

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4章 税・その他 第8回

景品表示法（不当表示の規制）

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. 景品表示法とは
3. 不動産の表示に関する公正競争規約
4. おとり広告の禁止
5. 二重価格表示の制限
6. 物件の内容・取引条件に関する表示基準
7. 特定用語の使用基準
8. 重要ポイント整理
9. 出題パターンと注意点
10. 一問一答
11. ケーススタディ
12. 学習メモ
13. チェックテスト
14. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 景品表示法と宅建業法の誇大広告規制との関係を理解する
- おとり広告・二重価格表示の禁止内容を理解する
- 不動産の表示に関する公正競争規約の主な表示基準を理解する

2. 景品表示法とは

不当景品類及び不当表示防止法（景品表示法）は、商品・サービスの品質、内容、価格等を偽って表示することや、過大な景品類の提供を防止するための法律です。不動産業界においては、公正取引委員会の認定を受けた業界の自主ルールである「不動産の表示に関する公正競争規約」が、より具体的な表示基準を定めています。

宅建業法 32 条の誇大広告等の禁止と、景品表示法・公正競争規約は、目的も所管官庁も異なる別制度です。宅建業法は宅建業者の業務規制として、景品表示法は表示一般の適正化として、それぞれ機能しますが、実務上はいずれも遵守すべき規範です。

3. 不動産の表示に関する公正競争規約

不動産の表示に関する公正競争規約は、不動産の広告表示について、業界が自主的に定めた詳細なルールです。公正取引委員会及び消費者庁長官の認定を受けており、違反した場合は業界団体による調査・措置の対象となります。

4. おとり広告の禁止

次のような広告は、おとり広告として禁止されています。

- 実際には存在しない物件（架空の物件）に関する表示
- 実際には取引する意思がない物件に関する表示
- 実際には取引できない物件（他の顧客と契約済み、成約済み等）に関する表示

「集客のために好条件の物件情報を掲載し、実際には既に成約済みで別の物件を勧める」という手法は典型的なおとり広告に該当し、厳しく禁止されています。

5. 二重価格表示の制限

二重価格表示とは、実売価格に比較対照価格（旧価格、通常価格等）を併記する表示方法です。原則として禁止されていますが、事実に基づく価格であり、値下げの日から相当期間内（原則として6か月以内）に表示するもの等、一定の要件を満たす場合に限り、例外的に認められることがあります。

6. 物件の内容・取引条件に関する表示基準

公正競争規約は、物件の種類ごとに詳細な表示基準を定めています。代表的なものを挙げます。

- 交通の利便性：徒歩による所要時間は、道路距離 80m につき 1 分間として算出する（1 分未満の端数は切り上げる）
- 新築：建築後 1 年未満であって、居住の用に供されたことがないものをいう
- 宅地の造成・建物の建築が完了していない場合の表示：未完成である旨を明示し、必要な許可・確認等を受けた後でなければ表示できない（宅建業法 33 条の広告開始時期の制限とも連動）
- 面積：メートル法（平方メートル）で表示する。畳数表示を用いる場合、1 畳＝1.62 m²以上の面積を基準とする

7. 特定用語の使用基準

「完全」「完璧」「絶対」等、消費者に著しく優良であると誤認されるおそれのある用語は、原則として使用が禁止されています。「日本一」「業界一」等の最上級表現も、客観的根拠を示すことができない限り使用できません。

8. 重要ポイント整理

- ☐ 公正競争規約は宅建業法とは別制度だが実務上あわせて遵守すべき規範
- ☐ おとり広告（架空物件・取引意思なし・取引不可物件）は禁止
- ☐ 二重価格表示は原則禁止（例外は事実に基づき相当期間内等の要件を満たす場合）
- ☐ 徒歩所要時間は道路距離 80m につき 1 分（1 分未満切り上げ）
- ☐ 新築の表示は建築後 1 年未満かつ未使用の場合に限る

9. 出題パターンと注意点

徒歩所要時間の「80m＝1 分」、新築の「1 年未満・未使用」という数字・定義は最頻出です。おとり広告の 3 類型（架空・意思なし・取引不可）も具体的な事例とあわせて覚えておきましょう。

10. 一問一答

Q. 既に契約済みで取引できない物件を、依然として広告に掲載し続けることは問題があるか。

A. 問題がある。実際には取引できない物件に関する表示は、おとり広告として禁止されている。

Q. 駅から 500m の物件の徒歩所要時間は何分と表示すべきか。

A. $500\text{m} \div 80\text{m} = 6.25$ 分となり、1 分未満の端数は切り上げるため、徒歩 7 分と表示する。

Q. 建築後 2 年が経過し、居住の用に供されたことがない住宅を「新築」と表示できるか。

A. できない。新築の表示は建築後1年未満であって居住の用に供されたことがないものに限られる。

11. ケーススタディ

状況

EX 不動産の広告担当者が、駅からの徒歩所要時間を計算する際、信号待ちや坂道の実際の所要時間を考慮して「徒歩 10 分」と表示しようとしている。実際の道路距離は 720m である。

原因

徒歩所要時間は、道路距離 80m につき 1 分間として機械的に算出することとされており、信号待ちや坂道等の実際の所要時間は考慮しない。 $720\text{m} \div 80\text{m} = 9$ 分となるため、正しくは「徒歩 9 分」と表示すべきである。

教訓

EX 不動産としては、広告表示の基準（80m＝1 分の機械的計算）を担当者全員に周知徹底し、感覚的な所要時間ではなく、公正競争規約の基準どおりに算出する運用を徹底することが、不当表示によるトラブル・行政指導のリスクを防ぐ上で重要である。

12. 学習メモ

□ おとり広告の 3 類型を書き出す：

□ 徒歩所要時間・新築の定義の数字を整理：

13. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問 1 実際には取引する意思がない物件を広告に掲載することは、おとり広告に該当する。

問 2 徒歩所要時間は、道路距離 100m につき 1 分間として算出する。

問 3 新築とは、建築後 2 年未満であって居住の用に供されたことがないものをいう。

問 4 二重価格表示は、一定の要件を満たせば例外的に認められることがある。

問 5 「日本一」等の最上級表現は、客観的根拠を示せない限り使用が禁止される。

【解答】問 1：○ 問 2：×（80m につき 1 分間で算出する） 問 3：×（1 年未満である） 問 4：○ 問 5：○

14. 今日のまとめ

- 公正競争規約は宅建業法とは別制度だが実務上重要な自主ルール
- おとり広告（架空物件・取引意思なし・取引不可物件）は禁止
- 徒歩所要時間は80mにつき1分（端数切り上げ）、新築は1年未満かつ未使用
- 二重価格表示は原則禁止だが一定要件で例外あり

次回第9回は「統計・土地・建物（5問免除科目）」を学習します。最新の統計データを扱う分野です。