

# 平成24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

【表1】平成24年度調査対象物件数

物件種別	調査物件数
賃貸住宅	459
中古住宅・新築住宅	460
売地	410
中古マンション	100
新築分譲住宅	88
分譲宅地	78
新築分譲マンション	8
現況有姿分譲地	2
合計	1,605

【表2】平成24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	厳重警告・違約金	44		
	厳重警告	0		
	警告等	145		1
	会員団体に通知	1		
	不問	7		
小計		197	0	1
合計(実数)			198	

※「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。

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、同法は平成21年6月に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、同年9月に消費者庁に移管されている。

当協議会は、平成24年度において、1,605物件を調査し（表1）、規約に違反する疑いのある事案198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厳重警告を行っている。24年度は44件に対して厳重警告・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。

## 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：**インターネット不動産情報サイト

**対象物件：**新築住宅

**違反内容**

**表示：**「新築一戸建て・住宅 5,995万円 4LDK 建物99.65m<sup>2</sup> 土地50.00m<sup>2</sup> 築年月2013年3月 3階建 建築確認有 □□□□□号 媒介」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。

**事実：**この物件は、売主（宅建業者）が建築条件付の売地として3,390万円を取引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、表示の建築確認番号は架空のものであって、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社がこの土地に住宅を建築して、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4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。

### 【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

**違反内容**

**表示：**「5,830万円 新築一戸建て 3LDK 建物面積84m<sup>2</sup>（実測） 土地面積61.99m<sup>2</sup>（実測）完成時期2012年5月 入居時期相談 木造2階建 建築確認番号：〇〇〇〇 仲介」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。

**事実：**この物件は、売主（個人）が、土地面積63.79m<sup>2</sup>の古家付きの土地を価格4,480万円を取引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、表示の建築確認番号は架空のものであって、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、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（B社は、他の宅建業者に建築確認のない新築住宅を広告していることを隠すために、故意に土地面積を小さく表示したものである。）。

しかも、B社は情報登録後、売主が販売を中止したにもかかわらず、削除せず、更新を繰り返し2か月以上継続して広告していたものである。

なお、この物件のほかに新築住宅2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

### 【D社の事例】

**対象広告：**新聞折込チラシ

**対象物件：**新築分譲マンション（販売戸数3戸）

**違反内容**

**表示：**チラシ表面に大きな文字で「お急ぎ下さい 残3戸 〇〇区の新築マンション

1LDK 40.56m<sup>2</sup> ~~3,500~~万円(税込)⇒2,150万円(税込)坪単価174.9万円 限定3戸モデルルーム使用住戸」と記載し、裏面下段に小さな文字で「当社が20年間責任を持って賃貸管理を行ない、運用のお手伝いをさせていただきます。」等と記載し、あたかも販売戸数3戸は、3,500万円から2,150万円に値下げした価格で購入できるかのように表示。

**事実：**実際の価格は3,500万円であって、2,150万円に値下げしたものではない。

なお、D社は、当該物件を20年間賃貸した場合の賃料収入を販売価格に充当すれば2,150万円になるとしているが、価格を2,150万円に値下げするものではなく、当該表示は不当な二重価格表示である。

#### 【E社の事例】

**対象広告：**インターネット自社ホームページ

**対象物件：**新築住宅

**違反内容**

(新築住宅1)

**表示：**「付近でお探しの方、ココまで安い物件はしばらく出ません。お買い得です。新築戸建 ~~2,480~~万円→1,980万円 仲介」等と記載。

**事実：**当該物件は、2,480万円で2か月間販売した後、2,280万円に値下げし、さらに、同日2,180万円に値下げし、3日間販売した後にさらに1,980万円に値下げしたものであって、二重価格表示の要件(値下げする直前の価格で3か月以上販売していること等の要件を満たす必要がある。)を満たしていないため、二重価格表示をしてはならないものである。

なお、この物件は、1,980万円に値下げする直前の価格2,180万円で3か月以上販売していた実績はない。

(新築住宅2)

**表示：**「新築戸建 2,480万円→2,380万円 仲

介」等と記載し、2,480万円から2,380万円に値下げした価格で購入できるかのように表示。**事実：**実際の価格は2,480万円であって、2,380万円に値下げをした事実はない。

当該物件には100万円相当の太陽光発電システムが設置されているが、E社は、売電の収入や国からの補助金により、システムの費用が相殺されるとして、このような表示を行ったものであるが、これが事実であったとしても、価格を下げて取引するものではない。

#### 【F社の事例】

**対象広告：**インターネット自社ホームページ

**対象物件：**仲介物件

**違反内容**

**表示：**トップページに「仲介手数料無料 買うのも売るのも仲介手数料無料0円」等と記載し、あたかもF社の仲介により取引した場合には、すべて仲介手数料が無料であるかのように表示。

**事実：**仲介手数料が無料になるのは、売主と直接媒介契約を締結した場合や、売主が宅建業者で、かつ、他の宅建業者が介在していない場合など、売主から宅建業法で定める上限額相当の仲介手数料を受け取ることが可能な物件を取引する場合のみである。

F社によると、顧客に紹介可能な約60,000物件(F社の営業エリアに該当するレイズ情報等からの数値)のうち、仲介手数料が無料と考えられるのは、その4分の1の15,000物件程度であり、残りの約45,000物件は、無料にはならないものであった。

また、「購入時は価格を最大限値引！」と記載していたが、最大限値引きできるとの根拠はなく、さらに、「大手不動産業者様などのホームページにも、売却物件の情報を多数広告掲載させて頂く事ができます。」と記載しているが、その事実はなかった。

**【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

**違反内容**

**表示：**「賃料2.60万円 管理費等3,000円 敷金なし 礼金0.5か月 1K マンション 築年月00 / 12 (築12年) 仲介」等と記載するとともに「3か月間賃料半額」と記載し、あたかも契約後3か月間の賃料は表示の賃料の半額(13,000円)になるかのように表示。

**事実：**契約後3か月間の賃料は26,000円であり、4か月目以降の賃料は52,000円であって、実際には、表示の賃料は、既に半額になったものである。

また、「礼金0.5か月」と記載し、礼金の額は13,000円であるかのように表示しているが、実際の礼金の額は52,000円であり、さらに、実際の建築年月は1987年12月(築25年)である。

G社は、当該物件ほか3物件も同様の賃料の不当表示を行っていた。

**Ⅲ 取引内容にかかる不当表示事例****【H社の事例】**

**対象広告：**インターネット自社ホームページ

**対象物件：**中古住宅

**違反内容**

**表示：**「価格3,680万円 駅近一戸建て 4LDK + P 土地20坪 建物102m<sup>2</sup> 築20年」等と記載するとともに、建物の外観図及びリビングルーム、台所、浴室等の建物の内部写真を掲載。

**事実：**建物の外観図は、実際に取引する物件とは、建物の形状、ドアの位置、窓の位置や数等が全く異なり、駐車スペースもないのにこれを描くなど、実際よりも著しく優良に描いたものであり、また、建物の内部写真は、

別の物件のものであって実際とは全く異なるものであった。

当該物件のほか、中古住宅3件、「ご成約御礼」と記載のある5件を含め中古住宅7件の建物外観図と建物内部写真を調査したが、いずれも、当該物件同様、実際とは全く異なるものであった。

**【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

**違反内容**

**表示：**「賃料3.80万円 管理費等なし 敷金1.5万円 礼金なし 間取り1R 20.00m<sup>2</sup> 築年月83/04 マンション 構造RC 地上5階建て3階部分 設備 バス・トイレ独立、シャワー、風呂」等と記載し、あたかも3.8万円の賃料で風呂とトイレが室内にある20m<sup>2</sup>のワンルームマンションを専用使用できるかのように表示。

**事実：**この物件は、5人で居住する相部屋物件であって、表示の賃料は一人分の賃料であり、しかも、風呂とトイレは室内にはなく室外に共同のシャワールームとトイレがあるにすぎない。

**【J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

**違反内容**

**表示：**「賃料3.00万円 管理費等なし 礼金なし 敷金0.5か月 間取り1K 13.20m<sup>2</sup> アパート 築年月95/01 メゾネット フローリング システムキッチン 仲介」等と記載するとともに、1階部分(玄関、浴室)及び2階部分(トイレ、台所、洗面及び「BED ROOM 6帖」と記載の居室)の間取図を掲載し、あたかもこの間取図に掲載された部分

をすべて専用使用できるかのように表示。

**事実：**専用使用できるのは「BED ROOM 6帖」と記載の部屋のみであり、この部屋以外の部分（玄関、浴室、トイレ、台所及び洗面）は他の部屋の入居者と共同で使用するものである。

また、「フローリング」と記載しているが、この「BED ROOM 6帖」と記載の部屋は畳敷きの和室である。

つまり、この物件は、和室6畳一間を取引するいわゆる貸間であるのに、1Kのアパートを取引するかのように表示した不当表示である。

なお、当該物件のほかにも13物件を調査したが、このうちの4物件にも間取図の不当表示があり、さらに、残る9物件のうち3物件は、契約済みで取引できないおとり広告であった。

ちなみに、このJ社の代表者は、以前当協議会が規約違反の疑いがあるため事情聴取を予定していたものの、その直前に廃業し、事情聴取できなかったX社の代表者であるが、このX社を廃業する2か月前にJ社を設立していたものである。

#### 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。

##### 【K社の事例】

**対象広告：**インターネット自社ホームページ

**対象物件：**賃貸住宅

##### 違反内容

###### （賃貸住宅1）

**表示：**「1LDK 40.5m<sup>2</sup> 賃料15.5万円 仲介 情報更新日2012年10月21日 次回情報更新予定日2012年10月28日」等と記載。

**事実：**この物件は新規に情報登録した後の2010年5月に契約済みとなったが、削除することなく、更新を繰り返し約2年5か月間継続して広告を掲載したものである。

###### （賃貸住宅2）

**表示：**「2DK 40.36m<sup>2</sup> 賃料15.8万円 仲介 情報更新日2012年10月21日 次回情報更新予定日2012年10月28日」等と記載。

**事実：**この物件は新規に情報登録した後の2010年12月に契約済みとなったが、削除することなく、更新を繰り返し約1年10か月間継続して広告を掲載したものである。

この物件のほかにも6物件を調査したが、いずれも契約済みとなったのに削除せず、長いもので1年8か月、短いものでも9か月も継続して広告していた。

なお、K社は、平成23年1月にも、4物件について、契約済みで取引できないのに、その7か月から1か月以上後に新規に登録した「おとり広告」を行ったため、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、再び同様の違反を行ったものである。

##### 【L社の事例】

**対象広告：**インターネット自社ホームページ

**対象物件：**賃貸住宅

##### 違反内容

###### （賃貸住宅1）

**表示：**「賃料75,000円 管理費1,000円 1DK 23.79m<sup>2</sup> 木造 2階／2階建て 入居即時 仲介 情報有効期限2012年4月30日」等と記載。

**事実：**この物件は、2009年10月10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、その概ね2年5か月後の2012年3月30日に新規に情報登録を行い同年4月9日まで継続して広告していたものである。

#### （賃貸住宅2）

**表示：**「賃料75,000円 管理費0円 1R 16.30m<sup>2</sup> 木造 2階／2階建て 入居即時仲介 情報有効期限2012年4月9日」等と記載。  
**事実：**この物件は、2010年6月29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、その概ね1年9か月後の2012年3月30日に新規に情報登録を行い同年4月9日まで継続して広告していたものである。

これらの物件のほか8物件を調査したが、いずれも契約済みで取引できない「おとり広告」であった。特に、このうちの3物件は、既に契約済みにもかかわらず新規に情報登録を行ったものであった。

#### 【M社の事例】

**対象広告：**インターネット自社ホームページ  
**対象物件：**賃貸住宅10件

#### 違反内容

**表示：**賃貸住宅10物件について、例えば「賃料10.9万円 使用部分面積28.6m<sup>2</sup> 1K 築年月2011年3月 仲介 現況未完成 情報公開日 2012-03-05 次回更新予定日2012年4月3日」等と記載。

**事実：**当協議会は、M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関係資料の提出を求めたにもかかわらず、M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。

M社の代表者は、当該広告の1か月前に当該店舗を閉鎖し、店舗の従業員も退職し、そ

の際に資料は全て破棄したようだと述べていた。

#### 【N社の事例】

**対象広告：**インターネット自社ホームページ  
**対象物件：**新築賃貸併用住宅

#### 違反内容

**表示：**「駅徒歩3分！ 駅近くとは思えないとても落ち着いた、素晴らしい環境です！ 東側5.9m道路に接している為、日当たり・開放感ともに良好！ オーナースペース広々90m<sup>2</sup>で、しかもプラス収支の優良物件です！ 6,150万円 賃貸併用住宅 3LDK（住居部分90m<sup>2</sup>）1R（約15m<sup>2</sup>）×3部屋 家賃収入約18.0万円 土地面積76m<sup>2</sup> 建物面積135m<sup>2</sup> 木造3階建て」等と記載（広告日：平成24年1月30日）。

**事実：**この物件は、平成23年3月21日に売地として3,350万円で既に契約済であるにもかかわらず、この売地情報を基に勝手に新築賃貸併用住宅として広告したものであって、当然、建物の建築確認もなく、当該広告は架空物件を掲載した「おとり広告」と認められた。

このほかに新築賃貸併用住宅と記載のある8物件を調査したが、このうちの5物件は、当該物件同様、売地として既に契約済みのものを新築賃貸併用住宅として広告したものであり、残る3物件も、売地として販売中のものを勝手に新築賃貸併用住宅と広告したものであった

#### 【O社の事例】

**対象広告：**インターネット不動産情報サイト  
**対象物件：**賃貸住宅

#### 違反内容

**表示：**「賃料6.3万円 管理費・共益費5600円 1K 21.84m<sup>2</sup> マンション 築2年 情報更新日2012/01/17 次回更新日 情報更新日より8日以内 内装リフォーム済 入居12年

2月下旬 仲介」等と記載。

**事実：**この物件は、2012年7月20日に既に契約済の物件情報を基に、賃料を10,000円安くし、管理費も4,000円安くし、リフォームをした事実もないのに「内装リフォーム済」と記載する等の改ざんを行ったものであって、実際には存在しない架空物件である。

このほか4物件を調査したが、いずれも契約済み物件を基に賃料等を改竄した架空物件であった。

### 【P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

**違反内容**

**表示：**「賃料5.9万円 管理費・共益費10000円 礼金5.9万円 敷金5.9万円 1K 20.72m<sup>2</sup> マンション 築7年 5階／12階建 入居即 定期借家1年 貸主」等と記載。

**事実：**この物件は、分譲マンションの1住戸をP社が所有者から借り上げ、転貸するものであるが、①同じ建物内で同じ面積の他の住戸の募集賃料は、101,000円ないし104,000円（管理費はいずれも5,000円）であり、当該物件の賃料は著しく安いこと、②P社は所有者から86,000円の賃料で借り上げているにもかかわらず、27,000円も安い賃料を設定し広告していること、③概ね2か月間広告を掲載しているが、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253件と相当数の反響があるのに、成約に至っていないこと、④P社は、成約に至らない理由として「定期借家であるのに礼金を1か月必要であることと、従業員の数が少ないので顧客への対応が満足にできていなかったから。」等と説明したが、この説明に合理性があるとは認められないこと、以上4点を総合的に判断すると、この物件は、表示の条件で取引す

る意思のない「おとり広告」とであると認められた。

なお、他の7物件も調査を行ったが、いずれも、当該物件と同様の内容であり、すべて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24年度において、嚴重警告・違約金の措置を講じた44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39件と88.6%を占めた。このインターネット広告が占める割合は、平成20年度から23年度までは4年連続して70%台であったが、24年度は、23年度の75.0%から13ポイントも増加し、9割に近い数値となっている。

違反内容も、相変わらず契約済み物件（K社及びL社の事例）や架空物件（M社、N社及びO社の事例）を掲載する「おとり広告」が多く、中には物件は存在するものの取引する意思のない「おとり広告」（P社の事例）もあった。

当協議会では、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で構成する賛助会員（平成25年3月1日時点、107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』をスタートさせている。

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おり、早急に対応できるものについては、既にいくつか実施しているものの、より効果的な対策を講ずるべく、鋭意検討しているところである。