

22首公協発第15号
平成22年4月16日

(構成団体長) 殿

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 牧山 烝治

加盟事業者に対する周知方ご依頼について

平素、当協議会の事業運営に対しまして格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。
さて、当協議会は、既にご承知いただいておりますとおり、消費者庁長官及び公正取引委員会に認定された「不動産の表示に関する公正競争規約」(以下「表示規約」といいます。)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」(以下、これらの規約を併せて「規約」といいます。)を公正・中立に運用する不動産業界の広告表示に関する自主規制機関として、規約の内容等を事業者に対して周知徹底するとともに、一般消費者の自主的かつ合理的な選択と事業者間の公正な競争とを妨げる広告表示を排除・是正させる規約の執行を主体とする事業を展開しております。
これら事業を遂行するに当たり、昨今、当協議会の加盟事業者であります構成団体の会員事業者(以下「加盟事業者」といいます。)の一部に、表示規約の趣旨を再認識し、規定を遵守して対応いただきたいと思われるような事態が見受けられます。
つきましては、次に記載の事態及び対応について、加盟事業者に対しまして、周知くださいますようご依頼いたします。

1 規約違反に関する事実確認等の調査に対する協力義務

(1) 事態

当協議会が規約に違反する広告表示等に対して指導や措置を行うに際しては、規約違反の事実を裏付けるため、当該広告表示を行った事業者、仲介等物件の元付事業者等の加盟事業者から事情を聴取するなど、十分な調査を行っています。

しかしながら、元付事業者等の一部にあっては、これらの裏付け調査に対する協力を渋るというケースがあり、これは規約の目的を確保する妨げになるだけでなく、結果的に規約違反の行為が蔓延するところとなり、不動産業界全体の信用を失墜させることに繋がります。

(2) 対応

例えば、表示規約の第26条第3項には、加盟事業者は、上記の資料提出やヒアリングに協力すべき旨が規定されており、これらの協力があることによって、規約違反の広告表示が排除・是正され、公正な競争の中で適正な広告表示が行われ、一般消費者の自主的かつ合理的な選択にも資することになるのですから、加盟事業者にとっては、これらのことを認識、理解して資料の提出やヒアリングに協力するようお願いいたします。

なお、不動産情報サイト運営業者が加盟事業者に対してサイト掲載物件について、契約済みか否かなどを照会することがあると承知していますが、これらも上記の趣旨によって行われていることを理解し、適切に対応するようお願いいたします。

2 取引する意思のない物件「おとり広告」の是正

(1) 事態

表示規約第21条(おとり広告)では、加盟事業者が「物件が存在しない」「実際には取引の対象とはなり得ない」又は「実際には取引する意思がない」物件を広告表示することを禁止しています。いかなる行為がこの「おとり広告」に該当するかなど、平成20年3月26日付けのいわゆる「おとり広告ガイドライン」を構成団体を通じて加盟事業者に周知いただいたところです。

しかしながら、自社ホームページや不動産情報サイトに掲載する物件の一部に、比較的安い価格や賃料を表示して一般消費者からの反響が他の物件に比して多いにもかかわらず長期間継続して掲載しているとする情報が寄せられており、これらの物件には、「おとり広告」に該当する「実際には取引する意思がない」物件が含まれているおそれがあると考えられます。

当協議会は、引き続き、「物件が存在しない」架空物件を広告表示すること、「実際には取引の対象とはなり得ない」既に売却や賃貸した契約済み物件を広告表示することを監視するのはもとより、「実際には取引する意思がない」物件の広告表示についても監視を強化します。

なお、加盟事業者であるか否かにかかわらず、「おとり広告」を行うと「不動産のおとり広告に関する表示」(昭和55年公正取引委員会告示第14号、不当景品類及び不当表示方法(以下「景品表示法」といいます。))の消費者庁移管後は、消費者庁が自ら定めたものとみなし運用)に違反するものとして、景品表示法上の措置命令が採られることがあります。

(2) 対応

加盟事業者にとっては、上記の「おとり広告」が不動産業界全体の信用を失墜させる重大な規約に違反する行為であることを認識し、規約を遵守した広告表示を心がけるようお願いいたします。

3 表示の修正・取りやめ及び取引の変更等の公示

(1) 事態

加盟事業者の不動産取引に関する広告表示において、実際と異なる広告表示の内容等になってしまったとか、広告表示の内容等に変更が生じたとか、広告表示に係る取引を変更・延期・中止したとかということが故意・過失にかかわらず、現実にあると思われれます。

これらの事態が生じているのにもかかわらず、これを放置すると、一般消費者との間のトラブルの原因となったり、一般消費者が優良誤認や有利誤認をすることでとなり、規約や景品表示法に違反する広告表示と判断されることがあります。

したがって、表示規約第24条では、加盟事業者が、「継続して物件に関する広告その他の表示をする場合において、当該広告その他の表示の内容に変更があったときは、速やかに修正し、又はその表示を取りやめなければならない。」(第1項)及び「物件に関する広告その他の表示を行った後、やむを得ない事情により当該表示に係る物件の取引を変更し、延期し又は中止したときは、速やかにその旨を公示しなければならない。」(第2項)と規定しており、表示の修正・取りやめ及び取引の変更等があった場合は、訂正広告等を実施するよう訓示的に促しているというわけです。

(2) 対応

訂正広告等を実施する前の広告表示が一般消費者に対して、取引の内容や条件について誤認させるものとなっている場合は、おとり広告や不当表示として規約違反となりますが、訂正広告等を実施することによって、規約違反となる広告表示を行っている期間や一般消費者による誤認が、これ以上拡大しないことになるだけでなく、一般消費者による誤認が排除又は緩和されることから、訂正広告等が措置の内容に考慮されることもあり得るので、上記の事態が発生したときは、一般消費者の誤認を排除するために十分な訂正広告等を積極的に実施するようお願いいたします。

以上