

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 2 章 宅建業法 第 5 回

広告等の規制

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 誇大広告等の禁止
3. 広告開始時期の制限
4. 取引態様の明示義務
5. その他の業務規制（守秘義務との関係）
6. 景品表示法との関係
7. 重要ポイント整理
8. 出題パターンと注意点
9. 一問一答
10. ケーススタディ
11. 学習メモ
12. チェックテスト
13. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 誇大広告等の禁止の対象事項と、実害の有無を問わず適用される点を理解する
- 広告開始時期の制限（未完成物件の開発許可・建築確認前の広告禁止）を理解する
- 取引態様の明示義務が求められる場面を理解する

2. 誇大広告等の禁止

宅建業者は、宅地建物の広告をするときは、著しく事実に相違する表示をし、または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をしてはなりません（宅建業法 32 条）。

- 対象事項：所在、規模、形質、現在または将来の利用の制限、環境、交通その他の利便、代金・借賃等の対価の額やその支払方法、代金または交換差金に関する金銭の貸借のあつせん
- 違反の効果：実際に誤認して契約した者がいなくても（実害が発生しなくても）、誇大広告等を行った時点で宅建業法違反となる（抽象的危険犯的な規制）
- 罰則：誇大広告等の禁止違反は、6 か月以下の拘禁刑もしくは 100 万円以下の罰金、またはこれの併科の対象となりうる（宅建業法上の罰則の中でも重い部類に属する）

「実際に誰も誤認しなかったから問題ない」という抗弁は通用しません。誇大広告を行った事実自体が違反となる点を正確に理解しておきましょう。

3. 広告開始時期の制限

宅建業者は、宅地の造成または建物の建築に関する工事の完了前においては、その工事に必要な開発許可、建築確認その他法令に基づく許可等の処分があった後でなければ、当該宅地建物の売買その他の業務に関する広告をしてはなりません（宅建業法 33 条）。

- 対象となる業務：広告だけでなく、未完成物件の売買契約の締結、貸借以外の契約の締結、媒介・代理も、開発許可・建築確認等の後でなければ行うことができない（貸借の契約締結・媒介・代理は制限の対象外である点に注意）

「未完成物件の売買契約締結等の制限（36 条）」と「広告開始時期の制限（33 条）」はセットで出題されることが多い論点です。いずれも開発許可・建築確認等の「処分後」でなければ行えない点は共通ですが、貸借の契約締結等は制限の対象外である点を正確に押さえましょう。

4. 取引態様の明示義務

宅建業者は、宅地建物の売買・交換・貸借に関する広告をするときは、自己が契約の当事者となって売買・交換を成立させるか、代理人として売買・交換・貸借を成立させるか、それとも媒介して売買・交換・貸借を成立させるか、その別（取引態様）を明示しなければなりません（宅建業法 34 条 1 項）。

- 広告をするたびに明示が必要（一度明示すれば以後は不要、というものではない）
- 注文を受けたときも、遅滞なく取引態様の別を明示しなければならない（広告時に明示していても、注文時に改めて明示が必要）

5. その他の業務規制（守秘義務との関係）

宅建業者やその従業者（宅建士を含む）は、正当な理由なく、業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはなりません（宅建業法 45 条・75 条の 3）。この守秘義務は、宅建業者を廃業した後、従業者を退職した後も継続します。

- 正当な理由の例：法令に基づく開示請求への対応、本人の承諾がある場合、裁判での証言等

6. 景品表示法との関係

不動産の広告表示は、宅建業法だけでなく、不当景品類及び不当表示防止法（景品表示法）や、公正取引協議会の定める「不動産の表示に関する公正競争規約」による規制も受けます。徒歩所要時間の表示（80m につき 1 分）、新築の定義（建築後 1 年未満かつ未使用）等、細かな表示ルールが定められています。

宅建業法の誇大広告規制と景品表示法の不当表示規制は、目的も所管も異なる別制度ですが、実務上は両方を遵守する必要があります。宅建業法の出題では、あくまで宅建業法 32 条の要件（何を誤認させたか）を中心に問われます。

7. 重要ポイント整理

- ☐ 誇大広告等の禁止は、実害の有無にかかわらず表示自体で違反が成立する
- ☐ 広告開始時期の制限は、開発許可・建築確認等の処分後でなければ広告できない
- ☐ 未完成物件の売買契約締結等の制限も同様に処分後が必要だが、貸借の契約締結等は対象外
- ☐ 取引態様の明示は広告時・注文時それぞれで必要
- ☐ 守秘義務は廃業・退職後も継続する

8. 出題パターンと注意点

「開発許可等の前に広告をしてよいか」という問いは非常に頻出です。「工事の完了前」ではなく「開発許可等の処分の前」が制限の基準である点、貸借契約の締結・媒介・代理は制限対象外である点を正確に区別しましょう。

9. 一問一答

Q. 宅建業者が、開発許可を受ける前に分譲予定地の広告を行った場合、実際に購入者が現れなかったと

しても宅建業法違反となるか。

A. 違反となる。広告開始時期の制限は、開発許可等の処分前の広告自体を禁止しており、実際に取引が成立したかどうかは問わない。

Q. 建築確認前の未完成建物について、宅建業者が貸借の媒介を行うことはできるか。

A. できる。未完成物件に関する制限は売買その他の契約（売買・交換の締結、これらの媒介・代理）に適用され、貸借の契約締結・媒介・代理は制限の対象外である。

Q. 宅建業者が広告で取引態様を明示していれば、注文を受けた際に改めて明示する必要はないか。

A. 改めて明示する必要がある。広告時の明示と注文時の明示は別個の義務であり、広告で明示していても注文時に遅滞なく明示しなければならない。

10. ケーススタディ**状況**

EX 不動産が、造成工事中の宅地について「まもなく開発許可取得予定」という文言を付して分譲広告を掲載しようとしている。担当者は「開発許可取得予定と明記すれば問題ない」と考えている。

原因

広告開始時期の制限は、開発許可等の処分があった後でなければ広告そのものを行うことができないと定めており、「取得予定」という注記を付けても、処分前の広告である以上は宅建業法違反となる。

教訓

EX 不動産としては、開発許可・建築確認等の処分日を正確に管理し、処分前の広告掲載を一切行わない社内フローを徹底する必要がある。担当者の「注記すれば大丈夫」という誤解は重大なコンプライアンス違反につながるため、広告審査体制の整備が実務上重要である。

11. 学習メモ

☐ 誇大広告の対象事項を書き出す：

☐ 広告開始時期の制限と未完成物件の契約締結等の制限の共通点・相違点を整理：

12. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問 1 誇大広告等の禁止は、実際に誤認して契約した者がいなければ違反とならない。

問2 建築確認を受ける前の建物について、その売買の広告をすることができる。

問3 未完成の宅地について、建築確認前であっても賃貸借の媒介を行うことができる。

問4 取引態様は、広告時に明示していれば、注文を受けた際に改めて明示する必要はない。

問5 宅建業者の従業者の守秘義務は、退職後は適用されない。

【解答】問1：×（実害の有無を問わず違反となる） 問2：×（建築確認後でなければ広告できない） 問3：○（貸借の媒介は制限対象外） 問4：×（注文時にも改めて明示が必要） 問5：×（退職後も守秘義務は継続する）

13. 今日のまとめ

- 誇大広告等の禁止は実害の有無を問わず表示自体で違反が成立する
- 広告開始時期の制限は開発許可・建築確認等の処分後でなければならない
- 未完成物件の制限は売買・交換関連のみで貸借は対象外
- 取引態様の明示は広告時・注文時それぞれ必要

次回第6回は「重要事項説明①：宅地建物の権利関係」を学習します。宅建業法の中でも最重要の分野に入ります。