

平成十四年度 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
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、不動産業者に対する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等の調査、並びに、違反業者に対する措置を行っています。

この規約は、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一〇条の規定に基づき、昭和三十八年に公正取引委員会の認定を受けています。

平成一四年度、当協議会は、八六九四物件を調査し(表1)、規約に違反する広告を行った七七五業者に対して規約の規定に基づき一定の措置を講じました(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ます。一四年度は三七業者に対して違約金を課徴しました。

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します。

また、一四年度はインターネットによる不動産広告の実態調査も行いましたので、事例に続けてその調査結果も併せて掲載しております。

表1 平成14年度調査物件数

物件種別	調査物件数
売 家	4,743
売 地	2,242
分 譲 住 宅	313
分 譲 宅 地	200
現況有姿分譲地	440
中古マンション	212
分譲マンション	20
賃 貸 住 宅	524
合 計	8,694

表2 平成14年度措置件数
(表示規約違反分)

措置内容	事業者数
警 告 等	722
厳 重 警 告	16
違約金課徴	37
合 計	775

【A社の事例】広告宅配チラシ

表示(分譲マンション)「必見 お買い得物件 新築 未入居 生活空間九三・四六㎡ 大型三LDK 三〇〇万円台 担当〇〇ま で」(販売戸数三戸)

事実

①「生活空間九三・四六㎡ 大型三LDK」等と記載し、あたかもこの面積が専有面積であるかのように表示しているが、この面積には、バルコニー面積(一一・五五㎡)が含まれているものであって、実際の専有面積は八二・四一㎡である。②価格について「三〇〇万円台」と記載し、あたかもこのチラシで取引しようとする住戸がすべて三二〇〇万円未満であるかのように表示しているが、実際の価格は、三九五〇万円、四四七〇万円及び四五三〇万円である。

(注) 価格帯は、一〇〇万円単位で記載する必要はある。

【B社の事例】広告新聞折込チラシ

表示(分譲住宅)

「建築条件付売地 初公開 販売価格四八八〇万円より 土地面積九二・五六㎡」 媒介」等と記載し、五棟の建物が建ち並んだ外観図や間取り図を大きく掲載。(販売戸数五戸)

事実

①「建築条件付売地」と記載してはいるものの、建物の建ち並んだ外観図や建物の間取図を大きく掲載するなど、建築工事完了前の新築分譲住宅の取引をしようとするものと認められるが、同工事に際し必要な建築基準法六条の確認(以下「建築確認」という)を受けていない。売主は、新築分譲住宅の取引を意図していたが、広告時において、建築確認を受けていなかったために、B社は、「建築条件付売地」と表示して広告したものである。未完成の新築住宅を広告する場合は建物の建築確認を受けていないと、あらゆる広告活動は行えないものだが、「建築条件付売地」等と表示をすれば、未完成の新築住宅の広告が可能であると誤解している業者が少なくない。B社もそのうちの一社である。②「販売価格四八八〇万円より」と大きく記載し、その横に大きく建物の建ち並んだ外観図や建物の間取図を掲載するなどして、あたかも新築住宅の価格が四八八〇万円であると誤認されるおそれのある表示をしているが、この価格

は土地のみの価格であって、実際の新築住宅の価格は六五八〇万円である。

【C社の事例】 広告新聞折込チラシ

表示一(分譲住宅)「新築 六九〇〇万円 土地/一六八・二六㎡ 建物一三〇㎡ 四LDK」

事実

敷地面積一六八・二六㎡の大半である一六六・〇六㎡が東京電力の高圧線下(特別高圧架空電線路)であるのに、その旨を記載していない(図1参照)。

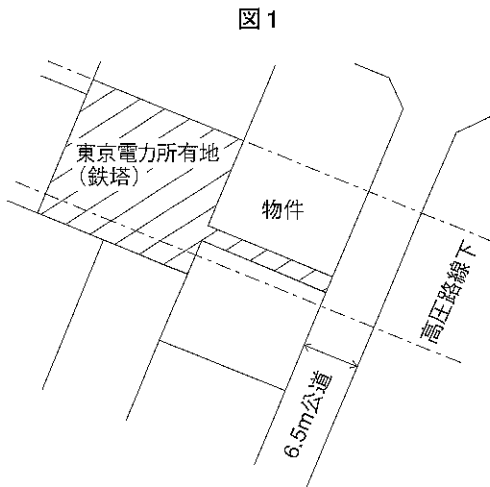


図1

表示二(売地)

「売地二四〇〇万円 土地一

九一・二八㎡ 用途第一種中高層住専 建六〇% 容二〇〇% 地目宅地 高台の閑静住宅地 正形地型なので建物プランが入れやすい 是非ご覧下さい ※現況更地」

事実

① あたかも何ら支障なく建物の建築ができるかのように表示しているが、この土地は道路に接しておらず、実際には、建物を建築することはできない。「建築不可」と記載する必要があるもの(図2参照)。②「地目宅地」と記載しているが、土地面積一九一・二八㎡のうち二六㎡の部分は畑である。③「現況更地」と記載しているが、実際には、古家が存在する。

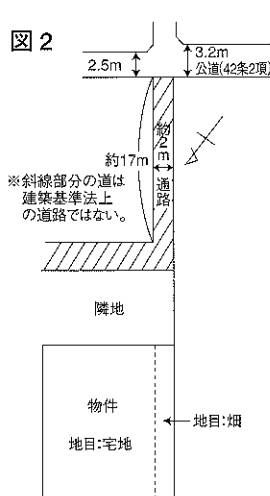


図2

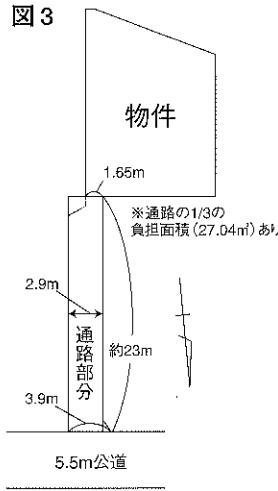
【D社の事例】 広告新聞折込チラシ

表示(中古住宅)

「中古 京成佐倉徒歩一分 一二六〇万円 内装リフォーム済土地一九六・一九㎡ 建物一〇二・二〇㎡ 五DK S五四一年一月築 仲介」

事実

①この中古住宅の敷地は建築基準法第四二条に規定する道路に接していないため建物の再建築ができないのに、その旨を記載していない(図3参照)。②「京成佐倉駅徒歩一分」↓同駅徒歩二分(一六二〇m)



【E社の事例】 広告：連合チラシ

表示(売地)「売地八八〇〇万円 土地／二

二四二㎡ 地目／雑種地(現況雑種地・更地)

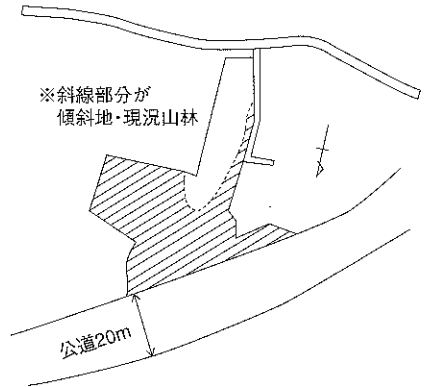
用途／第一種低層住専 建ぺい率三〇％ 容

積率六〇％ 一部傾斜地有」

事実

①あたかも敷地面積のうちのごく一部が傾斜地であると誤認されるおそれのある表示をしているが、実際には敷地面積二二四二㎡のうち約七割(約一六〇〇㎡)が傾斜地である(図4参照)。②「地目／雑種地(現況雑種地・更地)」↓地目山林

図4



【F社の事例】 広告：連合チラシ

表示(売地)「土地 一六〇〇万円 土地

一七六㎡ 地目宅地 第一種住居(六〇／二

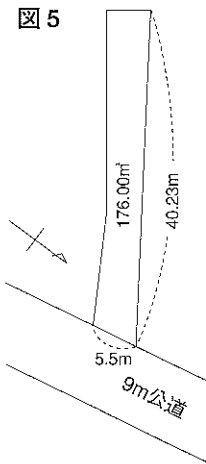
〇〇％) 車庫入れ楽々 間取り自在、即建築

可 媒介」

事実 間口約五・五m、奥行き約四〇・二m

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



表示(新築住宅)「新築三二七〇万円 土

地／一〇〇・八二㎡ 建物／八七・六三㎡

間取／四LDK(契約後五ヶ月引渡) 媒介」

事実

①この物件の売主は一五九〇万円で土地の売却を依頼したものであって、新築住宅は存在しない。なお、当然ながら、表示の建物の建築確認はない。②この土地の面する道路には県営水道の水道本管が引き込まれていないため、住宅等を建築して利用するためには、その引込費用として一〇〇万円を要するものであるが、その旨を記載していない。

【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 四六三

〇万円より 土地／一六五・九六㎡、一六九・

二二㎡ 建物／一三九・七一㎡、一六七・九

五㎡ 日当りのよい三層住宅 仲介(販売戸

数二戸)

事実

敷地面積一六五・九六㎡の区画(図6のB区画)の約五〇％(約八二㎡)、一六九・二二㎡の区画(同A区画)の約五五％(約九三㎡)が傾斜地(斜度約三〇度)であるが、その旨を記載していない。

表示二(売地) 「一五〇〇万円 土地一六五㎡ 第一種低層住居専用地域 建ぺい率四〇% 容積率八〇% 現況更地 仲介」

事実 ①地形について何ら記載していないが、この土地は、間口約三m、奥行き約一九mの路地状の部分(五八㎡)と、これに面する幅員約二mの水路を挟んだほぼ方形の部分(二〇六㎡)と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7参照)。②方形の部分の土地(二〇六㎡)は、建築基準法第四三条の接道義務を充たしていないため、建物を建築する場合は、水路に占有橋を設置する必要があるが、その旨を記載

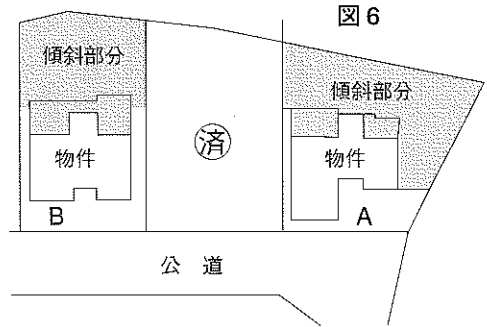


図6

表示三(売地) 「売地 一五五〇万円 土地一四九・〇一㎡地目/宅地 用途/第一種中高層住居専用地域 建ぺい率四〇% 容積率八〇% 現況更地 お好きな間取りでマイホームを。 仲介」

事実 ①「お好きな間取りでマイホームを。」等と記載し、あたかもこの土地の形状が整形であるかのように表示しているが、この土地は、路地状部分で道路状の共有地に接している部分(六四・九一㎡、図8のD部分)と、西

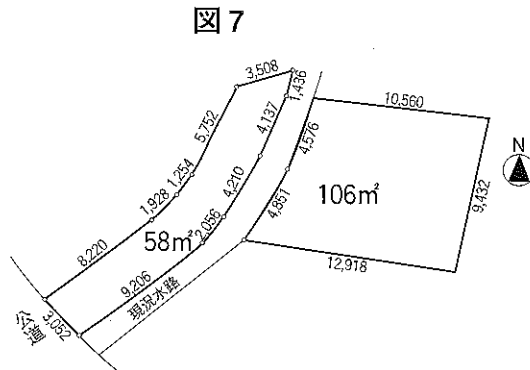


図7

しておらず、その場合、土地占用料として一㎡当たり年額七八〇円を要する。

【H社の事例】 広告・連合チラシ

表示(新築住宅) 「新築 内房線五井駅徒歩一二分 二、九八〇万円土地/二三三・〇六㎡(七〇・〇五坪) 建物/一一五・七一㎡(三五・〇〇坪) 間取/四LDK(H一四年二月完成予定) (媒介) 「イメージパス」と説明を付した建物完成予想図を掲載。

事実 ①あたかも、新築住宅を取引するかのように表示しているが、この物件は広告日の

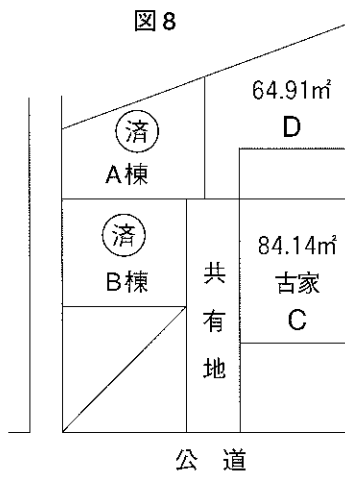


図8

南側で道路状の共有地に接している部分(八四・一四㎡、同C部分)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。②「現況更地」と記載しているが、Cの部分には、古家(共同住宅)がある。③「第一種中高層住居専用地域」↓第一種低層住居専用地域

約四ヶ月前に、日社自らの媒介により土地のみで売却(七五〇万円)しているものであって、しかも、同社はこの物件の土地購入者と請負金額一六五九万円で建築請負契約を締結しており、この表示は、実際には存在しない、おとり広告と認められる。②「内房線五井駅徒歩一二分」↓同駅徒歩二分(一六四〇㎡)

【I社の事例】広告・電柱ビラ

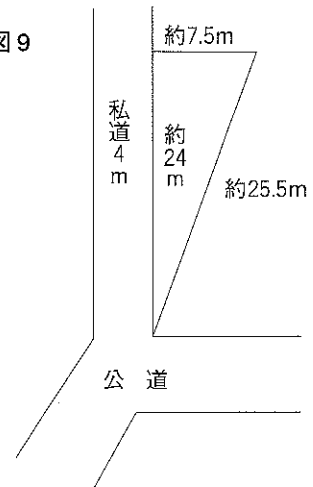
表示(新築住宅) 「未公開 新築分譲住宅

価格三、六三〇万円 土地二七坪 建物自由設計 カースペース」

事実

①現地には中古住宅が存在し、この住宅の所有者は現況の中古住宅を一九八〇万円で取引するものであって、実際には新築住宅は存在しない。当然、建物を建築する場合には必要な建築確認も受けていない。I社は中古住宅の情報を元に勝手に新築住宅として広告したものの。②この土地の形状は道路に接する辺が約二四m、その対辺が約二五・五m、他の一辺が七・五mのほぼ直角三角形の著しい不整形地であるが、その旨を記載していない(図9参照)。

図9



【J社の事例】広告・新聞折込チラシ

表示(新築住宅) 「新築 溝の口バス二五分

徒歩五分 三、五八〇万円 土地一六八・二七㎡ 建物九九・一九㎡ 四LDK 媒介」

事実

①広告日の一ヶ月前に売却済みであって、実際には、広告日に取引することはできない。②「溝の口バス一五分」↓バスの所要時間は三〇分。

表示(新築住宅) 「新築 溝の口バス二〇

分徒歩三分 土地一六・七五㎡ 建物九二・三四㎡(平成一四年九月完成予定) 建確No一四一三八 媒介」

事実

①建築工事に際し必要とされる建築確認を受けているかのように表示しているが、実際には、建築確認を受けているものではなく、「建確No一四一三八」は架空の番号である。

②「バス徒歩三分」↓同バス徒歩八分。

【K社の事例】広告・週刊賃貸住宅専門誌

表示(賃貸共同住宅)

1「西武新宿線中井歩五分 五・五万円 ●専一八㎡ ●二〇〇二年三月下旬入居」、2「山手線高田馬場歩一四分 六・三万円 ●専一九㎡ ●二〇〇二年三月下旬入居」、3「山手線目白歩一〇分 七・三万円 ●専二一㎡ ●二〇〇二年三月下旬入居」等と八件の物件を掲載。

事実 これらの八物件は実際には存在していない架空物件である。

表示(賃貸共同住宅) 「高田馬場歩五分

七・二万円 礼二 敷二 ●専二一㎡ ●二〇〇二年三月下旬入居」

事実

①広告時には既に賃借人が居住中であり、実際には、取引できないものである。②「高田馬場歩五分」↓徒歩一〇分(七七〇㎡)

【L社の事例】広告・新聞折込チラシ

表示(共同住宅(棟売り)) 「一棟売賃貸マン

ション(オーナーチェンジ) 価格九九八〇万円 土地面積約六〇坪! 上物付土地単価一六七万/坪 年間賃料収入六九二万/年 賃貸収入/全室入居中五七・七万/月 媒介」

事実 ①この物件の所有者は、当該物件を売却する意思がなく、実際には、取引することができないものである。L社の広告担当者が

知人であるブローカーから「不良債権物件であるが、格安なのですぐ売却可能である。」と紹介され、所有者に確認する等の調査を全くせずに、ブローカーの話を鵜呑みにして広告したもの。②「一棟売賃貸マンション（オーナーチェンジ）」↓地下一階地上二階建て（木造）の専用住宅

【M社の事例】 広告：新聞折込チラシ

表示一（新築住宅）

「堂々完成 販売価格四八八〇万円 土地面積／一〇二・九四㎡ 建物面積／八一・一四㎡ 土地権利／所有権取引態様／媒介」

事実 「土地権利／所有権」と記載している

が、実際には借地権（旧法、借地期間二〇年、月額地代二五、六二〇円）である。

表示二（売地）

「建築条件付売地 二、八〇〇万円 土地／六六・〇八㎡ 地目／宅地用途／第一種中高層住専 建／六〇％ 容／二〇〇％ カーポート付四LDK参考プラン有 建物一六八〇万円」

事実

①この物件は敷地面積二一九七七㎡の中古住宅であって、その所有者はこれを売却する意思はなく、実際には、取引することのできないものである。この中古住宅は、T建設（宅建業者）が買い取る予定のものであ

たが、所有者と価格面で折り合いがつかなかったために、商品化できなかったのである。T社はT建設から、「中古住宅を買い取り、二区画の建築条件付土地として取引する予定である。」との情報提供を受けただけの段階で、何ら調査もせずに広告に掲載したもの。②「用途／第一種中高層住専」↓第二種中高層住居専用地域

【N社の事例】 広告：新聞折込チラシ 物件

表示一

「市街化調整区域 建物の建築及び造成はできません。現況有姿販売に付、生活するための施設はありません。」等と小さな文字で記載してはいるものの、他方、「近隣都市は続々市街化（宅地化）区域に編入」と著しく大きな文字で記載。

事実

この分譲地近隣の市町村は、市街化区域が続々と拡張されており、この分譲地も近い将来において市街化区域に含まれることが確定であるかのように表示しているが、市街化区域が続々と拡張されている事実はなく、この分譲地が近い将来において市街化区域に含まれるようになるという具体的、かつ、客観的な根拠はない。

表示二 「土地収用法による買収の方 家が

建てられます【公道面】行政指導に基づき諸手続きが必要です」

事実

「あたかも土地収用法に基づく公共事業により既存建築物の移転や除却をする必要がある者（被収用者）は、行政指導に従う限り、原則としてこの分譲地に住宅等の建築が可能であるかのように誤認される表示をしているが、市街化調整区域内の土地に住宅等を建築するためには、都市計画法第二九条の開発許可又は同法第四三条第一項の許可を受ける必要があるところ、この分譲地が所在するT市の「都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」によれば、事業施行者が一定の条件を満たす土地のなかから斡旋した土地でなければ開発許可等を受けることができないものであって、実際には、土地収用法に基づく被収用者であっても、この分譲地に住宅等を建築することはできない。

表示三

「一坪一二万円から一坪三六、三〇〇円〜四八、四〇〇円〜特選地五四、四五〇円」 「近隣の宅地価格は坪五〇万円以上の高値」

事実

「あたかもこの分譲地の価値は一坪当たり五〇万円以上であって、これを一坪当たり一二万円（二㎡当たり三六、三〇〇円）から一八万円（二㎡当たり五四、四五〇円）で販

売するものであるかのように表示しているが、この分譲地付近の市街化調整区域内の既存宅地ですら一坪あたり約二六万円であって、この分譲地の地価は、この分譲地と類似する住宅等の建築ができない市街化調整区域内の土地の地価と比べて特に安いという事実はない。

表示四

「競売物件を一坪(三・三㎡)一三二万円から」裁判所が競売した土地を販売」と

非常に大きな文字で記載するとともに、非常に小さな文字で「当分譲地は裁判所が競売した土地を当社が落札し取得した物件を販売するもので裁判所とお客さまとは直接関係ありません。」と記載。

事実

これらの表示を総合的にみると、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と認められるが、実際には、この分譲地の取引に裁判所は何ら関与していない。

インターネット不動産広告

実態調査報告書

I 調査の目的

インターネットにおける不動産広告の表示

の状況及び不動産物件検索サイトの表示項目その他の実態を把握し、インターネットにおける不動産広告の適正化のための方策を探ることを目的とする。

II 調査対象サイト数

平成一三年一〇月現在において当協議会が把握している不動産物件検索サイト(不動産事業者自らが運営するサイト又はその団体が運営するサイトを除く。)のうち、首都圏の物件を掲載し、かつ、主として中古住宅等の仲介物件を一〇〇〇件以上掲載している一八サ

サイト	物件数	サイト	物件数
A	320,000	J	36,000
B	213,900	K	30,000
C	200,000	L	19,000
D	125,000	M	17,500
E	104,500	N	15,000
F	84,000	O	10,000
G	80,000	P	9,200
H	75,000	Q	8,500
I	40,000	R	1,800
合計物件数		1,389,400	

イトを対象とした。調査対象としたサイトに掲載されている物件総数は一三八万九四〇〇

件であった(物件総数は、各サイトのトップページや物件検索画面に表示された物件数の合計値)。

III 調査対象物件数・事業者数

一、調査対象物件数

東京駅から四〇キロ圏内の特急・急行列車等が停車する主要な九〇駅を選び、その駅を最寄駅として掲載されている物件を価格(賃料)の安いものから順に三〇物件を抽出し、調査対象とした。

但し、一九駅については、掲載物件が三〇未満であったため、調査対象物件数は二、五五九件、うち売買一、三三三件(五四%)、賃貸一、一八六件(四六%)となった。

二、調査対象事業者数

調査の対象とした事業者総数は三四三社であった。これらの事業者の取扱物件区分及び免許区分は次の通りである。

業者別取扱物件種別

	売買	賃貸	売買・賃貸	計
業者数	180	156	7	343
割合(%)	52.5	45.5	2.0	100.0

免許区分別事業者数

免許区分	社数	割合(%)
国土交通大臣	55	16
東京都知事	153	44.6
神奈川県知事	66	19.2
埼玉県知事	56	16.3
千葉県知事	13	3.8
計	343	100

IV 対象広告の表示の状況

一、売買物件の表示状況

(一) 不当な表示と認められたもの
表示規約第一八条(不当表示の禁止)の規定に違反していると認められたものは、一、三

七三件中二〇五件(一四・九%)であった。その主な内容は次のとおりである。

① 同一物件を重複して広告していたもの(九九件：七・二%)

一つの物件資料をもとに二つ以上の広告を作り、これらがあたかも異なる物件であると誤認される表示をしていたものが九九広告(七・二%)であった。

例えば、二週間前に登録した物件の価格が下がったため、新しい情報に更新する際、更新手続きを取らず新規物件として登録したというケース、又は、一事業者内において、店舗又は営業マンごとに物件を管理し、事業者として重複物件の有無を管理していないために、同じ物件を複数の担当者が掲載したものと見受けられた。これらはいずれも管理体制の不備であって、このような事態が発生することは容易に予測できたものであり、重大な過失といえる。

② 面積を過大に表示しているもの(二九件：二・一%)

実際の面積よりも広いと誤認される表示が二九件あった。その態様は次の通りである。

(ア) 土地面積に私道面積を含めて表示し、敷地面積を実際のものよりも広いと誤認させたものが八件

(イ) 建物面積に車庫面積を含めて表示しているのに、その旨とその面積を表示していないものが三件

(ウ) 建物面積に地下室の面積を含めて表示しているのに、その旨とその面積を表示していないものが八件

③ 建物の間取り(部屋数)用途について実際のものよりも優良と誤認される表示をしているもの(二三件：一・七%)

間取り(部屋数)を実際のものよりも多く表示していたもの又は納戸を寝室として表示していたものが二三件あった。

例えば、寝室が四つに納戸とウォークインクロゼットがある四LDKなのに五SLDKと表示することによって、寝室が五つあり、このほかに「納戸(S)」と「LDK」があるかのように表示しているものがあった。

(二) 表示基準に適合していないもの

表示規約第一五条(一般事項の表示基準)に違反していると認められるものは、一、三七三件中三〇三件(二二・一%)であった。

その主な内容は次のとおりである。

① 生活関連施設(九八件：七・一%)
「小学校近し」や「買物便利」等と表示するのみで現地までの道路距離が表示されていない

かった。新聞折込チラシ等でも非常に多い違反の一つである。

② 不動産の形質（八三件：六・一％）

八三件のうち、七六件が「リフォーム済」と表示するのみで、実施年月とその内容が表示されていなかった。

③ 価格・賃料等（五三件：三・八％）

全物件とも管理費と修繕積立金を分けて表示すべきものを合算して表示していたものがある。

(三) 必要な表示事項の不表示

必要表示事項のうち、記載漏れがあった主な事項は次のとおりである。

① 私道負担面積（八七件：六・三％）

私道負担面積を表示する項目欄がないサイトは七サイトあったが、そのうちの四サイトについては「土地面積」の項目欄に表示できるものであり、残りの三サイトにおいても「備考」のような自由記入欄があるので、そこに表示することは可能であった。

② 建築年月・完成予定年月（七二件：五・四％）

全てのサイトに表示項目欄はあるものの、空白のまま表示されているものが七二件あった。

③ 分譲物件を抜き出して広告（六六件：四・八％）新聞折込チラシ等でも多く見受けられ

る違反の一つであるが、建売分譲住宅や分譲宅地の販売図面（業者間情報）をもとに、広告主が一戸（区画）の新築住宅（売地）として広告していたものである。

④ 次回の更新予定日（二五二件：一八・三五％）及び物件登録日（六八七件：五〇％）

次回の更新予定日を表示できないサイトが三サイト、物件登録日を表示できないサイトが五サイトあったため、この二項目の表示漏れ件数が群を抜いて多かった。

なお、トップページに「情報は毎日更新」と表示されているサイトが三サイトあったが、表示の通りに正しく更新されていれば問題はないが、事実でない場合は問題である。今回の調査では、更新予定日の表示有りとして取り扱った。

(四) 特定事項の明示義務違反

表示規約第一〇条（特定事項の明示義務）の規定に違反していると認められるものは、一、三七三件中一二二件（八・八％）であった。

主な違反内容は、セツトバックを要する旨を表示していないもの（三三三件）、古家がある旨を表示していないもの（一八件）、建築不可である旨を表示していないもの（二二件）、高圧線下である旨を表示していないもの（二二件）、

土地のほぼ全面が傾斜地である旨を表示していないもの（二二件）であった。

また、「建築条件付」と表示してはあるものの、その内容等が表示されていないものがあった。

(五) 特定用語の使用基準違反

表示規約第一六条（特定用語の使用基準）の規定に違反していると認められるものは、一、三七三件中一三件であった（違反項目は累計）。

主な内容は、「ビル用地最適」等最適との用語を使用しているものが五件、「完全リフォーム」等完全という用語、「日当たり最高」等最高との用語を使用しているものがそれぞれ二件あった。

(六) 広告開始時期の制限違反

表示規約第五条（広告の開始時期の制限）に違反（広告時、建築確認なし）する新築住宅の物件広告が四件あった（広告主自ら申し出てきたもの）。

(七) 売却済み物件の広告

表示規約第一四条（おとり広告の禁止）第三号の規定（実際には取引できない不動産について、取引できると誤認されるおそれのあ

る表示)に違反していたものが三件あった(広告主自ら申し出てきたもの)。

二、賃貸物件広告の表示状況

(一) 不当な表示と認められるもの

表示規約第一八条(不当表示の禁止)に違反しているものと認められるものは、一、一八六件中一一七件であった(違反項目は累計)。その主な内容は次のとおりである。

① 同一物件を広告(四二件:三・五%)

一つの物件で二つ広告をしていたケースである。賃貸の場合は複数の担当者が掲載しているというケースはなく、同日(一週間くらい)の間に同じ物件が新たに掲載されているケースであった。広告の重複状況は、四二広告で実質物件数は二一である。

② 設備・生活関連施設(一八件:一・五%)

「洗濯機置場有り」と表示しているが、実際はないものが八件などである。

③ 不動産の形質(一五件:一・二%)

建築年数について、実際よりも新しく記載していたもの八件、実際とは異なる所在階数を記載していたもの四件などである。

(二) 表示基準に適合していないもの

表示規約第一五条(一般事項の表示基準)の規定に違反しているものと認められるものは、一、一八六件中二〇一件であった。

その主な内容は次のとおりである。

① 生活関連施設(一一一件:九・三%)

「コンビニ近く」や「買物便利」等と表示するのみで現地までの道路距離が表示されていなかった。

② 取引態様(六八件:五・七%)

四七件がF社、一二件がE社、九件がG社に掲載された物件であった。その内容は「専任」「一般」等と表示するのみで媒介である旨を表示していなかった(ただし、情報の見方等のページがあり、そこで「一般」とは一般媒介を示す等の説明があれば問題はない)。

(三) 必要な表示事項の不表示

必要表示事項のうち記載漏れがあった主な事項は次のとおりである。

① 取引態様(一七八件:一五・〇%)

一七八件のうち、一四二件はN社に掲載されていた物件で、取引態様を表示する項目欄がなかった。

② 住宅損害保険等の損害保険加入を要する旨(一六六件:一四%)

保険加入を要する旨を表示する項目欄がないサイトは九サイトあった。このサイトの表示書式を改める必要があるが、このサイトにおいても「特記事項」や「備考」のような自由記入欄があるので、そこに表示することは可能であった。

③ 建築年月・完成予定年月(四七件:三・九%)

全てのサイトに項目欄はある。四七件のうち、二〇件がJ社に掲載されていた物件であった。

④ 次回の更新予定日(五四三件:四五・七%)・物件登録日(四一七件:三五・一%)

次回の更新予定日を表示できないサイトが四サイト、物件登録日を表示できないサイトが五サイトあったため、売買同様この二項目の表示漏れ件数が群を抜いて多かった。

(四) 特定用語の使用基準に適合しないもの

表示規約第一六条(特定用語の使用基準)の規定に違反しているものと認められるものは、一、一八六件中六件であった(違反項目は累計)。その内容は、「低価格」「安くお得」といった賃料が著しく安いという印象を与える用語を使用しているものであった。

V 問題点と検討課題

今回の調査の結果明らかとなった問題点と課題は次の通り。

一 登録物件数の表示について

今回の調査では、一つの物件をもとに二以上の広告をしていたものが一四一件（五・五％）。母数二、五五九）あったことから分かるように、各サイトに掲載されている「登録物件数」は実数ではなく、延べ数である。少なくとも、ユーザーにはその旨が分かるような説明が必要ではないか。

二 情報フォーマットにおける必要表示事項の充足性の確保について

いくつかのサイトでは、表示規約の必要表示事項の一部が登録できないものが見受けられたが、サイト運営者に対して改善を要請する必要がある。例えば、各サイトにおいて表示規約に適合するフォーマットとし、これに適合しない情報登録は機械的に登録できないような仕組みが必要であろう。

三 物件情報更新の仕組みについて

表示規約では、「物件登録日及び次回の更新予定日」を必要表示事項としているが、物件登録日、次回の更新予定日の表示項目がないサイトがある。

物件情報の登録更新の仕組みが未整備の場合、インターネットの最大の長所の一つである情報の即時性が大きく損なわれ、インターネット上における情報に対するユーザーの信頼を損ねるおそれがあるのではないか。

四 サイトにおける物件情報掲載基準の制定とその旨の表示について

サイトごとにユーザー保護と公正な競争確保の観点から、一定の掲載基準を制定し、かつ、その旨をサイトで明示する必要はないか。

五 サイトに掲載された物件情報の見方の説明について

今回の調査では、物件情報の読み方・見方の説明ページのあるものとなないものがあつたが、各サイトにこれが明示されれば、例えば、各物件情報欄には「建築条件付き宅地」とのみ表示し、この文言をクリックすれば読み方・見方のページにジャンプする仕組みにすれば、情報量の節約にもなり、各広告主の負担も軽減されるのではないか。

六 リンクによる情報の補充性について

インターネットによる情報提供の仕組みの特徴は、理論的には量的な制限がなく、活字媒体に比べ低廉な費用と、簡単な手数で多くの情報を共同提供できるところにあると思われるので、行政、各団体その他の機関のホー

ムページにリンクさせ、有益な情報を提供できる途を探る必要がある。

七 サイトにおける苦情受け付け・苦情等処理体制の整備

インターネットによる情報提供は手軽に誰でも比較的低廉な費用で行うことができるが、その情報の適正さを担保するには、ユーザーからの通知が最も効果的であり、また、ユーザーの意見等はいわゆる市場原理に基づく企業活動を推進する原動力ともなると考えられる。従って、苦情の受付け・処理の体制を整備するか否かがサイトの消長に大きな影響を及ぼすのではないか。

八 具体的な表示上の問題点

前述したとおり、今回の調査によってインターネットによる不動産広告には、次のような表示上の問題点が見受けられたので、これを早急に改善する方策が必要である。

- ① 必要表示事項の不表示
- ② 表示基準に適合していない表示
- ③ 特定用語の使用基準に適合していない表示

- ④ 特定事項の明示義務を怠っている表示
- ⑤ 優良・有利誤認を与える不当な表示

以上