

不動産広告のルールと注意すべきポイント ～あなたの広告は大丈夫ですか？～



公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

I. 不動産公正取引協議会とは

1 事業

☑ 規約の周知徹底

☑ 規約の相談・指導

☑ 規約違反の疑いのある事実の調査

☑ 規約に違反する事業者に対する措置 等々

全国9つの地区にある不動産公正取引協議会がそれぞれの地区内でこれら事業を行っています

2 各地区の不動産公正取引協議会（カッコ内は事務局所在地）

☑ 北海道（札幌）

☑ 東北地区（秋田）

☑ 首都圏（東京）

☑ 北陸（金沢）

☑ 東海（名古屋）

☑ 近畿地区（大阪）

☑ 中国地区（広島）

☑ 四国地区（徳島）

☑ 九州（福岡）

◆これら9つの不動産公正取引協議会を会員とする「不動産公正取引協議会連合会」があります（事務局は、首都圏協議会が担当）。

3 各地区不動産公正取引協議会の会員団体と加盟事業者

地区 協議会	各地区不動産公正取引協議会の会員団体		
	宅地建物取引業協会（各都道府県）	全日本不動産協会（各都道府県）	左記以外
北海道	北海道	北海道	北海道住宅都市開発協会、不動産流通経営協会北海道支部
東北地区	青森県、秋田県、岩手県、山形県、宮城県、福島県	青森県、秋田県、岩手県、山形県、宮城県、福島県	東北住宅産業協会、不動産流通経営協会東北支部
首都圏	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県、新潟県、長野県、山梨県	総本部、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県、新潟県、長野県、山梨県	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、全国賃貸管理ビジネス協会
北陸	富山県、石川県、福井県	富山県、石川県、福井県	—
東海	愛知県、岐阜県、静岡県、三重県	愛知県、岐阜県、静岡県、三重県	東海住宅産業協会、静岡県都市開発協会、中部不動産協会、ナゴヤハウジングセンター
近畿地区	滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県	総本部、滋賀県、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県	関西住宅産業協会、全国住宅産業協会
中国地区	広島県、岡山県、山口県、鳥取県、島根県	広島県、山口県、鳥取県、島根県	岡山県不動産協会
四国地区	徳島県、香川県、愛媛県、高知県	徳島県、香川県、愛媛県、高知県	—
九州	福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県	福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県	九州住宅産業協会、プレハブ建築協会九州支部、不動産流通経営協会九州支部

上記のいずれかの業界団体に加入している不動産事業者は、それぞれ該当する地区の「不動産公正取引協議会加盟事業者」となります。

加盟事業者は、公正競争規約を遵守する義務があり、違反した場合には、その違反内容に応じて措置を受けることとなります。

Ⅱ. 不動産広告を規制するルール

1 法令による規制

不当景品類及び
不当表示防止法
〔略称：景品表示法〕

* 所管：消費者庁

すべての業種・商品等の広告表示を規制し、
一般消費者の利益を確保

- ① 過大な景品類の提供を禁止
- ② 不当な表示の禁止（優良誤認、有利誤認）

宅地建物取引業法
〔略称：宅建業法〕

* 所管：国土交通省

宅地建物取引業を営む者とその業務を規制し、
業務の適正な運営と購入者等の利益保護を目的

- ① 誇大広告等の禁止
- ② 広告の開始時期の制限
- ③ 取引態様の明示

2 公正競争規約による規制

不動産の公正競争規約

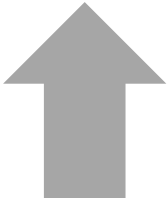
不動産業界で定めた自主規制ルール
〔全国9地区の不動産公正取引協議会が運用〕

不動産の表示に関する公正競争規約
〔略称：表示規約〕

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
〔略称：景品規約〕

- ① 一般消費者による自主的かつ合理的な選択を確保（一般消費者の利益を守ること）
- ② 不動産事業者間の公正な競争を確保

内閣総理大臣及び公正取引委員会から共同認定
(法第31条)



不当景品類及び
不当表示防止法



広告に関する規制を盛り込む（法第32条から
第34条）

宅地建物取引業法

3 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



※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）



※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



※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厳重警告・違約金の処分となります。

★ 事業者名の公表は過去に3回行っている。
・ 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）

+ 事業者名、違反概要の公表

+ ポータルサイト掲載停止

4 公正競争規約違反の処理状況

(1) 2018年度

区分	処理内容	事業者数	うち、媒体がインターネットの事業者数			
			内数	(ポータル)	(自社)	(両方)
加盟事業者	嚴重警告・違約金	49	(49)	(32)	(13)	(4)
	嚴重警告	0	(0)	(0)	(0)	(0)
	警告	43	(38)	(37)	(1)	(0)
	注意	70	(15)	(8)	(7)	(0)
	不問等	15	(8)	(7)	(1)	(0)
非加盟事業者	改善要望	0	(0)	(0)	(0)	(0)
計		177	(110)	(84)	(22)	(4)

- ① 嚴重警告・違約金49件のうち2件は、インターネットのほか、屋外広告物も措置対象
- ② 嚴重警告・違約金49件のうち新規免許事業者 (1) は、20件 (41%)
- ③ 平成29年度の「嚴重警告・違約金」の件数は、59件

(2) 2019年度 (2019年10月末時点)

区分	処理内容	事業者数	うち、媒体がインターネットの事業者数			
			内数	(ポータル)	(自社)	(両方)
加盟事業者	嚴重警告・違約金	15	(14)	(10)	(4)	(0)
	嚴重警告	1	(1)	(1)	(0)	(0)
	警告	25	(23)	(15)	(8)	(0)
	注意	41	(4)	(2)	(2)	(0)
	不問等	8	(4)	(2)	(2)	(0)
非加盟事業者	改善要望	0	(0)	(0)	(0)	(0)
計		90	(46)	(30)	(16)	(0)

- ・ 嚴重警告・違約金15件のうち新規免許事業者 (1) は、3件 (20%)

5 掲載停止の実施状況

実施している協議会	首都圏協議会	近畿地区協議会	九州協議会
開始時期	2017年1月度措置分から	平成29年8月度措置分から	平成30年8月度措置分から
掲載停止となる措置	厳重警告・違約金		
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		ポータルサイト
掲載停止の事業者単位	法人		
掲載停止期間	1か月以上		
掲載停止事業者数 (平成31年3月末時点)	118社 (30年度 : 51社)	14社 (30年度 : 6社)	2社 (30年度 : 2社)
停止対象サイト	at home CHINTAI マイナビ賃貸 LIFULL HOME'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 計10サイト	at home CHINTAI マイナビ賃貸 LIFULL HOME'S SUUMO ヤフー不動産 ラビーネット不動産 ハトマークサイト 計8サイト	at home CHINTAI マイナビ賃貸 LIFULL HOME'S SUUMO ラビーネット不動産 ハトマークサイト 不動産情報ネット「ふれんず」 計8サイト

※ 首都圏は2019年10月末時点で137社

Ⅲ. 表示規約による規制

1 規制を受ける広告表示

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 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）。

3 表示規約の規制

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)

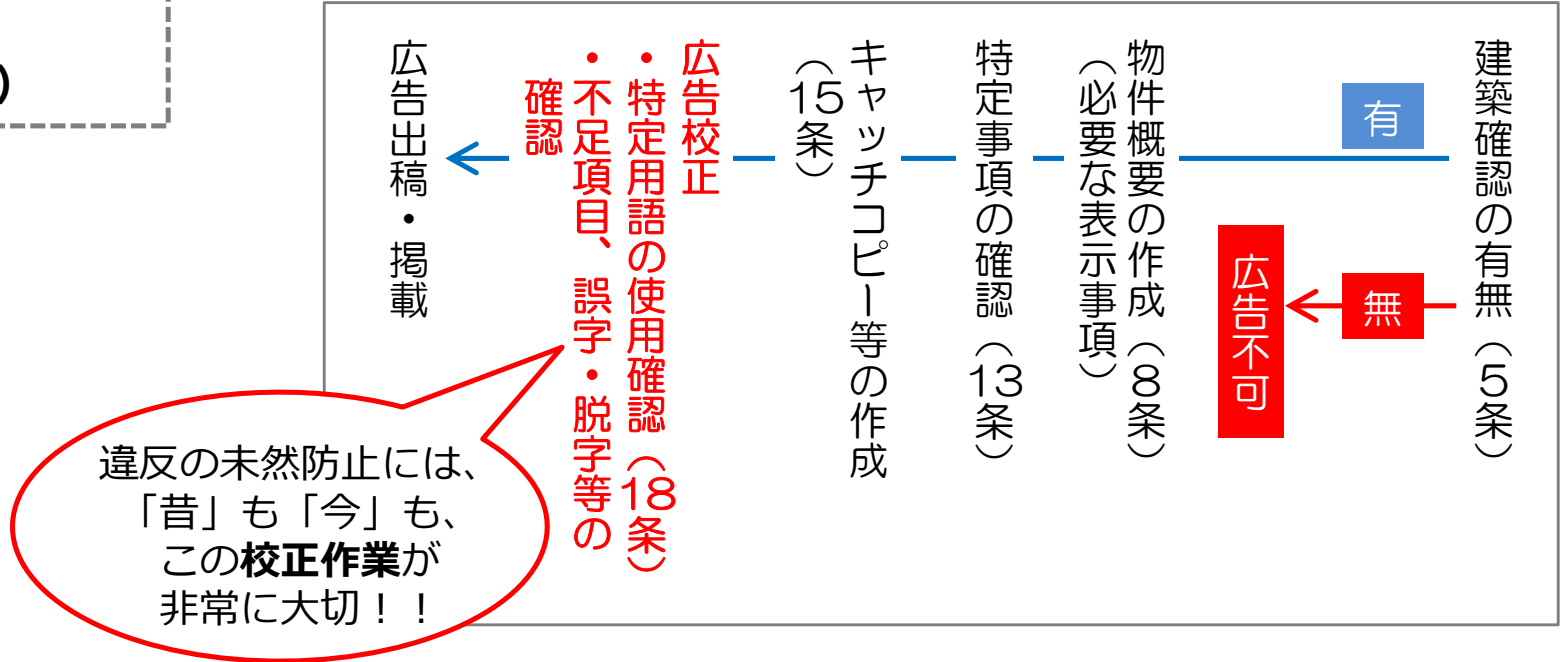
表示すべき事項

- ・ 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



4-1 「広告表示の開始時期の制限」(第5条)の違反事例

タイトル	●●●6 (▲▲駅) 6380万円 新築一戸建て
所在地	東京都●●区●●●●6
交通	◆◆線「▲▲」歩12分
価格	6380万円
間取り	3LDK
建物面積	69.4㎡ (実測)
土地面積	60.04㎡ (実測)
完成時期	契約後8ヶ月
特記事項	建築確認番号：第KBI-YKH16-10-2798号

この2つの事例は、ポータルサイト及びチラシに掲載されていた新築住宅の広告である。

建築確認番号を記載していることから、建築確認を受けた新築住宅と認められるが、実際には、「売地」や「建築条件付き売地」として取引する物件であるにもかかわらず、これら広告の広告主は、売地や建築条件付き売地で広告しても反響が取れないため、違反となることを承知の上で必要事項である建築確認番号(ただし、この番号は架空の番号である。)を記載して新築住宅として広告したものである。中には、架空の建築確認番号を記載するだけでなく、土地面積等を改ざんして広告している事例もある。

このような広告は、表示規約第5条のほか、宅建業法第33条にも抵触するおそれがある違反広告である。

駅バス15分 徒歩3分 **新築**

NEW **2,580** (税込) 万円

南西角地につき 陽当たり良好

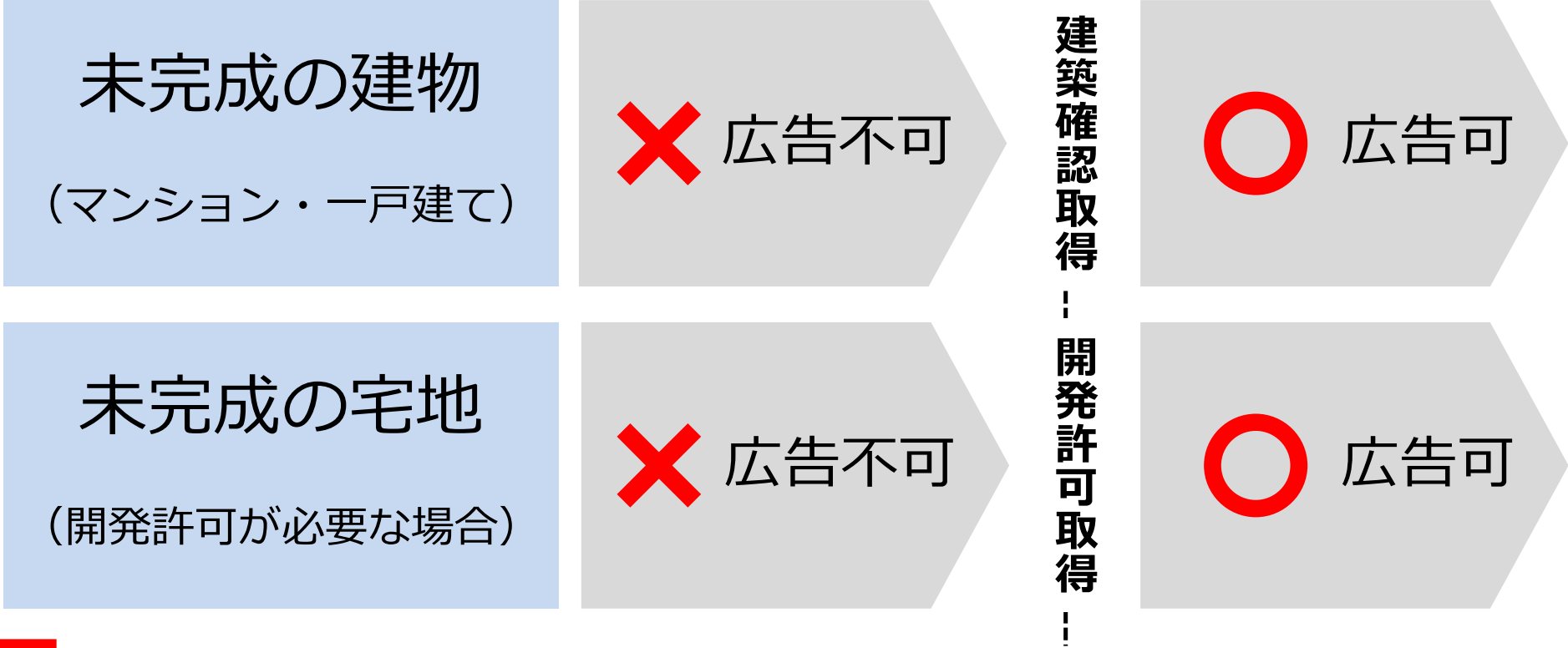
- ★遊歩道近接でのんびりお散歩!
- ★14帖リビングでゆったりとした空間!
- ★コンビニやバス停が近くにあるので便利!

●建確No/千建住第1502236号

12 ●土地/145.79㎡(44.10坪) ●間取/4LDK+WIC ●H28年4月築予定
●建物/104.34㎡(31.56坪) ●所在/ 市 (媒介)

4-2 「広告表示の開始時期の制限」(第5条)の規制を理解する

未完成の新築住宅や宅地を広告する際に、最初に確認するのがこの規制



注意

- ① 「道路の位置指定」は、広告表示の開始時期の制限の規制対象外です。
- ② 建築確認、開発許可を受ける前であるのに「販売予定」等と称して広告することはできません。
- ③ 建築確認を受ける前(又は申請中)の新築住宅を「建築条件付き土地」と称して広告することはできません(宅建業法第33条の脱法行為として行政処分を受けたケース有)。

5 「建築条件付土地取引における建物に関する表示」(第6条)の規制を理解する

「建築条件付土地」は、土地は売買契約、建物は請負契約の二本立て

【表示例】

建築条件付土地 3,000万円

- 所在/〇〇市〇〇町2丁目 ●交通/〇〇駅徒歩8分 ●土地/130㎡(ほか私道10㎡有り)
- 地目/宅地 ●建ぺい率・容積率/60%・200% ●用途地域/第1種住居地域 ●取引態様/仲介

- ① この土地は、土地売買契約締結後3か月以内に、〇〇ハウスと建物の建築請負契約を締結することを条件に販売します。この期間内に建築請負契約が締結されなかった場合は、土地売買契約は白紙となり、受領した手付金等の金銭は全てお返します。

〈建物参考プラン〉



- ◆建物面積 90㎡
- ◆建物価格 1,500万円

- ② 上記プランは一例です。プランはお客様が自由に決定できます。
- ③ 上記プランの場合、建物価格のほかに、別途、外構工事費、建築確認費用等が約〇〇万円必要です。

- 建物プランを掲載するか否かを問わず、①の表示は必須です。
- 建物プランを掲載する場合には、②及び③の表示が必須となります。
- 別途費用を建物本体価格に含めて表示した場合には、③の文言は不要です。

注意

- ① 一見して新築住宅の広告であると認められる表示は第5条(広告表示の開始時期の制限)違反となるおそれがあります。
- ② 「このプランでなければだめです」「若干の変更しかできません」等々の制限をかけて販売すると、**新築住宅の青田売り**と判断され、宅建業法違反として行政処分を受ける場合があります。

6-1 「必要な表示事項」 (第8条) の違反事例

立地 Point ★ 駅まで徒歩8分、交通・買物便利な環境です。
 ★ スーパー、コンビニ、公園など近くに充実し、快適に過ごせます。
 ★ 通勤・通学にも安心な好立地。



価格4, 0万円 (税込)

■土地面積/■2.25㎡(58.15坪)
 ■建物面積/1F:66.24㎡ 2F:45.54㎡
 TO:111.78㎡(33.81坪)



【物件概要】●所在地/ 2226-2 ●交通/ 650m ●用途地域/ 第2種住居地域 ●建ぺい率/60% ●容積率/200% ●設備/上水:公営、下水:公共、ガス:個別LPGガス、電気: 電力 ●建築確認番号/ER 54 ●構造/ 構造2階建 ●築年月/平成30年2月完成予定 ●小中学校/ 小学校 ●中学校 ●取引態様/売主: 株式会社

必要な表示事項 (= 物件概要のこと) の文字が著しく小さいため、必要な表示事項を記載しているとはいえないもの (表示の文字の大きさは概ね5ポイント)。

必要な表示事項は見やすい大きさの文字で記載する必要があり、見やすい大きさの文字とは原則として7ポイント以上の大きさの文字をいう。



1990 (税込) 万円～

あと2棟 信金:200m

《 物件概要 》 ◆
 ◆土地:62.85坪 ◆建物:32.09坪
 ◆公営上水道・本下水・LPG
 ◆完成済み!即入居可 ◆駐車:3台

新築分譲住宅の必要な表示事項 (= 物件概要のこと) のうち、以下の事項不記載。

- ・ 建物の完成予定年月
- ・ 交通の利便 (最寄り駅の名称、徒歩所要時間等)
- ・ 取引態様
- ・ 最高価格
- ・ 残り1棟の土地及び建物面積

※面積を「㎡」を単位として記載していないが、これは第15条の表示基準違反に該当

6-2 「必要な表示事項」 (第8条) の規制を理解する

必要な表示事項は、いわゆる「物件概要」のこと

① 別表 (1から10) で定める以下の事項を記載する必要があります (一部の別表を次ページに掲載)。

- ア 広告主に関する事項
- イ 物件の所在地、規模、形質その他の内容に関する事項
- ウ 物件の価格その他の取引条件に関する事項
- エ 物件の交通その他の利便及び環境に関する事項
- オ ほか、規則で定める事項

これらの事項は、「記載してあればいい」というものではなく、

- ・見やすい場所に、
- ・見やすい大きさ (原則として7ポイント以上の大きさの文字)、
- ・見やすい色彩の文字により、
- ・分かりやすい表現で
- ・明りように表示

しなければなりません。

**見る側の立場に
立って作成を!**

② 必要な表示事項の規制を受ける媒体は以下の5つ

新聞折込チラシ
(投込みチラシ
も含む)

インターネット
広告 (SNS、掲
示板等も含む)

雑 誌

新 聞

パンフレット等

別表3 売地・貸地

事項	媒体		
	新聞折込チラシ等	新聞・雑誌広告	インターネット広告
1 広告主の名称又は商号	○	○	○
2 広告主の事務所の所在地	○		○
3 広告主の事務所（宅建業法施行規則第15条の5の2第1号の施設を含む。）の電話番号	○	○	○
4 宅建業法による免許証番号	○		○
5 所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨	○		
6 取引態様（売主、代理、媒介（仲介）の別）	○	○	○
7 物件の所在地（町又は字の名称まで）	○		○
8 交通の利便	○	○	○
9 土地面積及び私道負担面積	○	○	○
10 用途地域（注）及び地目	○	○	○
11 建ぺい率及び容積率（容積率の制限があるときは、制限の内容）	○	○	○
12 都市計画法その他の法令に基づく制限で、宅建業法施行令第3条に定めるものに関する事項	○	○	○
13 ① 価格 ② 上下水道施設、都市ガス供給施設等以外の施設であって、共用施設又は特別の施設について負担金等があるときはその旨及びその額並びにこれらの維持・管理費を必要とするときはその旨及びその額	○	○	○
14 ① 借地の場合はその旨 ② 当該借地権の種類、内容、借地期間並びに保証金、敷金を必要とするときはその旨及びその額 ③ 1か月当たりの借地料	○	○	○
15 入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第12条に定める事項	○	○	○
16 取引条件の有効期限	○		
17 情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日			○

（注）市街化調整区域の土地にあっては、用途地域に代えて市街化調整区域である旨を明示するほか、都市計画法施行令第36条第1項第3号ロ又はハに該当するものについては、住宅等を建築するための許可条件を記載すること。

別表4 新築分譲住宅（小規模団地*を含み、残戸数が1戸のものを除く。）

* 「小規模団地」とは、総戸数又は販売戸数が2以上10未満のものをいいます。

事項	媒体				
	パンフレット等	新聞記事下広告 住宅専門雑誌記事 中広告	新聞折込チラシ等	その他の新聞・雑誌 広告	インターネット 広告
1 広告主の名称又は商号	○	○	○	○	○
2 広告主の事務所の所在地	○	○			○
3 広告主の事務所（宅建業法施行規則第15条の5の2第1号の施設を含む。）の電話番号	○	○	○	○	○
4 宅建業法による免許証番号	○	○			○
5 所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨	○	○			○☆
6 取引態様（売主、代理、媒介（仲介）の別）	○	○	○	○	○
7 広告主と売主とが異なる場合は、売主の名称又は商号及び免許証番号	○	○	○	○	○
8 売主と事業主（宅地造成事業又は建物建築事業の主体者）とが異なる場合は、事業主の名称又は商号	○				○☆
9 物件の所在地（パンフレット等の媒体を除き、小規模団地及び副次的表示にあっては、地番を省略することができる。）	○	○	○	○	○
10 交通の利便	○	○	○	○	○
11 総戸数	○	○	○	○	○
12 販売戸数	●	●	●	●	●
13 土地面積及び私道負担面積（パンフレット等の媒体を除き、最小面積及び最大面積のみで表示することができる。）	○	○	○	○	○
14 用途地域	○	○	○	○	○
15 建物面積（パンフレット等の媒体を除き、最小面積及び最大面積のみで表示することができる。）	○	○	○	○	○
16 建物の主たる部分の構造	○	○	○	○	○
17 連棟式建物であるときは、その旨	○	○	○	○	○
18 宅建業法第33条に規定する許可等の処分の番号（パンフレット等の媒体を除き、建築工事が完了済みの場合は省略することができる。）	○	○			○
19 主たる設備等の概要	○	●			
20 道路の幅員	○	○	○	○	○
21 建物の建築年月（建築工事が完了していない場合は、入居予定年月）	○	○	○	○	○
22 ① 価格（パンフレット等の媒体を除き、最低価格、最高価格並びに最多価格帯及びその戸数のみで表示することができる。） ② 上下水道施設、都市ガス供給施設等以外の施設であって、共用施設又は特別の施設について負担金等があるときはその旨及びその額並びにこれらの維持・管理費を必要とするときはその旨及びその額	●	●	●	●	●
23 ① 借地の場合はその旨 ② 当該借地権の種類、内容、借地期間並びに保証金、敷金を必要とするときはその旨及びその額 ③ 1か月当たりの借地料	○	○	○	○	○
24 入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第12条に定める事項	○	○	○	○	○
25 取引条件の有効期限	●	●			
26 情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日					●

（注）1 パンフレット等には、施行規則第4条第2項各号に定めるいわゆるデメリット事項を記載すること。
2 予告広告においては、施行規則第5条に定める「予告広告に係る必要な表示事項」を記載すること。
3 「●」の事項は、予告広告において省略することができる。
4 「○」に「☆」が付された事項は、小規模団地及び副次的表示において省略することができる。

別表5 新築住宅・中古住宅・新築分譲住宅で残戸数が1戸のもの

事 項		媒 体		
		新聞折込チラシ等	新聞・雑誌広告	インターネット広告
1	広告主の名称又は商号	○	○	○
2	広告主の事務所の所在地	○		○
3	広告主の事務所（宅建業法施行規則第15条の5の2第1号の施設を含む。）の電話番号	○	○	○
4	宅建業法による免許証番号	○		○
5	所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨	○		
6	取引態様（売主、代理、媒介（仲介）の別）	○	○	○
7	物件の所在地（町又は字の名称まで）	○		○
8	交通の利便	○	○	○
9	土地面積及び私道負担面積	○	○	○
10	建物面積	○	○	○
11	連棟式建物であるときは、その旨	○	○	○
12	宅建業法第33条に規定する許可等の処分の番号（建築工事が完了済みの場合は省略可）	○		○
13	建物の建築年月（建築工事が完了していない場合は、入居予定年月）	○	○	○
14	① 価格	○	○	○
	② 上下水道施設、都市ガス供給施設等以外の施設であって、共用施設又は特別の施設について負担金等があるときはその旨及びその額並びにこれらの維持・管理費を必要とするときはその旨及びその額			
15	① 借地の場合はその旨	○	○	○
	② 当該借地権の種類、内容、借地期間並びに保証金、敷金を必要とするときはその旨及びその額			
	③ 1か月当たりの借地料			
16	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第12条に定める事項	○	○	○
17	取引条件の有効期限	○		
18	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日			○

別表9 中古賃貸マンション・貸家・中古賃貸アパート・新築賃貸マンション又は新築賃貸アパートで残戸数が1戸のもの

事 項		媒 体		
		新聞折込チラシ等	新聞・雑誌広告	インターネット広告
1	広告主の名称又は商号	○	○	○
2	広告主の事務所の所在地	○		○
3	広告主の事務所（宅建業法施行規則第15条の5の2第1号の施設を含む。）の電話番号	○	○	○
4	宅建業法による免許証番号	○		○
5	所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨	○		
6	取引態様（貸主、代理、媒介（仲介）の別）	○	○	○
7	物件の所在地（町又は字の名称まで）	○		○
8	交通の利便	○	○	○
9	建物面積又は専有面積	○	○	○
10	建物の建築年（建築工事が完了していない場合は、入居予定年月）	○	○	○
11	賃料	○	○	○
12	礼金等を必要とするときはその旨及びその額	○	○	○
13	敷金、保証金等を必要とするときは、その旨及びその額（償却をする場合は、その旨及びその額又はその割合）	○	○	○
14	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	○	○	○
15	家賃保証会社等と契約することを条件とするときはその旨及びその額	○	○	○
16	管理費又は共益費等	○	○	○
17	定期建物賃貸借であるときはその旨及びその期間	○	○	○
18	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第12条に定める事項	○	○	○
19	取引条件の有効期限	○		
20	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日			○

（注） 当初の契約時からその期間満了時まで、事項番号11から16以外の費用を必要とするときは、その費目及びその額を記載すること。

7 「予告広告」(第9条)の規制を理解する

予告広告は、価格や賃料が決まっていない時に可能な広告です

① 予告広告が可能な物件

- a. 分譲宅地
- b. 新築分譲住宅
- c. 新築分譲マンション
- d. 新築賃貸マンション・アパート

注意

- ・ 売地や中古住宅等については、予告広告はできません。
- ・ 「建築確認や開発許可をまだ受けていない時にできる広告手法である」と理解している方がいますが、それは誤りです。
- ・ 同一媒体、同一エリア等で「本広告」を実施する必要があり、本広告をせずに販売(募集)することはできません。

② 予告広告で追加される必須の事項

ア. 予告広告である旨 ⇒ 14ポイント以上の大きさの文字で表示しなければなりません。

イ. 価格若しくは賃料が未定である旨又は予定最低価格(賃料)、予定最高価格(賃料)及び予定最多価格帯

ウ. 販売予定時期又は取引開始予定時期 ⇒ 上記ア. の表示に近接した場所に表示しなければなりません。

エ. 本広告を行い取引を開始するまでは、契約又は予約の申込みに一切応じない旨及び申込みの順位の確保に関する措置を講じない旨 ⇒ 上記ア. の表示に近接した場所に表示しなければなりません。

オ. 「予告広告をする時点において、すべての予定販売区画、予定販売戸数又は予定賃貸戸数を一括して販売(取引)するか、又は数期に分けて販売(取引)するかが確定していない場合は、その旨及び当該予告広告以降に行う本広告において販売区画数、販売戸数又は賃貸戸数を明示する旨

8-1 「特定事項の明示義務」 (第13条) の違反事例

売地 9 小学校区内 土地面積 **40坪** **必見**

売地 **300万円** + 建物 **1,458万円** (税込)

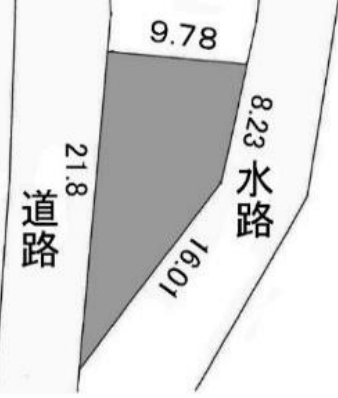
月々支払い例 **月々44,884円**

総額 **1,758万円** (税込) ボーナス返済額: 0円 借入金額: 1,700万円

〈物件概要〉●所在地/ [redacted] ●交通/ [redacted] 駅]約2.6km ●用途地域/ 第2種中高層住居専用地域 ●地目/ 宅地 ●建ぺい率/ 60% ●容積率/ 200% ●土地面積/ 132.38㎡ ●引渡日/ 即時 ●取引態様/ 媒介

1階床面積: 46.37㎡ 2階床面積: 43.06㎡ 延床面積: 89.43㎡ 工事床面積: 99.36㎡

当該物件の土地形状は、著しい不整形地であるのに、その旨を記載していない。
土地形状は次のとおり。



売地 10 人気の [redacted] 土地面積 **59坪** **必見**

売地 **1,150万円** + 建物 **1,689万円** (税込)

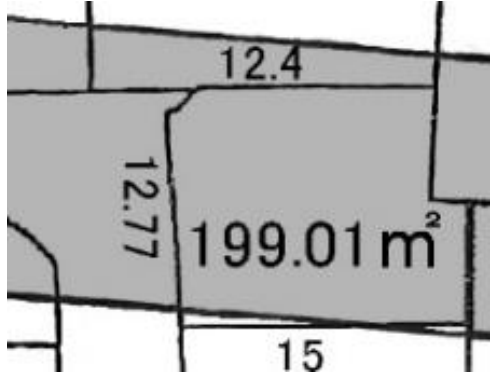
月々支払い例 **月々60,462円**

総額 **2,839万円** (税込) ボーナス返済額: 80,883円 借入金額: 2,800万円

〈物件概要〉●所在地/ [redacted] ●交通/ [redacted] 駅]約900m ●用途地域/ 第1種住居地域 ●地目/ 宅地 ●建ぺい率/ 60% ●容積率/ 200% ●土地面積/ 198.34㎡ ●引渡日/ 即時 ●取引態様/ 媒介 ●備考/ セットバック有

1階床面積: 61.28㎡ 2階床面積: 51.34㎡ 延床面積: 112.62㎡ 工事床面積: 138.42㎡

当該物件の土地面積198.34㎡の大部分が、都市計画道路の区域内であるのに、その旨を記載していない。



※ 上記2広告は、「土地建物の総額に対する返済額と総額を大きく記載していること」「外観図と間取り図を大きく掲載していること」「物件番号の上に小さな文字で「売地」と記載しているが、これでは明瞭性に欠けること」等により、新築住宅を取引する広告と認められ、広告表示の開始時期の制限にも違反する。

8-2 「特定事項の明示義務」の規制を理解する

特定事項に該当する16の事項は、すべての広告媒体に明示しなければなりません（「必要な表示事項」の規制と混同しないこと）

① 市街化調整区域内に所在する土地

② 道路に適法に接していない土地

③ 条例による敷地形態制限に適合しない土地

④ 30%以上の路地状部分を含む土地

⑤ セットバックを必要とする土地

⑥ 古家が存在する土地

⑦ 沼沢地、湿原または泥炭地

⑧ 高圧線下の土地

⑨ 地下に地上権が設定されている土地

⑩ 30%以上の傾斜地を含む土地

⑪ 著しい不整形地

⑫ がけ上、がけ下にある土地

⑬ 都市計画道路等の区域内的の土地

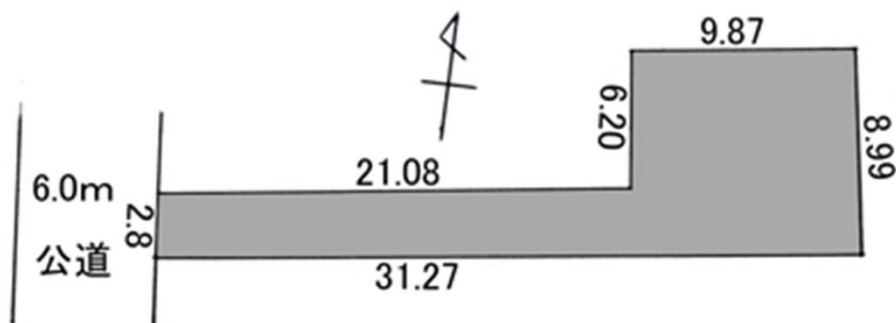
⑭ 建築工事を相当期間中断した新築物件

⑮ 建築条件付土地の条件等の内容

⑯ 国土利用計画法の適用がある物件

記載漏れに要注意！ 不当表示となるおそれあり

④ 「路地状部分を含む土地」とは、下図のような形状の土地をいいます



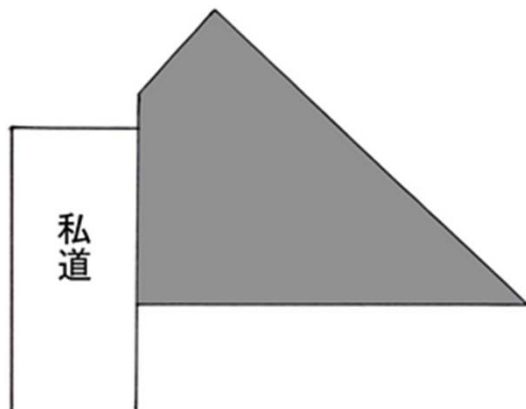
【表示例】

- ・ m²で表示 → 「土地/148.92m²（路地状部分59m²含む）」
- ・ %で表示 → 「土地/148.92m²（路地状部分39%含む）」

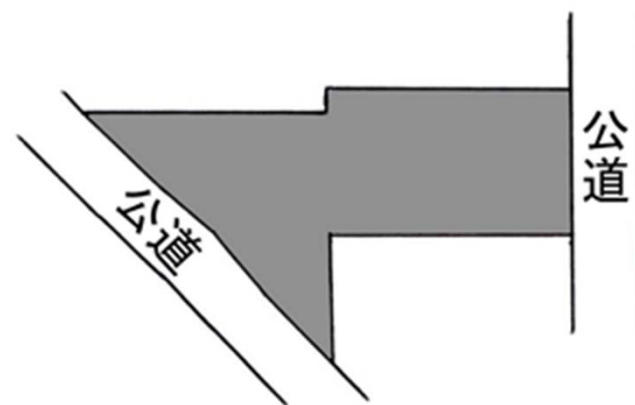
⑪ 著しい不整形地と認められた事例

著しい不整形地に該当する場合には、その旨を記載する必要があります。その場合は、「地形図を掲載する」、「形状を文言で表示する（例：三角形）」又は「**不整形地**」と表示する、といった方法があります。

【事例1】



【事例2】



注意

インターネット広告では特定事項を記載する項目欄がないサイトがあります。その場合には、「備考」欄等に記載する必要があるわけですが、コンバート機能等を利用している場合に「文字数制限」により掲載サイト上に表示されていないということが発生する場合がありますのでご注意ください。

9-1 「物件の内容及び取引条件の表示基準」（第15条）の違反事例

違反表示	(基準を満たさない理由)	正しい表示例
「〇〇小学校近し」、「△△スーパー徒歩5分」	(道路距離を記載していない)	「〇〇小学校まで100m」、「△△スーパーまで400m」
「平成30年5月内装リフォーム済み」	(リフォーム内容を記載していない)	「平成30年5月内装リフォーム済み (キッチン・トイレ新規交換、フローリング張替、クロス張替等)」
「3LDK+S」	(「S」が納戸である旨を記載していない)	「3LDK+納戸」
「土地/28坪・建物/30坪」	(メートル法で記載していない/坪のみの表示は不可)	「土地/92.4㎡・建物99㎡」
「価格2,900万円(税別)」	(消費税込みの価格で表示していない)	「価格2,980万円(税込)」
「価格/2,900万円(水道・ガス引込工事代金別途50万円要)」	(水道・ガス引込工事代金等の費用は、価格に含めて表示しなければならない)	「価格/2,950万円」
「建物/100.5㎡(車庫含む)」	(建物面積に車庫を含む場合には、その旨と車庫面積の記載が必要)	「建物100.5㎡(車庫10㎡含む)」
「毎月返済額：5万円！」	(住宅ローンの概要を記載していない)	「毎月返済額：5万円！ 金融機関：〇〇銀行、金利：1.5% (変動)、融資限度額：5,000万円、 ボーナス返済：なし」

9-2 「物件の内容及び取引条件の表示基準」(第15条)の規制を理解する

「表示基準」は、必要な表示事項と並ぶ広告作成の基本となるルールです。「不動産」は一つしかないのに、広告主によって表示が異なっているのは、一般消費者の利益を著しく損なう原因になりますので、以下の事項について、不動産事業者ごとにバラバラな表示にならないよう、一定の基準を定めています。

取引態様	物件の所在地	交通の利便性・各種施設までの距離又は所要時間	
団地の規模	面積	物件の形質	写真・絵図
設備・施設等	生活関連施設	価格・賃料	住宅ローン等

例えば・・・

- ① 徒歩所要時間は、道路距離80mにつき「1分間」を要するものとして算出した数値を表示する（端数は切り上げ）
- ② 通勤時の所要時間が平常時の所要時間を著しく超えるときは、通勤時の所要時間を表示する。また、特急、急行等の種別を明示する。
- ③ 物件周辺の小学校や中学校、公園、スーパーマーケット等を表示する場合は、物件から当該施設までの道路距離を表示する（徒歩所要時間のみの表示は不可）
- ④ リフォームしたことを表示する場合は、その実施時期とリフォーム内容を表示する（「リノベーション」と称した場合も同様です。）
- ⑤ 物件の写真を掲載する際には、取引するものの写真を掲載する。また、完成予想図は、その旨を明示して用い、当該物件の周囲の状況について表示するときは、現況に反する表示をしてはならない。
- ⑥ 部屋の畳数を表示する場合の1畳当たりの広さは、壁芯面積で1.62平方メートル以上の広さが必要
- ⑦ 建築基準法上、居室と認められない部分については「納戸」等と表示する
- ⑧ 消費税が課税される物件（新築住宅等）は、消費税を価格に含めて表示する（別表記は不可）

10-1 「特定用語の使用基準」（第18条）の違反事例

日当たり最高！！

希少物件！！

眺望抜群！！

当社オススメ！ 特選物件！！

格安物件！！

お買い得！！

10-2 「特定用語の使用基準」(第18条)の規制を理解する

① 使用する際の『意義』を定めている用語

用語	意義									
ア 新築	建築後1年未満であって、居住の用に供されたことがないもの									
イ 新発売	新たに造成された宅地又は新築の住宅（造成工事又は建築工事完了前のものを含む。）について、一般消費者に対し、初めて購入の申込みの勧誘を行うこと									
ウ ダイニング・キッチン エ リビング・ダイニング・キッチン	その用途に従って使用するために必要な広さ、形状及び機能を有するもの（目安となる広さは下表のとおり） <table border="1" data-bbox="772 523 1332 667"> <thead> <tr> <th>居室(寝室)数</th> <th>DK</th> <th>LDK</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1部屋</td> <td>4.5畳</td> <td>8畳</td> </tr> <tr> <td>2部屋以上</td> <td>6畳以上</td> <td>10畳以上</td> </tr> </tbody> </table>	居室(寝室)数	DK	LDK	1部屋	4.5畳	8畳	2部屋以上	6畳以上	10畳以上
居室(寝室)数	DK	LDK								
1部屋	4.5畳	8畳								
2部屋以上	6畳以上	10畳以上								
オ 宅地の造成工事の完了	宅地上に建物を直ちに建築することができる状態に至った時点									
カ 建物の建築工事の完了	建物をその用途に従い直ちに使用することができる状態に至った時点									

② 使用する際には、その表示内容を裏付ける合理的根拠を保有、もしくは併せて表示（d及びe）しなければならない用語（以下に記載の用語は例示しているだけです。同様の意味を持つ用語の使用についても気をつける必要があります）

ア 「完全」「完ぺき」「万全」等、全く欠けるところがないこと又は全く手落ちがないことを意味する用語
イ 「日本初」「業界一」「超」「当社だけ」「抜群」等、競争事業者の供給するもの又は競争事業者よりも優位に立つことを意味する用語
ウ 「特選」「厳選」等、一定の基準により選別されたことを意味する用語
エ 「最高」「最高級」「極」「特級」等、最上級を意味する用語
オ 「買得」「土地値」「格安」「破格」「特安」「激安」「安値」等、著しく安いという印象を与える用語
カ 「完売」等、著しく人気が高く、売行きがよいという印象を与える用語

11-1 「二重価格表示の禁止」 (第20条) の違反事例

① 中古マンション



販売価格(税込)
~~2,780万円~~
2,600万円

価格変更!!

近隣に緑豊かな公園
 ため騒音に気を使いません。
 キッチン、新品!

② 新築住宅



新築住宅販売会

今週の土・日 10:00~16:30

販売価格
 新価格 **2,080万円**
~~2,180万円~~

家賃並みの
お支払いで...

売主につき
仲介手数料は不要

A銀行【35年ローン】
 フラット35S Aタイプ 固定金利 0.78%
 ・借入金額 2,080万円
 ・頭金0円の場合(ボーナス払い無し)

56,607円

【2階平面図】

③ 中古賃貸アパート



5 [Redacted] 駐2台

入居0円

106 マンション(住居・事務所)

4DK/62.8㎡ 築/S61.9

55,000円 3,000円
 50,000円 共益費 0円

当物件★

吉野家、アトンプレスホテル、セブンイレブン、くるまやラーメン、むさし

R124 ...

11-2 「二重価格表示の禁止」(第20条)の規制を理解する

二重価格表示については、「事実に相違する広告表示又は実際のもの若しくは競争事業者に係るものよりも有利であると誤認されるおそれのある広告表示をしてはならない。」と規約第20条で規定していますが、例外的に、次の①又は②の規定を満たす場合に限り、二重価格表示を行うことができます(施行規則第13条及び第14条)。

- ① 値下げ前**3か月以上**にわたり実際に販売のために公表していた過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示をする場合(それぞれの価格を公表した時期を明示する等の条件あり)ただし、賃貸物件はできません

表示例

新築住宅 価格改定

~~2,280万円~~ → 2,080万円

(旧価格：平成30年7月1日公表) (新価格：平成30年10月13日公表)

- 旧価格の公表日から「**3か月以上**」経過していれば、二重価格表示が可能。
- 旧価格は値下げ前の**直近の価格**に限ります。

- ② 一定の条件に適合する取引の相手方に対し、賃料等から一定率又は一定額の割引をする場合において、当該条件を明示して、割引率、割引額又は割引後の額を表示する場合

割引表示の一例

ア 売買代金全額をキャッシュで支払う場合は10%引きとする

イ 2区画以上を一括で購入した場合には、代金総額から10%引きとする

ウ 2年分の賃料を契約時に一括払いした場合には、毎月の賃料を5000円引きとする

12 「おとり広告」 (第20条) の規制を理解する

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

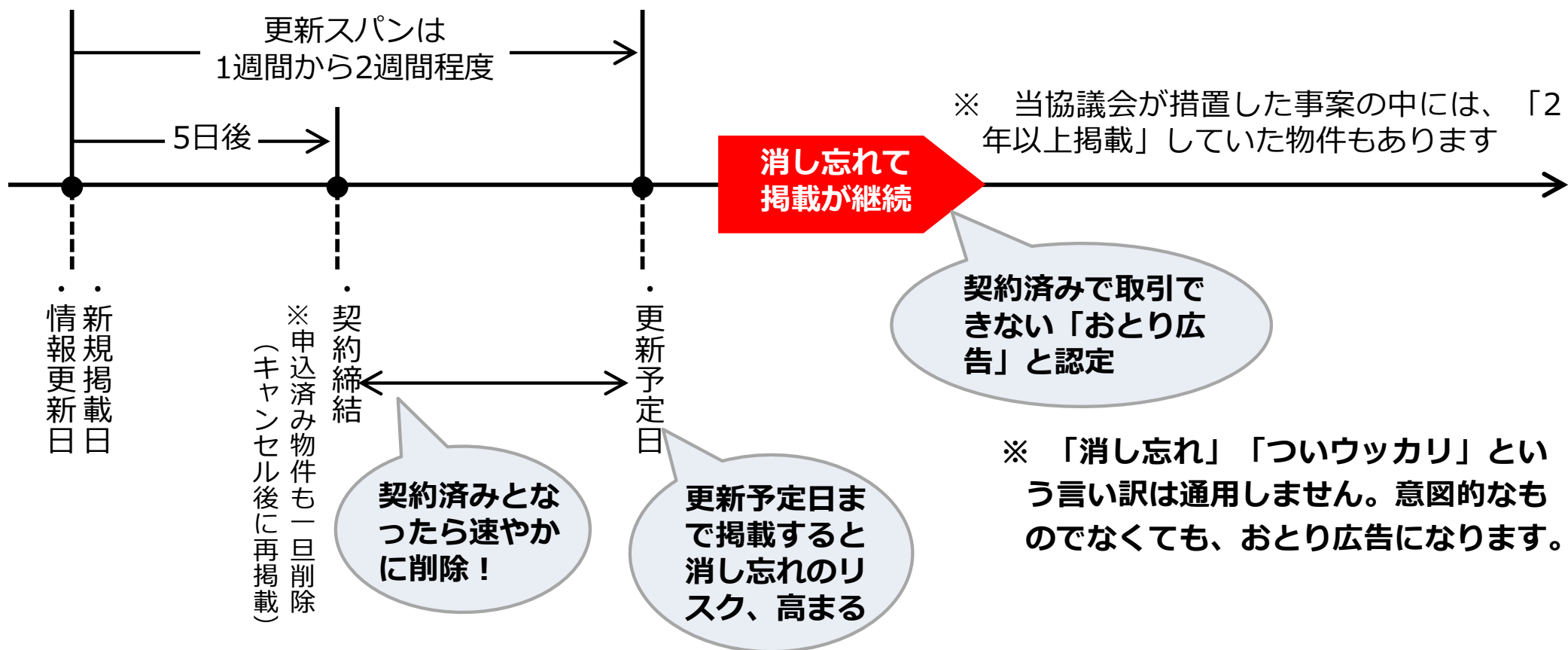
最も多いおとり広告

「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！



「おとり広告」の規制概要及びインターネット広告の留意事項

不動産公正取引協議会連合会

I 「おとり広告」の規制概要

1 不動産の表示に関する公正競争規約違反となる「おとり広告」

不動産の表示に関する公正競争規約（以下「表示規約」という。）第21条（おとり広告）では、不動産事業者は次に掲げる広告をしてはならないと規定している。

- (1) 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に関する表示
- (2) 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に関する表示
- (3) 物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示

なお、「おとり広告」に関しては、公正取引委員会が昭和55年公取委告示第14号として指定している「不動産のおとり広告に関する表示」がある。この告示は、原則、当連合会会員の不動産公正取引協議会（以下「会員協議会」という。）に加盟する不動産事業者であるか否かにかかわらず、不動産事業者のすべてに適用されるが、表示規約と規定振りに若干の相違があるものの内容は同一である。

2 「おとり広告」の態様（例示）

「おとり広告」がいかかなる態様のものかは、公正取引委員会が定めた「『不動産のおとり広告に関する表示』の運用基準」（昭和55年6月事務局局長通達第9号）に例示されているので、これを表示規約に援用して示すと次のとおりである。

- (1) 「物件が存在しない」場合の例示（表示規約第21条第1号）
 - ア 広告に表示した物件が広告に表示している所在地に存在しない場合
 - イ 広告に表示している物件が実際に販売又は賃貸しようとする不動産とその内容、形態、取引条件等において同一性を認めがたい場合

(2) 「実際には取引の対象となり得ない」場合の例示（表示規約第21条第2号）

- ア 広告に表示した物件が成約済みの不動産又は処分を委託されていない他人の不動産である場合
- イ 広告に表示した物件に重大な瑕疵があるため、そのままでは当該物件が取引することができないものであることが明らかでない場合（瑕疵があること及びその内容が明瞭に記載されている場合を除く。）

(3) 「実際には取引する意思がない」場合の例示（表示規約第21条第3号）

- ア 合理的な理由がないのに広告に表示した物件に案内することを拒否する場合
- イ 広告に表示した物件に関する難点をことさらに指摘する等して当該物件の取引に応ずることなく顧客に他の物件を勧める場合

3 インターネット上の「おとり広告」

インターネット上の広告（ホームページ又は不動産情報サイト事業者が運営する不動産情報サイト等に掲載するもの）も、表示規約第4条にいう「表示」に当たるとして、不動産事業者がインターネット上で、前記1及び2のような実際には取引することができない物件の広告を行えば、表示規約第21条に違反する「おとり広告」となる。

II インターネット広告の留意事項

不動産事業者が「おとり広告」の未然防止を図るためには、前記Iの「規制概要」を理解するとともに、以下に例示する「おとり広告の具体的な態様」と「発生原因」について、それぞれ留意し、「定期的な情報更新の重要性」を認識する必要がある。

1 インターネット上の「おとり広告の具体的な態様」

会員協議会が表示規約違反として措置したおとり広告の具体的な態様は、以下のとおりである。

(1) 適切な更新を怠ったために、掲載途中から取引不可能になった例

新規に広告を掲載した時点では、取引することができるとする物件であったが、掲載後に契約済みとなった物件を削除することなく更新を繰り返す等、適切な更新（削除）を怠ったために、実際には取引することができない物件となっていたもの。

(2) 当初から契約済みであった物件を新規に掲載していた例

(3) 架空物件を掲載していた例

まったく架空の物件や既に契約済みの物件をもとに、賃料又は価格を安くし、面積を広くし、間取り図を改ざんするなどした物件を掲載したことから、実際には存在しない物件であったもの。

(4) 取引する意思がない物件を掲載していた例

相場に比べて安い賃料又は価格で掲載し、一般消費者からの問い合わせも相当数あるにもかかわらず契約に至っておらず、また、契約しない合理的な理由もなかったもの。

2 発生原因

(1) インターネット広告に対する不動産事業者の認識が希薄なこと

インターネット広告は、情報の更新が容易であるという特性があること等から、一般消費者は、常に取り扱える物件が掲載されていると認識するのが一般的であることから、不動産事業者は、これらを理解して物件の広告を行う必要がある。

(2) 不動産事業者が管理能力を超えた多数の物件を広告していること

「おとり広告」となった事案では、これを少人数でしかも管理能力を超えた多数の

物件を広告していたこと、これらの管理をアルバイト等に任せきりにして責任者によるチェックを怠っていたことなどを挙げることができる。広告に際しては、適正な物件数の掲載と責任者による管理が必要不可欠である。

(3) 新規掲載時又は更新時に物件の取引状況等の確認を怠っていること

不動産事業者は、前記(2)に記載した一般消費者の認識を理解すれば、取引状況等の確認を怠り、契約済みの物件を新規に掲載したり、契約済みとなつているのに削除せず、広告を継続するといったことがあつてはならないことを肝に銘ずる必要がある。

3 定期的な情報更新の重要性

前記2の「発生原因」を踏まえると、定期的な情報更新は極めて重要であることから、不動産事業者は、その更新する期間を最長でも2週間とし、この期間内に契約済みとなつたことが判明した物件は、当該期間が到達する前であつてもすみやかに削除することを徹底する必要がある。

4 「情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日」の表示

表示規約では、インターネット広告の必要な表示事項として「情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日」の表示を義務付けているが、この事項を表示していないケースや、表示していたとしても、広告の下部に小さな文字で表示しているなど明瞭性に欠けるケースも多く見受けられる。

この事項は、広告がいつの時点の情報に基づき表示されたものなのか、次にこの情報がついつ更新される予定なのかを明らかにするものであり、一般消費者、不動産事業者双方にとって極めて重要な事項の一つである。

これを踏まえると、この事項は、広告の上部等の見やすい位置に、見やすい大きさの文字で明瞭に記載する必要がある。

以上

[参 考]

不動産公正取引協議会連合会の会員協議会

- ・ 一般社団法人北海道不動産公正取引協議会 ・ 東北地区不動産公正取引協議会
- ・ 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 ・ 北陸不動産公正取引協議会
- ・ 東海不動産公正取引協議会 ・ 公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会
- ・ 中国地区不動産公正取引協議会 ・ 四国地区不動産公正取引協議会
- ・ 一般社団法人九州不動産公正取引協議会

13 「不当表示」(第23条)の規制を理解する

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 一」と表示 ⇒ 土地面積のほかに私道10m²あり 等々

IV. 実際に措置を受けたのはどんな広告？

1 おとり広告（賃貸・売買とも）

圧倒的に多い、契約済み物件のおとり広告

- ① 「販売戸数 2戸」「価格 3,190万円・3,290万円」等と記載した新築住宅の広告。3,190万円の物件（2号棟）は、広告時点の約1か月前に契約済みとなり、取引できないのに表示内容を修正せずに広告していたもの
- ② 契約後1か月以上経過している物件を新規掲載し、以降9か月間継続して広告

・ ・ 契約済みのほか、こんな「おとり広告」も ・ ・

「建築確認番号：第KBI-YKH16-10-27▲■号」と記載された新築住宅の広告。この番号は架空のもので、実際には、売地として取引しようとしているもの（売地だと反響が取れないからという安易な考え）

発生原因は何？

「物件確認が後手に回る」、「消し忘れてただけなのでオトリではないという認識」「掲載件数にノルマ」等々・・・業務環境、認識の再確認をお願いします。

2 諸費用関連の不当表示（賃貸）

・ ・ おとり広告よりも多い「諸費用の記載漏れ」 ・ ・

「鍵交換費用」「ルームクリーニング費用」「24時間サポート費用」等々、借主が必ず支払うことになる費用は、必ず書くことがルール。

広告に「書いていない」ということは、

一般消費者からすると「必要ではない」「かからない」と認識しますので、広告に「諸費用はかからない」「諸費用は不要です」と表示しているのと同じこととなります。

発生する原因は何なのか？

「書かなくてはいけないものという認識が不足」「記載する項目欄がない」「入手した図面に書いていなかった」・・・今一度、認識を改め、再確認をお願いします。

※ 管理会社、元付会社の皆様へお願い

当協議会の調査においても図面に記載されていない場合が見受けられます。広告会社の違反を未然に防止する観点から諸費用等の記載漏れがないようお願いします。

3 保証会社関連の不当表示（賃貸）

・ ・ 保証会社の利用が必須なのに広告に書いていない ・ ・

保証人がいない場合、もしくは、保証人をたてなくても、保証会社を利用することで契約することができるケースが非常に増えてきていますが、保証会社を利用することが必須である場合には、その旨と保証料を記載しなければなりません。

発生する原因は何なのか？

- 「書かなくてはいけないものという認識が不足」 「入手した図面に書いていなかった」
- ・ ・ 今一度、認識を改め、再確認をお願いします。

※管理会社、元付会社の皆様へお願い

当協議会の調査においても図面に記載されていない場合が見受けられます。広告会社の違反を未然に防止する観点から諸費用等と同様、保証会社に関する情報も記載漏れがないようお願いします。

4 設備・仕様関連の不当表示（賃貸・売買ともに）

・ ・ **存在しない設備・仕様が広告に記載されている** ・ ・
「オートロック」「エレベーター」「BS」「CS」「床下収納」
「フローリング」「バストイレ別」「角部屋」等々、その物件に存在しない、もしくは、仕様が異なるものを表示している広告が目立ちます。存在する設備、仕様を確認し、「きっと付いている」等の思い込みで広告しないようお願いします。

発生する原因は何なのか？

「付いているという思い込み」「現地で確認できることだから多少は許容範囲」「数多く登録すればそれだけ閲覧率が上がる」・・・ないものを「ある」かのように表示することがないよう、登録する際には、再確認をお願いします。

「バストイレ別」は要注意！！

3点ユニット、浴室（バスタブ）の代わりにシャワールームがあるもの、等については、「バストイレ別」の表示はできません。

・ ・ **土地形状が著しく悪い物件、路地状部分や傾斜地を含む物件、高圧線下にある物件等は要注意** ・ ・

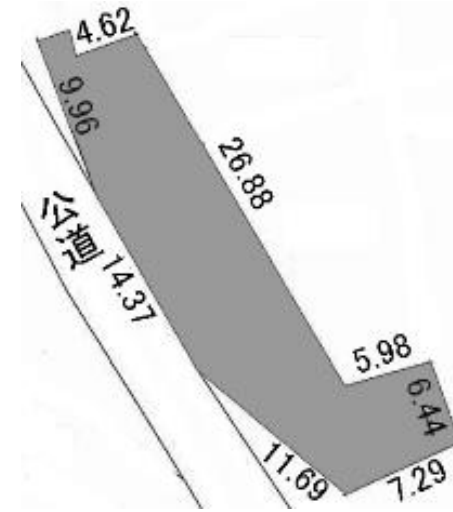
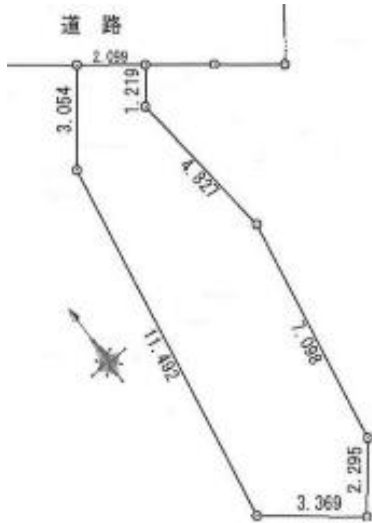
「土地の形が著しく悪い物件はその旨」「土地に30%以上の路地状部分や傾斜地が含まれている場合にはその旨とその面積又は割合」「高圧線下にある物件はその旨とその面積又は割合」を記載しなければならないことをご存じですか。これは、売買物件にのみ適用される「特定事項の明示義務」（表示規約第13条）で定められている規定で、これに違反すると13条違反のほか、23条違反（不当表示）にもなる場合があります。

発生する原因は何なのか？

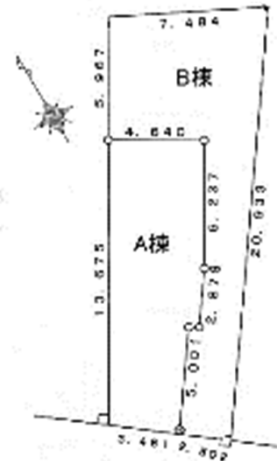
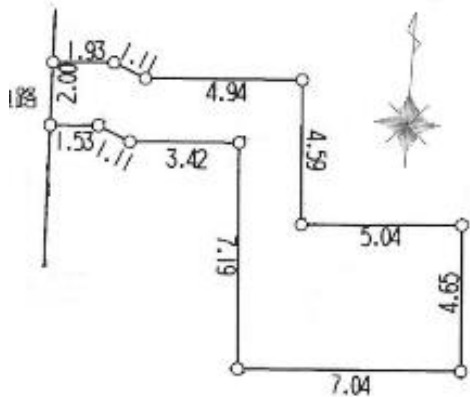
「このルールを知らなかった」という事業者が多いのが事実ですが、一般消費者側から見れば、それは理由にはなりません。これを機に覚えてください。

(参考) 不整形地と路地状物件の事例

◆ 不整形地物件



◆ 路地状物件



土地面積53.84㎡のうち21.1㎡ (約39%) が路地状部分

B棟の土地面積79.29㎡のうち35.15㎡ (約44.3%) が路地状部分

土地面積163.5㎡のうち54㎡ (約32%) が路地状部分

6 その他、よくある不当表示

- **「私道負担 無」と表示 ⇒ 34.6㎡の私道負担有**
※ 私道負担面積は、土地面積に含めて表示しなければなりません。
例示：土地 134.6㎡（私道34.6㎡含む）
- **「4LDK」と表示 ⇒ 3LDK+納戸である。**
※ 建築基準法上、納戸であるのに居室としてカウントすることはできません。
- **「容積率 200%」と表示 ⇒ 160%である。**
※ 前面道路の幅員により、容積率が制限される場合には厳しい数値を記載しなければなりません。
- **「価格 8,380万円」と表示 ⇒ 84,232,000円である。**
※ 水道加入金（432,000円）を含めずに表示しているもの。
- **「当社施工例」と記載した建物外観写真を掲載 ⇒ 規模、形質及び外観が異なるため掲載不可。**
※ 規模、形質及び外観が同一のものでない限り、たとえ売主が同じ物件でも掲載することはできません。

7. その他、よくある不当表示

物件：中古マンション
広告媒体：手渡し図面

号室 [REDACTED] 交通 [REDACTED] 駅徒歩17分 価格 **1,130** 万円

開放感のある最上階、眼下には公園の緑が見えます。

- ◆ [REDACTED]
- ◆ 2LDKにつき、单身の方は勿論、新婚さんやお二人家族に最適。
- ◆ LDK約17帖、リビングスペースがしっかりあります。

専有面積 [REDACTED] m² | 2LDK
平成25年11月撮影

担当者コメント
温泉に入れるスペシャリティを毎日の生活に。
上階がなく、南側が廊下の角部屋です。

【違反概要】

「2LDK」と記載するとともに、「洋室 約4.70帖」と記載した間取図を掲載 ⇒ この部分は、建築基準法第28条の規定（採光・換気）に適合していないため、居室とは認められないもの。実際の間取りタイプは、1LDK+納戸である〔不当表示〕

8. その他の違反

- 「当社施工例」と記載した建物外観写真を掲載 ⇒ 規模、形質及び外観が異なるため掲載不可。
※ 規模、形質及び外観が同一のものでない限り、たとえ売主が同じ物件でも掲載することはできません。



広告表示A



実際の写真A



広告表示B



実際の写真B

- **建物パースを掲載 ⇒ 周辺環境が事実と異なるため掲載不可。**
※ 物件の周囲の状況について表示するときは、現況に反するものは認められません。



広告表示A



実際の周辺環境A



広告表示B



実際の周辺環境B



広告表示



実際の写真



当該物件に隣接する物件の公開空地を、当該物件の敷地(植栽)であるかのように表示したため違反となった。

《安心・安全》と《安定》が不動産投資のキーポイントです。



Entrance Hall



都心に暮らす一番のメリットは利便性と合理性です。超都心ともいえるこの立地は、そのメリットを最大限享受できる住まいです。そしてその住まいを安心・安全に配慮した機能が支え、快適な空間を作り出します。これこそが安定した投資に結びつき、また自己使用でも都心ならではの生活を満喫できるのです。

C type 1LDK 住居専有面積 40.56m² (12.28坪)
バルコニー面積 4.59m²
販売価格 ~~3,500万円~~ (税込) → **2,150万円** (税込)



E1 type 1LDK 住居専有面積 40.56m² (12.28坪)
バルコニー面積 4.59m²
販売価格 ~~3,500万円~~ (税込) → **2,150万円** (税込)



モデルルーム使用住戸を有効活用しました。

概要 ●名称/ ●所在地/東京都 (住居表示) ●交通/JR 駅徒歩5分、東京メトロ 駅徒歩6分、東京メトロ 駅徒歩8分 ●地目/宅地 ●用途地域/商業地域 ●建ぺい率/62.37% ●容積率/500% ●総戸数/39戸 ●販売戸数/3戸 ●敷地面積/285.41m² ●建築面積/178.02m² ●延床面積/1,736.59m² ●構造/鉄筋コンクリート構造12階建 ●間取り/1LDK ●専有面積/40.56m²(3戸) ●バルコニー面積/4.59m²(3戸) ●管理費/月12,600円(税込) ●修繕積立金/月4,660円(税込) ●修繕積立基金(引渡時一括払)/370,470円(税込) ●駐車場使用料/平置1台/月35,000円(税込) ●管理形態/区分所有者全員により管理組合を結成し管理会社に委託(日勤) ●建築/平成23年3月10日 ●加入居可 ●設備/電気、公営水道、都市ガス、下水道 ●施工/ (株) ●管理/ (株) ●売主/ (株)

家賃の取り分の増減により購入価格を変更できる新しい仕組みを取り入れております。

V. 措置事例【嚴重警告以上】

【2019年4月度措置】

A社 東京都知事免許（1）
措置：嚴重警告・違約金（40万円）
対象広告：インターネット広告（ホームページ）
対象物件：賃貸住宅9物件

【違反概要】

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3年3か月以上、短いものでも1か月以上継続して広告（9件）

2 「高円寺駅 徒歩13分」➡17分（1件）

3 「保険 無」➡加入が必要（1件）

4 鍵交換費用（5件）、24時間サポート費用（3件）、ルームクリーニング費用（1件）不記載

5 「保証会社加入条件 必須 42120円」等 ➡表示の額に加え、2年目以降発生する保証料あり（4件）、毎月発生する保証料あり（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（9件）

【2019年4月度措置】

B社 東京都知事免許（2）
措置：厳重警告・違約金（40万円）
対象広告：インターネット広告（ポータルサイト）
対象物件：賃貸住宅9物件

【違反概要】

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2か月以上、短いもので18日間継続して広告（9件）

2 「保証会社 - 」 ➡ 保証会社の利用が必要（9件）

3 「西大島駅 徒歩15分」 ➡ 19分（1件） ・ 「領国駅 徒歩8分」 ⇒ 12分（1件）

4 ルームクリーニング費用（5件）、エアコン清掃費用（1件）、24時間サポート費用（1件） 不記載

5 「敷金積増：157,000円（ペット飼育）」等 ➡ 退去時に全額償却される旨不記載（2件）

【2019年4月度措置】

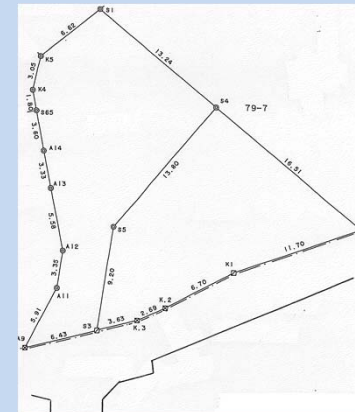
- 東京都知事免許（2）
措置：嚴重警告・違約金（35万円）
C社
対象広告：インターネット広告（ポータルサイト）
対象物件：新築1棟売りアパート5物件、中古1棟売りアパート5物件

【違反概要】

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 右図のとおり、著しい不整形地である旨不記載（2件）



3 「土地面積 126.31㎡」 ➡ 86.69㎡（1件）

4 「建物面積 199.00㎡」 ➡ 198.74㎡（1件）

5 私道負担面積不記載（1件）

6 「大船駅 バス17分」 ➡ バス停からの徒歩所要時間（5分）不記載（1件）

【2019年4月度措置】

D社

東京都知事免許（2）

措置：嚴重警告・違約金（60万円）

対象広告：インターネット広告（ポータルサイト）

対象物件：賃貸住宅5物件

【違反概要】

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、表示に係る条件では取引する意思がないもの（1件）

2 ルームクリーニング費用不記載（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）

※ 過去の措置

D社は2016年3月に不動産情報サイトにおいて、「おとり広告（取引する意思なし）」を行い、嚴重警告・違約金の措置を受けている。

【2019年5月 度措置】

A社 埼玉県知事免許（2）
措置：嚴重警告・違約金（15万円）
対象広告：インターネット広告（ポータルサイト）
対象物件：売地5物件

【違反概要】

- 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4か月半以上、短いものでも2か月以上継続して広告（5件）
- 2 「価格 2,587万円」 ➡ 2,600万円（1件）

B社 埼玉県知事免許（3）
措置：嚴重警告・違約金（20万円）
対象広告：インターネット広告（ポータルサイト）
対象物件：新築住宅4物件

【違反概要】

- 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2か月以上、短いものでも1か月半継続して広告（4件）
- 2 「新築住宅」 ➡ 完成後1年以上経過しているため新築とはいえない（2件）
- 3 私道負担面積不記載（2件）

【2019年5月 度措置】

C社 神奈川県知事免許（14）
措置：嚴重警告・違約金（30万円）
対象広告：インターネット広告（ポータルサイト）
対象物件：賃貸住宅6物件

【違反概要】

- 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4か月以上、短いものでも4か月以上継続して広告（6件）
- 2 ルームクリーニング費用（2件）、鍵交換費用（3件）不記載
- 3 保証会社の利用が必要である旨不記載（2件）
- 4 「敷金11.7万円」「小型犬・猫2匹まで飼育可」 ➡ ペット飼育時には敷金が234,000円となる（1件）

D社 東京都知事免許（2）
措置：嚴重警告・違約金（30万円）
対象広告：インターネット広告（ホームページ）
対象物件：賃貸住宅8物件

【違反概要】

- 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か月半以上、短いもので26日間継続して広告（8件）
- 2 「損害保険－」 ➡ 損害保険への加入が必要（2件）

【2019年6月度措置】

A社 東京都知事免許（1）
措置：嚴重警告・違約金（55万円）
対象広告：インターネット広告（ホームページ）
対象物件：賃貸住宅8物件

【違反概要】

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2か月以上、短いものでも1か月以上継続して広告（5件）

2 鍵交換費用（4件）、ルームクリーニング費用（3件）不記載

3 保証会社との契約必須が条件の旨及び保証料不記載（1件）

※ 過去の措置

A社は2017年7月に自社ホームページにおいて、「おとり広告（契約済み）」を行ったことなどにより、嚴重警告・違約金の措置を受けている。

【2019年6月度措置】

B社 埼玉県知事免許（2）
措置：嚴重警告・違約金（35万円）
対象広告：インターネット広告（ポータルサイト）
対象物件：賃貸住宅8物件

【違反概要】

- 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、2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7か月半以上、短いもので19日間継続して広告（7件）
- 3 鍵交換費用（3件）、室内消毒費用（2件）、24時間サポート費用（2件）不記載
- 4 保証会社の利用が必須である旨及び保証料不記載（3件）
- 5 住宅保険への加入を必要とする旨不記載（8件）

【2019年6月度措置】

C社 東京都知事免許（2）
措置：嚴重警告・違約金（60万円）
対象広告：インターネット広告（ポータルサイト）
対象物件：賃貸住宅10物件

【違反概要】

- 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か月半以上、短いものでも1か月以上継続して広告（8件）
- 2 ルームクリーニング費用不記載（2件）
- 3 「保証会社利用必 初回保証料：総賃料総額の50%」等 ➡ 初回以降の保証料不記載（2件）
- 4 「照明器具付き」 ➡ 玄関・風呂等のみで、居室になし（2件）

※ 過去の措置

C社は2014年4月に不動産情報サイトにおいて、「おとり広告（契約済み）」を行ったことなどにより、嚴重警告・違約金の措置を受けている。

【2019年6月度措置】

D社 東京都知事免許（4）
措置：嚴重警告・違約金（60万円）
対象広告：インターネット広告（ポータルサイト）
対象物件：賃貸住宅7物件

【違反概要】

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）

※ 過去の措置

D社は2008年9月に不動産情報サイトにおいて、「おとり広告（契約済み）」を行ったことなどにより、嚴重警告・違約金の措置を受けている。

【2019年9月 度措置】

A社 千葉県知事免許（1）
措置：嚴重警告・違約金（10万円）
対象広告：インターネット広告（ポータルサイト）
対象物件：新築住宅4物件

【違反概要】

- 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、売主の作成した建物参考プランを元に、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3,290万円」 ➡ 3,790万円（1件）
- 4 「建物面積103.68㎡ 土地面積121.82㎡」 ➡ 建物面積96.79㎡ 土地面積109.4㎡（1件）
「建物面積102.68㎡ 土地面積109.71㎡」 ➡ 建物面積100.18㎡ 土地面積108.15㎡（1件）また、路地状部分32%（34.5㎡）を含む旨不記載

【2019年9月 度措置】

B社 埼玉県知事免許（3）
措置：嚴重警告・違約金（30万円）
対象広告：インターネット広告（ホームページ）
対象物件：中古住宅5物件、新築住宅3物件

【違反概要】

- 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 「2SLDK」 ➡ 「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（同様の違反2件）
- 6 私道負担面積不記載（1件）

【2019年9月 度措置】

C社 東京都知事免許（3）
措置：嚴重警告・違約金（15万円）
対象広告：屋外広告物（道路標識等に貼付）
対象物件：中古マンション3物件

【違反概要】

- 1 取引態様を記載していないため、広告主が売主と誤認されるおそれのある表示 ➡ 媒介であり、売買契約成立時には価格のほかに媒介報酬を要す（3件）
- 2 「約75㎡」 ➡ 専有面積73.84㎡（1件）
- 3 「6,278万円」 ➡ 6,280万円（1件）、「13,899万円」 ➡ 13,900万円（1件）
- 4 「麹町小・中学区」 ➡ 学校から物件までの道路距離不記載（1件）
- 5 広告主の名称又は商号、事務所の所在地、宅建業法による免許証番号、物件の所在地、階数及び当該物件が存在する階、バルコニー面積、建築年月、管理費、修繕積立金、管理方式、取引条件の有効期限、所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨不記載（同様の違反3件）

【2019年10月 度措置】

A社 東京都知事免許（2）
措置：嚴重警告・違約金（15万円）
対象広告：インターネット広告（ポータルサイト）
対象物件：中古マンション5物件

【違反概要】

- 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】

B社 千葉県知事免許（1）
措置：嚴重警告・違約金（25万円）
対象広告：インターネット広告（ポータルサイト）
対象物件：新築住宅7物件

【違反概要】

- 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 「用途地域 第一種低層住居専用地域）」 ➡ 第一種中高層住居専用地域（1件）
- 7 「間取り 4LDK」 ➡ 3LDK（1件）
- 8 「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】

C社 東京都知事免許（8）
措置：嚴重警告・違約金（40万円）
対象広告：インターネット広告（ポータルサイト）
対象物件：賃貸住宅6物件

【違反概要】

- 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」 ➡ 1面採光（1件）
- 5 「フリーレント1ヶ月」 ➡ フリーレントの事実なし（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、初回以降毎年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%」 ➡ 初回以降毎年1万円要す（1件）
- 9 「内装リフォーム済」 ➡ 内容及び実施時期不記載（3件）

※ 過去の措置

C社は2016年11月に不動産情報サイトにおいて、「おとり広告（契約済み）」を行ったことなどにより、嚴重警告・違約金の措置を受けている。

【参考】ポータルサイト広告適正化部会の取組み

- ① 平成26年4月から「おとり広告（契約済み物件、架空物件、取引する意思なし物件）」や「悪質な不当表示」等の違反物件情報等を相互に共有し、これら物件の迅速な削除を促し、広告主の不動産会社に対して一定のペナルティを与えています。なお、広告表示が改善されない当協議会に加盟する不動産事業者に対しては、改めて調査に着手する場合があります（次ページ参照）。
- ② 平成28年12月から、違反広告を繰り返すなど改善する見込みが低い「不動産事業者の情報」を相互に共有し、メンバー各社がそれぞれの規定等に基づき対応していく施策を開始しています（平成29年度の共有事業者数：61社）。
- ③ 「賃貸広告一斉調査」を平成29年度より同部会構成会社に調査権限の一部を委託して実施しています（平成30年度の第1回目の調査は終了）。
- ④ 構成会社各社の会員事業者を対象とする、広告ルールに主眼をおいた勉強会を開催しており、今年度は計4回実施します（千葉県、福岡県、埼玉県で実施済み。11月に兵庫県にて開催）。



トップページ > ポータルサイト広告適正化部会 > 違反物件情報等の共有の実施について

◇違反物件情報等の共有の実施について

平成26年3月25日

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
ポータルサイト広告適正化部会

ポータルサイト広告適正化部会（以下「部会」という。）は、インターネットにおける不動産広告の表示の適正化を効果的、かつ、効率的に推進することを目的として、以下の方策を実施することを決定しました。

<部会で実施する方策>

- 1 部会を構成する各社及び当協議会が認定した「おとり広告」等、不動産の表示に関する公正競争規約に違反する物件に係る情報等を適宜、共有する。
 - 2 当該情報に基づき、部会の構成会社は、各社が運営するポータルサイトに「おとり広告」等の物件の掲載が認められた場合には、該当する物件広告の削除および再発防止等を目的として適宜、利用する。
- ※ 共有する違反物件情報は、次のとおりです。
- (1) 不動産の表示に関する公正競争規約第21条で規定する「おとり広告」に該当するおそれのある表示（別紙参照）。
 - (2) 同規約第23条で規定する「その他の不当表示」に該当する表示のうち、特に悪質であると認められるもの。
- ※ 平成26年4月から適宜開始いたします。



調査業務の一部委託

【リリース文書】

News Release



平成29年4月7日

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

ポータルサイト広告適正化部会構成会社へ調査業務の一部を委託

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会は、「ポータルサイト広告適正化部会」の構成会社に対して、平成29年4月から不動産広告の調査業務の一部を委託します。構成会社が行った調査は、当協議会の調査と同等のものとして取り扱われます。当該調査の結果、表示規約違反が認められた場合には、当該広告を行った不動産事業者に対し一定の措置を講ずることとしています。

<同部会構成会社>

- ・アットホーム株式会社（東京都大田区）
- ・株式会社CHINTAI（東京都港区）
- ・株式会社マイナビ（東京都千代田区）
- ・株式会社LIFULL（東京都千代田区） ※旧：株式会社ネクスト
- ・株式会社リクルート住まいカンパニー（東京都中央区）

<本件に関するお問い合わせ>

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
東京都千代田区麹町1-3 ニッセイ半蔵門ビル3階
TEL：03(3261)3811 FAX：03(3261)3933

一斉調査結果

- 第1回（調査期間：2017年4月～同年7月）
- 第2回（調査期間：2017年11月～同年12月）
- 第3回（調査期間：2018年5月～同年6月）
- 第4回（調査期間：2018年10月～同年12月）
- 第5回（調査期間：2019年5月～同年6月）

	調査物件数	違反物件数
第1回	929件	78件（8.3%）
第2回	1,059件	18件（1.6%）
第3回	1,178件	44件（3.7%）
第4回	702件	12件（1.7%）
第5回	522件	3件（0.6%）

	調査対象事業者数	違反事業者集
第1回	143社	32社（22.3%）
第2回	52社	10社（19.2%）
第3回	60社	17社（28.3%）
第4回	31社	7社（14.3%）
第5回	25社	2社（8.0%）

一般消費者に誤解されない、
ルールを遵守した、
わかりやすい広告を、
引き続き、お願いいたします

ご清聴、ありがとうございました