

## 価格の総額表示（消費税込みの価格表示）について

不動産業界では、消費税が導入された平成元年4月1日から2年間の期限付で「消費税についての表示の決定に係る共同行為」(表示カルテル)を締結し、これに基づき価格(賃料を含む)については、消費税を含んだ総額表示をしてきました。

この期間中の共同行為によって、現在では販売価格に消費税が含まれていることが不動産業界の正常な商慣習として定着しています。

従って、不動産業界においては、いわゆる「外税方式」を採用した他の業種とは異なり、今回の消費税法改正に伴う総額表示の義務付けに関しては混乱なく受け入れられるものといえます。

価格については、これまでどおり消費税相当額を含んだ総額を表示すればよいのです。

総額表示に加えて、[1]消費税込価格である旨、[2]価格に含まれる消費税額、[3]税抜価格と消費税額を表示することなどは、より詳しい価格の内容を表示するものですから、これらの表示をすることは何ら問題ありません。

なお、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、譲渡、賃貸等に課されるべき消費税等相当額は、宅建業法第47条第1号の重要な事項に該当することとなるので、故意に事実を告げず、または不実のことを告げた場合は、宅地建物取引業法第47条違反として取り扱われるので、取引の当事者に対して消費税等相当額を明示すべきこととされています。

従って、実務上、重要事項説明書を兼ねることが多いパンフレットに添付される価格表等においては、価格に含まれる消費税額を明記しておいた方がよいでしょう(例:価格3,500万円(うち消費税額90万円))。

また、規約第18条において「建物(土地付き建物を含む。以下同じ。)の価格について、消費税が含まれていないのに、含まれていると誤認されるおそれのある表示(第42号)」「建物の価格について、消費税を含まない価格のみを表示し、建物代金の額が明りように判断できないため、実際のものよりも有利であると誤認されるおそれのある表示」(第43号)を不当表示として規制しています。

### 【参考1】消費税法(抜粋)

(価格の表示)

第63条の2 事業者(第9条第1項本文の規定により消費税を納める義務が免除される事業者を除く。)は、不特定かつ多数の者に課税資産の譲渡等(第7条第1項、第8条第1項その他の法律又は条約の規定により消費税が免除されるものを除く。以下この条において同じ。)を行う場合(専ら他の事業者に課税資産の譲渡等を行う場合を除く。)に

において、あらかじめ課税資産の譲渡等に係る資産又は役務の価格を表示するときは、当該資産又は役務に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を含めた価格を表示しなければならない。

## 【参考2】宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号）（抜粋）

その他の留意すべき事項

1（略）

2 消費税等相当額の扱いについて

法第32条、第38条、第39条、第41条及び第41条の2等の規定の適用に当たっては、売買、賃借等につき課されるべき消費税等相当額については、「代金、借賃等の対価の額」の一部に含まれるものとして取り扱うものとする。なお、割賦販売については、法第35条第2項の規定に基づき、現金販売価額と割賦販売価額が区分されている場合で、契約書に分割支払に係る利子額を記載したときは、その利子の額については、非課税となる。

また、法第37条第1項第3号又は第2項第2号の規定により、宅地建物取引業者は、契約を締結したときは、遅滞なく、「代金の額」又は「借賃の額」を記載した書面を交付しなければならないこととされているが、消費税等相当額は、代金、借賃等の額の一部となるものであり、かつ、代金、借賃に係る重要な事項に該当するので、「代金の額」又は「借賃の額」の記載に当たっては、「当該売買、賃借等につき課されるべき消費税等相当額」を明記することとなる。また、交換については、「交換差金の額」に関する事項として、「当該交換につき課されるべき消費税等相当額」を明示することとなる。同様に、法第34条の2第1項第5号又は法第34条の3の規定により、媒介又は代理契約を締結したときは、遅滞なく「報酬に関する事項」を記載した書面を交付しなければならないこととされているが、その記載に当たっては、当該報酬の額に含まれる消費税等相当額に関する事項についても記載することとなる。

なお、譲渡、賃貸等に課されるべき消費税等相当額は、法第47条第1号の重要な事項に該当することとなるので、宅地若しくは建物の売買、交換又は賃借の各当事者に対して故意に事実を告げず、又は不実のことを告げた場合には、法第47条違反となる。

また、消費税法第63条の2の規定により、不特定多数の一般消費者に対して物件価格、賃料等を表示する場合は、譲渡、賃貸等に係る消費税等相当額を含んだ額を表示しなければならないことに留意すること。