

(公社)近畿地区不動産公正取引協議会 相談事例

【 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住宅等は、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 】

当社の公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」や「掲示板」等に投稿しようと検討していますが、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。