今より眺めの良い毎日を。

HOT TOPICS

住宅不動産会社が相続市場で果たすべき責務

Naoki Koyama－小山直毅
株式会社レトリック COO

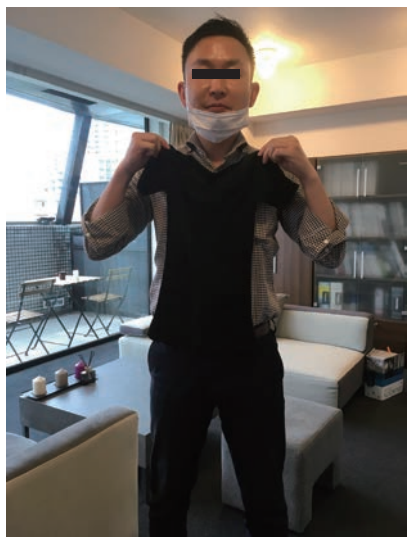
4 児の父。最近 8 年ぶりに車を新調。かっこいい SUV を探すものの当然 3 列シートの宿命から逃れられず車種が限定。思いがけないユーロ経済への貢献となり、現在役員報酬交渉中。

家計資産の約 7 割は高齢者が保有しており、「資産移転市場（相続市場）」という巨大市場の発生が見込まれる。その資産規模は平均で年間 37 兆円という試算もあり、不動産資産が動く相続を商機とするべくあらゆる取り組みが昨今行われている。

不動産は地域に根差したものであり、地域ごとに歴史・特性がある。そう考えると相続等に際しての不動産の相談は、地元を知り尽くした地元の会社が行うべきである。そもそも地元の住宅・不動産事業者の経営基盤は地元の不動産価値であることから、地元の不動産の資産価値が下がり続けることは、その経営基盤が弱くなっていくことに他ならない。地域の活性化こそが地元の住宅・不動産事業者の生命線であり、地域の不動産を適正に維持管理し、最適な利用をして、価値を落とさずに次世代に承継していくことが経営を維持していくためにとても重要なことなのである。

適切な相続対策を取らなかったために相続人の間でもめ事が発生し、不動産が放置されたり、空き家になる住宅が増えたりすることは地域の不動産価値を低下させていくことにもつながる。巨大な相続市場に対する取り組みは、ビジネスチャンスであるとともに、地元の不動産価値を守り、自社の経営基盤を守ることである。地域の顧客がいずれ直面するであろう相続問題の相談にプロとして多様なコンサルティングスキル・ソリューション提案力を備えることが肝要である。

（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、状態について弊社は一切責任を負うものではありません。



【写真上】ケー○ケの顔とほぼ同じサイズの痩せるＴシャツ。
３ヵ月後を乞うご期待。
【写真下】サンワカンパニー グラッド 45。背面収納も同シリーズの展開があります。

「チビＴとキッチンと私」

リアルター事業部長　井上　恵介

みなさん！私はついに手に入れました！
その名も「着るだけで痩せるＴシャツ！」
ある日、フェイスブックをみていたら、「これを２４時間着ているだけで、３か月後には腹筋が割れる」というふれこみが・・・
思わずポチッと・・・
そして届きました！！
・・・ん？・・・小っさ！
なんなら私の顔と同じサイズ！？
これ着られるの！？と疑問に思いつつ、無理やり着てみました。ぎゅうぎゅうに締め付けられる体、爆笑するみんな・・・それでは皆様、３か月後をお楽しみに！！

さて、弊社のストック物件や決済予定物件にもマンションも増えてきたので、最近社内の話題はもっぱら「商材」探しです。
先日「サンワカンパニー」の博多展示場にお伺いしていろいろご相談しながら、弊社の物件に設置可能なデザインと機能性、そしてコストバランスが取れた良い商品はないものかと物色してきました。

なにもかもおしゃれで、素敵な商材ばかりで時間を忘れて楽しんだのですが、なかでもひときわ、私が目を奪われたのが、「グラッド４５」というオールステンレスのスタイリッシュなキッチン！かっこいい！！もう一目惚れでした！
もう駄々っ子のようにシャチョーとフクシャチョーに懇願して、次の現場で使用することが決定しました！！
どこの現場になるかについてはもう少しお待ちください。

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 下記売出中の物件に対して、購入の御客様を御紹介頂いた**客付業者様にも下記物件説明⑥に記載の通り販売協力金（税込）をお支払（税込物件価格の 1.5%相当）**させて頂きます。オープンハウス開催、新聞折込広告ポスティング広告等のご要望がございましたら、物元業者様と御打合わせの上、実施下されば幸いです。尚、各種ポータルサイト等へのインターネット HP 掲載は御遠慮頂いております。
④ 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。また、**販売協力金はお申込み後（物元業者様への買付証明送付）３日以内に弊社に直接受領したい旨御連絡頂いた業者様へのみ**、お支払致します。予めご留意下さい。

買取不動産募集中。

092-833-0109
info@retrique.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
⑤物元業者様 / 連絡先（敬称略）
⑥弊社からお支払する販売協力金（税込）
※価格交渉等により上記販売協力金の一部又は全額のお支払が出来ない場合もございます。予めお問い合わせ下さい。

即日現金買取。　戸建・ﾏﾝｼｮﾝ・土地・投資用

成約御礼
ありがとうございました
Re·trigué

①福岡市早良区飯倉３丁目土地
[redacted]

①福岡市中央区今川２丁目アパート
②6,120 万円
③2002 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㈱西新 平野：092-847-6051
⑥918,000 円

①福岡市西区姪の浜２丁目アパート
②2,800 万円
③1995 年築・木造２階建・オーナー C
2017 年 4 月外壁・屋根塗装完了予定
④全 8 戸 (6 戸賃貸中)・満室想定利回り 9%
⑤住友不動産販売㈱西新 平野：092-847-6051
⑥420,000 円

成約御礼
ありがとうございました
Re·trigué

①宗像市赤間６丁目アパート
[redacted]

①多賀ハウス 305 号
②1,380 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 4 月中旬完了予定
⑤住友不動産販売㈱福岡 石松：092-716-7282
⑥207,000 円

①新栄アンピール新姪浜 801 号
②1,580 万円
③専有 67.27 ㎡・最上階角部屋
④2017 年 3 月リノベーション済
⑤住友不動産販売㈱西新 山下：092-847-6051
⑥237,000 円

①ウェーブコースト５番館 801 号
②売出価格 協議中
③専有 116.83 ㎡・海眺望・最上階角部屋
④リノベーション工事 7 月中旬完了予定
⑤調整中
⑥未定

①メゾン西新 204 号
②1,760 万円
③専有 64.75 ㎡・地下鉄西新駅徒歩約 5 分
④2017 年 4 月中旬リフォーム完了予定
⑤㈱三好不動産唐人町 平川：092-733-3000
⑥237,000 円

売出準備中
もう暫くお待ち下さい
Re·trigué

①トーカンマンション大濠公園前
②未定（決済待ち）
③専有 91.04 ㎡・地下鉄大濠公園駅徒歩約 3 分
④リノベーション改装予定
⑤調整中
⑥未定

売出準備中
もう暫くお待ち下さい
Re·trigué

①福岡市南区皿山４丁目土地 A・B
②未定（決済待ち）
③約 140、140 ㎡
④既設建物解体予定・分筆販売予定
⑤調整中
⑥未定

売出準備中
もう暫くお待ち下さい
Re·trigué

①福岡市早良区原１丁目土地 A・B
②未定（決済待ち）
③約 165、154 ㎡
④既設建物解体予定・分筆販売予定
⑤調整中
⑥未定

弊社の御客様が右記の土地を探していらっしゃいます。条件に合う土地がございましたら、査定時や販売前に是非お声掛け下さい。

【NEW】赤阪・桜坂・六本松エリア　敷地面積 40 ～ 70 坪　予算 7,000 万円
【NEW】 和白～雁の巣　敷地面積 50 ～ 70 坪　予算 1,700 万円
【NEW】 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
※西鉄都府楼南駅、五条駅の徒歩圏内
◎太宰府市都府楼南 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
◎福岡市南区、城南区　敷地面積 40 坪以上　予算 1,200 万円
※東花畑小学校区、柏原中学校区以外
◎筑紫野市　山口小学校区限定　敷地面積 60 坪前後　予算 1,000 万円
◎福岡市南区　敷地面積 40 ～ 50 坪　予算 1,700 万円
※希望エリア詳細…三宅、野多目、向新町、和田、中尾、横手南町、老司
◎粕屋町　敷地面積 50 坪前後　予算 1,700 万円
※希望エリア詳細…花ヶ浦、駕与丁、仲原、酒殿の仲原小学校区限定
◎春日市　敷地面積 40 ～ 50 坪　予算 2,000 万円
※希望エリア詳細…須玖北、須玖南、桜ヶ丘、岡本
◎春日市　敷地面積 40 ～ 60 坪　予算 2,400 万円
※希望エリア詳細…惣利、平田台、春日

今より眺めの良い毎日を。

STAFF'z TWEET

Re·trigué

【シャチョウ】
先日ゴルフを始めたばかりのうちのショチョウと一緒に打ちっぱなしに行ったところ、彼が打ったボールは彼の真正面に消えていった（惨劇未遂）。体の右側から左側にヘッドを動かし、斜め前方なら分かるが、なぜ真正面に飛んでくのかを最近運転しながらずっと考えている。

【シーオーオー】
少しでも皆さんの印象に残るようにと１月から始めた「あごヒゲ」…
気が付けば５㎝くらいまで伸びたけど方向性が定まらず、ペンションオーナー？山男？教祖？みたく…
ジョニーデップみたいになるお手入れ方法募集中…。

【ケースケ】
先日お花見にいってきました。
西公園の満開の桜、平日なのに大量の人、渋滞する車、鼻に飛び込む花粉…あ、私花粉症でしたｗ
でも久しぶりの花見は本当に綺麗でした。来年はマスクとメガネを準備して行きたいと思います。

【ツダシ】
元来無趣味な私は、休みといっても子どもと遊ぶ以外、特にやることはありません…。が、新年度ということで打ち込めるものを探しています。釣り、家庭菜園、カヤックなど…。それらの趣味をお持ちの方、私をデビューさせてください。虫は嫌いですが…。

（注 2）基本的に弊社は自社販売活動を行っておらず、弊社売主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、全て上記⑤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/　〒814-0001 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