



HOUSING & PROPERTY INFORMATION FOR PROFESSIONAL REALTORS VOL.15 2017.9

http://retrique.co.jp/

Retriqué la architectur création

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列シートは宿願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、現在役員補選中。

今こそ商品企画力を

～デベロッパーが鍵握る～

アベノミクス以降のマansion価格の急騰を背景に、近年デベロッパーはこれ以上の価格上昇を回避するため、商品企画面でコストのかかる新しい取り組みを認め、もっぱら安い建築費を求めて徹底的なコストダウンに取り組んできた。その典型が構造コストを最優先しテナロースパンの田の字プランの増加であり、逆張りや二重床二重天井、廊下側の柱外だしの不採用、コストのかかる設備仕様等のオプション化や仕上げ等のグレードダウンである。配棟もシンプルでワイドスパン等の魅力的なユニットプランも、最近ほとんどつくられていない。

ユーザーから見れば、価格は30%も高くなったのに商品の魅力は低下しているから、新築Mansionを買いたいというモチベーションも低下していると思われる。このままの状況が続けば、今後予想される販売不振の原因の一つとして、エンドユーザーがほしくなる魅力的な商品が少ないということもあろう。

徐々に閉塞感が漂いつつある新築Mansionのマーケット状況だからこそ、デベロッパーはエンドユーザーが欲しがらる商品力を企画・供給して状況を打破していく必要がある。ユーザーは好立地に作りこまれた魅力的な商品が供給されれば、低金利も手伝い買いも上がって購入している。今こそコストアップになっても、ワイドスパン等による魅力的なユニットプランを作り込み、新しい付加価値を生み出す商品企画に取り組む必要がある。

(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、状態については弊社は一切責任を負うものではありません。



解体が進んでいますが、建て直すとしても木造家屋を敷地面積一杯に建築することは法令上困難です。



大きく損傷し、解体か修復か未だ判断がつかない吉岡地区の町屋。補修だけでなく建物の移築や解体して廃材を再利用する様々な検討が行われている。



エキサイティングベースパー [三井不動産リアルティ×住友不動産販売] VOL.2開催…今回はリハウスさんの圧勝に…今後も対戦チーム募集中…お気軽にご連絡下さい!!

物件としてはガスも下水も通っておらず、駐車場もありませんでした。新しい買主さんやボランティアの方々のおかげで、趣ある内装にリフォームされ、飲食店として再生されました。もちろん震災後に確認をしたところ、被害はあったものの、購入時の補強があったため倒壊等はせず、すぐに営業を再開できたことでした。

昨年4月、熊本ではシンボリックな熊本城だけでなく、それに連なる多くの城下町家屋、いわゆる「町屋」も被災しました。現在この町屋を解体するの、修復するので所有者はもろろんのこと、町内会や熊本県も参加して復興に向けて協議されています。でも実は、熊本でこの「町屋」がクローズアップされたのは、なにも今回の震災があったからというわけではありません。以前から町屋を保存するコミュニティが形成され、居住中の高齢者が孤立しないようになり、空家になると積極的に次の借主や場合によっては不動産屋さんも参加して新しい買主を探したりと、かなり積極的に文化や街並みの保存に努めてきたという歴史がありました。

「熊本の町屋と震災復興」

リアルター事業部長 井上 恵介

熊本の人たちが震災に負けず、すぐに復興に向けて進み始めた原動力の裏には、こういった活動が培われた「古い町並みを大切にしよう」という歴史からくるのかもしれない。私も不動産に携わる人間として、100年後にビンテージ住宅と呼ばれる価値が上がるような物件を創出したい。なんて妄想のほう、やっぱり浪漫があると思いませんか？ そんな駆け出しの浪漫を詰め合わせた「西福岡マリナタウンウエーブ コースト5番館」今週末に堂々の完成です。ご内覧の際は手袋（演出）をはめてごらんください。また新着物件として、福岡市早良区城西2丁目、地下鉄西新駅徒歩6分、MJR西新テラス501号の販売を開始致しました。壁芯約97㎡の希少物件です、併せてお気軽にお問合せ下さい。

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

Retriqué logo and contact information: 092-833-0109, http://retrique.co.jp/

Property listing: MJR西新テラス501号, 5,980万円, 平成26年6月築～専有97.53㎡/3SLDK

Property listing: ウェブコースト5番館801号, 4,980万円, 専有116.83㎡・最上階8階角部屋

Property listing: 南区山山4丁目土地, 269.50㎡ (約81.52坪)

Property listing: 春日市岡本6丁目戸建, 1,180万円, 土地約32.01坪・建物約22.21坪

Property listing: フォルム姪浜II 403号, 430万円 (価格変更), 専有28.96㎡/1DK/平成2年4月築

即日現金買取。 戸建・マンション・土地・投資用

Property listing: 成約御礼, 警固ハウス602号

Property listing: 契約予定, 宗像市大谷戸建

Property listing: 多賀ハウス305号, 1,090万円, 専有80.53㎡・西鉄高宮駅徒歩約6分

Property listing: 福岡市中央区今川2丁目アパート, 6,120万円, 2002年築・木造2階建・オーナーC

Property listing: 売出準備中, 南区山山4丁目土地, 価格協議中 (決着待ち)

Property listing: フォルム姪浜II 403号, 430万円 (価格変更), 専有28.96㎡/1DK/平成2年4月築

Property listings: [NEW] 地下鉄別府～梅林徒歩15分圏内 (城南区希望) 40坪以上予算2,000万円, 福岡市東区 (名島～唐の原) 敷地面積50坪前後 予算2,000万円

STAFF TWEET section with photos and tweets from staff members.