

# ライフデザイン実践会

## 2014年2月21日～2月27日

### 公開質問の回答



#### 【ご注意】

この回答はライフデザイン実践会の会員にのみ提供しているものです。  
お取扱いには十分注意して頂き、事前許可無く、本レポートの一部または全部をあらゆる  
データ蓄積手段（印刷物、電子ファイルなど）により、  
複製、流用をしないようにご協力をお願いします。

また、回答に記載した内容は、私が体験したり事実関係を調べた内容から回答しています。  
ただ、内容の信ぴょう性や正確性を保証しているわけではないので、  
読者様自身の責任と判断で参考にして頂けると助かります。

2014年2月27日

## 【質問1】「新築を仲介経由で買うメリットはあるのか？」

横浜の新築を購入しようと考えています。今日仲介さんから急遽現場案内の提案があったのですが、ふと、新築を仲介経由で買うメリットが、あるのか悩みました。自分なりに考えたメリットは融資付けが初期には頼みやすいという点です。

ななころさんなら自分で建売業者さんから直で購入しますか？すみませんが方向を聞かせてください。

## 【回答1】

新築に中古に限らず、仲介業者を通すメリットについては疑問に思われる方も多いのではないのでしょうか！？まずは基礎から解説します。不動産の売買を仲介する業者には、「元付け」と「客付け」の2種類の業者が存在します。

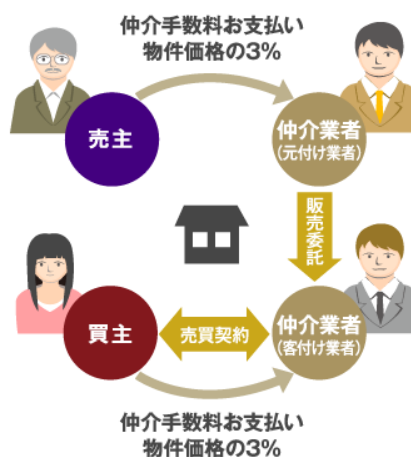
元付け業者とは、売主である大家から直接借主を探すことを依頼された不動産屋のことを言います。一方、客付け業者は、元付け不動産屋に対し買主（お客様）を紹介する不動産屋のことを言います。

不動産会社の多くは、他社の取り扱い物件までを自社情報としてインターネットや賃貸雑誌に掲載しています。なぜ、他社の物件まで掲載しているのかというと、それは両社の利害関係が一致しているからです。

元付け業者は、早急に売りたい、賃貸には得意だが売買は苦手などの理由があり、売買の得意な不動産に物件情報を流しています。

客付け業者は、元付け業者が取り扱っている不動産の物件情報を広告しお客様を見つけ、お客様を元付け業者に紹介するだけなので手離れも良く、手続きも比較的楽で仲介手数料を稼ぐことができます。

そして、価格交渉する場合において、買付け業者を通さずに、売主に近い元付け業者を探し出して、直接交渉をした方が交渉を有利に進められる一般的にとされています。



※もっと詳しく知りたい方は、

「元付け業者か買付業者を見極める方法」、「元付け業者に直接交渉した方が良い理由」、  
といったタイトルで別途メールください → [yobiko.sc@gmail.com](mailto:yobiko.sc@gmail.com)。次回、回答させていただきます。

それでは、買付け業者を通した方が良い場合というのは、どのような場合でしょうか？

#### <買付け業者を通した方が良い場合>

- ①がんがん価格交渉してくれる
- ②プロの目でしっかりと物件調査や書類のチェックをしてくれる
- ③仲介手数料が安い
- ④銀行と太いパイプを持ち融資付けに強い or 銀行を開拓してくれる
- ⑤買主の味方になってくれる、こちらの要望を売主側に通してくれる
- ⑥元付け業者が信頼できない、合わない、やりづらい
- ⑦買付業者の担当者も不動産投資家で、自ら物件を所有していてアドバイスを受けられる
- ⑧ワケあり物件、もしくはクセのある物件を購入する場合
- ⑨その後もどんどん良い物件を紹介してくれる

以上の項目に当てはまるようだったら、買付け業者を通すメリットは十分にあります。  
決して安くはない仲介手数料を支払う以上、買付け業者を通す意味を吟味したいですね。

今回のご質問のケースでは、物件を紹介された買付け業者を通すメリットがあれば仲介  
をお願いしますし、メリットが無ければ建売業者さん直接に当たれるようであれば、直接  
当たると思います。

ちなみに新築は、売れ残ってしまっているケースを除き、自社販売か売主の関連会社が  
販売代理するというケースがほとんどです。ですから、今回の物件を仲介している業者は  
売主の関連会社であり、建売業者への直接交渉不可&他の仲介業者が入れないようになって  
いるのではないのでしょうか！？

## 【質問2】 「隣地購入交渉したい時の、土地所有者へのアプローチの仕方」

私が持っている川崎のアパートは、旗状地に建っているのですが、竿の部分の隣地が空き地になっていて、うまいこと、この土地を買えれば、間口の広い整形地になります。

この土地をなんとかして買いたいと思ってまして、とりあえず謄本をとり、所有者の情報は得たのですが、どのようにして所有者とコンタクトしていくのがよいと思われますでしょうか？

私としては、現在所有している土地に少し建ぺい率、容積率のあまりがありますので、この土地が買えれば、それらを活用して新築アパートを建てたいと思っています。

最初から私が直接コンタクトするよりは、誰かに間に入ってもらったほうがよいかと思っ  
てまして、一から新築アパートを扱っている業者(私はまったくコンタクトがないのです  
が)か、川崎のアパートの仲介をしてくれた住友不動産販売、あるいは今、管理をお願いし  
ている管理会社が仲介や新築アパートの建設も細々とやっているようですので、そこに相  
談するのがいいかとか考えているのですが、なにかコメントいただけますと、幸いです。

## 【回答2】

「隣地は倍出しても買え」「隣地は女房を質に入れても買え」などといった格言がありますが、もし購入できたらおっしゃる通り資産価値が大きく上がりそうですね。

購入交渉には、ご質問者さんも挙げている通り、主に以下の3つの方法があります。

- ① 直接交渉する
- ② 新築アパートを建ててもらおう建設会社に依頼する
- ③ 管理会社に依頼する

それぞれのメリット・デメリットを考えいくと、新築アパートのプランを依頼する建設会社に、隣地購入交渉とセットでプラン作成を依頼するのが、最も良いのではないのでしょうか。建設会社としては、交渉が上手く行かなければ建ててもらえないワケですから、それは必死になって交渉してくれる可能性はあります。

新築アパート建設を企画する際、「見積要綱書」というのを作成して各業者に見積もり依頼(最低5社以上)をしますが、その時の条件の項目に「隣地との売買交渉および仲介」を入れておく



今回の回答はいかがでしたでしょうか？  
みなさんの悩みや疑問が解消し、  
レベルアップにつながれば嬉しいです。  
随時、公開質問を募集しています！

何かななころに質問してみたいことはありませんか？悩みはありませんか？

みなさんから頂いた質問をシェアすることで、みなさんのレベルアップにもなりますし、同じよう悩みで困っている人や悩んでいる人を助けることができると私は考えています。

ですので、どんな些細な質問でも結構ですので、どんどんご質問して頂いて構いません。  
→ <http://bit.ly/kokaishitsumon>

また、メールの方がいい場合は、「[yobiko.sc@gmail.com](mailto:yobiko.sc@gmail.com)」宛に個別にメールいただいても構いません。※具体的なところをボヤカして、公開回答します。

#### ■公開質問とは…？

皆様より頂いた質問やご相談に、ななころが答え、解説をします。

- ・「〇〇について、ななころさんはどう思いますか？」
- ・「〇〇について、どう解決したらいいか悩んでいます。。」
- ・「〇〇な時、ななころさんだったらどうしていますか？」など…

質問への回答は、毎週木曜日となっております。

※質問が無い場合は、配信無し

ライフデザイン実践会代表・ななころ