



HOT

TOPICS

ホームステージングに熱視線

～「住」演出で既存流通促進～

既存住宅売却時に、間取りやインテリアに合わせて家具や小物類で住空間を演出する「ホームステージング」。購買層を想定したコーディネートによって「売れる物件」に仕立てる同サービスは欧米では一般的な不動産売却サポート手法だ。

日本でも既存住宅活用の新手法選択肢として注目が高まり、現在、日本ホームステージング協会の法人会員は三井不動産リアルティ・大京穴吹不動産等の売買仲業者をはじめ 30 社を超え、物流やインテリアの業者も次々と参画している。東急リパブル・野村不動産アーバンネット等も売却の依頼を受ける顧客に対し、独自のサービスをすでに展開しており、「家の演出」は今後一般的な不動産売却のサポート手法になると想定される。

前記協会の実態調査によると、ホームステージングによって①販売までの平均日数が 1/3 (約 40 日) に短縮、②販売価格は当初査定額を若干上回るとの結果を得た。各社、既存住宅の流通促進に向けた取り組みがますます多様化する中、「物件の第一印象は 6 秒で決まる…」とされる購入検討者の心をつかむホームステージングに注目が集まる。

※弊社所有、8 月下旬販売開始の「ウェブコースト 5 番館」にもリノベーション完工後に「リトルホームステージング」…有名インテリアショップの家具等を順次設置しております。ぜひ一度ご覧ください。

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 の 宿舎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。

新築祝いですが社長からいただいたお花。入社間もない私にこのような贈り物をする社長のマメさには脱帽…。真似できるような感性を磨きます。

弊社の TV CM が RKB 毎日放送で放映されることになりました。時間は不定期ですがまずは、「8 月 27 日 (日) 11:40～」※アッコにおまかせの前枠 たった 10 秒の CM ですので、お見逃しなく…。



弊社売主物件「ウェブコースト 5 番館」北側バルコニーからの夜景。本物件（最上階）最上階の眺望はまさに「今より眺めの良い毎日」を実感できます。



弊社の TV CM が RKB 毎日放送で放映されることになりました。時間は不定期ですがまずは、「8 月 27 日 (日) 11:40～」※アッコにおまかせの前枠 たった 10 秒の CM ですので、お見逃しなく…。

突然ですが、私は 8 月 31 日をもって卒業（退職）することになりました。入社以来、お付き合ひさせて頂きました全ての方に、この場をお借りして厚く御礼申し上げます。（脱北して古巣の仲介業者に戻ることになりました）隔週で配信させて頂いております本メルマガも、今回で 13 回目。何度かこの場で拙い文章を書かせて頂きましたが、私の出番は今回で最後…。ということ、何も考えず自由に書かせて頂きます。（社長の許可をいただきましたので…）。

私が不動産業に携わるきっかけをくれたのは、弊社副社長である小山でした。当時小山は不動産仲介会社 S の所長であり、共通の知人を介し、小山が所長を勤める店舗に配属されたのが始まりです。業界のことをほとんど知らない私を、不動産売買仲介営業として形にしてくれたのは紛れもなく小山のおかげであり、小山が育てた最高傑作と自負しています（一度言ってみただけです…社長すみません…笑）。

それから紆余曲折あり、弊社社長の宜本に声を掛けていただき、今に至ります。社長の宜本は、私のこれまでの人生でまったく出会ったことのないタイプで、物事を判断するスピードや緻密さ、美的感覚、人への配慮など、良いところを言い出したらキリがありませんが、憧れて、尊敬できる人間です。

部長の井上とはいろんな意味で縁があり、ここまで一緒に働く機会は無かったものの、勝手ながら以前より

「拝啓 レトリックの皆様へ」

リアルター事業部 津田 孝幸

親近感を覚えていました。非常にフランクな性格で業界に知り合いも多く、そのような、私が苦手とする部分を持ち合わせていることに多少の嫉妬もありました（やはり話は長いですが…笑）。

短い期間ではありましたが、本当にお世話になりました。尊敬できたり自分にはないものを持っていたり…、そのような人たちと、ほぼ創業時から情熱をもって同じベクトルで働けたことは本当に私の財産です。自分勝手な理由で再び仲介業に戻る私が言うのも変ですが、このような人たちがやっている会社ですから、今後大きく飛躍していくことを確信しています。こんな社内向けの挨拶を、恥じらいもなく社外に向けて披露してすみません。

最後になりましたが、本メルマガをご覧になっていた皆様とは、また違った形でお付き合いさせて頂ければ幸いです。引き続き「レトリック」を宜しくお願い申し上げます。ありがとうございました。

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など）のないこと。
(2) 契約日・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 及びふれんずサイトでもご確認頂けます）



- ① トーカンマンション大濠公園前 1102 号
- ② **3,580 万円（価格変更）**
- ③ 専有 91.04 m²・地下鉄大濠公園駅徒歩約 3 分
- ④ 11 階最上階角部屋 / 眺望良好
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！



- ① 多賀ハウス 305 号
- ② **1,090 万円（価格変更）**
- ③ 専有 80.53 m²・西鉄高宮駅徒歩約 6 分
- ④ 内装リフォーム 6 月末完了済



- ① ウェブコースト 5 番館 801 号
- ② **4,980 万円（新着）**
- ③ 専有 116.83 m²・最上階 8 階角部屋
- ④ 2017 年 8 月末フルリノベーション完了予定
オーシャンビュー / 平野公平建築設計事務所監修
高さ約 3m の折上天井等…



- ① 福岡市中央区今川 2 丁目アパート
- ② **6,120 万円**
- ③ 2002 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%



- ① 宗像市大谷戸建
- ② **1,350 万円（価格変更）**
- ③ 土地約 66.67 坪・建物約 30.55 坪
- ④ 2017 年 7 月内外装リフォーム済

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

Retriqué

成約御礼

ありがとうございました

Retriqué

成約御礼

ありがとうございました

Retriqué

契約予定

ありがとうございました

Retriqué

売出準備中

もう暫くお待ち下さい

Retriqué



① 博多区諸岡 4 丁目土地

① 福岡市早良区原 1 丁目土地 A・B

① 北九州市若松区南二島 2 丁目土地

① 福岡市東区香住ヶ丘 3 丁目土地

① 南区皿山 4 丁目土地

② **価格協議中（決済待ち）**

③ 土地 269.50 m²（約 81.52 坪）

④ 一種低層 / 古家付～解体更地渡し予定
建築条件なし

① フォルム姪浜Ⅱ 403 号

② **480 万円**

③ 専有 28.96 m² / 1DK / 平成 2 年 4 月築

④ 自己居住及び投資にも適す
地下鉄姪浜駅徒歩約 10 分

今より眺めの良い毎日。

STAFFz

TWEET

Retriqué

【シャチュウ】

ツダシ根領で首（蛇）。正直なところは快く送る気持ち半分、ある種の喪失感半分。創業時の何も定まっていなかった時期から本当に多々苦労しながら頑張ってもらいました。でも、ツダシが小山の最高傑作ですからね。皆様とご一緒です。（大人気無し）頑張れよーツダシ！幸せを祈ってます。

【シーオー】

「ふくおか経済 8 月号」「RKB 毎日放送 CM」…我が社のメディア露出もチラホラと…※詳細は当該 WEB を。

「情熱大陸」への出演までにはダイエツ！…と一念発起（？）し、娘とラジオ体操に向かう朝。第 2 の片足跳びのところがどーにもよくわからん…。

【ケース】

ツダシからの電撃発表…・なかなか気持ちの切り替えができず、夜な夜なゴルフの打ちっぱなしやエンディングで色を塗るサバゲー（イカゲー？）で気を紛らわす日々…・誰か涙の止め方を教えてください…。

【ツダシ】

終わりましたね、夏の甲子園。好きで毎年観ています。来年の夏は 100 回記念大会。来年こそは球場に行きたいなあ。