負契約を締結することを条件に販売します。この期間内に建築請負契約が締結されなかった場合は、土地売買契約は白紙となり、受領した手付金等の金銭は全てお返しします。

〈当社建物推奨プラン〉



建物面積90㎡ 建物本体価格1,500万円

※ 上記プランは一例です。プランはお客様が自由に決定できます。

※ 上記プランの場合、建物本体価格のほかに、別途、外構工事費、建築確認費用等が約〇〇万円^(注)が必要です。

(注) 別途費用を建物価格に含めて表示することにより、この文言を記載しないことも可能です。

【違反例】

土地+建物総額 3000万円

(土地1,500万円・建物1,500万円) **建築条件付**

大型車庫付 新築 3LDK!!



〈参考プラン〉

- 所在／〇〇市〇〇町2丁目
- 交通／〇〇駅徒歩8分
- 地目／宅地
- 地積／160, 29㎡
- 用途地域／第1種住居地域
- 建ぺい率・容積率／60%・200%
- 接道状況／南側市道に10㎡接する
- 設備／上下水道、電気、都市ガス
- 取引態様／売主