

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を探すものの当然3列シートは宿願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、現在役員補選中。

若手不動産投資家が増加

～個人投資家の若年化進む

不動産投資動向に関する意識調査によると不動産投資を始めた時期が「10年以上前」との回答が23%を占めたが、このうち20代については68.3%が「2年以内」との回答だった。

投資を始めた理由のうち最も多かったのが「副業として」で41.7%を占め、次いで「貯蓄の代わり」(20.0%)、「老後への不安のため」(11.7%)と続く。老後への不安に加え、低金利や働き方の変化により、主体的に資産運用に取り組む姿勢が現われているといえる。実際に老後の備えとして若いうちから不足分を蓄えたいと、最近では20代半ばの顧客が増加しているという。

早期に不動産投資を始めるメリットは①長期ローンが可能②定年までにより多くの物件を購入し資産形成が可能③長期間家賃収入を得ることが可能④レバレッジ効果をより活用できる…など挙げられる。全体的に不動産投資家は今なお増加傾向にあり、健康家では今年に入り登録会員数が6万人を突破し、2014年から3年間で2倍以上となった。

相続対策での不動産投資増加に加え、賃金上昇への不安・年金制度の不透明化などで老後への不安から不動産投資を活性化する若者が増えることで、ますます利回りが低下し、高騰してきた投資用不動産市況だが、東京オリンピック開催時期・水面下で進行する金融規制の影響などを背景に、売り時か？買い時か？潮目を見定める慎重さが求められる。

(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、状態については弊社は一切責任を負うものではありません。



【友泉亭土地】南西側道路の整形地。道向かいには植井川で建物もなく開けています。近日契約予定。数多くのお問い合わせ、ありがとうございました。



【千早2丁目土地】既存建物の解体、擁壁工事が完了ですが、仕上がりは陽当り、通風良好な物件です。



【宗像市大谷戸建】2階バルコニーからの眺望。JR赤間駅、サンリブくりえいと宗像に近い住宅街の4LDK。内外装修後に販売開始予定。

私の前職は、全国に250を超える営業所を構える某不動産売買仲介会社で、売買仲介の営業をしていました。

売主様には価格査定から媒介取得、その後の販売活動、契約・引渡を、買主様には、物件の案内、資金計画、全てを一人で担当していました。双方ともに、面談時に私が気を付けていたことは、当然のことですが「相手は何を望んでいるかを把握すること」でした。

なぜ売主のか、売ること以外の選択肢はないのか、時期は何処が適切か。逆に購入においてもきつかけや動機、購入時期…などを、目の前にいるその方についてしっかりと聞き出し、自分なりに最善のご提案をして参りました。今はどうかという…、日々頂戴した買取の案件を精査し、合意すれば契約、引渡を受けたら加工し、仕入元の不動産会社様に再販を依頼する。購入申込みが入り、契約、そして引渡で事業完結。ここに、エンドのお客様との直接の折衝は殆ど皆無となりました。

当然ながら、時代に応じてお客様のニーズは変わっていきはるが、その時々々のニーズやその変化を直接的に汲み取れないことに、もどかしさを覚えてしまいます。

時代に取り残されないために

リアルター事業部 津田 孝幸

そして時間が経てば経つほどに、自身の感覚とのギャップが広がっていきくじやないかという不安と危機感。それに後押しされて人見知りの私も一念発起して、同業種の営業の方との食事の席を設けたり、異業種交流会に積極的に参加したりして、時代の感覚に置き去りされないように少しずつではありますが、動き出しました。

沢山の方々と、ざっくばらんにお話しする機会を増やすことで、不動産以外の見識も深まり、結果として、皆様方から頂く買取物件の加工にも幅広いニーズが反映されたものがご提供できるのではないかと考えています。今後も、市場により良い商品を提供できますよう、社員一同成長して参りますようお願い申し上げます。

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トーチマ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フルリノベーション工事6/20完了済
スタイリッシュな設備多数！
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月末外装・屋根塗装完了済
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）
②2,200万円
③1995年築・木造2階建・オーナーC
2017年4月末外装・屋根塗装完了済
④全8戸（5戸賃貸中）・満室想定利回 11.12%
⑤住友不動産販売(株)西新 平野：092-847-6051

①新築アンビール新姪浜 801号
②1,390万円
③専有67.27㎡・最上階角部屋
④2017年3月末リノベーション済
⑤住友不動産販売(株)西新 山下：092-847-6051

①多賀ハウス 305号
②1,250万円（価格変更）
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(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

①福岡市東区千早2丁目土地
②2,180万円
③公簿195.44㎡/建築条件なし/角地
④西鉄名島駅徒歩約7分 JR千早駅徒歩約17分
⑤住友不動産販売(株)香椎 伊藤：092-673-2463
※ハウスメーカー顧客にて、書面申込み頂きましたが、エンド客が建てるメーカーを決められずキャンセル。

成約御礼
ありがとうございました
Retriqué

①藤和シティコープ平尾駅前
②1,280万円
③専有40.19㎡・地下鉄赤坂駅徒歩約6分
④リノベーション向き/オフィス利用可
⑤西鉄不動産(株)大手門本店 上原：092-712-2615

①西公園ハウス 505号
②取得済～売出価格協議中
③専有71.38㎡・地下鉄大濠公園駅徒歩約13分
④2017年6月末リフォーム改装完了予定
⑤調整中

①ネオハイツ舞鶴ノール 704号
②1,280万円
③専有40.19㎡・地下鉄赤坂駅徒歩約6分
④リノベーション向き/オフィス利用可
⑤西鉄不動産(株)大手門本店 上原：092-712-2615

①宗像市大谷戸建
②取得済～売出価格協議中
③土地約66.67坪・建物約30.55坪
④2017年6月末リフォーム改装完了予定
⑤調整中

【急募】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
【NEW】地下鉄七隈線別府駅～七隈駅徒歩15分圏内 敷地50坪 予算3,000万円

- 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
- 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
※紫花畑小学校区、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

是非お声掛け下さい。

今より眺めの良い毎日を。

STAFF'S TWEET

【シャチョウ】
知り合いの五輪選手と会いふと思ったこと。面接や仕事で出会う「何か」で一緒にあったことがない、メンタル面での共通点、プライドとワガママ。探究と軌道。ルールを縛り、説明と言いつつ。賢さと狡猾。習慣と情。どれも紙一重。タケンは極端だが、賞時間は平等だ。

【シーオーオー】
前週ご報告した仲介査定3連敗の悪夢から2週間、ついに媒介取得。そして同時に契約一括決済済…少し自信を取り戻した仲介歴23年目、45歳の梅雨。やった！やりましたよ！故郷さん（社会人1年目の指導員）！！

【ケース】

風邪をひきました…のどがつぶれてしまい、3日間ともに声が出ませんでした。しゃべりたくてしゃべりたくて気が狂うかと思いました。治ってよかった。

【ツダシ】

最近よく海釣りに行きます。サビキ釣りでもメアジしか釣れない私に誰か本格的な釣りを教えて下さい…

(注2) 基本的に弊社は自社販売活動を行ってならず、弊社売出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。