

(構成会員団体長あて通知)

社団法人首都圏不動産公正取引協議会
調査指導委員会委員長 加藤 敏夫

インターネット広告の適正化について(お願い)

平素、当協議会の業務運営につきまして格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

当協議会は、既にご案内のとおり、「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。)及び「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」の公正中立な運用機関として、表示規約等の積極的な普及と適正な執行とを主体とする事業を展開しております。

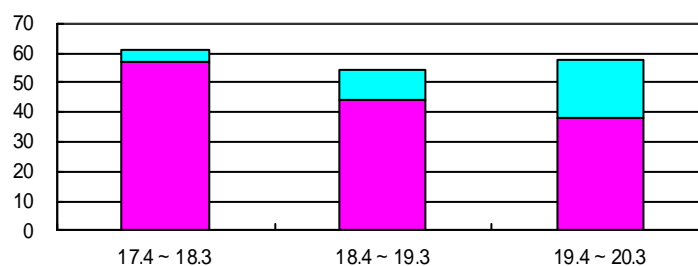
さて、当協議会の調査指導委員会は、これらの事業のうち表示規約等の適正な執行を担当し、規約違反行為の未然防止を図るための措置の策定や規約違反の疑いのある行為に対する事情聴取会を経て措置案の決定等を行っているところです。

この事情聴取会における最近の事案をみますと、「インターネット広告における『おとり広告』の事例」(参考資料)にみるとおり、インターネット広告において、既に成約済みとなっている物件や架空物件を広告表示する事例が増加しています。

今後、インターネット広告はますます増加し、消費者にとって不動産購入・賃貸の重要な情報源としてその利用価値も高まるものと考えられますが、このような広告表示は、消費者に対して取引できない物件を紹介しているものであるため、表示規約第21条に規定する「おとり広告」に該当する違反行為であることはもとより、公正取引委員会が昭和55年に指定した告示「不動産のおとり広告に関する表示」に該当する「不当景品類及び不当表示防止法」(昭和37年5月15日法律第134号)の違反行為にも当たる行為であり、不動産業界全体の信頼を失墜させるものです。

つきましては、別紙の「『おとり広告』の規制概要及び不動産業者の留意事項」をとりまとめましたので、貴協会(本部)におかれましては、会員各社に対しまして、これらを理解の上、インターネット広告の情報管理を徹底するなど、取引することができないなどの物件の広告表示を行うことがないよう周知していただきたくお願い申し上げます。

【参考：違約金課徴及び嚴重警告案件に占めるインターネット上の「おとり広告」の割合】



	17.4~18.3	18.4~19.3	19.4~20.3
インターネットおとり広告	4 (6.5%)	10 (18.5%)	20 (34.4%)
それ以外の違反	57	44	38

「おとり広告」の規制概要及び不動産業者の留意事項

「おとり広告」の規制概要

1 表示規約違反となる「おとり広告」

表示規約第21条（おとり広告）では、事業者（以下「不動産業者」という。）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、不動産公正取引協議会に加盟する不動産業者であるか否かにかかわらず、不動産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、ビラ等に表示した物件が広告、ビラ等に表示している所在地に存在しない場合
- イ 広告、ビラ等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 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 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な場合（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、ビラ等に表示した物件に案内することを拒否する場合
- イ 表示した物件に関する難点をことさら指摘する等して当該物件の取引に 응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（自社の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。したがって、不動産業者がインターネット上で、上記の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。

インターネット広告における不動産業者の留意事項

最近、インターネット上の広告における「おとり広告」が増加しているところ、これら事案には共通した違反行為の態様と発生原因がみられる。

不動産業者が「おとり広告」の未然防止を図るためには、前記の「規制概要」を理解するとともに、以下に例示する共通した「おとり広告の具体的な態様」と「発生原因」とに併せて、インターネット広告における必要な表示事項である「情報登録日等」及び「次の更新予定日」に対する考え方について、それぞれ留意する必要がある。

1 インターネット上の「おとり広告の具体的な態様」

当協議会が過去に規約違反として措置したインターネット上の「おとり広告の具体的な態様」は、以下のとおりである。

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

最初にインターネットに広告を掲載した時点では、取引することができる物件であったが、掲載後に成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、適切な更新を怠ったために、長期間（表示規約に違反する事案をみると、いずれの事案も広告時点の1か月以上前に成約済みとなっている物件が含まれている。）にわたり、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。

当初から成約済みであった物件をインターネット上に掲載していた例

成約済みの物件を、成約状況等を適切に確認することなくインターネット上に広告を掲載したことから、実際には掲載した当初から取引することができない物件であったもの。

架空物件をインターネット上に掲載していた例

事例として多くはないが、不動産業者が一般消費者の関心を引くために、まったく架空の格安物件や既に入居者が存在する成約済みの物件をもとに賃料を安くするなどした架空物件を掲載したことから、実際には取引することができない物件であったもの。

2 発生原因

上記1のインターネット上の「おとり広告」の発生原因を考察すると以下のとおりである。

不動産業者の「おとり広告」に対する理解が不十分であること

一部の不動産業者は、インターネット広告については、表示規約の適用がない媒体であるとか、規制が緩い等の誤った解釈をしており、表示規約の「おとり広告」に対する理解が不十分であるという状況もあった。当協議会では、ホームページ、公取協通信(毎月発行)等で表示規約の解説や違反事例の紹介をするほか、当協議会の構成会員団体においても、会員の不動産業者に対する講習会や研修会を開催して、表示規約の普及に努めているので、これらに積極的にアクセス及び参加するなどして理解を深めていただきたいと考える。

インターネット広告に係る一般消費者の認識についての不動産業者の意識が希薄なこと

インターネット広告は、更新が容易であるという特性があり、著名なインターネット通販サイトが、在庫をリアルタイムに更新していること等から、一般消費者は、通常、常に新しい物件の広告が掲載されており、広告された物件は実際に取引することができるものと認識するのが一般的であると考えられる。

このため、不動産業者は、一般消費者の認識を理解して物件の広告を行う必要があると考える。

不動産業者が管理能力を超えた多数の物件広告を掲載していること

インターネット広告において「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掲載していたこと、これらの管理をアル

バイトに任せっきりにしてい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。不動産業者は、適正な物件数の掲載と責任者による管理とが必要不可欠であると考ええる。

新規掲載時又は更新時に物件の成約状況等の確認を怠っていること

不動産業者は、上記 に記載した一般消費者の認識を理解すれば、成約状況等の確認を怠り、成約済みの物件を掲載したり、成約済みとなっているのにそのまま更新するといったことがあってはならないことを肝に銘ずべきであると考ええる。

3 インターネット広告における「次回の更新予定日」の位置づけ

「おとり広告」をしないためには、新たに情報を登録する際の成約状況等の確認は必要不可欠であり、情報登録日又は直前の更新日（以下「情報登録日等」という。）以降も、原則、リアルタイムに、成約状況の確認を行い、成約済みの物件を削除することが最善であると考えられる。

(1) 「情報登録日等」及び「次回の更新予定日」を表示している場合

一般消費者は、通常、「情報登録日等」及び「次回の更新予定日」の記載があれば、この期間内に成約済み等となった物件がある場合には、「次回の更新予定日」に削除されると認識するものと考えられる。

表示規約は、一般消費者の「次回の更新予定日」に対する認識をこのようにとらえた上で、「情報登録日等」及び「次回の更新予定日」をインターネット広告における必要な表示事項としている。このことは、「次回の更新予定日」までの期間が長期にわたらないことを前提として、この期間内に成約済み等となった物件があっても、原則、「おとり広告」として取り扱わないという趣旨である。

しかしながら、この期間が長期となっている場合は、当該広告に対する一般消費者の信頼度が低くなるだけでなく、成約済み等となった物件がそのまま掲載され続け可能性があり、これらを必要表示事項とした趣旨に反するので、不動産業者は、できるだけこの期間を2週間程度まで短縮し、「次回の更新予定日」には、当該物件が成約済みとなっているか否かはもちろん、取引条件等の情報の内容に変更がある場合も確実に更新することが求められていると考える。

(2) 「情報登録日等」及び「次回の更新予定日」を表示していない場合

一般消費者は、通常、「情報登録日等」及び「次回の更新予定日」の記載がない場合は、掲載されている情報がリアルタイムで更新されており、掲載されている物件は、その時点で実際に取引することができる物件であると認識すると考えられる。

したがって、「情報登録日等」及び「次回の更新予定日」の記載がないのにも関わらず、成約済み等の物件を掲載している場合には「おとり広告」に該当するおそれがある。

(3) 「次回の更新予定日」を「随時」と表示している場合

一般消費者は、通常、「次回の更新予定日」を「随時」と記載している場合は、成約済み等となった物件について削除する等の対応を速やかに行っているという意思表示をしているものと認識すると考えられる。

したがって、「次回の更新予定日」を「随時」としているのにも関わらず、リアルタイムに成約済み物件か否かを確認することなく、成約済み物件を掲載したままにしておく「おとり広告」に該当するおそれがある。

参考資料

インターネット広告における「おとり広告」の事例

(平成19年11月度から平成20年2月度)

当協議会が平成19年度(平成20年2月末時点)に表示規約違反として違約金課徴及び嚴重警告の措置を採った事案53件中、インターネット広告に係る違反事案は20件である。

このうち、平成19年11月度から平成20年2月度における「おとり広告」の事例(14件)は、次のとおりである。

平成19年11月度の事例

A社:東京都新宿区所在 免許更新回数(1)
措置:違約金課徴 広告事前審査3か月

賃貸マンション 家賃130,000円 管理費・共益費5,000円 敷金13.0万 礼金13.0万 面積29.23平米 入居時期:即入居
おとり広告(広告時点の1年5か月前に契約済みであり、取引不可。)

賃貸マンション 家賃86,000円 管理費・共益費2,000円 敷金8.6万 礼金8.6万 面積21.00平米 入居時期:即入居
おとり広告(広告時点の4か月前に契約済みであり、取引不可。)

賃貸マンション 家賃88,000円 管理費・共益費1,600円 敷金17.6万 礼金17.6万 面積18.36平米 入居時期:即入居
おとり広告(広告時点の5か月以上前に契約済みであり、取引不可。)

賃貸マンション 家賃93,000円 管理費・共益費3,000円 敷金18.6万 礼金18.6万 面積23.42平米 入居時期:即入居
おとり広告(広告時点の5か月以上前に契約済みであり、取引不可。)

B社:東京都渋谷区所在 免許更新回数(1)
措置:違約金課徴 広告事前審査3か月

賃貸住宅 おとり広告(調査対象12物件は、

すべて広告時点の11年2か月以上前から約2か月前のいずれかに契約済みであり、取引不可。)。11物件について「貸主」と記載
いずれも貸主として取引することは不可。

C社:東京都世田谷区所在 免許更新回数(1)
措置:違約金課徴 広告事前審査3か月

中古住宅 価格1億1,800万円 中古一戸建住宅 築年月'96/03 取引態様:媒介(一般)
おとり広告(広告日の4か月以上前に契約済みであり、取引不可。)

新築住宅 価格1億1,800万円 新築一戸建住宅 築年月'07/05 取引態様:媒介(一般)
おとり広告(広告日の2か月以上前に契約済みであり、取引不可。)

新築住宅 価格1億980万円 新築一戸建住宅 築年月'06/12 取引態様:媒介(一般)
おとり広告(広告日の約3か月前に契約済みであり、取引不可。)

新築住宅 価格1億2,800万円 新築一戸建住宅 築年月'06/12 取引態様:媒介(一般)
おとり広告(広告日の4か月前に契約済みであり、取引不可。)

平成19年12月度の事例

D社:東京都渋谷区所在 免許更新回数(3)
措置:違約金課徴 広告事前審査3か月

賃貸マンション 「賃料15.00万円 管理費

等3,000円 礼金1か月 敷金2か月 面積51.00㎡ 入居可能時期 即時 情報公開日2007年8月24日 次回更新予定日 随時」 おとり広告(架空物件であり、取引不可。)

賃貸マンション 「賃料6.60万円 管理費等2,000円 礼金2か月 敷金1か月 面積16.00㎡ 入居可能時期 即時 情報公開日2007年7月31日 次回更新予定日 随時」 おとり広告(広告時点の1か月以上に契約済みであり、取引不可。)

賃貸マンション 「賃料14.50万円 管理費等6,000円 礼金2か月 敷金2か月 面積40.82㎡ 情報公開日2007年7月26日 次回更新予定日 随時」 おとり広告(広告時点の1か月以上に契約済みであり、取引不可。)

E社:東京都渋谷区所在 免許更新回数(1)
借置 違約金課徴 広告事前審査3か月

賃貸マンション 「賃料38.80万円 礼金2か月 敷金2か月 面積86.90㎡ 情報公開日2007年7月25日 次回更新予定日 随時」 おとり広告(広告時点の3か月半以上に契約済みであり、取引不可。)

賃貸マンション 「賃料39.00万円 礼金2か月 敷金2か月 面積62.39㎡ 入居可能時期 即時 情報公開日2007年7月22日 次回更新予定日 随時」 おとり広告(広告時点の25日前に契約済みであり、取引不可。)。定期借家契約である旨及びその契約期限不記載。

賃貸マンション 「賃料39.00万円」 賃料69万円。

F社:東京都港区所在 免許更新回数(1)
借置 違約金課徴 広告事前審査3か月

賃貸マンション 「専有面積22.06㎡ 築年月2002/09 賃料9.4万円 礼金2ヶ月 敷金2ヶ月 情報登録日2007/06/16 情報有効期限2007/06/30」 おとり広告(広告時点の2か月以上に契約済みであり、取引不可。)

賃貸マンション 「専有面積22.06㎡ 築年月2001/03 賃料9.7万円 礼金2ヶ月 敷金2ヶ月 情報登録日2007/06/17 情報有効期限2007/06/30」 おとり広告(広告時点の2か月以上に

契約済みであり、取引不可。)

賃貸マンション 「専有面積25.16㎡ 築年月2005/02 賃料10万円 礼金2ヶ月 敷金2ヶ月 引渡 相談 情報登録日2007/06/25 情報有効期限2007/07/02」 おとり広告(広告時点の約2か月前に契約済みであり、取引不可。)

G社:さいたま市所在 免許更新回数(1)
借置 違約金課徴 広告事前審査3か月

賃貸マンション 「(賃料)5.3万円 (管理/共益)2000円 1R 18.3㎡ 入居予定日 即入居可 情報登録日2007/08/16 更新予定日2007/08/30

掲載物件の成約状況につきましては、取扱店舗にお問合わせ下さい。なお、物件データの更新状況により成約済みの物件が掲載されている場合がございますが、予めご容赦をお願い致します(以下共通。)。 おとり広告(情報公開日の4か月半以上に契約済みであり、取引不可。)

賃貸マンション 「賃料5万円 管理/共益費2000円 敷金1ヶ月 礼金1ヶ月 専有面積24㎡ 情報登録日2007/09/11 更新予定日2007/09/25」 おとり広告(情報公開日の約2か月半前に契約済みであり、取引不可。)

賃貸マンション 「賃料5万円 管理/共益費2000円 敷金1ヶ月 礼金1ヶ月 専有面積20㎡ 情報登録日2007/09/03 更新予定日2007/09/17」 おとり広告(情報公開日の2週間以上に契約済みであり、取引不可。)

平成20年1月度の事例

H社:東京都豊島区所在 免許更新回数(3)
借置 違約金課徴 広告事前審査3か月

賃貸マンション・賃貸アパート おとり広告(調査対象19物件は、広告時点の8か月半以上から8日前に契約済みであり、取引不可。)

「社 東京都新宿区所在 免許更新回数(1)
借置 違約金課徴 広告事前審査3か月」

賃貸マンション・賃貸アパート おとり広告
(調査対象14物件は、広告時点の3か月半以上から1週間前に契約済みであり、取引不可。)

「社 相模原市所在 免許更新回数(5)
借置 違約金課徴 広告事前審査3か月」

売地 「日野春駅より8km 地目 山林(現況宅地)」 おとり広告(広告時点の4か月半以上前に契約済みであり、取引不可。)

中古住宅 「手頃な中古別荘 長坂駅より7km 土地243㎡ 建物40.17㎡ 築年数昭和60年新築」 おとり広告(広告時点の3か月以上前に契約済みであり、取引不可。)

中古住宅 「美築中古住宅 日野春駅より6km 須玉I.Cより車14分 土地592㎡ 建物121.25㎡ 平成8年築」 おとり広告(広告時点の1か月以上前に契約済みであり、取引不可。)

その他の売地・中古住宅 おとり広告(前記3物件を除く調査対象13物件のうち6物件は、広告時点の3年以上前から約1年前に売り止め又は媒介契約の期限切れ等になっており、確実な取引不可。)

平成20年2月度の事例

「社 東京都渋谷区所在 免許更新回数(4)
借置 違約金課徴 広告事前審査3か月」

中古賃貸アパート 「賃料 6.50万円 管理費等2,000円 礼金なし 敷金なし 間取り1K 取引態様:仲介」 おとり広告(広告時点の9か月半以上前に契約済みの物件をもとに、賃料等の取引条件を改ざんした架空物件であり、取引不可。)

中古賃貸アパート 「賃料 5.50万円 管理費等3,000円 礼金なし 敷金なし 間取りワンルーム 2階建て/1階部分 入居可能時期 相談 取引態様:仲介」 お

とり広告(物件は、いわゆるマンスリー物件[入居日から3か月以内の賃料は、1日当たり3,300円・光熱費は1日当たり600円、最低契約日数は14日]であり、通常の賃貸物件の条件に改ざんした架空物件であり、取引不可。)

中古賃貸アパート 「賃料 5.60万円 管理費等1,000円 礼金なし 敷金なし 間取り1DK 取引態様:仲介」 おとり広告(広告時点の1か月以上前に契約済みの物件をもとに、賃料等の取引条件を改ざんした架空物件であり、取引不可。)

中古賃貸アパート 「賃料 7.50万円 管理費等3,000円 礼金2か月 敷金2か月 取引態様:仲介」 おとり広告(広告時点の2か月以上前に契約済みであり、取引不可。)

中古賃貸アパート 「賃料 4.60万円 管理費等15,000円 礼金なし 敷金なし 取引態様:仲介」 おとり広告(広告時点の2か月以上前に契約済みであり、取引不可。)

中古賃貸マンション 「賃料 13.20万円 管理費等なし 礼金なし 敷金2か月 取引態様:仲介」 おとり広告(広告時点の2か月以上前に契約済みであり、取引不可。)

中古賃貸マンション 「賃料 9.05万円 管理費等3,500円 礼金なし 敷金なし 間取り1K 取引態様:仲介」 おとり広告(広告時点の23日前に契約済みであり、取引不可。)

「礼金なし」、「敷金なし」
礼金2か月、敷金2か月。

「社 東京都渋谷区所在 免許更新回数(1)
借置 違約金課徴 広告事前審査3か月」

中古賃貸マンション 「家賃(万円)13.5 共益費6,000円 礼金(敷引)0円 敷金(保証金)1ヶ月 専有面積(㎡)30.8 完成年度2005年11月 取引態様 仲介」 おとり広告(広告時点の5か月以上前に契約済みであり、取引不可。)

中古賃貸マンション 「家賃(万円)13.5 共益費5,000円 礼金(敷引)2ヶ月 敷金(保証金)2ヶ月 間取り1R 専有面積(㎡)33.0 取引態様 仲介」 おとり広告(広告時点の8か月以上前に契約済みであり、取引不可。)

中古賃貸マンション 「家賃(万円) 13.5
共益費 0円 礼金(敷引) 2ヶ月 敷金(保証金)
2ヶ月 専有面積(m²) 38.4 取引態様 仲介」
おとり広告(広告時点の4か月以上前に契約済みであり、取引不可。)

中古賃貸マンション 「家賃(万円) 13.5
共益費 3,000円 礼金(敷引) 2ヶ月 敷金(保証金) 2ヶ月 専有面積(m²) 40.8 完成年度 取引態様 仲介」
おとり広告(広告時点の4か月以上前に契約済みであり、取引不可。)

管理費 8,000円 礼金 2.0ヶ月 敷金 2.0ヶ月 間取り 1K 専有面積(m²) 27.01
種別/構造 マンション 鉄筋コンクリート(RC)
取引態様 仲介」
おとり広告(広告時点の9か月以上前に契約済みであり、取引不可。)

中古賃貸アパート 「家賃(円) 98,000
管理費 2,000円 礼金 2.0ヶ月 敷金 2.0ヶ月 間取り 1K 専有面積(m²) 30.69
取引態様 仲介」
おとり広告(広告時点の4か月以上前に契約済みであり、取引不可。)

M社:東京都豊島区所在 免許更新回数(2)
借置 違約金課徴 広告事前審査3か月

貸家 「賃料 8万円 管理費等 - 間取り 4K 物件種別 貸戸建住宅 礼金 2ヶ月 敷金 2ヶ月 面積(m²) 54.94 取引態様: 仲介」
おとり広告(広告時点の約8か月前に契約済みであり、取引不可。)

中古賃貸マンション 「賃料 7.8万円 管理費等 5,000円 間取り 1LDK 物件種別 貸マンション 礼金 1ヶ月 敷金 1ヶ月 面積(m²) 36.00 取引態様: 仲介」
おとり広告(広告時点の約8か月前に契約済みであり、取引不可。)

中古賃貸マンション 「賃料 8万円 管理費等 - 礼金 2ヶ月 敷金 1ヶ月 面積(m²) 29.45 取引態様: 仲介」
おとり広告(広告時点の約3か月前に契約済みであり、取引不可。)

N社:東京都目黒区所在 免許更新回数(1)
借置 違約金課徴 広告事前審査3か月

中古賃貸マンション 「家賃(円) 97,000
管理費 7,000円 礼金 2.0ヶ月 敷金 2.0ヶ月 間取り 2DK 専有面積(m²) 40.5
取引態様 仲介」
おとり広告(広告時点の約11か月前に契約済みであり、取引不可。)

中古賃貸マンション 「家賃(円) 98,000
管理費 5,000円 礼金 2.0ヶ月 敷金 2.0ヶ月 間取り 1K 専有面積(m²) 25.2
取引態様 仲介」
おとり広告(広告時点の約11か月前に契約済みであり、取引不可。)

中古賃貸マンション 「家賃(円) 98,000