

# 平成25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。

当協議会は、平成25年度において、1,782物件を調査し（表1）、規約に違反する疑いのある事案202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。25年度は58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25年度調査対象物件数

物件種別	調査物件数
賃貸住宅	668
中古住宅・新築住宅	500
売地	333
新築分譲住宅	122
中古マンション	91
分譲宅地	58
新築分譲マンション	7
現況有姿分譲地	3
合計	1,782

【表2】平成25年度事案処理件数

区分	処理内容	表示関係	景品関係
加盟事業者	嚴重警告・違約金	58	—
	嚴重警告	0	—
	警告等	138	—
	不問	4	—
非加盟事業者	広告改善要請	1	—
	打ち切り	1	—
小計		202	0
合計		202	

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、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：**不動産情報サイト  
**対象物件：**新築住宅

**違反内容**

**表示：**「新築一戸建て・住宅 2,100万円 3LDK 建物面積92.75㎡ 土地面積125.31㎡ 築年月2013年7月 建築確認有 □□□□号 取引態様 売主」等と記載するとともに、建物の外観写真や間取り図を掲載し、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。

**事実：**A社は、売主ではなく、しかも、この物件の売主（宅建業者）は、売地として1,450万円で取引しようとしているものであり、建物の建築確認を受けていないものなのに、A社が勝手に、建物の外観写真や間取り図を掲載し、架空の建築確認番号等を記載するなど、新築住宅として広告したものであって、実際には、新築住宅として広告してはならないものであり、かつ、A社が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「新築一戸建て・

住宅」等と記載した4物件を調査したが、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

**【B社の事例】**  
**対象広告：**不動産情報サイト  
**対象物件：**中古マンション

**違反内容**

**表示：**「売主物件につき仲介手数料不要 実質1988.5万円」、「相場無視！ 近隣物件と比較して格安！」、「期間限定 早い者勝ち！ 売り切り販売のためこの価格は今だけ！」、「都内西部地区の〇〇〇の一角に佇む希少中古マンション」、「9か月前の価格2,530万円 → 編集部の交渉によりこの価格に2,050万円 → さらに仲介手数料不要のため 実質1,988.5万円」等と記載するなど、あたかも1,988.5万円で取引できるかのように表示。

**事実：**この価格は、仲介手数料を受領しないということから、実際の販売価格から仲介手数料相当額を差し引いたものであって、実際の販売価格は2,050万円である。

また、「相場無視！ 近隣物件と比較して格安！」と記載しているが、当該物件の価格が、近隣物件と比較して著しく安いという事実はなく、さらに、「期間限定 早い者勝ち！

売り切り販売のためこの価格は今だけ！」と記載しているが、期間限定の価格であるとの事実もない。

**【C社の事例】**  
**対象広告：**不動産情報サイト  
**対象物件：**賃貸住宅

### 違反内容

**表示:**「賃貸マンション 賃料3.2万円 敷金／礼金 1ヶ月／1ヶ月 契約期間1年 定期借家 仲介 2013年2月までのキャンペーン賃料」等と記載(2013年11月22日掲載広告を対象)。

**事実:**2013年2月までの割引賃料(いわゆるキャンペーン賃料)を記載するのみで、キャンペーン期間終了後の賃料が58,000円となる旨を記載していない。

また、敷金、礼金の額がそれぞれキャンペーン賃料相当の32,000円であるかのように表示しているが、実際の敷金及び礼金の額は、それぞれキャンペーン終了後の賃料相当である58,000円である。

なお、この物件のほか5物件を調査したが、いずれも同様の賃料の不当表示が見受けられた。

#### 【D社の事例】

**対象広告:**不動産情報サイト

**対象物件:**賃貸住宅

### 違反内容

**表示:**「賃料3万円 敷金1か月 礼金1か月 マンション 契約期間1年 定期借家 期間限定賃料でのご紹介になります 仲介」等と記載(2013年2月13日掲載広告を対象)。

**事実:**表示の賃料は、当該物件の貸主が2012年11月頃に入居者募集を開始した時点における、2013年2月までの割引賃料(キャンペーン賃料)であるが、当該広告時点(2013年2月13日)においては、この割引賃料での募集はすでに終了しており、実際の当該物件の賃料は、59,000円である。

また、敷金、礼金の額も、それぞれ30,000円であるかのように表示しているが、実際の敷金及び礼金の額は、それぞれ59,000円である。

なお、この物件のほか4物件を調査したが、

このうちの3物件に同様の不当表示が見受けられた。

#### 【E社の事例】

**対象広告:**不動産情報サイト

**対象物件:**賃貸住宅

### 違反内容

**表示:**「賃料2.45万円 礼金2.45万円 敷金－ワンルーム 仲介 定期借家3ヶ月」等と記載。

**事実:**この物件は、契約後当初3か月間は24,500円の割引賃料であり、4か月目以降は49,000円となる契約期間2年の普通賃貸借物件であるのに、E社は、勝手に賃料24,500円とする契約期間3か月の定期賃貸借物件に改ざんして広告したものである。

なお、この物件のほかの4物件を調査したが、いずれも同様の不当表示が見受けられた。

## Ⅲ 取引内容にかかる不当表示事例

#### 【F社の事例】

**対象広告:**不動産情報サイト

**対象物件:**賃貸住宅

### 違反内容

#### 《賃貸住宅1》

**表示:**「家賃3.4万円 管理費等3,000円 1K(洋室4.5K1.5) 専有面積13.00㎡ マンション 室内設備 洗濯機付／クローゼット／家具付／家電付 代理」等と記載するとともに、浴室及びトイレの室内写真を掲載するなど、あたかも当該物件の間取りは1Kであって、浴室、トイレ、台所等が住戸内に備わっており、これらの設備を専用使用できるかのように表示。

**事実:**実際には、この物件は、住戸内には、

浴室、トイレ及び台所がないワンルーム（洋室4.5）であって、これらの設備は、他の住戸の入居者と共同で使用するのが建物内にあるにすぎない。

また、「室内設備 洗濯機付／クローゼット／家具付／家電付」と記載しているが、これらの設備は、住戸内にも、住戸外の共同の設備としても存在しない。

さらに、「専有面積13.00㎡」と記載しているが、実際の専有面積は、10㎡である。

《賃貸住宅2》

**表示：**「家賃3.5万円 管理費等5,000円 1R（洋室5.5） 専有面積16.50㎡ アパート 代理」等と記載するとともに、浴室及びトイレの室内写真を掲載するなど、あたかも当該物件は、浴室、トイレの備わった16.5㎡のワンルームを賃料35,000円で専用使用できるかのように表示。

**事実：**実際には、この物件は、浴室、トイレの備わった専有面積33㎡のワンルームを4人で共同使用（同居）するものであって、表示の賃料は、一人分のものである。

また、入居条件が、男性限定である旨を記載していない。

さらに、「入館料」と称する返却しない費用（3万円）を必要とするのに、その費目及びその額を記載していない。

**【G社の事例】**  
**対象広告：**不動産情報サイト  
**対象物件：**賃貸住宅

**違反内容**

**表示：**「賃料5万円 管理費10,000円 間取り1K 専有面積21.84㎡ アパート バストイレ別 仲介」等と記載するなど、あたかも台所、風呂及びトイレが住戸内に備わった21.84㎡の間取り1Kの住戸を賃料5万円で

専用使用できるかのように表示。

**事実：**実際には、専有面積18.9㎡のワンルームを2名で共同使用（同居）するものであって、表示の賃料は、一人分のものであり、また、台所、風呂及びトイレは住戸内に備わっておらず、これらの設備は他の住戸と共同で使用するのが建物内にあるにすぎない。

**IV おとり広告の事例**

表示規約では、①架空物件など、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契約済み物件など、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。

**【H社の事例】**  
**対象広告：**不動産情報サイト  
**対象物件：**賃貸住宅

**違反内容**

**表示：**賃貸住宅10物件について、例えば「賃貸マンション 賃料6.1万円 管理費等なし 敷金なし 礼金0.5か月 21.00㎡ 契約期間1年 定期借家 入居日即時 仲介」等と記載。

**事実：**対象とした10物件は、いずれも業者間の物件情報図面をもとに、賃料を安くしたり、専有面積を広くしたりするなどした架空物件であって、実際には存在しないため、取引することができないものである。

**【I社の事例】**  
**対象広告：**不動産情報サイト  
**対象物件：**新築住宅

### 違反内容

**表示：**新築住宅3物件について、例えば「新築一戸建て・住宅 4,840万円 3LDK 建物面積88.65㎡ 土地面積53.31㎡ 築年月2013年9月新築 建築確認〇〇〇〇号 媒介」等と記載。

**事実：**当協議会は、I社に対し、広告掲載時点の当日に元付会社の物件情報図面等の掲載物件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3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架空物件であると認められた。

#### 【J社の事例】

**対象広告：**不動産情報サイト  
**対象物件：**中古住宅

### 違反内容

#### 《中古住宅1》

**表示：**「中古住宅 1,180万円 情報更新日2011/09/01 次回更新予定日2012/11/15 土地面積 99.19㎡ 建物面積113㎡ 現況居住中 引き渡し時期相談 媒介」等と記載（2013年11月13日掲載広告を対象）。

**事実：**この物件は新規に情報公開した後の2011年10月21日に契約済みとなったが、削除することなく、更新を繰り返し当該広告時点（2013年11月13日）まで約1年1か月間継続して広告を掲載したものである。

#### 《中古住宅2》

**表示：**「中古住宅 980万円 情報更新日2011/10/31 次回更新予定日2012/11/15 土地面積153.99㎡ 建物面積80.24㎡ 空家 引き渡し時期相談 媒介」等と記載（2013年11月13日掲載広告を対象）。

**事実：**この物件は新規に情報公開した後の

2011年12月頃に契約済みとなったが、削除することなく、更新を繰り返し当該広告時点（2013年11月13日）まで約11か月間継続して広告を掲載したものである。

なお、これらの物件のほか3物件を調査したが、このうちの2物件も契約済みで取引できないものであった。

#### 【K社の事例】

**対象広告：**不動産情報サイト  
**対象物件：**新築分譲住宅

### 違反内容

**表示：**「新築一戸建て 2,980万円～3,580万円 情報提供日2013/8/4 次回更新日 情報提供より8日以内 販売戸数5戸 土地面積91.01㎡～110㎡ 建物面積95.58㎡～98.01㎡ 仲介」等と記載（2013年8月5日掲載広告を対象）。

**事実：**販売戸数5戸のうち4戸は、新規に情報公開した後の2013年7月13日から同月20日までの間で既に契約済みとなったが、情報内容を修正せずに更新を行い、広告時点（同年8月5日）まで広告を掲載したものである。

したがって、「2,980万円～3,580万円」、「土地面積91.01㎡～110㎡」及び「建物面積95.58㎡～98.01㎡」と記載しているが、実際の価格及び土地・建物面積は3,480万円、土地面積100.45㎡、建物面積95.58㎡である。

この物件のほかにも新築分譲住宅6物件を調査したが、このうち4物件にも同様の違反が見受けられた。

また、K社は、2009年3月にも、当協議会から嚴重警告・違約金の措置を受けているにもかかわらず、再び規約に違反する表示を行ったものである。

**【L社の事例】**

対象広告：不動産情報サイト

対象物件：賃貸住宅

**違反内容****《賃貸住宅1》**

表示：「賃料6万円 1K 18.63㎡ マンション 情報更新日 2013/03/21 次回更新日 情報更新日より8日以内 入居即 仲介」等と記載（2013年3月22日掲載広告を対象）。

事実：この物件は、2013年1月26日に既に契約済みであって取引できないにもかかわらず、その後の同年2月16日に新規に情報公開し、広告時点（同年3月22日）まで更新を繰り返し継続して広告を掲載したものである。

**《賃貸住宅2》**

表示：「賃料6万円 ワンルーム 16.77㎡ マンション 情報更新日 2013/03/21 次回更新日 情報更新日より8日以内 入居即 仲介」等と記載。

事実：この物件は、2013年2月1日に既に契約済みであって取引できないにもかかわらず、その後の同年2月16日に新規に情報公開し、広告時点（同年3月22日）まで更新を繰り返し継続して広告を掲載したものである。

これらの物件のほか6物件を調査したが、このうち4物件も契約済みのため取引できないものであった。

**【M社の事例】**

対象広告：自社ホームページ

対象物件：中古住宅

**違反内容****《中古住宅1》**

表示：「建物付き 売却状況 有 930万円 4LDK S61.12築 土地面積175.08㎡ 建

物面積94.39㎡ 一般媒介」等と記載（2013年9月4日掲載広告を対象）。

事実：「売却状況 有」と記載しているが、実際には、この物件は新規に情報公開した後の2011年9月に契約済みとなったにもかかわらず、削除することなく、広告時点（2013年9月4日）まで概ね2年間継続して広告を掲載したものである。

**《中古住宅2》**

表示：「建物付き 売却状況 有 2200万円 5DK H1.4築 土地面積728㎡ 建物面積193.36㎡ 一般媒介」等と記載（2013年9月4日掲載広告を対象）。

事実：「売却状況 有」と記載しているが、実際には、この物件は新規に情報公開した後の2012年2月に売主が売却を中止したにもかかわらず、削除することなく、当該広告時点（2013年9月4日）まで概ね1年5か月間継続して広告を掲載したものである。

このほか5物件を調査したが、このうちの4物件も、契約済みのため取引できないものであった。

**【N社の事例】**

対象広告：不動産情報サイト

対象物件：賃貸住宅

**違反内容**

表示：「賃料6.1万円 管理費8000円 1K 22.77㎡ 築年月2006年1月 14階／15階建て 情報更新日2012/12/03 次回更新日 情報更新日より15日以内 入居相談 仲介」等と記載（2012年12月5日の掲載広告を対象）。

事実：この物件は、分譲マンションの1住戸を所有者（個人）からN社の親会社が借り上げ、この住戸をN社が仲介として広告しているものであるが、次の理由から、実際には取

引する意思がない「おとり広告」であると認められた。

- ① 親会社が所有者から借り上げている賃料は85,000円であるのに、この賃料よりも24,000円も安い賃料で広告していること。
- ② N社は、他の仲介業者にも当該物件の募集情報を提供しているが、その賃料は88,000円であって、この賃料より27,000円も安い賃料で広告していること。
- ③ 当該建物内で、当該物件と同面積（22.77㎡）の他の住戸（5戸、3階～13階に所在）の入居者を他の複数の仲介業者が募集しているが、その賃料は、高いもので101,000円、安いものでも79,000円であって、これらの賃料より18,000円から40,000円も安い賃料で広告していること。
- ④ N社は、当該物件を2012年5月から少なくとも2013年3月までの概ね10か月間広告しているが、この間、当該サイトの問い合わせフォームによる顧客からの問い合わせが434件と相当数の反響があるのに、成約に至っていないこと。
- ⑤ N社は、賃料を著しく安くしている理由として、「貸主から早く賃借人を付けるように言われているからである。」と説明しているが、この説明には全く合理性がないこと。

なお、このほか8物件を調査したが、このうちの4物件は、当該物件と同様、取引する意思のない「おとり広告」であると認められた。

## V 終わりに

平成25年度、嚴重警告・違約金の措置を講じた事案のうち、不動産情報サイトや自社のホームページといったインターネット広告に

よるものの割合が89.6%と、昨年度（88.6%）と同様、ほぼ約9割を占めた。

今回紹介した事例は、すべてインターネットを媒体としたものである。

違反内容を見ると、架空物件（H社及びI社の事例）や契約済み物件（J社、K社、L社及びM社の事例）といった「おとり広告」とともに、取引する意思のない「おとり広告」（N社の事例）も見受けられた。これも昨年と同様である。

当協議会では、インターネット広告の適正化を推進するために、主要な不動産情報サイトを運営する4社（いずれも当協議会の賛助会員である。）の広告審査等の実務責任者らをメンバーとする『ポータルサイト広告適正化部会』を設けており、適正化を図るための効果的、かつ、効率的な方策を順次実施しているところである。

新たな方策として、①部会の構成会社及び当協議会が認定した「おとり広告」等の悪質な不当表示の情報等を適宜、共有し、②部会の構成会社は、各社が運営する不動産情報サイトに、その情報にかかる物件の掲載が認められた場合には、その物件広告の削除及び再発防止等の策を講じることとしており、既に本年4月から実施しているところである。

ちみにこの内容については、本年3月25日に「ニュースリリース」として、業界紙等に発表している。