



大家さん大学

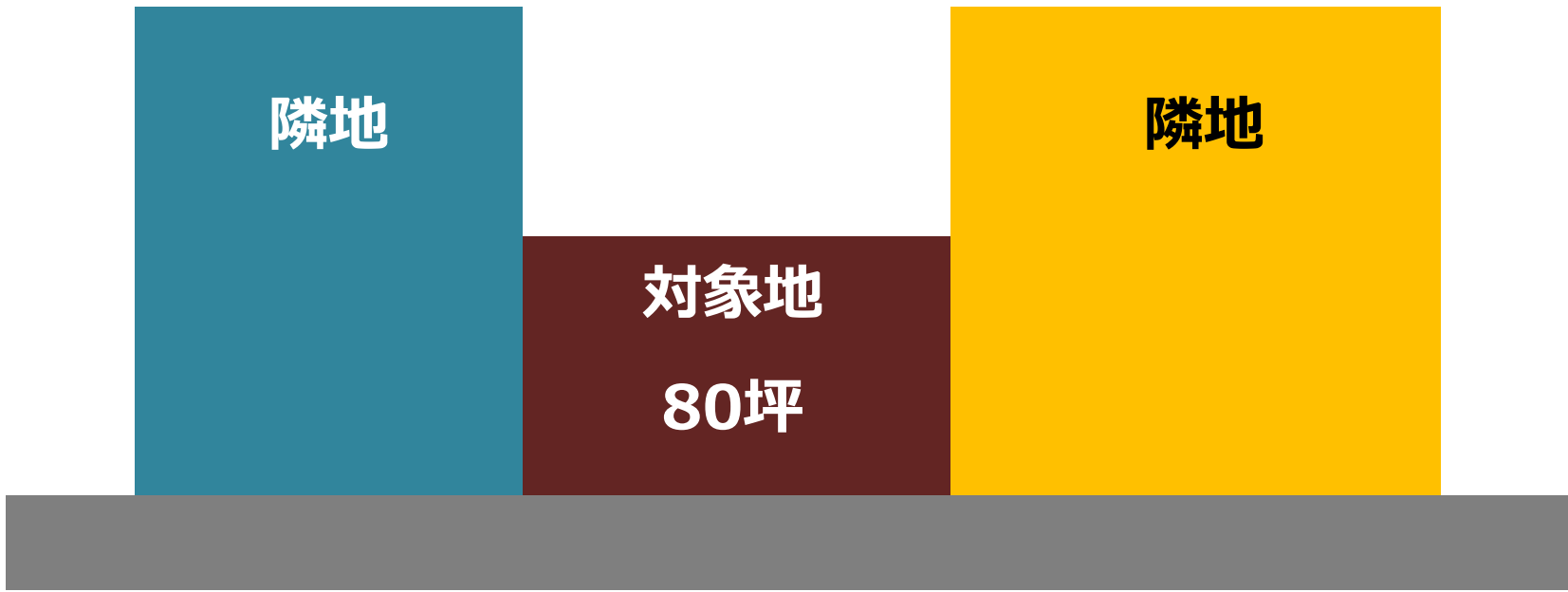
大手不動産会社の闇



講師 公益社団法人 東京共同住宅協会 谷崎 憲一

事例

東京都杉並区荻窪（イメージが近い地域）
駅徒歩2分 好立地80坪（容積率200%）



80坪の所有者 68歳、男性

隣地

自宅
築50年

アパート
築45年

隣地

80坪

6m道路

〇〇不動産販売の現地チラシを見て電話

売地急募！

この近くで、弊社取引の
お医者様が、
娘さんのために
土地を探しております！
25坪～100坪

親切・丁寧、地域に愛されるご案内

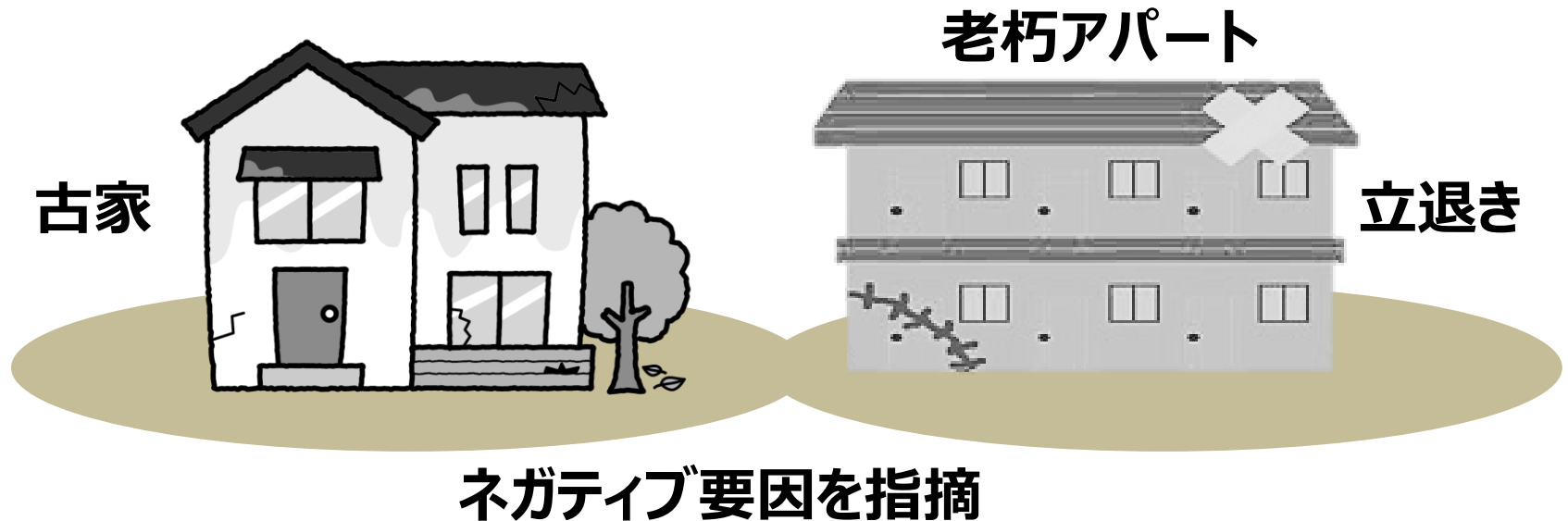
〇〇不動産販売

☎〇〇〇 〇〇 〇〇

地域のお客様担当〇〇〇〇



〇〇不動産販売の案内は？



**弊社の買取りはいかがでしょうか？
半分買取らせていただき、その売却資金で
一方の半分にご自宅を建てられると、
マイホーム資金の持ち出しもなく、新築できますよ。**

〇〇不動産販売の査定は？

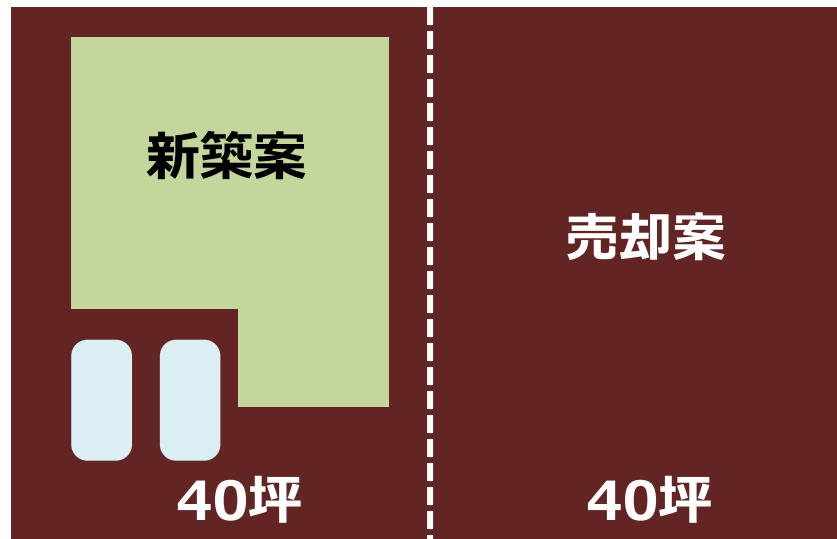


@300万円

路線価@200万円を示して、高く評価したような査定
アパート立退き・2棟の解体1000万円

@300万円×80坪 = 2億4000万円 - 1000万円
= 2億3000万円 (税引き前)

私たちにお任せください！



〇〇不動産販売が描いた絵

40坪×@300万円-解体費1000万円=1億1000万円
建物4800万円と譲渡税約2200万円を引いても

新築の家と4000万円程の現金が手元に残ります！

**私たちが購入するより
良い買い手が見つかりました！**



500万円程高く売れます！

**都内の2人くらいでやっている
不動産屋を当て込んできた**



悪徳ポイント①

- @300万円の査定は適正であるか？
- 実際の取引事例は@400万円以上
- 当初の80坪であれば、
希少な土地として@450万円（3億6000万円）
・・・1億円以上の乖離
- 分割した40坪であっても、
1億6000万円で査定
・・・4000万円は違ってくるのが判明

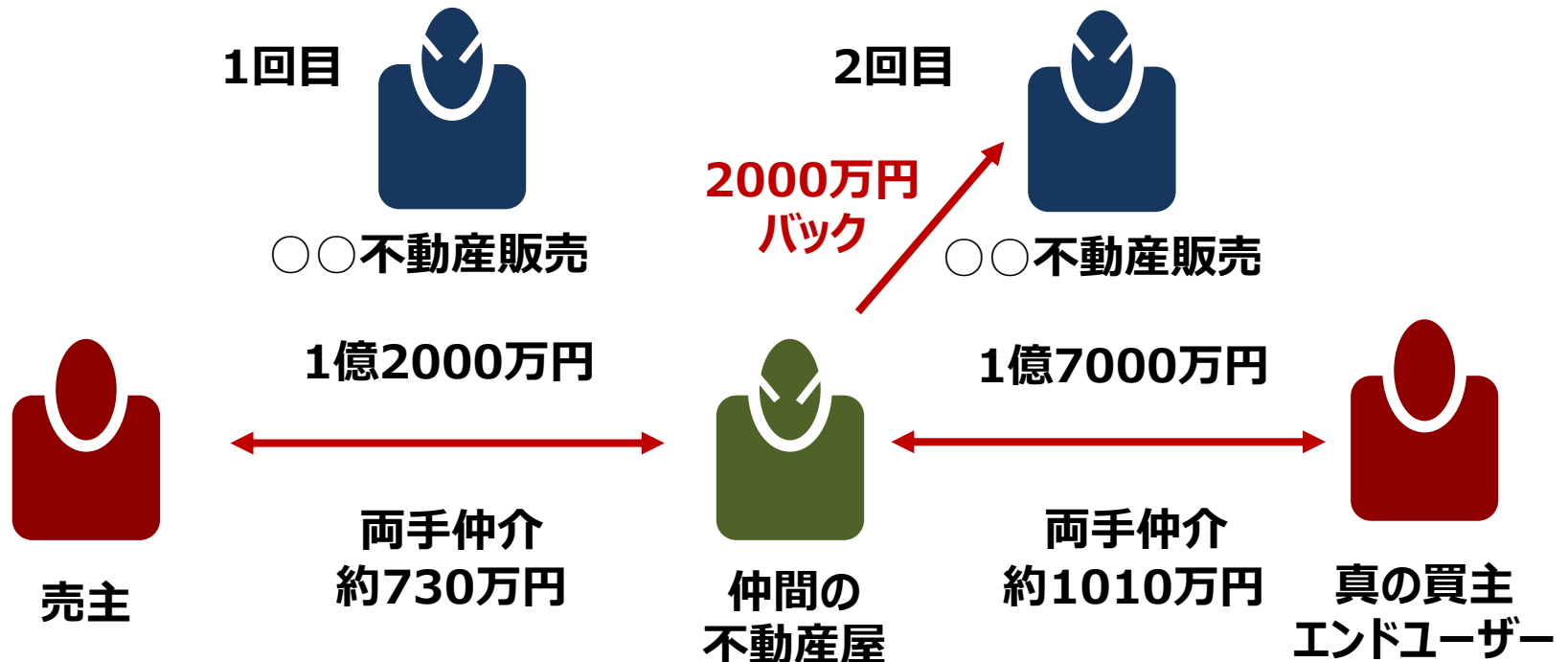
**最終的に不動産屋が
40坪を隣地に1億7000万円で転売**

悪徳ポイント②

「この取引は内緒で進めましょう」

幅広い募集活動一切せず、隣地へのお声掛けもさせなかった。

〇〇不動産販売の息がかかった、仲間の不動産屋に美味しい話があると声掛けをして、そこに買わせた。





「大家さん大学」チャンネルを どうぞ宜しくお願い致します

チャンネル登録と、いいね！  を頂けると励みになります。



いつでもどこでも学べるニュートラルな無料講座（100テーマ収録）

**最後まで
ご清聴ありがとうございました**



**公益社団法人東京共同住宅協会は、
大家さん・地主さんを支援する公益の相談機関です**

**相談員も専門分野の方が常に90人以上登録しておりますので
ご相談がございましたら、何なりとお寄せください。**

☎03-3400-8620