



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児の父。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列シートの宿舎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。

広がる自宅の「リースバック」 ～売却後は賃貸で継続居住

リバースモーゲージに代わる、自宅を活用した新たな資金調達手段が広がっている。自宅売却後も、賃貸物件として賃料を払いながらこれまで通り住み続けることができる、いわゆるリースバックだ。

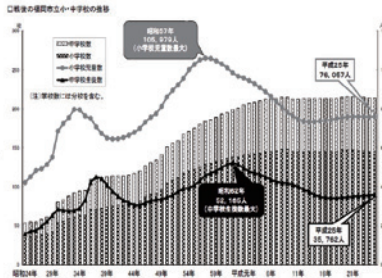
得られた売却代金は、老後の生活費の補てんや医療費など急ぎょ必要になった資金に充てることができる。長寿化を背景に、高齢者を中心に需要が高まる傾向を見せしており、同事業に取り組む会社も増えている。

一般的に自宅を金融資産化する場合の選択肢としては、売却代金を得る方法と、貸し出して賃料収入を得る方法とが考えられるが、いずれも自宅として住み続けることはできない。一方、住み続けながら資金を得る方法としては、従来からリバースモーゲージが知られているが、金利上昇による返済額の増加リスクや、対象物件が戸建に限定されるなどの制約もある。

長寿化、年金受給額の減少不安などを背景にしたリースバック方式。いち早くこの分野に参入しているハウストゥは既に600件超の実績があり、大京穴吹不動産・リコーリースなど続々とこの分野への進出が続いている。

その普及は我が国の不動産市場に人口増加に伴う旧来のスクラップアンドビルド的な新築至上主義から本格的な「ストック活用」時代への変換を後押しする一助となりそうだ。

(注1) 本紙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、状態について弊社は一切責任を負うものではありません。



【学校数と生徒数の推移】



【宗像市大谷戸建】2階バルコニーからの眺望。JR赤間駅、サンリブくりえいと宗像に近い住宅街の4LDK。内外装修繕完了しました！

みなさんご存知のとおり、福岡県の不動産価値を変動させる要因として「学区」があります。要因としては2点あって、1つ目は「私立高校の受験日」と同日日程が多いこと」であり、これにより受験生は希望の公立高校1校と私立高校1校の合計2校しか選択肢がなくなります。また、2つ目は「公立小・中学校の越境通学が認められないこと」であり、道一本挟んでしまえば学習・スポーツ・環境等どんなに希望しようとも校区の学校に通うしかありません。

この2つの要因から、「小・中学校から私学」という選択肢でもない限り、親御さんは学業に限らず「より評判の良い学校」へと入学させたいと思うことでしょう。

その結果、「通わせたい学校の校区に住む」ことが必要となり、評判の良い校区の不動産価値は上がることになります。福岡県の不動産仲介としては至極当たり前のことなのですが、実は他県では不動産価値がこれほどまでに学区に左右されることはありません。

なぜなら、全国的には私立高校の受験日は別日が多いこと、公立小・中学校の通学は安全に問題ない限り越境が認められているからです。

実はあるあるな不動産の価値と学区

リアルター事業部長 井上 恵介

最近ではテレビなどで地方の「ご当地あるある」のネタが多いですし、不動産が題材のドラマも大人気です。そのうち県別の不動産あるあるとかまとめた面白いものもありません。

6月は仲介を含めて、4件のお取引をさせて頂きました。いつもご紹介頂き、誠にありがとうございます！

まだまだ仕入れが不足しておりますので重ねてご紹介宜しくお願い申し上げます。

最後に：

宗像市大谷戸建、福岡市中央区西公園の西公園ハウスのリフォームが完了致しました。御客様がいらっしゃいましたら、ぜひご紹介頂ければと存じます。

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) 契約日程・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) 融資事前審査の応諾を得ているなど、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

- ① 種別及び物件名
- ② 価格（税込）
- ③ 広さ / 間取り等
- ④ 状況 / その他

※以下情報は販売中物件の一部です。詳細はお気軽にお問合せ下さい。（販売中の物件については、弊社HP及びふれんずサイトでもご確認頂けます）

- ① トーカンマンション大濠公園前 1102号
- ② **3,780万円**
- ③ 専有 91.04㎡ / 地下鉄大濠公園駅徒歩約3分
- ④ フルリノベーション工事6/20完了済
スタイリッシュな設備多数！

- ① メゾン西新 204号
- ② **1,580万円**
- ③ 専有 64.75㎡ / 地下鉄西新駅徒歩約5分
- ④ 2017年6月末内装工事完了済

- ① 福岡市西区姪の浜 2丁目アパート（ハイム姪浜）

- ① 新栄アンピール新姪浜 801号
- ② **1,290万円**
- ③ 専有 67.27㎡ / 最上階角部屋
- ④ 2017年6月末リノベーション済

- ① 多賀ハウス 305号
- ② **1,250万円**
- ③ 専有 80.53㎡ / 西鉄高宮駅徒歩約6分
- ④ 内装リフォーム6月末完了済

即日現金買取。戸建・マンション・土地・投資用

- ① 福岡市東区早 2丁目土地
- ② **2,180万円**
- ③ 公簿 195.44㎡ / 建築条件なし / 角地
- ④ 西鉄名島駅徒歩約7分 JR 早野駅徒歩約17分
※造成・解体の見積取得済、別途お問合せ下さい。

- ① 福岡市早良区原 1丁目土地 A・B
- ② **未定（決済待ち※2017年8月下旬予定）**
- ③ 約 165㎡、154㎡
- ④ 既存建物解体予定・分筆後販売予定

- ① ネオハイツ舞鶴ノール 704号

- ① 西公園ハウス 505号
- ② **1,480万円**
- ③ 専有 71.38㎡ / 地下鉄大濠公園駅徒歩約13分
- ④ 2017年7月内装リフォーム済 / ペット飼育可

- ① 宗像市大谷戸建
- ② **1,450万円**
- ③ 土地約 66.67坪・建物約 30.55坪
- ④ 2017年7月内外装リフォーム済

- ① 城南区友泉亭土地

【NEW】大野城市内（南ヶ丘 / 緑ヶ丘 / 平野台）敷地 50坪程度 予算 1,500万円

【NEW】地下鉄空港線藤崎駅徒歩10分圏内 敷地面積 40坪程度 予算 4,000万円

【急募】福岡市西区・早良区・東区（できれば西部エリア）敷地面積 100坪前後 予算 5,000万円迄 海が見えるロケーション限定 ※急募

【急募】地下鉄七隈線別府駅～七隈駅徒歩15分圏内 敷地 50坪 予算 3,000万円

○春日東小学校区限定 敷地面積 50坪前後 予算 1,800万円

○福岡市南区 敷地面積 50坪前後 予算 1,800万円
希望エリア詳細…主に大池周辺

○赤坂・桜坂・六本松エリア 敷地面積 40～70坪 予算 7,000万円

○和白～雁の巣 敷地面積 50～70坪 予算 1,700万円

○糟屋郡原町エリア 敷地面積 40～60坪 予算 2,000万円

○百道小学校、中学校区限定 面積 50坪前後 予算 7,000万円

○福岡市南区大池、寺塚（大池小学校区）面積 40～50坪 予算 2,300万円

○地下鉄西新～姪浜駅徒歩15分圏内 面積 40坪程度 予算 4,000万円

○春吉小学校区限定 敷地面積 30～40坪 予算 2,500万円
※希望エリア詳細…西中洲、春吉1～3丁目、渡辺通り1,3,5丁目
清川1～3丁目、高砂1丁目、天神1丁目

○春日東中学校区限定 敷地面積 30～40坪 予算 1,700万円

○太宰府市内 敷地面積 55坪前後 予算 1,700万円
※希望エリア詳細…青葉台、向佐野、大佐野

○大野城市乙金 敷地面積 50坪前後 予算 1,500万円 ※大野東小学校区限定

○福岡市西区学研都市駅周辺 敷地面積 70～80坪 予算 4,000万円
※西都小学校区希望

○福岡市東区箱崎～千早 敷地面積 40～50坪 予算 2,000万円
※駅まで徒歩15分以内、平坦地希望

○太宰府市内 敷地面積 40坪以上 予算 1,300万円
※西鉄都府核南駅、五条駅の徒歩圏内

○太宰府市都府核南 1-3丁目 敷地面積 40坪以上 予算 1,300万円
※水城西小学校区もしくは学業院中学校区

今より眺めの良い毎日を。

STAFFz

TWEET

【シャチュウ】

この時期、恒例の株主総会で江戸へ出張。何もなければ年3回程度しかいかない銀座のレトロなコーヒーショップのマスターがお久しぶりでと名前を掛けてくれた。凄く数の客がくるだろうと、顔を覚えている大先輩と再認識した田舎者の旅。

【シーオー】

ゴルフバカ部長の口車に乗せられ、45才夏にコースデビューします。さらに次回はS友不動産販売 vs M井不動産の野球対決（メインはのちのBBQ）。一足先に「スポーツの夏」を満喫しような7月生まれの夏男！！追ってくる我が身の加齢臭を巧みにかわしながら、汗だくで駆け抜けました！！

【ケース】

先日姪っ子（6歳）が犬に噛まれたと連絡がっ！慌ててフェイスタイムすると画面の向こうでニヤニヤする姪っ子…「犬に噛まれたくないけどケースくんちゃん（私）と噛みたかったの！」「くっ！カワイイやつめ！」

【ツダシ】

大学時代の同級生と飲み。8年ぶり…でも8年前も同じ会話をしていたような気がする。お互いタイムで話せる、色々突っ込んでくれる。酒の酔いがない旧友との飲みはいいものですね。

(注2) 基本的に弊社は自社販売活動を行っており、弊社売出物件については仕入先付業者様へ売却活動を一任させて頂いております。上記情報に間違いがある場合がございますので、物件に関するご質問及び詳細、諸条件、契約交渉等々については、全て上記③の物元業者様へ御連絡下さい。弊社ではお答え出来兼ねる場合がございます。

株式会社レトリック <http://retrique.co.jp/> ☎ 014-0001 福岡市早良区百道浜 1-3-70-5706 (ザ・レジデンシャルスイート福岡) 福岡県知事 (1) 第18299号 ☎ 092-833-0109 ☎ 092-833-0139 ✉ info@retrique.co.jp