

宅建業法違反にもなりかねない インターネット広告違反について

(配布資料)

2020.3
明海大学不動産学部 教授
不動産鑑定士
中村 喜久夫

「おとり広告」の規制概要及びインターネット広告の留意事項

不動産公正取引協議会連合会

I 「おとり広告」の規制概要

1 不動産の表示に関する公正競争規約違反となる「おとり広告」

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。）第21条（おとり広告）では、不動産事業者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、当連合会会員の不動産公正取引協議会（以下「会員協議会」という。）に加盟する不動産事業者であるか否かにかかわらず、不動産事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 広告に表示した物件が広告に表示している所在地に存在しない場合
- イ 広告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 広告に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 広告に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に表示した物件に案内することを拒否する場合

イ 広告に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応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（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、不動産事業者がインターネット上で、前記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。

II インターネット広告の留意事項

不動産事業者が「おとり広告」の未然防止を図るためには、前記Iの「規制概要」を理解するとともに、以下に例示する「おとり広告の具体的な態様」と「発生原因」について、それぞれ留意し、「定期的な情報更新の重要性」を認識する必要がある。

1 インターネット上の「おとり広告の具体的な態様」

会員協議会が表示規約違反として措置したおとり広告の具体的な態様は、以下のとおりである。

(1) 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

新規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、掲載後に契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（削除）を怠ったために、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。

(2) 当初から契約済みであった物件を新規に掲載していた例

(3) 架空物件を掲載していた例

まったく架空の物件や既に契約済みの物件をもとに、賃料又は価格を安くし、面積を広くし、間取り図を改ざんするなどした物件を掲載したことから、実際には存在しない物件であったもの。

(4) 取引する意思がない物件を掲載していた例

相場に比べて安い賃料又は価格で掲載し、一般消費者からの問い合わせも相当数あるにもかかわらず契約に至っておらず、また、契約しない合理的な理由もなかったもの。

2 発生原因

(1) インターネット広告に対する不動産事業者の認識が希薄なこと

インターネット広告は、情報の更新が容易であるという特性があること等から、一

般消費者は、常に取引できる物件が掲載されていると認識するのが一般的であることから、不動産事業者は、これらを理解して物件の広告を行う必要がある。

(2) 不動産事業者が管理能力を超えた多数の物件を広告していること

「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広告していたこと、これらの管理をアルバイト等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ができる。広告に際しては、適正な物件数の掲載と責任者による管理が必要不可欠である。

(3) 新規掲載時又は更新時に物件の取引状況等の確認を怠っていること

不動産事業者は、前記(1)に記載した一般消費者の認識を理解すれば、取引状況等の確認を怠り、契約済みの物件を新規に掲載したり、契約済みとなっているのに削除せず、広告を継続するといったことがあってはならないことを肝に銘ずる必要がある。

3 定期的な情報更新の重要性

前記2の「発生原因」を踏まえると、定期的な情報更新は極めて重要であることから、不動産事業者は、その更新する期間を最長でも2週間とし、この期間内に契約済みとなったことが判明した物件は、当該期間が到達する前であってもすみやかに削除することを徹底する必要がある。

4 「情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日」の表示

表示規約では、インターネット広告の必要な表示事項として「情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日」の表示を義務付けているが、この事項を表示していないケースや、表示していたとしても、広告の下部に小さな文字で表示しているなど明瞭性に欠けるケースも多く見受けられる。

この事項は、広告がいつの時点の情報に基づき表示されたものなのか、次にこの情報がいつ更新される予定なのかを明らかにするものであり、一般消費者、不動産事業者双方にとって極めて重要な事項の一つである。

これを踏まえると、この事項は、広告の上部等の見やすい位置に、見やすい大きさの文字で明瞭に記載する必要がある。

以上

[参 考]

不動産公正取引協議会連合会の会員協議会

- ・一般社団法人北海道不動産公正取引協議会
- ・公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
- ・東海不動産公正取引協議会
- ・中国地区不動産公正取引協議会
- ・一般社団法人九州不動産公正取引協議会
- ・東北地区不動産公正取引協議会
- ・北陸不動産公正取引協議会
- ・公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会
- ・四国地区不動産公正取引協議会

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

国土交通省土地・建設産業局不動産課長

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 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」については、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）第32条の規定により禁止されています。（「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。

- 2 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、他者による成約や突然の雨漏りが生じた等を理由に、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。
- 3 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継続して掲載することや、広告掲載当初から成約済みの物件を掲載する場合も、故意・過失を問わず「おとり広告」に該当します。
- 4 また、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。
- 5 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。
- 6 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。

宅地建物取引業法（抄）（昭和 27 年法律第 176 号）

（誇大広告等の禁止）

第 32 条 宅地建物取引業者は、その業務に関して広告をするときは、当該広告に係る宅地又は建物の所在、規模、形質若しくは現在若しくは将来の利用の制限、環境若しくは交通その他の利便又は代金、借賃等の対価の額若しくはその支払方法若しくは代金若しくは交換差金に関する金銭の貸借のあつせんについて、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

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）

第 32 条関係

1 「誇大広告等」について

「誇大広告等」とは、本条において規定される場所であるが、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」についても本条の適用があるものとする。

不当景品類及び不当表示防止法（抄）（昭和 37 年法律第 134 号）

（不当な表示の禁止）

第 5 条 事業者は、自己の供給する商品又は役務の取引について、次の各号のいずれかに該当する表示をしてはならない。

一・二 （略）

三 前二号に掲げるもののほか、商品又は役務の取引に関する事項について一般消費者に誤認されるおそれがある表示であつて、不当に顧客を誘引し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択を阻害するおそれがあると認めて内閣総理大臣が指定するもの

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）

自己の供給する不動産の取引に顧客を誘引する手段として行う次の各号の一に掲げる表示

- 一 取引の申出に係る不動産が存在しないため、実際には取引することができない不動産についての表示
- 二 取引の申出に係る不動産は存在するが、実際には取引の対象となり得ない不動産についての表示
- 三 取引の申出に係る不動産は存在するが、実際には取引する意思がない不動産についての表示

不動産の表示に関する公正競争規約（抄）（平成 17 年公正取引委員会告示第 23 号）

（おとり広告）

第 21 条 事業者は、次に掲げる広告表示をしてはならない。

- （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

平成29年12月8日
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

「ハトマークサイト」も掲載停止の施策に参加へ

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会は、不動産の表示に関する公正競争規約に違反し、「厳重警告・違約金」の措置を講じた不動産事業者に対して、下記の不動産情報サイトの運営会社・団体と連携して、各サイトへの広告掲載を、原則として、1か月間以上停止する施策を実施しておりますが、この度、不動産情報サイトのハトマークサイトを運営する「公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会」とも連携して、平成29年12月度の措置分から同様の施策を実施していくことになりました。

＜既に実施している不動産情報サイト運営会社・団体＞

会社名・団体名	運営サイト名	所在地
アットホーム株式会社	at home	東京都大田区
株式会社カカコム	スマイティ	東京都渋谷区
健美家株式会社	健美家	東京都港区
ジューシー出版株式会社 (いい部屋ネット事務局)	いい部屋ネット	東京都港区
公益社団法人全日本不動産協会	ラビーネット不動産	東京都千代田区
株式会社CHINTAI	CHINTAI	東京都港区
株式会社マイナビ	マイナビ賃貸	東京都千代田区
ヤフー株式会社	ヤフー不動産	東京都千代田区
株式会社LIFULL	LIFULL HOME'S	東京都千代田区
株式会社リクルート住まいカンパニー	SUUMO	東京都中央区

＜新たに参加する不動産情報サイト運営団体＞

団体名	運営サイト名	所在地
公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会	ハトマークサイト	東京都千代田区

＜本件に関するお問い合わせ＞

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
東京都千代田区麴町1-3 ニッセイ半蔵門ビル3階
TEL : 03(3261)3811 FAX : 03(3261)3933



平成29年12月1日
ポータルサイト広告適正化部会

行政処分を受けた場合の対応について

当部会は、おとり広告などの「違反物件情報」及び違反広告を繰り返すなど改善する見込みが低い「不動産事業者情報」を当部会構成会社間で共有し、インターネットにおける不動産広告の適正化に向けた方策を実施しておりますが、この度、更なる一般消費者への被害拡大を防止するため、不動産事業者が、「宅地建物取引業法」又は「不当景品類及び不当表示防止法違反」により行政処分を受けた場合には、当部会構成会社がそれぞれ運営する不動産情報サイトへの広告掲載の一定期間の掲載停止又は契約解除とする施策を平成29年12月より開始することとしました。

<ポータルサイト広告適正化部会 構成会社>

会社名	所在地	運営サイト名
アットホーム株式会社	東京都大田区	at home
株式会社CHINTAI	東京都港区	CHINTAI
株式会社マイナビ	東京都千代田区	マイナビ賃貸
株式会社LIFULL	東京都千代田区	LIFULL HOME'S
株式会社リクルート住まいカンパニー	東京都中央区	SUUMO

広告表示の違反事例

※（公社）首都圏不動産公正取引協議会 公取協通信の措置事例より作成

■おとり広告

<物件は存在しないため、実際には取引することができない>

1. 「新築戸建 6,980 万円 取引態様 専任」等と記載するとともに、間取図や建物の外観写真を掲載

※売主が売地（5,480 万円）として取引しようとしているものを、広告主の業者が勝手に新築住宅として広告。売主と専任媒介契約を締結した事実もなく、建築確認も受けていない。

➡表示の新築住宅は存在していないため、実際には、取引できないもの

2. 賃料や面積、間取り図等を改ざんして広告

➡表示にかかる物件は存在していないため、実際には、取引できない架空物件

3. 建築条件付売地を勝手に新築住宅として広告し、さらに、土地面積を改ざん

➡表示にかかる物件は存在していないため、実際には、取引できない架空物件

4. 「1 棟アパート」、「2017 年 04 月（新築）」等と記載するとともに、間取図や建物の外観写真を掲載

※ 広告主は、売主から専任媒介を受けて広告日の約 8 か月前に売地（5,550 万円）として売却済みの物件を基に、新築 1 棟売りアパートとして広告

➡実際には、存在しないため取引できない架空物件である

5. 自社の管理物件を基に賃料、面積、間取り等を改ざん。

➡表示にかかる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。

<物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない>

6. 既に契約済みで取引できないにもかかわらず、新規に情報公開を行い、いずれも 5 か月以上継続して広告

7. 新規に情報公開後に契約済みとなり、取引できないにもかかわらず、更新を繰り返し、長いもので 4 か月、短いものでも 2 か月以上継続して広告

8. 新規に情報公開後に貸し止めとなり、取引できないにもかかわらず、1 年 5 か月以上継続して広告

9. 新規に広告を掲載後、顧客から購入の申込みを受け、さらにその日から 1 か月後には、当該物件の新たな共有者が現れたが、同人の売却意思を確認できておらず、いずれにしても、取引できない状況となったにもかかわらず、以降更新を繰り返し、6 か月間継続して広告

<物件は存在するが、実際には取引する意思がない>

10. A 社の広告は、以下の 3 点から取引する意思がないと認められる。
 - ①周辺相場より 12,000 円から 15,000 円も安い賃料で広告している。
 - ②約 5 か月もの長期間広告を掲載し、この間に 29 件から 69 件もの問い合わせがあったにもかかわらず、契約に至っていない。
 - ③A 社は、X 社から専任媒介で入居者募集依頼を受けていると主張しているが、長期間契約できていないにもかかわらず、指定流通機構(レイズ)等への登録をしていない。
 - ④X 社の代表者は A 社の代表者の息子であり、また、X 社の担当者は A 社の元役員であるなど、事実上、A 社と X 社は一体であり、しかも両社の担当者の説明に合理性がないこと等から、2 社が結託しておとり広告を行った可能性が極めて高いこと。
11. B 社の広告は、以下の 3 点から取引する意思がないと認められる
 - ①B 社は、貸主から媒介依頼を受けたと説明しているが、貸主に確認したところ、B 社に媒介依頼した事実はなく、貸主は、社名すら聞いたこともないと述べていること。
 - ②実際よりも安い賃料及び管理費を表示するなど、事実と異なる条件で広告していること
 - ③5 日間の掲載期間に少なくとも 19 件もの問い合わせがあったにもかかわらず成約に至っていない

<その他>

12. 広告時点において資料を有しておらず、物件を特定することができないため、物件が存在するか否かにかかわらず取引できないもの