

2021年度不動産広告の違反事例と表示規約の改正

公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 事務局長 佐藤 友宏

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、不動産の取引に附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

正しい情報を提供していただくため、不動産広告と景品提供に関する相談に対応・指導を行うほか、規約違反の疑いのある広告表示や景品提供企画を調査し、その結果に応じて一定の処理を行っています。

2021年度は、表1のとおり691物件（2020年度は1,263物件）を調査し、表2のとおり376件（2020年度は173件）の処理を行いました。

【表1】調査対象物件数

物件種別	2021年度	2020年度	増減
賃貸住宅	371	510	-139
新築住宅・中古住宅※	171	367	-196
中古マンション	74	124	-50
新築分譲住宅	47	71	-24
売地	10	142	-132
新築分譲マンション	10	9	1
分譲宅地	8	40	-32
現況有姿分譲地	0	0	0
合計	691	1,263	-572

※一棟売りマンション・アパートを含む。

【表2】事案処理件数

処理内容	2021年度			2020年度			増減
	表示	景品	表示・景品	表示	景品	表示・景品	
違約金課徴	14	0	0	19	0	0	-5
嚴重警告	1	0	0	0	0	0	1
警告	98	41	6	69	1	1	74
注意	87	6	0	67	1	0	25
不問等	44	5	0	15	0	0	34
情報提供	73	1	0	0	0	0	74
小計	317	53	6	170	2	1	
合計	376			173			203

調査対象物件数は、前年度から572件減少していますが、これは、申告等の件数自体は増えているものの、申告1件当たりの指摘物件数（広告数）が前年度までと比べると非常に少なくなってきたことが考えられます。

事案処理件数は、前年度よりも大幅に増えています。違反金課徴の件数が3年連続で減少（2019年度31件、2020年度19件）する一方、警告以下の措置が増えたことによります。違反の内容に応じて適正な措置を講じていますが、違反金課徴に至るような契約済み物件を長期間掲載する悪質な「おとり広告」が減少していることの効果は少なくともでてきていると考えられます。今後は、警告等の件数も減少に結びつけられるよう取り組んでいきたいと考えています。

また、今年度は表示規約と表示規約施行規則が改正され、2022年9月1日に施行されることが決定しています。違反事例の紹介のあと、主な改正点をご紹介します。

1 2021年度の不動産広告の違反事例

違反金課徴5件（表示規約）、警告1件（景品規約）の事案を紹介します。

A社の事例

対象広告：ホームページ

対象物件：賃貸住宅10物件

措置：違反金課徴（2回目）

表示：「賃料 138,000円 管理費 10,000円 間取り 1DK 専有面積 37.36㎡ 敷金 1ヶ月 礼金 1ヶ月 築年月 2004年2月 交通 ○○ 駅徒歩5分 住所 ○○区○○3 入居可能 予定 相談 取引形態 仲介 情報更新日 2020/08/15」等と表示（2020年11月25日時点の広告を対象）

事実：新規に情報公開を行った後の2019年6月19日に契約済みとなり、取引できなくなっ

たにもかかわらず更新を繰り返し、広告時点（2020年11月25日）まで1年5か月以上継続して広告していた「おとり広告」に該当。

また、この物件以外の9物件のうち8物件は契約済みの物件を長いもので1年4か月間、短いものでも1か月以上継続して広告を掲載したおとり広告であったほか、10物件全てに鍵交換費用等の諸費用不記載の違反も認められました。

事情聴取の際、代表者は、「広告の管理はアルバイトに任せきりだった。今後は物件の掲載はやめて、顧客の要望を受けてから物件を紹介するかたちにする。」等と述べていましたが、A社は、2019年1月にもインターネット広告で契約済みの「おとり広告」を行ったことにより違反金課徴の措置を受けているにもかかわらず、再び、インターネットで違反広告を行ったものです。

B社の事例

対象広告：不動産ポータルサイト
（2サイト）

対象物件：新築住宅6物件

措置：違反金課徴（1回目）

[新築住宅1]

表示：「新築一戸建て 価格 5,980万円 築年月 2021年2月新築 建物面積 103.50㎡ 土地面積 62.10㎡ 交通 ○○ 駅徒歩5分 所在地 ○○区南○○2丁目 間取り 3LDK 接道状況 西3.5m 接面7.5m 建築確認番号 第5892-20-1号 現況 未着工 引渡し 相談 取引態様 専属専任媒介 情報公開日 2020年10月16日 次回更新予定日 2020年10月30日」等と表示（2020年10月20日時点の広告を対象）

事実：表示にかかる条件・内容の物件は、存在しないため取引できない「おとり広告」に該当。

※ この物件は、「売地 土地面積 69.75㎡
所在地 ○○区南○○1丁目 接道状況 北
西2.57m 接面 8 m 取引態様 一般媒介」
という情報を基に、B社が土地面積や所在
(丁目)を改ざんのうえ、取引態様を専属
専任媒介と表示して広告したものでした。
当然、建築確認も受けていませんでした。

[新築住宅2]

表示:「新築一戸建て 価格 5,180万円 築年
月 2020年12月新築 建物面積 102.57㎡ 土
地面積 55.69㎡ 交通 ○○駅徒歩10分 所在
地 ○○区東○○1丁目 間取り 3LDK 接
道状況 南3.8m 接面6.7m 建築確認番号 第
TKC20健445 現況 未着工 引渡し 相談
取引態様 専属専任媒介 情報公開日 2020年
9月23日 次回更新予定日 2020年10月21日」
等と表示(2020年10月20日時点の広告を対象)

事実: 表示にかかる条件・内容の物件は、存
在しないため取引できない「おとり広告」に
該当。

※ この物件は、「売地 土地面積 55.5㎡
所在地 ○○区東○○5丁目 接道状況 南
3.8m 接面6.58m 取引態様 一般媒介」と
いう情報を基に、B社が土地面積や所在(丁
目)を改ざんのうえ、取引態様を専属専任
媒介と表示して広告したものでした。当然、
建築確認も受けていませんでした。

また、これら2物件以外の4物件のうち3
物件は、新規に情報公開した後に契約済みと
なり取引できなくなったにもかかわらず、長
いもので28日間、短いもので15日間継続して
掲載したおとり広告であったほか、間取りタ
イプを「2LDK+納戸」等と表示しなければ
ならないものを3LDKと表示している違反
が3物件に認められました。

事情聴取の際、代表者は「担当営業が数名
の顧客に対し希望の間取り作成のため、既存

の新築物件の情報をコピーして流用しようと
したが、入力内容が間違っていることに気付
かず、しかも間違った情報のままネットに掲
載してしまった。今後は私自身が広告内容を
しっかり確認してから広告したい。」等と述
べていましたが、表示規約違反をしてしまう
会社の典型ともいえる代表者による確認(管
理)が行き届いていないケースでした。

C社の事例

対象広告：ホームページ

対象物件：賃貸住宅8物件

措置：違約金課徴(3回目)

表示:「間取り(面積)1R(21.16㎡) 賃料
(管理費等)11.0万円(10000円) 交通 ○○
駅徒歩9分 敷金 2ヶ月 礼金 1ヶ月 物
件所在地 ○○区○○2丁目 築年月 2006年
9月 備考 こちらの部屋は過去に募集さ
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。」等と表示(2021年1月10
日時点の広告を対象)

事実: 新規に情報公開を行った後の2018年10
月には少なくとも契約済みとなり、取引でき
なくなったにもかかわらず更新を繰り返し、
広告時点(2021年1月10日)まで2年2か月
以上継続して広告を掲載していた「おとり広
告」に該当。

また、この物件のほか7物件も全て契約済
みのおとり広告であり、長いもので2年1か
月以上、短いものでも4か月以上継続して広
告していたものでした。

事情聴取の際、代表者の委任を受けて出席
した役員は、「過去2回措置を受けているの
に、広告チェックを担当者に任せきりにして
いた。今後は、掲載状況をチェックする担当
を別に設け、しっかり指示を出していく。」
等と述べていましたが、C社は、過去2回不

不動産ポータルサイトにおいて、2011年11月に契約済みのおとり広告及び2014年2月には最も悪質なおとり広告である取引する意思がない物件を広告していたことにより違約金課徴の措置を受けているにもかかわらず、3回目となる違反広告を行ったものでした。

B社同様、広告の確認を担当者任せにしてしまっていたようですが、2回目の措置から5年以上経過し、チェック体制が甘くなっていたようです。広告チェックを継続することの重要性を改めて感じさせられた事案でした。

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8物件
措置：違約金課徴（1回目）

表示：8物件の概要を記載のうえ、全ての物件広告に「おとり物件や閲覧数を稼ぐためだけの投稿は行わず、物件の詳細情報を記載します。・・・業界ではおとり物件や誇大広告での集客などが蔓延している部分があります。」等と表示（2021年6月18日時点の広告を対象）

事実：D社の広告には、おとり物件や誇大広告が一切ないと誤認されるおそれのある表示をしていましたが、8物件全て契約済みのおとり広告であり、長いもので約2年間、短いものでも1年2か月以上継続していた「おとり広告」に該当。

事情聴取の際、代表者は、「広告掲載後、ほぼ空室確認せず、広告を掲載しつづけていた。広告ルールの知識もないまま広告活動をする、このようなことになると思い知った。今後は、掲載中の広告を全て削除して、ルールを勉強してから、再度広告掲載していく。」等と述べていました。

おとり広告や誇大広告をしないというのは当たり前のことであり、それを広告で強調しておきながら全ての物件が契約済み物件であるというのは不動産業界の信用を失墜させるものです。また、契約済み物件は消し忘れであり、悪意はないものと思われがちですが、ここまで長期間掲載し続けていれば、架空物件等と同じ悪質な部類に入るものです。なお、仮に、これら物件に問合せ等が全くなかったとしても広告違反の責任を免れることはできませんので覚えておいていただきたいものです。

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物件
措置：違約金課徴

表示：「賃料 11.1万円 管理費・共益費 13000円 敷金 - 礼金 - 専有面積 25.22㎡ アクセス ○○駅歩6分 所在地 ○○区 ○○4 築年月 2018年4月 入居即 取引態様 仲介 情報更新日 2021/06/10 次回更新日 次回更新日は情報更新日より8日以内」等と表示(2021年6月11日時点の広告を対象)

事実：2020年2月25日に契約済みで取引できないのに、その1年以上後の2021年4月12日に新規に広告掲載し、更新を繰り返し、約2か月間継続して広告していた「おとり広告」に該当。

また、この物件以外の7物件のうち4物件は契約済み物件を長いもので1か月半以上、短いもので29日間継続して掲載していたおとり広告であったほか、8物件全てに鍵交換費用等の諸費用不記載の違反も認められました。

事情聴取の際、代表者は、「スタッフに入力を任せきりにしていた。現在は広告掲載の

ためのスタッフも増員し、さらに、今後は、マニュアルも作り、入力ミスがないようにしていく。」等と述べていました。

E社は、2021年1月に宅建免許を取得した会社でしたが、その5か月後にはおとり広告を掲載し、その10か月後に違約金課徴の措置を受けてしまいました。代表者等が業界経験者であるとするれば、おとり広告をしてはならない知識ぐらいはあったはずと思えてならない事案でした。

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1物件

措置：警告

表示：「新築一戸建て 2,180万円 取引態様仲介」、「プレゼント情報【新春キャンペーン実施中】物件価格2000万円以上は30万円コースを、物件価格2000万円未満は20万円コースを、当社からプレゼントさせていただきます！」等と表示（2021年1月18日時点の掲載広告を対象）

事実：購入者にオリジナル網戸一式、オリジナル手動シャッター2台、小型物置及びTVアンテナの景品類（計427,350円相当）を提供する企画を行いました。この物件は、F社が媒介として取引するものであり、この場合に提供できる景品類の限度額は媒介報酬限度額の10分の1（又は100万円のいずれか低い方）であって、この物件の媒介報酬限度額は、物件価格（2,180万円）の消費税額を考慮しないとしても785,400円であり、提供できる景品類の限度額は78,540円であるため、当該企画は、提供できる景品類の限度額を超過しているため、実施してはならないものでした。

昨年度以降、仲介事業者が行う景品提供企

画において、提供できる限度額を超えた企画を実施している事例が増加しています（当協議会は一斉調査を昨年度に引き続き今年度も実施予定）。

仲介事業者が契約者に対して提供できる景品類の限度額は、物件価格の10%又は100万円のいずれか低い額、ではなく、**購入者から受領する仲介手数料（媒介報酬）**が取引価額となり、その10%又は100万円のいずれか低い額となることを覚えておいてください。

2 表示規約の改正

2022年2月に改正された表示規約と表示規約施行規則は、2022年9月1日に施行されることが決定しています。主な改正点をご紹介します。

- (1) 物件種別に「一棟リノベーションマンション」を新設するとともに、予告広告やシリーズ広告が実施できる物件に「一棟リノベーションマンション」を追加し、別表6に当該マンションを広告する際に必要な表示事項を追加しました。
- (2) 物件種別に「一棟売りマンション・アパート」を新設し、別表5に一棟売りマンション・アパートを広告する際に必要な表示事項を追加しました。
- (3) 予告広告を実施した後に行う必要がある「本広告」は、予告広告と同一媒体・同一エリア等で行うこととしていましたが、これにインターネット広告のみでも実施できることを追加しました。
- (4) 電車等の所要時間について、
ア 「平常時の所要時間を著しく超えるときは通勤時の所要時間を明示すること」と規定していましたが、これを「朝の通勤ラッシュ時の所要時間を明示し、平常時の所要時間をその旨を明示して併記できる」に変更しました。

- イ 「乗換えを要するときは、その旨を明示すること」と規定していましたが、これを「乗換えを要するときは、その旨を明示し、所要時間に乗り換えにおおむね要する時間を含めること」に変更しました。
- (5) 物件から、駅や商業施設等までの所要時間や道路距離を記載する場合において、
 ア マンションやアパートについては、「建物の出入り口を起点」とすることを明文化しました。
 イ 販売戸数（区画数）が2以上の分譲物件においては、最も近い区画までの表示のみで可としていましたが、最も遠い住戸（区画）までの所要時間等を併記することを追加しました。
- (6) 新築住宅等の外観写真について、建物が未完成等の場合には、取引する建物と「規模、形質及び外観が同一の他の建物」に限り掲載できるとしていましたが、これを「取引する建物を施工する者が過去に施工した建物であり、構造、階数、仕様が同一であって、規模、形状、色等が類似する他の建物」に変更しました。
- (7) 学校等の公共施設やスーパー等の商業施設を表示する場合、物件からの道路距離を記載することとしていましたが、これに徒歩所要時間での表示も可能とすることを追加しました。
- (9) 旧価格（過去の販売価格）を比較対象とする二重価格表示は、3か月以上前に公表された価格で3か月以上販売していなければできないとしていましたが、3か月以上前に公表された価格を「直前の価格」に変更し、販売していた期間を「2か月以上」に短縮しました。
- (10) 必要な表示事項を定めた別表について、
 ア 別表1から別表10の交通の利便について、利用できる公共交通機関がない場合には、記載しないことができる旨を追加しました。
 イ 別表4から別表7のインターネット広告に「引渡し可能年月」を追加しました。
 ウ 別表8及び別表9のインターネット広告に「入居可能時期」を追加しました。
 エ 別表1、別表4及び別表6のインターネット広告に「取引条件の有効期限」を追加しました。
 オ 別表6に「管理員の勤務形態」を追加しました。
 カ 別表7の「管理方式（管理人の勤務形態。自主管理の場合はその旨）」を「管理形態及び管理員の勤務形態」に変更しました。
- 以上が、主な改正点ですが、不動産公正取引協議会連合会（当協議会のほか全国8地区の不動産公正取引協議会が会員）のホームページに表示規約と表示規約施行規則の新旧対照表と改正点をまとめたリーフレットを公開しているので、ぜひ参照いただければと思います。
- 不動産公正取引協議会連合会ホームページ：<https://www.rftc.jp/>

