

# 鶴田不動産 コラム

VOL.12 「不動産広告の見方」

第12回目の今回のテーマは、ずばり  
「不動産広告の見方」  
についてです。

- ▶ ここでは、簡単にポイントを説明いたします。
- ▶ 結構、良くない不動産広告が多いんです。

- ▶ 1. そもそも**不動産業界の広告ルール**ってあるの？
- ▶ ・**不動産公正取引協議会**があります。
  
- ▶ 2. **広告ルール違反**に対する**措置**は？
- ▶ ・罰金（100万円以下） e t c
- ▶ ・違約金課徴の措置を受けると**主要ポータルサイト（スーモなど）**
- ▶ への**掲載**が原則として、**1か月以上出来なくなります。**
- ▶ ※各サイトと提携しており、サイト側が排除する仕組みです。
- ▶ ※主要ポータルサイトへの**掲載禁止**は、**業者の死活問題**です。

### ▶ 3. 広告ルール違反の具体的例

- ▶ ・ **おとり広告**。（架空物件、売却済みの物件、売却する意思のない物件）
- ▶ ・ **不当表示**。（特選、最高、抜群、希少など）
- ▶ ・ 駅からの所要時間のごまかし。e t c . . .
- ▶ ※こうした物件を広告し、集まった客に他の物件を紹介することを狙いと  
する**悪質な広告**です。
- ▶ 物件を優良に見せるための**比較広告、誇大広告、虚偽広告**などには、  
十分にご注意ください。
- ▶ 「**二度と出ない好立地**」なんての言葉は、信用してはいけません。

- ▶ 4. 不動産**広告の見方**（**売買広告**のポイント）
- ▶ （1）新築・中古の別。※**建築後1年未満**であって**誰も住んだことのない状態**を「**新築**」とします。
- ▶ （2）現地写真。※実際に販売するもの以外、掲載不可です。周辺施設が掲載されている場合は、**自分で地図を確認**しましょう。
- ▶ （3）価格。※建物にかかる**消費税込みの価格**が表示されます。
- ▶ （4）駅等までの距離。※駅からの道路距離80mを1分（**端数切り上げ**）として計算されます。**駅は改札口からではなく、物件に一番近い駅の出入り口**です。
- ▶ （5）敷地面積。※ $m^2$ 単位で表示されます。
- ▶ （6）建物面積。※ $m^2$ 単位で表示されます。地下室や車庫を含む場合は、その面積を記載する必要があります。**屋根裏収納は、面積に入りません**。
- ▶ （7）間取り。※Lはリビング、Dはダイニング、Kはキッチンを表します。Nは納戸、Sは**サービスルーム**（**採光、換気の基準を満たさない部屋**）です。
- ▶ （8）所在地。※地番（登記簿に表示されたもの）と住居表示があります。
- ▶ （9）取引態様。※「売主」「代理」「媒介（仲介）」かが、必ず表示されます。

▶ 5. 実際にあったうそのような違反事例

- ▶ 例 1. 駅から徒歩 4 5 分の物件を「徒歩圏のマンション」と表示した。
- ▶ 例 2. 2 畳程度の台所を「DK (ダイニングキッチン)」と表示した。
- ▶ 例 3. 「ハイクオリティマンション」と表示したにもかかわらず、これを裏付けるものがなにも存在しなかった。
- ▶ 例 4. 「建物の内外とも大変きれいな・・・」と表示したが、大変きれいなものであるとは認められなかった。
- ▶ 例 5. 高速道路に面しているマンションについて、「二重サッシで騒音は、完全シャットアウト」と表示したが、騒音を完全に遮断できていなかった。
- ▶ 例 6. 半年前から販売しているマンションの売れ残り住戸の販売に際して、「第 2 期販売開始」と表示した。
- ▶ 例 7. 新築分譲マンションのパンフレットに第三者所有のテニスコートを掲載しあたかもテニスコートが当物件の施設であるかのように表示した。
- ▶ 例 8. ポータルサイト検索で「渋谷駅」を検索条件とするために、「JR 山手線 渋谷駅 徒歩 8 8 分」と表示した。※実際の物件は、鷺沼駅徒歩 1 3 分でした。

# 今回の格言

## 「うまい話にご用心」

- ▶ 「うまい話には裏がある」とも申します。
- ▶ 兎角世の中、世知辛いもので、自分さえ良ければいいなんて人は、
- ▶ どんなに時代が下っても居なくならないものです。
- ▶ 要は、人を騙そうとしている人間がわんさか居るということです。
- ▶ 「自分は、ぜったいに騙されない」なんて人が騙されるご時世です。
- ▶ オレオレ詐欺は、一向に減りません。
- ▶ 騙す方が悪いんですけど、反対に良い人が多すぎるということでも
- ▶ ありましよう。
- ▶ パチンコ攻略法詐欺なんてのも、ありましたね。そもそもギャンブル
- ▶ に「絶対」は、ないのですが・・・