

## 土地を売ります／仲介をお願いします

2023.10.13(金)

相続した土地です。

遠隔地に住んでいるので管理できないため、売却していただきたいと考えております。

不動産業者の方へのお願いです。

物件は、以下の通りです。

### (1) 場所

新潟県長岡市石内2丁目116番地3 (地番 長岡市石内二丁目40番3)

地図はこちらです。 → ファイル「土地の場所」

住宅地域 (第一種住宅地域) です。

### (2) 物件の仕様

広さ 153.13m<sup>2</sup> (46.32坪)

条件 更地です。

図面はこちらです。 → ファイル「土地の図面」

### (3) 評価額と譲渡価格

令和5年度「固定資産税・都市計画税 課税明細書」(長岡市)における土地の評価額

**4,362,542円** 資料はこちら → ファイル「土地の評価額」

売却希望価格 **650万円**

### (4) 物件は、現地をご覧ください。

- ・細長い土地です。(土地の使い方にはなにかの工夫が必要のように思えます。)冬には1m位の積雪があることを考えておく必要があります。前の道路には消雪パイプが通っております。
- ・土地が道路よりも高くなっており、駐車スペースは土地の道路に面した部分を削って作る必要があります。
- ・土地は高いところにあり、信濃川が氾濫しても水没しないと聞いております。
- ・非常に静かです。子育て環境としてはこれ以上の場所は望めないと思われます。前は公園であり、その公園に面して神社と幼稚園とお寺があります。
- ・学区は現在どうなっているのかはわかりません。(私がここに住んでいたときは、神田小学校→東北中学校→長岡高校でした。)

### (5) 土地には、以前売却を依頼した業者の看板が立っているかもしれませんが、契約期限は終了しておりますので、看板の内容は無視して下さい。

### (6) 土地を購入したいという方が見つかりましたら、下記売り主へ直接お電話を下さい。取引の具体的な事務手続きをご相談したいと思います。

(7) 売り主 〒990-0034 山形市東原町二丁目10番8号 石山 彰  
お問合せは、お電話でお願い致します。  
TEL: (023) 633-1086

## コンサルタント料”100万円”

利用が難しい土地ですので、お客様に対しては、建築業者さんを含めて、効果的な土地利用のアイデアを提供する必要があるかと思えます。ちょっとやさつとのアイデアでは土地を買っていただけないと思えます。

よって、広告費用も含めて、コンサルタント料として100万円は妥当な料金かと思えます。もちろん、仲介手数料は、100万円とは別に、規定通りにお支払い致します。

ただし、次の条件をつけさせていただきます。

**令和5年11月30日までに、650万円以上で売却**していただいた場合のみとする。

【注1】対象は、土地を購入された方に、直接売却して下さった業者様1名です。

【注2】コンサルタント料の送金は、

土地代金の支払いが完了した後(売り主の銀行口座に入金を確認された後)に行います。  
指定された銀行口座へ送金させていただきます。

## 細長い土地の利用法の一例

売り主は、生まれてから高校卒業まで、その土地で暮らしたおりましたことから、次のような人が購入対象になるのではないかと思います。

- (1) 子育て中の家族で、子どもに教育環境のよい所で育てたいと願っている家族。  
前述のように、家の前は、公園で、幼稚園と神社お寺のある静かな環境です。
- (2) できるだけ安く家を建てたいと願っている家族。  
土地を含めて1千万円台で家が持てのではないかと思います。(建てる家にもよりますが) 地方でも土地が上がり始めているので、早く買っておいた方おとくだと思えます。
- (3) 最初は、小さい家を建てておき、子どもが大きくなったら建て増ししていただけます。  
縦に長い土地なので、このようなことができます。
- (4) 子どもが独立したときには、建て増しした部分を解体して野菜でも作る畑として利用することもできます。

等々。まだまだ、この土地にあった利用法があるように思えます。買い主様の要望に添ったすばらしい使い方を提案していただけることを期待しての100万円とお考え下さい。

### 数専ゼミ・山形東原教室

〒990-0034 山形市東原町二丁目10番8号

TEL: (023) 633-1086 / FAX: (023) 633-1094

ホームページURL: [suusenn.com](http://suusenn.com)

メールアドレス: [suusenn@seagreen.ocn.ne.jp](mailto:suusenn@seagreen.ocn.ne.jp)