

おとり広告（物件）に終止符を

昨今、パソコン・携帯電話の普及に伴い、賃貸物件を探すお客様の集客は、ネット（賃貸サイト）が一番手となっております。実際2012年には、携帯電話の加入数に対する人口普及率が100.1%と毎年右肩上がり、2016年には、123.1%となっております（総務省調べ）。不動産各社は、パソコン・携帯電話の普及によるネット利用者の増加、不動産の増加に伴い、集客の大部分を占めるネット広告掲載に関しての色々な対策をしております。



今回は、そんなネット広告の中で、新聞報道やテレビニュース等において社会問題として非難を浴びている状況もある、青天井で増加を続ける不動産のおとり広告（物件）についてお話しさせていただきます。

【おとり広告（物件）とは】

不動産業者が、実際には入居できないことを知りながら、意図的に「募集中」としている物件。架空の場合もあれば、入居者が決まっているのに掲載している場合、悪質なものは、賃料等の情報を改ざんした物件を掲載する場合があります。

【なぜおとり広告は増加するのか】

① 集客の為、意図的に行う。

昨今の賃貸物件の探し方は、インターネットで希望条件を検索して、物件、不動産を比較検討したうえで、不動産会社に問合せ、来店をするケースが大半を占めます。

ネット集客の流れ

◎ネット広告を出す！

1) アクセシビリティ強化（入り口を増やす）

- ・・・自社HPだけでなく、各種ポータルサイト（SUMMO、at home、HOME'Sなど複数サイト掲載）、その他、ブログ、Facebookなどに物件を掲載し、問合せの入口を多く持つ。

2) ユーザビリティ強化（反響に繋げる）

- ・・・商品力（物件力）×問合わせのしやすさの強化

物件の掲載内容を充実させる。物件数、物件の種類、価格幅、物件の質、時期に応じた優良物件、年間を通して人気物件等、最新の情報を逐一掲載する。

物件情報、写真、動画、パノラマ写真、コメントを充実させる。

上記をふまえ、より多くの物件が一般ユーザーの目に触れる機会を作り、問合せに繋げる。

広告を出す不動産会社は、問合せを1件でも多く集めようと、相場より安いなど魅力的な物件を掲載しよう！と考えます。ただ、そうした物件は多くありませんし、仮にあったとしても広告掲載する前に成約してしまうケースも多くみられます。

そこで、既に成約した物件を長期間掲載するケース、存在しない架空の物件や賃料等の情報を改ざんした物件を掲載（不当表示）するケースが見受けられます。

② 空室確認に対する怠慢

大手賃貸情報サイトは、他社の募集物件を掲載する際に物件の空き確認を、1週間毎、2週間毎に行い精査すると規約を定めております。

しかし、成約したにも関わらず、ここ数か月募集がない物件にも関わらず、掲載されているケースが見受けられますので、実際に規約通り各不動産会社が空き確認をしているかは、疑わしい限りです。



実際、来店頂いたお客様からの問い合わせにより、他社様の物件を提供する際に物件の空き確認をしますが、一般ユーザー向けサイトで募集されていても、すでに申込が入っている場合、「他社の物件を掲載しているので空室か分かりません」と言われたり、乱雑なネット掲載の実態が浮かび上がってきます。

【おとり広告撲滅へ ポータルサイト広告適正化部会の設置】

平成24年3月に主要な不動産情報サイトの運営会社をメンバーとする「ポータルサイト広告適正化部会」を設置し、違反物件の情報共有等をおこなうことにより、「おとり広告」等の違反物件表示を削除する等の施策を実施しています。

実際、平成29年1月度より「おとり広告」等の重大な違反の撲滅をより一層推進するため、当協議会が厳重警告及び違約金課徴の措置を講じた事業者に対して、部会メンバーが運営する不動産情報サイトへの広告を、原則として、1ヶ月間以上停止する施策を実施することが発表されました。

昨年度主要5サイトで、3619件の違反広告が確認されています。

協議会としては、広告掲載から排除されれば業者にとって経営への打撃は大きい為、停止処分を下すことで、おとり広告防止への効果が期待できると今年度の結果に大きな希望を抱いています。



《ポータルサイト広告適正化部会 構成会社》

アットホーム株式会社	・・・賃貸サイト名：at home
株式会社 CHINTAI	・・・賃貸サイト名：CHINTAI
株式会社 LIFUFULL	・・・賃貸サイト名：HOME' S
株式会社マイナビ	・・・賃貸サイト名：マイナビ賃貸
株式会社リクルート住まいカンパニー	・・・賃貸サイト名：SUMMO

【今後】

5年後、10年後もいかなる手法かは分かりかねますが、決して無くならないといわれている「おとり広告」ですが、管理会社という立場からは、オーナー様よりお預かりしている大切な資産（物件）を他社が断りもなく掲載等をする「おとり広告」から守る事、そして賃貸物件をお探しのユーザーの保護の為に、各管理会社自らが「おとり広告」に目を光らせ、違反広告を見つけたら、すぐに違反報告をし、業界のおとり広告撲滅へ向け推進してきたいと思っております。