

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月9日の父、最近8年ぶりに車を新調。かつていいSUVを探したものの当然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。

【瑕疵】が消える～民法改正の影響

4月14日、衆議院本会議を通過し、参院に送付された民法改正案。その代表的な改正項目が、瑕疵担保責任から契約不適合責任への変化だ。これまでは売買の目的物に隠れた瑕疵があった場合、買主は売主に対し、契約解除と損害賠償請求ができることとされていた。この部分について、改正法案で論議されたのが「瑕疵」という言葉だ。中間試案によれば、瑕疵という言葉が法律の専門家以外の人にとっては難解だということに加えて、場合によっては物理的な欠陥しか思い浮かばない可能性があるということで、不適切とされた。

代わりに使われた概念が、「引き渡された目的物が契約内容に適合しないものである場合」というものだ。このことにより、現民法では「隠れた」瑕疵であることが要件だが、改正民法では、目的物に必要な性質が備わっているかが問われて、隠れたものであるかは要求されない。また、買主が善意無過失であるかに関係なく、売主が本来履行すべき債務を履行しているかのみが問われることとなる。つまり、表に現れている欠陥で買主がその事実を知っていたとしても、契約内容によっては、売主は契約不適合責任を負うこととなる。近年、仲介業者は物件状況の詳細な調査を実施してきたが、瑕疵から債務不履行の概念に変化した改正法により、「契約不適合責任」に対する仲介業者の実務は、より一層詳細な物件調査・告知書作成・重要事項説明書作成の重要性が増すものと思われる。

(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】弊社売主「ウェーブコースト5番館」住所：福岡市西区愛宕浜2丁目2-5-801号現在スケルトンの状態。普段なかなか見ることが出来ないマンションの裏側、ご覧になりますか？5/27及び28 13:00～17:00まで内覧会を実施致します。

【写真下】北側バルコニーはオーシャンビュー。波の音が心地よい気持ちのよいロケーションです。

平成29年6月初旬に工事開始予定。
◆室内は全て解体して施工
◆平野公平一級建築士事務所 デザイン及び監修
◆隣当りの良い南側とオーシャンビューの北側両方に面した約30帖のLDK
◆キッチンハウス GRAFTEKTのアイランドキッチン等
◆スタイリッシュな設備
◆コープ照明のある約3.2mの折り上げ天井
◆約8.5mの天然ウォールナット材を使用した大型造作収納等
※予定の間取り・仕様は別途お問合せお待ちしております

私が大学を卒業したのは今から約14年前。当時は就職難の時代で、就職に関して企業側有利という背景があったため、入社してからまともな指導してもらった記憶もあまりなく、先輩の姿をみて学べ：という時代でした（それ以前に社会に出た方もそうだと思います）。実績が上がらなければ、休日返上は当たり前。休みの日に仕事をしただけで効率的ではないと皆が思っているが、営業職とはそういうものだ、精神論だけの世界でした。ただ、昨今、プレミアムフライデーやキッズウィークの導入検討など、ワーク・ライフ・バランスが見直されてきています。このような流れについては、様々な意見があるかと思いますが、個人的には、これまでより大変な世の中になるなと感じていますが、仕事にかけられる時間が長くて短くても、結果が出れば優秀な社員でいられた時代から、限られた時間の中で結果を出せない優秀な社員とは呼べない時代になる、ということだと思います。仕事の質を充実させ、効率的に結果を出す…考えるだけで恐ろしい（笑）。要はこれまで以上にオンとオフのメリハリが大切になってくるというわけです。

今より「眺め」の良い日々を…

リアルター事業部 津田 孝幸

そんな厳しい世の中で、私たちにできることは、いわゆるオフの生活の充実をご提案することです。弊社が創業以来掲げている、今より「眺め」の良い日々を、不動産に携わる皆様とのお付き合いを通じて、ご提案することができると考えています。弊社が売主の物件「ウェーブコースト5番館」。現在、リノベーション工事中で室内はスケルトンの状態ですが、5月27日（土）、28日（日）の午後に、スケルトン内覧会を開催いたします。別添写真のとおり、ロケーションは抜群です。当日は弊社スタッフが常駐いたしますので、お時間がございましたら、ぜひお越しください。ご来場お待ちしております！

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

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）

①トーカンマンション大濠公園前 1102号
②3,780万円
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(株)福岡 橋本：092-716-7282

①メゾン西新 204号
②1,650万円
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(株)三好不動産唐人町 平川：092-733-3000

①福岡市西区姪の浜 2丁目アパート（ハイム姪浜）
②2,520万円
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(株)西新 平野：092-847-6051

①新栄アンピール新姪浜 801号
②1,390万円
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(株)西新 山下：092-847-6051

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月末完成済
⑤住友不動産販売(株)福岡 石松：092-716-7282

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す
Re-triqué

売出準備中
もうすぐお待ち下さい
Re-triqué

①福岡市東区香椎駅東 4丁目土地

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
④5/27～28 スケルトンリノベ見学会実施
⑤三井のリハウス 西新 志水：092-847-4031

①ネオハイツ舞鶴ノール
②未定（決済待ち）
③専有40.19㎡・地下鉄赤坂駅徒歩約6分
④リノベーション改装予定/オフィス利用可
⑤調整中

①西公園ハウス
②未定（決済待ち）
③専有71.38㎡・地下鉄大濠公園駅徒歩約13分
④リフォーム改装予定
⑤調整中

①宗像市大谷戸建
②未定（決済待ち）
③土地約66.67坪・建物約30.55坪
④リフォーム改装予定
⑤調整中

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

【NEW】福岡市西区・早良区・東区（できれば西部エリア）
敷地面積100坪前後 予算5,000万円迄 海が見えるロケーション限定 ※急募

- 春日東小学校区限定 敷地面積50坪前後 予算1,800万円
- 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
- 赤坂・桜坂・六本松エリア 敷地面積40～70坪 予算7,000万円
- 和白～雁の巣 敷地面積50～70坪 予算1,700万円
- 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
- 大宰府市内 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
※西小中学校区希望
- 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
- 大宰府市内 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
- 大宰府市都府楼南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

今より眺めの良い毎日を。

STAFFz' TWEET

【シャチョウ】
金曜日の夕方、倉敷在住の御客様とのお茶会に急に決まり、その日の夜に車で岡山県に行くことに。翌日ゴルフ～その足でとんぼ返り。往復で約900km、疲労困憊のところ、次の日は息子の運動会で駅から場所取りを強に指示され…。應じはただけ。かんぱれ～ワタシ。

【シーオーオー】
華野球チーム作りました…対抗出来るチーム募集中!

【ケース】
最近「コンドルは飛んでいる」にハマっています。事務所のBGMで流すと、意識がどこまでも飛んで行けそうなんです。涙腺は5&6もいですが、やはりエールコンドルバサーのほうか、より本場感があります

【ツダシ】
先日久しぶりに草野球をしました。普段運動をしない私は、その日の夜から翌々日まで筋肉痛に苦しみました…が、やっぱり、身体を動かすのは楽しいですね。ドラフト指名されることを目標に、自主練習頑張ります(笑)。

(注2) 基本的に弊社は自社販売活動を行ってならず、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任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③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。