平成26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 事務局長 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）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積極的かつ丁寧に対応し、指導を行うほか、不当表示等の疑いのある広告表

示を調査し、規約違反が認められる加盟事業者に対しては、必要な措置を講じている。

これらの規約は、不動産業界が自主的に定め、「公正な競争の確保」を目的とする不当景品類及び不当表示防止法第11条の規定に基づき、表示規約が昭和38年に、景品規約が昭和58年に、それぞれ公正取引委員会の認定を受けたものが原型となっている。

当協議会は、平成26年度において、1,694物件を調査し（表1）、規約に違反する疑いのある事案176件に対して措置を採る等の処理を行った（表2）。

規約違反が認められ、その内容、程度及びその及ぼす影響が重大なものであるときは、違約金の課徴を含む嚴重警告を行っている。26年度は46件に対して嚴重警告・違約金の措置を講じた。

以下、これらの事案の中から規約違反の具体的な内容を紹介する。

【表1】平成26年度調査対象物件数

物件種別	調査物件数
賃貸住宅	580
中古住宅・新築住宅	564
売地	267
中古マンション	140
新築分譲住宅	79
分譲宅地	59
新築分譲マンション	4
現況有姿分譲地	1
合計	1,694

【表2】平成26年度事案処理件数

区分	処理内容	表示関係	景品関係
加盟事業者	嚴重警告・違約金	46	0
	嚴重警告	0	0
	警告等	113	1
	不問	14	0
非加盟事業者	広告改善要請	2	0
小計		175	1
合計		176	

A社の事例

対象広告：屋外広告物（カラーコーンにビラを貼付し、公道上に設置したもの）

対象物件：新築住宅

表示：「速報 未公開物件情報 大型4LDK 2階建 土地面積約85㎡ 建物約84㎡ 価格4,380万円 尚、好プライスにつき早期販売終了の際はご了承ください！ 土地のみでの相談出来ます！」等と記載するとともに、建物の外観図や室内の写真3点（台所、浴室、リビングルーム）を掲載し、あたかも新築住宅を取引するかのように表示。

事実：この物件の売主（宅建業者）は、建築条件付売地として2,880万円を取引しようとしているものを、A社が勝手に、別物件の建物外観図や室内写真を掲載し、新築住宅であるかのように広告したものであって、建物の建築工事に際し必要な建築基準法第6条の確認（以下「建築確認」という。）もなく、実際には、新築住宅として広告してはならないものであり、かつ、A社が新築住宅として取引することもできないものである。

この物件は、建築確認を受けていないことから、表示規約第5条（広告表示の開始時期の制限）の規定に違反することに加えて、新築住宅として取引することができないことから、表示規約第23条に規定する「不当表示」にも該当するものである（次のB社の「新築住宅1」の事例も同様である。）。

さらに、当該広告は、いわゆるカラーコーンにビラを貼付し、公道上に設置したものであるが、このような行為は屋外広告物法や同法に基づく屋外広告物条例に違反する。

B社の事例

対象広告：不動産情報サイト

対象物件：新築住宅

[新築住宅1]

表示：「新築一戸建て・住宅 3,680万円 3LDK 建物面積78.26㎡ 土地面積81.25㎡ 築年月2014年5月 プラン確定後建築確認申請 取引態様 媒介 施工会社：B社」等と記載するとともに、建物の外観写真及び間取り図を掲載し、新築住宅を取引するかのように表示。

事実：この物件の売主（個人）は、売地として1,480万円を取引しようとしているものを、B社が勝手に、別物件の建物外観写真や間取り図を掲載し、自社を施工会社と記載して、新築住宅として広告したものであって、建物の建築確認もなく、実際には、新築住宅として広告してはならないものであり、かつ、B社が新築住宅として取引することもできないものである。

なお、「プラン確定後建築確認申請」と記載しているが、このような表示をしたとしても、表示規約第5条（広告表示の開始時期の制限）の違反を免れることはできない。

[新築住宅2]

表示：「新築一戸建て・住宅 3,180万円 3LDK 建物面積67.11㎡ 土地面積68.58㎡ 築年月2014年5月 プラン確定後建築確認申請 取引態様 一般媒介 施工会社：B社」等と記載するとともに、建物の外観写真及び間取り図を掲載し、新築住宅を取引するかのように表示。

事実：売主（宅建業者）が、価格2,880万円、土地面積137.19㎡の売地で取引しようとしている物件情報を基に、B社が、勝手に土地を2分割したうえで、B社が作成した間取り図及

び完成予想図を掲載して、新築住宅として広告したものであり、また、当該物件が所在する第一種低層住居専用地域は、敷地面積の最低限度が120㎡に定められており、表示の土地面積（68.58㎡）では、建物を建築することができないことから、当該物件は、実際には存在しない架空物件（おとり広告）である。

これらの2物件のほか新築住宅6物件を調査したが、いずれも、「新築住宅1」の事例同様、売主が売地として取引するものを勝手に新築住宅として広告したものであった。

C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・住宅 △駅徒歩8分 4,180万円 3LDK 建物面積81.55㎡ 土地面積41.15㎡（実測） 築年月2014年11月 建築確認〇〇〇〇号 現況建築中 取引態様専任媒介」等と記載するとともに、建物の間取り図を掲載し、建築中の新築住宅を取引するかのように表示。

事実：元付業者（媒介）が「価格2,580万円、△駅徒歩9分、土地面積45.50㎡の売地」として情報提供しているものを基に、C社が徒歩所要時間や土地面積を改ざんし、C社が作成した間取り図を掲載し、架空の建築確認番号等も記載するなどして、新築住宅として広告したものであって、当該物件は、実際には存在しない架空物件（おとり広告）である。

これらの物件のほか、新築住宅10物件を調査したが、このうちの7物件は、同様の架空物件（おとり広告）と認められ、残る3件も、売地を勝手に新築住宅として広告したものであった。

D社の事例

対象広告：不動産情報サイト
対象物件：新築住宅

表示：「新築一戸建て・住宅 5,380万円 4LDK 建物面積106.61㎡ 土地面積83.43㎡ 築年月2014年9月 建築確認〇〇〇〇号 現況建築中 専属専任媒介」等と記載するとともに、建物の外観写真を掲載し、新築住宅を取引するかのように表示。

事実：この物件の売主（宅建業者）が、口頭で売却依頼した新築住宅の情報（価格5,380万円、2LDK+納戸、建物面積89.29㎡、土地面積83.53㎡、建築確認番号□□□□号）を基に、D社が間取り、建物面積、土地面積や建築確認番号を改ざんし、別の物件の建物外観写真を掲載したものであって、当該物件は、実際には存在しない架空物件（おとり広告）である。

この物件のほか新築住宅7物件を調査したが、いずれも、同様に実際には存在しない架空物件（おとり広告）であると認められた。

E社の事例

対象広告：新聞折込チラシ
対象物件：現況有姿分譲地（原則として建物の建築ができない市街化調整区域に所在）

表示1：チラシ上部に大きな文字で「X社提供 ニュー〇〇分譲地 全437区画 大規模菜園分譲開始 1区画（8坪～15坪）35万円均一セール 地主直売」（X社は、著名なスーパーマーケット等を運営。）等と記載するとともに、「販売会社 E社」と記載し、あたかもX社が売主となって、E社と共同で当該分譲地を販売するかのように表示。

事実1：この物件の売主はE社であり、X社はE社から200万円の協賛金を得てその商号を当該広告に使用することを認めたものであって、当該分譲地の販売にはまったく関与していない。

表示2：当該分譲地の区画内に自動車が駐車し、屋根付きのカーポートやパーゴラ、ブランコ等が設置されたイラスト図を大きく掲載。

事実2：当該分譲地は河川敷に所在し、土手からこの分譲地に自動車を乗り入れるための道路や通路等が敷設されていないため、実際には、当該分譲地に自動車を駐車することは不可能であり、また、当該分譲地は、河川法第6条で規定する河川区域に指定されているため、同法第26条の規定により、表示された屋根付きカーポート、パーゴラ、ブランコ等の工作物を設置することが禁止されている。

表示3：物件の案内図を掲載し、当該分譲地に沿って流れる河川に橋を描き、「平成29年度橋梁建設予定」と記載。

事実3：この橋については、都市計画決定はしているものの、工事の目処は全く立っておらず、平成29年度にこの橋が建設されるという事実はない。

F社の事例
対象広告：自社ホームページ
対象物件：賃貸住宅

表示：「賃料7.3万円 管理費3,000円 専有面積21.53㎡ 築年月2008年3月 入居可能日即時 仲介 情報更新日2013年10月19日 次回更新予定日2013年11月2日」等と記載(2013年10月28日掲載広告を対象)。

事実：この物件は、新規に情報公開した後の2012年6月30日に契約済みとなったが、削除

することなく情報の更新を繰り返し、広告時点(2013年10月28日)まで約1年4か月間も継続して広告(おとり広告)を掲載したものである。

この物件のほか賃貸住宅8物件を調査したが、このうち7物件は、同様に契約済みのため取引できない「おとり広告」であった。

また、F社は、2011年6月にも、契約済み物件を掲載したことにより、当協議会から嚴重警告・違約金の措置を受けているにもかかわらず、再び同様の違反を行ったものである。

G社の事例
対象広告：自社ホームページ
対象物件：中古マンション

表示：「未公開物件情報 プレミアム会員様限定公開 価格4,390万円 ○○駅徒歩12分 物件情報更新日2011年9月12日 物件情報登録日 2012年5月17日」(これ以上の物件概要の詳細を閲覧するためには「物件詳細を見る」というバナーボタンをクリックし、住所、氏名等の個人情報を入力して会員登録をする必要がある。)と記載(2014年1月30日掲載広告を対象)。

事実：この物件は、新規に情報公開した後の2011年11月7日に契約済みとなったが、削除することなく情報の更新を繰り返し、当該広告時点(2014年1月30日)まで2年3か月間も継続して広告(おとり広告)を掲載したものである。

また、この物件の広告は、物件概要の一部を表示するのみで、消費者が残りの物件概要を閲覧するためには、個人情報を入力して会員登録を行う必要があるものであるが、このような表示方法では、表示規約第8条で規定する「必要な表示事項」(物件概要)を明瞭

に記載したものと認められない。

この物件のほか中古マンション6物件を調査したが、いずれも契約済みのため取引できない「おとり広告」であった。

H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：「賃料8万円 管理費等2,000円 1K 23.06㎡ マンション 仲介 情報登録日2013年11月7日 情報有効期限2014年1月28日」等と記載（2014年1月21日掲載広告を対象）。

事実：この物件は、2013年3月15日に既に契約済みであって取引できないにもかかわらず、その7か月以上後の同年11月7日に新規に情報公開し、広告時点（2014年1月21日）まで更新を繰り返し10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。

この物件のほか賃貸住宅6物件を調査したが、いずれも契約済みのため取引できない「おとり広告」であった。

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

【賃貸住宅1】

表示：「賃料7.5万円 管理費5,000円 1K 22.6㎡ マンション 入居即 情報更新日2013年10月28日 次回更新日 情報更新日より15日以内 代理」等と記載（2013年10月29日掲載広告を対象）。

事実：この物件は、2013年4月8日に既に契約済みであって取引できないにもかかわらず、

その4か月以上後の同年8月23日に新規に情報公開し、広告時点（同年10月29日）まで更新を繰り返し約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、「賃料7.5万円」と記載しているが、実際の賃料は83,000円である。

【賃貸住宅2】

表示：「賃料4.2万円 共益費－ 礼金－ ワンルーム 10㎡ 築年月2012年3月 アパート 入居即 バストイレ別、バルコニー、室内洗濯機、ガスレンジ付 情報更新日2013年10月28日 次回更新日 情報更新日より15日以内 代理」等と記載（2013年10月29日掲載広告を対象）。

事実：この物件は、2012年9月1日に既に契約済みで取引できない「シェアハウス」（賃料54,000円、共益費15,000円、入館料10,000円、専有面積6.5㎡、1984年1月築、台所、風呂、トイレは13部屋で共同使用）の情報を基に、I社が賃料、共益費、専有面積等を改ざんして、通常のワンルームの 아파트 を取引するかのように表示したものであって、実際には存在しない架空物件（おとり広告）である。

これらの2物件のほか賃貸住宅6物件を調査したが、いずれも契約済みのため取引できない「おとり広告」であった。

J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7万円 管理費等5,000円 23.14㎡ マンション 築年2001年3月 14階／14階建 入居時期即入居 媒介 定借契約（1年間） 物件登録日2014年2月21日 広告更新予定日2014年3月7日」等と記載（2014年2月26日の掲載広告を対象）。

事実：この物件は、分譲マンションの1住戸を所有者（個人）からJ社の関連会社Y社が借り上げ、この住戸をJ社が仲介として広告しているものであるが、次の理由から、実際には取引する意思がない「おとり広告」とであると認定した。

- ① Y社が所有者から借り上げている賃料は94,000円、管理費は8,000円であるのに、賃料を24,000円も安く、管理費も3,000円も安く広告していること。
- ② 当該建物内で、当該物件とほぼ同様の面積（21.21㎡～23.20㎡）の他の住戸（6戸、2階～14階に所在）の入居者を他の複数の仲介業者が募集しているが、その賃料は、高いもので97,000円、安いものでも87,000円であり、管理費も高いものは9,000円、安いものでも8,000円であって、これらの住戸よりも賃料を17,000円から27,000円も安く、管理費も3,000円から4,000円も安く広告していること。
- ③ J社は、当該物件を複数の不動産情報サイトに2013年11月中旬から2014年2月下旬までの3か月半広告しているが、この間、これらのサイトの問い合わせフォームによる顧客からの問い合わせが274件と相当数の反響があるのに、成約に至っていないこと。
- ④ 賃料を著しく安くしている理由を質すと、J社は、「あくまでもY社から募集依頼された賃料を表示しただけであり、詳細はY社に確認して欲しい。」と述べ、Y社は、「社員寮として使用する目的で借り上げたが、その必要がなくなり、空室にするよりも短期でも貸したほうが良いと判断し、J社にのみ募集を依頼した。」と述べるのみで、合理的な理由の説明がないこと。
この物件のほか賃貸住宅5物件を調査した

が、いずれも専有面積の過大表示や必要な諸費用を記載していない等の不当表示が見受けられた。

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

[賃貸住宅1]

表示：「家賃3.5万円 管理費等－ 2DK 28.92㎡ 築年1961年11月 マンション 鉄筋コンクリート造 媒介 テレビ付 物件登録日2014年10月19日 広告更新予定日2014年11月2日」等と記載（2014年10月21日掲載広告を対象）。

事実：この物件には、前入居者の残置物（家財道具一式）があり、そのままの状態で行うものであるが、その旨を記載していない。

また、新規に情報公開した後の2014年9月23日に契約済みとなったが、削除することなく情報の更新を行い、広告時点（2013年10月28日）まで29日間継続して広告（おとり広告）を掲載したものである。

さらに、「テレビ付」と記載しているが、その事実はない。

[賃貸住宅2]

表示：「家賃2.5万円 管理費等－ 敷金なし 礼金なし 間取り1R 10.48㎡ テレビ付 媒介 3ヶ月間賃料半額」等と記載し、あたかも契約後3か月間の賃料は表示の賃料の半額（12,500円）になるかのように表示。

事実：実際には、表示の賃料が、契約後3か月間に適用される半額となった賃料であって、4か月目以降の通常時の賃料は50,000円である。

また、「テレビ付」と記載しているが、その事実はない。

さらに、契約時にルームクリーニング費用45,000円及び鍵交換費用21,600円を要する旨を記載していない。

[賃貸住宅3]

表示:「家賃2.3万円 管理費等8,000円 敷金なし 礼金2.3万円 間取り1DK 29.16㎡ アパート 2階建2階 媒介」等と記載し、あたかも家賃2.3万円で29.46㎡の1DKの住戸を専用使用できるかのように表示。

事実:実際には、この物件は、和室8畳、6畳、DK 6畳の2DKの住戸のうち、8畳の和室(13.2㎡)を4人で共同使用するものであって、表示の賃料は、1人分の賃料である。

また、残る6畳の和室は2人で共同使用するものであって、併せて6人でDKやトイレを共同使用するものである。

[賃貸住宅4]

表示:「家賃3.5万円 管理費等5,000円 敷金なし 礼金なし 間取り1R 33㎡ アパート 1階/3階建 媒介 テレビ付」等と記載し、あたかも家賃3.5万円で33㎡のワンルームを専用使用できるかのように表示。

事実:このワンルームには、造り付けの机、本棚、ベッド等が4人分備わっており、実際には、この部屋を4人で共同使用するものであって、表示の賃料は、1人分の賃料である。

また、「敷金なし 礼金なし」と記載しているが、実際には、「入館料」と称する返金しない費用(16,200円)と、契約時に半額が償却される「デポジット費用」と称する費用(35,000円)が必要である。

さらに、「テレビ付」と記載しているが、その事実はない。

これらの4物件のほか賃貸住宅4物件を調査したが、このうち2物件は契約済みで取引

できない「おとり広告」であり、残る2物件も賃料の不当表示が見受けられた。

また、K社は、過去2度(2008年6月:契約済みの「おとり広告」を掲載。2010年5月:取引する意思のない「おとり広告」を掲載。)、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、再び規約に違反する広告を行ったものである。

終わりに

平成26年度、嚴重警告・違約金の措置を講じた事案46件のうち、不動産情報サイトや自社のホームページといったインターネット広告によるものが43件93.5%と、その割合は、昨年度の89.6%、一昨年度の88.6%を超え、さらに高くなっている。

当協議会では、平成24年3月に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の運営会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、効率的な施策を順次実施しているところである。

新たな方策として、平成26年4月から、部会のメンバー各社や当協議会が「おとり広告」あるいは、悪質な不当表示と認定した物件情報等を適宜、共有し、メンバー各社が運営する不動産情報サイトに、その情報にかかる物件の掲載が認められた場合には、その物件の削除や再発防止等の策を講じることとしており、平成27年3月末までの1年間で物件情報の共有件数は2,184件となっている。

ちなみに、平成27年4月1日時点において、同部会のメンバーは、アットホーム株式会社、株式会社CHINTAI、株式会社ネクスト、株式会社マイナビ及び株式会社リクルート住まいカンパニーの5社(いずれも当協議会の賛助会員)である。

また、最近、不動産情報サイトにおいて、

現実的ではない駅を「利用駅」として表示しているケースが見受けられる。

例えば、「JR山手線 渋谷駅」を検索条件の最寄駅として物件の検索を行ったところ、東京都調布市若葉町に所在し、最寄駅が「京王線 つつじヶ丘駅 徒歩6分」の物件が抽出され、詳細画面には、最寄駅表示のほかに「JR山手線 渋谷駅 徒歩99分」と表示されていたケースや、同じく、神奈川県川崎市宮前区有馬に所在し、最寄駅が「東急田園都市線 鷺沼駅 徒歩13分」の物件が抽出され、詳細画面には、最寄駅表示のほかに「JR山手線 渋谷駅 徒歩88分」と表示されていたケースである。

不動産情報サイトでは、物件登録に際し最寄駅のほか、複数の駅が利用できる物件については2駅程度を「利用駅」として登録することが可能となっている。

これは、一般消費者が物件選択をする際の参考に資するための有用な情報ではあるものの、これをいわば悪用して、日常的に徒歩で行くことが極めて困難であるにもかかわらず、知名度や人気の高い駅を「利用駅」として登録しているものである。

表示された徒歩所要時間自体が正しいものだとしても、このような行為は、一般消費者に対し、所在地の誤認を招くおそれがあるほか、不動産業界の信用を失墜させるものであり、行ってはならないものである。