

弁護士法人福岡法律事務所

代表弁護士福岡則博、弁護士尾崎悠吾

〒665-0845 兵庫県宝塚市栄町2丁目2番1号ソリオ3(5階)

TEL: 0797-87-5606 FAX: 0797-87-7160

HP: <https://www.fukuma-law.com/>

Mail: office@fukuma-law.com

執筆: 弁護士尾崎悠吾



Legal F : Forces for Friends, Families and Fortunes (友人、家族、財産を守る力)

空室対策と不動産広告等の規制

1 宅建業者において、賃貸不動産のオーナーから、空室対策として、入居申込につながるような広告をしてもらいたいとか、特典を付けたいといった要望を受けることがあるかもしれません。

例えば、いつまでに契約すれば家賃をいくら割引するという広告や、契約した方全員に〇〇をプレゼントするといったものです。

ただ、不動産の広告表示や景品類の提供については、以下で述べるとおり、法令や規約で規制されていますので、注意が必要です。

2 宅建業法 32 条では、著しく事実に相違する表示や、実際のものよりも著しく優良・有利であると人を誤認させるような表示が禁止されています。

また、不当な顧客の誘引を防止し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択を確保するため、**不当景品類及び不当表示防止法(景品表示法)** 4 条では、景品類の提供の制限・禁止ができることとされ、同法 5 条では、実際のものよりも著しく優良であると表示したり、事実に相違して著しく優良であると表示したりすることが禁止されています。

さらに、一般消費者の利益を守り、宅建業者間の公正な競争を確保することを目的として、景品表示法 31 条に基づき定められた不動産業界の規約である「**不動産の表示に関する公正競争規約**」(表示規約)と、「**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**」(景品規約)があります。

3 上記規約に違反した場合には、警告、違約金課徴等の処分がなされ、景品表示法に違反した場合には、指導、措置命令・課徴金の処分がなされ、宅建業法に違反した場合には、指示、業務停止、

免許取消等の処分がなされることとなります。

4 表示規約施行規則 13 条では、取引相手方に対し、**賃料等から一定率又は一定額の割引をする場合において、当該条件を明示して、割引率、割引額又は割引後の額を表示する場合を除き、表示規約 20 条において禁止される不当な二重価格表示に該当するとされています。**

従って、賃借人募集の広告(ネット・紙媒体を問いません)で、割引率や割引額のみを記載して、適用条件の記載をしなかった場合は違反になります。

また、**賃貸物件では、「賃料値下げ〇万円⇒〇万円」といった実際の賃料等にこれよりも高い賃料等を併記する等の方法により比較対照価格を付す二重価格表示は認められていません。**

5 景品規約 2 条 3 項では、顧客を誘引するための手段として、宅建業者が不動産取引に付随して相手方に提供する物品、金銭その他の経済的利益を「景品類」と定義し、3 条(2)では、**懸賞によらないで提供する景品類について、「取引価格の 10 分の 1 又は 100 万円のいずれか低い価額の範囲」を超えて提供してはならないとしています。**

賃貸借の媒介を行う場合には、上記「取引価格」は、媒介に際して受けることができる報酬の額とされていますので(景品規約施行規則 5 条(3))、媒介報酬限度額の 10%の金額を超える景品類の提供はできません。もっとも、貸主と共同して景品類を提供する場合には、上記「取引価格」は、賃貸借契約を締結するために必要な費用の額(敷金等の賃貸借契約満了後に返還される金銭を除く)とされ、賃貸借契約締結前に一定期間契約を継続した後に景品類を提供する場合は同費用に当該期間内に賃借人が支払うべき費用(賃料等)を加えた額とされています。