

2022年度不動産広告の 違反事例の紹介

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 理事・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2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

【表1】調査対象物件数

物件種別	2022年度	2021年度	増減
賃貸住宅	501	371	130
新築住宅・中古住宅	182	171	11
中古マンション	61	74	-13
売地	20	10	10
新築分譲住宅	14	47	-33
分譲宅地	11	8	3
新築分譲マンション	7	10	-3
現況有姿分譲地	0	0	0
合計	796	691	105
おとり広告の物件数	150	220	-70

【表2】事案処理件数

処理内容	2022年度			2021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	12	0	0	14	0	0	-2
厳重警告	0	0	0	1	0	0	-1
警告	77	29	0	98	41	6	-39
注意	74	2	0	87	6	0	-17
小計	163	31	0	200	47	6	-59
不問等	41	7	0	44	5	0	-1
情報提供	134	0	0	73	1	0	60
合計	376			376			0

定の処理を行っています。

2022年度は、表1のとおり796物件(2021年度は691物件)を調査し、表2のとおり376件(2021年度も同数件)の処理を行いました。

調査対象物件は、前年度から100件以上、増加してはいるものの、この物件数に占めるおとり広告の物件数は70件減少し、おとり広告の割合が減ってきている証にもなっています。

事案処理件数は、前年度と同数でしたが、違約金課徴から注意までの規約違反による措置件数は、全て前年度よりも減少しました。中でも違約金課徴の件数は4年連続で減少(2019年度31件、2020年度19件、2021年度14件)しており、不動産広告の適正化という面においては好ましい傾向が続いています。しかしながら、指摘される違反広告がなくなっているわけではないため、引き続き、不動産広告のルールである表示規約をご理解いただけるよう、研修会等、あらゆる機会を通じて啓発に努めて参ります。

それでは、2022年度の違反事例の中から、表示規約違反による違約金課徴事案7件を紹介いたします。

A社の事例

対象広告：ポータルサイト

(2022年4月13日時点の広告)

対象物件：賃貸共同住宅7物件

措置：違約金課徴(3回目)

【違反概要】

ア 4物件は、新規に情報公開を行った後に契約済みとなり、取引できなくなってもかかわらず、以降更新を繰り返し、長いもので2か月半以上、短いもので20日間継続して広告していた「おとり広告」に該当するものでした。

イ 5物件の広告について、鍵交換費用や

ルームクリーニング費用等の諸費用が必要となるのに、その費目及びその額を表示していませんでした。

ウ 1物件の広告について、「保証会社不要」と表示していましたが、実際には、保証会社を利用することが取引の条件でした。

A社は、2013年6月及び2016年12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約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。A社は「広告の管理は営業マンにやらせており、確認ミスがあった。今後は広告宣伝室を設け、営業とは違う目線でチェックを行い、ネット広告に関する勉強会もやっていきたい。」等と述べていましたが、掲載件数の多さが違反につながったのではないかと問いに対しては、「件数を減らすことは考えていない。」とも述べていました。

掲載件数を減らさなくても表示規約に違反することなく、掲載物件の管理ができる仕組みを作っていただけであることを願っています。

B社の事例

対象広告：ポータルサイト

(2022年6月6日時点の広告)

対象物件：賃貸共同住宅10物件

措置：違約金課徴(1回目)

【違反概要】

B社の事案には、契約済みのおとり広告はなく、不当表示が非常に多いものでした。

ア 10物件全ての広告について、鍵交換費用やルームクリーニング費用等の諸費用が必要となるのに、その費目及びその額を表示していませんでした。

イ 1 物件の広告について、「賃料 11万円 敷金 11万円」と表示していましたが、実際の賃料及び敷金は、いずれも111,000円でした。

ウ 1 物件の広告について、「賃料 11万円」と表示していましたが、実際の賃料は111,000円でした。

エ 7 物件の広告について、以下のとおり専有面積を実際のものよりも広く表示していました。

- 25.02㎡であるのに「26㎡」と表示
- 23.94㎡であるのに「25㎡」と表示
- 25.61㎡であるのに「26㎡」と表示
- 24.73㎡であるのに「25㎡」と表示
- 24.87㎡であるのに「25㎡」と表示
- 35.05㎡であるのに「38.91㎡」と表示
- 32.55㎡であるのに「33㎡」と表示

オ 3 物件の広告について、以下のとおり物件から駅までの徒歩所要時間を実際のものよりも短く表示

徒歩 7 分であるのに「T 線 N 駅徒歩 5 分」と表示

徒歩 6 分であるのに「T 線 N 駅徒歩 4 分」と表示

徒歩10分であるのに「T 線 / N 駅徒歩 8 分」、徒歩12分であるのに「D 線 I 駅徒歩10分」と表示

カ 1 物件の広告について、「角住戸」と表示していましたが、実際には、角住戸ではありませんでした。

キ 1 物件の広告について、「エアコン 2 台」と表示していましたが、実際には、1 台しかなく、また、「全室南向き 南面 2 室」と表示していましたが、実際には、南に面している部屋は 1 部屋しかありませんでした。

ク 1 物件の広告について、「オートロック」と表示していましたが、実際には、

オートロックではない物件でした。

このような広告を行ってしまった理由として、B 社は「営業や事務等全て一人でやってきた為、広告自体を重視していなかった。今後は、掲載件数を減らし、細かい内容も管理会社などに確認し広告していく。」等と述べていましたが、10物件の広告において、上記でご紹介したものを含め全部で58事項もの不当表示がありました。面積や徒歩所要時間を実際のものよりも広く、もしくは短く表示することは、広告ルールを知らなくてもやっぺはならないことであり、広告自体を重視していないのなら広告などしないでいただきたいと思った事案です。

C 社の事例

対象広告：ポータルサイト

(2022年 6 月13日時点の広告)

対象物件：賃貸共同住宅 7 物件

措 置：違約金課徴 (1 回目)

【違反概要】

ア 5 物件は、契約済みで取引できないにもかかわらず、2022年 4 月 9 日に新規に情報公開を行い、以降更新を繰り返し、いずれも 2 か月以上継続して広告していた「おとり広告」に該当するものでした。

イ 2 物件は、新規に情報公開を行った後に契約済み、又は入居済みとなり、取引できなくなったにもかかわらず、以降更新を繰り返し、契約済み物件は 2 か月以上、入居済み物件は 1 か月間継続して広告をしていた「おとり広告」に該当するものでした

ウ 4 物件の広告について、鍵交換費用等の諸費用が必要となるのに、その費目及びその額、また、「保証会社利用必 詳細はお問い合わせください。」等と表示

するのみで、保証料を表示していませんでした。

エ 1 物件の広告について、「S線K駅 歩3分」と表示していましたが、実際の物件からK駅までの徒歩所要時間は6分でした。

このような広告を行ってしまった理由として、C社は「広告の入稿などを別の会社に委託していたため、今回の違反が起きてしまった。現在は、別の会社に委託することをやめ、掲載管理システムを導入し、責任者も2名置き、毎日、物件確認をしている。また、1週間に1回、全物件の掲載状況を目視で確認している。」等と述べていましたが、各広告の備考欄に「ポータルサイト等で募集中の物件は全て合わせて弊社でご紹介可能です。」と表示し、一般消費者からみればC社の広告掲載物件は全て取引可能（＝紹介可能）と思わせる表示をしておきながら、実際には、取引できない物件が広告されていたことは、一般消費者を欺く行為であり、軽々しく、このような表示をされては業界全体として由々しき事態を招きかねない事案でした。

D社の事例

対象広告：地域情報無料サイト
（2022年6月22日時点の広告）
対象物件：賃貸共同住宅11物件
措置：違約金課徴（1回目）

【違反概要】

ア 10物件は、新規に情報公開を行った後に入居済み、又は契約済みとなり、取引できなくなったにもかかわらず、長いもので4か月以上、短いものでも1か月以上継続して広告していた「おとり広告」に該当するものでした。

イ 1 物件の広告について、以下のとおり

物件から駅までの徒歩所要時間を著しく短く表示していました。

徒歩100分(約8km)であるのに「N駅徒歩7分」と表示

徒歩109分(約8.7km)であるのに「A駅徒歩16分」と表示

徒歩107分(約8.5km)であるのに「S駅徒歩20分」と表示

ウ 1 物件の広告について、「その他初期費用 サポート770円」と表示し、1回限りの支払いで済むかのような表示となっていました。実際には、毎月必要となるものでした。

エ 2 物件の広告について、取引態様（媒介又は仲介）を表示していませんでした。

オ 全ての広告について、「投稿者」と表示するのみで、広告主であるD社の商号を表示していませんでした。

このような広告を行ってしまった理由として、D社は「指摘を受けて以降、物件数を3,000件から1,400件に減らし、入力内容を確認する専属のスタッフを雇い、10日経過したら、掲載物件全て落とすようにしている。」等と述べていました。

不動産ポータルサイトのような不動産広告に特化しているサイトではないため、更新作業等はほぼ手作業で行わなければならないのに、それを行わず、放置していたために起きた事案です。必要な表示事項が満たされないことも起こりえるため、このようなサイトに物件広告を載せる際には注意が必要です。

E社の事例

対象広告：ポータルサイト
（2022年10月26日時点の広告）
対象物件：賃貸共同住宅10物件
措置：違約金課徴（1回目）

B社と同様、E社の事案も契約済みのおとり広告はなく、不当表示が非常に多いものでした。

【違反概要】

ア 10物件の広告について、「家賃保証料総賃料の40%から」等と表示していましたが、実際には、この家賃保証料のほかに、2年目以降毎年、又は毎月、保証料が必要となるのに、その額を表示していませんでした。

イ 9物件の広告について、鍵交換費用や24時間サポート費用、ルームクリーニング費用等の諸費用が必要となるのに、その費目及びその額を表示していませんでした。

ウ 1物件の広告について、「保証金 16.7万円」、「敷引・償却 - 」と表示し、保証金が償却されないかのような表示となっていますが、実際には、保証金は全額償却されるものでした。

エ 1物件の広告について、「損保 - 」と表示し、損害保険への加入が不要であるかのような表示となっていますが、実際には、損害保険への加入が必要となるものでした。

オ 2物件の広告について、「駐輪場」とのみ表示し、無料で利用できるかのような表示となっていますが、実際には、利用料(330円又は400円/毎月)が必要となるものでした。

カ 1物件の広告について、「構造 鉄骨鉄筋」と表示していましたが、実際には、鉄骨造でした。

このような広告を行ってしまった理由として、E社は「今までは、図面に記載がない諸費用は入力していなかったが、今後は元付会社に確認して、入力漏れがないようにしてい

く。また、入力担当とは別の者がダブルチェックを行うようにする。」等と述べていましたが、10物件の広告において、上記でご紹介したものを含め40事項もの不当表示がありました。諸費用等の取引条件の不記載が目立ちましたが、契約時に支払う礼金や敷金と同じ種類のものとして理解していただければ、記載しないことによる違反は防げられる事案でした。

F社の事例

対象広告：ホームページ

(2022年10月5日時点の広告)

対象物件：賃貸共同住宅9物件

措置：違約金課徴(1回目)

【違反概要】

ア 7物件は、新規に情報公開を行った後に契約済み、又は入居済みとなり、取引できなくなったにもかかわらず、長いもので3年3か月以上、短いものでも7か月以上継続して広告していた「おとり広告」に該当するものでした。

イ 7物件の広告について、家賃保証会社と契約することが取引の条件である旨及び家賃保証料を表示していませんでした。

ウ 7物件の広告について、鍵交換費用やルームクリーニング費用、24時間サポート費用等の諸費用を必要とするのに、その費目及びその額を表示していませんでした。

エ 3物件の広告について、以下のとおり建築後1年以上経過し、未入居でもない物件であるのに「新築」と表示していました。

建築年月の欄に「2014年03月」と表示

建築年月の欄に「2015年12月」と表示

建築年月の欄に「2016年10月」と表示

- オ 1 物件の広告について、「敷金 1ヶ月～」と表示するのみで、全額償却される旨を表示していませんでした。また、「駐輪場」、「バイク置場」とのみ表示し、無料で利用できるかのような表示となっていますが、実際には、利用料（駐輪場：毎月200円～400円、バイク：毎月1,700円～2,000円）が必要となるものでした。
- カ 2 物件の広告について、損害保険料を必要とするのに、その旨を表示していませんでした。
- キ 1 物件の広告について、「敷金 1ヶ月～」、「ペット可」と表示していましたが、ペットを飼育する場合の敷金は、月額賃料の2か月分必要であり、このうちの1か月分は償却されるものであるのに、その旨を表示していませんでした。
- ク 1 物件の広告について、「バルコニー」と表示していましたが、実際には、バルコニーはない物件でした。

このような広告を行ってしまった理由として、F社は「物件カタログのように建物の情報を掲載したつもりだった。今後は、物件カタログと取引できる物件の広告とを完全に切り分け、入力項目に関しても、入念にチェックして広告していく。」等と述べていました。

長年、事情聴取を行ってきましたが、一般的な不動産広告と変わらない事項が掲載されているものなのに「物件カタログのつもりだった」という答弁は初めて聞きました。多くの事業者で物件のデータベース的なものを作成し、公開していますが、それらとは似て異なるものでした。

表示規約に違反しない形で物件のデータベースを公開する場合には、最寄りの不動産公

正取引協議会に問い合わせた問題がないかどうか、確認することを推奨します。

G社の事例

対象広告：ホームページ

(2022年11月1日時点の広告)

対象物件：賃貸共同住宅9物件

措置：違約金課徴(1回目)

【違反概要】

ア 9物件は、契約済みで取引できないにもかかわらず、2022年9月27日に情報公開し、1か月以上継続して広告していた「おとり広告」に該当するものでした。

イ 9物件の広告について、「保証会社 - 」と表示し、家賃保証会社との契約は不要であるかのような表示となっていますが、実際には、家賃保証会社と契約することが取引の条件であり、保証料を必要とするものでした。

「保険 - 」と表示し、損害保険への加入が不要であるかのような表示となっていますが、実際には、損害保険への加入が取引の条件であり、損害保険料が必要となるものでした。

「料金・その他 - 」等と表示していましたが、実際には、ルームクリーニング費用や鍵交換費用、24時間サポート費用等の諸費用を必要とするのに、その費目及びその額を表示していませんでした。

ウ 1物件の広告について、「【駐車場】あり」、「バイク置き場」と表示し、無料で利用できるかのような表示となっていますが、実際には、利用料（駐車場 毎月52,800円 バイク 毎月3,300円）が必要となるものでした。「敷金 2ヶ月」、「ペット飼育可の物

件です。」と表示していましたが、ペットを飼育する場合の敷金は、実際には、月額賃料の3か月分となるものでした。

エ 1物件の広告について、「礼金 - 」と表示し、礼金が不要であるかのような表示となっていますが、実際には、月額賃料の1か月分の礼金が必要となるものでした。

オ 3物件の広告について、以下のとおり実際よりも安い賃料を表示していました。

121,000円であるのに、「115,000円」と表示

145,000円であるのに、「139,000円」と表示

220,000円であるのに、「203,000円」と表示

カ 1物件の広告について、「取引態様貸主」と表示していますが、実際の取引態様は仲介でした。

このような広告を行ってしまった理由として、G社は「経営不振で営業活動ができない状態だったため、情報更新が追いついておらず、古い情報を掲載し続けてしまった。今後は全ての物件を一旦削除し、物件確認ができたものを1つずつ掲載していく。」等と述べていましたが、営業活動ができていなかったということが事実であれば、消費者保護の観点から広告は全て削除すべき事案だと思います。

2022年度の違約金課徴12件は全て賃貸物件でした。例年、賃貸の比率は多いものの、売買がゼロであったことは本年度が初めてでした。

ポータルサイトの違反が中心ではありますが、2、3年ほど前からF社やG社のような

「ホームページ」に掲載している物件広告に対する指摘が増えてきています。また、当協議会がこれらの会社に調査を着手した時点での広告件数はF社が約12,000件、G社が約7,000件との報告を受けました。従業員の人数からすると管理できる物件数をはるかに超えている物件数であると思われます。これでは、取引状況等の確認も十分にできるはずもなく、結果として、当協議会に違反の指摘がされてしまうことに繋がります。

また、おとり広告の大半は「消し忘れ」等により起きていると推察されるのですが、インターネット広告における必要な表示事項である「次回の更新予定日」の考え方を誤って認識されていないでしょうか。

次回の更新予定日として表示されている日まで、契約済み等により取引ができなくなった物件でも「更新予定日までは掲載していても問題はない」(= おとり広告にならない) ということではありません。

次回の更新予定日は、定期的な物件情報の更新期間としての予定日であり、広告公開(又は情報更新)してから更新予定日までの間に契約済みとなった物件は、速やかに削除しなければいけないものです。消し忘れることにより、おとり広告となるリスクは非常に大きくなり、速やかに削除することが「おとり広告」を未然に防ぐ唯一の方法です。

一般消費者は、「今日見た広告の物件は、当然、取引ができる。」「昨日、問い合わせた物件が『終わっている』と言われたのに今日も広告されているのはおかしい。」等と認識することを忘れないようお願いします。