

公取協通信



公益社団法人
首都圏不動産公正取引協議会
Real Estate Fair Trade Council

「おとり広告の禁止に関する注意喚起」が国土交通省から発出されました

<11月10日付 国土交通省不動産課長通知>

国不動指第30号
令和2年11月10日

各業界団体の長 殿
公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長
公益社団法人全日本不動産協会理事長
一般社団法人不動産協会理事長
一般社団法人全国住宅産業協会会長
一般社団法人不動産流通経営協会理事長

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長

おとり広告の禁止に関する注意喚起等について

広告の適正化等については、従前より貴団体を通じて注意喚起等をお願いしているところですが、年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、改めて通知します。

1 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第32条により、誇大広告等の禁止について規定されており、顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」についても禁止されています。(「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(平成13年1月6日国土交通省総動発第3号))

また、これらの広告は、不当景品類及び不当表示防止法(昭和37年法律第134号)第5条第3号(同号の規定により指定された「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))及び不動産の表示に関する公正競争規約(平成17年公正取引委員会告示第23号)第21条においても禁止されているところです。

- (1) 具体的には、例えば、実際には取引する意思のない物件を、顧客を集めるために、合理的な根拠なく「相場より安い賃料・価格」等の好条件で広告して顧客を誘引(来店等を促す行為)した上で、他者による成約や事実ではないこと(例えば、生活音がうるさい、突然の水漏れが生じた、治安が悪い等)を理由に、他の物件を紹介・案内することは「おとり広告」に該当します。
- (2) 成約済みの物件を速やかに広告から削除せずに当該物件のインターネット広告等を掲載することや、広告掲載当初から取引の対象となり得ない成約済みの物件を継続して掲載する場合も、故意・過失を問わず「おとり広告」に該当します。
- (3) 他の物件情報等をもとに、対象物件の賃料や価格、面積又は間取りを改ざんすること等、実際には存在しない物件を広告することは「虚偽広告」に該当します。

2 各宅地建物取引業者においては、上記を踏まえ、広告の適正化に一層取り組むとともに、宅地建物取引業法を始めとする関係法令等の遵守の徹底をお願いします。

特に、年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、関係者への注意喚起をお願いします。

3 貴団体におかれては、本通知について、会員に周知いただくとともに、ホームページ等を活用して広く周知していただきますよう、よろしくをお願いします。

11月度の措置

【 違約金課徴 】

11月度、次の2社に「違約金課徴」の措置を講じました。

これら2社は、不動産情報サイト9サイト[※]への広告掲載が原則として1か月以上停止となります。

A社	東京都知事免許 (8) 措置：違約金課徴 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸住宅10物件	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1年6か月以上、短いものでも1か月半以上継続して広告 (8件) 2 「礼金0円」、「敷金0円」、「礼金0円・敷金0円」 ➡ いずれも月額賃料の1か月分要する (3件) 3 家賃保証会社との契約を必要とする旨及び保証料を不記載 (10件) 4 住宅保険への加入を要する旨不記載 (10件) 5 鍵交換費用等の諸費用不記載 (9件) 6 「バイク駐輪場付」 ➡ バイク駐輪場はない (1件)
B社	東京都知事免許 (5) 措置：違約金課徴 対象広告：ホームページ 対象物件：賃貸住宅3物件	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4年3か月以上、短いものでも2年8か月以上広告 (3件) 2 「築年月 2006年1月」 ➡ 1968年3月 (1件) 3 住宅保険への加入を必要とする旨、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 (3件) 4 「取引態様 一般」 ➡ 媒介である旨不記載 (1件)

※掲載停止対象サイト：「at home」、「健美家」、「スマイティ」、「SUUMO」、「CHINTAI」、「ハトマークサイト」、「ヤフー不動産」、「LIFULL HOME'S」、「ラベネット不動産」

【 警告以下の措置 】

11月度、警告以下の措置を講じたのは、40社でした。このうち、2社の警告事案をご紹介します。

C社	東京都知事免許 (1) 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸住宅3物件	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1か月以上短いもので17日間広告 (2件) 2 「専有面積 19.87㎡」 ➡ 19.66㎡ (1件) 3 「保証会社 加入要 保証会社利用料：初回月額総賃料の100%」 ➡ 2年目以降1年毎の保証料及び支払委託手数料不記載 (3件) 4 ルームクリーニング費用不記載 (1件) ※ ホームページにおいて自ら訂正広告を実施
D社	神奈川県知事免許 (7) 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸住宅3物件	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1か月半以上、短いもので24日間広告 (3件) 2 「保証会社 -」 ➡ 保証会社の利用が必須であり、保証料不記載(3件) 3 鍵交換費用等の諸費用不記載 (3件) ※ ホームページにおいて自ら訂正広告を実施

11月の主な業務概況

会議等 (○:主催 ●:外部主催)

開催日	会議等	開催場所
11月6日	● 不動産公正取引協議会連合会 第18回通常総会 ＜種橋会長・牧山会長代行副会長・小田桐会長代行副会長・専務理事が出席＞	(WEB開催)
	● 不動産公正取引協議会連合会 第2回理事会 ＜種橋会長・牧山会長代行副会長・小田桐会長代行副会長・専務理事が出席＞	
12日	○ ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ	(WEB開催)
19日	○ 調査指導委員会・事情聴取会 (第1小委員会)	当協議会、主婦会館 (オンライン会場)
24日	○ 第5回理事会	ホテルメトロポリタンエドモント (千代田区)
26日	○ ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ	(WEB開催)

公正競争規約研修会

会員団体等が主催する公正競争規約研修会 (計5回) に講師として当協議会職員を派遣しました。

開催日	主催者	対象者 (参加者数)	開催場所
11月2日	(一社)不動産流通経営協会	会員 (22名)	日本教育会館 (千代田区)
9日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 立川支部	会員 (45名)	WEB 開催 (立川市)
11日	大林新星和不動産(株)	社員 (49名)	連合会館 (千代田区)
16日	(一社)全国住宅産業協会	会員 (44名)	主婦会館 (千代田区)
26日	東急リバブル(株)	社員 (169名)	WEB開催 (渋谷区)

Q&A

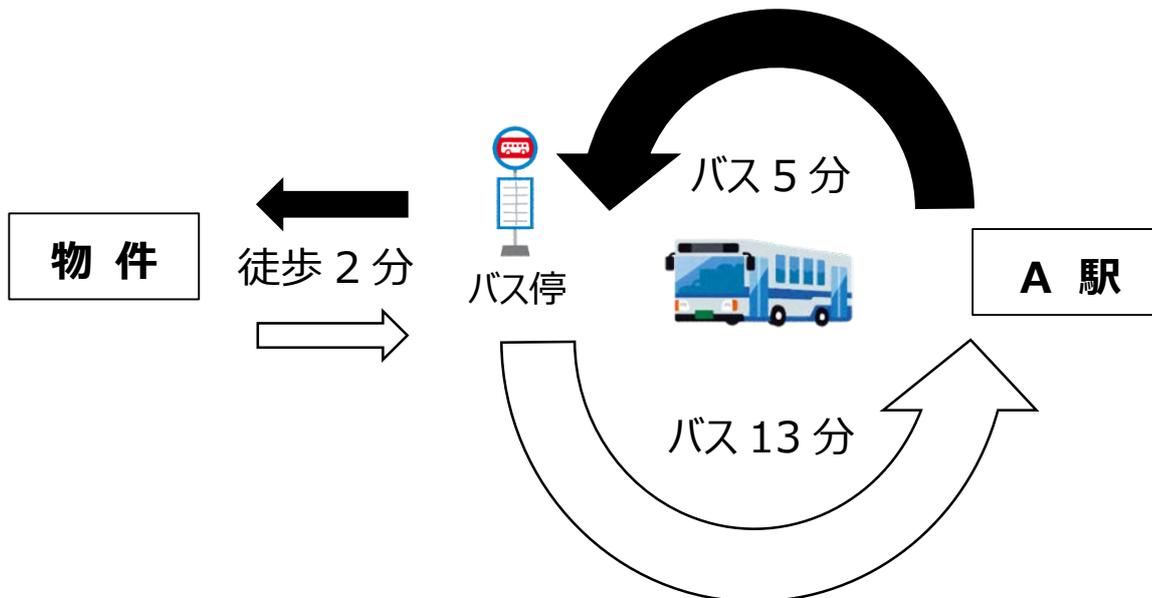
Q

バスの所要時間とバス停から物件までの徒歩所要時間を記載する場合、循環バスのように行きと帰りで異なる場合、どちらのルートに記載したらよいでしょうか？

A. 例えば、下記のようなルート（A 駅から物件まではバス5分、物件からA 駅まではバス13分）であるのに、「A 駅バス5分徒歩2分」とのみ表示した場合には、物件からA 駅に向かう場合もバス5分であると誤認する不当表示となるおそれがあります。

このような場合には、両方の時間を併記するか、併記できない場合には、朝の通勤時の所要時間である物件からA 駅までの所要時間（バス13分徒歩2分）を記載してください。

なお、ここで紹介したケースは時間が倍以上違うものですが、この時間が異なる程度について「〇分以内なら許容範囲」との運用はしていませんのでご注意ください。



公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 (<https://www.sfkoutori.or.jp>)
 東京都千代田区麹町1-3 ニッセイ半蔵門ビル3階 (〒102-0083) TEL : 03 (3261) 3811
 く本通信の内容は、転載可能です。転載の際には、出典を明らかにしてご利用ください。>
 例 : 「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第〇〇号】より引用」