

LOWZ

HOUSING & PROPERTY INFORMATION FOR PROFESSIONAL REALTORS VOL.20 2017.11

Re-triqué

la architectur création



http://retriquest.co.jp/

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を探すが、その当然3列シートは限定。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。

手数料収入、増加傾向続く ～ 17年度中間期売買仲介実績～

不動産流通各社の2017年度中間期の売買仲介実績がまとまった。半数の企業が手数料収入で二桁の伸び率を示した1年前に続き、今期も増加傾向は継続しており、3割の企業が二桁の伸び率を示した。取扱件数に関しては、増減が二分化し、マイナスに転じた企業も10社に増加している。

個別にみると、大手4社（三井不動産リアルティG・住友不動産販売・東急リアルパブル・野村不動産G）では住友不動産販売が手数料収入前期比10.6%増で件数・取扱高を含め過去最高を更新。東急リアルパブルも同9.1%増。信託銀行系（三井住友トラスト不動産・三菱UFJ不動産販売・みずほ不動産販売）も軒並み好調。法人仲介の比率が大きい東京建物不動産販売・日本土地建物販売・スターツGは件数が苦戦したところはあるものの大型取引によって手数料収入は大きく増加している。

全般的な傾向としては法人仲介を含めた取扱件数の伸び悩みを取扱単価でカバーしている状態。換言すれば、取扱単価が下がれば収益確保は危うくなる。足元では新築マンション価格が頭打ちとなっており、今後価格の調整局面に入ると、中古市場への影響も影を落とすであろう。やはり件数重視の姿勢で店舗展開や人員増加・育成を行なっていかなければ持続的な業務拡大にはつながらないものと思われる。

(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、状態について弊社は一切責任を負うものではありません。



公開されている減築・増築計画。



「Brillia」の完成予定図。西新のLMタワーになるのは間違いないですね！



「MARK IS 福岡ももち」の外観イメージ。

突然ですが、実は井上は「西新生まれ」です。父親の仕事の都合で幼少期は転々としましたが、実家のある早良区藤崎に居を構えて、早20年以上。最近何やら周りが騒がしいと思つたら、話題は専ら「西新エムールプラザ跡地」と「ホークスタウンエムール跡地」！いやあ、いつのまにかこんなに話が進んだのか。西新の2大再開発情報を少しおさらいしてみよう！

「西新エムールプラザ跡地」
今回の再開発で東半分は解体してなんと地上40階建の高層マンション（早良区最高層！？）を建築、しかも東京建物さんのハイブランド分譲シリーズ「ブリリア」だといえます。そのお値段たるや庶民のワタクシには想像もつきません。西半分は減築（8階建を4階建に）して商業施設を、学校や仕事の帰りに立ち寄れる店舗構成や飲食店、屋上には広場を計画しているそうです。

「ホークスタウンエムール跡地」
困いの隙間などから除くこの敷地・・・広いです。こちらもその広大な敷地を活かして、大型のショッピングモールと分譲住宅が建築される予定とのこと。商業施設は三菱地所の手がける期間商業施設ブランド「MARK IS」の福岡ももち延床面積は福岡市西部最大規模で静岡・みなとみらいに続く3施設目だそうです。

「わが町 西新の再開発」

リアルター事業部長 井上 恵介
大型SMや日用雑貨、ファッショントにフードコートまで建設予定とのこと。そしてそして！私が個人的に気になっていた「リシネマ福岡」（仕事終わりのレイトショーとか行つてました）と「ZEPPE FUKUOKA」はめでたく再出店が決定しているそうです！しかも、周辺の渋滞緩和のために、一部敷地を提供して車線幅広やバスの停車スペースも新設する予定らしいですよ。建設される分譲マンション、これも敷地内で全て完結できますね。

レトリックも御縁あって会社を百道浜に構えておりますが、周辺の町が再開発でどんどん進んで、また新たなプレミアム分譲住宅の誕生を予想すると、不動産屋として血が騒ぎますよね！

気が早いですが、どこの仲介屋さんか中古住宅としてそのマンションを取引するのか今から楽しみです。取扱いされる場合は是非レトリックにもお声掛けください！ひよつとしたら買取する・・・かもしれません！

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

Re-triqué
実績豊富で叶える
リフォーム・リノベーションも [RELIPEXZERO]
http://retriquest.co.jp/

- 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ください）

① 薬院ハウス405号
② 2,180万円
③ 専有52.68㎡
④ 2018年1月末フルリノベーション完了予定！
西鉄「薬院」駅徒歩約4分、天神まで徒歩圏生活関連施設多数隣接 / 利便性良好！

① 赤坂エクセル911号
② 1,980万円
③ 専有52.57㎡
④ 2018年1月末フルリノベーション完了予定！
けやき通り沿い / 地下鉄「赤坂」駅徒歩約13分天神まで徒歩圏で利便性良好！
ペット飼育可（規約範囲内）

① 西福岡マリナタウン
ウェーブコースト5番館801号
② 4,980万円
③ 専有116.83㎡・最上階 / 8階角部屋
④ 2017年9月フルリノベーション済！
オーシャンビュー / LDK約30帖～高さ約3mの折上天井 / 約8mの大型収納棚等、設備多数

① フォルム姪浜II403号
② 430万円（価格変更）
③ 専有28.96㎡ / 1DK / 平成2年4月築
④ 自己居住及び投資にも適す
地下鉄姪浜駅徒歩約10分

① 福岡市中央区今川2丁目アパート
② 5,760万円（価格変更）
③ 2002年築・木造2階建・オーナーC
④ 全8戸満室・年利回り7.0%！
地下鉄「西新」駅徒歩約4分の好立地！
LED照明付広告看板有（別途賃料有）
敷地面積約46.60坪 / 建物約48.09坪

即日現金買取。 戸建・マンション・土地・投資用

売出準備中
もうすぐお持ち下さい
Re-triqué

成約御礼
お問い合わせありがとうございました
Re-triqué

成約御礼
お問い合わせありがとうございました
Re-triqué

売出準備中
もうすぐお持ち下さい
Re-triqué

売出準備中
もうすぐお持ち下さい
Re-triqué

売出準備中
もうすぐお持ち下さい
Re-triqué

- ① 西区豊浜1丁目土地
- ② 価格協議中（決済待ち）
- ③ 土地約74.99坪 / 古家付
- ④ 第一種低層住居専用地域 / 建築条件なし
海近接の希少地！高低差無し～整形地

- ① 東区箱崎4丁目土地
- ② 価格協議中（決済待ち）
- ③ 土地約89.84坪 / 古家付
- ④ 第一種低層住居専用地域 / 建築条件なし

- ① 西区内浜2丁目土地
- ② 価格協議中（決済待ち）
- ③ 土地約14.99坪 / 古家付
- ④ JR吉塚駅徒歩約6分 / 県道沿いの商業地域
建築条件なし

- ① 博多区吉塚6丁目土地
- ② 価格協議中（決済待ち）
- ③ 土地約14.99坪 / 古家付
- ④ JR吉塚駅徒歩約6分 / 県道沿いの商業地域
建築条件なし

- ① 南区皿山4丁目土地
- ② 価格協議中（決済待ち）
- ③ 土地約269.50㎡（約81.52坪）
- ④ 一種低層 / 古家付～解体更地 / 確定測量済
建築条件なし

- ① 東区香椎4丁目土地
- ② 価格協議中（決済待ち）
- ③ 土地約89.84坪 / 古家付
- ④ 参道沿いの好立地・建築条件なし
建ぺい率60% / 容積率200%



リノベーション相談会実施中！（紹介料有）

マンション・戸建てご購入の御客様でリノベーションやリフォームをお考えの方がいらっしゃりましたら、弊社に御紹介下さい。（別途紹介料をお支払致します）

1ルームからファミリータイプまで御客様のライフスタイル、最新のトレンドに合わせたプランの御提案～施工、海外ブランドのインテリアコーディネートまでお手伝い致します。



今より眺めの良い毎日を。

STAFF'S TWEET



【シャチョウ】

車で毎月2,500km程度移動～最近特に運動不足が酷く体脂肪がヤバいので12月から24hr営業のスポーツジムに通うことに。んで「ギャン」って誰？何？そもそも流行ってるのか？この古い。仕事してくれ～ケースケ。



【シーオー】

ガンダム古い（モビルスーツ編）で「あなたはゲルググです」～って。んで何？

Re-triqué

【ケースケ】
噂のガンダム古いしてみました…結果は「アツガイ」…あれ？ガンダムじゃない！副社長はゲルググか…そもそもゲルググは、1年戦争時代にザクの後継機として開発された、ジオン公国のMSで初めてビームランチャーを装備した&+%*#&@#…

【フジユカリ】
先日、近くの山に登りました。軽いお散歩感覚のつもりが、予想をはるかに超えた急斜面、ロープを使用しては本格的な登山に。歩き始めて5分足らずには膝が折れ…そんな私を横目に、子供たちは息一つ切らず軽やかに、家に帰るよう登ってました。歳を感じる、今日この頃…

(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、物元業者様へお問い合わせください。（弊社ではお答え出来兼ねる場合がございます。）