

国土動指第58号
平成30年11月6日

公益社団法人全日本不動産協会理事長

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「相場より安い家賃・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、突然の雨漏りや他者による成約等を理由に、他の物件を紹介・案内すること等が挙げられます。
- 3 また、成約済みの物件を速やかに広告から削除せず、広告の更新予定日を過ぎても当該物件のインターネット広告等を継続することや、複数の販売対象物件（例えば分譲マンション等）を同時に広告する場合に、その一部が成約済みにもかかわらず表示内容を修正せずに広告等を継続した場合も、故意・過失を問わず「おとり広告」に該当します。
- 4 加えて、売主が「土地」や「建築条件付土地」等として取引しようとしている物件について、架空の建築確認番号を記載して「新築住宅」等として広告することは、広告の開始時期の制限（法第33条）違反になるとともに、「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、著しく事実と相違する表示をし、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。

（広告の開始時期の制限）

第 33 条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第 29 条第 1 項又は第 2 項の許可、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項の確認その他法令に基づく許可等の処分で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。

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