

東海不動産公正取引協議会

静岡地区調査指導委員会だより 2025 年度 夏号



不動産広告違反および相談事例の紹介

自社の HP や不動産ポータルサイトにおいて、依然として、成約物件や売止物件の掲載が見受けられます。中には、成約物件を 1 年以上掲載していた違反事例もありました。

不動産広告に起因するトラブルでは、賃貸マンション、賃貸アパートにおける「敷引き 不記載」「保険加入 不記載」「鍵交換費用・ルームクリーニング費用・エアコンクリーニング費用 不記載」に関するものが、多くありました。

今回は、当委員会が措置した違反事例、と公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会「公取通信」に掲載された相談事例を紹介します。

1. 違反事例

(1) 媒介契約を締結していない物件の広告（当委員会）

媒介契約を締結していない物件を不動産ポータルサイトに掲載した。

宅建業法上、自社売主物件、自社貸主物件を除き、少なくとも媒介（代理）契約締結後でなければ、当該物件について不動産広告をすることができません。不当表示であるとともに、おとり広告に該当する可能性があります。

(2) 賃貸物件の不当表示（当委員会）

「インターネット使用 可」と記載されていたが、実際には借主負担でインターネット回線を賃貸物件（部屋）に引き込まなければ、インターネットが利用できなかった。

「インターネット使用 可」と記載されていれば、インターネット回線事業者と契約すれば、すぐにインターネットが利用できると思うはずです。回線引込工事が必要で、かつ、その費用が借主負担となるなら、その旨およびその額を記載する必要があります。規約第 23 条不当表示。

(3) 賃貸物件の必要表示事項 1（当委員会）

敷金 3 か月と記載されていたが、1 か月分は償却引きであった。

償却をする場合は、その旨およびその額またはその割合を表示する必要があります。規約第 8 条。償却引きは関西方面の商慣習ですが、最近は静岡県でも見かけるようになりました。

その他、退去時の負担金が予め分かっているときは、その旨およびその額を記載する必要があります。

【敷金の償却引きするときの表示例】

- ・敷金 3 か月（1 か月分は償却）
- ・ペット飼育の場合は、敷金 4 か月（2 か月分は償却）

（４）賃貸物件の必要表示事項 2（当委員会）

「保証会社利用 可」と記載されていた。実際には家賃保証会社を利用することが、取引条件であった。

家賃保証会社等と契約することが賃貸条件であるときや、借家人賠償責任保険加入等が必須であるときは、その旨およびその額を記載する必要があります。規約第 8 条。

【保険加入が必須である場合の表示例】

- ・家賃保証会社 **利用必須** 契約時に 3 万円、2 年目以降 1 年ごと 1 万円
- ・火災保険 **加入要**
- ・借家人賠償責任保険 **加入必須**

（５）賃貸物件の必要表示事項 3（当委員会）

「鍵交換費用」「ルームクリーニング費用」「エアコンクリーニング費用」「24 時間サポート費用」「入居者限定サービス会費」「インターネット使用料」の記載がなかった。物件の詳細説明を受ける段階になって、はじめて、様々な費用がかかることが分かった。

借主が、契約時や当初の契約期間中、退去時に負担する項目・費用が分かっているときは、必ずこれを記載する必要があります。規約第 8 条。

2. 相談事例 Q & A

（１）リフォームプランの表示（首都圏公取公取協通信からの転載）

当社が提案するリフォームをアピールするため、中古マンションの広告に間取図を元に C G で作製したリフォーム後の室内パースを掲載したいと考えています。次の図のように「リフォームイメージ」と表示すれば、問題ないでしょうか。なお、取引は現況での取引となります。

【表示案】 A マンション 価格：4,500 万円 現況：居住中	 リフォームイメージ	 外観写真
---	--	--

回 答

ご質問のように「リフォームイメージ」と表示するのみでは、表示価格にリフォーム費用やイメージに描かれた家具等の費用が含まれており、リフォームをした状態で取引する物件と誤認するおそれがあります。表示規約第 23 条で規定する不当表示に該当します。

現況のまま取引するものについて、リフォームした場合の画像等を掲載する場合は、少なくとも次の①から④の事項を明瞭に表示するとともに、⑤および⑥の内容に留意する必要があります。

- ① 現況での取引である旨
- ② 現況写真や間取図等を元に、C G で作成したリフォーム画像である旨
- ③ リフォーム費用は、価格に含まれていない旨
- ④ 家具等の調度品、カーテン、照明等を配置した場合には、これらは価格に含まれていない旨
- ⑤ 配置する家具等は、当該住戸に設置できるものに限る
- ⑥ インターネット広告の場合は、リフォーム画像を当該物件広告の詳細を開いた際に、一番最初に表示しないこと（リフォーム済物件であるとの誤認を防ぐため）

【正しい表示例】 A マンション 価格：4,500 万円 現況：居住中 現況でのお引渡しになります。*	外観写真 	【リフォームイメージ】 このイメージは間取図を元に、C G で作成したリフォームイメージで、リフォーム工事費用及び家具は価格に含まれていません。 
--	---	--

(2) 女性限定賃貸マンションの表示（首都圏公取公取協通信からの転載）

賃貸マンションの広告に「女性限定マンション」と書いてあったのですが、物件見学に行った時に、女性限定の部屋と男性限定の部屋が混在していることがわかりました。このような場合でも募集している部屋が女性限定であれば「女性限定マンション」と表示しても問題ないでしょうか。



回 答

「女性限定マンション」と書いてあれば、そのマンション全体が女性限定であると思ってもおかしくありません。このような混在しているマンションの場合は、「女性限定マンション」と表示するのではなく、「この住戸は女性限定にしています」と表示することが適正な表示になります。

(3) 価格改定に関する用語の使用（当委員会）

価格を改定した際、「new price」「新価格」「価格改定」等の表示は問題ないと聞いていますが、「最終価格」「期間限定価格」と記載した後、事情あって再改定した場合、不当表示になりますか。

回 答

「new price」「新価格」「価格改定」等の用語は、価格を改定したことを暗に伝える意味で使っていることから、使用を容認しています。

「最終価格」「期間限定価格」との用語の使用も問題ありませんが、「最終価格」と表示しておきながら、すぐに価格改定をした場合は不当表示になります。同様に「期間限定価格」を期間経過後もその価格に据え置いたりすれば不当表示になります。これらの用語を使用するときは、慎重にご検討ください。やむを得ず価格改定せざるを得ない場合は、注釈をするようにしてください。

※お知らせ

9月は広告調査月間につき、不動産広告の実態調査を行います。表示内容および成約物件の消し忘れ等がないか、今一度ご確認ください。

(問合先) 東海不動産公正取引協議会 静岡地区調査指導委員会 054-246-1511