

2018年3月13日号(平成30年)第3557号週刊

全国の読者とともに71年

購読のお申込みは

0120-155103

ホームページ http://www.jutaku-s.com



住宅新報

ります! 東京23区 横浜・川崎 周辺
成物件/一戸から複数物件 一括 土地まで
光トレーディング trading.co.jp 03-3440-7204

話題・解説

売却媒介に集く病魔

Q & A

Q&Aが分かる!

記者A いやあ、休眼を満喫してきました。
記者B 確か、韓国旅行だったよな。ブチ美容整形でもして来たのか。
A いやいや、もっぱら関心は「食」です。焼肉因です。美容整形と言え、今回医療法の改正により、美容施術のヒョウブアプター(術前後)写真の広告掲載が禁止されていますね。
B 虚偽や誇大広告を禁止する。当然だ。不動産業界でも同様だ。「ちびり」がなくなると、手口が巧妙化、更に悪質化もしていること。
A 悪質な業者に対しては、厳重に対処したいですね。
B その売買物件でも最近では、別の方法で似たようなケースを開いているのが、既に売れてしまっているのに、総額が半額とか何

は、厳重指導と違約金徴収の制裁がありますが、換装は至りません。不動産ポータルサイトの広告掲載禁止は、ネットのこの時代に、営業上で手痛い処分なのですが、業界の自主規制団体である首都圏近畿圏の不動産公正取引協議会が、厳しい姿勢で臨んでいるのだが、A 物件広告を、住まいを

とかを置いて、消費者を誘引しているのか。
A それとは違って、自宅の売却媒介の依頼時に、不動産会社が相対的に、かなり高い査定額を提示して「ぜひ売ってくださいよ」と大膽に押し付けたら、それが、未だに売れない状態が、虚偽だつたと思っています。
B それは「高預かり」と

は、普通のことですね。それは本当にその高値で不動産が売れる場合だろ。だが実際は、他社との競争の手前、高値の査定額を提示する。その後は大して販売活動に力を入れない。それで売れるわけがないから、適当な期間を待って、「なかなか売れないので、少し値段を下げましょう」などと売主に

定価格を提示し、媒介契約をすればいいではないですか?
B それだと、他社との競争に負けて、媒介契約が取り消されてしまう恐れがあるじゃないか。だからまずは、かなり高値で売却査定額を提示して、売主の気持ちを奮起させておいて、その売却物件を「開き」してしまおうという強硬なのだ。
A 宅建業法によれば、「価額または評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならぬ」となっています。
また「評価額は売主の依頼金額」(希望価格)と解されているから、それを都合よく解釈して適用しているんだよ。一方で、売主側の姿勢に

問題がある。媒介契約を結ぶと販売活動の進捗に興味を示さなくなる場合もある。チェック機能が働かないのよ。
A 売主は売却金をおいて購入計画を立てる場合もある。生活設計までも厳密に考えているよ。
B 「営業成績を上げるため」では許されぬ話だよね。業界として厳罰に処する仕組みをつくるべきだな。

提案する。売主は仕方がないから、当初に設定した価額を段々と下げていく。その後、その不動産会社は広告費も掛けずに積極的な販売活動はしないから、最終的には「高預かり」に近い状態に売れない。相対価格が、もしくは、それよりも安値で売れると約束するのよ。
A 売却査定を複数社にするのが一般的ですが、売主とA 売却査定を複数社にするのが一般的ですが、売主とA 売却査定を複数社にするのが一般的ですが、売主と

高預かりを撲滅せよ

が立ち並ぶ学生街として栄えていた。70年代中盤に天神地下街が完成し、博多大丸が現在の位置に移転することから始まった天神の商業集積を契機に、状況が徐々に変化していった。81年には地下鉄空港線が開業し、それとともに82年に国鉄肥後線鳥飼駅が廃止されたため、六本松周辺の商店街は客足が次第に遠のいて

いき、物販店を中心に店舗が少しずつ姿を消していった。そうした状況でも、街がそれほど活気を失わなかったのは、九州大学の存在が大きな大きかったといえるが、09年に九州大学が伊都キャンパスに移転すると、それまでこ

い、物販店を中心に店舗が少しずつ姿を消していった。そうした状況でも、街がそれほど活気を失わなかったのは、九州大学の存在が大きな大きかったといえるが、09年に九州大学が伊都キャンパスに移転すると、それまでこ

い、物販店を中心に店舗が少しずつ姿を消していった。そうした状況でも、街がそれほど活気を失わなかったのは、九州大学の存在が大きな大きかったといえるが、09年に九州大学が伊都キャンパスに移転すると、それまでこ

い、物販店を中心に店舗が少しずつ姿を消していった。そうした状況でも、街がそれほど活気を失わなかったのは、九州大学の存在が大きな大きかったといえるが、09年に九州大学が伊都キャンパスに移転すると、それまでこ

い、物販店を中心に店舗が少しずつ姿を消していった。そうした状況でも、街がそれほど活気を失わなかったのは、九州大学の存在が大きな大きかったといえるが、09年に九州大学が伊都キャンパスに移転すると、それまでこ

い、物販店を中心に店舗が少しずつ姿を消していった。そうした状況でも、街がそれほど活気を失わなかったのは、九州大学の存在が大きな大きかったといえるが、09年に九州大学が伊都キャンパスに移転すると、それまでこ

い、物販店を中心に店舗が少しずつ姿を消していった。そうした状況でも、街がそれほど活気を失わなかったのは、九州大学の存在が大きな大きかったといえるが、09年に九州大学が伊都キャンパスに移転すると、それまでこ

全国市街地の変遷

昭和の記憶から次代へ

天神の南西2.5km、福岡市中央区六本松は、九州最大の繁華街である天神の南西約2.5kmに位置しており、市営地下鉄七隈線六本松駅から天神南駅まで約8分、都心への交通アクセスに優れ、周辺には大塚公園などの緑地が広がる。六本松といふ地名

が立ち並ぶ学生街として栄えていた。70年代中盤に天神地下街が完成し、博多大丸が現在の位置に移転することから始まった天神の商業集積を契機に、状況が徐々に変化していった。81年には地下鉄空港線が開業し、それとともに82年に国鉄肥後線鳥飼駅が廃止されたため、六本松周辺の商店街は客足が次第に遠のいて

い、物販店を中心に店舗が少しずつ姿を消していった。そうした状況でも、街がそれほど活気を失わなかったのは、九州大学の存在が大きな大きかったといえるが、09年に九州大学が伊都キャンパスに移転すると、それまでこ

い、物販店を中心に店舗が少しずつ姿を消していった。そうした状況でも、街がそれほど活気を失わなかったのは、九州大学の存在が大きな大きかったといえるが、09年に九州大学が伊都キャンパスに移転すると、それまでこ

い、物販店を中心に店舗が少しずつ姿を消していった。そうした状況でも、街がそれほど活気を失わなかったのは、九州大学の存在が大きな大きかったといえるが、09年に九州大学が伊都キャンパスに移転すると、それまでこ

い、物販店を中心に店舗が少しずつ姿を消していった。そうした状況でも、街がそれほど活気を失わなかったのは、九州大学の存在が大きな大きかったといえるが、09年に九州大学が伊都キャンパスに移転すると、それまでこ

い、物販店を中心に店舗が少しずつ姿を消していった。そうした状況でも、街がそれほど活気を失わなかったのは、九州大学の存在が大きな大きかったといえるが、09年に九州大学が伊都キャンパスに移転すると、それまでこ

い、物販店を中心に店舗が少しずつ姿を消していった。そうした状況でも、街がそれほど活気を失わなかったのは、九州大学の存在が大きな大きかったといえるが、09年に九州大学が伊都キャンパスに移転すると、それまでこ

再開発

六本松といふ地名

九大移転による冬の時代乗り越える 多世代が集まる街に転換

い、物販店を中心に店舗が少しずつ姿を消していった。そうした状況でも、街がそれほど活気を失わなかったのは、九州大学の存在が大きな大きかったといえるが、09年に九州大学が伊都キャンパスに移転すると、それまでこ

い、物販店を中心に店舗が少しずつ姿を消していった。そうした状況でも、街がそれほど活気を失わなかったのは、九州大学の存在が大きな大きかったといえるが、09年に九州大学が伊都キャンパスに移転すると、それまでこ

い、物販店を中心に店舗が少しずつ姿を消していった。そうした状況でも、街がそれほど活気を失わなかったのは、九州大学の存在が大きな大きかったといえるが、09年に九州大学が伊都キャンパスに移転すると、それまでこ

い、物販店を中心に店舗が少しずつ姿を消していった。そうした状況でも、街がそれほど活気を失わなかったのは、九州大学の存在が大きな大きかったといえるが、09年に九州大学が伊都キャンパスに移転すると、それまでこ

い、物販店を中心に店舗が少しずつ姿を消していった。そうした状況でも、街がそれほど活気を失わなかったのは、九州大学の存在が大きな大きかったといえるが、09年に九州大学が伊都キャンパスに移転すると、それまでこ

不動産・健康

3月13日(火) 不動産公正取引推進機構が講演会「改正宅建法取引用法と紛争事例」を開催(東京都文京区)さま。

3月14日(水) 不動産流通推進センターが「強化講座」を開催(東京都千代田区)さま。

3月15日(木) 日本サステナブル建築協会が「立ちはだかる建築セミナー」を開催(東京都千代田区)さま。

3月16日(金) 日本ビルディング経営センターが「ビル経営研究セミナー」を開催(東京都千代田区)さま。

3月17日(土) 日本経済学部中川雅之研究室が公開シンポジウム「首都圏の老い」を開催(東京都千代田区)さま。

3月18日(日) 不動産流通推進センターが「新設住宅着工回数」を発表(東京都千代田区)さま。

どん 買います!! 23区・川崎 駅8分以内、アパート・長屋用地 築き当りの土地、満額付けの狭い土地、大好きです www.lucky-investment.com

全国を網羅する三鬼商事のオフィスビル情報ネットワークで、企業の皆様のオフィス探しやビルオーナー様の貸しビル事業をサポートします。豊富な物件情報の中からお客様のニーズに合ったオフィス資料やオフィスビルデータを迅速・丁寧にご提案してまいります。