

これから創る、 みんなで作る村

SONSOJIN

村創



方式による

地主さん・個人顧客さん参画型 土地売買のご提案



WALDEN 合同会社
WALDEN

高田信也不動産事務所

滋賀県知事(2)第3142号



悩み

地主さんの悩み

- 農業を続けていくのはもう限界...
- ご先祖から引き継いだ土地を安売りしたくない...
- こんな人を買ってほしい
 - ・自然を愛する人
 - ・若い人
 - ・町内の行事積極的に参加してくれる人
- 土地を安く売ったあと、その土地がどうなるか不安...
- まわりの地主さんが売っている価格は妥当なのか....?



個人顧客さんの悩み

- 住宅を新築する土地がほしいけど高いなあ...
- 少しでも広い土地がほしいなあ...
- 自分の好みの家を自由に建てたいけれど建築条件付きの土地ばかりだ..
- 隣近所の人と仲良く出来るかなあ...
- 土地選びも建物選びもじっくり時間をかけたいなあ...
- 大規模な住宅地よりも地元の方との交流が出来る場所に住みたいなあ...



解決

1 土地ブローカー・デベロッパー主導型の土地分譲からの脱却

従来型のシステムでは地主さんは損をしているのでは？！

従来型の土地分譲方式では、地主さんの土地が、土地ブローカー、開発業者、販売業者と渡っていく中で、各者がそれぞれ利益を得ていく上に、個人顧客への販売価格は相場に合わせる必要があるため、地主さんの利益がどんどん削られていくシステムになっています。高く売れる土地を安く手放していませんか？

地主さんの想いが反映されていないのでは？！
また、地主さんといえど個人顧客を選定できる立場にはありません。販売会社がどんな人に土地を販売しようともすでに地主さんの手を離れた土地では地主さんが希望する個人顧客が購入するとは限りません。

そんな地主さんの悩みを解決するのが「村創人方式」です。

2 村創人とは？

村(数区画の分譲地)を一から創るために集まった人々たちです。

販売会社が一方的に区画決定する建築条件付きの分譲地とは違い、仲間が集まってから元の土地の区画分けを話し合います。希望の面積、場所を仲間同士で話し合い、決めていきます。

地主さん 個人顧客さん
当事務所 役所・etc...

この人たちと、地主さん、当事務所を併せて「村創人」とよびます。分譲地を「村」と表現し、個人顧客と地主さん、当事務所のみならず村を創っていくものにとらえ、「村創人」と名付けられました。

3 村創人方式による土地売買とは？

村創人方式ではブローカーを一切介さず、デベロッパーの一括買い上げもさせません。村創人自らが、各種の手続きを進め、最終的に全員で協議の上分筆し、直接所有権を移転します。このため、中間業者の利益、手数料などは発生せず、地主さん、個人顧客が最大の利益を得ることができます。これを実現するために当事務所が終始調整を行うシステム、それが

SONSOJIN
村創



です。



個人顧客さんの購入価格1坪あたり33万円
しかも建築条件付き

従来型イメージ	村創人方式イメージ
地主さんの利益 坪あたり5万円(税引き前)	地主さんの利益 坪あたり10万円(税引き前)
土地ブローカーの利益 坪あたり3万円	
開発業者の利益 坪あたり5万円	
農地転用手続費用 開発手続費用 造成・インフラ手続整備費用 坪あたり5万円(税引き前)	農地転用手続費用 開発手続費用 造成・インフラ手続整備費用 坪あたり5万円
販売費用 (広告費・人件費等) 坪あたり5万円	販売費用 (広告費・人件費等) 坪あたり5万円
販売業者の利益 坪あたり10万円(税引き前)	当事務所の利益 坪あたり5万円(税引き前)
	価格差 1坪あたり8万円 個人顧客さんの価格メリット

個人顧客さんの購入価格1坪あたり25万円
しかも建築条件なし、建築時期も自由

喜び

地主さんの喜び

- 土地を買ってくれる個人顧客さんの顔が最初から見えてうれしい！
- 土地売買の中間業者がない！
→手取り金額倍増！！
- 若い人が来てくれた！
- 土地を売ったあとどうなるかをあらかじめ知ることが出来て安心。



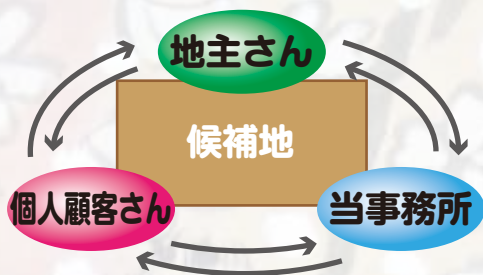
個人顧客さんの喜び

- 思っていたより安く広い土地を手に入れる事ができた！
- しかも建築条件が無いので自分に合った建築業者を選ぶことができた！
- 土地を購入する前から隣近所の人たちがわかって、しかも気の合う人ばかりでとても安心。
- 地主さんから地元のこともたくさん聞けた。地元の方との交流も問題なくできそう。



4 村創人方式による土地の選定手順

Step.1



Step.2

地主さんに売っていただく土地の価格を通常方式よりも 60～70% 高く設定。

(場合によりさらに高く設定も可能。)

Step.3

個人顧客の土地購入価格が、周辺相場よりも 10～20% 安くなるように設定

Step.4

Step.2,3 が両立する開発、造成、インフラ整備費用を試算。

Step.5

Step.4 を基に Step.2,3 の価格を再調整。

Step.6

Step.5 が整い次第、実施段階へ。

5 実施段階の流れ

候補地の決定

個人顧客さん募集

地主さんとの顔合わせ

区画割り計画および区画ごとの個人顧客さん決定

区画割り計画に基づく分筆登記

所有権直接移転特約付売買契約

- ・地主さんー当事務所
- ・当事務所ー個人顧客さん
- ・土地代金の5%を手付金、15%を内金として受領し、測量・分筆・許認可申請費用に充当

行政の許認可申請・許可

造成・インフラ整備

土地代残金受領・引渡

個人顧客さんの建築開始

ご入居

6 私たちのポリシー

- ① 地主さんと個人顧客さんがともに喜ぶ土地供給システムを普及させたい。
- ② 行政との交渉において、地主さんの意思を尊重、代弁する。
- ③ 地主さん、個人顧客さんに対し、事前の情報開示などを徹底し、リスクや不安のない土地売買を実現。
- ④ 地主さん、個人顧客さんが納得いくまで協議を尽くすための時間的余裕のある土地売買を実現。
- ⑤ 地元の方と、村創人の個人顧客さんとのハッピーな共生の実現。



合同会社
WALDEN

高田信也不動産事務所

滋賀県知事(2)第3142号

担当直通 (高田)

TEL: 090-3827-8465

大津事務所 〒520-2153 滋賀県大津市一里山 3-23-12

栗東事務所 〒520-3037 滋賀県栗東市北中小路 119-15

草津コンサル
ディングルーム 〒525-0027 滋賀県草津市野村 1-16-14 アンジュール 1F

TEL: 077-543-2373 / FAX: 077-554-2088

Email: info@takada.co.uk

http://www.takada.co.uk/