

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 柴田 茂徳
専務理事 福田 泰彦

SNSを含むインターネット広告の注意喚起について

平素から、当協議会業務に特段のご高配を賜り誠に厚くお礼申し上げます。

既にご承知のとおり、当協議会は「不動産の表示に関する公正競争規約」（表示規約）の運用を通じ、引き続き、インターネット広告の適正化に向けた施策の取り組みに鋭意努めています。

このため、主要なポータルサイト運営会社等と連携し、嚴重警告・違約金課徴の対象事業者については掲載停止等の施策を講じるほか、必要に応じて、対象事業者の名称等もホームページにおいて公表しているところです。

その一方、スマートフォンの普及に伴い、「Instagram」「YouTube」「X旧Twitter」「TikTok」、あるいは「地域情報掲載サイト」「掲示板」等について、インターネット広告に該当するか否かという照会が増加しております。

つきましては、誠に恐れ入りますが、SNSを含むインターネット広告の注意喚起を尚一層図るため、貴会のホームページや広報誌等を通じて、別紙の相談事例をご周知いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

【相談事例 1】

「Instagram」「YouTube」「X旧Twitter」「TikTok」等のSNSを通じて、特定物件のPRを企画していますが、インターネット広告に該当しますか？

【回答】

SNSは表示規約のインターネット広告に該当しますので、未完成の新築分譲マンション、新築住宅や一定規模の分譲宅地等は、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であっても広告表示することができませんのでご注意ください。

また、SNSは表示規約のインターネット広告に該当しますので、必要な表示事項(物件概要)の記載義務をはじめ、おとり広告や不当表示の禁止などの規制を受けることとなります。

なお、SNSの設計・仕様上、全ての必要な表示事項(物件概要)を表示できない場合には、物件詳細ページへのリンク等を貼り、そのページに必要な表示事項(物件概要)の記載があるならば問題はありません。

【相談事例 2】

当社の広告担当者が個人用アカウントで、募集中の物件を「地域情報掲載サイト」「掲示板」等に投稿しようとして検討していますが、個人用アカウントでの投稿であっても、表示規約の規制対象となりますか？

【回答】

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と同じく、インターネット広告に該当します。

したがって、必要な表示事項(物件概要)の記載義務をはじめ、おとり広告や不当表示の禁止などの規制を受けることとなります。

地域情報掲載サイトや掲示板の場合、不動産ポータルサイトのように入力フォーマットが整備されていないため、その記載内容が表示規約の規定に適合するよう十分ご注意ください。

また、必要な表示事項(物件概要)を記載できない場合は、必要な表示事項(物件概要)が表示されている他のサイトへリンク等を設定していただいても構いません。