

# 平成22年度不動産広告の違反事例

公益社団法人 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ており、常時、不当表示等の規約違反行為を未然に防止し、一般消費者に適正な情報を提供するため、不動産広告・景品提供に関する相談に積極的かつ丁寧に対応し、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、「公正な競争の確保」を目的とする不当景品類及び不当表示防止法第11条の規定に基づき、表示規約が昭和38年に、景品規約が昭和58年に、それぞれ公正取引委員会の認定を受けたものが原型となっている。

なお、同法はその目的を従来と表裏の関係にある「一般消費者の利益保護」に変更した上で平成21年9月に消費者庁に移管されている。

当協議会は、平成22年度において、1,872物件を調査し（表1）、規約に違反する疑いのある事案227件に対して措置を採る等の処理を行った（表2）。

規約違反が認められ、その内容、影響が重大なものであるときは、違約金の課徴を含む嚴重警告を行っている。22年度は47件に対して嚴重警告・違約金の措置を講じた。

以下、これらの事案の中から規約違反の具体的な内容を説明する。

【表1】 平成22年度調査対象物件数

物件種別	調査物件数
中古住宅・新築住宅	730
賃貸住宅	430
売地	382
新築分譲住宅	133
分譲宅地	104
中古マンション	76
新築分譲マンション	16
現況有姿分譲地	1
合計	1,872

【表2】 平成22年度事案処理件数

区分	処理内容	表示規約関係	景品規約関係
加盟事業者	嚴重警告・違約金	47	
	嚴重警告	0	1 (注)
	警告等	170	1
	不問	6	
	会員団体に通知	0	
非加盟事業者	改善要請等	3	
小計		226	1
合計(実数)		227	

(注) 景品規約関係のうち「嚴重警告」の処理とした1件は、表示規約関係で「嚴重警告・違約金」の処理件数と重複している。

## I 広告表示の開始時期の制限の違反事例

表示規約では、宅地の造成工事又は建築工事の完了前の物件（未着工も含む）を広告する場合には、宅建業法第33条で規定する許可等の処分があった後でなければならない旨規定している（第5条）。

次に記載の事例は、いずれも、建築工事完了前の新築住宅等を広告するに際して、単に、建築基準法第6条の確認（以下「建築確認」という。）を受けていないことから「広告表示の開始時期の制限」の規定に違反するというだけでなく、広告表示した新築住宅等の取引ができない不当表示にも該当するものである。

### 【A社の事例】

対象広告：自社のホームページ

対象物件：新築住宅

#### 違反事実

「新築一戸建て 価格4,880万円 ○○駅徒歩2分 築年月2010年3月 建物面積76.14㎡ 3LDK 木造2階建 土地面積62.23㎡ 一般媒介」等と記載し、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、実際には、この物件の売主は、3,580万円の売地として取引しようとしているものを、A社が勝手に4,880万円の新築住宅として広告したものであって、当然ながら、建物の建築に際し必要とされる建築確認を受けておらず、新築住宅として、広告することも取引することもできない。

※ 上記の物件のほか9物件の新築住宅の広告を調査したが、このうちの5物件は、上記物件と同様に売地であるのに勝手に新築住宅として広告しており、残る4物件のうち3物件も建築確認を受けておらず新築住

宅として広告できないものであった。

### 【B社の事例】

対象広告：自社のホームページ

対象物件：新築分譲住宅

#### 違反事実

「2010/02/01 ☆未公開物件情報☆ LDK17帖以上の4LDKと約19帖の3LDKの大型間取り！土地、建物あわせて5,000万円台よりとなっています。」等と記載し、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、実際には、この物件の売主は、全2区画の分譲宅地（価格4,240万円及び4,860万円）として取引しようとしているものを、B社が勝手に新築分譲住宅として広告したものであって、当然ながら建物の建築に際し必要とされる建築確認を受けておらず、新築分譲住宅として、広告することも取引することもできない。

※ 上記の物件のほか16物件の新築分譲住宅、12物件の新築住宅、合計28物件を調査したが、このうちの11物件は、上記物件と同様に売地や分譲宅地であるのに勝手に新築住宅又は新築分譲住宅として広告しており、残る6物件も、建築確認を受けていないものであった。

### 【C社の事例】

対象広告：宅配チラシ

対象物件：新築住宅

#### 違反事実

「新登場 新築3LDK+車庫 価格3,880万円 南面・二面バルコニー ○○駅徒歩4分 土地41.06㎡ 建物72.49㎡ 2010年6月完成予定 建築確認□□□□号」等と記載し、あたかも建築確認を受けた新築住宅を取引するかのように表示しているが、実際には、建

築確認を受けておらず、架空の建築確認番号を記載したものであり、しかも、物件の売主は、土地価格2,580万円の建築条件付売地として取引しようとしているものを、C社が勝手に新築住宅として広告したものであって、新築住宅として、広告することも取引することもできない。

※ C社の代表者は、『私は賃貸仲介を専門に行い、売買仲介については知識がなく、担当店長にすべて任せていたために、このようなことが起こった。』と述べ、広告担当者は、『この広告は、前に配布した広告を流用して作成したが、別の物件の建築確認番号を消し忘れたのではないか。』と述べている。

#### 【D社の事例】

対象広告：新聞折込チラシ

対象物件：新築分譲住宅

#### 違反事実

物件概要記載の箇所に「全28棟 販売棟数／第1期14棟」、「建築確認番号／22〇建二第□□□□号他」と記載することにより、あたかも記載された建築確認番号は販売棟数14棟のうちの1棟の例示であり、残る13棟も建築確認を受けているかのような表示となっているが、この建築確認番号は、この団地内にある販売対象ではないモデルハウスのものであって、実際には、これら14棟は建築確認を受けておらず、新築分譲住宅として広告することはできない。

## II 不当な価格表示の事例

#### 【E社の事例】

対象広告：新聞折込チラシ

対象物件：売地

#### 違反事実

「圧倒的な超破格値!! 市街化区域（周辺宅地は坪60万円以上） 1坪3.3㎡19.8万円のみ 周辺価格の1/3以下で放出! 早い者勝ち! 売切れご容赦 プレミアム大廉売 地目/宅地 地積/363.63㎡ 交通/〇〇駅より約800m」等と記載し、あたかもこの土地の地価が周辺宅地の地価と同程度のところ、これを3分の1以下の価格で販売するかのように表示しているが、実際にはこの土地は、39%が傾斜地であって、山林を荒造成しただけで擁壁工事もしていない状態であり、また、接道している道路は階段状であって、車の進入ができない地勢であることから、この土地の地価と周辺宅地の地価が同程度であるとは認められず、不当な二重価格表示に該当する。

※ E社の代表者は、『この物件の販売は、担当の営業マンにすべて任せており、現地は見たものの、広告は目を通していなかった。その担当者に売り上げを持ち逃げされ、利益は全くないが、広告上の責任は私にあると思う。』と述べている。

#### 【F社の事例】

対象広告：自社のホームページ

対象物件：賃貸住宅

#### 違反事実

「特優賃物件 物件一覧」、「〇△□ハウス 交通/〇〇駅徒歩15分 2DK 賃料302号室 79,900円～ 管理費無し 敷金3ヶ月 礼金無し 専有面積56.96㎡」等と記載しているが、この物件は、国及び東京都の家賃補助制度が適用される特定優良賃貸住宅ではあるものの、最高額の家賃補助が受けられたとしても、実際の毎月の入居者負担額（賃料）は、85,600円であって、広告記載の賃料で賃借することはできない。

ちなみに、家賃補助が受けられない場合の賃料（契約賃料）は、101,000円である。

また、家賃補助を受けるためには、所得制限等（例えば、家族数2人の場合は、年間所得278万円以上323.6万円以下。）があるほか、入居者負担額は、契約賃料を上限として毎年3.5%ずつ上昇するものであるが、その旨を記載していない。

なお、「敷金 3ヶ月」と記載し、あたかも敷金が広告記載の月額賃料（79,900円～）の3か月分であるかのような表示となっているが、実際の敷金は、契約賃料（101,000円）の3か月分である。

※ 上記物件のほかに10物件を調査したが、このうちの6物件に上記と同様の違反が見受けられた。

※ F社の代表者は、『このホームページは、特定優良賃貸住宅を扱っている会社であるということを認知してもらうために作ったもので、物件広告とは認識していなかった。今後は、消費者に誤解されないよう正確に表示する。』と述べている。

#### 【G社の事例】

**対象広告：**インターネット不動産情報サイト（平成22年7月20日時点に掲載していた広告を対象とした。）

**対象物件：**中古マンション

#### 違反事実

「○△□マンション 価格1,880万円 2 S L D K 専有面積55.13㎡ 築年月1973/05 ○○駅徒歩9分 情報公開日2010年7月19日 次回更新予定日2010年7月21日 媒介（一般）」等と記載しているが、実際の価格は、2,080万円である。

この経緯を詳述すると、G社は、平成22年5月21日に売主（宅地建物取引業者）の承諾

を得て、当該物件を「2,080万円」で広告したが、同年6月7日に勝手に価格を「1,980万円」と100万円引き下げて広告したため、売主から価格が異なる旨の指摘を受けて、同月14日に「2,080万円」に戻したにもかかわらず、再び同年7月12日から「1,880万円」と広告したものである。

※ G社は、平成19年11月にも、契約済みのため取引できない「おとり広告」を行ったことにより、当協議会から、再び、規約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、今回、規約に違反する広告を行ったものである。

※ G社の広告担当者は、『同じマンションの同じ階に当該物件と同じ面積の住戸があり、その価格が1,880万円であったため、広告物件が200万円値下げされたと勘違いしてしまった。』と述べている。

#### 【H社の事例】

**対象広告：**インターネット不動産情報サイト（平成22年7月26日時点の広告を対象にした。）

**対象物件：**賃貸住宅

#### 違反事実

##### 1 賃貸住宅1について

「コーポ○△□ 205号室 賃料5.30万円 管理費等3,000円 礼金1か月 敷金1か月 ○○駅徒歩4分 1K 28.44㎡ 築年月02/03 情報公開日2010年7月26日 次回更新予定日 随時 仲介」等と記載しているが、実際の賃料は106,000円である。

広告記載の賃料は、平成22年7月31日までに入居申込みをした顧客に対する契約後当初3か月間のみ割引賃料である。

また、「礼金1か月 敷金1か月」と記載し、あたかも礼金及び敷金は、広告記載

の賃料（53,000円）を基にして算出されるかのように表示しているが、実際には、実際の賃料（106,000円）を基に算出されるものである。

## 2 賃貸住宅2について

「コーポ○△□ 803号室 賃料5.70万円 管理費等3,000円 礼金1か月 敷金1か月 ○○駅徒歩4分 1K 28.44㎡ 築年月2002年3月 情報公開日2010年7月26日 次回更新予定日2010年8月9日 仲介」等と記載し、かつ、「現在賃料3ヶ月半額キャンペーン実施中」と記載することにより、あたかも3か月間の賃料が広告記載の賃料（57,000円）の半額（28,500円）になるかのように表示しているが、実際には、広告記載の賃料は平成22年7月31日までに入居申込みをした顧客にのみ適用される契約後当初3か月間のみ割引賃料であって、広告記載の賃料が半額になるものではなく、この物件の実際の賃料は、114,000円である。

さらに、「礼金1か月」、「敷金1か月」と記載し、あたかも礼金及び敷金は、広告記載の賃料（57,000円）を基にして算出されるかのように表示しているが、実際には、実際の賃料（114,000円）を基に算出されるものである。

## Ⅲ おとり広告の事例

表示規約では、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、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及び③物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件の3形態を「おとり広告」と規定し、これらに該当する広告表示を行ってはならないとしている（第21条）。

「おとり広告」は不当表示の中でも悪質な違反行為である。

まず初めに、「おとり広告」3形態の①に該当する事例を紹介する。

### 【I社の事例】

対象広告：自社のホームページ

対象物件：賃貸住宅

#### 違反事実

「マンション ○○駅徒歩10分 8階建6階部分 1K 28㎡ 賃料77,000円 管理費2,000円 築年月2001年」等と記載した賃貸住宅10物件について、当協議会が、広告掲載時点の翌日に元付情報図面等の関係資料の提出を求めたにもかかわらず、I社は、これら10物件の関係資料を有しておらず、かつ、物件を特定することもできないため、これら10物件が存在するか否かにかかわらず、実際には取引することができない。

※ I社の代表者は、『上記10物件に関する資料は保管しておらず、資料を提出することができない。これら10物件は、平成20年頃に登録したものであるが、当時、物件データの管理をしていた従業員も退職し、その後は、物件情報の更新を行っておらず、掲載し続けていた状況であった。』と述べた。

※ I社は、平成20年12月にも、架空の賃貸住宅を広告したことにより、嚴重警告・違約金の措置を受けているにもかかわらず、今回、再び、表示規約の規定に違反する広告を行った。

### 【J社の事例】

対象広告：インターネット不動産情報サイト（平成22年5月19日時点に掲載していた広告を対象とした。）

対象物件：賃貸住宅

### 違反事実

「情報登録日2010/03/22 情報有効期限2010/05/21 賃貸アパート ○○駅徒歩9分 1K 21.87㎡ 築年月2008/12 賃料5万円 管理費等2,000円 敷金1ヶ月 礼金1ヶ月 現況空家 代理」等と記載した12物件は、いずれも架空物件であって、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。

※ J社の代表者は、『すべて架空物件であり、関係資料は持っていない。友人の前代表者にすべてを任せていたところ、このような事態になった。』と述べている。

### 【K社の事例】

**対象広告：**自社のホームページ（平成22年2月24日時点に掲載していた広告を対象とした。）

**対象物件：**新築住宅

### 違反事実

#### 1 新築住宅1について

「2/22 新着新築戸建 ○○線○○駅15分 3LDK 3,980万円 ○○区3,000万円台の3LDK車庫無物件！」等と記載している物件は、K社が宅建業者X社から、「当該土地を仕入れたときには建築条件付売地として土地価格2,880万円で販売することを検討している。」との情報を得ていたものの、X社は平成21年12月下旬には、当該土地の仕入れを断念したために取引できないものとなったにもかかわらず、勝手に、新築住宅として平成22年2月22日に物件登録を行ったものである。

#### 2 新築住宅2について

「2/11 新着新築戸建 ○○線○○駅10分 3LDK+P 3,580万円」等と記載している物件は、K社が売主業者X社から、「平成21年12月17日に当該土地を仕入れ、

建築条件付売地として土地価格2,180万円で販売を検討している。」との情報を得ていたものの、勝手に新築住宅として平成22年2月11日に物件登録を行い、しかも、X社は、同18日には当該土地の仕入れの契約を解除し、販売することを断念したにもかかわらず、以降同24日の広告時点まで継続して広告したものである。

※ 上記の2物件のほかには16物件の新築住宅を調査したが、売地又は建築条件付売地として既に契約済みであるのに新築住宅として登録した等の「おとり広告」が4物件、売主は売地又は建築条件付売地として取引しようとしているものを勝手に新築住宅として登録し、広告表示の開始時期の制限に違反するとともに、取引できない物件を表示する不当表示を行っていたもの8物件など16物件のすべてに規約違反があった。

### 【L社の事例】

**対象広告：**インターネット不動産情報サイト（平成22年8月20日時点に掲載していた広告を対象とした。）

**対象物件：**賃貸住宅

### 違反事実

「情報登録日2010/07/20 情報有効期限2010/08/23 賃貸マンション ○○駅徒歩8分 1K 22㎡ 築年月2005/11 賃料6.5万円 管理費等2,000円 敷金無料 礼金無料 仲介」等と記載した10物件は、業者間で流通している物件情報を基に、その賃料や敷金、礼金等を安く改竄したものであり、しかも広告時点においては物件を特定する資料を有しておらず、いずれの物件も存在しない架空物件と認められた。

※ L社は、契約済みの物件を掲載したおと

り広告を行ったことにより、平成19年3月にも、当協議会から、再び、表示規約の規定に違反する広告を行わないように警告を受けているにもかかわらず、再び、表示規約の規定に違反する広告を行った。

※ L社の代表者は、『賃料、敷金、礼金等を実際のもよりも安く改竄したことは事実であり、代表者として、管理能力、指導能力の欠如により起きたことである。』と述べている。

次に、「おとり広告」3形態の②に該当する事例を紹介する。

#### 【M社の事例】

**対象広告：**インターネット不動産情報サイト（平成22年3月3日時点に掲載していた広告を対象とした。）

**対象物件：**賃貸住宅

#### 違反事実

##### 1 賃貸住宅1について

「情報公開日2010-02-11 次回更新予定日2010年3月9日 ○○駅徒歩10分 賃料8.7万円 管理費3,500円 敷金2ヶ月 礼金2ヶ月 築年月3年 使用部分面積22.4㎡ マンション 2階/3階建 入居可能日即時 仲介」等と記載しているが、この物件は、平成21年6月28日に新規に情報公開を行った後、同年7月7日に契約済みとなったが、以降直前の更新日である「情報公開日」（平成22年2月11日）まで更新を繰り返し、広告時点の平成22年3月3日まで概ね8か月間継続して広告していたものである。

##### 2 賃貸住宅2について

「情報公開日2010-02-27 次回更新予定日2010年3月31日 ○○駅徒歩10分 賃料8.8万円 管理費5,000円 敷金1.5ヶ月

礼金1.5ヶ月 築年月5年 使用部分面積26.02㎡ マンション 7階/10階建 入居可能日即時 仲介」等と記載しているが、この物件は、平成21年6月12日に新規に情報公開を行った後、同年8月1日に契約済みとなったが、以降直前の更新日である「情報公開日」（平成22年2月27日）まで更新を繰り返し、広告時点の平成22年3月3日まで7か月以上継続して広告していたものである。

※ 上記の2物件のほかに6物件の賃貸住宅を調査したが、うち5物件は、上記の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。

#### 【N社の事例】

**対象広告：**インターネット不動産情報サイト（平成22年7月29日時点に掲載していた広告を対象とした。）

**対象物件：**新築住宅

#### 違反事実

##### 1 新築住宅1について

「◇□△タウン 物件登録日2010/05/07 情報有効期限2010/08/10掲載期限まであと12日 売買一戸建て ○○駅徒歩6分 4LDK 建物面積98.33㎡ 土地面積165.41㎡ 築年月2010/03 1,980万円 引渡即時 仲介」等と記載しているが、この物件は、平成22年4月11日に契約済みであって取引できないにもかかわらず、その概ね1か月後の同年5月7日に新規に情報登録を行い、以降更新を繰り返し、広告時点の同年7月29日まで継続して広告していたものである。

##### 2 新築住宅2について

「◇□△タウン××区○○町 物件登録日2010/04/19 情報有効期限2010/08/10掲

載期限まであと12日 売買一戸建て ○○  
駅徒歩18分 4LDK 建物面積93.98㎡  
土地面積134.83㎡ 築年月2010/07 2,180  
万円 引渡即時2010年07月下旬 仲介」等  
と記載しているが、この物件は、平成22年  
4月19日に新規に情報登録を行った後、同  
年5月23日に契約済みとなったが、以降更  
新を繰り返し、広告時点の同年7月29日ま  
で2か月以上継続して広告していたもので  
ある。

3 これらの物件は、いずれも「仲介」と記  
載しているものの、「◇□△タウン」とN  
社の社名を冠したような物件名称を記載  
し、あたかも、当該物件は、N社と密接な  
関係にある事業者が売主であるかのような  
表示となっているが、実際には、N社と売  
主とは全く関係がなく、N社が勝手に名称  
を付けたものである。

※ 上記の2物件のほかに6物件の新築住宅  
を調査したが、うち2物件は、上記の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。

#### 【O社の事例】

対象広告：インターネット不動産情報サイト  
(平成22年9月9日時点に掲載していた広告  
を対象とした。)

対象物件：賃貸住宅

#### 違反事実

##### 1 賃貸住宅1について

「情報公開日2010年7月22日 情報有効  
期限2010年9月23日 入居可能日相談 家  
賃8.3万円 共益費2,000円 専有面積18.2㎡  
1K 完成年月2006年3月 アパート 木  
造2階/2階建 ○○駅徒歩5分 仲介」  
等と記載しているが、この物件は、平成21  
年11月5日に契約済みであって取引できな

いのに、その7か月半後に(平成22年7月  
22日)に新規に情報登録を行い、以降広告  
時点の平成22年9月9日まで継続して広告  
していたものである。

##### 2 賃貸住宅2について

「情報公開日2010年8月24日 情報有効  
期限2010年9月23日 即入居 家賃5.3万円  
共益費3,000円 専有面積12.5㎡ 1R 完  
成年月1990年6月 マンション 鉄筋コン  
クリート1階/4階建 ○○駅徒歩15分  
仲介」等と記載しているが、この物件は、  
平成22年3月11日に契約済みであって取引  
できないのに、その5か月半後に(平成22  
年8月24日)に新規に情報登録を行い、以  
降広告時点の同年9月9日まで継続して広  
告していたものである。

※ 上記の2物件のほかに13物件の賃貸住宅  
を調査したが、うち2物件は、上記の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。

最後に、「おとり広告」3形態の③に該当  
する事例を紹介する。

#### 【P社の事例】

対象広告：インターネット不動産情報サイト  
(平成22年1月5日時点に掲載していた広告  
を対象とした。)

対象物件：賃貸住宅

#### 違反事実

##### 1 中古賃貸マンション1について

「賃貸マンション 賃料58,000円 管理費  
等6,000円 専有面積21㎡ 仲介手数料半  
額。礼金ゼロ。分譲賃貸。オートロック。  
○○駅徒歩7分 1K 築年月2002/10  
敷金2ヶ月 情報登録日2009/12/7 情報  
有効期限2010/01/12(掲載期限まであと7



日) SRC (鉄骨鉄筋コンクリート) 5階/14階建 引渡即時 現況空家 仲介」等と記載している物件は、P社が所有者から借り上げた月額81,000円(相場相当)の賃料よりも23,000円安い58,000円を賃料とし、平成21年12月17日に新規に情報登録したものである。

当該サイトに新規に情報登録した後、当協議会が広告掲載を確認した平成22年4月28日までに、当該物件に対し、サイトの問い合わせフォームを利用した顧客からの問い合わせが84件、また、P社は他の不動産情報サイトにもこの物件の広告を掲載しており、他のサイトの問い合わせフォームを利用した顧客からの問い合わせ件数を含めると、少なくとも259件の問い合わせがあるにもかかわらず、成約に至らず、断続的に長期間にわたり広告掲載していること、成約に至らない合理的な理由もないこと等から、実際には、取引する意思のないおとり広告であると認められた。

## 2 中古賃貸マンション2について

「賃貸マンション 賃料50,000円 管理費等— 専有面積20㎡ 仲介手数料半額。ガス二口キッチン。最上階。〇〇駅徒歩2分 1K 築年月1990/03 敷金1ヶ月 情報登録日2009/12/14 情報有効期限2010/01/12(掲載期限まであと7日) RC(鉄筋コンクリート) 2階/2階建 引渡即時 現況空家 仲介」等記載している物件は、P社が所有者から借り上げた月額65,000円(相場相当)の賃料よりも15,000円安い50,000円を賃料とし、平成21年12月14日に新規に情報登録したものである。

当該サイトに新規に情報登録した後、当協議会による広告掲載を確認した平成22年4月28日までに、当該物件に対し、サイトの問い合わせフォームを利用した顧客から

の問い合わせが57件、また、P社は他の不動産情報サイトにもこの物件の広告を掲載しており、他のサイトの問い合わせフォームを利用した顧客からの問い合わせ件数を含めると、少なくとも101件の問い合わせがあるにもかかわらず、成約に至らず、断続的に長期間にわたり広告掲載していること、成約に至らない合理的な理由もないこと等から、実際には、取引する意思のないおとり広告であると認められた。

※ P社の代表者は、当初、『社員の社宅として借り上げているものであって、空きが出たものについては、空室にしているよりは、安い賃料で入居させる方がよい。成約に至らないのは入居条件(有名企業に3年以上勤務する者等)を充たすものが現れないからだ。』等と述べていたが、最後には、『取引する意思のないおとり広告と判断されても仕方がない。』と述べた。

## IV その他の不当表示事例

### 【Q社の事例】

対象広告：新聞折込チラシ

対象物件：売地

### 違反事実

「〇〇駅徒歩12分 売地 土地価格675万円 建築条件なし 地形良好 ●土地面積/167.88㎡(50.78坪) ●都市計画/市街化調整区域●用途地域/無指定●建ぺい率/60%●容積率/200%●取引態様/媒介」等と記載することにより、あたかも一般消費者がこの物件を購入し、自ら居住するための住宅を建築することに何ら制限がないかのように表示しているが、実際には、この土地は、一定の条件(自己が居住するための建築物を建築する目的で行う開発行為であって、申請日の20

年以上前に〇〇市又は隣接する市町の市街化調整区域内に自己の親族が居住していたもの者又は現在、〇〇市又は隣接する市町の市街化調整区域に居住する者が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行う者)を満たす場合を除き、宅地の造成及び建物の建築はできない。

また、「地形良好」と記載しているが、実際には、この土地は、間口が約33m、奥行が約4mから6mの著しく細長い形状の不整形画地である。

※ Q社は、上記と同様の違反を他の売地2物件の広告においても行っていた。

**【R社の事例】**

**対象広告：**街路灯等に掲出した無許可のビラ

**対象物件：**売地

**違反事実**

「新情報 売地 〇〇駅徒歩10分 土地面積49.91㎡ 建ぺい率60% 容積率200% 第1種住居地域 条件付売地2,800万円 建築費込4,080万円 限定1区画」等と記載し、あたかも新規に販売する2,800万円の建築条件付売地を取引するかのように表示しているが、この土地上には中古住宅が所在し、この物件の売主は、現況の中古住宅を2,800万円で購入しようとしているものをR社が勝手に建築条件付売地として広告したものであって、実際には、建築条件付売地として取引することはできない。

※ 街路灯や電柱等にビラ等を掲出する行為は、屋外広告物法及び同法に基づく屋外広告物条例に違反するものであり、許可なく行ってはならないものである。

**V 終わりに**

不動産の取引において、広告は非常に重要な役割を担っている。動産と異なり不動産は、店頭の商品として陳列することができず、消費者に商品の内容・取引条件等を知らせて、消費者の需要を喚起させるためには、広告は欠かせないものである。

不動産広告は、新聞、テレビ、雑誌等のマス媒体や、新聞折込チラシ、ダイレクトメール、パンフレット、ポスター、インターネット等の多様な媒体を用いて行われているが、その中でも、近年のインターネットによる不動産広告の発展・成長ぶりはめざましいものがある。

それに比例するようにインターネットによる不動産広告の規約違反が増加しており、嚴重警告以上の措置を講じた事案をみると、平成19年度までは、新聞折込チラシ等の紙媒体によるものが大半を占めていたが、平成20年度に初めてインターネット広告が逆転し、以降、下表のとおり、21年度、22年度と3年連続してインターネット広告が70%以上を占めている。

年 度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度
嚴重警告以上の措置件数	54件	58件	67件	56件	47件
上記の内インターネット広告の件数・割合	10件 18.5%	23件 39.6%	47件 70.1%	40件 71.4%	34件 72.3%

インターネット広告の違反の大半は、実際には取引することができない「おとり広告」であり、契約時に必要とされる鍵の交換費用や、保証会社との賃貸保証委託契約にかかる費用を記載していないなどの不当表示も含んでいる。

22年度は、「Ⅲ おとり広告の事例」で紹介したように、掲載物件の関係資料を有して

おらず、物件を特定できないため取引できないもの（I社）、実際には存在しない架空物件（J社、L社）、商品化していないのに広告したもの（K社）、物件登録後に契約済みとなったのに削除せず継続して掲載していたもの（M社）及び既に契約済みとなっているものを新規に登録したもの（N社、O社）、また、著しく安い賃料を記載し、顧客からの問い合わせも相当な数があるのに、成約に至らず、長期間掲載し、取引する意思のないものと認められたもの（P社）があった。

「おとり広告」は、自らの信用を失うばかりか、不動産業界全体の信用も損なうものであり決して行ってはならないものである。

当協議会は、「おとり広告」を行った事業者に措置を採り、事業者に規約違反行為をしないよう啓発する一方、不動産情報サイト運営会社に対しても、広告掲載事業者に「おとり広告」等の規約違反行為を行わないよう指導し、当協議会へ通報するよう依頼している。

当協議会は、今後も、これらサイト運営会社等と連携し、「おとり広告」に対する監視を強め、その適正化に努めることとしている。