



- 02・・・不動産投資の考え方
- 03・・・なごみについて
- 04・・・不動産購入における遣り取り
- 05・・・物件タイプの基本
- 06・・・投資エリアについての考え方
- 07・・・どんな物件を選ぶべきか
- 08・・・家賃の設定と利回りについて
- 09・・・失敗しない予算組み
- 10・・・来社、ご登録のご案内

# 不動産投資スタートガイド

買いたいけどリスクがつきもの…  
ノウハウが無い…  
売りたいけど郊外だから… 築古だから…

ご安心ください、不動産投資はどなたでもチャンスがあります。

## 不動産投資をしたいけれど・・・こんな不安はありませんか？

- 物件を売りつけられるのではないかな？
- 年収が少なかったり自己資金が少ないなどの資産が足りなくて、融資を受けられないのではないかな？
- 知識が一切ない、不動産投資なんて難しくてできないのではないかな？
- 融資など金融の知識がないので不安。



**自分には不動産投資など出来ないのではないかな？  
という不安は捨ててください！**

収益物件はどの物件も同じものはありません。お客様の資産状況、投資状況によって最適なプランは皆さん異なります。なごみは1つの物件を売って終わりではなく、長期的な視点でお客様の不動産投資物件のポートフォリオを組み、お客様に合わせた最適な融資の提案を行ってまいります。ご相談前に不安を抱えていらっしゃるいませんか？ぜひ安心して合同会社なごみにご相談にお越しください。



## 合同会社なごみ

高いキャピタルゲインやインカムゲインが期待でき、節税や相続対策として根強い人気を誇る不動産投資ですが、持続的な資産運用として実践する為に最も重要なのは、購入・売却をサポートするパートナーの存在です。

なごみは一都六県に豊富な販路を持ち、LINEの活用等、独自のプラットフォーム運用で7000人を超える会員に情報を発信。早ければ数秒後に連絡が入り、その日中に買い付けに繋がる事も珍しくありません。

ポータルサイトに掲載するよりも前に購入者が決まってしまう事も少なくないのです。

また、多くの購入者基盤を持つなごみは、お客様に向けて様々なコンサルティングサービスを提供する事が可能です。

不動産投資の入り口として、また経験者の方も、これまでの選択肢を広げる為に、ぜひなごみをお選びください！



# 不動産購入におけるやり取り なごみのワンストップサービス

不動産投資では、売主とのやり取り以外にも、様々な対応が発生します。それらは、そのまま不動産投資のリスクとも呼べるものです。

ですが、ご安心ください！なごみの専門スタッフは多数の不動産を取り扱ってきた実績に基づく経験があります。

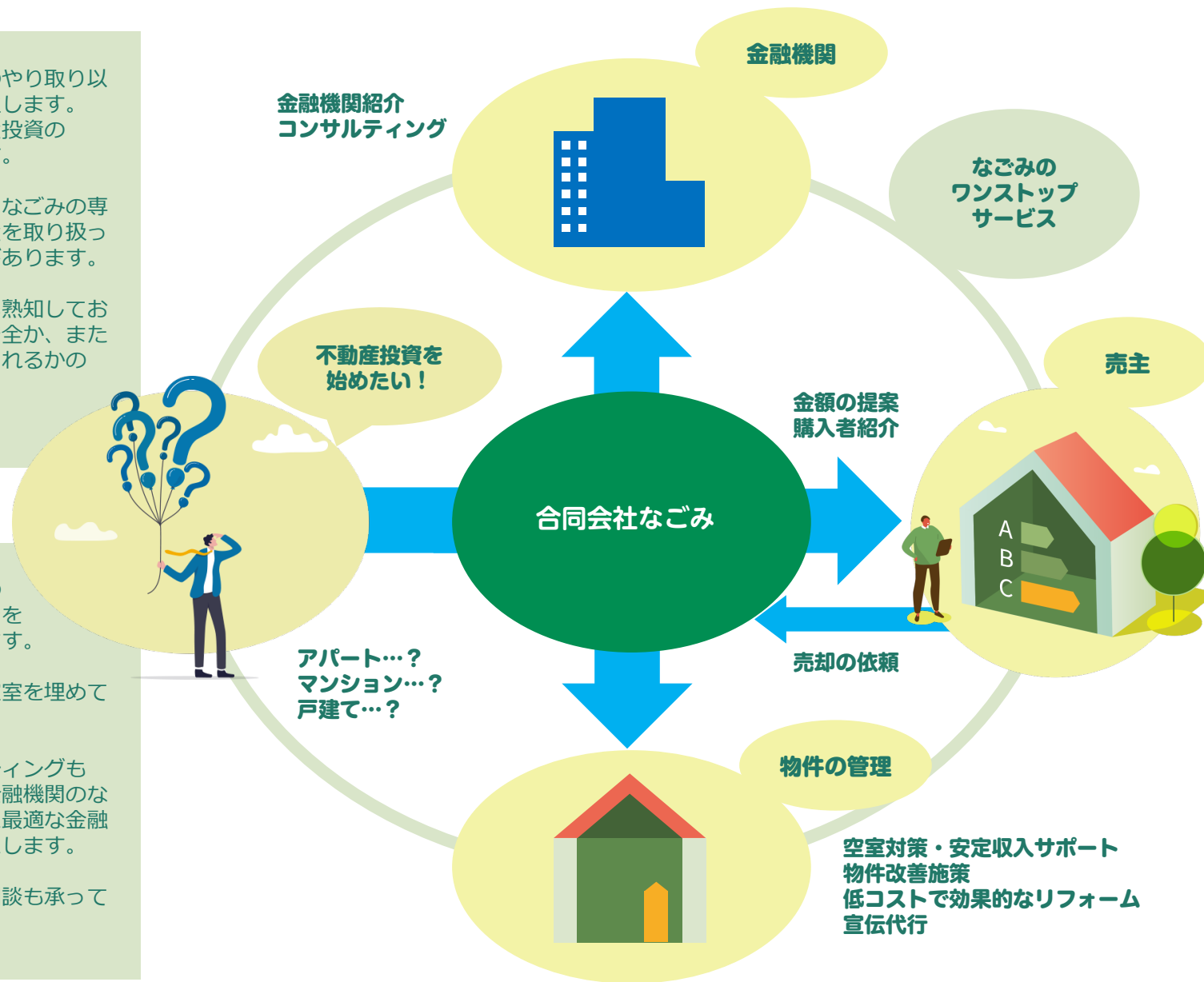
そのためリスクについても熟知しており、どのように進めると安全か、またリスクを最小限にとどめられるかの的確なアドバイスをさせていただきます。

また、なごみはお客様との取引の開始から収益化までをトータルサポートいたします。

地方の物件でも、多くの空室を埋めてきた実績がございます。

金融機関の紹介コンサルティングも行っております。様々な金融機関の中から、お客様に合わせた最適な金融機関とプランをご紹介します。

その他お悩みやご不安の相談も承っております。



# 物件タイプの基本 それぞれの特徴について

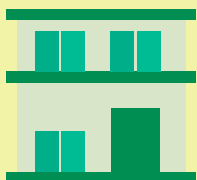
## 戸建て



戸建ては本来、賃貸としてではなくマイホーム購入層向けとして流通しています。それが中古物件となると、地域や築年数にもよりますが、値段が安くなり投資対象に見合う物件になります。

不動産投資におすすめなのは、地方にある戸建てです。地方といっても「比較的人気のあ  
る地域」のような地域固有の視点での判断になるため一般論化は難しい部分もありますが、  
なかには数百万円で購入できる中古の戸建てもあり、物件価値が安い地域では家賃は安い  
ものの、ファミリー需要があるため堅実で収益性の高い投資を行う事ができます。

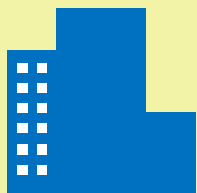
## アパート



アパートは、新築・中古共に販売されています。主に木造や軽量鉄骨造が多く、なかには  
重量鉄骨造もあります。そして、2戸程度の小規模なものから、10戸以上の大型アパ  
ートもあります。このように、物件によって非常に幅がある事が特徴ですが、築古物件が安く  
売られていたり、土地値の安い地域で収益性の高い物件を購入するチャンスもあります。  
また、逆に都心のような土地値の高い地域では資産性の高い物件が購入できるチャンスも  
あります。

新築のアパートは木造であっても長期間融資が付きやすく、修繕費用を気にする投資家  
には人気があります。

## マンション



マンションには、区分所有マンションといって、一棟マンションの一世帯だけを所有する  
投資と、一棟マンションまるごとのオーナーとなる投資があります。

サラリーマン相手に新築区分マンションの営業が行われる事がありますが、新築区分マン  
ションは当初の収益性に乏しく、高所得層の節税物件という意味合いが強くなっています。  
サラリーマンの投資に向いているのは中古の一棟マンションで、点検やランニングコスト  
が高額である等、戸建てやアパートと大きく異なる部分もありますが、長期間融資を受け  
やすいなどの利点もあり、金融機関によっては高額融資を期待できるため、今人気の投資  
である一方、収益性の良い物件でなければリスクも大きくなります。

# どんな物件を選ぶべきか

収益物件にはさまざまな種類があります。区分マンションや一棟もの、戸建て、そして、木造・鉄骨造・RC造など、その構造もさまざまです。また、同じ構造であっても築年数によってその価値は様々です。基本的には新築物件と中古物件に分けられますが、それが築5年なのか15年なのかによっても大きく変わります。

## 収益率だけで物件を選ばない

収益率だけを重視して物件を選んだ場合、往々にしてあるのは、そのままでは貸せない物件である事です。

利回りの高い物件にはそれなりの理由があります。

そういった理由で、古い戸建てや一棟物件を回避される方も居ます。



## 古い物件イコール駄目な物件ではない

物件には、それぞれ一長一短があります。例えば、ボロボロの物件であったとしても、相場より安く購入できればそれで良いという考え方もあります。

中古物件のリフォームにはさまざまな方法があるため、どれだけ築年数が古くとも、収支が合えば古さは問題ではないのです。

また、新築物件から中古物件までをバランスよく持つ事で、所有物件全体のバランスを良くするという考え方もあります。

不動産投資については、まずエリアの選定（どのエリアで不動産投資を開始するか）を考えられるお客様も少なくないように見受けられます。

ですが、ここは逆説的に「使える融資元によって狙うエリアを選定する」という考え方が有効です。その際、お客様自身の属性（お仕事の内容・年収・勤続年数・家族構成など）も戦略に関わってきます。

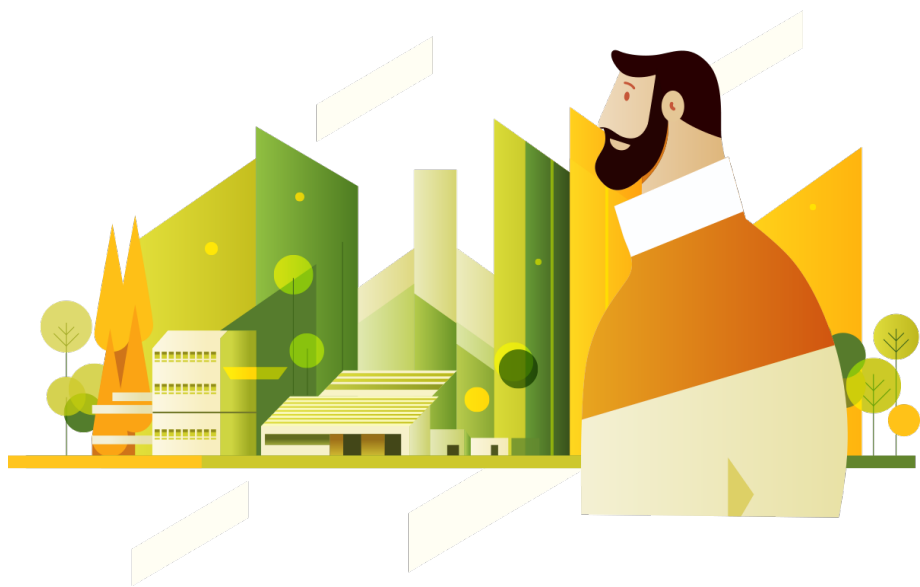


## Aさん（年収があまり高くなく金融機関が限定される方）の場合の戦略

キャッシュフロー = 利回りを重視  
エリアや物件選定 = 高利回りの郊外物件

高利回りの物件を探していく為に、エリアを限定せずに投資の間口を広く持ち、激戦区や明らかに需要が見られない地域を避ける、あえて『**エリアにこだわらない事にこだわる**』事を重視。安定経営が続き、すぐに次の物件に進む事ができたケースが多く見られます。





## 入居率とレントロールについて

購入時の情報と家賃の設定について考えてみましょう。

入居率は言葉通りですが、レントロールとは家賃明細表、つまり部屋ごとの契約条件が記載された資料の事です。購入時にこれらを参考にされる方は多いと思いますが、鵜呑みにする事には注意が必要です。重要な事は、相場を知り、家賃をいくらに引き直せば物件を埋められるのか、という指標を持っておく事です。

## 前向きな考え方が重要

とはいえ、低い目線で値段を引き直す事が収益につながるとも言い切れません。不動産の面白い所として、実際の現場では賃料相場が6万円ほどのエリアで、8万円でポンと決まってしまう…等という事も往々にしてあるのです。こういった見極めはマニュアルなどではなく、見極めが難しい所です。

## 様々な要素を考慮する

賃貸では、時期やタイミング、珍しい条件により、高めでも決まる事がままあります。エリアの賃料相場の最低ラインと最高ラインを意識し、その範囲内で最適なポジションを探りながら調整していく、といった運営の仕方をお勧めします。

不動産に求めるものは人それぞれ、投資家の数だけあると言えるでしょう。言い換えれば、不動産業者の動き次第で誤った方向へ転びかねないリスクがあるとも言えるでしょう。

お金のかけ方も同様です。古くとも使えるものを活用するのか、交換するのか。

また、すべての部屋を一度に修繕する必要もありません。まずは1部屋をリフォームし、その過程で手ごたえを他の部屋にフィードバックするといった方法もあります。

この場合、取得費用とリフォーム費用が必要になりますが、同時に借りる事ができる場合もあります。

### 不動産購入にかかる費用

- 仲介手数料
- 印紙代
- 登記費用
- 固定資産税、都市計画税
- 借入時の費用
- 各種保険
- 不動産取得税

リフォーム期間と入居者募集期間は利息のみ返済する、といったやり方もあります。

ここでご紹介した以外にもお客様ごとに最適と考える多くの情報をなごみは提供します。

共に不動産投資に一步を踏み出してみましよう。



## お問い合わせ・来社予約

<https://www.nagomi.org/>



なごみホームページでは、来社いただく際にスムーズにお取引可能になる各種ダウンロード書式や、目的別のフォームをご用意しております。

ご参考にしていただける物件の購入・売却の事例から、ご購入後の賃貸管理のサポート、融資の為に金融機関のご紹介についてなど、不動産投資に必要な様々なサポートをご用意してお待ちしております。

また、LINEでご案内したばかりの最新物件の一覧や、なごみが所有する賃貸物件のご案内も。

ぜひ一度ご覧ください。

## LINEのご登録

@nagominagomi



LINEにて最新情報を配信中!

なごみの担当者はそれぞれ顧客を抱えており、欲しい物件について日頃からヒアリングを行っているため、最適な物件をご案内する事ができます。

目ぼしい物件は非公開の時点でLINEで情報をお伝えし、早ければポータルサイト掲載前に買い付けが決まるため、LINE会員にならなければ入手できない情報が数多く存在します。

LINEを含めお客様にアプローチしやすい体制を取っている事が、多くの案件を扱える理由です。