

# 平成30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 専務理事 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)と、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)の二つの公正競争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対応し、指導を行うほか、規約違反の疑いのある広告表示を調査し、調査結果に応じて一定の処理を行っている。

平成30年度においては、表1のとおり、1,197物件(29年度1,108物件)を調査し、表2のとおり177件(29年度と同数)に対して処理を行った。

このうち、違反の内容、程度、その及ぼす影響等が重大なものについては、嚴重警告とするとともに違約金を課す措置を講じているが、30年度、この措置件数は49件(29年度59件)であった。

次に、この違約金の措置を講じた事例を紹介する。

【表1】

物件種別	平成30年度	平成29年度
賃貸住宅	678	510
中古住宅・新築住宅	231	389
売地	108	50
新築分譲住宅	78	52
中古マンション	48	81
分譲宅地	33	19
新築分譲マンション	20	6
現況有姿分譲地	1	1
合計	1197	1108

【表2】

区分	処理内容	平成30年度		平成29年度	
		表示規約	景品規約	表示規約	景品規約
加盟事業者	嚴重警告・違約金	49	0	59	(1)
	嚴重警告	0	0	0	0
	警告等	112	1(1)	108	(1)
	不問等	15	0	8	0
非加盟事業者	広告改善要望	0	0	2	0
小計		176	1(1)	177	(2)
合計		177		177	

※ 景品規約欄のカッコ内の数字は、表示の違反と重複したものである。

A社の事例

対象広告：ホームページ及び不動産ポータルサイト

対象物件：新築住宅 8 件、新築分譲住宅 1 件

[ ホームページ掲載の新築住宅 ]

表示：「新築戸建て 3,380万円 土地面積 70.62㎡ 建物面積98.86㎡ 4 LDK 築年月 平成29年 5月 京急本線〇〇駅徒歩16分 媒介 次回更新予定 随時」等と記載（2018年（平成30年）6月13日時点の広告を対象）

事実：2017年（平成29年）8月22日に契約済みとなったにもかかわらず、以降更新を繰り返し、少なくとも対象とした広告の時点（2018年（平成30年）6月13日）まで9か月以上継続して広告を掲載したもの（おとり広告）である。

なお、このほか当該ホームページに掲載の新築住宅 8 件を調査対象としたが、いずれも当該物件同様、契約済みとなったのに、長いもので9か月以上、短いものでも1か月以上継続して広告したおとり広告であった。

[ 不動産ポータルサイト掲載の新築分譲住宅 ]

表示：「新築一戸建て3,860万円～4,380万円 土地面積106.95㎡～284.44㎡ 建物面積95.85㎡～105.37㎡ 3 LDK+S（納戸）～4 LDK 2018年 9月完成予定 京急本線〇〇駅徒歩7分 販売戸数11戸 木造 建築確認番号第KBI-〇〇〇〇号 仲介 情報提供日2018年6月10日 次回更新予定日 情報提供より8日以内」等と記載（2018年6月11日時点の広告を対象）

事実：表示の建築確認番号は、架空の番号であり、対象とした広告時点においては、販売戸数10戸全て建築確認を受けておらず、広告等の開始時期の制限に違反するものである。

B社の事例

対象広告：不動産ポータルサイト

対象物件：賃貸住宅 7 件

[ 賃貸住宅 1 ]

表示：「家賃5.0万円 管理費等 0円 敷金 0円 礼金 1ヶ月 専有面積10.52㎡ 築年数 1988年 4月 普通賃借契約 シェアハウス 東京都大江戸線〇〇駅徒歩2分 仲介 情報登録日2018年2月5日 次回更新予定日2018年2月12日」等と記載（2018年2月8日時点の広告を対象）

事実：2013年7月1日に契約済みとなり、取引できないにもかかわらず、その4年2か月後の2017年9月7日に新規に広告を掲載し、少なくとも対象とした広告の時点（2018年2月8日）まで5か月以上継続して広告を掲載したもの（おとり広告）である。

また、「普通賃借契約」と記載しているが、実際には契約期間2年の定期建物賃貸借である。

[ 賃貸住宅 2 ]

表示：「家賃4.8万円 管理費等 0円 敷金 0円 礼金 0円 専有面積5.0㎡ 築年数2012年10月 シェアハウス つくばエクスプレス〇〇駅徒歩12分 仲介 情報登録日2018年2月6日 次回更新予定日2018年2月13日」等と記載するとともに建物外観写真を掲載（2018年2月8日時点の広告を対象）

事実：2017年9月4日に契約済みとなり、取引できなくなったにもかかわらず、その翌日に新規に広告を掲載し、少なくとも対象とした広告の時点（2018年2月8日）まで5か月以上継続して広告を掲載したもの（おとり広告）である。

また、建物の外観写真を掲載しているが、当該物件の建物ではなく、形状等が全く異なる

るものである。

これら 2 物件のほか賃貸住宅 8 物件を調査したが、このうちの 1 件は、同様に契約済みにもかかわらず新規に広告を掲載したおとり広告であり、5 件は、広告掲載後に契約済みとなったのに、長いもので 4 か月間、短いもので 2 か月以上継続して広告したおとり広告であった。

C 社の事例

対象広告：ホームページ  
対象物件：賃貸住宅 10 件

[ 賃貸住宅 1 ]

表示：「賃料 277,000 円 管理費 10,000 円 敷金 1 ヶ月 礼金 - 東京メトロ南北線〇〇駅徒歩 5 分 鉄筋コンクリート 築年月 2005 年 1 月 1 SLDK 53.7 m<sup>2</sup> 仲介」等と記載 (2018 年 4 月 25 日時点の広告を対象)

事実：2016 年 11 月 30 日に賃料 281,000 円で契約済みとなったにもかかわらず、少なくとも対象とした広告の時点 (2018 年 4 月 25 日) まで 1 年 4 か月以上、実際よりも安い賃料で広告を掲載したもの (おとり広告) である。

[ 賃貸住宅 2 ]

表示：「賃料 191,000 円 管理費 - 敷金 1 ヶ月 礼金 - 東京メトロ日比谷線〇〇駅徒歩 7 分 鉄筋コンクリート 築年月 2004 年 3 月 1 R 40.65 m<sup>2</sup> 仲介」等と記載 (2018 年 4 月 25 日時点の広告を対象)

事実：2017 年 2 月 28 日に賃料 200,000 円で契約済みとなったにもかかわらず、少なくとも対象とした広告の時点 (2018 年 4 月 25 日) まで 1 年 2 か月間、実際よりも安い賃料で広告を掲載したもの (おとり広告) である。

なお、この 2 物件のほか、賃貸住宅 8 物件を調査したが、このうちの 3 件は、上記の物件同様契約済みにもかかわらず、契約賃料よりも安い賃料で、長期間掲載したものであり、このほかの 4 件も契約済みのおとり広告であった。

D 社の事例

対象広告：ホームページ  
対象物件：新築分譲マンション 1 件

表示：「JR 横浜線〇〇駅徒歩 5 分 販売戸数 29 戸 総戸数 29 戸 1 LDK + S、2 LDK + S 住戸面積 53.84 m<sup>2</sup> (1 戸) \ 54.34 m<sup>2</sup> (9 戸) 54.85 m<sup>2</sup> (10 戸) \ 62.90 m<sup>2</sup> (9 戸) 2,300 万円 台から 鉄筋コンクリート造 地上 11 階 建物竣工予定 平成 29 年 10 月 18 日 入居予定 平成 29 年 11 月 末日 売主」等と記載 (2018 年 (平成 30 年) 2 月 27 日時点の広告を対象)

事実：「販売戸数 29 戸」と記載しているが、このうちの 12 戸は、2017 年 (平成 29 年) 12 月 9 日から 2018 年 (平成 30 年) 2 月 11 日にかけて契約済みとなったにもかかわらず、表示内容を修正することなく更新を繰り返し、対象とした広告の時点 (2018 年 2 月 27 日) まで 2 か月以上継続して広告を掲載したものである。

また、住戸専有面積ごとに住戸数を記載しているが、実際に取引可能な住戸数は次のとおりである。

表示	事実
54.34 m <sup>2</sup> (9 戸)	5 戸
54.85 m <sup>2</sup> (10 戸)	5 戸
62.90 m <sup>2</sup> (9 戸)	6 戸

E社の事例

対象広告：不動産ポータルサイト  
対象物件：賃貸住宅 8 件

[ 賃貸住宅 1 ]

表示：「賃料 3 万円 共益費 1.5 万円 敷金なし 礼金なし 保証金 3 万円 1 LDK 山手線〇〇駅徒歩 5 分 専有面積 35.4㎡ 築年数（築年月）築 23 年（1995 年 03 月）鉄筋コンクリート 定期借家 6 ヶ月 仲介 情報公開日 2017 年 6 月 15 日 情報更新日 2018 年 1 月 19 日 次回更新予定日 随時）」等と記載（2018 年 1 月 29 日時点の広告を対象）

事実：D 社に対し、対象とした広告の掲載日当日に当該物件を含む賃貸住宅 10 物件について物件情報図面等の関係資料の提出を求めたところ、D 社の代表者から、当該物件を含む 3 物件について、物件資料を紛失してしまい、物件の特定ができない旨の回答があった。

したがって、D 社は、これら 3 物件の広告を見て訪れた顧客を案内することも取引することもできないものであることから、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おとり広告と認定した。

[ 賃貸住宅 2 ]

表示：「賃料 4.5 万円 共益費 5,000 敷金なし 礼金なし 保証金なし 1 K 東急池上線 〇〇駅徒歩 5 分 専有面積 19.86㎡ 築年数（築年月）築 18 年（2000 年 03 月）鉄骨鉄筋コンクリート 定期借家 3 ヶ月 再契約可 / 再契約後条件有 貸主」等と記載（2017 年 12 月 25 日時点の広告を対象）

事実：「賃料 4.5 万円」、「定期借家 3 ヶ月」、「再契約可 / 再契約後条件変更有」と記載し、あたかも 3 か月間の定期建物賃貸借契約の終了後、再契約することが任意であるかのように

表示しているが、実際には、契約後 3 か月経過後に、賃料 83,000 円、2 年間の普通建物賃貸借で再契約することが取引の条件であり、再契約しない場合には 249,000 円の違約金が発生するものである。

なお、このほか賃貸住宅 4 物件を調査したが、このうちの 3 件は、契約済みとなったにもかかわらず、長いもので 8 ヶ月以上、短いものでも 1 か月間継続して広告したおとり広告であった。

F社の事例

対象広告：不動産ポータルサイト  
対象物件：新築住宅 9 件

[ 新築住宅 1 ]

表示：「新築一戸建て 4,500 万円 土地面積 48㎡ 建物面積 70㎡ 3 LDK 築年月 2018 年 12 月 都電荒川線 〇〇駅徒歩 5 分 建築確認番号第 〇〇〇建 GU 〇〇〇 一般媒介」等と記載（2018 年 2 月 26 日時点の掲載広告を対象）

事実：売主が売地（価格 3,000 万円、土地面積 47.09㎡）として取引しているものを、F 社は、架空の建築確認番号を表示し、土地面積を 48㎡に改ざんするなど新築住宅の広告を捏造したものであって、表示にかかる新築住宅は、実際には存在しないため、取引することができないもの（おとり広告）である。

[ 新築住宅 2 ]

表示：「新築一戸建て 5,370 万円 土地面積 54㎡ 建物面積 80㎡ 3 LDK 築年月 2018 年 12 月 東京メトロ南北線 〇〇駅徒歩 5 分 建築確認番号第 〇〇〇建 KF 〇〇〇〇 一般媒介」等と記載（2018 年 2 月 26 日時点の掲載広告を対象）

事実：売主が売地（価格3,870万円、土地面積51.77㎡）として取引しているものを、F社は、F社は、架空の建築確認番号を表示し、土地面積を54㎡に改ざんし、新築住宅の広告を捏造したものであって、表示にかかる新築住宅は、実際には存在しないため、取引することができないもの（おとり広告）である。

なお、これら2物件のほか新築住宅7物件を調査したが、いずれもこれらの物件同様、売地を新築住宅の広告に捏造したおとり広告であった。

#### G社の事例

対象広告：不動産ポータルサイト  
対象物件：賃貸住宅10件

表示：「家賃12.6万円 共益費 - 敷30万円 礼 - 専有面積50㎡ 階建て3階 / 5階 築年月2009年12月 東京メトロ有楽町線〇〇駅 歩9分 仲介」等と記載するとともに間取り図を掲載（2017年12月2日時点の掲載広告を対象）

事実：この物件は、実際には存在しないため取引できないもの（おとり広告）である。

このほか、賃貸住宅9物件を調査したが、いずれも当該物件同様、実際には存在しない物件（おとり広告）であった。

G社の代表者は、「東京都住宅供給公社が実際に募集している物件情報を基に、賃料、共益費、敷金、専有面積、階数、所在階、建築年月、所在地、間取り図等を改ざんして掲載した。これまで公社の物件を多く掲載していたが、公社から不動産ポータルサイトに掲載することを禁止するとの連絡を受け、反響数の減少を防ぐため、公社の物件であることが分からないように広告した。」等と述べている。

なお、G社は、2013年6月に、契約済みのおとり広告を行ったことにより、当協議会から違約金の措置を受けているにもかかわらず、再び違反を繰り返したものである。

#### 終わりに

今回7事例を掲載したが、いずれもインターネット広告によるものであるなど、平成30年度、「嚴重警告・違約金」の措置を講じた49件の全てがインターネット広告によるものであった（29年度は93.2%、59件中55件。26年度以降9割以上占める状況が続いていた。）

当協議会は、平成29年1月から、インターネット広告による「おとり広告」等の重大な違反の撲滅を強力に推進するため、趣旨に賛同する不動産ポータルサイト10サイト（令和元年6月1日時点、表3参照。）と連携し、「嚴重警告・違約金」の措置を講じた事業者に対して、これらのサイトへの広告掲載を、原則として1か月以上停止する施策を実施している。

この施策については、徐々に事業者間に浸透しており、かなりの抑止効果が得られているものと考えているが、依然、おとり広告は多く見受けられており、今後とも、このほかの不動産ポータルサイトにも働きかけ、同様の施策を実施するよう求めていくこととしている。

【表 3】

	サイト名	運営者
1	at home	アットホーム株式会社
2	健美家	健美家株式会社
3	SUUMO	株式会社リクルート住まいカンパニー
4	スマイティ	株式会社カカコム
5	CHINTAI	株式会社CHINTAI
6	ハトマークサイト	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
7	マイナビ賃貸	株式会社マイナビ
8	ヤフー不動産	ヤフー株式会社
9	LIFULL HOME'S	株式会社LIFULL
10	ラビーネット不動産	公益社団法人全日本不動産協会