

公取協通信



公益社団法人
首都圏不動産公正取引協議会
Real Estate Fair Trade Council

1. 11 月度の措置

【 警告・注意 】

11月度は、4社に対して警告、47社に対して注意の措置を講じました。このうち、警告2社と注意1社の事案を紹介します。

A社	国土交通大臣免許（4） 措置：警告 対象広告：ホームページ 対象物件：新築住宅1物件	1 「新築戸建」、「築年月 2026年3月」、「現況 未完成」⇒ 広告時点において、建築基準法第6条の確認を受けていないため、新築住宅として広告してはならない。 2 「建物面積 99.36㎡」⇒ 82.24㎡ 3 「間取り 3SLDK（1階：洋室6.0帖／S 6.0帖 2階：LDK15.0帖 3階：洋室6.0帖／洋室6.0帖）」⇒ 1階の「洋室6.0帖」の畳数は4.1畳、1階の「S6.0帖」は存在しない。 4 「容積率 200%」⇒ 180% 5 必要な表示事項のうち、私道負担面積（191㎡の12分の1）及び建築確認番号不記載
B社	国土交通大臣免許（3） 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：分譲宅地1物件	「都市計画 調整区域」、「建築条件なしなので、好きなハウスメーカーで自由に建築可能」、「条件等 -」等と特段の制限なく誰でも建物の建築ができるかのように表示 ⇒ この土地は〇〇市又は隣接する市町の市街化調整区域に20年以上居住する親族を有する者しか建物の建築ができない。
C社	国土交通大臣免許（6） 措置：注意 対象広告：ホームページ 対象物件：新築分譲マンション1物件	1 「販売戸数 未定」、「販売価格 3,900万円台～4,400万円台」⇒ 3,900万円台から7,200万円台 2 「住戸専有面積 未定」⇒ 専有面積（55.02㎡～70.13㎡）は確定している。 3 「バルコニー面積 未定」⇒ バルコニー面積（8.71㎡～12.75㎡）は確定している。

2. 11 月の主な業務概況

不動産広告管理者認定試験

賛助会員を対象とする不動産広告管理者認定試験を実施しました。

開催日	実施内容	受験者数	開催場所
11月12日	不動産広告管理者認定試験	58名	主婦会館プラザエフ（千代田区）

※合格者11名（合格率18.9%）、可否の結果は12月10日に発送予定です。

会議等 (○ 主催 ● 外部)

開催日	会 議 等	開催場所・方法等
11月 4日	○ ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ (第291回) ※ 事務局職員が出席	オンライン
12日	○ 申告事案検討会議	事務局
20日	○ 調査指導委員会 (第1)	オンライン
25日	○ ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ (第292回) ※ 事務局職員が出席	オンライン
	○ 調査報告検討会議	事務局
28日	● (公社)日本広告審査機構 (JARO) 関係団体協議会 ※ 理事事務局長が出席	同機構会議室 (中央区)

公正競争規約研修会

開催日	対象者	参加者数・社数	開催方法
11月7日	賛助会員	114名・28社	オンライン

正会員、加盟事業者、他地区不動産公正取引協議会主催の研修会及び動画収録への講師派遣

開催日	主催者	対象者 (参加者数) 等	開催場所・方法等
11月 4日	東北地区不動産公正取引協議会	加盟事業者 (143名)	仙台国際センター (仙台市)
5日		加盟事業者 (90名)	ビッグパレットふくしま (郡山市)
6日		加盟事業者 (170名)	山形ビッグウイング (山形市)
	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部	新入会員 (33名)	横浜S Tビル (横浜市)
	(公社)全日本不動産協会東京都本部	収録	全日ホール (千代田区)
7日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 第一ブロック	会員 (48名)	ホテル河鹿荘 (箱根町)
10日	ミサワホーム(株)	社員 (110名)	オンライン
	(公社)東京都宅地建物取引業協会	収録	東京都宅建会館 (千代田区)
14日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会	会員 (75名)	神奈川県不動産会館 (横浜市)
	東北地区不動産公正取引協議会	加盟事業者 (94名)	弘前パークホテル (弘前市)
18日	(一社)全国住宅産業協会	会員 (37名)	麹町中田ビル (千代田区) (オンライン併用)
21日	三井不動産リアルティ(株)	社員 (5名)・収録	本社 (千代田区)

3. 不動産広告Q & A

Q 取引する物件を中心とした景観写真や取引する建物の室内写真を広告に掲載するにあたり、AIで加工（物件の近くにある電柱・電線を消す）を行い、より魅力的に見せることはできますか？また、「※AIで加工をしています」等の注釈を記載することで、広告のルールに違反しませんか？



建物外観写真



建物外観写真(参考)※AIで加工しています

A 表示規約第23条第43号において、「物件からの眺望若しくは景観又は物件を中心とした眺望若しくは景観を示す写真、動画、絵図又はコンピュータグラフィックスによる表示であって、事実に相違する表示又は実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示」と規定していますので、物件の周囲が実際と異なる写真を用いることはできません。

また、表示規約第23条第42号において、「モデル・ルーム又は写真、動画、コンピュータグラフィックス、見取図、完成図若しくは完成予想図による表示であって、物件の規模、形状、構造等について、事実に相違する表示又は実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示」と規定していますので、同様に室内が実際と異なる写真を用いることはできません。

「※AIで加工しています」等の注釈を記載したとしても、実際と異なる写真等を広告に表示することはできません。



公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 (<https://www.sfkoutori.or.jp>)

東京都千代田区麹町1-3 ニッセイ半蔵門ビル3階(〒102-0083) TEL: 03(3261)3811

〈本通信の内容は、転載可能です。転載の際には、出典を明らかにしてご利用ください。〉

例:「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第363号】より引用」

