



HOUSING & PROPERTY INFORMATION
FOR PROFESSIONAL REALTORS VOL.56 2019.8

http://retriquesto.jp

今より眺めの良い毎日。

HOT

TOPICS



Naoki Koyama—小山直毅
株式会社レトリック COO

4 男の父、
運動車両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。

秋…不動産資格取得の時

～ 業界全体の資質向上へ～

夏が終わり、今年も住宅不動産関連の資格試験が始まる。各資格の概要などは別表の通り。ここに新しい資格「宅建アソシエイト」が加わった。宅建士資格を取得していない不動産会社の営業社員を対象とし、将来的にはこの資格を有していなければ売買仲介に従事できない制度にしていくことも検討している。様々な専門性を持った資格試験を実施することが、不動産

業界全体の資質

向上につながり

ひいては顧客

満足度の向上と

なることを期待

したい。

資格	業務・目的	実施団体	受験者数	合格率
宅建士	宅建業法に基づき制定された国家資格。賃貸事業の設備、契約書への記名押印などを行う。	不動産流通取引推進機構	209,354	15.6%
不動産鑑定士	不動産鑑定業務、コンサルティング業務を手掛ける国家資格。	国土交通省	733	14.5%
マンション管理士	マンション管理に関して、管理組合の運営や区分所有者の相談に応じ、助言・助言を行う国家資格。	マンション管理センター	13,037	9.0%
賃貸業士	賃貸業に関する知識、免許管理業務の状況チェックや報告など、管理のマネジメント業務を行う国家資格。	マンション管理センター	16,930	21.7%
ビル経営管理士	ビル経営に関する企業・立案から賃貸管理・管理・運営など、プロパティマネジメントを管理した専門職。	日本ビルディング経営センター	616	69.5%
地産地消推進士	都市内周回事業に必要な企業・事業計画の作成、権利関係などに係る知識を有する専門職の専門職。	地産地消推進センター	853	29.2%
不動産コンサルティングマスター	不動産全般にわたるコンサルティングを行う専門職。	不動産流通推進センター	1,404	43.3%
不動産総合鑑定士マスター	不動産と土地に関わる幅広い知識・専門知識を有する。	不動産総合鑑定士協会	1,945	37.4%
不動産鑑定アドバイザー	宅・非宅設備を有する物件の専門職、外部依頼を行う。	日本不動産鑑定士協会	400	93.0%
賃貸不動産経営管理士	賃貸不動産管理に必要な専門知識を有する。賃貸管理業務推進士の職、一定数以上必要。	賃貸不動産経営管理士協会	16,624	48.3%
地産地消推進士	地産地消にキーストとして、安全な取引を成立させる能力を有する。5年以上の業務経験。	不動産流通推進センター	165	47.3%
不動産仲介士	不動産仲介に必要な幅広い能力を有した者。	日本不動産仲介士協会	127	55.1%
マンション管理員	管理業務に関する知識・専門知識を有する。管理業務の向上を図る。	マンション管理員協会	—	—
不動産キャリアアップ	専門知識を有し、取引実績に必要である業務知識も、取引の資料に基いて体系的に学習できる。	全国不動産取引推進協議会	—	—
地産地消推進士	不動産流通取引の業務経験があるが、宅建士資格を取得していない営業社員を育成する。	不動産流通推進センター	—	—

(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、施行規則等により変更、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。



①J様邸 玄関 (パース)



②J様邸 LDK (パース)



③J様邸 ユーティリティ (工事途中写真)

皆様こんにちは。お盆明けのバタつきがすこしばかり解消され、レトリックのLIVE配信を心待ちにされていた頃かと思えます！いつの間にか8月も終盤、焦って夏服着納め中…菊田です。

今回は、リライフ事業部、始まって以来の一大プロジェクト(?)J様邸、こだわりのフルリノベーション！竣工目前となりましたので、ご紹介させていただきます。まず、J様との出会い：遡ること4ヶ月半、4月初旬にホームページよりお問い合わせをいただきました。海外赴任中のJ様、帰国の予定が立ったため、それまでにリノベーションを完了させたいとのご相談。初回のご依頼文は、基本思想から間取りのイメージ、お好みの配色や仕上げ材、電気配線計画に至るまで、A4×3ページ。：漂う「ただモノじゃない」感。挑まずにはいられない。しかし、立ち足る多数の壁。現地調査のための鍵の受け渡しや、工事に入るための残置物の撤去、そもそもお打ち合わせの方法は？。J様のご友人にご協力いただいたり、数十枚の写真をお送りし、残置物の選定をお願いしたり。お打ち合わせに関しては、メールでのやり取りでは飽き足らず、チャットでのやり取りやお電話でのやり取り、時には数時間パソコンにへばり付いて、画面共有しながらのお打ち合わせ。

「こんなんじゃ語りきれないリノベーション」

リライフ事業部 建築士 菊田 友樹恵

確実に、主人との会話より、J様との会話が多い日々が続きました。(あ、全然リノベーション紹介じゃなくなってる…笑、その甲斐あって「無垢の床・壁・天井材、造作家具」「海外製ビルトイン家電」「Hueを使ったスマート照明」「タイル貼りのユーティリティ」「天吊りエアコン」：弊社だけでは決して創りえなかった、こだわりの詰まったJ様とのリノベーションとなりました！弊社としては初めての試みも多く、試行錯誤…。うまく進まず、苦悩…。上がりゆく見積、決られる予算、迫りくる帰国日程、苦悩…。反省、反省、反省…。宣言します。この経験は一生忘れません。今はただ、二ヵ月後にはきつと笑い話になるよ」という小山の言葉を糧に、残工事に専念中。

今回のリノベーション、語り始めると一晩明けます。お時間とご興味のある方は是非お声掛けください(笑)レトリックに成長の壁を与えてくださる方、お待ちしております！

今より眺めの良い毎日。

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 客付業者様はお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等)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

※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及びウェブ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
- ② 990万円
- 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
- ② 3,480万円
- ③ 専有 91.85㎡
- ④ 2018年8月末フルリノベーション完成予定！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！

成約御礼

お問い合わせありがとうございました

Retriqué

① 舞鶴パークホームズ 1004号

② 3,180万円

③ 専有 91.85㎡

④ 2018年8月末フルリノベーション完成予定！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！

即日現金買取。



契約予定

お問い合わせありがとうございました

Retriqué



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 5,760万円
- ③ 2002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

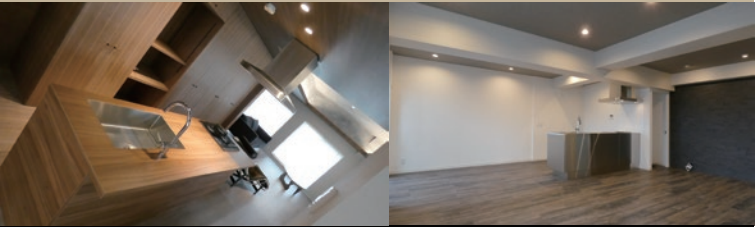
- ① 宗像市田熊6丁目土地
- ② A号地：1,040万円 B号地：1,080万円
- ③ 土地A号地264.38㎡(約79.97坪) B号地274.38㎡(約82.99坪)
- ④ JR東郷駅徒歩約10分！東郷小学校区建物解体、測量渡し

- 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 3,180万円×1区画
- ③ 2018年8月末フルリノベーション完成予定！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！

- ① 西福岡マリナタウン イースコート1-201
- ② 4,180万円
- ③ 専有124.96㎡
- ④ 2018年7月内装リフォーム完了予定！東南角部屋！至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！



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りましたら、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お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。

STAFFz'

TWEET

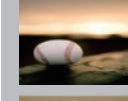
Retriqué



【シャチョウ】お菊ちゃんの大プロジェクト。終始放浪気なJ様、種々困難山嶺の中、J様のサポートで、ようやく仕上げました。やっぱりタフが一番、お疲れ先生！



【シーオーオー】行ってきましたハウステンボス…プール三昧で黒魚けになりました…



【フジユカリ】お盆時期の唯一の楽しみ…それは全国高校野球選手権！そして今年は記念すべき第100回大会！選手1人で大活躍！(笑)もう一甲子優勝！高校野球最高！



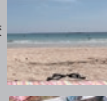
【ムラカミユキ】夏休みに福岡大会に参加してから、息子の将棋チームに誘われるも、そもそも駒の動きが覚えられず、脳みその限界を感じるこのごろ。



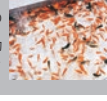
【ケスケ】快適な睡眠を求めてベッドを買いまして、現在修行しておりますm(_ _)m 将来は自分設計したベッドのリノベでかっこいいお家で暮らすのが私の夢です！これから宜しくお願い致します。



【キクタクキエ】ふと、レトリックメンバーの写真、初めてじゃないかと(笑)。次は全員集合で！



【ナガオカヒロコ】五島列島の福江島で夏休みを楽しんできました。今まで史上最高の夏の透明度！にしても私の海でのフロッグ・リポート感。もはや海女。来年は少し考えよう。



【タワラサカサキ】初めて！一人前の設計者を目指して、現在修行しておりますm(_ _)m 将来は自分設計したベッドのリノベでかっこいいお家で暮らすのが私の夢です！これから宜しくお願い致します。

(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、物件元業者様へお願いすることがございます。(弊社ではお答え出来兼ね場合がございます。)

株式会社レトリック http://retriquesto.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