



不動産広告における表示の規約改正、所要時間の規定強化などを9月から施行

不動産公正取引協議会連合会は、「不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則」の改正について、公正取引委員会及び消費者庁の認定・承認を受け、2022年9月1日に施行すると発表した。

不動産広告における表示の基準や掲載事項を定めた自主規制ルール

全国9地区の不動産公正取引協議会では、会員の不動産業界団体に所属する不動産事業者が守るべき自主規制ルールを運用し、そのルールを公正取引委員会と消費者庁から認定を受けていて、「不動産の表示に関する公正競争規約」や「表示規約施行規則」は約10年ぶりの大幅な改正となるが、主な改正点をいくつか紹介する。

■物件種別に「一棟売りマンション・アパート」を新設
物件種別に「一棟売りマン

ション・アパート」を新設。また、必要な表示事項を定めた一覧表に「一棟売りマンション・アパート」を追加し、広告掲載の際に必要な表示事項を追加。

■本広告を実施すべき広告媒体の変更

予告広告を実施した後に行う必要がある「本広告」について、予告広告と同一媒体(同一エリア)で行う他、インターネット広告のみでも可能とする規定を追加。

■電車等の所要時間の規定を強化
「通勤時の所要時間が平常時の所要時間を著しく超えるときは通勤時の所要時間を明示すること」と規定していたが、「朝の通勤ラッシュ時の所要時間を明示し、平常時の所要時間をその旨を明示して併記できる」に変更。また、「乗り換えを要するときは、その旨を明示する

物件から駅や商業施設等までの所要時間や道路距離

「〇〇市役所まで200mから450m」
「〇〇市役所まで3分から6分」

※ 市役所までの道路距離または徒歩所要時間は、最も近い「B棟」の出入り口からと最も遠い「C棟」の出入り口からの表示が必要です。

出典:不動産公正取引協議会連合会「表示規約・同施行規則の主な改正点を解説したリーフレット」

こと」と規定していたが、「乗り換えを要するときはその旨を明示し、所要時間に乗り換えに概ね要する時間を含めること」に変更。

なお、時間の算出には、インターネットの乗換案内サイトの利用が可能。

■物件から駅や商業施設等までの所要時間や道路距離の規定を強化
マンションやアパートについては、「建物の出入り口を起点」とすることを明文

化することに。

また、販売戸数(区画数)が2以上の分譲物件においては、最も近い住戸(区画)までの徒歩所要時間等を表示することとしていたが、最も遠い住戸(区画)までの所要時間等も併記することに。

■二重価格表示の規定を緩和

過去の販売価格を比較対象とする二重価格表示について、「3ヶ月以上前に公表された価格で3ヶ月以上販売していなければできない」としていたが、「直前の価格で2ヶ月以上」販売していれば可能。二重価格表示をするための条件は、以下のとおり。

- 過去の販売価格の公表日および値下げの日を明示すること
- 比較対象とする過去の販売価格は、値下げの直前の価格であつて、値下げ前に2ヶ月以上にわたり実際に販売のために公表していた価格であること
- 値下げの日から6ヶ月以内に表示すること

●過去の販売価格の公表日から、二重価格表示を実施する日まで、物件の価値に同性が認められるものであること

●土地(現況有姿分譲地を除く)または建物(共有制リゾートクラブ会員権を除く)についての表示であること

参考/不動産ジャパン2022年9月14日の記事より

黒木代表のひとことコラム

2014年7月に創刊した「ケイアイ通信」も、今月で第100号という節目を迎える事が出来ました。

その間、様々な社会情勢の変化に伴い、グループ各社も数々の改革を行い、今日まで順調に成長してまいりました。これもひとえに、この会報誌を送付させていただいているオーナー様を初め、関係各社の皆様のお陰であると心より感謝申し上げます。

この会報誌を発行するにあたり最も重視したのは、社員を含めたグループ各社の事をもっと知ってもらいたいという思いでした。皆様方と接する機会のある社員は限られています。ご紹介出来たのは管理職社員が中心でしたが、今後成長する社員を出来るだけ多くご紹介出来ますよう頑張ってください。ご支援のほどよろしくお願ひ申し上げます。



(株)ケイアイホーム神辺店 店長 朝野和平

ネットの充実が勝負を分ける、実際に住むイメージを掻き立てるサイト構築を目指して。

■今期から店長に昇格しましたが、店舗運営は順調ですか？

私はこの店舗で、店長が不在のままリーダー、そしてその後1年間副店長としてやってきましたので、店舗での業務自体は問題ありません。ただ、正式に店長を拝命してみると、急に責任の重さを痛感させられています。今までは副店長という事に甘えていた部分が多かったのかもしれないですね。もっともっと頑張らなきゃいけないと思っています。

■仕事で何か迷っている事はありますか？

やはり人財育成や部下との関わり方が難しいと感じています。現在、私の部下は2人とも女性です。日頃からすごく頑張ってくれているので本当に助かっていますが、仕事なので時には厳しい事も言わなければならぬ場面もあります。そんな時、どういう気遣いが必要なのか、接し方が良く分からない部分もあります。更には、これからの新人に私が上司や先輩から学んだ事がそのまま通用するかどうか迷っています。

■更なる売上アップのために、どんな事に取り組んでいますか？

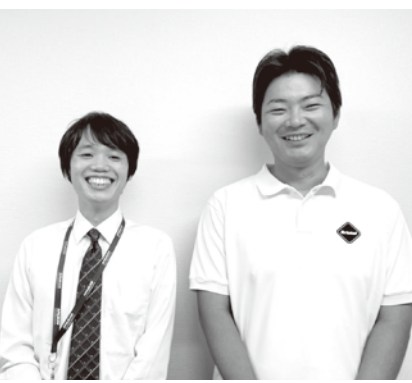
営業戦略としては、今とはかくネットの充実には力を入れています。先ずは掲載物件数の増加に取り組んで、今期になってからは掲載数を100件ほど増やしました。お客様のニーズや好みは様々なので、これに対応する物件をラインアップしておかないと勝負にならないと考えています。

堀江社長の役員室だより

(株)ケイアイホーム / (株)ケイアイコム / ミニシティ代表取締役社長 堀江祐樹

■その内容についてはいかがですか？

真つ先に目に飛び込んでくる写真は重要な要素です。色々と工夫して撮影したり、パノラマ写真を入れたりして、出来るだけ多くの写真を掲載した実際に住むイメージを掻き立てるサイトにしたいです。これまでの経験から写真が多いほど訴求力が高くなるかと確信しています。



- ◆ 朝野 和平方プロフィール
- ◆ 生年月日 / 1991年2月20日
- ◆ 出身地 / 広島県
- ◆ 血液型 / A型
- ◆ 入社年 / 2017年
- ◆ 趣味 / 特になし
- ◆ 好きな食べ物 / カレー
- ◆ 資格 / 保育士、幼稚園教諭
- ◆ 家族 / 妻
- ◆ 座右の銘 / 時は金なり
- ◆ 感心事 / 子育て

不動産関連のトラブル事例 90

国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例を紹介。

今回は、「競売妨害に当たるとする暴力団の占有と損害賠償」についてです。

◆ 事案の概要 ◆

土地及び建物には根抵当権が設定されていたところ、平成6年1月18日に競売開始が決定し、平成7年7月最低売却価額を約3,204万円として期間入札が実施された。その後の数回にわたる期間入札の後平成11年6月、指定暴力団組長Yは本件建物の占有を開始した。その後さらに数回にわたり期間入札が実施され、平成14年8月の最低売却価額は699万円であった。債権者であるXは、Yが本件競売を妨害したとして、(ア)得べかりし配当金500万円と(イ)その遅延による約331万円の損害を被ったとして、提訴した。一審は、(ア)Yは、本件競売を妨害したものと認められる。(イ)Yの妨害がなければ、最低売却価額を9

99万円とした平成14年3月に実施された期間入札で落札されたものと認められる。従って、Xの損害は上記999万円の前提とした遅延損害金99万円余であると判断したが、Xは不服として控訴した。

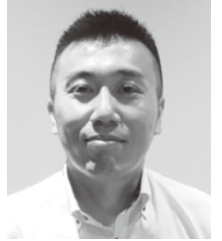
◆ 判決の内容 ◆

競売対象の建物を暴力団事務所として使用し、かつ同建物敷地の一部取得が、競売を妨害し担保権者に対する不法行為となり、不法占有が終了し価値が回復するとしても、これをもって法秩序を無視する不法行為者が負うべきであろう損害賠償義務が軽減されることと解する事はきわめて不当であり、Xには500万円を超える損害が生じたとして、最低売却価額の下落が対象不動産の交換価値の減少と認められた。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

グループ各社・事業部のスタッフ紹介

ケイアイグループ各社・各事業部の店舗スタッフを紹介いたします。



今回は、(株)ケイアイ不動産販売 広島支店 主任 山本淳平編です。

お客様の要望に二年越しで
応える、この経験から多くの
事を学びました。

不動産販売の魅力と言
えば、やはり扱わせてい
ただく金額が大きいとい
う事です。売上の契約
が無事に完了した時に
は、達成感で心が満たさ
れて無上の喜びを感じ
ます。お客様にとつて
も、一生に一度と言つて
も良いくらい大きな
買い物ですので、そこに
自分がお役に立てたと
いう事がこの上なく光
榮に感じられます。
私は、前職も不動産会
社に勤めていました。そ
こはご家族で経営され
ている会社で、足掛け7
年間お世話になりました。
主な業務はビル管理
でしたが、賃貸も少し
扱っていましたので幅広
くノウハウを学ばせてい
ただきました。その内に
不動産売買も出来るよ
うになればこの業界で
は一人前だと思い、色々
と求人サイトを探して
この会社に行き着いた
次第です。
今までで一番記憶に残つ
ている契約は、問い合せ

をいただいたから何と
1年後に契約に至った
という案件でした。初め
は全然お客様のご希望
に添えない物件だったの
ですが、1年の間に少し
ずつ条件をクリアして、
最後にはお客様の印鑑
をいただく事が出来ま
した。この経験で、お客
様の気持ちにどれだけ
寄り添う事が出来る
か、その努力がとても大
切な事を学びました。
と同時に、自身の粘り
強い性格も発見する事
が出来、仕事への自信に
つながりました。
夢は10年前に1ヶ月間
をかけてヒッチハイクし
た東南アジアの国々を
再び訪れる事です。あの
ゆつたりとした穏やか
な時間にまた浸りたい
と想っています。



(株)ケイアイ不動産販売 広島支店
〒731-0124 広島県広島市安佐南区大町東1丁目11-7 ツインズ大町 II 103

相続MEMO知識

Vol.27 「感謝される仕事」編

相続の不安や疑問・心残りなど、
潜在的な問題を顕在化し解決いたします。

このコーナーは、相続と認知症対策に関する情報をシリーズでお伝えしていきます。

私が相続コンサルタント
という「仕事」に取り組
んで約3年が経ちまし
たが、創業した約6カ月
後に新型コロナのパンデ
ミックが発生し、それ以
降今日までセミナー等で
オーナー様にお会いする
事が出来なくなっていま
いました。

その6カ月の間で今でも
思い出される事は、相続
コンサルタントとして関
わったオーナー様からの
感謝のお言葉です。

- ・1人で悩んでいた事が解消された
- ・他に相談はしていただけど、何かモヤモヤがあったモノが解消された
- ・子供達にどのように伝えようか悩んでいた事が家族会議で解消された
- ・自分がどうしたいのか何となく感じていた不安が解消された
- ・家族会議で子供の本音を聞く事が出来、相続の方向性が決まった
- ・相続税の発生有無と必要な納税額を把握する事で、ひとまず安心出来た
- ・今のまま何もしないとどうなるのかが明確になり、次に進む事が出来た
- ・家族会議で子供達に相続発生後に起きる事やリスクを伝える事が出来た
- ・我が家は仲がいいから大丈夫と思っ
てはいるが、採る可能性のあるモノ
を排除出来た

等々、相続コンサルタント
トとしてはとても嬉しい
お言葉です。相続という
人生の重要なタイミング
に関わらせて頂き、心か

ら感謝しております。
私が相続コンサルタント
として一番大切にしてい
る事は、「オーナー様ご
自身はどうしたいのです
か？」をしつかりとヒア
リングする事です。が、実
際はどう判断したら良い
か決められていない方が
ほとんどです。ですから
先ずは、「どうしたいの
か」を決めて頂く為に次
の事を行っております。

「相続の潜在的な問題
(見えていない問題)を
顕在化する(見える状況
にする)」

不動産オーナー様は特
に、ご自身に今相続問題
が起きたらどうなるの
か？を知っておく必要が
あります。相続税がかか
る、かからないだけが問
題の解決だどご認識さ
れていると、残された家
族に争いの種が残ります
ので、先ずは現状を知る
事から始めてください。



「家族の幸せから考える相続」を
プロデュースします。 松下浩仁

全国の家賃・間取り動向及び
グループ内の問い合わせ動向

「データCLIP」ケイアイお役立ち情報

■全国賃貸物件家賃動向

4年7月末調査

都道府県	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
埼玉県	54,190	2.4%	64,003	0.7%	72,372	-1.6%	60,931	0.6%	83%
千葉県	54,494	0.6%	60,322	0.2%	71,168	0.0%	58,913	0.0%	81%
東京都	69,442	1.1%	85,101	0.2%	91,150	1.0%	73,160	1.0%	100%
神奈川県	61,168	4.1%	76,852	2.6%	86,071	2.3%	68,747	2.5%	94%
愛知県	51,319	5.2%	58,851	2.6%	62,936	2.2%	55,404	1.8%	76%
奈良県	47,209	-6.8%	56,513	4.8%	74,500	28.3%	55,054	3.3%	75%
京都府	53,808	2.1%	71,577	1.4%	77,746	-0.1%	58,195	1.7%	80%
大阪府	57,407	4.2%	67,294	-0.7%	74,395	3.4%	61,855	2.9%	85%
兵庫県	50,684	-1.8%	56,708	-2.6%	69,240	0.7%	56,317	-1.9%	77%
鳥取県	38,617	2.0%	46,659	2.0%	57,609	-2.0%	4,380	0.9%	60%
岡山県	46,158	5.2%	55,774	4.0%	62,796	1.7%	50,997	4.8%	70%
島根県	43,774	0.4%	54,559	2.5%	58,142	-9.3%	50,342	-0.1%	69%
広島県	47,007	-2.4%	58,925	-0.9%	66,798	-0.9%	52,543	-2.3%	72%
山口県	39,648	0.2%	51,369	1.2%	59,442	2.5%	47,385	0.4%	65%
徳島県	40,165	1.1%	51,453	6.0%	56,461	-9.1%	48,999	1.8%	67%
香川県	41,565	1.0%	49,189	3.0%	52,492	-3.3%	46,973	0.3%	64%
愛媛県	39,782	2.3%	48,231	-3.1%	54,931	4.4%	46,282	1.8%	63%
高知県	41,742	1.8%	53,215	1.0%	60,533	2.1%	48,676	2.1%	67%
福岡県	48,089	0.2%	5,357	1.7%	68,925	-0.6%	55,930	0.6%	76%
全国	51,042	4.2%	58,330	-2.6%	66,102	-0.9%	55,348	-1.5%	76%

※資料出所: 全管協共済会 小額短期保険契約実績より
※総平均賃料は、1部屋から3部屋まですべてのデータより算出したものです。

■お客様から当グループへの物件問い合わせ家賃動向(参考)

4年7月末調査

所在地	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
広島市/廿日市	50,933	3.8%	61,011	-2.2%	73,006	0.6%	56,646	-2.4%	77%
三原市	43,830	-2.0%	55,136	1.2%	61,048	14.0%	50,879	3.1%	70%
福山市	45,148	-3.3%	51,419	-2.7%	65,234	7.8%	51,895	-0.5%	71%
倉敷市	47,115	10.6%	56,012	8.3%	56,767	-18.6%	53,221	0.5%	73%
岡山市	42,368	-11.8%	52,286	0.8%	68,284	7.5%	49,229	-8.3%	67%

賃貸経営者が知っておきたい
“あれ屋これ家” 税務編 100

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介



「消費税インボイス制度」その1

皆様こんにちは。コロナの状況ですが、河野デジタル相がCOCOAの機能停止の方針を明らかにしました。(時期は未定ですが)今後は、コロナと共存する社会を目指すのだと思います。さて、今月から「消費税インボイス制度」についてシリーズでご説明します。

同制度は令和5年10月1日からの導入が決まっています。残り1年を切り、同制度に関する問い合わせが増えていきます。オーナー様も対応を求められるケースがあります。その具体例は来月以降にご説明しますが、対応を求められるオーナー様は早めに検討する必要があります。同制度をご理解頂く前提として、その「消費税の仕組み」をご説明します。

皆様は買い物の際、消費税10%を支払っています。この消費税10%はどういう仕組みで税務署へ納められるのでしょうか。A(消費者)がB(小売業者)から商品を購入し消費税10%をBへ支払います。Bは「Aから預かった消費税10%」の全額を税務署へ納めるわけではありません。BがC(卸売業者)から商品を購入する時にも「Cへ消費税10%を支払いますので、Bが税務署へ納めるのは、①Aから預かった消費税から②Cへ支払った消費税を引いた差額」です。

令和5年10月1日から始まる同制度では、上記の計算式のうち、②控除できる消費税の取り扱いが厳しくなります。したがって、取引先Cの立場の人がインボイスに対応しないと、Bが納める消費税が増えるので、Cとの取引をBが敬遠するかもしれません。