



今より眺めの良い毎日を。

HOT

TOPICS



Naoki Koyamaー小山直毅
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列シートで座席から選べられず乗車に制限。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。

媒介報酬への疑問～上限定める弊害

現行の媒介報酬規定は47年前の1970年に建設大臣告示で定められた。売買の場合は即算式で成約価格×3%+6万円、賃貸の場合は賃料の1ヶ月分が上限となる。報酬はサービスを受け方側の利益や満足度に比例したものでなければならないが、提供されたサービスの内容や質に関わりなく、取引額のみに関連する現行規定は、不動産業のコンサル化やサービス業化が指摘され、複雑化している今日、もはや時代遅れと言わざるを得ない。近年、大手流通会社によるいわゆる「囲い込み問題」が顕在化した。報酬を両手にするために顧客の利益を阻害する行為として非難を浴びた。しかし、大手であれば…という顧客の信頼にこたえるためには、より質の高いサービスを提供しなければならず、それに見合う報酬は必要となる。であるならば、まさに報酬を自由化すれば片付く問題ではないか。媒介報酬自由化の効果は定期借地権等普及にも及ぶ。現行規定では50年以上など長期にわたる定期借地権を媒介したときもその報酬は地代の1ヶ月分が上限となり、提供したサービスの対価としては、別途、コンサル料や建設会社からのリポートがない限りは成り立たない。人口減少・少子高齢化で住宅・不動産業界全体が「量から質への転換」を迫られている。顧客の抱える問題が多様化・複雑化していく中、これからの不動産会社が生き残る道は、顧客に提供するサービスの質的向上しかない。その中心的役割を担う宅地建物取引士の労力を媒介報酬に反映させることができなければ、仲介市場の成長は期待しがたい。

(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。



不動産業界に就職してはや10年以上・・・まとも
に長期休暇をとれたためしかなかったのですが
今年は祝日の配置が良かったため、3日〜7日まで
GW休暇をいただいております。

「休まない。全部仕事なんだよね」とぼやく社長：「家族サービスがね」とぼやく副社長・・・「キャンプ行く予定ダメになっちゃって」とぼやく津田氏・・・「独身って自由だね」と実感する私：「まあ、自由すぎて気づいたらGW終わってましたけどね・・・」

さて、仕事に戻りましょう。いよいよ！いよいよ！トーカンマンション大濠公園駅前1102号室の解体作業が始まりました！実は先日ご報告しておりました、サンワカンパニーのグラッド45を入れるのは、こちらの物件になります！そしてそして！キッチンだけでなく、床はスタイリッシュなフロアタイル、リビングにはアクセントタイル、洗面化粧台も雰囲気パッチリなものを設置予定です！

ゴールデンウィークは突然に
リアルター事業部長 井上 恵介

【写真上】 トーカンマンション大濠公園前1102号 解体前の状態。
【写真中】 同マンション、解体工事進行中。専有面積約91㎡ともなるとリノベーションのやりがいがあります。
平成29年6月中旬に工事完了予定。
◆室内は全て解体して施工。
◆システムキッチン新品交換（サンワカンパニーへグラッド45）
◆浴室新品取替（ヤマハトクラスベージュタイル）
◆トイレ新品交換（リクシルへベージュタイル）
◆洗面化粧台新品交換（サンワカンパニー）
◆間取り変更・建具全て変更
◆LDKへアクセントタイル及びダウンライト施工
◆ハウスクリーニング等

現在、写真のように解体途中で巨大なワンルームと化しておりますが、毎週工事進捗をふれんずにも掲載しますので、そちらも是非ご覧ください。
ここまでくると、仕上がりが楽しみで楽しみで、最早わが子のように愛着がうまれたつある物件です。独身ですけど・・・。

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】

買取不動産募集中。 ☎ 092-833-0109
✉ info@retriقة.co.jp

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）**させていただきます。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。



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。



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リノベーション工事6月中旬完了予定
⑤住友不動産販売㈱福岡 橋本：092-716-7282
⑥567,000円



①メゾン西新204号
②**1,760万円**
③専有64.75㎡・地下鉄西新駅徒歩約5分
④2017年4月末内装工事完了済
⑤㈱三好不動産唐人町 平川：092-733-3000
⑥237,000円



①福岡市西区姪の浜2丁目アパート（ハイム姪浜）
②**2,520万円**
③1995年築・木造2階建・オーナーC
2017年4月末外壁・屋根塗装完了済
④全8戸（6戸賃貸中）・満室想定利回り10%
⑤住友不動産販売㈱西新 平野：092-847-6051
⑥378,000円



①新栄アンピール新姪浜801号
②**1,390万円**
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
⑥208,500円



①多賀ハウス305号
②**1,380万円**
③専有80.53㎡・西鉄高宮駅徒歩約6分
④内装リフォーム4月末完了済
⑤住友不動産販売㈱福岡 石松：092-716-7282
⑥207,000円

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
②**6,120万円**
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 小西：092-847-6051
⑥918,000円



①ウェーブコースト5番館801号
②**売価価格 協議中**
③専有116.83㎡・海眺望・最上階角部屋
④室内解体工事5月下旬完了予定
⑤住友不動産販売㈱西新 平野：092-847-6051
⑥未定

売出準備中
もうすぐお待ち下さい
Retriqué

売出準備中
もうすぐお待ち下さい
Retriqué

売出準備中
もうすぐお待ち下さい
Retriqué

売出準備中
もうすぐお待ち下さい
Retriqué

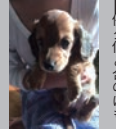
是非お声掛け下さい。

【NEW】春日東小学校区限定 敷地面積50坪前後 予算1,800万円
【NEW】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
【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】和台〜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
※西鉄都府楼南駅、五条駅の徒歩圏内
○太宰府市府楼南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

今より眺めの良い毎日を。

STAFFz

TWEET



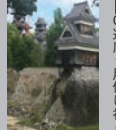
【ジャチョウ】
別年通りGWは仕事のスケジュールがタイトで1日だけお休みを。子供の日も何もしてあげられなかったと思っていたところ、モールのペットショップで目が合ってしまった。入店10分、プランのままだと生後まだ70日の子犬を飼うことに。家の中がどうなるかわからないが子供も嫌々楽しそうなのでヨシとしよった。



【ケース】
そういえば最近ゴルフの練習行っていないことを思い出した。怪で打ちっばなしに行き、4時間練習したら左の手首を痛めた。・・・整備で受診したところ先生から「TVゲームのやりすぎだね」と言われました・・・あれ？



【ツダシ】
ゴールデンウィーク、キャンプに行こうと予約したものの、雨予報のため3日前にやむなくキャンセル。しかし、いざ当日を迎えると現地は快晴だった。逆に見えれば雨の日に行っていた別荘が気温15度の雨で寒い……。こんなことならキャンプに行けばよかったと思う今日この頃。



【シーオーナー】
GW…自然の美しさを感じさせたく下の子連れで思いっきり熊本城へ。多数の土産物を散策・買い食いしながらお城へ向かうとニュースで見たまの光景が…修復用の石垣が番号順に整然と広場に並び、修復には30年かかることが…。障り付けには倒壊した家屋もちらほら。人生とは？社会貢献とは？様々な思いを巡らせながら利己的な経済活動に動かしむらや...