

九公取（文書）第91号

平成20年3月11日

堤エステート

代表者 堤 猛雄 殿

九州不動産公正取引協議会  
福岡地区調査指導委員会

### 不動産の表示に関する公正競争規約の遵守について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、当協議会は、不動産広告の適正化を通して不動産業界の社会的信用の向上を図るため、不動産業界が自主的に定め、不当景品類及び不当表示防止法により国の公正取引委員会の認定を受けた「不動産の表示に関する公正競争規約」に基づき不動産広告の調査及び指導を行っている不動産の自主規制機関です。

さて、今回貴社が行った広告（別添）の仲介手数料の表示について、「仲介手数料が半額です！！50%OFF」と表示されていますが、この表示は、同封の「不動産広告の実務と規制」の資料のとおり、一般消費者に有利誤認を与える不当表示に該当しますので表示できません。今後は公正競争規約を遵守していただくようお願い致します。

敬 具

**参 考** 不動産の表示に関する公正競争規約

(その他の不当表示)

第23条

(45) 媒介報酬又は代理報酬の額について、実際のもの又は競争事業者に係るものよりも有利であると誤認されるおそれのある表示

問題のない表示

①賃貸の場合 当社の手数料は一ヶ月賃料の半月分です。等

②売買の場合 当社の手数料は成約価格(売買価格)の1.5%です。等

(特定用語の使用基準)

第18条

2 事業者は、次に掲げる用語を用いて表示するときは、それぞれ当該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、当該用語を使用してはならない。この場合において、第4号及び第5号に定める用語については、当該表示内容の根拠となる事実を合わせて表示する場合に限り使用することができる。

(4) 物件の形質その他の内容又は価格その他の取引条件に関する事項について、「最高」、「最高級」、「極」、「特急」等、最上級を意味する用語。

## 堤エステート

当該事業者が、チラシ広告、インターネット広告において表示している「仲介手数料割引でお得」、「正規仲介手数料の場合〇円」、「正規仲介手数料55%割引」「仲介手数料が55%OFF!」「業界最安値」「生活至便」について

宅建業法46条は、業者が売買等の代理または媒介をした場合において受けることのできる報酬の額について規制を行っています。この規制の趣旨は、その報酬額は、本来当事者間で自由に定めることができるのであるが、宅建業法は国民生活と関係が深く、宅地や建物を求める消費者に対して、適正な費用でその媒介等が行われることを保証することにより、その保護を図る必要があるため、その受けうる報酬額の最高限度についての規制が設けられているわけであるとされています。

したがって、当協議会としては、個々の業者において、この報酬額の範囲内で自らが受ける報酬額を決定することが宅建業法上問題になることはないとの理解であり、その自ら決定した報酬額を事実として広告表示することが「不動産の表示に関する公正競争規約」に違反することにはなりません。

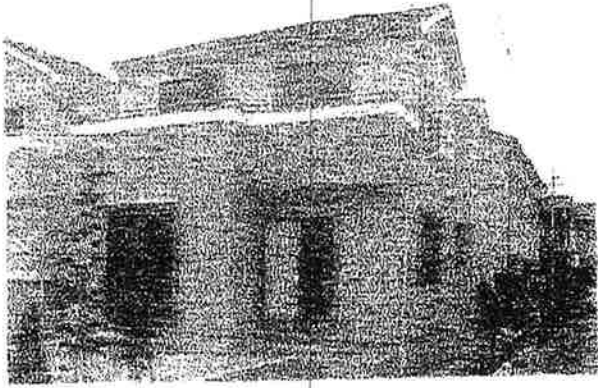
但し、自らが受ける報酬額について、宅建業法に定める「最高限度額」を事実と相違する「法定報酬額」「正規仲介手数料」として、その何パーセント引きであると表示する場合は、この報酬額に関し、一般消費者に有利誤認を与える恐れがあり、「不動産の表示に関する公正競争規約」に違反することになります。

また、業界最安値、生活至便については、最上級表現であり、当該表示内容を裏付ける合理的な根拠を示す資料を併せて表示する必要があります。

(85% 削減)

### 商業施設充実の生活至便な邸宅

## 福岡市早良区飯倉3丁目



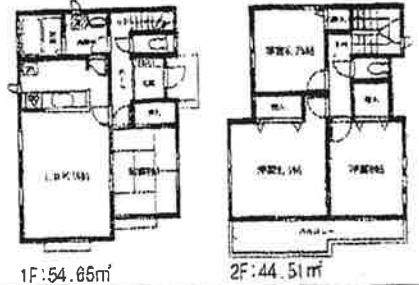
2号棟 **3,580** (税込) 万円

★月々のお支払例★  
3,580万円のお借入れの場合  
月々 **122,299円** 10年固定・頭金0円  
ボーナスなし

仲介手数料  
割引でお得 **119万700円**

正規仲介手数料  
**55%割引** 竣工エーストで  
購入すると... **53万5815円**

学区  
飯倉中央小学校  
原中学校



- 所在地 福岡市早良区飯倉3丁目37-16(地番)
- 土地 146.84㎡ ■建物 99.16㎡ ■間取 4LDK
- 交通 市営地下鉄七隈線別府駅バス8分(原二丁目)徒歩5分
- 構造 木造サイディング貼スレート瓦葺2階建
- 完成 平成20年4月 ■駐車場 2台可 ■取引態様 仲介
- 事業主・売主 株式会社飯田産業九州

QRコードで携帯から  
室内写真や地図が  
確認できます!!

詳細によっては表示できない場合があります。

### 暑い夏は涼しいお部屋の インターネットで 新しい住まいを 探しませんか?



業界  
最安値

仲介手数料割引は購入価格に差が出ます!

# 仲介手数料が 55% OFF!

※物件の仲介手数料上限より割引

### 設備充実、安心・安全・耐久性に優れた耐久性木造

## 福岡市早良区飯倉3丁目



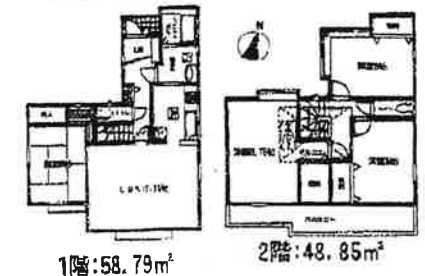
2号棟 **3,375** (税込) 万円

★月々のお支払例★  
3,380万円のお借入れの場合  
月々 **115,467円** 10年固定・頭金0円  
ボーナスなし

仲介手数料  
割引でお得 **112万6125円**

正規仲介手数料  
**55%割引** 竣工エーストで  
購入すると... **50万6756円**

学区  
飯倉中央小学校  
原中学校



- 所在地 福岡市早良区飯倉3丁目537-25(地番)
- 土地 136.92㎡ ■建物 107.64㎡ ■間取 4LDK
- 交通 市営地下鉄七隈線別府駅バス8分(原二丁目)徒歩5分
- 構造 木造2階建 ■完成 平成20年3月
- 駐車場 2台可 ■取引態様 仲介
- 事業主・売主 株式会社ヨシックス福岡支店

QRコードで携帯から  
室内写真や地図が  
確認できます!!

詳細によっては表示できない場合があります。

### 仲介手数料55%割引の新築一戸建て多数掲載中!

物件情報 当社ホームページの「新築蔵出し物件情報」で  
室内の写真やパノラマ画像がご覧頂けます!!

YAHOO!で検索 → 竣工エースト 蔵出し 検索

所在地	販売価格	土地面積	建物面積	間取
西区姪浜駅前2丁目	4,780万円	137.64㎡	105.57㎡	4LDK
西区今宿駅前1丁目	2,880万円	138.17㎡	101.85㎡	4LDK
城南区樋井川2丁目	3,080万円	145.59㎡	97.91㎡	4LDK
城南区南片江1丁目	2,880万円	132.5㎡	105.57㎡	4LDK

### 仲介手数料を割引に するための注意点



このチラシに掲載している物件では地産業者がオープンハウスをしている  
場合があります。仲介手数料半額のサービスは当社オリジナルのサービス  
ですので、仲介手数料を割引にするためには、まずは当社へお問合せ下さい。

092-937-0991

掲載物件の載りは平成20年8月10日現在のものです。 ■広告有効期限 8月末日 万一売却済の場合はご容赦下さい。

価格表示に該当しないものと定めています。

したがって、お尋ねの場合は、その取引条件が事実である限り、割引表示をすることができます。

40

Q

### 建物発注者に土地代金5%割引

当社は不動産業と建設業を併せ営んでいます。当社所有地の分譲に際し、土地の購入者が、その自由意思で当社に建物の建築を発注してくれた場合には、土地の代金を5%値引することを考えております。

土地の分譲広告中に「※当社は建設業も併せ営んでおりますので、土地の購入と併せて住宅の建築を当社に発注していただいた場合には、土地代金を5%値引いたします。建物の発注はお客様の自由であり、土地売買の条件ではありません。」と表示したいのですが、表示規約又は景品規約上の問題があるかどうか教えてください。

お尋ねのような場合に、土地の購入者が、土地購入に併せて同地上に建築する建物の工事を土地売主である建設業者に発注する場合に、土地購入代金を割り引くことは、土地と建物のセット販売と認められますので、土地代金の割引きは値引であり、景品類の提供には該当しません。

次に、表示規約上の問題ですが、土地購入に併せて建物建築工事を発注するという条件を満たした場合に、土地購入代金を割り引く旨を表示することは、規則第15条の割引表示ができる要件に該当しますので、表示規約第20条で禁止する不当な二重価格表示には当たらず、問題はありません。

41

Q

### 仲介手数料の値引

当社の仲介で物件を購入した方に対して、仲介手数料を値引していきたいと考えており、その旨を併せて広告宣伝活動をしていきたいと考えています。何か注意しなければいけない点があれば教えてください。

仲介手数料（媒介報酬）については、宅建業法第46条において、宅地建物取引業者が売買等の代理又は媒介をした場合において受領することができる報酬の額が規制されています。この規制趣旨は、その報酬の額は、本来、当事者間で自由に定めることができるのですが、宅建業は国民生活と関係が深く、宅地や建物を求める消費者に対して、適正な費用でその媒介等が行われることを保証することにより、その保護を図る必要があるため、その受け得る報酬額の最高限度についての規制が設けられているとされています。

したがって、この報酬額の範囲内で自らが受ける報酬額を決定することが宅建業法上問題になることはなく、その自ら決定した報酬額を事実として広告表示する限り、表示規約の規定に違反することにはなりません。

ただし、自らが受ける報酬額について、①宅建業法に定める「報酬額の最高限度額」を事実と相違する「法定報酬額」として、その何パーセント引きであると表示する場合、②事実と相違して他社の報酬額の何パーセント引きであると表示する場合、③実際のもものよりも報酬額が低額であると表示する場合などは、一般消費者に有利誤認を与える不当表示に該当しますのでご注意ください。

42

Q

### 競り下げ方式による販売

新築マンションの残住戸の値下げ販売に踏み切りたいと考えていますが、できるだけ値下げ幅を小さくしたいので、競り下げ方式で購入希望者を募りたいと思っています。この場合に、これまで販売していた価格を競り開始価格とし、これに加えて最低売却価格も表示したいと考えていますが問題はないでしょうか。

競り下げの方法で競り売りをする場合は、競り開始価格を表示し、かつ、競りの最低成立価格があるときはその旨及び競りが不成立の場合は最低成立価格を公開する旨を表示しなければなりません（規則第13条第2号エ（イ））。

お尋ねの場合に、初めから最低売却価格を表示すると、実質的には競り上げ方式ということになりますから、競り下げ方式をとる意味が失われることになると考えられます。