2023年7月24日

成約物件を広告していませんか？削除処理はお済みですか？

東海不動産公正取引協議会

静岡地区調査指導委員会だより　2023年夏号

2023年度4～6月期 違反広告事例

一般消費者や宅建業者から、「３か月前に成約した物件が掲載されている。自社取扱物件が無断掲載されている。実際のものとは異なる建物外観写真が掲載されている」といった通報が増加しています。

違反事例１　成約物件や売止物件が情報公開サイトに掲載されている。

このような広告は、おとり広告に該当します。不動産の公正競争規約は、おとり広告を次のように定義しています（規約第２１条）。故意・過失（悪意も単なる削除ミスも同じ違反）は問いません。

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は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

➡公取協がおとり広告と判断した場合、ネット広告の停止及び違約金課徴措置が講じられる場合があります。成約物件や売止物件は、自社等が定める次回の更新予定日までに必ず削除処理を行って下さい。可能であれば、日々メンテナンスを行って下さい。

違反事例２　売土地のネット広告について、広告業者に問い合わせたとこと、「隣地を購入することが販売条件」だと言われた。

建築条件付土地販売などと同様、販売条件は消費者にとって購入するかどうかの重要な要素の一つとなります。後から不利な販売条件を提示した場合は、不当表示に該当します。

➡販売条件は、必ず明示するようにして下さい（規約第２３条２項）。

違反事例３　自社売主物件を他社に仲介物件として無断掲載された。

他社の取扱物件を無断で広告する行為は、委任関係のない広告掲載に該当します。取引態様「仲介」も、根拠のない態様ということになります（規約第１５条）。無断掲載は、特にその後のメンテナンスが行き届かないケースが多いため、おとり広告となることもあります。

➡売主業者や元付業者の承諾を得た上で、広告掲載（情報公開サイト、Instagram、twitter YouTube、紙面媒体、自社 HP も含む）するようにして下さい。

違反事例４　実際の建物とは異なる外観写真が「施工例」として使用されている。

完成物件の場合は、取引する物件の写真を使用することになっています。建築工事完了前の場合は、当該業者が過去に施工した建物であって、かつ、建物の構造、階数、仕様、規模、形状、色等が類似するものを使用することになっています。内観写真も、規模、形質等が同一であることが使用条件になります（規則第９条第２２号）。

➡違反事例では、実際のものよりもグレードの高い建物内外観写真を使用しているケースが見受けられます。有利優良誤認表示とならないよう上記下線部を遵守して使用して下さい。

（問合先）東海不動産公正取引協議会 静岡地区調査指導委員会　054-246-1511

※当委員会は、不動産広告の事前相談を行っています。お気軽にお問合せ下さい。
また、おとり広告等広告違反被疑案件を発見した場合は、ご連絡下さい。

r