

事務連絡

平成18年7月19日

賛助会員・事業者会員 担当者各位

社団法人近畿地区不動産公正取引協議会

事務局

不動産（宅地）取引の広告における給水等の施設に関する表示について

謹啓 時下ますますご清祥のことと大慶に存じます。

日頃より、当協議会の業務推進に格別のご高配を賜り誠に厚くお礼申し上げます。

さて、去る、平成18年7月6日、不動産公正取引協議会連合会幹事会の議事並びに別添の照会書及び回答書等を踏まえ、標記の取り扱いについては、次のとおり解釈いたしますので、何卒ご理解、ご協力賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

敬 白

記

不動産（宅地）取引の広告において、上下水道、都市ガスの施設（以下「給水等の施設」という。）について表示する際、給水等の施設が前面道路に敷設されてはいるものの宅地内に引き込まれていないときには、前面道路に敷設されているものである旨又は宅地内に別途引き込み工事が必要である旨を併記しなければならない、その旨の表示がない場合は、「不動産の表示に関する公正競争規約」第23条第49号に規定する不当表示に該当するものとする。

なお、「不動産の表示に関する公正競争規約」は「不当景品類及び不当表示防止法」の規定に基づき認定されており、その旨を表示しない場合は、同法においても、第4条第1項に該当する不当表示として問題となるものと考えられる。

以 上

該当条文

不動産の表示に関する公正競争規約（抜粋）

（その他の不当表示）

第23条 事業者は、次に掲げる広告表示をしてはならない。

- （49）給水、排水、ガス、電気等を利用するための施設若しくはその工事に必要とされる費用の額又はその負担条件について、実際のものよりも有利であると誤認されるおそれのある表示

不当景品類及び不当表示防止法（抜粋）

（不当な表示の禁止）

第4条 事業者は、自己の供給する商品又は役務の取引について、次の各号に掲げる表示をしてはならない。

- 一 商品又は役務の品質、規格その他の内容について、一般消費者に対し、実際のものよりも著しく優良であると示し、又は事実と相違して当該事業者と競争関係にある他の事業者に係るものよりも著しく優良であると示すことにより、不当に顧客を誘引し、公正な競争を阻害するおそれがあると認められる表示
- 二 商品又は役務の価格その他の取引条件について、実際のもの又は当該事業者と競争関係にある他の事業者に係るものよりも取引の相手方に著しく有利であると一般消費者に誤認されるため、不当に顧客を誘引し、公正な競争を阻害するおそれがあると認められる表示

不動産広告相談事例

〈質 問〉

当社が、今回、広告に掲載する予定の分譲宅地（販売区画数3）は、宅地の前面道路までは上水道が敷設されていますが、宅地内には引き込まれていません。

このような場合、主たる施設の概要について、例えば、広告に「設備／公営水道」とだけ記載すれば問題になるのでしょうか。

〈回 答〉

ご質問の表示例の場合、一般消費者は宅地内に給水等の施設が引き込まれていると認識するものと考えられます。

しかしながら、実際には前面道路に敷設されているだけで宅地内に引き込まれておりませんから、「不動産の表示に関する公正競争規約」第23条第49号に規定する不当表示に該当することになります。上下水道、都市ガスの施設を宅地内に引き込むためには、通常、数十万円の負担金や工事費用等が別途必要とされるという実態もあります。

したがって、上下水道等の施設について表示する場合であって、前面道路に敷設されているものの宅地内に引き込まれていないときは、前面道路に敷設されているものである旨又は宅地内に別途引き込み工事が必要である旨を併記する必要があります。

なお、「不動産の表示に関する公正競争規約」は「不当景品類及び不当表示防止法」に基づき認定されているものですが、ご質問のような表示例については、同法においても、第4条第1項に該当する不当表示として問題となります。