

東海不動産公正取引協議会

静岡地区調査指導委員会だより

2021年冬号



2021年12月

発行／東海不動産公正取引協議会静岡地区調査指導委員会  
〒420-0839 静岡市葵区鷹匠3丁目18-16 TEL.054-246-1511

## 2021年度 不動産広告違反事例等の報告

2021年4月から10月、当協議会は、広告違反業者16社に対して改善指導を行いました。違反の程度のほとんどは軽微なものでしたが、一部、業者間の適正競争を阻害するもの、消費者に有利優良誤認を与えるものがありました。

おとり広告、不当な景品類の提供など悪質な違反広告を繰り返し行くと、消費者庁や当協議会から法律や規約に基づいて、違約金（法律：売上額の5%、規約：500万円以下）が課されたり、不動産ポータルサイト各社への広告が1か月以上停止されたりする措置が講じられる場合がありますので、注意してください。

この間の違反事例、相談事例を紹介しますので参考にしてください。なお、広告主の名称、事務所所在地、宅建業の免許証番号、所属団体、必要表示事項の一部を省いて掲載します。

### 【2021年4月から10月の違反事例】

1. 不動産ポータルサイトに掲載されていた物件（新築分譲住宅）を、自社の「仲介物件」として新聞折込チラシに広告掲載した。

⇒売主や元付業者の依頼又は承諾のない物件は、取扱うことができません。依頼、承諾がないため、取引態様が「仲介」とは言えません。その物件の状況確認（成約・売止め）ができていなければ、おとり広告になる可能性があります。（規約23条（1））

2. 成約済みの賃貸事業用物件をその後6か月以上、自社HPに掲載した。（東京都知事免許業者）

⇒「メンテナンスを怠った」ということでしたが、取引できない物件は「おとり広告」になります。不動産の公正競争規約（以下「規約」という。）は、事業物件は措置対象外になっていますが、宅建業法には抵触します。



3. 一般消費者から売却依頼を受けた土地に仲介業者が建築プラン例を掲載し「土地建物セット価格」を表示した 他。

**違反広告**

●所在：〇〇市〇〇区〇〇丁目 ●交通：〇〇駅徒歩圏内 ●土地価格：1,000万円  
 ●土地面積：40.00坪 ●土地建物セット価格 2,500万円  
 ●都市計画区域：市街化区域 ●用途地域：第2種中高層住居専用地域 ●建蔽率：60%  
 ●容積率：150% ●地目：宅地 ●取引態様：仲介  
 ●返済例：月々返済 54,000円

(建物参考プラン)



- ➡①〇〇駅徒歩圏内との表示は、表示基準に抵触します。最寄駅・バス停と当該物件との位置関係は、80メートルを1分として、その時間を表示することになっています。(規則10条(10))折込チラシや雑誌で散見される「〇〇駅そば」「〇〇至近」などの表示も、厳密に言うと規約違反になります。
- ②坪のみの面積表示は規約違反になります。面積はメートル法により表示することになっています。(規則10条(13))平方メートル表示があれば、坪面積を併記することができます。
- ③「土地建物セット価格」との表示は、建築確認後でなければ表示することができません。(規約5条)
- ④住宅ローンの返済例を表示するときは、「金融機関の名称」や「借入金」「金利」「返済期間」を表示することになっています。(規則10条(44))



**望ましい表示例**

●所在：〇〇市〇〇区〇〇丁目 ●交通：JR〇〇駅から徒歩13分 ●土地価格：1,000万円  
 ●土地面積 132.23㎡ ●都市計画区域：市街化区域 ●用途地域：第2種中高層住居専用地域  
 ●建蔽率：60% ●容積率：150% ●地目：宅地 ●取引態様：仲介  
 ●住宅ローン返済例(紹介ローン)  
 ・金融機関 地方銀行 ・借入金 2,000万円 ・年利 0.65%(35年固定金利)  
 ・月額返済額 54,000円 ●建築条件なし  
 当社は建設業の免許も持合せていますので、ご希望があれば建物建築も承ります。  
 (建物参考プラン例 △△△㎡ 建物本体価格△△△万円)



4. 分譲宅地の広告……水道引込工事費を「別途〇〇万円」と表示した。

違反広告					
●所在：〇〇市〇〇区〇〇丁目 ●交通：〇〇バス停から徒歩5分					
●都市計画区域：市街化区域					
●用途地域：第2種低層住居専用地域					
●建蔽率：60% ●容積率：150% ●地目：宅地					
●取引態様：売主 ※水道工事分担金 30万円別途					
区画	面積	金額	区画	面積	金額
A	△△△㎡	△△△㎡	C	△△△㎡	△△△㎡
B	△△△㎡	△△△㎡	D	△△△㎡	△△△㎡

→ 「水道工事分担金 30万円別途」(※水道引込工事費のこと)とは原則、表示することができません。分譲地の価格は、上下水道、都市ガス供給施設の設置のための費用、その他宅地造成に係る費用のすべてを含めて表示することになっています(規則10条(34))。分譲住宅、分譲マンションも同様、これらの施設費、消費税を含めて表示することになっています。



望ましい表示例					
●所在地：〇〇市〇〇区〇〇丁目 ●交通：〇〇バス停から徒歩5分					
●都市計画区域：市街化区域					
●用途地域：第2種低層住居専用地域					
●建蔽率：60% ●容積率：150% ●地目：宅地					
●取引態様：売主 ※価格に水道引込工事費が含まれています。					
区画	面積	金額	区画	面積	金額
A	△△△㎡	△△△㎡	C	△△△㎡	△△△㎡
B	△△△㎡	△△△㎡	D	△△△㎡	△△△㎡

5. 建築条件付土地販売の広告……「土地・建物総額」のみ表示した。

**違反広告**

**土地・建物 総額 3,200 万円 建築条件付 新築 4LDK**

●所在：〇〇市〇〇区〇〇丁目 ●交通：〇〇駅から徒歩 5 分 ●土地面積：120.23 m<sup>2</sup>  
●建物面積：90.00 m<sup>2</sup> ●都市計画区域：市街化区域 ●用途地域：第 1 種住居地域 ●建蔽率：60%  
●容積率：200% ●地目：宅地 ●取引態様：売主

《参考プラン例》

間取図

- ➡①建築条件付土地販売は、土地のみの販売ですので、「土地・建物総額 3,200 万円」「新築 4LDK」とは表示できません。(規約 5 条) 新築住宅と誤認されます。
- ②建築条件付土地販売であるときは、必ず次の事項を明示することになっています。
- ア 建築条件付である旨
  - イ 建物請負契約を締結すべき期限
  - ウ 建築条件が成就しない場合においては、土地売買契約は解除され、かつ、土地購入者から受領した金銭は、名目のいかんにかかわらず、すべて遅滞なく返還する旨 (規約 6 条)



**望ましい表示例**

**建築条件付き土地販売 土地価格 1,500 万円**

●所在：〇〇市〇〇区〇〇丁目 ●交通：〇〇駅から徒歩 5 分 ●土地面積：120.23 m<sup>2</sup>  
●都市計画区域：市街化区域 ●用途地域：第 1 種住居地域 ●建蔽率：60% ●容積率：200%  
●地目：宅地 ●取引態様：売主

※この土地は、土地売買契約締結後 3 か月以内に当社と建物請負契約を締結することを条件に販売します。この期間内に建物請負契約が締結されなかったときは、土地売買契約は白紙となり、受領した手付金等はすべて返金します。

《当社建物推奨プラン》

間取図

90.00 m<sup>2</sup> 建物本体価格 1,700 万円 (税込)  
※外構工事費、建築確認費用等は含まれていません。

6. 不当な二重価格表示。

違反広告
マンション販売価格 <b>5,000万円</b> → <b>4,000万円</b> 1,000万円値下げ

➡過去の販売価格を比較対象として二重価格表示をするときは、次の事項を明示することになっています。

「過去の販売価格の公表時期」と「値下げ後の時期」を明示すること。比較対象とする旧価格は、値下げの3か月以上前に公表された価格であって、かつ、値下げ前3か月以上にわたって実際に販売のために公表していた価格であることが要件になっています。（規約20条・規則13条）



望ましい表示例
マンション販売価格 <b>5,000万円</b> → <b>4,000万円</b>  { 旧価格公表時期 }      { 2021年10月1日 } 2021年4月1日            値下げ

7. 分譲宅地、分譲住宅、賃貸物件の価格、賃料を「〇〇円～」と表示した。

違反広告
20区画分譲      価格 <b>1,200万円～</b>

➡売買価格、賃料は、物件毎に表示することになっていますが、すべてを表示することが困難なときは、最低価格、最高価格及び**最多価格帯並びにその価格帯に属する販売区画数（戸数）**を表示することになっています。なお、販売区画数（戸数）が10未満のときは、最多価格帯を省略することができます。賃貸物件についても同様、賃料〇〇万円～〇〇万円、共益費〇〇円～〇〇円と表示することになっています。（規則10条（35）（36））



望ましい表示例
20区画分譲      価格： <b>1,200万円～1,800万円</b>  <b>最多価格帯：1,400万円台10区画</b>

8. 客観的合理性なく、選別用語を使用した（特選）。

違反広告 ※要件を満たさない場合
「特選」中古住宅 ○○○

➡選別用語を使用するときは、客観的合理性がある資料を有していなければなりません。規約は、望ましい表示例まで求めています。当社の選別基準を記載しておけば親切だと思います。（規約 18 条）



望ましい表示例
<p>「特選」中古住宅情報</p> <p>下記のすべての要件を満たす物件を当社の特選物件としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①最寄駅から徒歩 10 分圏内にあること</li> <li>②接面道路が 4 メートル以上であること</li> <li>③敷地面積が 200 m<sup>2</sup>以上であること</li> <li>④敷地が整形地であること</li> <li>⑤物件から半径 300 メートル以内に嫌悪施設がないこと</li> <li>⑥物理的、法的な利用制限がないこと</li> <li>⑦建物の経過年数が 5 年未満であること</li> </ul>

（参考）特定用語と使用基準

特定用語	使用基準（要件）
完全、完ぺき、絶対、万全等、全く欠けるところがないこと又は全く手落ちがないことを意味する用語	①表示を裏付け合理的な資料を有していること。
日本一、日本初、業界一、超○○、当社だけ、他に類を見ない、抜群等、競争事業者の供給するもの又は競争事業者より優位に立つことを意味する用語	
特選、厳選等、選別用語	
完売等、著しく人気が高い、売れ行きが良いという印象を与える用語	
最高、最高級、極、特級等、最上級を意味する用語	②上記①に加え、表示内容の根拠を裏付ける客観的合理性のある事実を併せて表示すること。
お買得、掘出、格安、投売り、破格、激安等、著しく安いという印象を与える用語	

➡最上級を意味する用語は使用基準がありますが、良好など better は、規約違反にはなりません。

## 【賃貸物件の傾向】

賃貸物件の広告において「礼金」「敷金」に加え、「内装工事負担金」「内装負担金」「室内償却費」「原状回復費」「退去清掃費」「修繕負担金」「契約一時金」等の名目が広告紙面に散見されるようになってきました。そのため、一般消費者から当協議会（相談窓口）に「これらの名目の性質・性格が分からない」といった質問が多く寄せられています。これらの用語の使用するときは、性質・性格（礼金相当か、敷金相当か）を明記するようにしてください。

## 【Q & A 相談室に寄せられた質問】

### 1. 広告規制関係

**Q 1 国・県・市町・公社は、宅地建物取引業法の適用がないことは承知していますが、不動産広告についても規制がないのですか。**

A 公共団体は宅建業法や規約の規制は受けませんが、独占禁止法第2条第1項の景品表示法の規制は受けます。事実誤認表示、有利・優良誤認表示があれば、公共団体といえども措置対象となります。

**Q 2 規約の中に事業用物件についての規制・制限がありません。何か訳があるのですか。**

A 当協議会は、一般消費者向けの不動産広告について表示基準等を策定し、消費者庁及び公正取引委員会の認可を受けました。事業用物件は、商人や事業者には調査、確認義務があるため、規約に盛り込んでいません。宅建業法は事業用物件も含めて広告規制の対象としています。（誇大広告の禁止、広告開始時期の制限）

**Q 3 規約の規制を受ける広告媒体を教えてください。**

A

#### (1) 規制を受ける媒体

- ①新聞、②雑誌、③テレビ、④新聞折込みチラシ、⑤看板、⑥ポスター、⑦ダイレクトメール、⑧店頭ビラ、⑨インターネット、⑩電子メール、⑪パンフレット、⑫手渡し図面、⑬営業マンの口頭説明など

※不特定多数への広告が規制対象と思われがちですが、特定少数への広告も規制対象としています。

#### (2) 規制を受けない媒体

- ①業者間情報（業者間のみで利用されるものに限る）
- ②社内資料（社内報など社内のみで利用されるものに限る）

※業者間情報や社内報も、店頭等に掲出された時点から規制対象となります。ご承知置きください。

Q 4 現地看板、DM、テレビ、新聞の記事下以外の広告は、必要表示事項が記載されていないことがあります。必要表示事項の適用媒体と適用除外媒体を教えてください。

A 必要表示事項 適用媒体、適用除外媒体

広告媒体等	必要表示事項	要件等
新聞記事下広告	適用 あり	
新聞記事中広告	適用 なし	
新聞折込チラシ	適用 あり	宅配チラシ、ポスティングチラシも含む。
雑誌広告	適用 あり	
インターネット広告	適用 あり	
レイズ等業者間情報	—	業者間のみで利用する場合に限る。 ※情報図面を店頭に掲出するなど、一般消費者に提示された時点から規制対象となる。
社内資料、社内報	—	社内のみで利用する場合に限る。※1
現地看板	適用 なし	
DM、ビラ、駅・車内ポスター	適用 なし	
テレビ	適用 なし	

※必要表示事項の適用を受けないだけであって、不当表示などは適用されます。

Q 5 現在建築確認申請中の段階で、「分譲住宅販売予定・3,200万円（予定）～」こんな現地看板を出すことができますか。

A 建築確認前ですので、このような現地看板は出せません。この段階で出来る表示は「分譲住宅販売予定地である旨」「事業者名」「電話番号」のみです。

## 2. 表示基準・不当表示

Q 6 2畳の台所を「DK」、5畳の部屋を「LDK」と表示しても差し支えないか。

A 差し支えあります（表示不可）。次の基準に従って使用するようにしてください。

最低必要な広さ（畳数）の目安（下限）

居室数	DK	LDK
1 部屋	4.5 畳	8 畳
2 部屋以上	6 畳以上	10 畳以上

**Q7 同業他社の取引件数は分かりませんが、当社が〇〇市では売買仲介件数がトップと自負しています。そこで、「〇〇市 売買仲介件数No.1の会社」と表示しても良いか。**

A 良くありません（表示不可）。『No.1』、『日本一』、『業界一』等、他の競争事業者よりも優位に立つことを意味する用語は、規約第18条第2項で表示内容を裏付ける合理的な根拠を示す資料を現に有している場合を除き、使用できないことになっています。本件の場合、合理的な根拠とはいえません。

**Q8 当社のサブリース物件に、空室が目立ってきたため、近隣相場より明らかに安い賃料を設定しました。この場合、広告に「目玉商品（物件）」と表示できるか。**

A 客観的合理性のある根拠があり、かつ、その事実を併せて併記すれば、「目玉商品」と表示することができます。なお、近隣相場と比べて著しく安くない場合や経年劣化により賃料を下げざるを得ないような場合は、合理的な根拠とは言えません。

**Q9 ネット広告には、「取引の有効期間」が記載されていませんが、なぜですか。**

A ネット広告は、登録物件の情報をリアルタイムで変更したり、削除したりすることができるため、取引の有効期間に代えて「情報登録日又は直前の更新日」又は「次回の更新予定日」を表示することになっています。少なくとも2週間に1回以上の割合で登録物件の確認をするようにしてください。成約物件や売り止め物件をいつまでも載せておくと、おとり広告になります。

**Q10 心理的瑕疵を記載した広告を見たことがありませんが、何か理由があるのですか。**

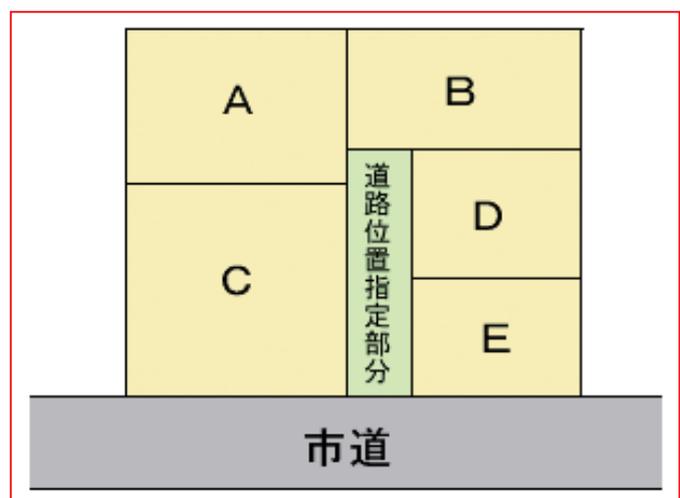
A 規約は、売主や貸主等関係者のプライバシーに配慮して、心理的瑕疵については表示しなくても良いこととしています。売主や貸主等関係者の承諾が得られれば、表示しても差し支えありません。

**Q11 開発許可を要しない小規模分譲宅地……道路位置が指定されていない段階で広告することができますか。**

A できます。道路位置の指定は、規約第5条及び宅建業法第33条の広告開始時期の制限にも抵触しません。

ただ、道路位置が指定されていないと、建物建築に着手できませんので、「指定予定時期」あるいは、「申請中」「申請予定時期」等の情報を記載してください。

例：「道路位置指定申請中、  
令和3年2月中旬 指定予定」



**Q12 売土地の広告に建物イメージパーツを表示しても良いですか。**

A 取引の対象ではありませんので、建物のイメージパーツは表示できません。建築確認を受けた青田売りの新築住宅の場合は、事実誤認しない範囲内でイメージパーツを用いて建物に関する表示をすることができます。近隣の高い建物や電柱、電線を削除したイメージパーツや写真は、有利優良誤認表示となります。販売価格に含まれない植栽などの表示も事実誤認表示となりますので注意してください。

**Q13 新築一戸建住宅や売地でも、予告広告をすることができますか。**

A できません。

予告広告は、分譲宅地、新築分譲住宅、新築分譲マンション又は新築賃貸マンションであって、価格等が確定していないため、直ちに取引することができない物件について、本広告に先立ち、その取引の開始時期を予め告知する広告を言います。予告広告といえども、開発許可、建築確認後でなければ広告することができません。

予告広告をする場合は、下記の事項を必ず、必要表示事項に付加して記載しなければなりません。そのため、数区画の分譲地や数戸の新築分譲住宅の場合は、現実的ではありません。

開発行為を受ける必要のない分譲地の場合も、いつでも本広告をすることができますので、予告広告の必要性が感じられません。

●予告広告の追加表示事項 ※①～⑤を必ず記載すること。

- ①予告広告である旨（14ポイント以上の大きさ）
- ②価格若しくは賃料が未定である旨又は予定最低価格（賃料）、予定最高価格（賃料）及び予定最多価格帯
- ③販売予定時期又は取引開始予定時期
- ④本広告を行うまでは、契約又は予約の申し込みに一切応じない旨及び申込の順位の確保に関する措置を講じない旨
- ⑤予告広告をする時点において、すべての予定販売区画、予定販売戸数又は予定賃貸戸数を一括して販売（取引）するか、又は数期に分けて販売（取引）するかが確定していない場合は、その旨及び当該予告広告以降に行う本広告において販売区画数、販売戸数又は賃貸戸数を明示する旨

**Q14 取引態様が全て仲介の場合、「〇〇不動産㈱の仲介物件」と表示しても良いか。**

A 差し支えありません。取引態様の種別が混在するときは原則通り、物件ごとに取引態様を表示するか、売主、代理、仲介、貸主の別が分かるように表示してください。

Q15 最寄駅からの徒歩所要時間は、道路距離 80 メートルを 1 分として算出することになっていますが、信号待ちの時間や坂道を考慮する必要がありますか。また、注釈をすれば直線距離を表示することができますか。

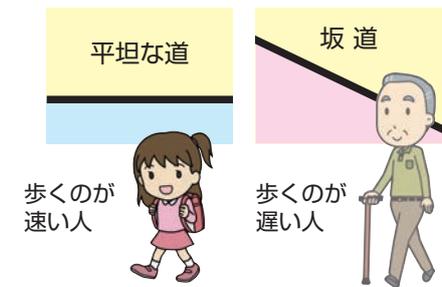
A 信号待ち、坂道は、考慮する必要はありません。

注釈をしても、直線距離で算出することはできません。また、横断歩道を経由せず道路を横切ったり、公道ではない私有地を通る経路で算出したりすることもできません。

徒歩所要時間の算出方法

**80m=1分**

全て同じ計算



Q16 ネット広告において、主要駅から 1 つ離れた駅から徒歩 5 分の物件を、主要駅から徒歩 99 分と表示しても良いか。

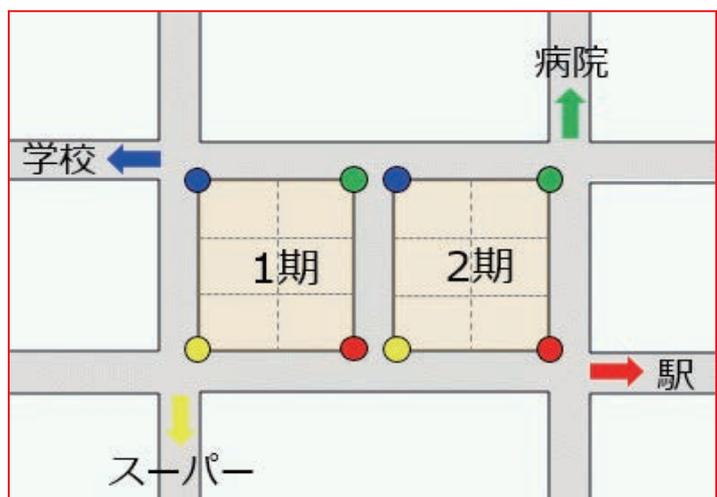
A 良くありません（不当表示）。物件検索をした場合、幾らかヒットする確率が高くなると思われませんが、規約は当該物件の「最寄駅」と規定しています。主要駅は最寄駅ではありませんので、規約違反になります。

Q17 最寄駅や公共施設、商業施設と物件との道路距離を測るときの起算点はどこになりますか。

A 販売物件と最寄駅や施設、最も近いところを起算点として算出します。

駅であれば改札口などではなく、駅の敷地の最も近い所を起算点とします。

マンションの場合は、マンションの敷地や区分所有物ではなく、当該マンションのエントランスが起算点となります。



**Q18 こんなネット広告、出しても構いませんか。**

会員限定!! 未公開物件

[詳細はこちら](#)

新築住宅 ○○市△△町 ○○駅徒歩7分 3,200万円

中古住宅 □□市○○町 △△駅徒歩6分 1,980万円

○○スーパーまで200メートル

※[詳細はこちら](#)をクリックしてください。別ウインドが開きますので、会員登録の手続きを済ますと、物件概要が閲覧できます。

A 出せません。規約は「物件概要など必要表示事項の全てを明瞭に表示しなければならない」と規定しています。会員登録をしなければ物件概要のすべてが見られないようでは、明瞭性に欠けた広告と言わざるを得ません。登録会員にのみ物件情報を提供したいのなら、物件情報は一切表示せず、会員登録を済ませた方のみ、物件概要を公表するようにしてください。また、チラシ広告にスペースがないため、必要表示事項の一部を表示し「詳細は当社 HP をご覧下さい」という広告も規約違反になります。

『未公開物件』との表示は、次の広告(チラシなどでは広告有効期限後の再広告)あるいは他社が既に広告していれば、未公開物件という用語は使用することができません。確認の上、使用するようにしてください。

**Q19 返済プラン例に「自己資金0」と記載しても差支えないか。**

A 自己資金とは、ローン保証料、各種登記費用、印紙代その他契約費用の一切をいい、頭金を含んだ額の全部をいいます。ローン申込みに際して、これらの費用を買主が用立てることなくローンが組めるのであれば、「自己資金0」と表示しても差し支えありません。

「頭金0」の返済プラン例が多いようです。

**Q20 土地仲介物件に建築条件を付けられますか。**

A 原則、建築条件は付けられません。建築条件は、売主となる宅建業者が付けられる条件です。非宅建業者である売主は、土地の売買契約を締結し決済が終われば目的が達せられたこととなります。売主は、買主と仲介業者との「建物請負契約の成就」というリスクを負う必要性はまったくありません。仲介業者がそのリスクを売主に負わせた場合は、規約違反、独占禁止法違反になります。

ただ、こんな場合は100%とは言えませんが容認されるものと思われます。

- ①売主(非宅建業)の兄が建設業を営んでいるため、売主のたつての希望で兄の経営する会社で建物請負契約をすることを土地の販売条件とする。
- ②売主(非宅建業)が住宅メーカーに勤務しているため、勤務先の会社で建物請負契約をすることを土地の販売条件とする。

**Q21 建築条件付の場合の土地価格と、建築条件を外した場合の土地価格を併記したいが可能か。また、二重価格表示の適用を受けるか。**

- A 2つの価格表示をすることができます。二重価格表示の規制は受けません。
- 建築条件付の場合の土地価格 ○○○万円 (㎡単価○○○万円)  
建築条件なしの場合の土地価格 △△△万円 (㎡単価△△△万円)

**Q22 太陽光ソーラーパネル設置住宅であることを謳い、電力買取価格をローン月額返済金額(35年返済等)に見立てて、「0円で新築住宅が購入できます」または「月々3万円で購入可」等と表示しても差し支えないか。**

- A 差し支えありません(不可)。現状、「ソーラーパネルや変圧器等の性能」及び「売電料金」が35年間確実に保証されるとは考え難いからです。
- 「購入時から10年間の参考シミュレーション」等とした方がいいかも知れません。事実誤認した場合は、不当表示となりますので注意してください。

**Q23 貸主から仲介手数料の全額をいただくため、借主からは仲介手数料を取りません。この場合、「仲介手数料0」と表示しても差し支えないか。**

- A 差し支えありません。広告は借主に向けたものですから、事実と相違しない限り問題ありません。
- 宅建業者売主の物件にも、よく「仲介手数料不要」等と表示されています。これも、事実と反するものではありませんので問題ありません。但し、宅建業者が売主の場合は、そもそも仲介業務は行わない訳ですから「仲介手数料0」などと、ことさら強調すれば、不当表示になるおそれがあります。

### 3. 値引き表示と景品

**Q24 新築分譲マンションの販売価格を2,500万円から2,300万円に改訂した。200万円値引き又は200万円キャッシュバックと表示しても良いか。**

- A 問題ありません(表示可)。景品規約にも抵触しません。値引は、商取引、商慣習の中で一般的に行われることですから規制対象とはなっていません。割引表示も規制対象ではありません。

(良い例)

- ① A号地3,000万円、B号地2,800万円、2区画一括購入の場合は総額の10%引き。
- ② 販売価格3,500万円、全額自己資金でお支払いの場合は50万円引き。
- ③ 当社設立キャンペーンにつき、1月30日までにご契約された方は100万円引き。
- ④ 当社で建物を発注されたお客様は土地代金を5%割引きます。

Q25 総付景品の上限は、売買代金の10%若しくは100万円、いずれか低い価額と規定されていますが、「総額1,000万円プレゼント」という新聞広告を見かけました。景品表示法の違反ではないのですか。

A 違反ではありません。景品規約は、不動産の購入者や来場者を対象に金品等を提供する誘引行為又は抽選により景品を提供する行為を規制しています。新聞・テレビ・雑誌・ウェブサイト等で企画内容を広く告知し、商品の購入や来店を条件とせず、郵便はがき・ファクシミリ・ウェブサイト・電子メール等で申し込むことができものは、「オープン懸賞」と呼ばれ、規制対象ではありません。

(参考) 建築条件付土地は、景品規約と一般景品規定が適用される

土地売買又は土地・建物の売買や賃貸など宅地建物取引業に係るものは、景品規約が適用されますが、建物の請負は宅地建物取引業ではありませんので、一般ルールが適用されます。

例えば、土地価格900万円……………総付景品の限度額90万円(土地代金×10%)

建物請負代金1,500万円の場合の総付景品の限度額300万円(請負代金×20%)

390万円が総付景品の限度額になります。

Q26 「景品」と「値引き」の併用はできますか。

A できます。規制されていません。

Q27 新築分譲住宅をご成約いただいた方に300万円相当の家具を50%オフで提供する旨の広告を出すことができますか。

A できません(不可)。売主が提供できる景品は、売買代金の10%又は100万円、いずれか低い価額が上限ですので、景品規約に抵触します。

Q28 モニター謝礼金は「景品」にあたりますか。

A モニター業務の対価として支払われる謝礼は、景品には当たりません。しかし、対価に見合わない謝礼は、景品と見なされる場合があります。



(参考) 一般消費者に対する景品類の提供の制限 (景品規約第3条)

景品類の提供方法	景品類の最高限度額
①一般懸賞景品 (来場者、購入者等に抽選等で提供する場合)	取引価額の20倍又は10万円のいずれか低い価額 (取引予定総額の2%以内)
②総付景品 (購入者全員に、又は先着順で提供する場合)	取引価額の10%又は100万円いずれか低い価額
③共同懸賞景品 (多数の事業者が共同して実施する年末大売り出し等で、抽選等で提供する場合)	30万円 (取引予定総額の3%以内)
④取引の勧誘をする旨を明示しないで行う旅行等への招待、優待	0円(禁止)

取引価額 (景品規約施行規則第5条関係)

取引態様等		取引価額
①売買等で売主又は代理の場合		物件価格
②賃貸	貸主又は代理の場合で賃貸住宅等の場合	賃貸借契約を締結するために必要な費用の額 (敷金など賃貸借契約満了後に返還される金銭を除く。)
	貸主又は代理の場合で借地権付物件の場合	権利金など返還されない金銭の授受があるものは、当該権利金の額(保証金、敷金など賃貸借契約満了後に返還される金銭を除く。)
③媒介の場合		媒介報酬限度額(ただし、売主、貸主等と共同して行う場合はそれぞれ上記による。)