

〒993-0081
山形県長井市緑町 1 2-1 6
株式会社大堀工務店 御中

〒981-0933 仙台市青葉区柏木一丁目 2-4 0
ブライトシティ柏木 7 0 2 号室
内閣総理大臣認定 適格消費者団体
特定非営利活動法人消費者市民ネットとうほく
理事長 吉岡和弘
電話 022-727-9123
FAX 022-739-7477
URL <http://www.shiminnet-tohoku.com>



要 請 書

消費者市民ネットとうほく (以下、当団体という) は、消費者の権利擁護を目的とし、商品、サービス及び契約に関わる調査、研究、検討を行っている消費者・消費者団体・消費生活相談員・弁護士・司法書士・学識者等で構成している特定非営利活動法人です。2017年 (平成29年) 4月25日に内閣総理大臣から消費者被害防止のため、事業者の不当勧誘行為や不当条項使用等に対し、差止請求権を行使することができる適格消費者団体として認定を受けております。

当団体に対して、貴社のHPの広告を見て土地売買の取引を検討した方から、ホームページの広報について、「土地の売買の条件として建物の建築請負契約の締結が条件とされていること」が明示されていない、との情報が寄せられました。そこで、上記の情報を踏まえて、貴社に対し、以下の通り要請をいたします。

本要請に対し貴社がどのように対応するかについては、本書面到達後2ヶ月以内に、ご回答を書面にて当団体まで送付頂きますようお願いいたします。

なお、本件に関する当団体の活動及び内容の公表につきましては、別紙「消費者市民ネットとうほくの『申入れ』等における活動方針と公表ルールについて」に沿って対応させていただきますことを念のため申し添えます。

第1 要請の趣旨

建築条件付き土地を販売する場合には、建築条件の内容等を明示すると定める規制にしたがって、所定の事項を説明するとともに、貴社のホームページを含む広告によりこれを明示するよう要請いたします。

第2 要請の理由

- 1 宅地建物取引業法において、宅地建物取引業者は宅地建物取引士をして所定の重要事項の説明をしなければならないことが定められており (同法35条)、同条1項8号「契約の解除に関する事項」に関しては、国土交通省より「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」として、「建築条件付土地売買契

約について「宅地建物取引業者が、いわゆる建築条件付土地売買契約を締結しようとする場合は、建物の工事請負契約の成立が土地の売買契約の成立又は解除条件である旨を説明」すべきであることが示されております（国土交通省のサイトは以下の通りです）。

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html

- 2 また、不当景品類及び不当表示防止法（景品表示法）においては、「内閣総理大臣が指定する不当表示」（同法第5条1項3号）として「④不動産のおとり広告に関する表示」が掲げられるとともに、「事業者又は事業者団体は業種ごとに公正競争規約を設定し、それぞれ自主規制を行うことができる」と定められており、それに基づいて、各業界団体では広告に関する自主的規制が設けられております。
- 3 このような規制を踏まえて、不動産業界では、自主規制として「不動産の表示に関する公正競争規約」（表示規約）が定められているとのことです。同規約においては、第6条に「建築条件付土地取引に関する広告表示中に表示される建物に関する表示」に関する条項が置かれており、建築条件付土地取引を行う場合に広告すべき事項が定められております。
- 4 上記表示規約については、公益社団法人日本不動産協会のホームページの「不動産の広告の見方（基本編）」という項目中の「明示しなければならない主な特定事項」という欄において、下記のような解説がなされております。

記

不動産広告で明示しなければならない主な特定事項は、以下の通りです。

8、建築条件付き土地

建築条件付き土地とは、契約後一定期間内に、土地の売り主、あるいは売り主が指定する建築会社との間で、建物の建築請負契約を締結することを条件として売買される土地のことです。建築条件の内容や建築請負契約が締結されなかったときの措置の内容が明示されることとなっています。

- 5 貴社は、宅地建物取引業の登録業者として、上記の各法規やルールの遵守が求められる立場にありますので、建築条件付きの土地の販売にあたっては、上記規制にしたがって、所定の事項を説明するとともに、貴社のホームページを含む広告によりこれを明示するよう要請いたします。

以上