



公社近畿公取発第113号
令和8年9月11日

構成団体長 各位

公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会

会 長 久 内 麻佐行
調査委員長 戸 川 雅 勝



SNS広告の取り扱い並びに規約違反被疑事案の調査に対する協力義務について（周知ご依頼）

謹啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、当協議会諸事業に格別のご協力をいただきまして誠にありがとうございます。

さて、常時、当協議会は構成団体にも協力を求めながら、「不動産の表示に関する公正競争規約」（以下「表示規約」といいます。）及び「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」（以下「景品規約」といい、これらの規約を併せて「規約」といいます。）に違反する疑いのある事実が認められた当協議会の構成団体の会員事業者（以下「加盟事業者」といいます。）に対して調査を行っています。

さて、近年、スマートフォンの普及により、「Instagram」「YouTube」「X」「TikTok」「LINE」等、SNSで物件の販売や賃貸の募集を目的とした投稿が見受けられます。投稿に際し、「SNS広告については規約が適用されない。」と誤って認識している一部の加盟事業者がありますが、SNS広告を用いて不動産広告を掲載する場合でも規約が適用され、重大なおとり広告や不当表示を行った会員事業者については、違約金課徴などの措置が講じられる場合があります。当協議会のホームページにおいても、SNS広告の啓発・注意喚起（違約金課徴事例の掲載等）を新たに情報発信しているところです。

また、当協議会では規約違反を裏付けるため、広告主をはじめ物件の元付事業者や管理事業者等に事実確認の調査を行っていますが、一部の加盟事業者にあっては、調査への協力を渋るというケースがあり、これは調査業務に支障をきたし、規約の目的を確保する妨げになります。

そのため、貴会から加盟事業者に対しまして、別紙記載の内容を貴会の広報誌やホームページ等で周知していただきたく、よろしくお願い申し上げます。



敬 白

周知依頼事項

1. 近年、スマートフォンの普及に伴い、「Instagram」「YouTube」「X」

「TikTok」「LINE」等、SNSで物件の販売や賃貸の募集を目的とした投稿がありますが、その中には必要な表示事項が欠落しているもの、「最高」「完全」「格安」等の特定用語を表示しているもの、契約済みとなったにもかかわらず、その旨を明示せず、取引することができるかと認識されるおそれのあるものが見受けられます。

SNSを使った物件紹介、物件の販売や賃貸の募集を目的とした物件の投稿であるものは不動産広告に該当しますので、規約が適用され、重大なおとり広告や不当表示を行った会員事業者については、違約金課徴などの措置が講じられる場合があります。（表示規約第4条第5項第1号、表示規約第8条・同施行規則第4条第1項、表示規約第18条第2項、表示規約第21条、表示規約第27条参照）。

2. 加盟事業者は調査への協力義務があり、当協議会は当該調査に協力しない事業者に対して協力するよう警告することができ、この警告に従っていないと認めるときは、違約金を課すことができる旨が規定されています（表示規約第26条第3項・第4項、表示規約第27条第6項、景品規約第5条第3項・第4項、景品規約第6条第6項参照）。