

宅建・その他 景品表示法

- 公正競争規約の具体的な方法
 - 用語等の使用基準
- 景品類の提供についての制限

H28改正点

課徴金制度 導入

対象行為 …… 優良誤認表示 と 有利誤認表示

内閣総理大臣は
当該事業者に
課徴金の納付を命じなければならない

課徴金の金額 …… 対象商品・役務の売上額の3%

1.景品表示法

- ・誤った内容の広告から、不動産を購入しようとする人を守るためのルール
- ・景表法とそれに基づく公正競争規約(不動産業界での自主ルール)で規制
- ・行う行為自体が禁止(実害を受けたかどうかは無関係)

1)景品類の提供についての制限

景品の価額には制限が設けられている(不当な競争防止のため)
(懸賞と懸賞以外の方法で内容が異なる)

2)措置命令

消費者庁長官

2. 広告表示で遵守すべき原則

宅建業者が広告表示をするとき守るべきルール

1) 用語の使用基準

新築～建築後1年未満であって、居住の用に供されたことがないもの

2) 宅建業者が表示する際、注意を必要とすること

① 誤解を与えるような表示をしない

- ・「完全」「完売」「万全」は合理的な根拠を示す資料を現に有していること
- ・「最高」「買得」は表示内容の根拠を合わせて表示
- ・二重価格表示自体はOKだが、事実と相違があつたり、ライバル業者のものより有利と誤認させるおそれのあるものはダメ

② 住宅・マンションに関して

- ・住宅・マンションは一戸(1住戸)当たりの価格を表示
- ・戸数が多くこれが困難な時は、1戸当たりの最高・最低価格、及び最多価格帯並びにその戸数を表示
- ・賃料は一戸当たりの月額を表示。新築賃貸マンションは最低・最高家賃を表示
- ・建築工事に着手した時期、中断していた期間を表示

③ 未完成物件に関すること

- ・ 工事中の建物は他物件の写真を用いてもよいが、その旨を写真に接する位置に明示する必要がある
- ・ 宅地・建物の見取り図・完成図・完成予想図はその旨を明示して用いる
- ・ 業者は宅地の造成及び建物の建築に関する工事の完了前は、宅建業法33条に規定する許可等の処分があった後でなければ広告表示してはならない

④ 制約・不都合のある物件に関すること

- ・ 市街化調整区域に所在する土地(開発許可を受けている土地を除く)については、「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません」と16ポイント以上の文字で明示しなければならない
- ・ 土地上に古屋・廃屋などがあるときはその旨を明示
- ・ 土地の全部または一部が高圧線路下にあるときは、その旨および概ねの面積を表示し、この場合、建物及び工作物の建築が禁止されているときは、併せてその旨を明示
- ・ 傾斜地がおおむね30%以上を占める場合、傾斜地を含む旨、割合、面積を明示
面積割合にかかわらず、傾斜地を含むことによりその土地の有効利用が著しく阻害される場合、その旨及び割合、面積を明示(いずれもマンションを除く、前者は別荘地も除く)
- ・ 路地上部分のみで道路に接する土地で、その面積が全体の30%以上のときは、その割合、面積を明示
- ・ 道路法の道路区域、都市計画法上の都市計画道路
- ・ 建築条件付きの土地は取引の対象が土地である旨、建築条件の内容、条件成就しなかったときの措置の内容を明示

⑤交通・距離に関すること

- ・徒歩の時間距離は80mを1分として表示(1分未満は1分として計算)
- ・新設予定の鉄道、バス停留所等は当該路線の運行主体が公表したものに限り、その新設予定時期を明示して表示できる
- ・電車・バスは起着駅の名称、乗り換えを要するときはその旨を明示
- ・学校・病院・官公署・公園などは物件までの道路距離を明示
- ・デパート・スーパー・商店までの道路距離を明示
- ・工事中などの商店は、将来確実に利用できるものはその整備予定時期を明示して表示可能

⑥取引の態様に関すること

- ・取引態様は「売主」「貸主」「代理」または「媒介」の別を表示

3. 宅建業者がしてはならない表示

- ・事実に相違する表示
- ・実際の物より、優良もしくは有利であると誤認されるおそれのある広告表示
- ・競争事業者に係るものよりも、優良もしくは有利であると誤認されるおそれのある広告表示
- ・実際には取引の対象とはなりえない物件などについて、おとり広告の表示

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2016年版」を
参照して作成しています。

