

平成20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 事務局次長 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）及び不動産の取引に付随して景品類を提供する場合のルールである「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」（景品規約）の二つの規約を運用し、常時、不当表示等を未然に防止するため、広告表示・景品企画に対する相談に対処し、指導を行うほか、不当表示等の疑いのある広告表示を調査し、規約違反が認められる事業者に対しては、必要な措置を講じている。

これらの規約は、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第12条の規定に基づき、表示規約は昭和38年に、景品規約は昭和58年に、それぞれ公正取引委員会の認定を受けている。

当協議会は、平成20年度において、3,482物件を調査し（表1）、規約に違反する広告表示を行った299業者に対して規約の規定に

【表1】 平成20年度調査物件数

物件種別	調査物件数
売家（新築住宅・中古住宅）	1,060
賃貸住宅	853
売地	825
中古マンション	404
新築分譲住宅	161
分譲宅地	134
新築分譲マンション	39
現況有姿分譲地	6
合計	3,482

基づき必要な措置を講じた（表2）。

規約違反の内容を勘案して、重大な違反に対しては、違約金を課徴している。20年度は64業者に対して違約金を課徴した。

以下、この違約金を課徴した事案の中から規約違反の具体的な内容を説明する。

【表2】 平成20年度措置業者数

区分	措置内容	事業者数	
		表示規約	景品規約
加盟事業者	違約金課徴	64	0
	厳重警告	3	0
	警告等	219	(2)
	不問	10	0
	会員団体に通知	1	0
非加盟事業者	改善要請	2	0
小計		299	(2)
合計		299	

※ 括弧内の数字は、表示規約及び景品規約の両規約に違反した件数。

I 広告表示の開始時期の制限に違反したことが主体の事例

【A社の事例】

対象広告：自社ホームページ

1 新築一棟売りアパート1について

- (1) 「新築売アパート 6800万円（利回り12%） 土地面積165.49㎡ 構造：木造 3階建 総戸数12戸（1R）」等と記載するとともに、建物の間取り図及び「施工参考例」と説明を付した建物の外観写

真を掲載し、あたかも、新築アパートを取引するかのように表示しているが、この建物（現況は更地である。）は建築工事に際し必要とされる建築基準法第6条の確認（以下「建築確認」という。）を受けておらず、しかも、この物件の売主は、土地のみの売却（価格4760万円）を依頼しているものであり、実際には、新築アパートとして広告してはならない。

- (2) 取引態様を記載していないため、あたかも、A社が売主と誤認されるおそれのある表示をしているが、実際の取引態様は媒介であり、売買契約が成立した場合には、販売価格のほかに媒介報酬を必要とするものである。
- (3) 「利回り12%」等と記載するのみで、利回りは、1年間の予定賃料収入の物件価格に対する割合であり、予定賃料収入は確実に得られることを保証するものではない旨及び公租公課その他当該物件を維持するために必要な費用の控除前のものである旨を記載していない。
- (4) 必要な表示事項のうち、建物面積、入居予定年月、情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日を記載していない。

2 新築一棟売りアパート2について

- (1) 「新築メゾネットハウス 5150万円（利回り13%） 事業用投資物件 2LDK×7戸 土地面積3173㎡（有効面積525.97㎡） 構造：木造2階建 総戸数7戸」等と記載するとともに、建物の間取り図及び「施工参考例」と説明を付した建物の外観写真を掲載し、あたかも、新築アパートを取引するかのように表示しているが、この建物（現況は更地である。）は建築工事に際し必要とされる建築確認を受けておらず、しかも、この物

件の売主は、土地のみの売却（価格1500万円）を依頼しているものであり、実際には、新築アパートとして広告してはならない。

- (2) 「土地面積3173㎡（有効面積525.97㎡）」と記載しているが、有効面積を除いた残りの2647.03㎡（83%）は傾斜地である旨を記載していない。
- (3) その他、上記1の(3)及び(4)と同様の違反がある。

※ A社は、自社ホームページに上記2物件のほかに8物件の新築一棟売りアパートの広告を掲載していたが、いずれも上記2物件と同様、売主は売地として取引しようとしたものを、勝手に「新築アパート」等と広告したものであった。

※ A社の代表者は、「建設業を主に行っているため、アパートの建築を受注する目的で広告したものであるが、ホームページの作成を不動産広告について知識のない外部の者に任せ、しかも、それをチェックしていなかった。」と述べている。

【B社の事例】

対象広告：消費者に手渡した図面及び自社ホームページ

1 消費者に手渡した図面に掲載の新築住宅について

- (1) 「新築一戸建 4LDK 5,480万円 土地面積100.00㎡ 構造・規模 木造2階建 建物面積104.10㎡ 現況更地 完成予定日 平成19年3月末日予定 建築確認番号 第18確認建築○△□00065号」等と記載するとともに、建物の間取り図及び「施工例 4寸柱使用の骨太住宅」等と説明を付した建物の外観写真を掲載

し、あたかも、この建物は、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、この建築確認番号は、B社が平成18年6月30日に販売した隣地の新築住宅のものであって、実際には、この建物は、建築確認を受けていない。

- (2) 「駐車場 有」と記載しているが、駐車場と称する部分は、幅員2.1m長さ9.25mの路地状部分であり、この場所に小型自動車（幅員1.69m程度）を駐車した場合であっても、乗降できる程度にドアを開閉することはできず、かつ、路地状部分の奥にある玄関への通路として利用することは極めて困難であることから、このような状況においては駐車場があるものとは認められない。
- (3) 「容積率 200%」と記載しているが、前面道路の幅員は4mしかないため、実際の容積率は160%である。
- (4) 「小学校近くで通学安心!」と記載するのみで、物件から小学校までの道路距離（500m）を記載していない。

2 自社ホームページに掲載の新築住宅について

- (1) 「新築一戸建て 販売価格3,980万円 土地面積89㎡ 建物面積82.65㎡ 木造（2階建）2009年2月予定 建築確認番号/第07〇△□1497号 専任媒介」等と記載し、あたかも、この建物は、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、この建築確認番号は、まったく別の場所に所在する他の物件のものであって、実際には、この建物は、建築確認を受けていない。

なお、この物件の売主は、土地のみの売却（2,480万円）を依頼したものを、B社が勝手に新築住宅として広告したも

のである。

- (2) 「専任媒介」と記載しているが、実際には一般媒介である。
- (3) 必要な表示事項のうち、入居予定時期及び次回更新予定日を記載していない。

※ B社の代表者は、上記1については、「社内用の資料として作成していたものを、社員が勝手に顧客に渡してしまった。社員に対する監督不行届であった。」と述べ、上記2については、「ホームページについても、社員に任せっぱなしで、まったく関与していなかった。」と述べている。

II 写真や完成予想図の不当表示が主体の事例

【C社の事例】

対象広告：インターネット不動産情報サイト

1 新築住宅1について

- (1) 「〇〇駅徒歩13分 価格 5,580万円 土地面積 47.22㎡ 3LDK 建物面積 80.33㎡ 築年月'08/07予定 新築一戸建住宅 引き渡し時期 即時」等と記載するとともに、間取り図及び建物外観写真を掲載することにより、あたかもこの間取り図及び写真の建物が取引の対象であるかのように表示しているが、実際には、この間取り図及び写真の建物は、取引される物件のものではなく、当該物件とはまったく異なるものである。
- (2) 「建物面積 80.33㎡」と記載しているが、この建物面積には算入することができない2.48㎡の小屋裏収納（ロフト）に相当する部分が含まれており、実際の建物面積は77.85㎡である。

また、この建物面積には7.91㎡の車庫面積が含まれているものであるが、車庫

面積を含む旨及びその面積を記載していない。

2 新築住宅2について

- (1) 「〇〇駅徒歩15分 価格 5,380万円 土地面積 56.21㎡ 建物面積 84.25㎡ 築年月 '07/09 新築一戸建住宅 引き渡し時期 相談」等と記載するとともに、間取り図及び建物外観完成予想図を掲載することにより、あたかもこの間取り図及び完成予想図の建物が取引の対象であるかのように表示しているが、実際には、この間取り図及び完成予想図の建物は取引される物件のものではなく、当該物件とはまったく異なるものである。

また、この完成予想図の建物は、隣接地との間に緑地があり、相当のゆとりがあるかのように描かれているが、実際には、この建物は、隣接地と南側が30cm、北側が50cmしか離れておらず、ゆとりはない。

なお、完成予想図の建物はまったく別の場所に所在する中古住宅のものである。

- (2) 必要な表示事項のうち、私道負担面積(8.35㎡)を記載していない。

※ C社は、過去に2度、当協議会から、規約の規定に違反する広告を行わないよう警告を受けているにもかかわらず、再び、規約に違反する広告を行ったものである。

※ C社の代表者は、「物件の差し替えの際、写真や間取り図などを差し替えず、そのままにしていた。表示の正確さよりも、掲載件数を増やすことを優先させた結果、このような違反となった。」と述べている。

Ⅲ 価格の不当表示が主体の事例

【D社の事例】

対象広告：無料住宅情報誌及び新聞折込チラシ

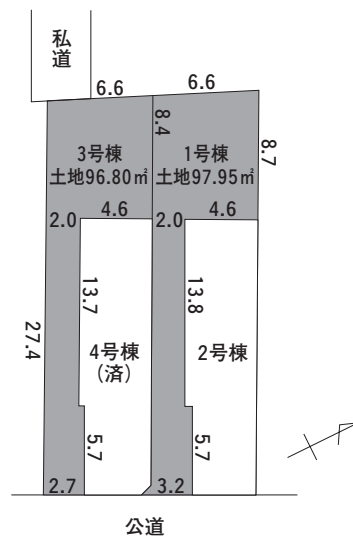
- 1 無料住宅情報誌に掲載の新築住宅について

「新築一戸建 1780万円 土69.93㎡ 建84.45㎡ 仲介」等と記載しているが、実際の価格は、1,980万円(税込)である。

また、この物件の広告の直下には、この物件の売主業者も当該物件の広告を掲載しており、その価格は、「1,980万円」と正しく表示していることから、D社の表示は、競争事業者の顧客を不当に誘引し、公正な競争を阻害するおそれがある。

- 2 新聞折込チラシに掲載の新築分譲住宅について

「新築分譲住宅 全4棟/今回販売3棟」、「土地面積/85.95㎡~97.95㎡」等と記載するのみで、1号棟の土地面積97.95㎡には、約42%(約41.9㎡)及び3号棟の土地面積96.80㎡には、約43%(約42.8㎡)の路地状部分がそれぞれ含まれているものであるが、路地状部分を含む旨及びその割合又は面積を記載していない(下図参照)。



※ D社の代表者は、不当な価格表示をしたことについて、「同じ売主の別の物件と勘違いして、その価格を表示してしまった。表示内容をチェックするという当たり前のことができていなかった。」と述べている。

【E社の事例】

対象広告：新聞折込チラシ

1 売地 1 について

- (1) 「売地 320万円 ☆北西 6 m公道 土地/198.97㎡ 地目/宅地 用途/2 低建ぺい/50% 容積/100% 本下水・都市ガス 媒介」と記載するとともに、チラシの下部に「☆は、建築条件付のマークです」等と記載し、あたかもこの物件は価格320万円の建築条件付土地として取引するものであるかのように表示しているが、実際の価格は400万円であり、また、売主は土地のみを取引するものであるが、E社は売主の承諾を得ずに、勝手に同社の関連会社であるX社を建築請負会社とする建築条件を付して表示したものである。
- (2) 「本下水・都市ガス」と記載し、あたかも宅地内にこれらの設備が整備されてい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、これらの設備は、この物件が接道している道路には敷設されてはいるが、宅地内には整備されていない。
- (3) 「地目/宅地」と記載しているが、実際の地目は、山林である。

2 売地 2 について

- (1) 「売地 480万円 ☆南 6 m公道 土地/211.56㎡ 地目/宅地 用途/1 低に準ず 建ぺい/60% 容積/200% 合併浄化槽・都市ガス 媒介」等と記載するとともに、チラシの下部に「☆は、

建築条件付のマークです」と記載し、あたかもこの物件は価格480万円の建築条件付土地として取引するものであるかのように表示しているが、実際の価格は644万円であり、また、この物件も売主は土地のみを取引するものであるが、E社は売主の承諾を得ずに、勝手に同社の関連会社であるX社を建築請負会社とする建築条件を付して表示したものである。

- (2) 「用途/1 低に準ず」と記載するとともに、チラシの下部に「※売地については全物件建築可能です」と記載し、あたかもこの物件が市街化区域に所在し、一般消費者がこの物件を購入して建物を建築することについて何ら制限がないかのように表示しているが、実際には、この物件は市街化調整区域の既存集落に所在しており、①昭和48年12月28日（市街化調整区域に区分した日）前に、当該物件が所在する大字の区域又はその大字の区域に隣接する大字の区域内に本籍又は住所を有していた者、②上記①の区域に10年間居住していた者及び③上記①に該当する者の2親等以内の血族又は1親等の姻族のいずれかに該当する者しか、建物の建築はできないものである。
- (3) 「南 6 m公道」と記載しているが、実際には、幅員 4 m の私道である。
- (4) 「地目/宅地」と記載しているが、実際の登記簿上の地目は、山林である。

※ E社の代表者は、実際よりも安い価格を表示したことについて、「当社のグループ会社である建設会社X社から建物を建ててもらえれば、土地価格の値下げ分を建築代金から補填するつもりであった。」と述べている。

【F社の事例】

対象広告：新聞折込チラシ

1 中古住宅1について

- (1) 「中古 4LDK 790万円」等と記載しているが、実際の価格は、1,000万円である。
- (2) 取引態様を記載していないため、あたかもF社が売主であると誤認されるおそれのある表示をしているが、実際の取引態様は媒介であり、売買契約が成立した場合には、販売価格のほかに媒介報酬を要する。
- (3) 「築年月／平成15年7月」と記載しているが、実際は、同年2月である。

2 中古住宅2について

- (1) 「中古3LDK 1,180万円」等と記載しているが、実際の価格は、1,250万円である。
- (2) 取引態様を記載していないため、あたかもF社が売主であると誤認されるおそれのある表示をしているが、実際の取引態様は媒介であり、売買契約が成立した場合には、販売価格のほかに媒介報酬を要する。
- (3) 「駐車場／有2台」と記載しているが、実際には、1台分の駐車スペースしかない。

※ F社の代表者は、「前回配布したチラシ広告を元に作成したものだが、広告担当者が、前回のチラシ広告に掲載していた別の物件の価格を修正せず、そのままにして広告したものであり、広告の校正を行っていなかった。」と述べている。

【G社の事例】

対象広告：宅配チラシ

対象住宅：新築分譲住宅

- 1 「初公開 予約開始 全8棟 新築戸建現場 順次予約受付開始 販売価格：3980万～4180万 ○○小学校学区・4LDK」等と記載しているが、実際の販売価格は、40,272,500円から46,272,500円である。

G社は、本来価格に含めるべき設備等にかかる工事代金を除いて、価格表示したものである。

- 2 広告時点には、建物の建築工事に際し必要とされる建築確認を受けていない。
- 3 取引態様を記載していないため、あたかも、G社が売主であると誤認されるおそれのある表示をしているが、実際の取引態様は媒介であり、売買契約が成立した場合には、販売価格のほかに媒介報酬を必要とするものである。
- 4 「○○小学校学区」と記載するのみで、小学校から物件までの道路距離（190m）を記載していない。
- 5 必要な表示事項のうち、①交通の利便、②土地の区画面積、③私道負担面積、④用途地域、⑤建物面積、⑥建築確認番号、⑦主たる設備の概要、⑧入居予定年月、⑨取引条件の有効期限、⑩所属団体名及び⑪社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟事業者である旨を記載していない。

IV 電柱ビラ広告の違反事例

【H社の事例】

対象広告：電柱ビラ

対象物件：中古マンション

- 1 「マンション速報！ リフォーム済 角部屋 南向 フローリング 1,300万円 ○○駅徒歩6分 TEL○○○○-○○○○」と記載し、広告主の名称を記載していないものの、取引態様を記載していないため、あたかも広告主が売主であると誤認される

おそれがあるが、実際の広告主（H社）の取引態様は媒介であり、売買が成立した場合には、販売価格のほかに媒介報酬を要する。

- 2 必要な表示事項のうち、①広告主の名称、②広告主の事務所の所在地、③宅建業法による免許証番号、④階数及び物件の所在階、⑤バルコニー面積、⑥管理費、⑦修繕積立金、⑧管理方式、⑨建築年月、⑩取引条件の有効期限、⑪所属団体名及び⑫社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟事業者である旨を記載していない。
- 3 「リフォーム済」と記載するのみで、そのリフォーム（改装等）の内容及び実施時期（平成17年7月床をフローリング張りにし、平成19年11月壁紙を張り替えた。）を記載していない。

※ 電柱や街路樹等にビラや看板などを掲出する行為は、そもそも屋外広告物法及び同法に基づく屋外広告物条例により禁止されており、行ってはならないものである。

V 「おとり広告」事例

『参考』不動産の表示に関する公正競争規約（おとり広告）

第21条 事業者は、次に掲げる広告表示をしてはならない。

- (1) 物件が存在しないため、実際には取引することができない物件に関する表示
- (2) 物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示
- (3) 物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示

【I社の事例】

対象広告：インターネット不動産情報サイト

1 貸家1について

「交通 ○○駅徒歩2分 家賃 280,000 礼金 2.0ヶ月 敷金 2.0ヶ月 間取り 5DK 専有面積 100.65平米 築年月 1965/11 入居時期 即入居 物件登録日／更新日 2007/12/20 次回更新予定日 2008/01/19まで 取引態様 一般媒介」等と記載しているが、この物件は、「物件登録日／更新日」（平成19年12月20日）の1年2か月以上前（平成18年10月7日）に契約済みであり、取引することができないにもかかわらず、物件登録を行い、広告時点（平成19年12月25日）まで広告していたものである。

ちなみに、賃借人は、当該物件を喫茶店に改装し、平成18年11月から営業している。

2 貸家2について

- (1) 「交通 ○○駅徒歩5分 家賃 175,000 礼金 2.0ヶ月 敷金 2.0ヶ月 間取り 3LDK 専有面積 59.5平米 築年月 1983/11 入居時期 即入居 物件登録日／更新日 2007/12/20 次回更新予定日 2008/01/19まで 取引態様 専任媒介」等と記載しているが、この物件は、「物件登録日／更新日」（平成19年12月20日）の1年4か月前（平成18年7月上旬）に契約済みであり、取引できないにもかかわらず、物件登録を行い、広告時点（平成19年12月25日）まで広告していたものである。

- (2) 「取引態様 専任媒介」と記載しているが、実際には、一般媒介である。

※ I社の代表者は、「契約済み物件のデータを保存してあるが、そのデータを再登録してしまった。当時は、掲載物件数を増やすことを第一に考えており、広告の管理は、まったく行っていなかった。」と述べている。

【J社の事例】

対象広告：インターネット不動産情報サイト

1 中古賃貸マンションについて

(1) 「交通〇〇駅2分 家賃62,000円 管理費－ 礼金2.0ヶ月 敷金2.0ヶ月 専有面積14.54平米 築年月1984/12 物件登録日/更新日2008/04/10 次回更新予定日2008/04/17 仲介」と記載しているが、この物件は、新規に物件登録（時期不明）後の平成18年7月29日に契約済みとなったが、削除せず、以降更新を繰り返し、広告時点（平成20年4月11日）まで1年8か月以上継続して広告していたものである。

(2) 必要な表示事項のうち、契約時に損害保険に加入を要する旨を記載していない。

2 中古尾賃貸アパートについて

(1) 「交通〇〇駅5分 家賃62,000円 管理費－ 礼金0.0ヶ月 敷金0.0ヶ月 専有面積22.97平米 築年月1984/12 物件登録日/更新日2008/04/10 次回更新予定日2008/04/17 仲介」と記載しているが、この物件は、新規に物件登録（時期不明）後の平成18年9月26日に契約済みとなったが、削除せず、以降更新を繰り返し、広告時点（平成20年4月11日）まで1年6か月以上継続して広告していたものである。

(2) 契約時に24時間対応管理システムの費用として19,800円（2年間分）を要する旨を記載していない。

(3) 「リプラス加入条件有」と記載するのみで、契約に当たり家賃保証会社である株式会社リプラスと賃貸保証委託契約を締結する必要があるが、その旨及びその保証料の額（2年間で31,000円）を記載していない。

(4) 契約時に室内抗菌処理にかかる費用を要する旨及びその額（10,000円）を記載していない。

※ 上記2物件のほか18物件を調査したが、このうちの11物件は、上記2物件と同様、契約済みのため、実際には取引できない「おとり広告」であった。

※ J社の代表者は、「広告当時は、常時1,000件ほど掲載していたが、それを社員一人に担当させていたために、物件の更新などの管理が行えず、こういう結果になってしまった。」と述べている。

【K社の事例】

対象広告：インターネット不動産情報サイト

1 中古賃貸アパートについて

(1) 「アパート 家賃5.2万円 共益費0円 礼金1ヶ月 敷金1ヶ月 間取り1K 専有面積23.2㎡ 完成年度1984年1月 建物構造 鉄骨 入居可能日 相談 仲介 情報公開日 2007年12月17日」等と記載しているが、この物件は、「情報公開日」（平成19年12月17日）の1年1か月以上前（平成18年10月29日）に契約済みであり、取引できないにもかかわらず、情報公開を行い、以降広告時点（平成20年3月6日）まで2か月半以上継続して広告していたものである。

(2) 必要な表示事項のうち、次回の更新予定日を記載していない。

2 中古賃貸マンションについて

(1) 「マンション 家賃5.1万円 共益費3,000円 礼金1ヶ月 敷金2ヶ月 間取り1DK 専有面積28.0㎡ 完成年度1989年1月 入居可能日 即入居可 仲介 情報公開日 2007年12月17日」等と

記載しているが、この物件は、「情報公開日」（平成19年12月17日）の1年以上前（平成18年11月30日）に契約済みであり、取引できないにもかかわらず、情報公開を行い、以降広告時点（平成20年3月6日）まで2か月半以上継続して広告していたものである。

- (2) 契約時に鍵交換費用（18,900円）を要する旨を記載していない。
- (3) 「平成16年内外装済」と記載しているが、実際には、平成16年に内装をリフォームした事実はない。
- (4) 必要な表示事項のうち、次回の更新予定日を記載していない。

※ 上記2物件のほかに18物件を調査したが、このうちの13物件は、上記2物件と同様、契約済みのため、実際には取引できない「おとり広告」であった。

※ K社の代表者は、「この不動産情報サイトは、顧客からの反響が全くないため、反響がありそうな物件を、物件の有無の確認をしないまま掲載した。物件の更新作業も行わなかった。」と述べている。

【L社の事例】

対象広告：自社ホームページ

（平成19年10月29日時点に掲載していた広告を対象とした。）

1 売地1について

- (1) 「土地2,087万円 ○○駅徒歩11分 土地面積 276㎡（83.49坪） 坪単価 25万円 現況 更地（即日引渡可能） 第一種低層住居専用地域 建ぺい率50%（容積率100%）」等と記載しているが、この物件は、広告時点（平成19年10月29日）の11か月半以上前（平成18年11月12日）

に契約済みであり、取引できないにもかかわらず、広告したものである。

- (2) 取引態様を記載していないため、あたかもL社が売主であると誤認されるおそれがあるが、実際の取引態様は媒介であり、売買契約が成立した場合には、販売価格のほかに媒介報酬を要する。
- (3) 必要な表示事項のうち、情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日を記載していない。

2 売地2について

- (1) 「土地1,950万円 ○○駅徒歩15分 土地面積 292.00㎡（88.33坪） 坪単価 22.07万円 現況 更地（引渡しは即時可） 建ぺい率50%（容積率100%）」等と記載しているが、この物件は、広告時点（平成19年10月29日）の8か月半以上前（平成19年2月18日）に契約済みであり、取引できないにもかかわらず、広告したものである。

- (2) 必要な表示事項のうち、取引態様（売主）、情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日を記載していない。

※ 上記2物件のほかに2物件を調査したが、いずれも、契約済みのため、実際には取引できない「おとり広告」であった。

※ L社の代表者は、「チラシ等の紙媒体は、適正な表示を行っていたが、インターネット広告は顧客の反響がないために、軽くみており、物件の確認作業が疎かになっていた。」と述べている。

【M社の事例】

対象広告：インターネット不動産情報サイト

1 中古賃貸マンション1について

「種別マンション 家賃7.2万円 間取り1

K 専有面積26.54㎡ 完成年度2004年5月
階数10階/11階建 方位南 仲介」等と記載
しているが、①実際の階数は5階建てである
こと、②このマンションには「専有面積
26.54㎡」の住戸は存在せず、最も小さいも
のであっても54.08㎡であること、また、③
実際の建築年月は1987年7月であることか
ら、表示にかかる住戸は存在せず、実際には、
当該広告は架空物件広告である。

2 中古賃貸マンション2について

「種別マンション 家賃7.0万円 間取り1
K 専有面積22.43㎡ 完成年度2002年2月
〇〇駅徒歩5分 階数9階/12階建 方位南
仲介」等と記載しているが、①このマンショ
ンには「専有面積22.43㎡」の住戸は存在せ
ず、最も小さいものであっても34.01㎡であ
ること、②〇〇駅から実際の徒歩所要時間
は9分であること、③実際の建築年月は2003
年7月であること、④実際の階数は11階建て
であること、また、⑤実際の方位は北東向き
であることから、表示にかかる住戸は存在せ
ず、実際には、当該表示は架空物件広告であ
る。

※ 当協議会は、M社に対し、上記2物件を
含む8物件の関係資料の請求をしたところ、
M社から、8物件すべてについて「Y総合管
理」を元付業者とする物件情報図面を提出し
てきたが、物件内容等の確認のため、同社に
連絡をしたところ、まったく連絡が取れなか
った。さらに、調査をすすめてみると、「Y
総合管理」との名称（商号）では、宅地建物
取引業の免許はなく、法人登記もなく、また、
図面に記載された「Y総合管理」の所在地に
も存在していなかった。

なお、上記の2物件ほか6物件についても
調査したが、いずれも、実際には存在しない
架空物件広告（おとり広告）であった。

※ M社の代表者は、「担当した社員が勝手
にやったものである。既に退職しており、今
となっては、詳細は分からない。」と述べて
いる。

【N社の事例】

対象広告：宅配チラシ

1 新築住宅1について

「新築一戸建 特選物件 建築医学に基づ
いたプランニング！ いつでもご覧いただけ
ます」、「今の家賃と比べてください！ 頭金
0円 ダイエットプラン 月々59,179円 ボ
ーナス0円 土地56坪・建物34坪 シアター
設備（迫力の大画面）」と記載するとともに、
間取り図を掲載し、あたかも完成済みの新築
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3か月半前に他社の仲
介により第三者に売却済みとなっていた中古
住宅（土地面積70.2坪、価格1544万円）の情
報を基に、N社が勝手に土地面積を約14坪少
なくするなどして新築住宅の広告を行ったも
のであって、実際には、当該広告は、架空物
件広告である。

なお、当然、表示の建物は、建築確認を受
けていない。

2 新築住宅2について

「新築一戸建 特選物件 建築医学に基づ
いたプランニング！ いつでもご覧いただけ
ます」、「今の家賃と比べてください！ 頭金
0円 子育て応援プラン 月々74,983円 ボ
ーナス0円 土地50坪・建物39坪」等と記載
するとともに、間取り図を掲載し、あたかも
完成済みの新築住宅を取引するかのよう表示
しているが、この物件は、1,200万円の売地
（土地面積52坪）の情報を基に、N社が勝手
に土地面積を2坪少なくするなどして新築住
宅として広告したものであって、実際には、

当該広告は、架空物件広告である。

なお、当然、表示の建物は、建築確認を受けていない。

※ N社の代表者は、「新入社員が営業成績を上げようと、顧客からの反響を取ることを目的に作成したもの。社員教育が不十分であり、管理監督不足であった。」と述べている。

『インターネット広告の違反の増加』

当協議会が、平成16年度から20年度までの5年間の違約金課徴及び嚴重警告の措置（以下「違約金等の措置」という。）を講じた件数を、広告媒体別にみると、表3に示すとおり、インターネット広告の件数・割合が年々大幅に増加している。

特に、平成20年度は、違約金等の措置件数の70%を超えるまでになり、チラシ広告や電柱ビラ広告等の紙媒体を初めて逆転した。

チラシ広告等の紙媒体の件数は年々減少しているが、配布枚数自体が減少しているわけではなく、不動産広告の媒体としての地位が、紙からインターネットにシフトした結果であると考えられる。

インターネット広告の違反内容の大半は、I社からL社の4つの事例のとおり、初めから又は途中から契約済みとなっているにもかかわらず、事業者が物件の存否を確認することなく、そのまま長期間継続して掲載していた「おとり広告」であるが、中には、M社の事例のように架空物件を掲載した「おとり広告」もあった。

当協議会は、今後、不動産情報サイト運営業者等に対し、広告表示の適正化に理解と協力を求めるとともに、堅密な連携を図り、インターネット広告の適正化をより一層推進したいと考えている。

【表3】過去5年間の広告媒体別違約金等の措置の状況

年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
違約金等の措置件数	63	61	54	58	67
上記のうち「インターネット広告」の件数・割合	3件 4.7%	6件 9.8%	10件 18.5%	23件 39.6%	47件 70.1%
同「チラシ広告等」の件数・割合	53件 84.1%	37件 60.6%	24件 44.4%	19件 32.7%	14件 20.8%
同「電柱ビラ広告等」の件数・割合	7件 11.1%	18件 29.6%	20件 37.0%	16件 27.5%	6件 8.9%

