

平成29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。

〔表1〕調査対象物件数

物件種別	平成 29 年度	平成 28 年度
賃貸住宅	5 1 0	6 2 4
中古住宅・新築住宅	3 8 9	7 5 4
中古マンション	8 1	1 0 5
新築分譲住宅	5 2	8 4
売地	5 0	6 4 5
分譲宅地	1 9	9 5
新築分譲マンション	6	4
現況有姿分譲地	1	1
合 計	1 1 0 8	2 3 1 2

※ 調査対象物件数の減少について

関東甲信越エリアに広告収集モニターを設けており、収集した新聞折込チラシ等を点検し、違反が見受けられた場合には、改善を要請しているが、29年度は、収集枚数が減少するとともに違反自体も大幅に減少したため、調査対象物件数が減少したものである。

平成29年度においては、表1のとおり、1,108物件（28年度2,312物件）を調査し、表2のとおり、177件（28年度228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、厳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、29年度、この措置件数は59件（28年度62件）であった。

次に、この「厳重警告・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 29 年度		平成 28 年度	
		表示	景品	表示	景品
加盟事業者	厳重警告・違約金	5 9	(1)	6 2	(1)
	厳重警告	0	0	0	0
	警告等	1 0 8	(1)	1 5 5	(1)
	不問等	8	0	1 0	0
非加盟事業者	広告改善要望	2	0	1	0
小 計		1 7 7	(2)	2 2 8	(2)
合 計		1 7 7		2 2 8	

※ 景品の違反は、いずれも表示の違反と重複したものである。

A社の事例

対象広告：住宅に配布したチラシ

対象物件：新築住宅

表示：「売地 1 土地面積93坪 売地1,180万円 + 建物1,634万円 支払い例月々 58,614円 総額2,814万円（税込）」、「〈物件概要〉土地面積／310.72㎡ 引渡日／相談 取引態様／媒介」等と記載するとともに、建物完成予想図及び「建物面積107.24㎡」等と記載した間取図を掲載し、さらに、当該チラシ下部に「土地だけの購入も可能です。」と記載（2017年2月23日配布チラシ）

事実：「売地 1」と記載してはいるものの、その文字の大きさは極めて小さく、土地と建物の総額やその総額に対する返済額を大きく記載し、さらに、建物外観パースや間取図を掲載するとともに、チラシ下部に「土地だけの購入も可能です。」と記載し、あたかも土地と建物をセットで購入することを前提に取引するものであるかのように表示をしていることから、この広告は、新築住宅を取引するものと認められる。

しかしながら、売主は、売地として取引するものであって、A社が勝手に新築住宅であるかのように表示したものであり、実際には、表示の建物は、建築基準法第6条の確認（以下「建築確認」という。）を受けていないため、このような表示を行うことも取引することもできないものである。

なお、このほか当該チラシには23物件掲載し、いずれもこの物件と全く同様の表示をしているが、これらはすべて、売主は売地として取引するものを勝手に新築住宅であるかのように表示したものであった。

A社は、契約済みの中古住宅を基に勝手に新築住宅としてチラシ広告を行ったとして、

2008年10月に、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、今回、再び、同様の違反を行ったものである。

B社の事例

対象広告：自社ホームページ

対象物件：賃貸住宅

〔賃貸住宅 1〕

表示：「情報更新日2017年02月20日 次回更新予定日2017年03月06日 ○○駅徒歩 2 分 賃料10万円 管理費 + 共益費5,000円 面積36.30㎡ 築年月1993年11月 取引形態 仲介」等と記載（2017年2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11月1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、少なくとも対象とした広告の時点（2017年2月22日）まで1年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。

〔賃貸住宅 2〕

表示：「情報更新日2017年02月20日 次回更新予定日2017年02月28日 ○○駅徒歩 7 分 賃料7万円 管理費 + 共益費8,000円 面積20.48㎡ 築年月2012年2月 取引形態 仲介」等と記載（2017年2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12月21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、少なくとも対象とした広告の時点（2017年2月22日）まで1年2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。

また、契約時に鍵交換費用（16,200円）を必要とするのに、その旨を記載していない。

このほか賃貸住宅7物件を調査したが、いずれも前記の2物件同様、契約済みの「おとり広告」であった。

C社の事例

対象広告：自社ホームページ

対象物件：新築分譲住宅、分譲宅地

[新築分譲住宅]

表示：「新築一戸建て 1号棟4,180万円 2号棟4,180万円 間取り 4LDK 土地面積 1号棟115.73㎡ 2号棟115.71㎡ 建物面積 1号棟105.58㎡ 2号棟105.78㎡ 販売棟数 2棟 築年月2016.03 ○○駅徒歩9分 媒介 情報更新日2015.07.05」等と記載（2016年10月4日時点の掲載広告を対象）

事実：1号棟は2015年6月28日に、2号棟は同年7月4日にいずれも契約済みとなり、取引できないにもかかわらず、翌日の7月5日に新規に情報公開を行い、少なくとも対象とした広告の時点（2016年10月4日）まで約1年3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、「間取り 4LDK」と記載しているが、2号棟の実際の間取りタイプは、3LDK+納戸である。

さらに、建物完成予想図を掲載しているが、実際のものと、窓の位置・数、外装の色・意匠が全く異なるものである。

[分譲宅地]

表示：「建築条件付売地 1号地2,380万円 2号地2,280万円 4号地2,180万円 7号地2,480万円 11号地2,480万円 条件付売地5区画 第1種中高層住居専用地域 ○○駅バス7分徒歩7分 媒介 情報更新日2015.06.09」等と記載（2016年10月4日時点の掲載広告を対象）

事実：販売対象の5区画は、いずれも2015年6月9日に新規に情報公開を行った後、同月26日から翌年の2016年3月21日にかけて契約済みとなり取引できなく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（2016年10月4日）まで、長いもので1年3か月以上、短いものでも6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。

このほか、新築分譲住宅5物件を調査したが、いずれも契約済みの「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

表示：「賃料2.5万円 管理費・共益費15,000円 ○○駅徒歩8分 1K 築年数1997年03月 18.98㎡ 地上11階建て3階部分 マンション 入居可能時期2017年3月中旬 情報公開日2017年02月06日 情報更新日2017年02月04日 次回更新予定日 随時 仲介」等と記載（2017年2月10日時点の掲載広告を対象）
事実：D社に対し、この物件を含む10物件について、対象とした広告の掲載日当日に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「弊社のスタッフがすべてシュレッダーにかけてしまい資料の提出ができない。」との回答があった。

これが仮に事実であるとしても、D社は、これら10物件を特定するができないため、この広告を見て訪れた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」である。

また、仮に存在したとしても、これらの物

件の賃料（2.5万円 6 物件、3.5万円 4 物件）は、周辺相場に比べ著しく安いことから、取引する意思のない「おとり広告」であるとの疑念が強く感じられる。

D社は、取引する意思のない「おとり広告」等を行ったことにより、2016年3月に当協会から、厳重警告・違約金の措置を受けているにもかかわらず、今回、再び、「おとり広告」を行ったものである。

E社の事例

対象広告：不動産情報サイト

対象物件：一棟売りアパート

表示：「1 棟アパート 新築（予定）アパート 販売価格 1 億80万円 土地面積118.26㎡ 建物面積164.55㎡ 木造 築年月2017年04月（新築）〇〇駅徒歩 専任媒介 更新日2017 / 05 / 28 次回更新予定日2017 / 08 / 24」等と記載するとともに、間取り図、建物外観写真を掲載（2017年5月31日時点の掲載広告を対象）

事実：この物件は、2016年9月10日に売地（5550万円）として既に契約済みであり、しかも、この取引にはE社自らが専任媒介業者として関与したものであり、E社はこの物件を基に、新築一棟売りアパートの広告を捏造したものであって、実際には、存在しないため取引することができない「おとり広告」（架空物件）である。

このほか新築一棟売りアパート9物件を調査したが、このうち8物件は、既に契約済みで取引できないにもかかわらず、その3か月から1年以上経過後に新規物件として掲載した「おとり広告」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

表示：「新築一戸建て 提案型土地分譲 〇〇駅徒歩5分 7,380万円 3LDK 建物面積92.47㎡ 土地面積114.43㎡ 築年月2017年4月（新築） 建築確認番号16UDI〇〇〇〇 仲介 登録日2016 / 10 / 09 有効期限2016 / 12 / 12」等と記載（2016年11月29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、売主が売地（6,080万円）として取引しようとしているものをF社が新築住宅の広告に捏造したものであって、実際には、存在しないため取引することができない「おとり広告」（架空物件）である。

この物件のほか新築住宅6物件を調査したが、いずれもこの物件同様、売地を新築住宅の広告に捏造した架空物件であった。

G社の事例

対象広告：不動産情報サイト

対象物件：新築住宅

表示：「新築一戸建て 4,580万円 3LDK 土地面積52.07㎡ 建物面積84.97㎡ 〇〇駅徒歩17分 媒介 建築確認番号第H29SHC〇〇〇〇号 情報公開日2017年6月30日 次回更新予定日 2017年7月14日」等と記載（2017年7月12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「おとり広告」（架空物件）である。

このほか、新築住宅8物件を調査したが、いずれも架空物件であった。

その理由として、G社の代表者は、「社員

がアルバイトスタッフに不動産情報サイトへの物件情報の入力の方を教えたところ、練習として入力した架空の物件情報が誤って掲載されたものである。」と述べているが、信憑性はないと考えられる。

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

表示：「賃料（管理費等）6.5万円（4000円）
〇〇駅徒歩2分 20.13㎡ 1K 築年月
2002年3月 専属専任媒介 登録日2016／
11／01 有効期限2017／01／06」等と記
載（2016年12月26日時点の掲載広告を対象）
事実：H社の代表者は「顧客からの反響を多
く得たいと考え、賃料8万円のものを6.5万
円に改ざんして広告した。」等と述べ、取引
する意思のない「おとり広告」であることを
認めた。

ちなみに、新規登録日（2016年10月26日）
以降、調査対象とした広告の掲載時点（同年
12月26日）までの2か月間で顧客からの問
合わせが154件もあった。

また、このほか賃貸住宅7物件を調査対象
としたが、H社の代表者は、このうち3件に
ついては取引する意思のない「おとり広告」
であると認め、このほかの3件についても、
物件の特定ができず、取引できない「おとり
広告」であると認めた。

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（管理費等）7.4万円（5,000円）
〇〇駅徒歩10分 23.8㎡ 築年月2006年1月
専任媒介 登録日2017／04／02 有効期限

2017／04／09」等と記載（2017年4月6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」と認定し
た。

- ① I社は、「貸主から媒介依頼を受けて広
告したものである。」と述べているが、貸
主は、「I社に媒介を依頼したことはない。
社名すら聞いたこともない。」と述べてい
ること。
- ② 「賃料（管理費等）7.4万円（5,000円）」
と記載しているが、実際の賃料は8.9万円
（管理費等なし）であること。
- ③ 対象とした広告時点（2017年4月6日）
の8か月以上前の2016年7月15日に既に契
約済みであること。

このほか賃貸住宅3物件を調査したが、い
ずれも、前記の物件と同様の内容であり、取
引する意思のない「おとり広告」とであると認
定した。

J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 情報登録日2017年3
月5日 次回更新予定日 情報提供より8日
以内 〇〇駅徒歩5分 2780万円 4LDK
111.05㎡ 83.61㎡ 完成時期 契約後5ヶ月
建築確認番号第13UD12T確〇〇〇〇号 仲
介」等と記載（2017年3月6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」とすると
認定した。

- ① 表示の価格（2,780万円）は、周辺相場
（3,500万円から4,500万円程度）よりも著し

く安いこと。

- ② 少なくとも3年4か月間（2013年7月29日から2017年3月6日まで）という長期間掲載していること。
- ③ この間、顧客から602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、成約していない状況であるにもかかわらず、指定流通機構（レインズ）への登録をしていないなど、積極的に販売活動を行っていないこと。
- ⑤ 売主が代表者の親族であること。

このほか新築住宅1物件を調査したが、これも、同様の理由から、取引する意思のない「おとり広告」と認定した。

なお、J社の代表者は、「おとり広告と誤解される広告を掲載したことは反省している。」「相当の反響があったが、顧客の希望に合わず、結果として他の物件を紹介したことはあった。」等と述べ、「おとり広告」であるとは、明確には認めていない。

K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（管理費等）8.6万円（3000円）
〇〇駅徒歩15分 60㎡ 築年月1997年5月
引渡し 即時 一般媒介 登録日2017／04
／24 有効期限2017／05／15」等と記載
（2017年5月11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」と認定した。

- ① 賃料を「8.6万円」と記載しているが、周辺相場は10万円程度であること。

- ② 2016年12月3日から2017年5月11日まで5か月間という長期間掲載し、この間、顧客から69件の問い合わせがあるのに成約に至っていないこと。

- ③ K社は、貸主であるX社から専任媒介で入居者募集の依頼を受けていると主張しているが、長期間にわたり契約できていないのに、指定流通機構（レインズ）等への登録をするなど積極的に取引を成立させようとしていないこと。

- ④ K社は、「貸主であるX社の募集条件通りに広告しただけである。」と述べているが、X社の代表者はK社の代表者の息子であり、また、物件担当者はK社の元役員であるなど、事実上、X社とK社は一体のものであると考えられること。

- ⑤ X社は、所有者より2012年12月から賃料2万円で借り上げているが、X社の物件担当者は、「借り上げてから4年5か月間転貸できていない。」と述べており、これが事実であれば106万円もの損失であるにもかかわらず、K社のみに入居者募集の依頼をしていること。

- ⑥ K社及びX社の物件担当者は、いずれも「建物が古く、汚いのでなかなか契約に至らない。」と述べているが、X社は貸主であり、これを改善することは可能であることから、この説明には合理性がないこと。

- ⑦ 所有者は、「相場から言えば10万程度で貸せると思うが、雨漏りがしており、このままでは住める状態ではない。賃料2万円であってもX社に借りてもらえてありがたい。」と述べていること。

このほか、賃貸住宅7物件調査したが、2物件が、この物件と同様の理由から、取引する意思のない「おとり広告」と認定し、3物件が契約済み「おとり広告」であった。

K社は、2000年1月に架空物件の「おとり広告」を行ったことにより、当協議会から嚴重警告・違約金の措置を受け、さらに、2008年2月にも契約済みの「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、再び、「おとり広告」を繰り返したものである。

当協議会は、今回の措置に当たり、K社が広告表示を改善する見込みはなく、今後も「おとり広告」を繰り返す可能性が高いと判断し、「嚴重警告・違約金」の措置を講ずるとともに、社名や違反概要等を当協議会の会報紙である「公取協通信」において公表した。

終わりに

今回11事例を掲載したが、このうち10事例がインターネット広告によるものであるなど、平成29年度、「嚴重警告・違約金」の措置を講じた59件のうち、インターネット広告によるものが55件と93.2%を占め、26年度以降9割以上をインターネット広告が占める状況が続いている。

当協議会は、平成24年3月から、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、効率的な施策を検討し、具体化したものから順次実施している。

新たな施策として、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、当協議会が「嚴重警告・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か月以上停止する施策を開始しているが、29年度には、

この施策に6サイトが賛同し、合計11サイトが実施することとなった。

より一層の抑止効果が得られるものと考えているが、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。

ちなみに、この11サイトの、サイト名、参加時期、並びに、この施策により掲載停止とした事業者数は下表のとおりである。

	サイト名	参加時期	掲載停止事業者数
1	a t home	平成29年1月	47
2	CHINTAI	"	6
3	マイナビ賃貸	"	12
4	LIFULL HOMES	"	37
5	SUUMO	"	39
6	ヤフー不動産	4月	26
7	いい部屋ネット	5月	10
8	ラビーネット不動産	10月	14
9	スマイティ	11月	16
10	健美家	"	1
11	ハトマークサイト	12月	6
合計（延べ数）			214