

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・同施行規則

景品規約	景品規約施行規則
<p>(目的)</p> <p>第1条 この公正競争規約（以下「規約」という。）は、不当景品類及び不当表示防止法（昭和37年法律第134号）第36条第1項の規定に基づき、不動産業における不当な景品類の提供の制限を定めることにより、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及び事業者間の公正な競争を確保することを目的とする。</p> <p>(用語の定義)</p> <p>第2条 この規約において「不動産」とは、土地及び建物（居住の用に供さないものを除く。）をいう。</p> <p>2 この規約において「事業者」とは、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者であって、第4条第1項に規定する公正取引協議会の構成団体に所属するもの及びこの規約に個別に参加するものをいう。</p> <p>3 この規約において「景品類」とは、顧客を誘引するための手段として、方法のいかんを問わず、事業者が自己の供給する不動産の取引（自己の所有する不動産の賃貸を含む。）に附随して相手方に提供する物品、金銭その他の経済上の利益であって、次に掲げるものをいう。ただし、正常な商慣習に照らして値引き又はアフターサービスと認められる経済上の利益及び正常な商慣習に照らして不動産若しくは不動産の取引に附属すると認められる経済上の利益は含まない。</p> <p>(1) 物品及び土地、建物その他の工作物</p> <p>(2) 金銭、金券、預金証書、当せん金附証票及び公社債、株券、商品券その他の有価証券</p> <p>(3) きょう応（映画、演劇、スポーツ、旅行その他の催物等への招待又は優待を含む。）</p> <p>(4) 便益、労務その他の役務</p>	<p>(値引と認められる経済上の利益)</p> <p>第1条 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（以下「規約」という。）第2条第3項ただし書に規定する「正常な商慣習に照らして値引と認められる経済上の利益」とは、事業者が取引の相手方に対し、不動産の売買代金、借賃、媒介報酬等（以下「代金等」という。）を減額し、又は割り戻すこと等をいう。</p> <p>2 前項に規定する値引と認められる経済上の利益に該当するものを例示すれば次のとおりである。</p> <p>(1) 不動産の代金等を減額すること。</p> <p>(2) 不動産の割賦販売をする場合において、無利息とすること。</p> <p>(3) 2以上の不動産又は不動産と密接な関連を有する物品等を合わせて販売する場合において、それぞれの価格の合計額から一定額を減額し、又は一定率を割引すること。</p> <p>(4) 取引の対象となる不動産の品質等を高めること。</p> <p>(5) 価格交渉過程において不動産の代金等の減額に代えて住宅機器その他住宅に関連する物品等を付加又は提供すること。</p> <p>(6) その他これらに類似するものであって、不当に顧客を誘引するおそれのないもの。</p> <p>3 第1項に規定する値引と認められないものを例示すれば次のとおりである。</p> <p>(1) 不動産の代金等を減額し、又は割り戻す場合であっても、その金銭の用途を制限すること。</p> <p>(2) 景品類と不動産の代金等の減額等とを相手</p>

景品規約	景品規約施行規則
	<p>方に選択させるなど、景品類の提供と一連の企画に基づいて代金等の減額等を行うこと。</p> <p>(3) 電気料、水道料又はガス料等を一定期間にわたって負担すること。</p> <p>(4) その他これらに類似するものであって、不当に顧客を誘引するおそれのあるもの。</p> <p>(アフターサービスと認められる経済上の利益)</p> <p>第2条 規約第2条第3項ただし書に規定する「正常な商慣習に照らしてアフターサービスと認められる経済上の利益」とは、不動産の補修点検その他不動産の取引若しくは使用のため必要な物品又は便益その他のサービスをいう。</p> <p>2 前項に規定するアフターサービスと認められる経済上の利益に該当するものを例示すれば次のとおりである。</p> <p>(1) 補修(部材等の交換を含む。)、点検等を行うこと。</p> <p>(2) 宅地建物取引業法に基づいて提供する便益その他の経済上の利益</p> <p>(3) その他これらに類似するものであって、不当に顧客を誘引するおそれのないもの。</p> <p>3 第1項に規定するアフターサービスと認められないものを例示すれば次のとおりである。</p> <p>(1) 住宅の増改築費を提供すること。</p> <p>(2) その他これらに類似するものであって、不当に顧客を誘引するおそれのあるもの。</p> <p>(不動産又はその取引に附属すると認められる経済上の利益)</p> <p>第3条 規約第2条第3項ただし書に規定する「正常な商慣習に照らして不動産若しくは不動産の取引に附属すると認められる経済上の利益」とは、不動産と構造上若しくは機能上密接な関連を有するものの若しくは用途上不可分の関係にある設備その他のもの、又は不動産と一体となって直接不動産の機能若しくは効用を高めるためのもの並びに媒介業務等に密接な関連を有する便益をいう。</p> <p>2 前項に規定する不動産又は不動産の取引に附属すると認められる経済上の利益に該当するものを例示すれば次のとおりである。</p> <p>(1) 電気、ガス、上下水道施設、冷暖房施設、照明設備、厨房設備その他不動産と機能上、構造上直接の関連を有する設備(一定の範囲内で取引の相手方が選択できる場合を含む。)</p> <p>(2) 畳、建具その他の造作</p> <p>(3) 造り付けの家具等</p> <p>(4) 別荘等の効用を高めるため、これと一体と</p>

景品規約	景品規約施行規則
<p>(一般消費者に対する景品類の提供の制限)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>して開発されたゴルフ場その他のレジャー施設等の利用権を当該別荘等の購入者に与えること。</p> <p>(5) 不動産の所在地までの案内のための費用であつて、妥当な範囲内のもの。</p> <p>(6) 不動産取引に関する法律、税務その他の相談に応ずること。</p> <p>(7) その他これらに類似するものであつて、不当に顧客を誘引するおそれのないもの。</p> <p>3 第1項に規定する不動産又は不動産の取引に附属すると認められないものを例示すれば次のとおりである。</p> <p>(1) 宝飾品、旅行、オートバイ、自動車その他不動産と直接関連のない物品等。</p> <p>(2) 他人の供給する商品又は役務についての購入費を負担すること。</p> <p>(3) その他これらに類似するものであつて、不当に顧客を誘引するおそれのあるもの。</p> <p>(景品類の提供とみなす場合)</p> <p>第4条 第1条第2項、第2条第2項及び前条第2項に規定する経済上の利益を提供する場合であつても、次に掲げる場合は景品類の提供とみなすものとする。</p> <p>(1) 提供の相手方を懸賞の方法により特定する場合</p> <p>(2) 相手方に景品類の提供であると認識される表現又は方法で提供する場合(第1条第2項第1号及び第2号に規定する経済上の利益を提供する場合を除く。)</p> <p>(取引価額)</p> <p>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。</p> <p>(1) 事業者自らが当事者(代理して取引を行う場合を含む。)となつ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。</p> <p>(2) 事業者自らが当事者(代理して取引を行う場合を含む。)となつ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(名目のいかな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</p>

景品規約	景品規約施行規則
<p>2 次に掲げる経済上の利益については、景品類に該当する場合であっても、懸賞によらないで提供するときは、前項の規定を適用しない。</p> <p>(1) 不動産の取引又は使用のため必要な物品、便益その他の経済上の利益であって、正常な商慣習に照らして適当と認められるもの</p> <p>(2) 開店披露、創業記念等の行事に際して提供する物品又はサービスであって、正常な商慣習に照らして適当と認められるもの</p>	<p>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貸借人が支払うべき費用を加えることとする。</p> <p>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っ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。</p> <p>(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。</p> <p>(不動産の販売等のため必要な物品、便益等の提供)</p> <p>第6条 規約第3条第2項第1号に規定する経済上の利益に該当するものを例示すれば次のとおりである。</p> <p>(1) 交通不便な場所にある不動産の販売に際し、公共交通機関が整備されるまでの間における最寄駅までの送迎をすること又はこれに準ずると認められる便益を提供すること。</p> <p>(2) ローン提携販売をする場合において、利子補給をすること。</p> <p>(3) 家具、照明器具その他住宅に密接な関連を有する備品等の割引購入をあっせんすること。</p> <p>(4) 不動産の引渡し又は所有権の移転若しくは抵当権の設定のための費用を負担すること。</p> <p>(5) 火災保険、住宅保険等の損害保険料を負担すること。</p> <p>(6) 管理費を負担すること。</p> <p>(7) 自己の供給する不動産又は不動産の取引において用いられる割引券その他割引を約する証票（特定の不動産又は役務と引き換えることにしか用いることができないものを除く。）</p> <p>(8) 自己の供給する不動産又は不動産の取引及び他の事業者の供給する商品又は役務の取引に共通して用いられるものであって同額の割引を約する証票（同率の割引を約するものを除く。）。</p> <p>(9) その他これらに類似するものであって、不当に顧客を誘引するおそれのないもの。</p> <p>2 規約第3条第2項各号に規定する経済上の利益を提供する場合において、その提供の相手方を限定し、又は当該経済上の利益が著しい特典であるかのように強調するような広告は、行ってはならないものとする。</p>

景品規約	景品規約施行規則
<p>3 第1項第1号の規定にかかわらず、「懸賞による景品類の提供に関する事項の制限」(昭和52年3月1日公正取引委員会告示第3号)第4項の規定(共同懸賞)に該当する景品類の提供については、同項の定めるところによるものとする。</p> <p>4 事業者は、一般消費者に対し、旅行、視察会その他名目のいかんを問わず、旅行先において不動産の取引の勧誘をする旨を明示しないで、宿泊旅行等への招待又は優待をしてはならない。</p> <p>(公正取引協議会及び不動産公正取引協議会連合会の組織及び事業)</p> <p>第4条 この規約を円滑に、かつ、効果的に実施するため、一般社団法人北海道不動産公正取引協議会、東北地区不動産公正取引協議会、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会、北陸不動産公正取引協議会、東海不動産公正取引協議会、公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会、中国地区不動産公正取引協議会、四国地区不動産公正取引協議会及び一般社団法人九州不動産公正取引協議会(以下これらを「公正取引協議会」という。)並びに不動産公正取引協議会連合会を設置する。</p> <p>2 公正取引協議会は、地区内に事務所を有する事業者又は事業者の団体をもって構成する。</p> <p>3 前項の公正取引協議会の地区は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 一般社団法人北海道不動産公正取引協議会 北海道の区域</p> <p>(2) 東北地区不動産公正取引協議会 青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県の区域</p> <p>(3) 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会</p>	<p>(景品類の価額の算定基準)</p> <p>第7条 規約第3条に規定する景品類の価額の算定は、景品類の提供に係る取引の相手方がそれを通常購入する場合の価格により行う。</p> <p>2 同一の取引に附随して2以上の景品類が提供される場合の景品類の価額については、懸賞により提供するものと懸賞によらないで提供するものとを区別して、それぞれ次に掲げるところによる。</p> <p>(1) 同一の事業者が行う場合は、別々の企画によるときでも、これらを合算した額とする。</p> <p>(2) 他の事業者と共同して行う場合は、別々の企画によるときでも、共同した事業者のそれぞれについて、これらを合算した額とする。</p> <p>(3) 他の事業者と共同しないで、景品類を追加した場合は、追加した事業者について、これらを合算した額とする。</p>

景品規約	景品規約施行規則
<p>茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県及び長野県の区域</p> <p>(4) 北陸不動産公正取引協議会 富山県、石川県及び福井県の区域</p> <p>(5) 東海不動産公正取引協議会 岐阜県、静岡県、愛知県及び三重県の区域</p> <p>(6) 公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会 滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県の区域</p> <p>(7) 中国地区不動産公正取引協議会 鳥取県、島根県、岡山県、広島県及び山口県の区域</p> <p>(8) 四国地区不動産公正取引協議会 徳島県、香川県、愛媛県及び高知県の区域</p> <p>(9) 一般社団法人九州不動産公正取引協議会 福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県及び沖縄県の区域</p> <p>4 公正取引協議会は、次の事業を行う。</p> <p>(1) この規約の周知徹底に関すること。</p> <p>(2) この規約に関する相談に応じ、又はこの規約の適用を受ける事業者の指導に関すること。</p> <p>(3) この規約の規定に違反する疑いのある事実の調査及びこの規約を運用するために必要な資料を収集するための実態調査に関すること。</p> <p>(4) この規約の規定に違反する事業者に対する措置に関すること。</p> <p>(5) 不当景品類及び不当表示防止法その他公正取引に関する法令の普及及び違反の防止に関すること。</p> <p>(6) 関係官公庁及び関係団体との連絡に関すること。</p> <p>(7) 不動産取引の公正化に関して研究すること。</p> <p>(8) 一般消費者からの苦情処理に関すること。</p> <p>(9) その他必要と認められること。</p> <p>5 不動産公正取引協議会連合会は、公正取引協議会をもって構成する。</p> <p>6 不動産公正取引協議会連合会は、次の事業を行う。</p> <p>(1) 第4項各号(第3号の事実の調査及び第4号の措置を除く。)に掲げる事業並びに同項の公正取引協議会の事業に関する指導、助言及び協力に関すること。</p> <p>(2) この規約の解釈及び運用の統一に関すること。</p> <p>(3) 公正取引委員会及び消費者庁長官に対する認定及び承認の申請並びに届出に関すること。</p>	

景品規約	景品規約施行規則
<p>(違反に対する調査)</p> <p>第5条 公正取引協議会は、第3条の規定に違反する事実があると思料するときは、その事実について必要な調査を行うため、当該事業者若しくは参考人を招致し、これらの者に資料の提出、報告若しくは意見を求め、又は当該事業者の事務所その他の事業を行う場所に立ち入ることができる。</p> <p>2 公正取引協議会は、規則に定めるところにより、この規約に参加する事業者の団体に対し、前項に規定する調査を委託することができる。</p> <p>3 事業者は、前2項の調査に協力しなければならない。</p> <p>4 公正取引協議会は、前項の規定に違反する事業者に対し、当該調査に協力するよう警告することができる。</p> <p>5 第1項の調査の手続は、規則に定めるところによる。</p> <p>6 第1項の調査を行う者は、その身分を示す証票を携帯し、関係者に提示しなければならない。</p> <p>7 前項に規定する者の選任手続は、規則に定めるところによる。</p> <p>(違反に対する措置)</p> <p>第6条 公正取引協議会は、第3条の規定に違反する行為があると認めるときは、当該事業者に対し、当該違反行為を直ちに中止すること若しくは当該違反行為を排除するために必要な措置を直ちに採るべきこと若しくは第3条の規定に違反する行為を再び行ってはならないことを警告し、又は50万円以下の違約金を課することができる。</p> <p>2 事業者は、前項に規定する警告を受けたときは、当該警告の内容である措置を直ちに実施し、又は当該警告の内容に反する行為を行ってはならない。</p> <p>3 公正取引協議会は、事業者が前項の規定に違反していると認めるときは、当該事業者に対し、300万円以下の違約金を課し、公正取引協議会の構成員である資格を停止し、除名処分をし、又は消費者庁長官に対し、必要な措置を講ずるよう求めることができる。</p> <p>4 公正取引協議会は、第1項及び前項に規定する措置（警告を除く。）を採ろうとするときは、当該事業者に対し、あらかじめ期日及び場所を指定し、並びに事案の要旨及び規約の適用条項を示して事情聴取をしなければならない。事情聴取に際しては、当該事業者は、意見を述べ、及び証拠を提出する機会が与えられなければならない。</p> <p>5 公正取引協議会は、事業者が正当な理由なく事情聴取の期日に出席せず、かつ、再度指定した事情聴</p>	

景品規約	景品規約施行規則
<p>取の期日にも出席しない場合は、前項の規定にかかわらず、事情聴取を経ないで措置を講ずることができる。</p> <p>6 公正取引協議会は、事業者が前条第4項の警告に従っていないと認めるときは、当該事業者に対し、30万円以下の違約金を課することができる。</p> <p>7 公正取引協議会は、事業者が第3条の規定に違反する行為を行った場合において、当該事業者が所属する団体による指導その他の措置を講ずることが適当であると認めるときは、当該団体に対し、必要な措置を講ずるよう求めることができる。</p> <p>8 公正取引協議会は、第1項、第3項及び第6項の規定による措置を講じたときは、その旨を文書をもって遅滞なく消費者庁長官に報告するものとする。</p> <p>(措置に対する異議の申立て)</p> <p>第7条 前条第1項に基づく警告若しくは違約金、前条第3項に基づく違約金、資格停止若しくは除名処分又は前条第6項に基づく違約金の措置を受けた事業者が、これらの措置に対し異議がある場合は、これらの措置に係る文書の送付があった日から10日以内に、公正取引協議会に対し、文書により異議の申立てをすることができる。</p> <p>2 前項に規定する期間内に異議の申立てがなかった場合は、当該事業者は異議の申立てをすることができない。</p> <p>3 公正取引協議会は、第1項の異議の申立てがあった場合は、当該事業者に追加の主張及び立証の機会を与え、これに基づき審理を行うものとする。</p> <p>4 公正取引協議会は、前項の審理を行った結果を当該事業者に速やかに通知するものとする。</p> <p>(措置内容等の公表)</p> <p>第8条 公正取引協議会は、第6条第1項又は第3項の規定に基づく措置を採った場合において、当該違反行為の及ぼす影響の程度等を勘案の上、特に必要があると認められるときは、違反事業者名、違反行為の概要及び措置の内容を公表することができる。</p> <p>(規則の制定)</p> <p>第9条 不動産公正取引協議会連合会は、この規約の実施に関する規則を定めることができる。</p> <p>2 前項の規則を定め又は変更しようとするときは、公正取引委員会及び消費者庁長官の承認を受けるものとする。</p> <p>附 則 この規約の変更は、消費者庁及び消費者委員会設置</p>	<p>(運用基準の制定)</p> <p>第8条 不動産公正取引協議会連合会は、規約を施行するため運用基準を定めることができる。</p> <p>2 前項の運用基準を定め又は変更しようとするときは、消費者庁長官及び公正取引委員会の事前確認を受けるものとする。</p> <p>附 則 この施行規則の変更は、消費者庁及び消費者委員会</p>

【資 料】

1 一般消費者に対する景品類の提供の制限（景品規約第3条関係）

景品類の提供の方法	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100万円のいずれか低い価額
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）

2 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。） ・ 契約締結前に、一定期間契約を継続した後、賃借人に景品類を提供する旨を告知した場合は、上記費用に加え、当該期間内に賃借人が支払った賃料等の総額
	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。）