

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施行規則 新旧対照表

(下線部が変更箇所)

新	旧
<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</p>	<p>(値引と認められる経済上の利益)</p> <p>第1条 (略)</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)～(4) (略)</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若しくは提供すること。</p> <p>(6) (略)</p> <p>3 (略)</p>

新	旧
<p>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、暖冷房施設、</p>	<p>第2条～第4条 (略)</p>

新	旧
<p>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って、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って、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っても、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</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</p>

新	旧
<p>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。</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。<u>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。</u></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>号に掲げるところによる。</p> <p>(1) (略)</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。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) (略)</p> <p>第6条～第8条 (略)</p>

新	旧
<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> <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</p>	

新	旧
<p>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> <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>	

附 則

- 1 この施行規則の変更は、公正取引委員会及び消費者庁長官の承認があった日(令和元年11月13日)から施行する。
- 2 この施行規則の変更の施行の日前に事業者が行った景品類の提供については、なお従前の例による。

## 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施行規則

### (値引と認められる経済上の利益)

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。

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。

- (1) 不動産の代金等を減額すること。
- (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。
- (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。
- (4) 取引の対象となる不動産の品質等を高めること。
- (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。
- (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。

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。

- (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。
- (2) 景品類と不動産の代金等の減額等とを相手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。
- (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。
- (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。

### (アフターサービスと認められる経済上の利益)

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。

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。

- (1) 補修（部材等の交換を含む。）、点検等を行うこと。
- (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
- (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。

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。

- (1) 住宅の増改築費を提供すること。
- (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。

### (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)

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。

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。

- (1) 電気、ガス、上下水道施設、暖冷房施設、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。）
  - (2) 畳、建具その他の造作
  - (3) 造り付けの家具等
  - (4) 別荘等の効用を高めるため、これと一体と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。
  - (5) 不動産の所在地までの案内のための費用であって、妥当な範囲内のもの。
  - (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。
  - (7) 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。
- 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。
- (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。
  - (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。
  - (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あるもの。

（景品類の提供とみなす場合）

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っても、次に掲げる場合は景品類の提供とみなすものとする。

- (1) 提供の相手方を懸賞の方法により特定する場合
- (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。）

（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。

- (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。

（不動産の販売等のため必要な物品、便益等の提供）

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。

- (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。
- (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。
- (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。
- (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。