

# 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

## 1. 『いわゆる「おとり広告」等の禁止の徹底について』が国土交通省から発出されました

国不動指第 80 号  
令和 5 年 1 月 12 日

各業界団体の長 様

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  
(公印省略)

### いわゆる「おとり広告」等の禁止の徹底について

標記については、従前よりお願いしているところですが、年度末に向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、下記を踏まえ、広告の適正化に引き続き取り組むとともに、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)及び関係法令の遵守の徹底をお願いします。

貴団体におかれましては、会員への周知方をよろしくお取りはからい願います。

なお、不動産公正取引協議会連合会が策定している不動産の表示に関する公正競争規約及び同施行規則が、令和4年9月1日付けで改正、施行され、各地区不動産公正取引協議会から各構成団体あてに通知されていることを申し添えます。

### 記

宅地建物取引業法第32条により、顧客を集めるために売る意思のない物件を広告し、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」及び実在しない物件等の「虚偽広告」は禁止されていること(「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こと。

- 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(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」に該当すること。
- 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ことは「おとり広告」に該当すること。
- 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、実在しない物件を広告することは「虚偽広告」に該当すること。

## 2. 1 月度の措置

### 【 違約金課徴 】

1月度は、1社に対し違約金課徴の措置を講じました。

|           |                                                          |                                                                         |
|-----------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>A社</b> | 東京都知事免許（1）<br>措置：違約金課徴<br>対象広告：ポータルサイト<br>対象物件：賃貸共同住宅4物件 | 1 おとり広告（契約後又は入居後、長いもので5か月以上、短いもので23日間継続して広告）（4件）<br>2 「駐輪場」⇒ 利用料不記載（1件） |
|-----------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|

### 【 警告・注意 】

1月度は、7社に対して警告、10社に対して注意の措置を講じました。このうち、警告2社の事案をご紹介します。

|           |                                                        |                                                                                                              |
|-----------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B社</b> | 埼玉県知事免許（2）<br>措置：警告<br>対象広告：ポータルサイト<br>対象物件：中古住宅1物件    | 「【特典】選べる\家具家電10万円分／プレゼント！！」⇒ 媒介であるB社が提供するものであるが、提供できる景品の限度額は95,040円（媒介報酬限度額の10%又は100万円のいずれか低い方）であるため提供不可     |
| <b>C社</b> | 東京都知事免許（2）<br>措置：警告<br>対象広告：ポータルサイト<br>対象物件：中古マンション1物件 | 1 おとり広告（契約後、1か月間継続して広告）<br>2 「バイク置き場あり」、「駐輪場あり」⇒ 利用料不記載<br>3 「リフォーム・リノベーション」、「キッチン 浴室 洗面室・・・」⇒ リフォームの実施時期不記載 |

## 3. 1 月の主な業務概況

### 会議等（○ 主催会議 ● 外部会議）

| 開催日  | 会 議 等                                                            | 開催場所等                 |
|------|------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1月6日 | ●（一社）不動産協会・（一社）不動産流通経営協会 令和5年新年合同賀詞交歓会 ※ 専務理事及び事務局職員（事務局長の代理）が出席 | オークラ東京（港区）            |
| 10日  | ●（一社）全国住宅産業協会 令和5年新年賀会<br>※ 専務理事及び事務局長が出席                        | ホテルニューオータニ（千代田区）      |
| 11日  | ○ ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ（第259回）<br>※ 事務局職員が出席                   | 事務局（オンライン）            |
|      | ●（公社）全日本不動産協会・（公社）全日本不動産協会東京都本部 新年賀詞交歓会 ※ 専務理事及び事務局長が出席          | ホテルニューオータニ（千代田区）      |
| 12日  | ●（一社）マンション管理業協会 新年賀詞交歓会<br>※ 専務理事及び事務局職員（事務局長の代理）が出席             | 第一ホテル東京（港区）           |
| 18日  | ●（公社）東京都宅地建物取引業協会 令和5年賀詞交歓会<br>※ 専務理事及び事務局長が出席                   | 京王プラザホテル（新宿区）         |
| 19日  | ○ 調査指導委員会・事情聴取会（第1）                                              | 事務局                   |
| 20日  | ● 公正取引委員会委員長及び消費者庁長官による講演会<br>※ 専務理事及び事務局長が出席                    | 海運クラブ（千代田区）           |
| 23日  | ○ 会長への業務報告 ※ 専務理事及び事務局長が対応                                       | 東京建物（株）（中央区）          |
| 24日  | ○ 第6回理事会                                                         | ホテルメトロポリタンエドモント（千代田区） |

## 公正競争規約研修会

正会員、他地区不動産公取協が主催する公正競争規約研修会（8回）に講師として職員を派遣しました。

| 開催日   | 主催者                        | 対象者<br>(参加者数) | 開催場所等             |
|-------|----------------------------|---------------|-------------------|
| 1月11日 | 東北地区不動産公正取引協議会             | 加盟事業者（43名）    | マルホンまきあーとテラス（石巻市） |
| 12日   |                            | 加盟事業者（170名）   | 太白区文化センター（仙台市）    |
| 17日   |                            | 加盟事業者（56名）    | 岩沼市民会館（岩沼市）       |
|       | （公社）全日本不動産協会東京都本部<br>多摩西支部 | 会員（101名）      | フォレストイン昭和館（昭島市）   |
| 20日   | （公社）全日本不動産協会神奈川県本部         | 会員（38名）       | 横浜STビル（横浜市）       |
|       | （公社）全日本不動産協会千葉県本部          | 役職員（25名）      | 千葉センシティタワー（千葉市）   |
| 23日   | （公社）埼玉県宅地建物取引業協会           | 新入会員（38名）     | 埼玉県宅建会館（さいたま市）    |
| 26日   | （公社）全日本不動産協会東京都本部<br>多摩北支部 | 会員（117名）      | ホテルエミシア東京立川（立川市）  |

## 4. 不動産広告Q & A

**Q** 弊社の営業担当が個人で開設しているSNSを使い、募集中の物件を投稿しようと検討しています。個人用のアカウントにおける投稿（広告）であっても、規約の規制を受けるのでしょうか？

**A** SNSを利用した物件の販売や賃借人の募集を目的とした「投稿」は、個人用アカウントであっても、表示規約第4条第5項で規定する「表示」に該当し、ポータルサイトやホームページ等と同様、表示規約第8条（必要な表示事項）の規制を受けるインターネット広告（同施行規則第2条第1号）に該当します。

したがって、SNSであっても、必要な表示事項（物件概要）を記載する必要がありますが、物件概要が表示されている他のサイトへリンクを設定していただいても構いません。

また、未完成の新築住宅や一定規模の開発分譲地などは、これらの工事に必要な建築確認や開発許可が取れていないと、SNSであっても表示できませんので、こちらも覚えておってください（表示規約第5条）。

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

〈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」

