

首公協発第20—36号
2020年9月29日

(正会員の長)

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
調査指導委員会委員長 小田桐 信吉

景品規約に違反する広告表示の是正（周知依頼）

拝啓

時下ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。日頃は当協議会の事業運営にご協力いただき、厚く御礼申し上げます。

さて、昨年11月頃から特に北関東エリア（茨城県、栃木県及び群馬県）において、「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」（平成15年公正取引委員会告示第3号。以下、「景品規約」という。）に違反するおそれのある景品提供を行っている仲介事業者の広告が当協議会に申告として多数寄せられております。

つきましては、当協議会の加盟事業者である貴協会所属の事業者が景品規約に違反する景品提供を行わないよう、ご周知いただきたくお願い申し上げます。

なお、実際の事例を基に作成したQ&A（別紙）を添付いたしましたので、周知の際に、ご利用いただければ幸甚です。

敬具

【問合せ先】

(公社)首都圏不動産公正取引協議会 事務局

担当：齋藤太郎・古賀

電話 03(3261)3811

Q 当社は、仲介事業を主として行っていますが、最近、周辺の仲介事業者が不動産ポータルサイトに掲載している1,500万円～2,500万円程度の新築住宅の広告において、購入者に10万円から30万円程度の家具・家電のプレゼントやオプション工事代金を負担する企画を実施しています。

例えば、A社は「当社にてご成約の方に次の商品から1点プレゼント①リビングダイニングセット（20万円相当）、②全室にエアコン4台（25万円相当）、③カーポート（工事費込み）（30万円相当）」と表示しています。

当社も同様の企画を実施したいと考えていますが、問題ないでしょうか？

A 結論から申し上げますと広告に掲載されている物件の価格は1,500万円から2,500万円程度ということですから、A社の景品提供企画は、景品規約に違反するものです。

仲介事業者が購入者にもれなく景品類を提供する場合、提供できる景品類の上限額は媒介報酬限度額の10%又は100万円のいずれか低い額の範囲内と規定しています（景品規約第3条第1項第2号及び同規則第5条第3号）。

A社が提供する景品類のうち最も安い20万円相当のリビングセットであっても、200万円以上の媒介報酬が必要になりますが、この媒介報酬が得られる物件の価格は6,000万円程度でなければなりませんから当該企画における物件の価格は1,500万円から2,500万円程度ですので、200万円以上の媒介報酬は得られません。（この場合の媒介報酬は、景品を提供する購入者からいただく報酬のみとなります。売主からも媒介報酬がもらえる場合であっても合算することはできません）。

したがって、A社と同様の企画を実施することはできませんので、媒介報酬限度額の10%以内に収まる景品類を提供するようにしてください。

【参考】

・ 景品規約

（一般消費者に対する景品類の提供の制限）

第3条 事業者は、一般消費者に対し、次に掲げる範囲を超えて景品類を提供してはならない。

- (1) 懸賞により提供する景品類にあつては、取引価額の20倍又は10万円のいずれか低い価額の範囲。ただし、この場合において提供できる景品類の総額は、当該懸賞に係る取引予定総額の100分の2以内とする。
- (2) 懸賞によらないで提供する景品類にあつては、取引価額の10分の1又は100万円のいずれか低い価額の範囲

・ 景品規約施行規則

（取引価額）

第5条 規約第3条に規定する取引価額は次の各号に掲げるところによる。

- (1) 事業者自らが当事者（代理して取引を行う場合を含む。）となって不動産の売買又は交換を行う場合（媒介を行う事業者と共同して行う場合を含む。）は、当該不動産の売買代金若しくは交換に係る不動産の価額とする。
- (2) 事業者自らが当事者（代理して取引を行う場合を含む。）となって不動産を賃貸する場合（媒介を行う事業者と共同して行う場合を含む。）は、当該賃貸借契約を締結するために必要な費用の額（名目のいかんを問わず賃貸借契約満了後に返還される金銭を除く。）とする。また、当該賃貸借契約を締結する前に、一定期間契約を継続した後に賃借人に景品類を提供する旨告知して、当該一定期間経過後に景品類を提供する場合は、この費用に、当該契約締結から一定期間に当該賃借人が支払うべき費用を加えることとする。
ただし、土地の賃貸借で権利金（権利金その他いかなる名義をもってするかを問わず権利設定の対価として支払われる金銭であつて返還されないものをいう。）の授受があるものについては、当該権利金の額とする。

- (3) 事業者が不動産の売買、交換又は賃貸借の媒介を行う場合は、媒介に際して受けることができる報酬の額とする。