

LOWZ

HOUSING & PROPERTY INFORMATION FOR PROFESSIONAL REALTORS VOL.37 2018.9

http://retrique.co.jp/

Re·triqué
is architectur creation

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 階の父、通勤車のイタリア車の度重なる故障から脱却すべく、ドイツ車のクーペに乗り換え、娘の大学入学も決まり、現在役員報酬交渉中。

シニア向け住宅ローン利用増 ～住金機構リバースモーゲージ型～

住宅金融支援機構は「住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローン」の利用実績(4～6月期)を発表。申請戸数は98戸(前年22戸)、融資実行は68戸(同24戸)で、いずれも大幅に増加した。60歳以上向けの住宅ローンで愛称は「リ・バース60」。以前はリフォームに限定していた資金用途を新築住宅購入や建設資金にも広げ、相続人に残債務を請求しない「ノンリコース型」を追加するなど近年の商品改善が奏功した。利用者は、平均年齢が71歳で、年金受給者が62%を占めた。資金の使途としては「新築戸建建設」が最も多く46%。次いで「新築マンション購入」が26%と新築が全体の7割超を占めた。資金計画では、所要額平均が3,362万円。融資額平均が1,773万円であった。住宅取得の主な理由は「住宅が古い」が50%。利用タイプとしては2017年春から導入した「ノンリコース型」が8割を占める。急速に進む高齢化社会を背景に、シニア向け住宅ローンは、民間の金融機関でも取り扱いが大幅に増加している。不動産業界も、新たな顧客層の獲得に向けて、リバースモーゲージ等のファイナンス提案力が必要不可欠となっている。

(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。



①可愛いわが子、舞鶴PHO 決済完了です！



②大名「独身男の本気部屋プロジェクト」始動！



③ダサいからタイトルかえろって言われました…

不動産流通経営協会が、「50平方メートル未満の住宅の居住満足度・住宅購入がライフスタイルに与える影響に関する調査」結果を公表しました。調査によると、若年全体の考え方として、約60%が「家賃と同じくらいで、広くなるなら持ち家のほうが良い」と回答しており、約49%が「持ち家なら安心して老後がおくれると思つ」と考えていることが分かったとのこと。また、「どちらかが持ち家なら安心して結婚できる(約38%)」「子供がいるなら賃貸よりも持ち家のほうが良い(約49%)」などの意見も多く、住宅購入は結婚・出産等の行動を支援する役割を担っていることがうかがえます。若年全体では、約半数が「今後住宅を購入したい」と回答。賃貸住宅に住んでいる若者ではおおよそ6割が住宅購入を希望しており、現在持ち家に住んでいても約3割が買い替えを意識しているという。しかし、その中の4割近い若者は50平方メートル未満の物件を検討範囲に入れているとのこと。若者が50平方メートル未満の住居を検討する理由は、「資金が少なくても購入することが出来るから(約52%)」「1人ないし2人程度で住むにはちょうど良いから(約45%)」など。さらに、もし今後50平方メートル以上の物件と同様に取得時の特例や住宅ローン減税が受けられるとした場合、50平方メートル未満の新築マンションを検討する割合が6割を占めたそうです。同協会は、「住宅ローン減税面積条件が変更された場合、住宅購入意向が増すことが確認できた。税制といった側面から若者の住宅購入意欲をサポートすることは、結婚や出産等の行動をバックアップし、少子化問題を解決する一助になるはず」と調査結果を締めくくっています。実は私、10年近く前に百道浜のタワーマンションの34平米を購入した狭い部屋好きの私・・・そんな私の案件で福岡の中心「大名」にて正に50平米未満の狭い部屋プロジェクト進行中です！近日公開します！(※注意 イノウエは38歳独身であり、既に若年(25～35歳)ではありません。不動産流通協会の期待する税制優遇による効果(結婚等・少子化)については個人の性能によるものが大きく、その効果が保障されるものではありません。)

「50平米未満の不動産を検討する若者たち」

リアルタ事業部長 井上 恵介

税が受けられるとした場合、50平方メートル未満の新築マンションを検討する割合が6割を占めたそうです。同協会は、「住宅ローン減税面積条件が変更された場合、住宅購入意向が増すことが確認できた。税制といった側面から若者の住宅購入意欲をサポートすることは、結婚や出産等の行動をバックアップし、少子化問題を解決する一助になるはず」と調査結果を締めくくっています。実は私、10年近く前に百道浜のタワーマンションの34平米を購入した狭い部屋好きの私・・・そんな私の案件で福岡の中心「大名」にて正に50平米未満の狭い部屋プロジェクト進行中です！近日公開します！(※注意 イノウエは38歳独身であり、既に若年(25～35歳)ではありません。不動産流通協会の期待する税制優遇による効果(結婚等・少子化)については個人の性能によるものが大きく、その効果が保障されるものではありません。)

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
is architectur creation

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クローバーマンション花畑II 404号
②890万円(価格変更)
③専有67.26㎡
④平成29年7月内装リフォーム実施(LDK/洋室床張替/洗面化粧台交換等)

①今泉コーポラス703号
②3,480万円
③専有91.85㎡
④2018年8月末フルリノベーション完成！西鉄「天神」駅徒歩約12分、天神まで徒歩圏上人橋通り沿い/生活関連施設多数隣接！**2018年9月8日～9日オープンハウス開催！**

①ロマネスク大名
②価格協議中(決済待ち)
③詳細確認ください
④2018年11月フルリノベーション完成予定！地下鉄「赤坂」駅徒歩約6分 生活関連施設多数隣接/利便性良好！

①西福岡マリナタウン イーストコート1-201
②4,180万円
③専有124.96㎡
④2018年7月内装フルリフォーム完了！東南角部屋！室見川と福岡タワーを望む！

①朝日プラザ西公園
②価格協議中(決済待ち)
③専有74.5㎡
④地下鉄空港線「大濠公園」駅徒歩約5分！2018年11月フルリノベーション完了予定！

即日現金買取。 戸建・マンション・土地・投資用

①福岡市中央区今川2丁目アパート
②5,760万円
③2002年築・木造2階建・オーナーC
④全8戸～現況満室・満室想定利回り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

①宗像市田熊6丁目土地
②A号地：1,040万円 B号地：1,080万円
③土地A号地264.38㎡(約79.97坪) B号地274.38㎡(約82.99坪)
④JR東郷駅徒歩約10分！東郷小学校区建物解体、測量済！

①グランドメゾン大濠ステージ
②価格協議中(決済待ち)
③専有96.82㎡
④大濠公園駅徒歩圏、2003年1月築草ヶ江小/城西中学校区2018年9月リフォーム完了予定！

①西区豊浜1丁目土地
②
③
④

①下関市細江町1丁目戸建
②
③
④

①北九州市若松区本町3丁目土地
②
③
④

成約御礼
お問い合わせありがとうございました
Retriqué

成約御礼
お問い合わせありがとうございました
Retriqué

成約御礼
お問い合わせありがとうございました
Retriqué



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いましたら、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。

STAFFz' TWEET

【シャチョウ】
来月の国家試験に向けてラストスパートと行きたいが、ゴルフから向うら、結婚ハート、お菊も同じ日に試験、頑張ろう先生…

【シーオーオー】
娘が一人暮らしへ…七周年記念で安くして振り出し物のアパート探してます(素人)、、、

【フジユカリ】
あまりにも長すぎる夏休みが終わり、やっとこさ平穩を取り戻したレトリック社内…(笑)

【ムラカミユキ】
夏休みがやっと終わった！お弁当作りからも解放された。正確に言えば自分のだけに良かった。となれば、どれだけ茶色かろうか昨日の残り物だろうが大丈夫。素晴らしい学校給食。

Re·triqué
is architectur creation

【ケースク】
肩の神経痛が治りません…病院で首のヘルニアと診断されたら、治療法はよく復ることにしよう zzz

【キクタクキエ】
シャネルのヴェルニ二風、オリジナルiPhoneXケース(NEW)!!可愛い!!こんな作ってくれる社長、うちの社長くらいでしょ…(社長アヒール)

【ナガオカヒロコ】
愛犬が2日間のハンガーストライキを2回、とても心配して色々理由を探り、結果、理由は「鶏ムネ肉飽きた」でした。

【タワラサカサキ】
家に帰るといつも一番最初に帰ると迎えにくるうちのワンコ、いつもこの寝顔に癒されています(^^)

(注2) 基本的に弊社は自社販売活動を行って、弊社売出物件については仕入先仲介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。)