

2019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。

2019年度においては、表1のとおり1,136物件（2018年度1,197物件）を調査し、表2のとおり173件（2018年度177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、違約金を課

す措置を講じているが、2019年度、この措置件数は31件であり、2018年度（49件）よりも4割近く減少した（この要因に関する考察については後述する。）。

ちなみに、この31件うち29件（93％）は不動産ポータルサイトやホームページといったインターネット広告によるものであった（残る2件は電柱等にビラを掲出したもの）。この29件のうち、表示規約で禁止する「おとり広告」（第21条）に該当するものが27件と9割以上（93％）を占め、この27件を物件種別でみると賃貸住宅が20件と7割以上（74％）を占めた（そのほか、新築住宅2件、売地2件、中古住宅1件、一棟売り共同住宅1件、中古マンション1件）。

次に、この違約金の措置を講じた31件のうち7件の事例を紹介する。

【表1】

物件種別	2019 年度	2018 年度
賃貸住宅	436	678
中古住宅・新築住宅※	393	231
売地	95	108
新築分譲住宅	85	78
中古マンション	64	48
分譲宅地	44	33
新築分譲マンション	19	20
現況有姿分譲地	0	1
合 計	1136	1197

※ 一棟売り共同住宅を含む。

【表2】

処 理	2019 年度		2018 年度	
	表示規約	景品規約	表示規約	景品規約
違約金	31	0	49	0
嚴重警告	1	0	0	0
警告等	129	0	111	(1)
不問等	11	1	5	0
小 計	172	1	177	(1)
合 計	173		177	

※ 景品規約欄のカッコ内の数値は、表示の違反と重複したものである。

A社の事例

対象広告：公道上の交通標識や街灯等に貼付したビラ

対象物件：中古マンション

表示：「〇〇駅 2 分 約75㎡ 6,278万円 3LDK 〇〇小・中学区 〇〇情報センター 担当〇〇 03-××××-××××」等 (2018年10月14日から26日まで掲出)

- 事実：**① 取引態様を記載していないため、売主自らが広告していると誤認されるおそれがあるが、実際の取引態様は仲介であって、売買契約成立時には、表示価格のほかに仲介手数料（媒介報酬）を必要とするものである。
- ② 「6,278万円」と記載しているが、実際の価格は6,280万円である。A社は、「売買契約時に得られる仲介手数料のうち2万円を充当するつもりであった。」と述べている。
- ③ 「〇〇情報センター」と記載しているが、実際の事業者名は株式会社Aである。

このビラのほか、同様の方法で掲出していた2種類のビラ（それぞれ掲載物件は異なる）も調査対象としたが、違反内容は全く同様であった。

交通標識、街灯や電柱等にビラや看板等を掲出する行為は、屋外広告物法及び屋外広告物条例に違反するものであり、A社の代表者も事情聴取の際、「今後一切このような屋外広告物は行わない。」と述べていた。

最近、当該ビラのように事業者名を伏せ、架空の会社名を表示し、電話番号も携帯電話やフリーダイヤル等の番号を表示するケースが増えている。事業者を特定されないようにするために行っているものであろう。当協議会が広告の電話番号に連絡しても、事業者名

を明かさないケースも多い。

B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

表示：「新築一戸建て 4LDK 新規分譲初公開！ 7,780万円 建物面積89.04㎡ 土地面積111.33㎡ 物件種目 新築一戸建て 建築確認番号SJK-KX18〇〇〇〇 一般媒介今だけ!! 建物仕様・間取り変更も可能となっております。情報公開日2019年6月10日 次回更新予定日2019年6月24日」等（2019年6月12日時点の広告を対象）

事実：売主事業者X社が売地として6,080万円で販売しているものを、B社が、過去に新築住宅として販売した別物件の建築確認番号を記載し、新築住宅の広告を捏造したものである。

当然、建築確認は受けておらず、広告等の開始時期の制限（表示規約第5条）に違反するものである。

この物件のほかB社が新築住宅として広告していた7物件を調査したが、いずれも、売主が売地として販売しているものを新築住宅の広告に捏造したものであった。

事情聴取の際、代表者は、「関連会社が建物の請負も行っているため、土地の販売情報を基に、建物の金額を載せて、既存の建物の建築確認番号を記載し、新築住宅として広告した。他社との差別化を図りたいとの思いから安易に行ってしまった。」と述べている。

C社の事例

対象広告：ホームページ

対象物件：賃貸住宅

表示：「賃料6.9万円 管理費等500円 敷金

1 ヶ月 礼金－ 木造 1 K 24.84㎡ 築年月2003年2月 仲介 備考 こちらの情報は過去に募集されて保存されたものであり、現在のものと差異がございます。詳しい情報を知りたい方お気軽にお問い合わせ下さい。」等と記載(2018年6月26日時点の広告を対象)
事実:2015年1月29日に新規に広告を掲載し、その後、2015年3月21日に契約済みとなったにもかかわらず削除せず、少なくとも対象とした広告の時点(2018年6月26日)まで3年3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、備考欄に「こちらの情報は過去に募集されて保存されたものであり、現在のものと差異がございます。詳しい情報を知りたい方お気軽にお問い合わせ下さい。」と記載しているが、このような表示では、取引できない旨を明瞭に表示しているとはいえず、違反を免れることはできない。

事情聴取の際、代表者も「参考情報として掲載したもの。過去に募集した旨を記載していれば問題ないと考えていた。」等と述べていたが、そもそも取引が成立した物件は、物件情報ページから削除すべきである。

この物件のほか賃貸住宅9物件を調査したが、いずれも備考欄には、同様の表示をしており、このうちの8物件は、契約済みの物件を長いもので1年3か月以上、短いものでも1か月間継続して広告を掲載したおとり広告であった。

D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

〔賃貸住宅1〕

表示：「賃料（管理費等）8.9万円（5,000円）

敷金無 礼金1ヶ月 築年月2015年1月48.94㎡ 1LDK RC（鉄筋コンクリート）5階／7階建 引渡し即時 仲介 情報登録日2019/04/03 情報更新日2019/07/23 次回更新予定日2019/07/30」等（2019年7月23日時点の広告を対象）

事実:2019年2月21日に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4月3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(2019年7月23日)まで更新を繰り返し3か月半以上継続して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7.8万円 管理費・共益費3,000円 敷金4万円 礼金4万円 ワンルーム 22.41㎡ 木造 1階／2階建 築年月2017年3月 入居即 仲介 情報更新日2019/05/27 次回更新予定日 情報更新日より15日以内」等（2019年5月28日時点の広告を対象）

事実:2018年12月22日に新規に広告掲載し、その1か月後の2019年1月27日に契約済みとなったにもかかわらず削除せず、少なくとも対象とした広告の時点(2019年5月28日)まで更新を繰り返し4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。

これら2物件のほか賃貸住宅12物件を調査したが、このうちの8物件は、これらの物件同様に契約済みの物件を長いもので3か月間、短いものでも1か月間継続して掲載したおとり広告であった。

代表者は、「入力システムの不具合が原因であり故意に行ったものではない。」等と強く主張していたが、システムのメンテナンスを充分に行っていたとはいえず、実際に掲載した広告の確認も怠っていた。

ちなみに、事業者の中には、「故意に契約

済み物件を掲載していたわけではないので、おとり広告ではない。」等と主張する者もいるが、表示規約で禁止する「おとり広告」（第21条）に該当するか否かについては、故意・過失を問うものではない（無過失責任）。おとり広告以外の規定についても同様である。

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

表示：「賃料7.4万円 管理費・共益費10000円 敷金7.4万円 礼金－ 1K 26.8㎡ 東京都渋谷区〇〇 □□駅歩4分 鉄筋コン2階／3階建 築年月2002年6月 入居相談仲介 情報更新日2018/07/19 次回更新予定日 情報更新日より15日以内」等（2018年8月1日時点の広告を対象）

事実：この物件は、E社自身が管理する賃貸住宅を基に、賃料、交通の利便、所在地、面積、建築年月、間取り図等を改ざんしたものであって、表示にかかる物件は、実際には存在しない架空物件（おとり広告）である。

調査に当たり、E社から物件資料を入手したところ、所在地が全く異なっており、現地調査においても、最寄駅からの徒歩所要時間が全く異なり、広告に掲載の間取り図も、内覧はできなかったが、外観から窓の位置や大きさ、バルコニーの形状が明らかに異なっていることが判明し、登記簿からも、建築年月が全く異なっていた（表3参照）。

この物件のほか6物件についても調査を行ったが、いずれも同様の結果であった。

事情聴取の際、代表者は、「いずれの物件も既に退職した前広告担当者が、管理物件を基に、賃料、面積、間取り図等を改ざんしたものである。事務所に備えてある台帳自体も改ざんされたため、実際の賃料、面積、間取り等は現時点では明らかにできない。」等と述べている。

なお、E社は、2008年9月に、契約済みのおとり広告を行ったことにより、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。

F 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

表示：「賃料（管理費等）5.9万円（6,000円）敷金1ヶ月 礼金1ヶ月 JR中央線〇〇駅徒歩9分 東京都杉並区〇〇 1SK 19.82㎡ 築年月2010年3月 木造 1階／2階建 専属専任媒介 情報登録日2018/04/22 情報更新日／2018/07/07 次回更新予定日2018/07/13」等と記載するとともに間取り図を掲載（2018年7月11日時点の掲載広告を対象）

事実：当該広告（2018年7月11日）の10日後である7月21日に、賃料7万円、管理費3,000円で契約済みとなっており、この物件は、表示の取引条件で取引する意思がないため、実際には取引できないおとり広告である。

F社の広告担当者にヒヤリング調査を行っ

【表3】

項 目	表 示	実 際
所在地	東京都渋谷区〇〇	東京都新宿区□□
交通の利便	□□駅歩4分	同駅徒歩13分（1,000m）
建築年月	2002年6月	1981年6月

た際、広告後に契約済みとなったと述べたので、その契約書を提出させたところ、契約賃料は7万円、管理費は3,000円であった。

広告と賃料が異なることを指摘すると、広告担当者は、「提出した契約書が間違っている。実際は広告の表示通りの額で契約している。」と釈明していたが、現地調査において入居者に確認したところ、「賃料と管理費込みで73,000円である。」との回答を得ることができ、広告担当者の釈明が虚偽であることが判明した。

事情聴取の際、代表者は、「広告後に賃料7万円で契約した。おとり広告と指摘されても言い訳できない。」と違反を認め、「今後は社員教育を徹底したい。」と述べている。

なお、F社は、2016年3月に、取引する意思のないおとり広告を行ったことにより、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。

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

【賃貸住宅1】

表示：「賃料5.5万円 管理費・共益費等なし 敷金なし 礼金なし 保証金1ヶ月 20.07㎡ 1K 築11年（2008年12月） 東京都豊島区〇〇 山手線〇〇駅徒歩5分 鉄筋コンクリート 地上13階建て／3階部分 入居可能時期 2019年2月上旬 仲介 備考 ドミトリーシェアハウス。施設利用料として月額15000円かかります。情報公開日2019年1月19日 次回更新予定日 随時」等（2019年1月29日時点の掲載広告を対象）

事実：実際に存在する賃貸住宅を基に、賃料等の取引条件、面積等の取引内容を改ざんして広告したものであって、表示にかかる物件は、実際には存在しない架空物件（おとり広告）である。

ちなみに、表示と実際との相違は表4のとおりである。

【賃貸住宅2】

表示：「賃料5.5万円 管理費・共益費等なし 敷金なし 礼金なし 保証金1ヶ月 20.07㎡ 1K 築11年（2008年11月） 東京都文京区〇〇 東京メトロ丸の内線〇〇駅徒歩3分 鉄筋コンクリート 地上4階建て／2階部分 入居可能時期2019年2月上旬 仲介 備考

【表4】

項 目	表 示	実 際
賃 料	5.5万円	7.95万円
管理費	なし	6,000円
敷金、礼金	なし	敷金1か月、礼金1か月
保証金	1ヶ月	ない
面 積	20.07㎡	23.07㎡
居住形態	ドミトリーシェアハウス	通常の賃貸物件であり、表示の事実はない。※ドミトリーシェアハウスとは、「一つの部屋を複数人で共有して暮らす物件」を意味すると考えられる。
施設利用料	15000円	なし

【表 5】

項 目	表 示	実 際
賃 料	5.5 万円	8.2 万円
管理費	なし	8,000 円
敷金、礼金	なし	敷金 1 か月、礼金 1 か月
保証金	1 ヶ月	なし
面 積	20.46 m ²	23.94 m ²
建物階	地上 4 階建て	地上 10 階建て
建築年数 (建築年月)	築 11 年 (2008 年 11 月)	築 13 年 (2005 年 2 月)
居住形態	ドミトリーシェアハウス	通常の賃貸物件 (表 4 と同じ)
施設利用料	15000 円	なし

ドミトリーシェアハウス。施設利用料として月額15000円かかります。情報公開日2019年01月19日 次回更新予定日 随時」等（2019年1月19日時点の掲載広告を対象）

事実：実際に存在する賃貸住宅を基に、賃料等の取引条件、面積等の取引内容を改ざんして広告したものであって、表示にかかる物件は、実際には存在しない架空物件（おとり広告）である。

ちなみに、表示と実際との相違は表5のとおりである。

なお、これら2物件のほか新築住宅5物件を調査したが、いずれも実際には存在しない架空物件であった。

〔G社の措置に至るまでの経緯〕

- ① **端緒** 2018年11月27日、「G社がXポータルサイトに架空の賃貸住宅を掲載している。しかも、土日のみ掲載し平日には落としている。」との匿名の通報があった。
- ② **資料請求に対する回答** 当協議会は、その申告通り、G社が相場よりも著しく賃料の物件が土日に大量に掲載していることを確認したため、G社に対して、物件図面等の資料の提出を求めたところ、同社の代表

者から、翌月の12月12日に「報告書」と称する書面の提出があった。

それによると、「物件資料はない。解雇した元従業員Yが当社のパスワードを不正に使用しポータルサイトにおとり広告を掲載していた。現在は、パスワードを変更するとともに毎週物件確認を行い正しい情報を掲載している。」とのことであった。

- ③ **2度目の通報** 2019年1月8日、「G社がXポータルサイトに架空物件が大量に掲載している。」との匿名の通報を再び受け、確認したところ、1月1日から6日の年始にかけて、相場よりも著しく安い物件を掲載していた。
- ④ **2目の報告書** 当協議会は、これらの物件の資料提出を求めたところ、同社代表者から再度「報告書」の提出があり、「資料はない。解雇した元従業員Yに対する訴訟を検討していたところ、証拠物として残していた広告データを誤って掲載してしまった。」とのことであった。
- ⑤ **3度目の通報と3度目の報告書** 同年1月21日、3度目の匿名の通報を受け、土日のみ相変わらず著しく安い物件を掲載していることを確認し、これらの物件についても資料の提出を求めたところ、代表者から

3度目の「報告書」の提出があり、「資料はない。物件情報の更新方法を間違えて、証拠として残していた広告データを掲載してしまった。」とのことであった。

- ⑥ **調査** 代表者が提出した「報告書」はいずれも信用できず（ちなみに、G社はXポータルサイト入力用のパスワードを変更していない。）、架空の物件を掲載している疑いが極めて高いことから、物件を特定するために、Xポータルサイトの協力を得て、G社が掲載している物件の所在地、建物名、部屋番号等の情報を入手し、現地調査等を行った。その結果は、前記のとおりである。
- ⑦ **事情聴取** 当協議会は、G社に対し、事情聴取を行うため出席するよう通知したが、正当な理由なく欠席し（G社の代表者からは、「今回の問題を引き起した元従業員Yに会社を売却することを検討しており、Yを出席させる予定であるため、今回は出席できない。」との連絡はあったが、欠席する正当な理由とは認められない。）。以後、日時を変更し、事情聴取の通知を行ったが、無断で欠席し、さらに、新たに日時を設定し通知したが、これも無断で欠席した。
- ⑧ **措置** 表示規約の規定では、正当な理由なく事情聴取に出席せず、再度指定した期

日にも出席しない場合は、事情聴取を経ないで措置が可能となることから、当協議会は、G社に対し、違約金の措置を講じ、さらに、措置時点においても同様の広告を続けているなど改善する見込みもなく社会的影響が大きいと判断したため、事業者名、違反概要及び措置内容についても公表することとした（当協議会のホームページに掲載した。）。

なお、G社は、2008年10月にも契約済みの物件を掲載するおとり広告を行ったことにより、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

冒頭に記載したとおり、2019年度、違約金を課した件数は31件と2018年度（49件）よりも4割近く減少した（37%減）。これは、2017年1月から、インターネット広告の適正化を図るため、「おとり広告」等の重大な違反を撲滅することを目的に、趣旨に賛同する不動産ポータルサイト（2020年5月1日時点9サイト、表6参照）と連携し、違約金を課した事業者に対して、これらのサイトが原則として1か月以上広告掲載を停止する施策を実施していること、また、事業者向けの規約

【表 6】

	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	株式会社カクコム
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	ヤフー不動産	ヤフー株式会社
8	LIFULL HOME'S	株式会社LIFULL
9	ラビーネット不動産	公益社団法人全日本不動産協会

研修会において、規約の内容とともにこの施策についても重点的に説明したこと等により、この施策が事業者間に浸透し、違反の抑止効果が高まるとともに、事業者のコンプライアンス意識が向上したことによるものと考えている。

今後も、インターネット広告のより一層の適正化を推進するため、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とともに、新たな施策についても検討していくこととしている。