

平成23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加盟事業

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23年度において、2,387物件を調査し（表1）、規約に違反する疑いのある事案208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、程度及びその及ぼす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。23年度は48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紹介する。

【表1】 平成23年度調査対象物件数

物件種別	調査物件数
賃貸住宅	777
中古住宅・新築住宅	771
売地	458
中古マンション	205
新築分譲住宅	106
分譲宅地	59
新築分譲マンション	10
現況有姿分譲地	1
合計	2,387

【表2】 平成23年度事案処理件数

区分	処理内容	表示関係	景品関係	表示・景品関係
加盟事業者	嚴重警告・違約金	48		
	嚴重警告	0		
	警告等	150	3	2
	不問	4		
非加盟事業者	消費者庁に通知	1		
小計		203	3	2
合計(実数)		208		

※「表示・景品関係」とは、表示規約及び景品規約双方に違反した事案である。

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を広告するに際して、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」の規定に違反することに加えて、新築住宅として取引することができないことから、不当表示にも該当するものである。

【A社の事例】

対象広告：月刊住宅専門雑誌

対象物件：新築住宅

違反事実

1 新築住宅1について

「新築 ○○市○○町 1,890万円 土地：107坪・建物：30坪 閑静住宅地・広々107坪!」、「全仲介」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。

しかしながら、この物件の売主は、売地として640万円で購入しようとしているものをA社が勝手に新築住宅として広告したものであって、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、実際には、新築住宅として広告してはならないものである。

また、この物件は、市街化調整区域に所在し、都市計画法第34条第11号の規定により、○○市の条例で指定する区域内の土地であって、建物が建築できる要件は、この土地を購入した者の自己居住用住宅に限られているため、実際には、A社がこの土地

に住宅を建築し、新築住宅として取引することはできないものである。

なお、この物件のほかに新築住宅9物件も調査したが、いずれも同様の違反が見受けられた。

2 新築住宅2について

「新築 ○○市○○町 2,050万円 土地：82坪・建物：30坪 間取り変更可」、「全仲介」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。

しかしながら、この物件の売主は、売地として700万円で購入しようとしているものをA社が勝手に新築住宅として広告したものであって、建築確認を受けておらず、実際には、新築住宅として広告してはならないものである。

また、この物件は、市街化調整区域に所在し（前記1の○○市の条例で指定する区域内ではない）、宅地の造成及び建物の建築はできないため、実際には、A社がこの土地に住宅を建築し、新築住宅として取引することはできないものである。

【B社の事例】

対象広告：インターネット不動産情報サイト

対象物件：新築住宅

違反事実

「新築一戸建住宅 1,980万円 3LDK 土地面積79.00㎡ 建物面積80.73㎡ 築年月2012/04予定 木造 地上2階建て 取引態様 媒介 建築確認：有（確06○○○）」等と記載し、ことさら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。

しかしながら、この物件の売主は、建築条件付の売地として1,250万円で購入しようとしているものをB社が勝手に新築住宅として広告したものであって、建築確認を受けておらず、実際には、新築住宅として広告しては

ならないものである。

また、表示した建築確認番号は架空のものであり、かつ、B社がこの土地に住宅を建築し、新築住宅として取引することもできないものである。

なお、この物件のほかに新築住宅9物件も調査したが、いずれも架空の建築確認番号を記載するなど同様の違反が見受けられた。

II 取引条件にかかる不当表示事例

【C社の事例】

対象広告：インターネット不動産情報サイト

対象物件：賃貸住宅

違反事実

「賃貸マンション 賃料2.5万円 管理費等10,000円 敷金なし 礼金なし ワンルーム (洋8.8) 14.30㎡ 築年月1991年5月 女性限定 仲介」等と記載し、あたかもこの物件に入居した場合、この8.8畳相当のワンルームを一人で専用使用できるかのように表示しているが、実際には、このワンルームを6人で共同使用する相部屋物件であって、一人で専用使用することはできない。

また、「賃料 2.5万円」と記載しているが、実際の賃料は、一人当たり30,000円である。

さらに、入館料10,000円及び室内クリーニング費用10,000円を要する旨を記載していない (いずれも一人当たりの額)。

【D社の事例】

対象広告：電柱に掲出したビラ (無許可の屋外広告物)

対象物件：新築分譲住宅

違反事実

「完全未公開物件 2,500万円～ 全10棟現場 土地面積36坪～ 建物フリープラン有」等と記載し、あたかも新築住宅が2,500万円

から購入できるかのように表示している。

しかしながら、この価格は土地のみの価格であって、実際には、この新築住宅の価格は、最低でも3,600万円であり、表示の価格で購入できるものはない。

また、広告時点においては、建物の建築工事に際して必要とされる建築確認を受けていないため、新築住宅として広告してはならないものである。

さらに、取引態様を記載していないため、あたかもD社が売主であるかのような表示となっているが、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、価格のほかに媒介報酬が必要である。

※ 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 (後掲のJ社の事例も同様である)。

【E社の事例】

対象広告：物件周辺の住宅に配布したチラシ

対象物件：新築住宅

違反事実

「速報!手数料0円 新築戸建 価格2,220万円 安心!〇〇ホーム施工の邸宅」等と記載するとともに、建物の完成予想図を掲載し、あたかも新築住宅が2,220万円で購入できるかのように表示しているが、この価格は土地のみの価格であって、この物件の実際の価格は3,480万円である。

また、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ため、新築住宅として広告してはならないものである。

【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**

F社のホームページのトップに、「仲介手数料 半額～ 一部業者仲介物件は対象外」と記載するとともに「おすすめ物件情報」として12物件の賃貸住宅について、例えば「マンション 賃料6.3万円 東京都〇〇市〇〇町 〇〇線〇〇駅徒歩6分」、「マンション 賃料7.5万円 東京都〇〇市〇〇町 南武線〇〇駅徒歩9分」等と記載し、あたかもこれら12物件をF社の仲介で取引した場合には、その仲介手数料（月額賃料相当額）が一部の物件を除いて半額になるかのように表示しているが、実際には、この12物件はいずれも、半額にはならない。

また、当該ホームページには、前記の物件を含め約200物件掲載しているが、このうち仲介手数料（前同）が半額になるのは約70物件（約35%）にすぎず、大半の物件は半額にならない。

ちなみに、仲介手数料（前同）が半額になるのは、F社が、貸主から直接媒介依頼を受けている物件及び元付業者から賃料1か月分の広告料金を受け取れる物件に限られている。

Ⅲ 取引内容にかかる不当表示事例**【G社の事例】**

対象広告：インターネット不動産情報サイト

対象物件：賃貸住宅

違反事実

1 賃貸住宅5物件の最寄り駅からの徒歩所要時間について、表3のとおり、実際よりも4分から1分短く表示している。

これは、標記サイトにおいて、最寄り駅からの徒歩所要時間別に物件を検索する条件（1分以内、5分以内、7分以内及び10

分以内)があらかじめ設定されているため、G社は、これに合致するよう実際よりも短く表示したものである。

【表3】

No.	表示	事実
1	1分	2分
2	10分	13分
3	10分	12分
4	5分	7分
5	10分	14分

2 賃貸住宅6物件の専有面積について、表4のとおり、実際よりも広く表示している。

これも、同サイトの専有面積別に物件を検索する条件（10㎡から40㎡までは5㎡刻み、40㎡超は10㎡刻み）に合致するよう、実際よりも広く表示したものである。

【表4】

No.	表示	事実
2	30㎡	29.94㎡
5	50㎡	49.73㎡
6	30㎡	28.41㎡
7	20㎡	18.81㎡
8	30㎡	29.83㎡
9	20㎡	19.87㎡

【H社の事例】

対象広告：インターネット不動産情報サイト

対象物件：賃貸住宅

違反事実

1 「間取り1SK 30.00㎡ 洋室6 K2 ロフト6 メゾネット 従来のロフトのイメージ破ったメゾネット風でお部屋のような広々快適ロフト約6畳を含む35㎡」等と記載しているが、実際には、専有面積は20.68㎡であり、ロフトも存在せず、メゾネット（上下2層に分かれた住戸を1住戸として構成する形式）でもない。

また、建物の写真を掲載しているが、当該物件のものではない。

2 上記物件のほか、賃貸住宅7物件の専有面積とロフト部分の広さを表5のとおり、実際のものよりも広く表示している。

【表5】

No.	表示		事実	
	専有面積	ロフト	専有面積	ロフト
1	30.37㎡	約6帖	18.73㎡	4.5畳
2	30.07㎡	約6帖	19.70㎡	5.8畳
3	30.02㎡	約6帖	18.02㎡	4.5畳
4	30.06㎡	約6帖	18.26㎡	5.0畳
5	35.00㎡	約6帖	22.40㎡	5.9畳
6	30.00㎡	約6帖	18.51㎡	5.3畳
7	30.00㎡	約6帖	18.00㎡	4.5畳

【I社の事例】

対象広告：インターネット不動産情報サイト

対象物件：賃貸住宅

違反事実

賃貸住宅8物件の建築年月について、表6

【表6】

No.	表示	事実	差
1	2007/03 築浅	1973/5	33年10か月
2	2008/02 新築同様	1974/6	33年8か月
3	2010/01 新築同様	1976/10	33年3か月
4	2010/05	1989/4	21年1か月
5	2010/02	1977/5	32年9か月
6	2005/07	1987/6	18年1か月
7	2010/09	1992/2	18年7か月
8	2010/04 新築同様	1977/7	32年9か月

のとおり、実際よりも33年から18年短く表示している。

I社は、「建築年月」の欄にリフォーム工事を実施した年月を記載したものである。

【J社の事例】

対象広告：駅周辺の路上に円錐形の保安器具（通称「ロードコーン」といわれる。）を置き、これに貼付したビラ（平成23年5月6日から同月17日に掲出・無許可の屋外広告物）

対象物件：新築住宅

違反事実

「初公開 新築自由設計戸建 2,680万円建物30坪」と記載し、あたかも自由設計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、このビラの掲出期間中の平成23年5月中旬には建物が完成し、同月24日には建築基準法の規定に基づき建物の完了検査を受けているものであって、実際には、この物件は、自由設計の新築住宅ではない。

また、「初公開」と記載しているが、この物件は、既に売主業者（J社は仲介）が平成22年12月初旬に自社ホームページや新聞折込ビラに広告を掲載しているものであって、実際には「初公開」とはいえない。

IV 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禁止している（第21条）。

【K社の事例】

対象広告：インターネット不動産情報サイト

対象物件：賃貸住宅

違反事実

賃貸住宅17物件について、例えば「賃貸マンション 情報登録日2010/12/19 情報有効期限2011/01/03 丸ノ内線〇〇駅徒歩6分 1K 21㎡ 賃料5.9万円 敷金1ヶ月 礼金無料 現況空家 仲介」等と記載している。

しかしながら、当協議会が、広告掲載時点の当日に元付会社の物件情報図面等の関係資料の提出を求めたにもかかわらず、K社は、これら17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、これらの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。

ちなみに、これら17物件の賃料は、周辺相場に比べ著しく安く、K社の代表者も架空物件とみられてもやむを得ないと述べている。

【L社の事例】

対象広告：インターネット不動産情報サイト

対象物件：新築住宅

違反事実

新築住宅10物件について、例えば「新築一戸建住宅 3780万円 3LDK 建物面積65.00㎡ 土地面積42.00㎡(実測) 築年月2011年12月下旬予定 媒介 未公開物件につき間取りお問い合わせ下さい」等と記載するとともに建物の完成予想図を掲載している。

しかしながら、これらの物件は、いずれも元付会社等の物件情報図面のデータを基に、売地を新築住宅にしたり、土地面積、建物面積を改ざんし、全く異なる建物完成予想図を掲載したものであり、実際には存在しない架空物件である。

【M社の事例】

対象広告：インターネット不動産情報サイト

対象物件：賃貸住宅

違反事実

賃貸住宅14物件について、例えば「小田急線〇〇駅徒歩6分 賃料6.9万円 管理費3000円 礼金6.9万円 敷金6.9万円 1K 22.11㎡ マンション 築10年 洋6K2 入居即 仲介」等と記載するとともに建物の外観写真を掲載している。

しかしながら、これらの物件は、契約済みで取引できない物件や取引の可否が確認できない物件の情報を基に、賃料、間取り、専有面積、建築年月を改ざんし、全く別の物件の建物外観写真を掲載したものであり、実際には存在しない架空物件である。

【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23年2月22日時点で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

「入居時期 即入居 物件登録日2011年02月08日 広告更新予定日2011年02月22日 家賃7.25万円 管理費5,500円 20.26㎡ マンション 媒介」等と記載しているが、この物件は、平成21年12月14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年2か月後の平成23年2月8日に新規に情報登録を行い、広告時点の同年2月22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

「入居時期 即入居 物件登録日2011年02月08日 広告更新予定日2011年02月22日 家賃7.2万円 管理費7,500円 20.30㎡ マンション 媒介」等と記載しているが、この物件は、平成22年3月15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11か月以上後の平成23年2月8日に新規に情報登録を行い、広告時点の同年2月22日まで継続して広告していたものである。

【〇社の事例】

対象広告：自社ホームページ（平成23年3月2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

「マンション 賃料26.8万円 管理費－敷金2ヶ月 礼金1ヶ月 85.78㎡ 仲介情報公開日 2011-02-08 次回更新予定日2011年3月9日」と記載しているが、この物件は、新規に情報登録した後、平成21年2月25日に契約済みとなったが、以降更新を繰り返し、広告時点である平成23年3月2日までの概ね2年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

「マンション 賃料28万円 管理費15,000円 敷金2ヶ月 礼金2ヶ月 79.56㎡ 情報公開日 2011-02-06 次回更新予定日2011年3月7日」と記載しているが、この物件は、新規に情報登録した後、平成21年8月10日に契約済みとなったが、以降更新を繰り返し、広告時点である平成23年3月2日までの概ね1年半継続して広告していたものである。

3 〇社は、平成20年4月にもインターネット情報サイトに契約済み物件を掲載するおとり広告を行ったことにより、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ものである。

V 終わりに

平成23年度において、嚴重警告・違約金の措置を講じた48件のうち、不動産情報サイトや自社ホームページのインターネット広告によるものが36件と75%を占めた。平成20年度以降4年連続して70%を超過したことになる。

平成23年度のインターネット広告の違反は、相変わらず架空物件（K社、L社、M社の事例）や契約済み物件（N社、O社の事例）を掲載する「おとり広告」が多いが、そのほかに、1部屋を複数人で共同使用する相部屋物件であるのにその旨を記載していないもの（C社の事例）や、インターネット不動産情報サイトでは、一般消費者が希望する物件を検索しやすくする工夫として、物件の種別、所在地、価格（賃料）、最寄り駅、駅からの徒歩所要時間、面積、建築年月等の事項ごとに一定の検索条件を設定しているが、これを悪用して、徒歩所要時間を短く又は面積を広く表示する不当表示（G社の事例）もあった。

このようなインターネット広告の違反が多くを占めていることから、当協議会は、平成24年3月に、不動産の公正競争規約の趣旨に賛同する広告会社等の賛助会員（平成24年3月1日時点、109社）のうち、インターネット不動産情報サイトを運営する5社の広告審査等の実務責任者らを当面のメンバーとする『ポータルサイト広告適正化部会』をスタートさせた。

この部会では、インターネット広告の適正化を図るために、効果的、かつ、効率的に当協議会の加盟事業者を誘導する方策がいかなるものかを協議・検討し、一定の手順を踏んで決定した方策を順次、実施することとしている。