

不動産広告における違反事例



公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

(2020年10月作成)

目次

I 違反事例（賃貸編①～⑦）	3
II 賃貸マンションの広告表示例と解説	9
III 違反事例（売買編①～⑦）	10
IV 新築住宅の広告表示例と解説	17
 (参考1) おとり広告について	18
(参考2) 不当表示について	19
(参考3) 掲載停止について	20



＜違反事例（賃貸編①）＞

対象広告	ポータルサイト
対象物件	賃貸住宅 6 物件
措置	厳重警告・違約金
違反内容	1 おとり広告（契約済み） 広告掲載後に、契約済みとなったにもかかわらず、長いもので3か月半以上、短いもので28日間継続して広告（4件） 2 契約期間6年の定期建物賃貸借である旨不記載（1件） 3 「角住戸」 ➡ 角住戸ではない（1件） 4 「2面採光」 ➡ 採光は1面しかない（1件） 5 「フリーレント1ヶ月」 ➡ フリーレントではない（1件） 6 「保証会社利用必 賃料の50%」 等 ➡ 賃料及び管理費の合算額の50%。さらに、2年目以降毎年1万円要す（2件） 7 「保証会社利用必 初回保証料 賃料の50%」 ➡ 賃料及び管理費の合算額の50%（1件） 8 「保証会社利用必 契約時初回保証料：総賃料の50%」 ➡ 2年目以降毎年1万円要す（1件） 9 「内装リフォーム済」 ➡ リフォーム内容及びリフォームした時期不記載（3件）

2019 年 10 月度措置

＜解説＞

- 1：契約済みとなった後も広告し続けると、**おとり広告**に該当します。契約済みとなった物件は、次の更新日がまだ先であっても、すみやかに削除してください。
- 2：**定期建物賃貸借物件**を広告する場合には、**その旨と契約期間**の記載が必要です。
- 3・4：実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示（角住戸ではないのに「角住戸」と、採光が2面（2方向）ないのに「2面採光」と表示）は、**不当表示**に該当します。
- 5：フリーレント物件ではないので、取引条件の**不当表示**に該当します。
- 6～8：諸費用の不記載は取引条件の**不当表示**に該当します。当初の契約時からその期間満了時まで必要となる費用がある場合には、**費目と金額**を、正しく記載してください。
- 9：建物を**リフォーム**したことを表示する場合には、**リフォームの内容及び時期**を記載しなければなりません（例：「2020年5月水回り全交換、フローリング・クロス張り替え済み」）。

<違反事例（賃貸編②）>////////////////////

対象広告	ホームページ
対象物件	賃貸住宅 10 物件
措置	厳重警告・違約金
違反内容	1 おとり広告（契約済み） 契約済みで、取引できないにもかかわらず、新規に広告し、8年7か月以上もの長期間継続して広告（1件） 2 おとり広告（契約済み） 広告掲載後に、契約済みとなったにもかかわらず、長いもので約8年、短いもので1年2か月以上継続して広告（9件） 3 「築年月 1993年3月築」 ➡ 1988年6月（1件） 4 「構造 RC造」 ➡ 軽量鉄骨造（1件） 5 「損保 ー」 ➡ 加入が必要（1件） 6 情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日不記載（10件）

2019 年 11 月度措置

<解説>

- 1：契約済み物件を新規に広告する事のないよう、広告掲載前には必ず取引できるか否かの確認をお願いいたします。
- 2：広告掲載後も定期的取引状況の確認を行い、契約済みが判明した物件は、次の更新日がまだ先であっても、すみやかに削除してください。
- 3：実際の建築経過年数よりも短く又は建築年月を新しく表示すると不当表示に該当します。
- 4：建物の構造について、実際よりもより堅固な構造を記載しているため、物件内容の不当表示に該当します。
- 5：住宅総合保険等の損害保険料等を必要とするときは、その旨の記載が必要です（保険料の記載義務は課していません）。
- 7：インターネット広告では、情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日の記載が必要です。これらを表示する項目欄がないホームページが見受けられますので、今一度、ご確認ください。

＜違反事例（賃貸編③）＞

対象広告	ポータルサイト
対象物件	賃貸住宅 5 物件
措置	厳重警告・違約金
違反内容	1 おとり広告（取引する意思なし） 「賃料（管理費） 5.9 万円（6,000 円）」と2か月半にわたり 広告しているが、広告後に、賃料 70,000 円、管理費 3,000 円で賃貸借契約を結んでおり、実際には、表示の賃料で取引する意 思がなかった（1件） 2 ルームクリーニング費用（43,200 円）不記載（1件） 3 「初回保証料：賃料総額の50%」 ➡ 表示の額に加え、2 年目以 降毎年発生する保証料不記載（同様の違反3件） 4 「保証会社利用料：詳細お問い合わせください」 ➡ 保証料不記 載（1件）

2019 年 4 月度措置

＜解説＞

- 1：広告に表示した条件で取引する意思がない物件は、悪質なおとり広告に該当し、厳しい処分を受けることになります。
- 2：退去時に必要となる費用についても記載が必要です。
- 3・4：諸費用の不記載は取引条件の不当表示に該当します。当初の契約時からその期間満了時まで必要となる費用がある場合には、費目と金額を、正しく記載してください。

<違反事例（賃貸編④）>////////////////////////////////////

対象広告	ポータルサイト
対象物件	賃貸住宅 8 物件
措置	厳重警告・違約金
違反内容	1 おとり広告（契約済み） 契約済みで、取引できないにもかかわらず、新規に広告を掲載し、1年1か月以上継続して広告（1件） 2 おとり広告（契約済み） 広告掲載後に、契約済みとなったにもかかわらず、長いもので3か月半以上、短いもので29日間継続して広告（4件） 3 保証会社の利用が必要である旨及び保証料不記載（1件） 4 「保証人代行 家賃総額50%（最低金額5万円）税別」 ➡ 表示の額に加えて2年目以降 1 年毎に10,000円の保証料が必要（1件） 5 鍵交換費用（4件）、ICロック電池費用（2件）不記載 6 「追焚機能浴室」 ➡ 追焚機能はない（1件） 7 「対面式キッチン」 ➡ 対面式ではない（1件） 8 「サンルーム」（2件）、「シューズWIC」（1件） ➡ 存在しない 9 「京成本線／船橋競馬場駅 歩15分」 ➡ 21分（1件）

2019 年 11 月度措置

<解説>

- 1：契約済み物件を新規に広告する事のないよう、**広告掲載前には必ず取引できるか否かの確認**をお願いいたします。
- 2：広告掲載後も**定期的取引状況の確認**を行い、契約済みが判明した物件は、次の更新日がまだ先であっても、すみやかに削除してください。
- 3～5：諸費用の不記載は取引条件の**不当表示**に該当します。当初の契約時からその期間満了時まで必要となる費用がある場合には、**費目と金額**を、正しく記載してください。
- 6～8：存在しない設備や、実際とは異なる仕様を表示することは、**不当表示**に該当します。
- 9：徒歩所要時間を短く表示しているので、**不当表示**に該当します。徒歩所要時間を算出する場合には、物件から駅までの道路距離を計測し、80mで除した数値が徒歩分数となります。駅の起着点は駅舎の出入口となり、地下鉄の場合は地上への出入口部分となります。

＜違反事例（賃貸編⑤）＞

対象広告	ポータルサイト
対象物件	賃貸住宅 9 物件
措置	厳重警告・違約金
違反内容	1 おとり広告（契約済み） 広告掲載後に契約済みとなったにもかかわらず、長いもので3か月以上、短いもので16日間継続して広告（9件） 2 「敷金6.4万円」、「ペット可」等 ➡ ペットを飼育する際には、敷金が12.8万円となる（4件） 3 実際の物件と異なる間取図を掲載（2件） 4 「床下収納」 ➡ なし（1件） 5 「対面式キッチン」 ➡ 対面式ではない（1件） 6 「両面バルコニー」 ➡ 片面にしかない（1件） 7 「向き 南西」と記載する一方、間取図は東向きを示す方位記号を掲載 ➡ 南東向き（1件） 8 鍵交換費用（1件）、ルームクリーニング費用（3件）不記載 9 保証会社の利用が必要である旨及び保証料不記載（1件） 10 「保証会社利用必 詳細はお問合せください」等 ➡ 契約時保証料及び2年目以降1年毎に10,000円の保証料不記載（4件） 11 「バイク置場」 ➡ 月額利用料及び敷金不記載（4件） 12 「小学校・中学校が近くにありますが」 ➡ 道路距離不記載（1件）

2019 年 12 月度措置

＜解説＞

- 1：契約済みとなった後も広告し続けると、**おとり広告**に該当します。契約済みとなった物件は、次の更新日がまだ先であっても、すみやかに削除してください。
- 2：ペット飼育時に**敷金が積み増し**される場合には、**その旨と金額**の記載が必要です。
- 3～7：実際とは異なる間取図や方位、存在しない設備を表示すると**不当表示**に該当します。
- 8～10：諸費用の不記載は取引条件の**不当表示**に該当します。当初の契約時からその期間満了時まで必要となる費用がある場合には、**費目と金額**を、正しく記載してください。
- 11：**バイク置場の利用料**が必要な場合には、**金額**の記載が必要です。
- 12：学校について表示する場合は、物件までの**道路距離**の記載が必要です（通学区域が決まっている場合には、その学区の学校を記載してください）。

<違反事例（賃貸編⑥）>////////////////////

対象広告	ポータルサイト
対象物件	賃貸住宅 6 物件
措置	厳重警告・違約金
違反内容	1 おとり広告（契約済み） 広告掲載後に、契約済みとなったにもかかわらず、長いもので1か月半以上、短いもので18日間継続して広告（4件） 2 「全居室フローリング」 ➡ 和室があり、全居室フローリングではない。（1件） 3 「未入居」 ➡ 未入居ではない。（1件） 4 「安心ライフサポート500円」 ➡ 月額である旨不記載（1件） 5 「保証会社利用必 保証会社（必須）初回：10,000円、月額1.89%」 ➡ 月額保証料（1,228円）を明瞭に記載していない。（1件） 6 家賃保証料不記載（2件）

2020 年 1 月度措置

<解説>

- 1：契約済みとなった後も広告し続けると、**おとり広告**に該当します。契約済みとなった物件は、次の更新日がまだ先であっても、すみやかに削除してください。
- 2：事実と異なる表示も**不当表示**に該当します。
- 3：一度も住んだ人がいない物件が「未入居」となります。
- 4：毎月のランニングコストである旨を記載していないと、1 回だけの支払いと誤認しますので、**不当表示**に該当します。
- 5：諸費用の不記載は取引条件の**不当表示**に該当します。当初の契約時からその期間満了時まで必要となる費用がある場合には、**費目と金額**を、正しく記載してください。

<違反事例（賃貸編⑦）>////////////////////////////////////

対象広告	ポータルサイト
対象物件	賃貸住宅 7 物件
措置	厳重警告・違約金
違反内容	おとり広告（架空） 自社の管理物件を基に賃料、面積、間取り等を改ざん。表示にかかる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。（7 件）

2019 年 6 月度措置

<解説>

物件が存在しないため、いわゆる架空物件に該当し、典型的なおとり広告といえます。悪質性が高く、厳しい処分を受けることになります。

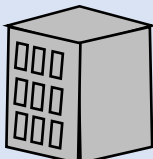
※おとり広告の種類については、P. 18 の「（参考）おとり広告について」をご参照ください。

◎賃貸マンションの広告表示例と解説（インターネット広告の場合）

賃貸マンション

① J R 京浜東北線 ○○駅

② 賃料 **9 万円**



③ 交通／○○駅徒歩 10 分

④ 専有面積／35㎡（2DK）

⑤ 敷金／2 か月

⑥ 礼金／2 か月

⑦ 管理費／1,500 円

⑧ 建築年／平成 20 年

⑨ 住宅保険加入要・保証料 2 万円

⑩ 所在地／○○市○○2 丁目

⑪ 取引態様／仲介

⑫ 情報登録日／平成 30 年○月○日

⑬ 次回の更新予定日／2020 年○月△日

⑭ 公益社団法人全日本不動産協会東京都本部会員

⑮ 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

⑯ ○○知事（2）第○○○○号

⑰ ABC 不動産株式会社 ⑱ ○○市○○○○

⑲ 03-○○○-○○○○

- ① 徒歩所要時間は道路距離 80mにつき「1 分」（端数は切上げ）を要するものとして計算し、信号待ちや坂道などは考慮する必要はありません。
- ② 1 か月当りの賃料を表示してください。
- ③ 面積はメートル法を単位として表示してください。
- ④ 敷金、礼金を必要とするときはその旨及びその額を表示してください（償却する場合は、その旨及びその額又はその割合も併せて表示してください）。
- ⑤ 1 か月当りの管理費（又は共益費）を表示してください。
- ⑥ 建築年を表示してください（「月」は省略可能です）。新築の場合は、入居予定時期を表示してください。

- ⑦ 保険加入、保証料等の諸費用の支払い等が賃貸条件になっている場合は、その旨とその額（保険加入の保険料は記載不要です。）を表示してください。
- ⑧ 物件所在地のうち地番は省略可能です。
- ⑨ 取引態様は、「貸主」、「代理」、「媒介（又は仲介）」の別をこれらの文言を用いて、物件ごとに表示してください。
- ⑩ 情報登録日と次回の更新予定日を記載する必要があります。この期間については、少なくとも 2 週間程度とし、この期間内に契約に至った場合には、この期間であっても速やかに削除する必要があります（削除せずに掲載し続けると「おとり広告」に該当します）。

＜違反事例（売買編①）＞////////////////////////////////////

対象広告	ポータルサイト
対象物件	新築住宅 4 物件
措置	厳重警告・違約金
違反内容	1 売主が建築条件付土地として取引しているものを、架空の建築確認番号を記載するとともに、売主が作成していた建物参考プランを元に、広告主である仲介会社が勝手に新築住宅として広告したものであって、広告時点において建築確認を受けていないため、新築住宅として広告してはならない（1 件） 2 建築確認取得前に、架空の建築確認番号を記載し、新築住宅として広告（1 件） 3 「価格 3, 2 9 0 万円」 ➡ 3, 7 9 0 万円（1 件） 4 「土地面積 1 0 9. 7 1 m²」 ➡ 路地状部分 3 2 %（3 4. 5 m²）を含む旨不記載

2019 年 9 月度措置

＜解説＞

- 1：最近多く見受けられる事例です。土地売りだと反響がとれない等の理由で仲介会社が勝手に新築住宅として広告しているものです。中には、面積等を改ざんしている広告もあります。
- 2：建築確認を取得するまでは、新築住宅として広告はできません。ポータルサイトでは、建築確認番号を必須にしていますが、適当な番号を記載してよいものではありません。建築確認がおりていない物件は、おりるまで広告を待ってください。
- 3：実際の価格よりも安い価格で掲載する事は、特に重大な不当表示に該当します。
- 4：土地面積のおおむね 30%以上が路地状部分で占めるときは、路地状部分を含む旨及びその割合又は面積の記載が必要です。



＜違反事例（売買編②）＞////////////////////////////////////

対象広告	ポータルサイト
対象物件	中古住宅 5 物件、新築住宅 3 物件
措置	厳重警告・違約金
違反内容	1 おとり広告（契約済み） 広告掲載後に、契約済みとなったにもかかわらず、長いもので9か月以上、短いものでも1か月以上継続して広告（8件） 2 「2 S L D K」 ➡ 「S」が納戸である旨不記載（1件） 3 「朝霞駅徒歩18分」 ➡ 22分（1件） 4 「接道 北西：7.65m」 ➡ 道路幅員4m（1件） 「接道 南西：8.69m 北西：7.65m」 ➡ 南西側の道路幅員4.8m、北西側の道路幅員4m（1件） 5 「建物面積97.71㎡」 ➡ 車庫面積（7.45㎡）を含む旨不記載（2件） 6 私道負担面積不記載（1件）

2019年9月度措置

＜解説＞

- 1：契約済みとなった後も広告し続けると、**おとり広告**に該当します。契約済みとなった物件は、次の更新日がまだ先であっても、すみやかに削除してください。
- 2：居室と認められない納戸部分については、**「納戸」である旨の記載**が必要です（「2LDK+S（納戸）」等と表示）。
- 3・4：徒歩所要時間を短くしたり、道路幅員を広く表示すると、**不当表示**に該当します。
- 5：建物面積に**車庫面積**が含まれる場合には、**その旨と面積の記載**も必要です（例：「建物面積：97.71㎡（車庫7.45㎡含む）」）。
- 6：**私道負担**がある場合には、**その旨と面積の表示**が必要です。なお、土地面積に含めて表示する事はできませんのでご注意ください。

＜違反事例（売買編③）＞

対象広告	ポータルサイト
対象物件	新築住宅 7 物件
措置	厳重警告・違約金
違反内容	1 おとり広告（契約済み） 広告掲載後に、契約済みとなったにもかかわらず、長いもので3か月半以上、短いもので18日間継続して広告（4件） 2 1号棟及び2号棟の間取り図を掲載するとともに、「価格 2,290万円」と記載し、あたかも2棟とも2,290万円で取引できるかのように表示 ➡ 表示の価格で取引できるのは2号棟のみであり、1号棟（2,590万円）は契約済みであって取引できない（1件） 3 「駅徒歩37分」 ➡ 47分（1件） 4 「建物面積95.43㎡（壁芯）」、「土地面積83.4㎡（公簿）」 ➡ 建物面積91.43㎡、土地面積81.78㎡（1件） 5 「角地（西5.9m公道）（南8m公道）」 ➡ 南側しか接道しておらず、角地ではない（1件） 6 「間取り 4LDK」 ➡ 3LDK（1件） 7 「施工例」と付記した建物外観写真を掲載しているが、いずれも実際のものとは異なる（3件）

2019 年 10 月度措置

＜解説＞

- 1：契約済みとなった後も広告し続けると、**おとり広告**に該当します。契約済みとなった物件は、次の更新日がまだ先であっても、すみやかに削除してください。
- 2：分譲広告においても、契約済みとなった物件の情報を表示する事のないよう、販売戸数に変動があった場合は、戸数や価格等の修正をお願いいたします。
- 3：徒歩所要時間を短く表示しているので、**不当表示**に該当します。徒歩所要時間を算出する場合には、物件から駅までの道路距離を計測し、80mで除した数値が徒歩分数となります。駅の起着点は駅舎の出入口となり、地下鉄の場合は地下への出入口部分となります。
- 4：面積を広く表示することも**不当表示**に該当します。
- 5：広告物件の区画形状をしっかりと確認してください。時折、分譲物件の広告で残1棟となり、道路付の項目を修正せずに角地のまま広告し続けていた事例があります。

7 : 「施工例」と付記していても、実際のものと異なる写真は使用できません。

表示	実際
	

＜違反事例（売買編④）＞////////////////////

対象広告	ポータルサイト
対象物件	中古マンション5物件
措置	厳重警告・違約金
違反内容	1 おとり広告（契約済み） 契約済みとなり、取引できないにもかかわらず、新規に広告を掲載し、5か月以上継続して広告（1件） 2 おとり広告（契約済み） 広告掲載後に、契約済み又は売却自体が中止となったにもかかわらず、長いもので2か月半以上、短いものでも1か月以上継続して広告（4件） 3 バルコニー面積不記載（5件） 4 「リフォーム」、「リノベーション」 ➡ 内容及び実施時期不記載（2件）

2019年10月度措置

＜解説＞

- 1：契約済みとなった後も広告し続けると、**おとり広告**に該当します。契約済みとなった物件は、次の更新日がまだ先であっても、すみやかに削除してください。
- 2：広告掲載後も**定期的取引状況の確認**を行い、契約済みが判明した物件はすみやかに削除してください。
- 3：**バルコニー面積の表示**は、インターネットでは必須事項です。
- 4：建物をリフォームしたことを表示する場合には、**リフォームの内容及び時期を記載**してください（例：「2020年5月水回り全交換、フローリング・クロス張り替え済み」）。

＜違反事例（売買編⑤）＞////////////////////////////////////

対象広告	ホームページ
対象物件	売地 6 物件
措置	厳重警告・違約金
違反内容	1 おとり広告（契約済み） 広告掲載後に、契約済みとなったにもかかわらず、長いもので1年7か月以上、短いものでも2か月以上継続して広告（6件） 2 「容積率200%」 ➡ 160%（1件） 3 「地目 畑」 ➡ 現況地目（宅地）不記載（1件） 4 私道負担面積（23.97㎡）不記載（1件） 5 「〇〇小学校」「△△中学校」 ➡ 道路距離不記載（1件）

2020 年 1 月度措置

＜解説＞

- 1：契約済みとなった後も広告し続けると、おとり広告に該当します。契約済みとなった物件は、次の更新日がまだ先であっても、すみやかに削除してください。
- 2：前面道路の幅員等により容積率の制限を受ける場合は、厳しいほうの数値を表示してください
- 3：登記地目と現況地目が異なる場合は、両方表示してください。
- 4：私道負担部分がある場合は、その旨と面積の記載が必要です。
- 5：学校について表示する場合は、物件までの道路距離の記載が必要です（学校は門まで計測してください）。

＜違反事例（売買編⑥）＞

対象広告	ポータルサイト
対象物件	1棟売リアパート10物件
措置	厳重警告・違約金
違反内容	1 おとり広告（契約済み） 広告掲載後に、契約済みとなったにもかかわらず、長いものは1年7か月以上、短いものでも2か月以上継続して広告（10件） 2 下図のとおり、著しい不整形画地である旨不記載（2件）  3 「土地面積 126.31㎡」 ➡ 86.69㎡（1件） 4 私道負担面積不記載（1件） 5 「大船駅 バス17分」 ➡ バス停留所からの徒歩時間（5分）不記載（2件）

2019年4月度措置

＜解説＞

- 1：契約済みとなった後も広告し続けると、**おとり広告**に該当します。契約済みとなった物件は、次の更新日がまだ先であっても、すみやかに削除してください。
- 2：**地型が著しく悪い土地（不整形画地）**については、**その旨の明示**が必要です（区画図の掲載でもその旨を表示したことになります。また、形状を言い表すことが難しい場合には、「不整形地」との記載でも可）。
- 3：実際の面積よりも広く掲載することは、**不当表示**に該当します。
- 4：**私道負担部分**がある場合は、**その旨と面積の記載**が必要です。
- 5：バス便の場合は、**最寄駅名、駅からのバス所要時間、バス停からの徒歩所要時間の表示**が必要です（バス停名は省略できます）。

◎新築住宅の広告表示例と解説（新聞折込チラシの場合）

新築一戸建て ① J R 京浜東北線 ○○駅 ② 価格 6,980 万円		③ 交通／○○駅からバス 15 分 バス停徒歩 5 分・○○駅から約 7km ④ 土地面積／210.45 m ² ほかに私道 10 m ² 有 ⑤ 建物面積／120.25 m ² （和室 8 畳、洋室 6 畳・8 畳・8 畳、LDK18 畳） ⑥ 建築年月／平成 22 年 6 月 ⑦ 屋根付カーポート有、東南角地 ⑧ 所在地／○○市○○ ⑨ 取引態様／仲介 ⑩ 取引条件の有効期限／2020 年○月○日
		
⑪ 公益社団法人全日本不動産協会東京都本部会員 ⑫ 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟 ⑬ ○○知事（2）第○○○○号 ⑭ ABC 不動産株式会社 ⑮ ○○市○○○○ ⑯ 03-○○○-○○○○		

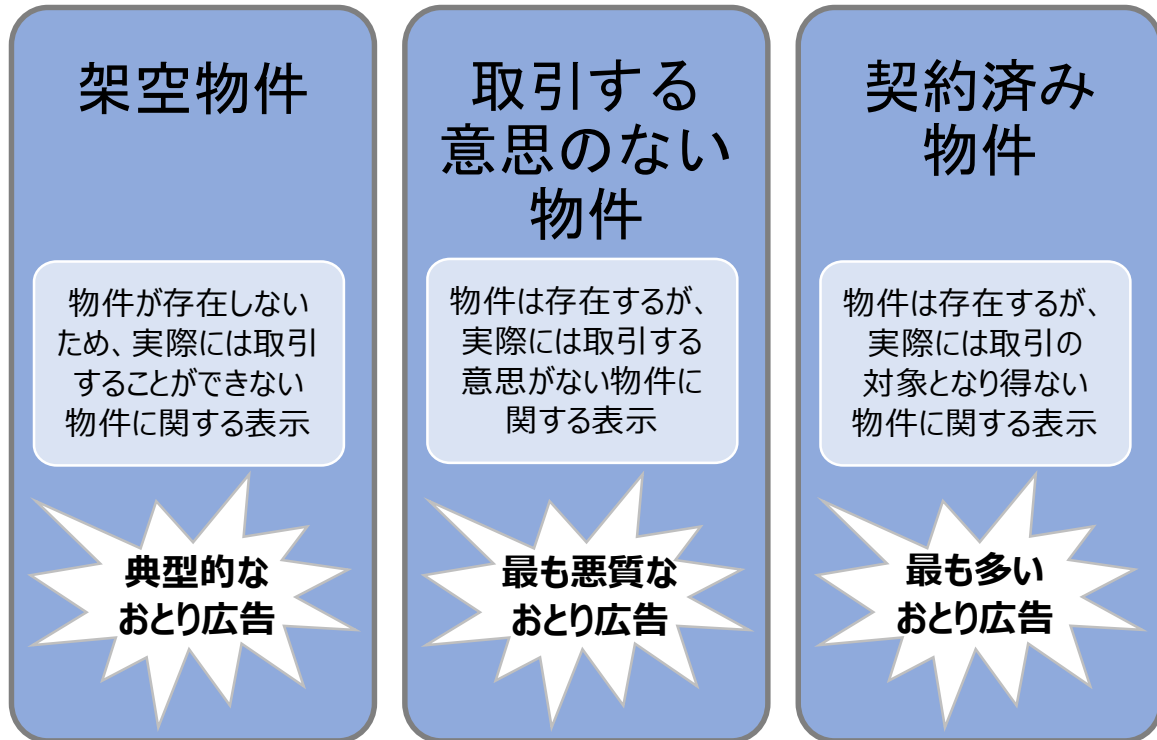
- ① バス便の場合は、最寄駅名、駅からのバス所要時間、バス停からの徒歩所要時間の表示が必要です（バス停名は省略可）。
 バス所要時間は**時刻表**により表示してください。
 徒歩所要時間は**道路距離 80mにつき「1 分」**（端数は切上げ）を要するものとして計算し、信号待ちや坂道などは考慮する必要はありません。
- ② 消費税課税対象物件（新築住宅等）の場合は、**消費税を含めた総額**を表示してください。

- ③ **メートル法**を単位として表示してください（「坪」のみの表示はできません）。私道負担面積がある場合には、土地面積には含めて表示することはできません。
- ④ **メートル法**を単位として延べ床面積を表示し、車庫等を含むときは、その旨と面積も併せて表示してください。
 ※屋根裏部屋（ロフト）を建物面積に含めて表示することはできません。
 ※畳数を表示する場合には、1 畳当たり **1.62 m²以上**で算出してください。
- ⑤ **建築年月**を表示してください（「築○年」と経過年数のみの表示はできません）。
 ※新築住宅の場合、**未完成の場合には入居予定年月と建築確認番号**を表示してください。
 ※「**新築**」とは、**建築後 1 年未満であって、未入居の建物**をいいます。
- ⑥ 「車庫付」と表示できるのは、車を格納できる建物で屋根や壁のあるものをいいます。
- ⑦ 残戸数 1 戸の新築住宅や中古住宅の場合、物件所在地のうち**地番は省略可能**です。
- ⑧ 取引態様は、「**売主**」、「**代理**」、「**媒介（又は仲介）**」の別をこれらの文言を用いて、物件ごとに表示してください。
- ⑨ 価格その他の**取引条件がいつまで有効であるかの期日**を表示してください。期間についての定めはありませんが、期限前の取引条件の変更（値上げ等）はできませんので、あまり長い期間は推奨しません。



(参考1) おとり広告について

!!! 契約済み物件の他に、架空物件や取引する意思のない物件も該当します !!!



「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には、
事情聴取会時に以下のような答弁がみられます。

「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

「契約済み物件」の掲載をしないためには・・・

- ① 契約済みとなった物件は、リアルタイムで削除する！
※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 物件掲載する社員のマンパワーに見合わない数の物件を掲載しない！
- ③ 少なくとも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』という認識をもつ！

(参考2) 不当表示について

不当表示とは、「以下に該当する表示であって不当に顧客を誘引し、公正な競争を阻害するおそれがあるもの」をいいます。「おとり広告」と同様、違反が多い事項です。

① 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

② 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

③ 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

<不当表示の要件>

- ① その表示によって一般消費者が実際のものよりも優良、有利と誤認するおそれがあれば足りるもの（例えば、一般消費者が実際に不動産事業者の店舗へ出向く必要はない、ということ）
- ② 広告主である不動産事業者の意図や故意、過失も問わない（無過失責任）
- ③ 優良又は有利誤認のほか、事実と相違する表示も不当表示に該当する場合があります。

(参考3) 掲載停止について

表示規約に違反し、違約金課徴の措置を受けると主要なポータルサイトへの広告掲載が原則、1か月以上できなくなる施策をサイト運営会社と連携して実施しています。

2017年1月度の措置から実施していますが、これまでに延べ154社が掲載停止を受けています。

本レジュメでご紹介している事例は、すべて違約金課徴事案です。おとり広告はもちろんのこと、不当表示もその措置の対象となり得ることがわかるかと思います。

「おとり広告・不当表示をしない」はもちろん、他の不動産会社に「おとり広告・不当表示をさせない」という業界全体の環境作りもこれからは重要になってきます。

以下、掲載停止施策の概要です。

開始時期	2017年1月度措置分から
掲載停止となる措置	違約金課徴
措置対象の物件種別	賃貸、売買を問わず、表示規約の適用を受ける物件
措置対象の広告媒体	媒体の種別を問わない
掲載停止期間	1か月以上
掲載停止事業者数 (2020年3月末時点)	154社(延べ)
停止対象サイト(9サイト) (2020年4月1日現在)	a t h o m e CHINTAI L I F U L L H O M E ‘S SUUMO ヤフー不動産 ラビーネット不動産 スマイティ 健美家 ハトマークサイト