平成19年度不動産広告の違反事例

社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 事務局次長　斉藤 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）及び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）の二つの規約を運用し、常時、広告表示・景品企画に対する事前相談、指導を行うほか、規約に違反する疑いのある広告を調査し、違反事業者に対して必要な措置を講じている。

これらの規約は、事業者間の公正な競争の確保と消費者の適正な商品選択に資することを目的に不動産業界が自主的に定め、不当景品類及び不当表示防止法12条の規定に基づき、表示規約は昭和38年に、景品規約は昭和58年に公正取引委員会の認定を受けている。

平成19年度、当協議会は、3,996物件を調査し（表１）、規約に違反する広告を行った289業者に対して規約の規定に基づき必要な措置を講じた（表２）。これらはいずれも表示規約に違反したものであって、今年度は、景品規約に違反したものはなかった。

【表１】　平成19年度調査物件数

物件種別	調査物件数
売　　家	1,491
売　　地	1,419
新築分譲住宅	294
中古マンション	226
分譲宅地	156
新築マンション	28
現況有姿分譲地	5
賃貸住宅	377
合　　計	3,996

違反の程度の重いものに対しては、違約金を課徴している。19年度は55業者に対して違約金を課徴した。

以下、この違約金を課徴した事案を中心に規約違反の具体的な内容を事例で説明する。

【表２】　平成19年度措置業者数

区　分	措置内容	事業者数	
		表示規約	景品規約
会　員	違約金課徴	55	0
	厳重警告	3	0
	警告等	217	0
	不問	7	0
	構成団体に通知	1	0
非会員	改善要請等	6	0
小　　計		289	0
合　　計		289	

Ⅰ　法令上の利用の制限や物理的な欠陥を記載しなかったことが主体の事例

【Ａ社の事例】

対象広告：新聞折込チラシ

1　新築分譲住宅１（販売戸数２戸）について

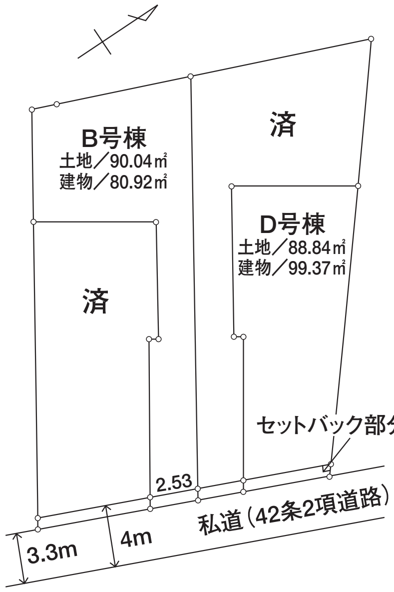
⑴　販売戸数２戸のうち１戸（Ｂ号棟）は、敷地面積90.04㎡のうち33.50㎡（約37％相当）が路地状部分であるが、その旨を記載していない（図１参照）。

⑵　「間取り／各３ＬＤＫ＋ロフト＋Ｐ」と記載しているが、実際の間取りタイプ

は２ＬＤＫ及び納戸である。

⑶　必要な表示事項のうち、私道負担面積を記載していない。

【図１】

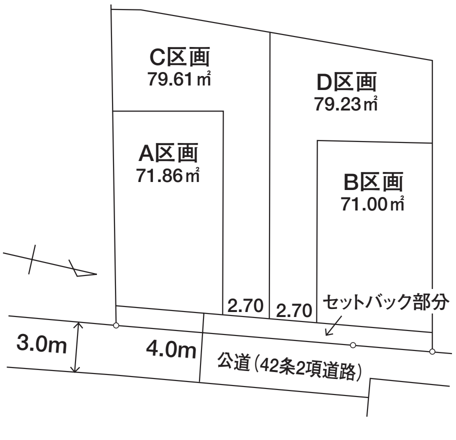


2　分譲宅地（販売区画数４区画）について

⑴　販売区画数４区画のうち２区画（Ｃ区画及びＤ区画）は、土地面積79.61㎡の31.75㎡（39％相当）及び79.23㎡の28.37㎡（35％相当）がそれぞれ路地状部分であるが、その旨を記載していない（図２参照）。

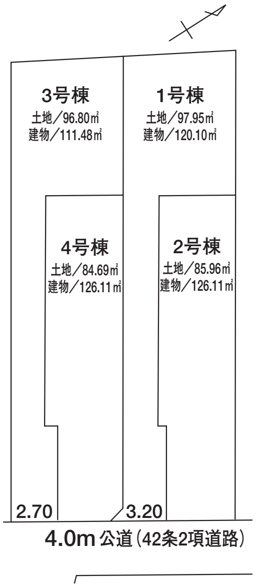
⑵　必要な表示事項のうち、主たる施設の概要を記載していない。

【図２】



3　新築分譲住宅２（販売戸数４戸）について、販売戸数４戸のうち２戸（１号棟及び３号棟）は、敷地面積97.95㎡の41.98㎡（42％相当）及び96.80㎡の42.73㎡（44％相当）がそれぞれ路地状部分であるが、その旨を記載していない（図３参照）。

【図３】



【Ｂ社の事例】

対象広告：新聞折込チラシ

1　中古住宅について、土地面積120.52㎡のうち約55㎡（45％相当）が傾斜地であるが、その旨を記載していない。

2　新築分譲住宅（販売戸数２戸）について

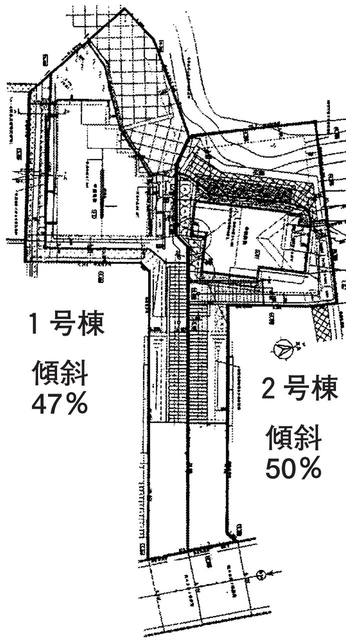
⑴　１号棟の敷地面積260.02㎡のうち約122㎡（47％相当）及び２号棟の敷地面積210.12㎡のうち約105㎡（50％相当）が傾斜地であるが、その旨を記載していない（図４参照）。

⑵　「○○小学区」と記載するのみで、物件までの道路距離（1,600ｍ）を記載していない。

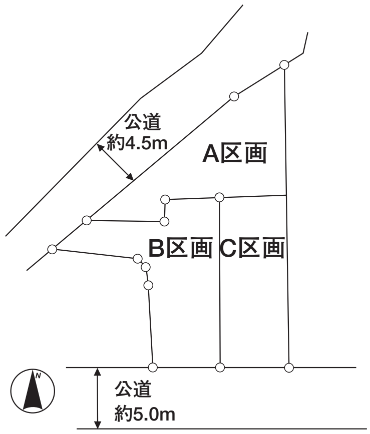
3　分譲宅地（販売区画数３区画）について、１区画（Ａ区画）の土地の形状は、三角形状の著しい不整形画地と認められるものであるが、その旨を記載していない（図５参

照)。

【図４】



【図５】



4　B社は、２年９か月前に当協議会から、表示規約に違反する広告を行わないよう警告を受けているにもかかわらず、再び、同規約に違反する広告を行ったものである。

【Ｃ社の事例】

対象広告：新聞折込チラシ

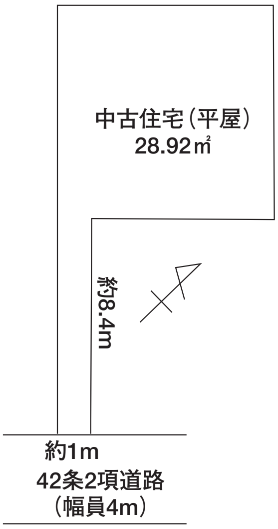
1　中古住宅について

(1)　この物件は、道路に幅員約１m、長さ約8.4mの路地状部分で接するため、建築基準法第43条の接道義務を充たしておらず、再建築ができないが、その旨(「再建築不可」)を記載していない(図６参照)。

(2)　必要な表示事項のうち、建築年月又は建築経過年数を記載していない。

なお、この建物の登記記録には、建築年月日の記載がなく、正確な建築年月は不明ではあるが、売買を原因とする現所有者への所有権移転登記が昭和41年４月に行われていることから、この建物は少なくとも建築後40年以上経過している。

【図６】



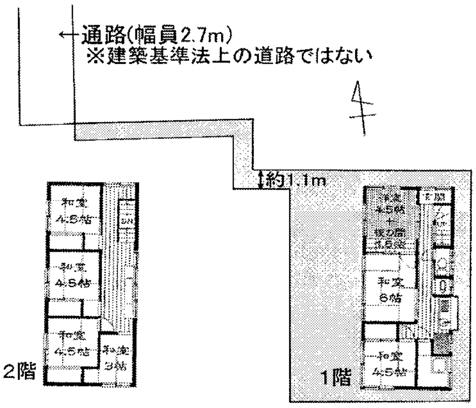
2　中古住宅について

(1)　この物件は、建築基準法第42条に規定する道路に接しておらず、同法第43条の接道義務を充たしていないため、再建築をすることはできないが、その旨(「再建築不可」)を記載していない(図７参照)。

(2)　「３Ｋ、４Ｋ部屋数の多い２世帯住宅に最適です」と記載しているが、この物件は、建築後43年を経過しており、建物自体が非常に老朽化しているため、現況のまま住居として使用することに適しておらず、単に部屋数が多いことをもって、「２世帯住宅に最適」とはいえない。

⑶　必要な表示事項のうち、私道負担面積を記載していない。

【図７】



3　分譲宅地（販売区画数３区画）について

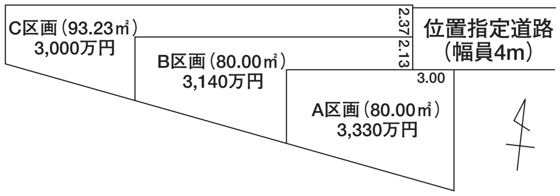
⑴　販売区画３区画のうち１区画（C区画）は、土地面積93.23㎡の43㎡（46％相当）が路地状部分であるが、その旨を記載していない（図８参照）。

⑵　取引態様を記載していないため、あたかもC社が売主であると誤認されるおそれのある表示をしているが、実際の取引態様は媒介であり、売買契約が成立した場合には、販売価格のほかに媒介報酬を必要とするものである。

⑶　「別途施設負担金各¥52,500（税込）」と記載しているが、実際の額は、52万5,000円（税込）である。

⑷　必要な表示事項のうち、最高価格及び私道負担面積を記載していない。

【図８】



4　「圧倒的物件数　常時10,000物件ホームページ掲載」と記載しているが、少なくとも、調査時点には、3,444物件しか掲載しておらず、実際には、常時１万物件が掲載されているという事実はない。

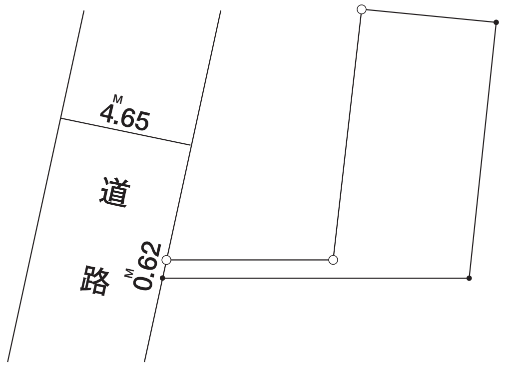
5　「当社提携ローンなら、選んだ金利から、通期1.0％優遇できます」と記載し、あたかもC社が特定の金融機関とローン提携契約を締結しており、さらに、金利が１％優遇されるのは、C社に限定された特別な設定であるかのように表示しているが、実際には、特定の金融機関とローン提携契約を締結している事実はなく、三菱東京ＵＦＪ銀行の住宅ローンを紹介するものであるが、同行の１％の金利優遇は、同行が一般に公表しているものであって、C社に限って適用しているものではない。

【D社の事例】

対象広告：自社のホームページ

1　中古住宅１について、この物件は道路に幅員0.62m、長さ5.58mの路地状部分で接しており、同法第43条の接道義務を充たしていないため、再建築することができないものであるが、その旨（「再建築不可」）を記載していない（図９参照）。

【図９】



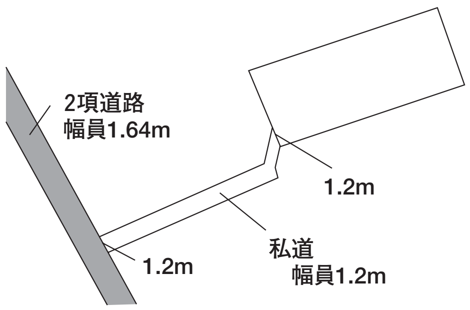
2　中古住宅２について

⑴　この物件は、接する道路（幅員1.20m、接道幅1.20m）が建築基準法第42条に定める道路に該当しておらず、同法第43条の接道義務を充たしていないため、建物を再建築することができないものである

が、その旨（「再建築不可」）を記載していない（図10参照）。

⑵　必要な表示事項のうち、建物の建築年月（昭和31年６月）及び私道負担面積を記載していない。

【図10】



【Ｅ社の事例】

対象広告：電柱ビラ

対象物件：現況有姿分譲地（販売区画数６区画）

１　「売地　多目的用地　価格790万円　60坪　○○駅18分　多目的用地!!」と記載し、あたかもこの土地は、住宅等を建築するなど多種多様な用途に利用できるものであるかのように表示しているが、実際にはこの土地は、市街化調整区域に所在しており、宅地の造成及び建物の建築ができない。

本来ならば「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません」及び「この土地は、現況有姿分譲地ですから、住宅等を建築して生活するために必要とされる施設はありません」との定型文言を16ポイント以上の大きさの文字で記載しなくてはならない。

２　取引態様を記載していないため、あたかも広告主（Ｅ社）が売主であるかのように表示しているが、実際の取引態様は媒介であり、契約が成立した場合には、販売価格のほかに媒介報酬を要するものである。

３　「○○駅18分」と記載しているが、実際の同駅からの徒歩所要時間は22分である。

４　土地面積（200㎡）をメートル法により記載していない。

５　必要な表示事項のうち、①広告主の商号、②広告主の事務所の所在地、③免許証番号、④物件の所在地、⑤総区画数、⑥販売区画数、⑦総面積、⑧販売総面積、⑨最小区画面積、⑩通路負担面積、⑪地目、⑫最低価格、⑬取引条件の有効期限、⑭所属団体の名称及び⑮社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟事業者である旨を記載していない。

Ｅ社の対象広告は、電柱ビラであるが、電柱や街路樹等にビラや看板等を掲出する行為は、屋外広告物法及び同法に基づく屋外広告物条例に違反するものであり、そもそも行ってはならないものである。

【Ｆ社の事例】

対象広告：宅配チラシ

１　売地１について、「○○市　83坪　670万円　○○小まで700ｍ　※８－４」と記載するのみで、この物件が市街化調整区域に所在する旨及び利用制限についてまったく記載がないため、あたかも一般消費者がこの物件を購入した場合、何ら制限なく誰でも住宅等を建築できるかのように表示しているが、実際には、当物件は都市計画法第34条第12号の適用を受けるため、○○市の条例により同市又は同市に隣接する市町村の市街化調整区域に20年以上居住する親族を有する者でなければ、この土地に住宅等を建築することはできない。

なお、「※８－４」との表示について、Ｆ社は、「都市計画法第34条第８号の４（現：同法第34条第12号）の適用を受けるという意味で表示した。」と述べているが、

これでは、一般消費者はもちろん宅建業者でもその意味を理解できない。

2　必要な表示事項のうち、①物件の所在地、②取引態様、③交通の利便、④地目、⑤建ぺい率、⑥容積率、⑦宅建業法施行令第3条に定めるものに関する事項（売買の際には農地法第5条第1項の許可を要する旨）⑧広告主の名称又は商号、⑨広告主の事務所の所在地、⑩宅建業法による免許証番号、⑪取引条件の有効期限、⑫所属団体の名称及び⑬社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟事業者である旨を記載していない。

Ⅱ　広告表示の開始時期の制限に違反したことが主体の事例

【G社の事例】

対象広告：新聞折込チラシ

1　新築住宅1について

(1)「新築分譲住宅　土地面積66.11㎡　建物面積80.08㎡　完成予定／平成19年10月末日　建築確認／第ＧＥＡ0704357号」等と記載し、あたかもこの物件は、建築工事に際し、必要とされる建築基準法第6条の確認（以下「建築確認」という。）を受けているかのように表示しているが、この番号は、架空の番号であり、実際には、この物件は、広告時に建築確認を受けていない。

(2)「建物面積80.08㎡」と記載しているが、この面積には14.88㎡の屋根裏収納庫（ロフト）を含んでいるものであって、実際の建物面積は、65.2㎡である。

(3)「○○駅徒歩11分」と記載しているが、同駅からの実際の徒歩所要時間は15分（1,180m）である。

(4)「価格5,280万円」と大きな文字で記載するとともに、物件概要欄に「設備負担金／367,500円」と記載しているが、この設備負担金（水道及びガスの引込工事費用）は、価格に含めて表示しなければならないものであって、実際の価格は、53,167,500円である。

(5)「買物便利スーパー至近！」と記載するのみで、物件からスーパーまでの道路距離（270m）を記載していない。

2　新築住宅2について

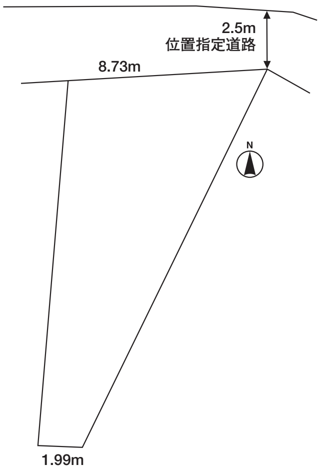
(1)「新築分譲住宅　土地面積77.87㎡　建物面積107.82㎡　完成予定／平成19年9月末日　建築確認／第ＧＥＡ0703211号」と記載し、あたかもこの物件は、建築確認を受けているかのように表示しているが、この番号は、架空の番号であり、実際にはこの物件は広告時に建築確認を受けていない。

(2)　地形がおおむね三角形の形状をしている著しい不整画地に該当するものであるが、その旨を記載していない（図11参照）。

(3)「人気の○○線Ｘ駅2分　○○線Ｙ駅徒歩6分」と記載しているが、実際の徒歩所要時間は、Ｘ駅から5分（340m）、Ｙ駅から8分（610m）である。

(4)「建物面積107.82㎡」と記載しているが、この面積には10.94㎡の車庫面積が含まれている旨を記載していない。

【図11】



Ｇ社は、上記の２物件について、建築確認の申請をしたものの、想定していた時期に建築確認が下りず、その時期の目処もたたないことから、架空の番号を記載して広告したものである。

【Ｈ社の事例】

対象広告：新聞折込チラシ

対象物件：新築住宅

１　「店長おすすめ　土地＋建物＋付帯工事　屋外給排水工事など、全て含んでいます　土地101.06坪＋建物30.4坪　1,977万円（税込）　仲介」等と記載し、あたかも新築住宅を取引するかのように表示しているが、この建物（現況は更地である。）は建築確認を取得しておらず、しかも、この物件の売主は、土地のみの売却（価格667万円）を依頼しているものであり、実際には、新築住宅として広告してはならない。

２　「用途地域：市街化調整区域」と記載してはいるものの、この土地は、市街化調整区域の既存集落に所在しており、建物を建築するに当たり都市計画法第34条第12号の適用を受けるため、県条例により、①当該既存集落が存する市町村の区域内の町若しくは大字の区域又は当該既存集落が存する市町村の区域内の大字等の区域に隣接する大字等の区域内に当該線引きの日前に本籍又は住所を有していた者、②当該既存集落が存する市町村の区域内の大字等の区域等内に相当期間（10年）居住していた者及び③上記①に該当する者の２親等以内の血族又は１親等の姻族のいずれかに該当する者しかこの土地に建物を建築することはできないため、宅建業者がこの土地に建物を建築して、新築住宅として取引することはできない。

３　「【住宅ローン減税参考支払額】　ボーナス払い０円　月々52,158（年12回）」と記載しているが、平成19年に入居し、以後15年間で合計200万円の控除が受けられると仮定した場合、１か月平均で13,333円の控除が受けられることから、表示の支払額は、住宅ローンの月々の支払額65,491円から13,333円を差し引いた額であるが、この物件を全額住宅ローンを利用して購入したとしても15年間で合計約135万円（月額平均7,500円）の控除しか受けられないため、実際の「住宅ローン減税参考支払額」は月額57,991円である。

また、住宅ローンに関する事項のうち、金融機関の名称又は種類、紹介ローンである旨、融資限度額、借入金の年利及び利息を徴する方式を記載していない。

４　「○○小学校区」と記載するのみで、物件までの道路距離（2.4㎞）を記載していない。

５　必要な表示事項のうち、交通の利便及び入居予定年月を記載していない。

なお、必要な表示事項（物件概要）を５ポイント相当の文字で記載しているが、必要な表示事項物件概要は原則として７ポイント以上の大きさの文字で記載する必要がある。

Ｈ社は、建設業を主に行っており、建物の建築の受注を受けたいために、土地の情報を元に勝手に建物を付けて新築住宅であるかのような広告を行ったものである。

Ⅲ　契約済や売り止め等の物件を掲載していたことが主体の「おとり広告」事例

【Ｉ社の事例】

対象広告：インターネット不動産検索サイト（平成19年６月14日時点に掲載していた広

告を対象とした。）

1　新築住宅１について

⑴「価格9,480万円　土地面積70.00㎡　建物面積131.12㎡　新築一戸建住宅　引渡し時期 相談　取引態様：媒介　情報公開日 2007年６月11日」等と記載しているが、この物件は情報公開日の約４か月前（平成19年２月９日）に既に契約済みであり、実際には、広告時点（平成19年６月14日）には取引できない。

⑵「建物面積131.12㎡」、「駐車場あり」と記載するのみで、建物面積に15.37㎡の車庫面積が含まれている旨を記載していない。

⑶「用途地域 第一種低層住居専用地域建ぺい率／容積率 60%／150%」と記載しているが、敷地のおおむね30%は近隣商業地域であり、この部分の建ぺい率は80%、容積率は200%である旨を記載していない。

⑷ 必要な表示事項のうち、私道負担面積を記載していない。

2　新築住宅２について

⑴「価格8,980万円　土地面積68.29㎡　建物面積134.23㎡　物件種別 新築一戸建住宅　引渡し時期 相談　取引態様：媒介　情報公開日 2007年６月11日」等と記載しているが、この物件は情報公開日の３か月半以上前（平成19年２月27日）に契約済みであり、実際には、広告時点（平成19年６月14日）には取引できない。

⑵「接道 南東４ｍ・南西４ｍ」と記載し、あたかもこの物件の敷地が２方向の道路に接する角地であるかのように表示しているが、実際には、南東側の道路に接するのみであり、角地ではない。

Ｉ社の社長は「当時は、アルバイト１名にインターネットに掲載する物件の入力等を担当させていた。人員不足のため、物件の有無等を確認しないまま、継続して広告していた。」と述べている。

【Ｊ社の事例】

対象広告：インターネット不動産検索サイト（平成19年11月12日時点に掲載していた広告を対象とした。）

1　中古賃貸マンション１について

⑴「家賃62,000円　共済費込み　礼金124,000円　敷金（保証金）124,000円　間取り１Ｋ　間取りタイプ　和６、Ｋ２　専有面積17.71㎡　情報掲載日 2007年11月12日　次回更新日 2007年12月12日　入居可能日即可」等と記載しているが、この物件は情報公開日の２年10か月前（平成17年１月中旬）に契約済みであり、実際には、広告時点（平成19年11月12日）には取引できない。

⑵ 契約時に家財保険への加入を要するものであるが、その旨を記載していない。

⑶ 契約時に保証会社との間で賃貸保証委託契約を要する旨及びその額（当初１年間で31,000円、以降１年ごとに10,000円。）を記載していない。

⑷ 契約時に24時間対応管理システム登録料を２年ごとに2,400円を要する旨を記載していない。

2　中古賃貸マンション２について

⑴「家賃67,000円　共済費3,000円　礼金134,000円　敷金（保証金）134,000円　間取り１Ｋ　間取りタイプ　和６、Ｋ２　専有面積20.54㎡　情報掲載日 2007年11月12日　次回更新日 2007年12月12日　入居可能日即可」等と記載しているが、この物件は情報公開日の１年１か月以上前（平成18年９月29日）に契約済みであ

り、実際には、広告時点（平成19年11月12日）には取引できない。

⑵　契約時に鍵交換費用15,750円を要する旨を記載していない。

3　その他、7物件について、情報公開日の4か月から2か月前に契約済みにもかかわらず、広告時点まで継続して広告していた。

J社の社長は、「このサイトには2,000物件掲載しており、掲載件数が多いため、物件の管理ができず、このサイトの他の業者の広告をみると契約済みのものをそのまま継続して掲載しているものがあるため、当社もそのまま掲載し続けてしまった。」と述べている。

【K社の事例】

対象広告：自社のインターネットホームページ（平成19年9月6日時点に掲載していた広告を対象とした。）

1　売地1（別荘地）について

⑴「○○駅より7km　○○I.Cより車14分　236㎡私道負担22㎡含む　地目田（現況宅地）建ぺい率70%　容積率400%　即建築可能（農地法5条申請必要）」等と記載しているが、この物件は、広告時点（平成19年9月6日）の約3年前の平成16年10月に売主から売り止めの連絡を受けていたにもかかわらず、継続して広告していたものであり、実際には、広告時点には取引できない。

⑵　取引態様を記載していないため、あたかもK社が売主であるかのように表示しているが、実際の取引態様は媒介であり、売買契約が成立した場合には、価格のほかに媒介報酬を要する。

⑶　必要な表示事項のうち、価格（500万円）記載していない。

2　中古住宅2（別荘）について

⑴「中古別荘　○○駅より5km　○○I.Cより車13分　土地1,310㎡　建物76.83㎡　地目宅地・山林」等と記載しているが、この物件は広告時点（平成19年9月6日）の3年以上前の平成16年8月に当該物件の営業担当者が退職して以来、媒介契約の更新はもとより、売主に物件の取引の可否を確認しておらず、取引する意思がないまま継続して広告していたものである。

⑵　取引態様を記載していないため、あたかもK社が売主であるかのように表示しているが、実際の取引態様は媒介であり、売買契約が成立した場合には、販売価格のほかに媒介報酬を要するものである。

⑶　必要な表示事項のうち、価格（2,600万円）を記載していない。

3　そのほか、広告時点の3年以上前から約1年前に、売り止めや媒介契約の期間切れ等となり、確実に取引できるものではないものが4件、広告時点の3か月から2か月前に契約済みのため、広告時点において取引できないものが3件あった。

K社の社長は、「ホームページを担当している者が退職し、ほかに対応できる者がいないため過去に掲載していた物件を削除することなく、掲載し続けてしまった。」と述べている。

Ⅳ　架空物件を掲載していたことが主体の「おとり広告」事例

【L社の事例】

対象広告：インターネット不動産検索サイト（対象広告は平成19年10月10日時点に掲載されていたもの。）

1　中古賃貸アパート1について

「交通 ○○駅徒歩８分　賃料6.50万円　管理費等2,000円　礼金 なし　敷金 なし　間取り　１Ｋ　面積21.36㎡　地上２階建て／２階部分　入居可能時期 相談　取引態様：仲介　情報公開日 2007年９月15日　次回更新予定日 随時」等と記載しているが、実際にはこの物件は、情報公開日の８か月半以上前（平成18年12月23日）から賃借人が入居中であり、その賃料は75,000円、礼金・敷金はいずれも賃料の２か月分であることから、この広告は、契約済みの物件を元に賃料等の取引条件を改ざんした架空物件広告である。

2　中古賃貸アパート２について

「交通 ○○駅徒歩８分　賃料5.50万円　管理費等3,000円　礼金 なし　敷金 なし　間取り ワンルーム　面積17.74㎡　地上２階建て/１階部分　入居可能時期 相談　取引態様：仲介　情報公開日 2007年９月15日　次回更新予定日 随時」等と記載しているが、実際にはこの物件は、いわゆるマンスリー物件（①入居日から３か月以内の賃料は、１日当たり3,300円・光熱費は１日当たり600円、②最低契約日数は14日）として情報公開日の１週間前（平成19年９月８日）から賃借人が入居中であることから、この広告は、当該建物を元に取引条件を通常の賃貸物件の条件に改ざんした架空物件広告である。

3　中古賃貸アパート３について

⑴「交通 ○○駅徒歩10分　賃料7.50万円　管理費等3,000円 礼金 ２か月 敷金 ２か月　間取り　１ＤＫ　面積32.50㎡　地上２階建て/１階部分　入居可能時期 即時　取引態様：仲介　情報公開日 2007年７月19日　次回更新予定日 随時」等と記載しているが、この物件は、情報公開日の９日後に契約済みであるが、広告時点まで約２か月半継続して広告していたものであり、広告時点には取引できない。

⑵「敷金　２か月」、「ペット相談」と記載しているが、ペットを飼育する場合には、敷金は月額賃料の３か月分となる旨及び改修費用として退去時に月額賃料の２か月分を要する旨を記載していない。

⑶「間取り　１ＤＫ」、「間取りの内訳 洋10　ＤＫ６」と記載しているが、実際には、６畳のワンルームであって、「洋10」と記載した部屋は、10畳の地下室（納戸）であり、居室ではない。

⑷「面積32.50㎡」と記載するのみで、この建物面積に16.25㎡の地下室が含まれている旨を記載していない。

Ｌ社の社長は、前記１及２の物件について、「物件の所有者が友人であり、その友人から賃借人の募集依頼を受け広告したものである。」と述べていたが、最後には架空物件（おとり広告）であることを認めた。

【Ｍ社の事例】

対象広告：インターネット不動産検索サイト

1「貸マンション　賃料15.3万円　専有面積72.23㎡　○○駅徒歩７分　敷金／礼金 30.6万円（２ヶ月）／30.6万円（２ヶ月）　管理費／管理形態　０円／　築年月2001年03月　構造／階数　ＲＣ３階建て３階　取引態様 仲介　最終更新日 2007／02／08」等と記載の物件

2「貸マンション　賃料15.8万円　専有面積81.51㎡　○○駅徒歩７分　敷金／礼金 31.6万円（２ヶ月）／31.6万円（２ヶ月）　管理費／管理形態　０円／　築年月2003年05月　構造／階数　ＲＣ10階建て４階　取引態様 仲介　最終更新日 2007／02／08」

等と記載の物件

3 「貸マンション　賃料15.5万円　専有面積80.11㎡　○○駅徒歩９分　敷金／礼金31.0万円（２ヶ月）／31.0万円（２ヶ月）管理費／管理形態　０円／日勤　築年月2001年08月　構造／階数　ＲＣ８階建て７階　取引態様 仲介　最終更新日 2007／02／08」等と記載の物件

M社は､以上の３物件を広告しているが、いずれも広告表示にかかる物件は存在しない架空物件広告である。

当協議会は、これらの３物件について、一般消費者から、取引できない物件（おとり広告）を掲載している疑いがある旨の申告を受け、M社に対し、これら３物件の資料の提出を求めたところ、M社から、株式会社Ｎ（以下「Ｎ社」という。）を元付業者とする図面の提出を受けた。

その後、物件内容を確認するため、図面に記載のＮ社ついて調査したが、当該商号で宅建業免許を有している業者はなく、図面に記載された住所にもＮ社の事務所らしきものは存在せず、当該商号に該当する法人登記もなく、元付業者と称するＮ社は、架空の会社であると判断した。

M社の社長は､「これらの３物件は、Ｎ社のＯと称する者が、直接来店し、図面を持ち込んだもので、この図面どおりに広告したものである。当社は、最近、他社から再三嫌がらせを受けており、今回もその一環に違いなく、だまされたものである。故意におとり広告をしたものではない。」等と述べていたが、これらの３物件が、実在しない物件であることは認めた。

なお、M社は、当該サイトにこれらの３物件を含む1,110物件を少なくとも10か月間も掲載内容の変更や削除することなく継続して掲載しており、掲載物件の管理を行っていなかった。

インターネット広告による、違反が増加している。表３のとおり、平成17年度から19年度における違約金課徴及び厳重警告の措置のうち、インターネット広告が占める件数・割合をみると、年々増加しており、平成19年度は39.6%と約４割を占めるまでになっている。

これらのインターネット広告の主な違反内容をみると、前記Ｉ社、Ｊ社及びＫ社の事例のように、物件確認を怠っていたため、実際には、契約済みや売り止めになっていたにもかかわらず継続して掲載していたもの（おとり広告）や、Ｌ社及びM社の事例のように、すでに契約済みの物件等をもとに賃料を安くしたり、面積を大きくしたりするなど架空物件広告（おとり広告）を行っていたものである。

今後、インターネット広告はますます増加し、より重要な媒体として発展し続けると思えるが、「おとり広告」は、不動産業界全体の信用を失墜させるものであるから、今後とも、インターネット広告の監視の強化に努めたい。

【表３】
過去３年間における違約金課徴及び厳重警告の措置に占めるインターネット広告の件数（割合）

年度	17年	18年	19年
違約金等の件数	61	54	58
上記のうちインターネット広告が占める件数(割合)	6 (9.8%)	10 (18.5%)	23 (39.6%)