

不動産広告の基礎と 相談・違反事例



公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

(不動産保証協会東京都本部 豊島・文京地区 2024年1月17日研修会資料)

I. 表示規約による規制対象

1 表示規約の規制を受ける媒体

すべての広告表示が表示規約の規制対象
(「セールストーク」、「手渡し図面」等も含む)

物件概要（必要な表示事項）を必ず
記載しなければならない表示媒体

新聞折込チラシ・投込みチラシ・インターネット
広告・雑誌・新聞・パンフレット

物件概要（必要な表示事項）を記載
しなくても構わない表示媒体

左記以外（現地看板、電子メール、ダイレク
トメール、駅貼りポスター、テレビ、店頭ビ
ラ、手渡し図面、セールストーク等々）

表示規約の規制対象から外れるもの
(広告表示にあたらぬもの)

レインズ情報・事業者間の情報図面

※ 但し、これら情報を一般消費者に手渡すなどした場合には、規制対象となる
広告表示になります。

2 表示規約の規制を受ける物件

居住用物件

規制対象

宅地：宅地建物取引業法第2条第1号に定めるもの
(建物の敷地に供せられる土地)

建物：土地に定着し、屋根及び周壁を有する工作物
であって、主として**居住の用**に供されるものをいい、賃貸アパートその他の貸室等建物の一部を含む

事業用物件

(原則として) 規制対象外

※ 事業用の物件は、原則として規約の規制を受けませんが、宅建業法の規制は適用されますのでご注意ください（居住用物件に準拠して規約のルールに則した広告をすることを推奨します）。

Ⅱ. 表示規約による規制内容

広告表示の開始時期

- ・ 広告表示の開始時期の制限 (5条)
- ・ 建築条件付土地取引における建物に関する表示(6条)

禁止事項

- ・ 不当な二重価格表示 (20条・規則13条及び14条)
- ・ おとり広告 (21条)
- ・ 不当な比較広告 (22条)
- ・ その他の不当表示 (23条)

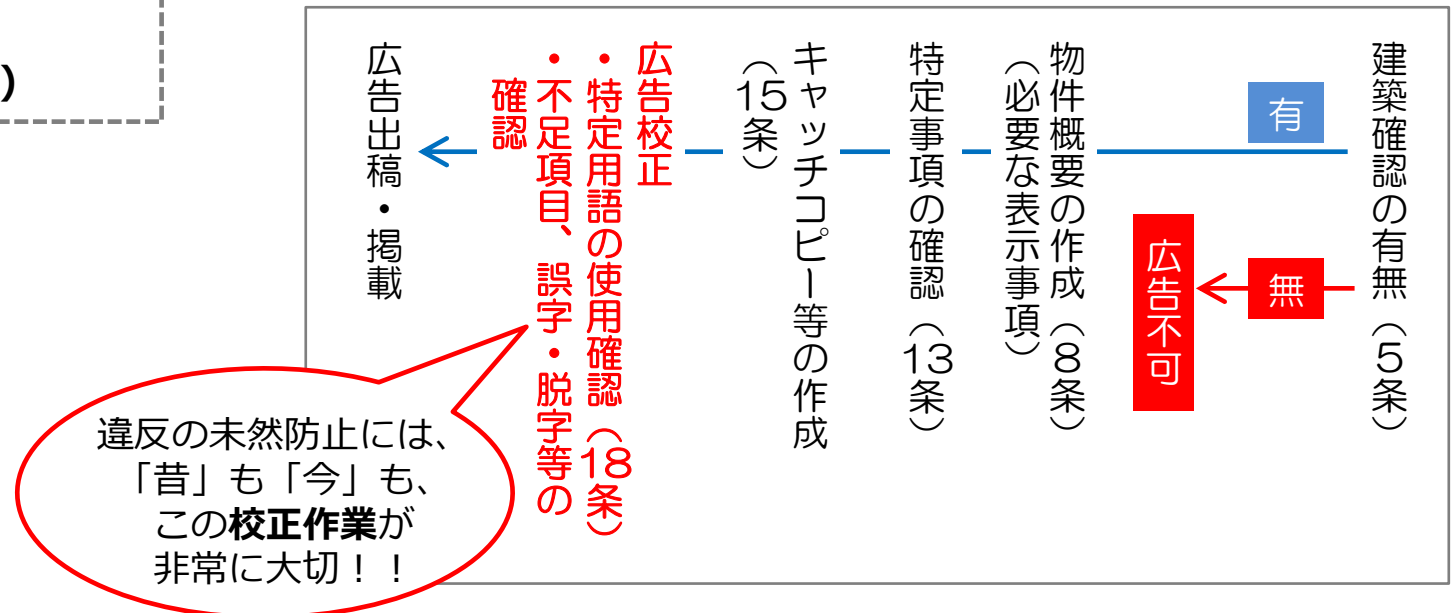
表示すべき事項

- ・ 必要な表示事項 (8条・規則4条)
- ・ 予告広告の特例 (9条・規則5条)
- ・ シリーズ広告 (11条)
- ・ 適用除外 (12条)
- ・ デメリット事項 (規則4条2項)
- ・ 特定事項の明示義務 (13条・規則8条)

表示基準

- ・ 物件の内容及び取引条件の表示基準(15条・規則10条)
- ・ 節税効果の表示基準 (16条)
- ・ 入札・競り売りの表示基準 (17条)
- ・ 特定用語の使用基準 (18条)
- ・ 物件の名称の使用基準 (19条)

例) 新築住宅の広告作成フロー



1 「不当表示」 (第23条) の規制

不当表示は、広告主の故意・過失を問いません (反響の有無も問いません)

無過失責任

物件の所在、形質その他の内容について、実際のもの又は他の競争事業者の供給するものよりも**優良**であると一般消費者に誤認されるおそれのある表示

優良誤認表示

物件の価格、支払方法その他の取引条件について、実際のもの又は他の事業者に係るものよりも取引の相手方に**有利**であると一般消費者に誤認されるおそれのある表示

有利誤認表示

事業者の信用その他物件の取引に関連する事項について、一般消費者に誤認されるおそれのある表示

広告に表示していないことにより「不当表示」となるケースが増えています。例えば、

- ① 「著しい不整形地」や「再建築ができない」のに、その旨が書いてない
- ② 「月々55,000円のお支払で購入可」とのみ表示 ⇒ ボーナス時の加算額を書いていない
- ③ 「私道負担 ー」と表示 ⇒ 土地面積のほかに私道10㎡あり 等々

◎ 不当表示を理解する際のポイント

- 「**消費者の利益の保護**」を目的としているため、その表示が故意になされたか、過失によるものなのかの別を問いません。不当表示がなされたという事実自体に着目するのです。
- 「**誤認されるおそれ**」があることを要件としますので、実際に誤認が発生する必要はありません。
- ここでいう「**一般消費者**」とは、常識的な知識、経験を持つ一般的な需要者のことから、特定個人の誤認が発生しても、それが常識にかからないケースであれば不当表示にはなりません。
また、事業者であれば容易に優劣の判断ができる場合や誤認しない場合でも不当表示になることがあります。
- ここで問題になるのは、「**優良・有利**」誤認ですから、事実と異なっても事業者側に不利な表示は原則として不当表示には該当しません。

2 「おとり広告」 (第20条) の規制

故意・過失を問わず、取引できない物件は「おとり広告」です

「おとり広告」は以下の3類型に区分しています

架空物件

物件が存在しないため、実際には取引することができない物件

典型的なおとり広告

意思なし物件

物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件

最も悪質なおとり広告

契約済み物件

物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件

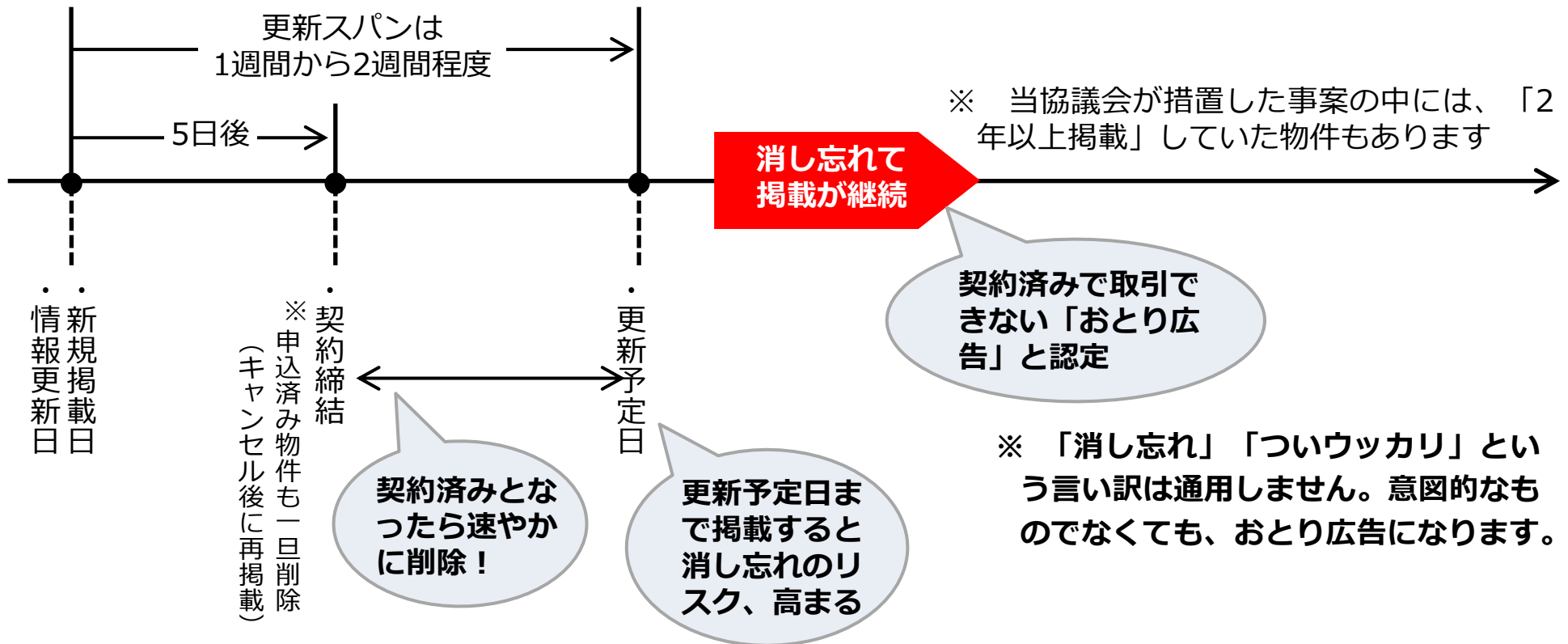
最も多いおとり広告

「おとり広告」により、**嚴重警告・違約金の措置を受けた不動産事業者は、**
当協議会の事情聴取会時に以下のような答弁をしていました。

「他もやっている」、「社員（バイト）が勝手にやった」、「広告物件の資料がない」、「掲載件数にノルマを課していた」、「自社ホームページは規制がない（ゆるい）と思っていた」、「社員を信用してチェックしていなかった」、「問い合わせがないので情報の管理をしていなかった」・・・等々

おとり広告のリスクをなくすために・・・

- ① 契約済みとなった物件は、リアルタイムで削除（更新予定日まで掲載すると「消し忘れ」のリスクが高くなります）※「申込み済み物件」も、一旦削除（キャンセル後に再掲載）
- ② マンパワーに見合った量の物件しか掲載しない！
- ③ 1週間ないし2週間に1回は、取引状況等の確認を確実に行う！
- ④ 『契約済み物件の掲載は、おとり広告である』という認識をすべての社員がもつ！



Ⅲ. 違反に対する処理状況等

1. 規制に違反すると・・・

景品表示法違反

処分権者：消費者庁、公正取引委員会（地方事務所）、都道府県

指導

措置命令 + 課徴金

※措置命令は公表

宅建業法違反

処分権者：国土交通省（大臣免許）、都道府県（知事免許）

指示

業務停止

免許取消

※業務停止以上の処分は公表

公正競争規約違反

処分権者：不動産公正取引協議会

注意

警告

嚴重警告

嚴重警告・違約金

※違約金の額

初回：50万円以下

2回目以降：500万円以下

★ 処分は、違反回数に応じて重くなっていくわけではなく、初めての違反であっても、その内容によっては嚴重警告・違約金の処分となります。

★ 事業者名の公表は過去に4回行っています。

- ・ 2015年 9月 おとり広告（意思なし）
- ・ 2015年10月 おとり広告（契約済み）
- ・ 2017年10月 おとり広告（意思なし）
- ・ 2019年11月 おとり広告（架空物件）

+ 事業者名、違反概要の公表

2. 首都圏不動産公正取引協議会の処理状況

処理内容	2023年度 ※11月末まで			2022年度			2021年度		
	表示	景品	表示 景品	表示	景品	表示 景品	表示	景品	表示 景品
違約金課徴	12	0	0	12	0	0	14	0	0
嚴重警告	0	0	0	0	0	0	1	0	0
警告	41	17	0	77	29	0	98	41	6
注意	64	1	0	74	2	0	87	6	0
小 計	117	18	0	163	31	0	200	47	6
不問等	91	8	0	175	7	0	117	6	0
合 計	236			376			376		

3. 全日本不動産協会東京都本部の処理状況

処理内容	2023年度 ※11月末まで			2022年度			2021年度		
	表示	景品	表示 景品	表示	景品	表示 景品	表示	景品	表示 景品
違約金課徴	7	0	0	7	0	0	9	0	0
嚴重警告	0	0	0	0	0	0	0	0	0
警告	10	2	0	24	0	0	32	3	1
注意	13	0	0	22	0	0	22	0	0
小 計	30	2	0	53	0	0	63	3	1
不問等	6	1	0	10	0	0	12	2	0
合 計	39			63			81		

IV. 違反事例

1. 賃貸・売買共通の違反事例

① おとり広告（契約済み）

- ・ 売買・賃貸ともに多い
- ・ 中には、「システムの不具合により、契約済みのもを再度掲載してしまった」、「掲載しているサイトのパスワードが不明なため長期間掲載されてしまっていたといったケースも有り



1つのサイトに多数の物件を掲載するだけでなく、複数のサイトに載せて管理ができていないケースが増加

② 徒歩所要時間を実際よりも短く表示

- ・ 「元付業者(管理会社)の情報が間違えていた」、「自分の足で計測したらその位だった」等理由は様々



特に中古マンションは規約改正により今までの徒歩所要時間よりも長くなる可能性大(分譲時パンフレットの分数の転載に要注意)
分譲物件の徒歩所要時間も注意が必要

③ 存在しない設備をあるかのように表示・使用料不記載

- ・ 「オートロック」、「インナーバルコニー」⇒いずれもついていない
- ・ 「駐輪場」、「バイク置場」とのみ表示し費用の記載がない

④ 築年数を実際よりも新しく表示

- ・ 「2019年築」⇒2007年。リフォーム年月を築年月として表示

⑤ 必要な表示事項の記載不足

- ・ 特にSNSなどでの必要な表示事項記載不足が増加

⑥ 「リフォーム済み」とだけ表示⇒リフォーム内容

- ・ 実施時期不記載

2. 賃貸物件の違反事例

① 賃料・礼金・敷金等の費用を実際よりも安く表示

- ・ 「賃料11万円」、「敷金11万円」⇒いずれも11万1千円

② 保証会社について記載不足

- ・ 「保証会社 ー」 ⇒保証会社の加入必須の旨・費用不記載
- ・ 「保証会社利用必」、「保証会社利用必 費用はお問合せください」
⇒費用不記載
- ・ 「保証会社利用必 保証料：60,000円」⇒2年目以降1年毎に必要な保証料不記載

③ 鍵交換費用、退去時清掃費用等の必要な費用不記載



契約時の費用だけ載せて、退去時のルームクリーニング費用等を記載していないケースが増加

3. 売買物件の違反事例

① 建築確認取得前に広告

- ・ 「新築一戸建て」、「販売戸数 2戸」、「建築確認番号：第●●●号他」
⇒ これら2戸とも建築確認を取得しているかのように表示しているが、広告時点において建築確認を取得しているのは1戸のみ

② 面積・販売戸数を変えずに広告し続けた

- ・ 新築分譲マンションの広告で「販売戸数38戸」、「価格〇〇万円～〇〇万円」、「専有面積〇m²～〇m²」 ⇒ 38戸のうち30戸は契約済みであるのに内容を変更しないまま掲載し続けた

③ 景品提供の不当表示

- ・ 「8月限定キャンペーン」 ⇒ 毎月同様のキャンペーンを行っている(表示規約23条違反)

V. 相談事例

Q1. 建築基準法上の非居室（「サービスルーム」、「納戸」等）を、「リモートワークスペース（納戸）」等と表示することは問題ありませんか？

Q2. 調査会社から、「当社の実施した調査結果に基づいて、ホームページに『〇〇県不動産業者顧客満足度No. 1』と表示しませんか？」と提案を受けました。調査内容を確認すると、〇〇県内の不動産事業者のうち、任意で選んだ10社のホームページを100名のモニターに閲覧させ、イメージの良い順に順位付けをしたものとのことでした。

このような表示をしても問題ないでしょうか？

Q3 不動産の購入に際し、購入者自らが申請することで、減税や補助金を受けられる制度が多々ありますが、制度の適用を受ける条件として、物件に関する要件(床面積が〇㎡以上の物件が対象 等)と人的要件(所得金額が〇万円以下の方が対象 等)が設定されていることが多いです。

こういった制度に関する情報を物件広告に表示したい場合、物件に関する要件は満たしている前提だと思いますが、人的要件については、具体的に記載せず、「詳細はお問い合わせください」との表示でよいでしょうか？

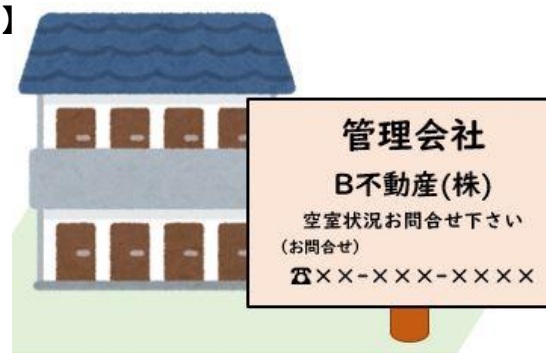
Q4 2年前に撮影した賃貸物件の部屋(クリーニング済み)の内部写真を掲載したいと考えていますが、気をつける点はありますか？

Q5 当社が管理している賃貸マンションの現地に以下の看板（広告案）を掲出したいと考えています。満室で募集住戸がない状態でも「入居者募集中」と記載したままで問題ないでしょうか？

【広告案】



【表示案】



Q6 SNSを利用した広告を考えています。注意すべき点等があれば、教えてください



- ◆ 不動産広告に関してご不明な点等ございましたら、どうぞお気軽にご相談ください。
相談対応時間は次のとおりです。

10:00~12:00、13:00~16:30（土日祝日を除く）

TEL: 03-3261-3811

- ◆ 当協議会及び不動産公正取引協議会連合会はホームページを開設しています。公正競争規約の全文や相談・違反事例等掲載していますので併せてご覧ください。

▶ 当協議会のホームページ <https://www.sfkoutori.or.jp/>

- ・ 相談事例、違反事例、広報誌「公取協通信」の掲載 など



▶ 不動産公正取引協議会連合会のホームページ <https://www.rftc.jp/>

- ・ 表示規約及び景品規約の全文、各地区不動産公正取引協議会の概要を掲載など



賛助会員を募集しています！！

(公社)首都圏不動産公正取引協議会では、当協議会の目的・主旨にご賛同いただける賛助会員を募集しております。貴社がお取引している広告会社や広告媒体社、インターネットサイト運営会社等で現在、賛助会員ではない事業者がいらっしゃれば、ぜひ当協議会の賛助会員制度をご紹介ください。

賛助会員になっている広告会社

は広告ルールの研修会や

不動産広告管理者認定試験を受けられるなど

ルールに関する知識を得る機会が多いため

広告制作を安心して任せられます

- ◆ 賛助会員入会案内

<https://www.sfkoutori.or.jp/nyukaiannai/>



- ◆ 賛助会員はこちらから確認できます

<https://www.sfkoutori.or.jp/webkanri/kanri/wp-content/uploads/2020/09/sanjokaiin.pdf>



※ 不動産事業者は賛助会員には、ご入会いただけません。