

平成28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）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。

〔表 1〕 調査対象物件数

物件種別	平成28年度	平成27年度
中古住宅・新築住宅	7 5 4	8 4 0
売地	6 4 5	9 5 1
賃貸住宅	6 2 4	5 1 3
中古マンション	1 0 5	2 3 0
分譲宅地	9 5	1 5 0
新築分譲住宅	8 4	8 4
新築分譲マンション	4	5
現況有姿分譲地	1	0
合 計	2 3 1 2	2 7 7 3

平成28年度においては、〔表 1〕 のとおり、2,312物件（27年度2,773物件）を調査し、〔表 2〕 のとおり、228件（27年度380件）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の課徴の措置を講じているが、28年度、この措置件数は62件（27年度49件）であった。

次に、この「嚴重警告・違約金」の措置を講じた事例を紹介する。

〔表 2〕 事案処理件数（事業者数）

区分	処理内容	平成 28 年度		平成 27 年度	
		表示	景品	表示	景品
加盟事業者	嚴重警告・違約金	6 2	(1)	4 9	0
	嚴重警告	0	0	0	0
	警告等	1 5 5	(1)	3 2 2	1
	不問等	1 0	0	3	0
非加盟事業者	広告改善要望	1	0	5	0
小 計		2 2 8	(2)	3 7 9	1
合 計		2 2 8		3 8 0	

※ 28年度の景品の違反2件は、いずれも表示の違反と重複したものである。

※ 27年度、警告等の件数が多いが、この年度は、連合ビラ（複数の業者が物件広告を掲載する新聞折込ビラ）を重点的に調査対象としたためである。

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

表示：「情報提供日2016／7／19 次回更新日 情報提供より8日以内 都営浅草線「中延」歩2分 4,980万円 3LDK 建物面積78.18㎡ 土地面積47.56㎡ 完成時期2016年5月 木造3階建 仲介」等と記載（2016年7月21日時点の掲載広告を対象）

事実：価格を「4,980万円」と記載しているが、この価格には、上下水道及び都市ガスの引込工事費用65万円が含まれておらず、実際の価格は5,045万円である。

なお、このほか新築住宅9物件を調査対象としたが、このうち7物件は、前記の物件と同様、実際よりも安い価格を表示したものであり、そのほか、契約済みのおとり広告が1物件、残る1物件も建築工事の完了前であるのに建築確認を受けないまま広告したものであった。

[景品類の提供]

表示：調査対象10物件のうち9物件に、「【7月31日まで『新生活応援キャンペーン』開催中！】①お引っ越し費用 ②カーテン・カーテンレール費用 ③エアコン4台設置費用 上記3点の費用を全て弊社が負担致します！」と記載し、A社（媒介）は、9物件の購入者に対し、総額48万円相当の景品類を提供する企画を実施した。

事実：媒介として物件の購入者等に対して懸賞の方法（抽選、くじ等）によらないで提供する場合の景品類（総付景品）の上限額は、媒介報酬限度額の10％であり、これら9物件の媒介報酬限度額は安いもので103万320円、高いもので206万7,120円であって、提供でき

る景品類の上限額は10万3,032円から20万6,712円であることから、当該景品類（48万円相当）は、いずれも上限額を超えているため、提供してはならないものである。

B社の事例

対象広告：屋外広告物（カラーコーンにビラを貼付し公道に設置したもの）

対象物件：新築住宅

表示：「新築戸建 4380万円 小屋裏収納付き 物件のお問い合わせは ○○不動産（B社の商号）担当 山田 090-□□□□-□□□□」等と記載（2015年12月12日時点に掲出）

事実：取引態様を記載していないため、B社が売主であると誤認されるおそれがあるが、実際には、B社は媒介であり、売買契約が成立した場合には、媒介報酬が必要となるものである。

また、「4380万円」と記載しているが、この価格には、上下水道や都市ガスの引込工事費用65万円が含まれておらず、実際の価格は、4,445万円である。

さらに、必要な表示事項のうち、交通の利便、所在地、土地面積、建物面積等12項目を記載していない。

なお、当該広告は、いわゆるカラーコーンにビラを貼付し、公道上に設置したものであるが、このような行為は屋外広告物法や同法に基づく屋外広告物条例に違反するものであり、行ってはならないものである。

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

[賃貸住宅 1]

表示：「賃料9.0万円 管理費・共益費 0 円
敷金 1 ヶ月 礼金 0 円 東急東横線都立大学
駅徒歩12分 32.67㎡ 1DK 鉄筋コンクリ
ート 築年月1992年01月 現況空室 引渡即
時 仲介 登録日2014年12月21日 有効期限
2016年 8 月25日」等と記載（2016年 8 月22日
時点の掲載広告を対象）。

事実：2014年12月12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9日後の同月21日に新規に情報公開を行い、以降更新を繰り返し、広告時点（2016年 8 月22日）までの約1年8か月間、継続して広告（おとり広告）を掲載したものである。

[賃貸住宅 2]

表示：「賃料10.0万円 管理費・共益費 0 円
敷金 2 ヶ月 礼金 1 ヶ月 日比谷線広尾駅徒歩
10分 30㎡ 1K 鉄筋コンクリート 築
年月1985年04月 現況空室 引渡即時 仲介
登録日2014年12月20日 有効期限2016年 8 月
25日」等と記載（2016年 8 月22日時点の掲載
広告を対象）。

事実：新規に情報公開後の2015年 1 月29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、削除することなく更新を繰り返し、広告時点（2016年 8 月22日）までの約1年7か月間、継続して広告（おとり広告）を掲載したものである。

また、「日比谷線広尾駅徒歩10分」と記載しているが、同駅から実際の徒歩所要時間は14分（1,100m）である。

さらに、「築年月1985年04月」と記載しているが、実際の建築年月は1973年 4 月である。

なお、このほか賃貸住宅8物件を調査対象としたが、いずれも前記2物件と同様、契約済みの「おとり広告」であった。

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

[賃貸住宅 1]

表示：「賃料15.1万円 共益費10,000円 礼金
151,000円 敷金151,000円 50.72㎡ 完成年
月2008年 2 月 JR山手線田町駅徒歩10分
情報掲載日2016年05月17日 次回更新予定日
2016年06月01日 仲介」等と記載（2016年 5
月18日時点の掲載広告を対象）。

事実：2014年 2 月15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1年10か月後の2015年12月23日に新規に情報公開を行い、以降更新を繰り返し、広告時点（2016年 5 月18日）までの約5か月間、継続して広告（おとり広告）を掲載したものである。

[賃貸住宅 2]

表示：「賃料6.9万円 共益費6,000円 礼金
69,000円 敷金69,000円 21.37㎡ 完成年月
2003年12月 JR山手線田町駅徒歩 9 分 情
報掲載日2016年05月17日 次回更新予定日
2016年06月01日 仲介」等と記載（2016年 5
月18日時点の掲載広告を対象）。

事実：2014年 6 月15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1年8か月後の2016年 2 月15日に新規に情報公開を行い、以降更新を繰り返し、広告時点（2016年 5 月18日）までの約3か月以上、継続して広告（おとり広告）を掲載したものである。

なお、このほか賃貸住宅10物件を調査対象としたが、いずれも前記2物件と同様、契約

済みであるにもかかわらず、更新を繰り返し、長いもので1年4か月間、短いものでも1か月半以上継続して取引できない「おとり広告」であった。

E社の事例

対象広告：不動産情報サイト

対象物件：新築住宅

表示：「新築一戸建て 東急東横線桜新町駅徒歩18分 3,880万円 1LDK 土地41.98㎡ 建物面積52.50㎡ 木造 築年月2016年11月 建築確認番号8956 一般媒介」等と記載（2016年5月30日時点の掲載広告を対象）。

事実：表示の建築確認番号は架空の番号であって、売主が2,000万円の売地として販売しているものを、E社が勝手に新築住宅に変えて広告したものであり、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。

なお、このほか4物件を調査したが、いずれもこの物件と同様、売主は売地又は中古住宅として販売しているものの、架空の建築確認番号を記載し、勝手に新築住宅として広告したものであった。

F社の事例

対象広告：不動産情報サイト

対象物件：新築住宅

〔新築住宅1〕

表示：「新築一戸建て 予告広告 9,380万円（予定） 情報登録日2016／2／5 次回更新予定日：情報提供より8日以内 2月中旬申込受付開始 山手線「恵比寿」歩5分 土地面積50㎡（実測） 建ぺい率60％ 容積率300％ 建物面積84㎡ 3LDK 完成時期契

約後5ヶ月 建築確認番号：KS101-3298-00256号 仲介」等と記載（2016年2月9日時点の掲載広告を対象）。

事実：土地面積118.74㎡、価格1億5,500万円の売地情報を基に、F社が、土地面積を50㎡に改ざんし、架空の建築確認番号を記載するなど、新築住宅の広告を捏造したものであり、しかも、この土地の実際の容積率は160％であって、表示の建物はこれを超過しており（168％）建築できないものであって、この物件は、実際には存在しないため、取引することができない「おとり広告」（架空物件）であると認定した。

〔新築住宅2〕

表示：「新築一戸建て 予告広告 8,000万円台（予定） 情報登録日2016／2／5 次回更新予定日：情報提供より8日以内 先着順申込受付中 東京メトロ千代田線「代々木公園」歩10分 土地面積60㎡（実測） 建物面積90㎡ 3LDK 完成時期契約後5ヶ月 建築確認番号：AS101-1697-00523号 仲介」等と記載（2016年2月9日時点の掲載広告を対象）。

事実：土地面積172.04㎡、価格2億円の売地情報を基に、F社が、土地面積を60㎡に改ざんし、架空の建築確認番号を記載するなど、新築住宅の広告を捏造したものであって、この物件は、実際には存在しないため、取引できない「おとり広告」（架空物件）であると認定した。

なお、このほか7物件を調査したが、いずれもこの物件と同様、売地情報を基に土地面積を改ざんし、架空の建築確認番号を記載するなど、新築住宅の広告を捏造したおとり広告であった。

G社の事例

対象広告：不動産情報サイト

対象物件：賃貸住宅

[賃貸住宅1]

表示：「賃料5.4万円 管理費・共益費3,000円
敷金8万円 礼金8万円 1K 26㎡ マン
ション 西武新宿線沼袋駅歩9分 築年月
2002年3月 入居即 仲介 情報更新日2016
／01／04 次回更新日 情報更新日より15
日以内」等と記載（2016年1月5日時点の掲
載広告を対象）。

事実：2015年11月24日に賃料8万円で契約済
みとなり、取引できないにもかかわらず、そ
の1か月後の同年12月27日に実際の賃料より
も26,000円も安い54,000円の賃料で新規に情
報公開を行い、2016年1月9日まで広告掲載
したものであることから、この物件は、実際
には取引する意思のない「おとり広告」であ
ると認定した。

[賃貸住宅2]

表示：「賃料5万円 管理費・共益費1000円
敷金7.5万円 礼金7.5万円 1K 22.05㎡
マンション 東京メトロ東西線神楽坂駅歩6
分 築年月2006年3月 入居即 仲介 情報
更新日2016／01／04 次回更新日 情報更
新日より15日以内」等と記載（2016年1月5
日時点の掲載広告を対象）。

事実：2015年12月27日に新規に情報公開を行
い、2016年1月9日まで広告掲載していたが、
新規に情報公開した3日後の2015年12月30日
に表示の賃料よりも25,000円も高い75,000円
の賃料で契約済みとなっていることから、こ
の物件は、実際には取引する意思のない「お
とり広告」であると認定した。

なお、このほか2物件を調査したが、いず

れも実際よりも安い賃料を表示するなどの不
当表示が見受けられた。

H社の事例

対象広告：不動産情報サイト

対象物件：新築住宅

[新築住宅1]

表示：「情報提供日2016／5／16 次回更新
予定日 情報提供より8日以内 東武東上線
「朝霞」歩10分 2580万円 4LDK+S 建
物面積92.73㎡ 土地面積93.66㎡ 完成時期
契約後5ヶ月後 売主」等と記載するととも
に完成予想図を掲載（2016年5月18日時点の
掲載広告を対象）。

事実：この物件は、次の理由から、実際には、
取引する意思のない「おとり広告」とであると
認定した。

- ① 表示価格（2,580万円）は相場（3,000万
円前後）よりも著しく安いこと。
- ② H社は、「仮に、不動産業者から満額で
の買取りの申出があったとしても、応じる
つもりはない。一般の人に安く買ってもら
い、他の顧客を紹介してもらいたいと考え
ている。」等と述べているが、この説明に
は合理性がないと考えられること。
- ③ この広告は、少なくとも11か月間（2016
年1月6日～12月6日）の長期間掲載し、
この間に顧客から191件もの問い合わせが
あったにもかかわらず成約に至っていない
こと。
- ④ 長期間、買い手が付かない状況であるに
もかわらず、指定流通機構（レインズ）
等への登録をしておらず、積極的に販売活
動を行っていないこと。

[新築住宅2]

表示：「情報提供日2016／5／16 次回更新

予定日 情報提供より8日以内 東武東上線「朝霞台」歩10分 2580万円 4LDK+S 建物面積110.95㎡ 土地面積80.99㎡ 完成時期 契約後5ヶ月後 代理」等と記載するとともに完成予想図を掲載（2016年5月18日時点の掲載広告を対象）。

事実:この物件も、次の理由から、実際には、取引する意思のない「おとり広告」とであると認定した。

- ① 表示価格（2,580万円）は、相場（3,000万円前後）よりも著しく安いこと。
- ② H社は、「仮に、不動産業者から満額での買取りの申出があったとしても、応じるつもりはない。売主（個人）は不動産業者を嫌っており、当社以外の不動産業者の介在を拒んでいる。」等と述べているが、この説明には信憑性がないと考えられること。
- ③ この広告は、少なくとも9か月間（2016年4月13日～2017年1月17日）の長期間掲載し、この間に顧客から139件もの問い合わせがあったにもかかわらず、成約に至っていないこと。
- ④ 長期間、買い手が付かない状況であるにもかかわらず、指定流通機構（レインズ）等への登録をしておらず、積極的に販売活動を行っていないこと。

I社の事例

対象広告:不動産情報サイト

対象物件:賃貸住宅

表示:「賃料4.6万円 管理費・共益費5,000円 敷金1ヶ月 礼金なし 東急東横線祐天寺駅徒歩6分 16.43㎡ 1K 築24年（1991年04月） 入居可能時期 即時 契約期間3ヶ月間でのご紹介 仲介 情報公開日2016年03月15日 次回更新予定日 随時」等と記載

（2016年3月23日時点の掲載広告を対象）。

事実:この物件は、次の理由から、実際には取引する意思のない「おとり広告」とであると認定した。

- ① I社に対し、当該物件を含む6物件の元付業者の物件情報図面等の関係資料の提出を求めたところ、I社の代表者から、「元付業者の物件情報図面を基に広告を作成し、新規に情報公開したが、その直後に物件の関係資料はすべて破棄した。これは従業員が行ったことなので私は一切関知していない。」との回答があったが、この回答は信憑性がないと考えられること。
- ② 後日、I社から、元付業者の物件情報図面と称する資料の提出があったが、この図面は、賃料や契約期間等を改ざんしたものであること。
- ③ 当該物件は、広告日（2016年3月23日）の2日後（同月25日）に他の事業者の媒介により成約に至っているが、その賃料は表示の賃料よりも22,000円高い68,000円であり、契約期間も表示の「3ヶ月間」ではなく、2年間の普通建物賃貸借であること。

なお、このほかの5物件についても、当該物件と同様、賃料や契約期間を改ざんしたものであることなどから、いずれも取引する意思のない「おとり広告」とであると認定した。

また、I社は、2013年12月18日にも不動産情報サイトにおいて、契約済みの「おとり広告」や、賃料を実際よりも安く表示する等の重大な不当表示を行ったことにより「厳重警告・違約金」の措置を受けているにもかかわらず、再び、規約に違反する広告を行ったものである。

J社の事例**対象広告：**自社ホームページ**対象物件：**賃貸住宅

表示：「賃料8.7万円 1K 23.53㎡ 管理費＋共益費2,000円 敷金1ヶ月 礼金1ヶ月 情報更新日2016年07月22日 次回更新予定日2016年08月05日 東急田園都市線用賀駅徒歩4分 築年月2003年2月 一般媒介」等と記載（2016年7月25日時点の掲載広告を対象）。
事実：J社に対し、当該物件を含む10物件の元付業者の物件情報図面等の関係資料の提出を求めたところ、J社の代表者から「ホームページ製作会社に物件データの管理を任せていたが、この会社とトラブルになり、契約を打ち切ったところ、物件に関する一切のデータを破棄されたため、物件を特定できず、物件資料の提出ができない。」との回答があった。

しかしながら、これが仮に事実であったとしても、これら9物件を特定することができないため、顧客を案内することも顧客と取引することもできないものであって、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」とであると認定した。

終わりに

今回10事例を掲載したが、このうち9事例がインターネット広告によるものであるなど、平成28年度、「厳重警告・違約金」の措置を講じた62件のうち、インターネット広告によるものが58件と、93.5%を占め、27年度（93.9%）と同様、非常に高い割合であった。

当協議会は、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「アットホーム」、「CHINTAI」、「ライフルホームズ」、「マイナビ賃貸」及び「スーモ」の

運営会社5社をメンバーとする「ポータルサイト広告適正化部会」を設け、適正化を図るための効果的、かつ、効率的な施策を順次実施している。

平成26年4月から、メンバー各社や当協議会が「おとり広告」等の悪質な違反と認定した物件のほか掲載事業者の情報を適宜共有し、メンバー各社のサイトに、その情報に係る物件の掲載が認められた場合には、その物件の削除や掲載事業者に対し再発防止等の策を講じているが、次表のとおり平成28年度、情報共有した物件数は全国で2,812件、事業者数は、全国で723社であった。

【部会の情報共有件数】

	平成28年度	平成27年度
物件数	全国2,812件 うち首都圏1,103件	全国3,619件 うち首都圏2,147件
事業者数	全国723社 うち首都圏287社	全国883社 うち首都圏474社

また、新たな取り組みとして、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、平成29年1月から、当協議会が「厳重警告・違約金」の措置を講じた事業者に対して、同部会のメンバーの5サイトへの広告掲載を、原則として1か月間以上停止する施策を開始している。

平成29年4月から、この施策に「ヤフー不動産」が、5月から「いい部屋ネット」も参加し、より一層の抑止効果も得られるものと考えている。

今後とも、このほかの不動産情報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。