



今より眺めの良い毎日を。

HOT TOPICS

Naoki Koyama - 小山直毅
株式会社レトリック COO

4里の父。最近8年ぶりに車を新調。カッコいいSUVを探すものの当然3列シートは必須から逃れられず車種が限定。思いがけないユーロ経済への貢献となり、現在役員報酬交渉中。

2016年首都圏マンション販売戸数 中古が新築を逆転。

(東日本流通機構・不動産経済研究所調べ)

2016年の首都圏中古マンションの成約件数は37,189件(前年比6.9%増)。一方、2016年1年間に供給された新築分譲マンションは35,772戸(同11.6%減)。中古マンションが初めて新築マンションを上回った。

なぜ、中古が新築を上回ったのか？まず、中古に対する消費者の意識変革が理由に挙げられる。若い世代を中心に、中古でも自分なりのカスタマイズをしたり、リノベーションのメニューを選んだりすることで、個性ある住まいを手に入れている。むしろ画一化された新築マンションでは、魅力が乏しくなっている現状もある。

もう一つの理由は、新築分譲マンションの価格高騰による敬遠だ。地価や建築費の高騰で2016年の新築マンション平均価格は5,490万円。一般サラリーマンの平均年収420万円の13倍を超えており、5,000万円を超える物件では手が出ない。これに対し、中古マンションの平均価格は、3,049万円。平均年収の8倍以内であり、日銀のマイナス金利政策による住宅ローンの低金利をうまく利用すれば、若年層でも手が届く価格帯だ。

これに加え、前記のように今の若い層では「新築礼賛」「中古アレルギー」といった、50〜70代が持っている固定観念はなくなっており、今後も堅調な動きを見せていきそうだ。

(注1) 本誌面に記載の情報は発行時の情報によるもので、各種法令、施行規則等により全廃、改定される又はされた可能性があります。不動産業者様向けの情報として配信しているもので、情報の整合性、状態については弊社は一切責任を負うものではありません。



2月下旬…いよいよ我々レトリックリノベの第一弾マンションが工事開始@新築アンビル新浜。

あとは倉元社長にお任せして、山下さんの剛腕に頼るのみ。写真の通り、今はただのコンクリートの箱だけ、素敵な部屋に生まれ変わって、新しいオーナーが「今より眺めの良い日々」(最上階角部屋)を送れますように…。そして我が社の収益が上がりますように(切実)。

2月末日：平野先生・倉元社長事務所来店にて打合せ@ウェブコースト5番館。じっくり2時間CG画像と間取り図・仕様書を見ながら、「あーでもないこーでもない」と。もともと社内討議で、現在南側にあるリビングを海側に変更するのか、開口と高さ、空間的に南側のままでいくのか、相当議論するも結論が出ず。さてどうするか、平野先生に任ずるしかない。無礼を承知でプラン設計を依頼。

広い空間を維持しながらも、博多湾を一望する、めっちゃカッコいいリノベプランを製作頂きました。

ただいま改装工事実施・計画中

COO 小山直毅

【写真上】ウェブコースト5番館801号。この素晴らしいオーシャンビューを生かしたクールな空間が出来るはず。予算合うのか！

【写真中】アンビル新浜801号、絶賛解体中。最上階角部屋で眺望良好。3月下旬に完工予定。物件の詳細はHPをチェック。

【写真下】平野公平氏。【平野公平建築設計事務所】1979年鹿児島生まれ。大石和彦建築アトリエを経て、2009年独立。住居、店舗、病院などの企画、設計、監理を九州を中心に活動中。

さすがは新進気鋭の建築士大先生。「やはり素人は発想が稚拙ね。プロだよプロ」と慰めあっている我々をよそに、施工する社長の顔が青ざめている。はたしてこれは貧乏会社のリノベ改装予算に合うのか？

まあ志水さんが高く売ってくれるだろう！と他力本願寺の住職になって見積りを待つ。4月下旬完工予定。乞うご期待。

今より眺めの良い毎日を。

OUR RULES 【弊社売出物件の再販時における基本的な考え方】

- ① 弊社は仕入先の不動産会社様へ、**再販時は期限を設けずに売れるまで専任媒介**でお返し致します。もちろん購入・再販契約時には正規仲介手数料をお支払致します。
- ② 仕入先の不動産会社様側から、専任媒介以外(一般媒介等)の御希望があった場合は御意向に沿います。
- ③ 客付業者様は御客様の御案内や購入のお申込み(買付証明)につき、
 - (1) お客様が購入に際して、一切の阻害要因(改装費用見積・御親族や職場等の承諾など)のないこと。
 - (2) 契約日・手付金(物件価格の10%程度)の支払日(概ね1週間以内として下さい)が決定していること。
 - (3) 融資事前審査の承諾を得ているなど、購入資金のエビデンスが取れていること。以上を前提として御提示下さい。また価格交渉等、売買条件が合意していない段階で新たな購入申込み等が発生した場合、次順以下のお客様を優先させて頂く場合があることを予めご了承ください。

買取不動産募集中。
即日現金買取。

戸建・マンション・土地・投資用

☎ 092-833-0109 ✉ info@retriquest.co.jp

Re-triqué

実質負担0円で叶える
リフォーム・リノベーションなら [RELIFE ZERO]

http://retriquest.co.jp/

① 福岡市早良区飯倉3丁目土地
② 3,980万円
③ 約43坪・国道202号バイパス沿い
④ 更地・間口約9m・建築条件なし
⑤ 住友不動産販売株式会社 西新 平野：092-847-6051

① 新築アンビル新浜801号
② 1,580万円
③ 専有67.27㎡・最上階角部屋
④ リノベーション改装中(3月末完了)
⑤ 住友不動産販売株式会社 西新 山下：092-847-6051

売出準備中
もうすぐお待ち下さい

Re-triqué

① 福岡市南区皿山4丁目土地A
② 未定(決済待ち)
③ 約140㎡
④ 既存建物解体・分筆後販売予定
⑤ 住友不動産販売株式会社 福岡 大滝：092-716-7282

① 福岡市中央区今川2丁目アパート
② 6,120万円
③ 2002年築・木造2階建・オーナーC
④ 全8戸満室・年利回り約6.49%
⑤ 住友不動産販売株式会社 西新 平野：092-847-6051

① ウェブコースト5番館801号
② 未定(試算中)
③ 専有約116㎡・海眺望・最上階角部屋
④ リノベーション改装中(4月中旬完了)
⑤ 三井不動産株式会社 西新 志水：092-847-4031

売出準備中
もうすぐお待ち下さい

Re-triqué

① 福岡市早良区原1丁目土地A
② 未定(決済待ち)
③ 約165㎡
④ 既存建物解体予定
⑤ 住友不動産販売株式会社 西新 平野：092-847-6051

① 宗像市赤間6丁目アパート
② 1,450万円
③ 1984年築・木造2階建・三方角地
④ 1/8賃貸中・満室想定利回り16.8%
⑤ 住友不動産販売株式会社 西新 山下：092-847-6051

売出準備中
もうすぐお待ち下さい

Re-triqué

① 多賀ハウス
② 未定(決済待ち)
③ 専有80.53㎡
④ 決済準備及びリフォーム準備中
⑤ 住友不動産販売株式会社 福岡 石松：092-716-7282

成約御礼
ありがとうございました

Re-triqué

① 福岡市博多区東那珂3丁目土地

売出準備中
もうすぐお待ち下さい

Re-triqué

① 福岡市早良区原1丁目土地B
② 未定(決済待ち)
③ 約154㎡
④ 既存建物解体予定
⑤ 住友不動産販売株式会社 西新 平野：092-847-6051

契約予定
ありがとうございました

Re-triqué

① 福岡市東区青葉7丁目土地

今より眺めの良い毎日を。

STAFF'S TWEET

【シャチャウ】
先日2歳の娘にこっちにおいてと声を掛けたらイヤイヤキモチワルイと言われた。正直向うのために仕事しているのが一瞬わからなくなったり、なるなかつたり。サージゴトシヨ...

【シーオーオー】
3月〜3児の卒業が重なり春物ジャケット物色中...親は無く(帰宅せず)とも子は育つ...皆大人びてきて嬉しいような寂しいような...もう一人いてみるか！

【ケースク】
花粉・PM舞い散る春...VXにも対応可能なマスク装着して、いざディレクション...

【ツダシ】
念願の四角い我が家完成!! 展示場で一目惚れして設置した薪ストーブは次の冬まで我慢するけど薪拾いに出かけよう。(虫・アウトドア全般苦手)