公取協通信第３７２号（２０２６年１１月号）

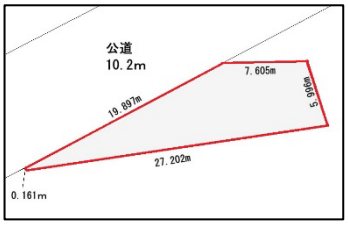
公取協通信

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

１．10 月度の措置

【 厳重警告及び違約金課徴 】

10月度は、２社に対して厳重警告及び違約金課徴の措置を講じました。

A社	東京都知事免許（２） 違約金額：25万円 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸共同住宅６物件	1　おとり広告（契約済み又は入居済み） 契約済み又は入居済みとなった後、削除せず、長いもので5か月以上、短いものでも１か月以上継続して広告（６件） 2 「敷引・償却　－」 ⇒ 賃料の1か月分（133,000円）の償却金が必要（1件） 3　ルームクリーニング費用及びエアコンクリーニング費用不記載（各1件） 4　家賃保証会社ついて、 (1)「保証会社利用可」 ⇒ 家賃保証会社との契約が取引の条件であり、家賃保証料（契約時50,000円、2年目以降毎年10,000円）が必要（1件） (2) 家賃保証会社との契約が取引の条件であるのに、その旨及び家賃保証料（契約時45,500円、2年目以降毎年10,000円、毎月330円）不記載（1件） (3)「保証会社利用必　指定保証会社利用費必要」と記載するのみで、家賃保証料（連帯保証人がいる場合は契約時40,000円、連帯保証人がいない場合は契約時80,000円）不記載（1件） 5　小学校について、 (1)「○○小学校（小学校）まで1079m」 ⇒ この物件の学区は△△小学校（物件から1,100m） なお、○○小学校は物件が所在する「市」に隣接する別の市に所在するもの（1件） (2)「□□小学校（小学校）まで1430m」 ⇒ この物件の学区は××小学校（物件から1,100m）（1件）
B社	東京都知事免許（１） 違約金額：50万円 対象広告：ポータルサイト 対象物件：一棟売りアパート９物件	1 「１棟アパート　販売価格 6490万円　表面利回り 7.10%　想定年間収入 460.8万円（38.4万円／月）　建物構造 木造　築年月 2027年02月（新築）　建物面積 141.00㎡　階数 3階建て　建築確認番号 第２５○○○○８２８号　取引態様 仲介」等と記載するなど、新築一棟売りアパートを取引するかのように表示 ⇒ 表示の建築確認番号は架空のものであり、実際には、建築工事に際し必要とされる建築確認を受けておらず、B社は、売主が売地として取引しようとしているものを、売主の承諾なしに勝手に新築の一棟売りアパートとして広告したもの（9件） 2　著しい不整形画地であるのに、その旨不記載（1件）  3 「私道負担面積　－」 ⇒ 30㎡の私道負担面積あり（1件） 4 「○○駅まで30分」（電車の所要時間）等 ⇒ 日中平常時の所要時間であり、朝の通勤ラッシュ時の所要時間不記載（3件）

		5 「商業施設、大型スーパー徒歩圏内！」等 ⇒ 物件からの道路距離又は徒歩所要時間不記載（3件） 6 「ローン紹介可能（金利1～2%台・自己資金10%～フルローン）」等 ⇒ 金融機関の名称若しくは商号又は種類及び利息を徴する方式又は返済例不記載（3件） 7 必要な表示事項のうち、引渡し可能年月及び各住戸の専有面積不記載（各1件）

【 厳重警告及び違約金課徴以外 】

10月度は、２社に対して厳重警告、６社に対して警告、12社に対して注意の措置を講じました。このうち、厳重警告及び警告各１社の事案を紹介します。

C社	国土交通大臣免許（５） 措　　置：厳重警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸共同住宅３物件	1 おとり広告（契約済み） 契約済みとなった後、削除せず、長いもので1か月以上、短いもので17日間継続して広告（3件） 2 「保証会社利用必 初回保証料：総賃料の50%」 ⇒ 毎月の家賃保証料（1,140円）不記載（2件） 3 「周辺情報 ○○（ショッピングセンター）まで2061m」 ⇒ 2024年1月に閉店しており、広告日時点では利用不可（1件） 4 「○○club1.7万円 鍵交換代1.65万円」 ⇒ ○○clubの費用は20,000円、鍵交換費用は27,600円（1件） 5 ルームクリーニング費用不記載（1件）
D社	神奈川県知事免許（１） 措　　置：警告 対象広告：ホームページ 対象物件：賃貸共同住宅１物件	1 「冷蔵庫付」、「TVモニタ付インターホン」、「駐輪場」 ⇒ いずれも設置されていない 2 「フローリング」 ⇒ クッションフロア 3 「保証会社 加入要 保証会社利用料：賃貸保証：加入要 初年度35,000円」 ⇒ 2年目以降の保証料(毎年10,000円)不記載 4 「小学校学区 ◇◇小学校」、「中学校学区 ◆◆中学校」 ⇒ 物件からこれらの学校までの道路距離又は徒歩所要時間不記載

2. 10 月の業務概況

会議等（○ 主催 ● 外部）

開催日	会 議 等	開催場所・方法等
10月２日	● (一社)全国公正取引協議会連合会 連絡会議 ※ 専務理事及び常務理事事務局長が出席	KKRホテル東京（千代田区）
６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302回）	オンライン
15日	○ 調査指導委員会 新委員への業務説明会	事務局
	○ 調査指導委員会・事情聴取会（第２）	事務局
16日	○ 上期会計監査	事務局
20日	○ 会長への業務報告 ※ 専務理事及び常務理事事務局長が対応	東急不動産ホールディングス(株)（渋谷区）
22日	○ 第５回理事会	オンライン

当協議会主催の研修会

開催日	対象者	参加者数	開催方法・方法等
10月8日	神奈川県、千葉県及び埼玉県所在の加盟事業者	202名・61社	オンライン

正会員、加盟事業者等主催の研修会への講師派遣

開催日	主催者	対象者（参加者数）	開催場所・方法等
10月８日	(公社)全日本不動産協会埼玉県本部	新入会員（26名）	埼玉会館（さいたま市）
９日	(株)東宝ハウス国分寺［東京宅建会員］	社員（28名）	本社（国分寺市）
13日	東急不動産(株)［不動協・FRK会員］	社員（175名）	本社（渋谷区） （オンライン併用）
16日	東海不動産公正取引協議会	賛助会員（20名）	愛知県宅建会館（名古屋市）
19日	東京建物(株)［不動協・FRK会員］	社員（180名） ＋動画収録	本社（中央区）
23日	大東建託リーシング(株)、ハウスコム(株)、いい部屋ネット加盟店 ［全住協、日管協等の会員］	社員（2,520名） ＋動画収録	本社（品川区）
28日	東北地区不動産公正取引協議会	加盟事業者（407名） ＋動画収録	ホテル青森（青森市） （オンライン併用）
29日	東武不動産(株)［不動協・FRK会員］	社員（18名）	本社（墨田区）
30日	国土交通大学校	宅建職員（19名）	国土交通大学校（小平市）

３．不動産広告Ｑ＆Ａ

Q　**これから募集する部屋の室内動画を撮影し、この動画を基に、人が室内を案内している動画をＡＩで作成しようと考えています。「実際の室内動画を基に、登場人物及びナレーションをＡＩにより合成しています。」等と注釈を入れる予定ですが、こういった動画を掲載することは問題ないでしょうか？**

A　ＡＩにより人物及びナレーション（音声）を合成し、物件を案内する動画を使用すること自体は問題ありませんが、ナレーションも表示規約の適用を受ける「表示」に該当しますので、「最高」、「完ぺき」等の特定用語の使用基準や不当表示等の規定に抵触するような表現があった場合には、ＡＩにより合成したものである旨の記載があったとしても、表示責任を免れることはできません。

　また、人等を合成する以外に室内の汚れ等を除去したりしてしまうと、実際の物よりも新しい（綺麗）と誤認されるおそれがありますので、ご注意ください。

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 372 号】より引用」