

# 2024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、不動産広告のルールを定めた「不動産の表示に関する公正競争規約」（表示規約）と、景品提供企画のルールを定めた「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つの規約を運用しており、常時、不当表示等を未然に防止し、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するほか、規約違反の疑いのある不動産広告や景品提供企画を調査し、違反が認められた場合には一定の措置を講じています。

2024年度は167件の事案を処理し、そのう

ち表示規約違反の件数は135件、景品規約違反の件数は6件でした。違反件数の合計は前年度よりも45件減少しましたが、毎年度、同じ件数の指摘が入って調査をした結果ではないため、件数の増減がそのまま広告表示の適正化を押し量れるものではないものの、総じて減少傾向にあって、最も重たい措置である違約金課徴件数が減少したのは、昨年度多かったホームページにおける契約済み物件の「おとり広告」の指摘の減少が一因と考えています。また、景品規約違反も前年度の20件から6件に減少しました。

【表】 事案処理件数

| 処理    | 2024年度 |      |     | 2023年度 |      |     | 増減数  |
|-------|--------|------|-----|--------|------|-----|------|
|       | 表示規約   | 景品規約 | 合計  | 表示規約   | 景品規約 | 合計  |      |
| 違約金課徴 | 13     | 0    | 13  | 19     | 0    | 19  | -6   |
| 嚴重警告  | 0      | 0    | 0   | 0      | 0    | 0   | 0    |
| 警告    | 78     | 4    | 82  | 67     | 19   | 86  | -4   |
| 注意    | 44     | 2    | 46  | 80     | 1    | 81  | -35  |
| 違反計   | 135    | 6    | 141 | 166    | 20   | 186 | -45  |
| 不問等   | 21     | 1    | 22  | 23     | 8    | 31  | -9   |
| 情報提供  | 4      | 0    | 4   | 71     | 0    | 71  | -67  |
| 合計    | 160    | 7    | 167 | 260    | 28   | 288 | -121 |

減少傾向ではある一方、表示規約違反の135件のうちインターネット広告が124件であったこと、違約金課徴の13件のうち11件が賃貸物件の事案で、その全てがインターネット

広告であったことを踏まえ、賃貸物件のインターネット広告のさらなる適正化を推進し、不動産事業者の皆様には「やってはならない！おとり広告と不当表示」を常に念頭にい

れた適正な広告をしていただけるよう、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、2024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4件（A社からD社）と警告事案1件（E社）を紹介します。

#### A社の事例

対象広告：ポータルサイト

（2024年9月30日・11月1日時点の広告）

対象物件：賃貸住宅7物件

措置：違約金課徴（40万円）

#### 【違反概要】

ア 4物件について、新規に情報公開を行った後に契約済み（2物件）又は入居済み（2物件）となり、取引できなくなっていたにもかかわらず、長いもので1か月以上、短いもので16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 1物件について、

- ① 「駅徒歩5分以内」と記載していましたが、実際には、徒歩5分以内に鉄道の駅は存在しないものでした。
- ② 「洗面2ボウル」と記載していましたが、実際には、洗面ボウルは1個しかないものでした。
- ③ 「構造 鉄筋コン」と記載していましたが、実際には、鉄骨造りの建物でした。

ウ 3物件について、ルームクリーニング費用（例：55,495円）、1物件に鍵交換費用（16,500円）の諸費用不記載の違反がありました。

エ 2物件について、初回の家賃保証料（例：「保証会社利用必 初回保証料 総賃料の50%」）を記載するのみで、2年目

以降の保証料（毎年10,000円）を記載していませんでした。

オ 1物件について、

- ① 「敷金 33万円」、「敷引・償却 -」、「ペット相談」と記載するのみで、ペットを飼育する場合には、敷金が660,000円に増額され、そのうちの330,000円は償却される旨を記載していませんでした。
- ② 「駐輪場」、「バイク置場」と記載するのみで、それぞれの利用料（駐輪場：契約時3,000円、バイク置場：毎月5,500円）を記載していませんでした。

カ 1物件について、

- ① 「管理費・共益費 8000円」と記載していましたが、実際の管理費は10,000円でした。
- ② 「南向き」と記載していましたが、実際には、西向きの住戸でした。
- ③ 「バイク置場」と記載していましたが、実際には、バイク置場はありませんでした。

キ 1物件について、「間取り 5LDK」と記載していましたが、実際の間取りタイプは3LDKでした。

イの違反は、一番近い駅でも徒歩10分を要するものであるのに、なぜ「徒歩5分以内」と表示したのか、また、一般的には、ファミリータイプの分譲マンションでも多くには設置されていない洗面ボウルが2つあるという意味の「洗面2ボウル」という表示を、なぜワンルームの物件で表示したのかという理由について、いずれも記載ミスという答弁でしたが、ウツカリという類のミスでは片づけられない違反です。同じような違反を繰り返さないために、担当者がなぜ、このような表示をしてしまったのかという原因究明をし

っかりと行ってほしい事案でした。

#### B社の事例

対象広告：ホームページ

(2024年10月2日時点の広告)

対象物件：賃貸住宅9物件

措置：違約金課徴(70万円)

#### 【違反概要】

ア 5物件について、新規に情報公開を行った後に契約済み(3物件)又は入居済み(2物件)となり、取引できなくなっていたにもかかわらず、長いもので1か月以上、短いもので18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 8物件について、「保証会社 -」又は「保証会社 その他」と記載していましたが、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、家賃保証料(例:契約時99,000円、2年目以降毎年9,600円)を必要とするものでした。

ウ 1物件について、「駐輪場」、「バイク置場」と記載するのみで、それぞれの利用料(駐輪場:契約時2,200円、バイク置場:毎月5,500円)を記載していませんでした。

エ 1物件について、「バイク置場」と記載するのみで、利用料(毎月3,300円)を記載していませんでした。

オ 1物件について、「駐輪場」と記載するのみで、利用料(契約時12,000円)を記載していませんでした。

カ 1物件について、「インターネット無料」と記載していましたが、実際には、毎月1,650円の利用料が必要となるものでした。

キ 5物件について、ルームクリーニング費用(例:44,000円)及び鍵交換費用(例:

27,500円)、1物件について、安心入居サポート費用(毎月1,100円)の諸費用不記載の違反がありました。

ク 4物件について、「敷金 1ヶ月」、「ペット相談/小型犬可」と記載するのみで、ペットを飼育する場合には敷金が賃料の2か月分に増額される旨を記載していませんでした。

ケ 1物件について、「保証会社 ○○○○」と記載するのみで、家賃保証料(契約時52,500円、毎月1,050円)を記載していませんでした。

コ 2物件について、

(1)「ペット相談/小型犬可/猫可」と記載していましたが、実際には、猫は飼育することができない物件でした。

(2)「礼金 なし」と記載していましたが、実際には、賃料の2か月分の礼金が必要となる物件でした。

サ 1物件について、「角部屋」と記載していましたが、実際には、角部屋の物件ではありませんでした。

B社は、2019年2月にも賃貸住宅のおとり広告(契約済み物件)や諸費用不記載等の不当表示をホームページで行ったことにより、違約金35万円課徴の措置を受けているにもかかわらず、再び、おとり広告等の違反を行ったものです。

再び、違反広告をしてしまった理由として、B社は「社員が減り、1人で広告の管理をしていたため掲載物件の確認漏れが発生してしまった。また、システムエラーによりホームページには反映されていなかった。港区を中心に物件を掲載していたが、今後はエリアをしぼって掲載していく。」等と述べていました。

広告時点で約3,400物件掲載していたとの

ことでしたが、この物件数をたったの1名で管理できるはずがありません。おとり広告や不当表示の違反が発生してしまう典型的な事案でした。

#### C社の事例

対象広告：ポータルサイト3種類

(2024年10月15日、16日、17日及び28日時点の広告)

対象物件：中古マンション10物件

※各サイトで同一物件の重複掲載あり

措置：違約金課徴(25万円)

#### 【違反概要】

ア Aサイトに掲載の4物件について、

(1) 全ての物件は、新規に情報公開を行った後に契約済みとなり、取引できなくなったにもかかわらず、長いもので1か月以上、短いもので28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。

(2) 1物件について、「JR川越線 西大宮駅 バス14分 △△△下車 徒歩2分」と記載していましたが、△△△停留所から西大宮駅へ向かうバスは運行されておらず、実際の△△△停留所からのバスの便は、大宮駅へ向かうバスであり、その所要時間は21分から29分を要するものでした。

(3) 1物件について、「修繕積立金13,000円」と記載していましたが、実際の修繕積立金は月額16,870円でした。

イ Bサイトに掲載の4物件について、

(1) 全ての物件は、新規に情報公開を行った後に契約済みとなり、取引できなくなったにもかかわらず、長いもので24日間、短いもので16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。

(2) 1物件について、「埼京線『大宮駅』バス9分 ○○一丁目 バス停下車 徒歩8分」と記載していましたが、実際のバスの所要時間は14分から16分を要するものでした。

(3) 1物件について、「修繕積立金13,000円」と記載していましたが、実際の修繕積立金は月額16,870円でした。

ウ Cサイトに掲載の2物件について、新規に情報公開を行った後に契約済みとなり、取引できなくなったにもかかわらず、1物件は24日間、残り1物件は17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。

このような広告をしてしまった理由として、C社は、「2名で物件確認をしていたが、管理できていなかった。指摘を受けた後は、物件数を200件に減らし、1週間に1回2名でダブルチェックを行っている。」と述べていました。

イの(2)の違反は、2022年の表示規約改正前の鉄道やバス等の所要時間の規定(日中平常時の所要時間を表示する。)に基づき表示していたものです。C社は所属する業界団体主催の規約研修会には出席されていたようなのですが、表示規約のルールが「日中平常時の所要時間を表示する」から「朝の通勤ラッシュ時の所要時間を表示する」に変更されたことについては、規約研修会での説明や当協議会ホームページ等でお知らせしていたにもかかわらず、ご存じではなかったようです。

**D社の事例**

対象広告：ポータルサイト

(2024年2月22日時点の広告)

対象物件：賃貸住宅8物件

措置：違約金課徴(30万円)

**【違反概要】**

ア 2物件について、新規に情報公開を行った後に契約済みとなり、取引できなくなったにもかかわらず、1物件は3か月以上、残り1物件は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 7物件について、鍵交換費用(例：22,000円)、6物件について、ルームクリーニング費用(例：67,755円)、2物件について、エアコンクリーニング費用(例：66,000円)等の諸費用不記載の違反がありました。

ウ 8物件について、「保証会社利用必 貸主指定」と記載するのみで、家賃保証料(例：契約時151,500円、2年目以降毎年9,600円)を記載していませんでした。

エ 1物件について、「駐輪場」と記載するのみで、初回登録料(3,300円)を記載していませんでした。

オ 1物件について、「駐輪場」、「バイク置場」と記載するのみで、それぞれの利用料(駐輪場：毎月330円、バイク置場：毎月6,600円)を記載していませんでした。

カ 2物件について、「バイク置場」と記載していましたが、実際には、バイク置場はありませんでした。

キ 1物件について、「2面バルコニー」と記載していましたが、実際には、バルコニーは1面にしかありませんでした。

このような広告を行ってしまった理由として、D社は「契約済み物件の掲載は故意に行ったわけではないが、おとり広告になるという認識はある。諸費用の記載が必要だということは知らなかった。今後は、まずは協会の主催する研修会に参加して広告ルールを理解し、違反を未然に防いでいきたい。」等と述べていました。

諸費用や保証料不記載の違反が多かった事案です。記載が必要だということを知らなかったという答弁から、やはり研修会にでていなかったようです。研修会では特に違反の多い賃貸広告に関連する規定の説明をしています。所属団体主催の研修会や当協議会主催の研修会に参加いただくことが、違反広告の未然防止の第一歩となります。

**E社の事例**

対象広告：ホームページ

(2024年4月10日時点の広告)

対象物件：新築分譲マンション1物件

措置：警告

**【違反概要】**

・「第2期先着順申込受付開始 2LDKタイプ／3,998万円・3LDKタイプ／4,798万円」と記載していましたが、実際には、3,998万円の住戸の間取りタイプは「1LDK+納戸」であり、4,798万円の住戸の間取りタイプは「1LDK+納戸2室」でした。

この事案は、間取りタイプの違反表示で最も多い「納戸を居室にカウント」して表示するという違反が新築分譲マンションで認められたものです。

納戸は、法的には居室として利用をするために必要な採光や換気の基準を満たしていないものであるため、居室数にカウントしてしまうと不当表示に該当します。また、「3LDK」

と表示されていたので全ての部屋が居室だと思って購入したら一部屋は納戸であった等で裁判まで至っている事例もあります。納戸の広さや中古物件での利用実態（子供部屋に使っている、等）のみで「居室」と判断することがないよう、ご注意ください。

当協議会の事業エリアは関東甲信越の一都九県となりますが、特に東京都内における賃貸住宅の「おとり広告」と「不当表示」がなかなか減りません。東京都は、不動産事業者の数が他の道府県よりも圧倒的に多いため、熾烈な顧客獲得競争が日々行われていると想像できます。しかし、その競争に打ち勝つため、お客様からの問合せ（反響）を増やすために多少の違反広告は許されるというものでは決してありません。

違反広告をしてしまい、違約金課徴の措置を受けてしまった事業者は、その原因として、「広告管理を担当者に任せきり」、「物件確認不足」、「人手不足」、「ルールを知らなかった」等を挙げています。

当協議会は主催研修会のほか業界団体主催の規約研修会を通じて違反の未然防止のために留意していただきたいこととして「複数名での確認」、「ルールの理解」、「管理できる物件数以上の広告を掲載しない」等とお話させていただいていますが、残念ながら事情聴取会に招致され、違約金が課徴された事業者のほとんどが研修会に出席していません。

不動産広告をする以上は、ルールを理解し、マンパワーに見合った量の広告を掲載し、契約済みとなった物件は速やかに削除する、取引条件等の変更があった場合には速やかに修正する、ということを改めて認識していただくとともに、一般消費者が安心して家探しができる環境を作っていただくことを不動産事業者の皆様にはお願いしたいと思います。

最後に、当協議会が主催する規約研修会のご案内です。

2025年10月に計2回（テーマは異なります）、オンラインの方法で開催いたします。参加できる不動産事業者は当協議会の加盟事業者（関東甲信越の一都九県の宅地建物取引業協会又は全日本不動産協会のほか、不動産協会、全国住宅産業協会、不動産流通経営協会、日本賃貸住宅管理協会、並びに全国賃貸管理ビジネス協会のいずれかの会員となっている不動産事業者）となります。詳細はこれから業界団体を通じてご案内する予定です。ぜひ、ご参加いただければ幸いです。