

私のおすすめ不動産投資術

情報合戦を制するスピードと掘り出しものを見極める眼力

不動産投資を行なう投資家や企業が増え、いま業界は情報合戦です。都心、地方を問わず、良い物件は数時間を待たずに買付けや成約に至ることも珍しくない。そうした中、良い物件を素早く入手するにはITや信頼できるパートナー等を駆使し、情報に迅速に接することができる環境づくりが欠かせません。同時に、モノは安いのに高利回りが期待できるといった“スキマ”物件も一考したいもの。安く高利回りなら、リスクも少なく済むからです。視野を広く持ちましょう。

地域にこだわらず安く高利回りな物件を狙う



フェイスブック上でも物件や管理の情報を発信



フェイスブック(右上)では毎日決まる賃貸の成約情報を掲載。SNSへの情報発信や問い合わせから面談や融資相談につながるケースも多い。可能な限り迅速に対応することを全スタッフで共有する(左上写真はスタッフ)。Facebook https://www.facebook.com/合同会社なごみ-収益物件不動産投資-751109774990053/ ブログ http://ameblo.jp/goudougaisyanagomi/

問い合わせ先

合同会社なごみ

043-302-3003

〒260-0031 千葉県千葉市中央区新千葉2-5-14 ニュー芳野ビル2A

http://www.nagomi.org/



LINEに登録

強み

LINEによる情報提供をいち早く開始。3500名の会員に向け日々発信中



なごみでは、他社に先駆けてLINEを物件情報提供ツールとして活用。現在、会員の投資家は約3500名を数える。掘り出しモノの物件の情報提供のほか、個々の投資家からの問い合わせへの返答なども行なう。現在、同社が仲介する物件のうち7~8割がLINEを通じて成約するほどの盛況ぶり。具体的な同社LINEへの登録方法はQRコードを読み取るか、同社HPへ(左下参照)。

してから大事な話をするのでは、後手を引いてしまう。その点、LINEなら瞬時に購入希望の意思を告げられ、現金購入の場合合は1週間で引き渡しにまで至ることさえあります。現在、LINEを通じた情報では20件を超えるまでになっているという。同社のもう一つのこだわりが、高い利回りだ。本社のある千葉県内を中心(現在、売上げの約7割)、高利回り物件を独自ルートで開拓している。「1都3県の中で、相対的に地価が安いのが千葉です。必然的に中古物件の価格も安くなりま

「田舎の中の都会」を上手に発掘する 柳田氏は、地方であっても人気が出る「田舎の中の都会」を見つけ、そうした物件に投資することで高利回りがかつ安定した不動産運用が可能という。「千葉には、成田空港近くや海が近い物件、さらには家賃補助を自治体から受けられる物件など、ニーズに合わせた高利回り物件が多数あります。いずれも表面利回りは15%近くあり、デ

るので、空室の心配は少ないのです。地方では物件数つまりライバルが少ないこともあり、スキマを探せば、こうした物件がまだまだあるのです。なお、同社にはリフォームを専門に行なう関連会社もあり、連携したワンストップのサービス提供にも注力する。「金融機関を紹介しての借入サポートや、管理といった購入後のアフターケアも大切です。自分の家族や友人にも自信を持ってすすめる物件を今後とも紹介していきます」

関東圏の掘り出しモノをSNSを最大活用してスピーディに提供

千葉県を主力に、1000万~1億円台の収益物件の仲介販売や管理、リフォームに強みを持つ。LINEをいち早く取り入れ情報提供ツールとして活用する。

合同会社なごみ代表 柳田 武道

いわゆるサラリーマン大家を経て2010年に現社設立。収益不動産の仲介、管理のほかりフォームの関連企業を経営。

改善例 千葉の2階建て8室が、1350万円で



After



Before

外観

千葉県の木造2階建て(築25年)がリフォーム等で復活。水色の外観を白と紺基調の色に変更、室内も白を基調にリフォームを施した。1都3県にありながら「田舎の中の都会」ゆえ、8室で1350万円という破価な物件だ。



内観

Table with 2 columns: Property Area (千葉県), Price (1350万円), Year (1991), Structure (木造2階建), Surface Return (17%).

スピードが命というスタンスを徹底する

なごみでは、本社のある千葉県を中心に、関東全域で主に1棟ものの居住用収益物件を仲介販売している。同社の最大の特徴は、スピードを重視していることだ。物件情報の提供から、購入後の各種

相談等も含め、不動産運用に関する、ありとあらゆるプロセスで迅速な発信・回答を心がける。「LINEをはじめとするSNSを、不動産販売の中で先駆けて活用してきました。単なる情報発信だけではなく、現在およそ3500名いる個人投資家からの個別具体的な相談にも、関連スタッフが可能な限り迅速に回答を寄せるようにしています」(柳田武道代表)

「不動産においてもスピードが求められる時代です。メールや電話でアポをとって実際に面談したグループを構成、対する参加者(投資家)側は個人単位の参加となる。つまり、他の参加者(投資家)に個人情報等を知られる心配がない。そのため、「希望価格、既存借入(希望・可能)額、保有金融資産や年収」といったシークレットな情報であっても、平日の日中などに同時に意思疎通できるというわけだ。



LINEで買付けまで

こちらは利回り13%、3000万円台です

投資家 私の場合どのような融資が使えますか?

金利〇%、期間〇年、CF〇万円です。金融融資の可能性があります

投資家 買付け入れます!