

アパート経営に
興味がある
けど怖い

アパート経営
って難しい？

そんな
悩める
あなたに！

初めての

アパート経営

by 結家不動産コンサルティング株式会社

はじめまして。

結家不動産コンサルティング代表の木山澤です。

ご存じの通り、現在は物価高・円安・インフレと、お金の価値が下がり続けている時代です。

そんな中で、不動産はこれまで一貫して、人々の資産を守る役割を果たしてきました。

本小冊子では、

「失敗させない不動産仲介」を信念に活動してきた私が、

どうすれば安心してアパート経営を行い、資産を守り続けることができるのかを、実践的にわかりやすく解説しています。

10分ほどでお読みいただけますが、とても重要な内容を凝縮しています。

ぜひ一度、お読みください。



登場人物

character



主人公

仕山 藤次 (しさん とうじ)

一部上場企業課長

生活ステージの変化から

収入に不満が出てきており

投資に興味がある。

ろうごし ぎん
労越 銀



主人公の上司。
すでに投資を行っており
そこそこの利益を得て
いるとか…？

ふどう どうさん
不動 道三

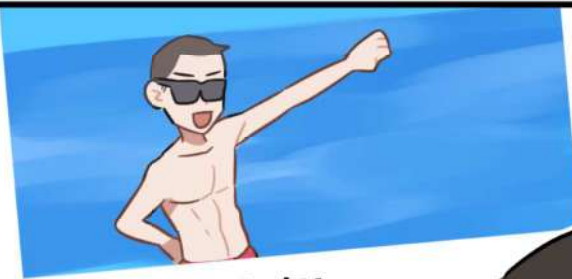


主人公の同僚であり友人、
投資には懐疑的。

きやまざわ じゅんぺい
木山澤 惇平



上司の紹介で知り合った
不動産コンサルティング
会社の社長。



FIRE生活最高!
第2の人生始まった!



いいな...

はあ...

主人公

しさんとうじ
仕山 藤次

自分は一部上場企業の
課長職をつとめている

**同世代より収入は
あるとはいえ**

家のローンや
老後の資金

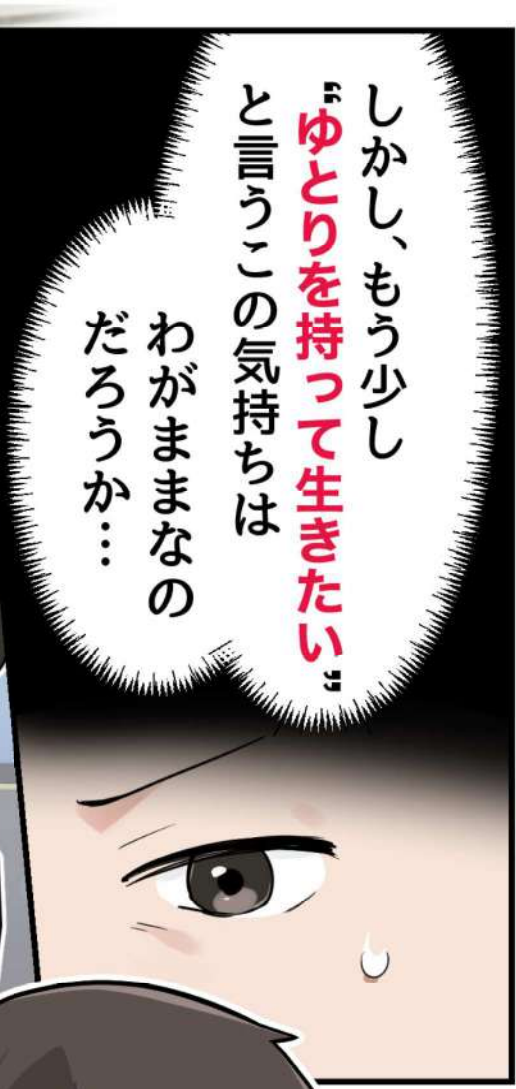
子どもに
自分と同水準以上の
教育を受けさせること
まで考えると

想像していたより
生活にゆとりはない...





暗い顔して
どうした？



しかし、もう少し
ゆとりを持って生きたい
と言うこの気持ちは
わがままなの
だろうか…



不動…
— 実は

よあ…
**早期
FIRE勢**…



同僚 友人
ふ どう どうさん
不動 道三

そんな自慢投稿
見ない方がいいぞ

わかってる
けどさ…

まあ、羨ましいいよな
でもそんなのうちじや
到底無理な話だわ

お前も？

えっ

当たり前だろ
うちだって
家建てたばかり
なんだから

MY
NEW HOME

そっか、
そうだよな

ん…

ブー

又…



不動産投資

やってるんだよね

だから、
ほかの同世代
なんかよりは

余裕を待って生活
している感じだね

す…

すごい!!

前から興味が
あったんです!

どうやったら
いいんですか?

資金は億単位

ですよ?
どうやって用意
したんですか?

落ち着けて

俺の親戚も
失敗してるし
簡単じゃないよ

そ…
そうだよなあ

でも

僕も気になるので
お話をうかがって
もよいですか？

OK!

勿論！
良かったら
飲みながら
話そう

良いんですか！？
では3人で…



はい

ガヤ

ガヤ

進学費…

留学費…

マイホーム…

老後のたくわえ…

なぜ、不動産投資を
しようかと思ったか
と言うと…

2人と同じ
だよ

ではよね…





良い企業に入社して、
結婚もして子供も…

これから豊かな
人生が待っている
かと思つたのに

現実には思つたより
我慢の連続だった

今、まさに
同じです！

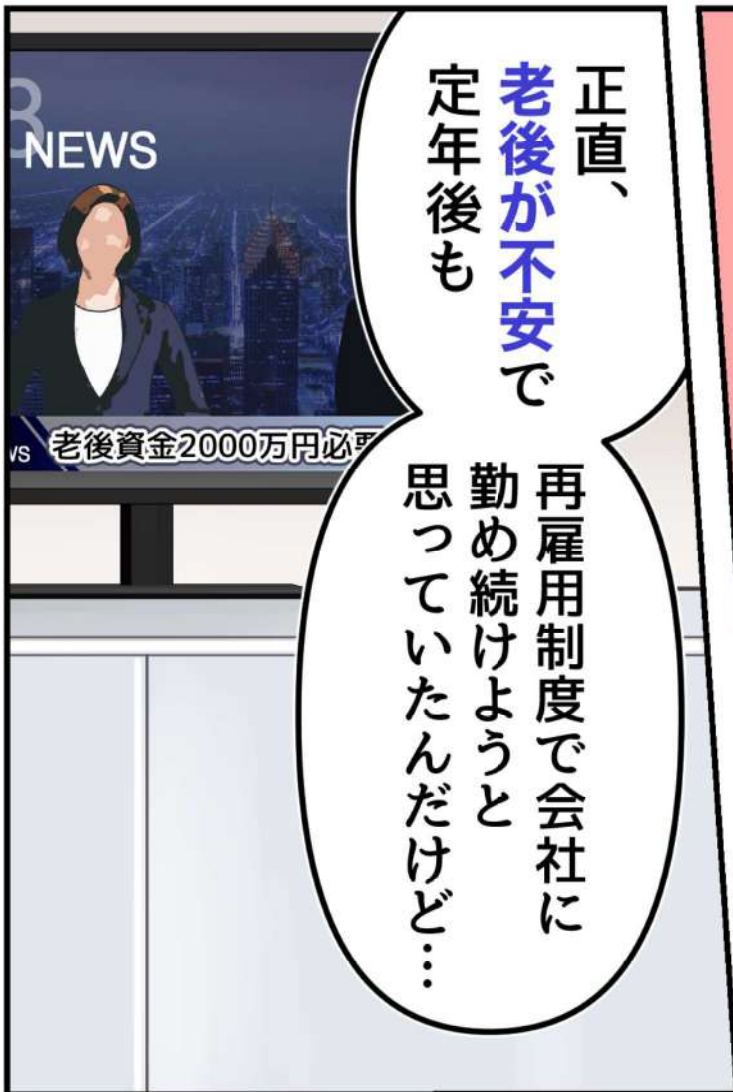
子供を私立に
入れたことも
あつて

今の収入だと
結構余裕が
なくて…

僕も家の
ローンが…

だから私は
副収入が欲しいな
と思つてね、

不動産投資を
始めてみたんだ



正直、
老後が不安で
定年後も

再雇用制度で会社に
勤め続けようと
思っていたんだけど…

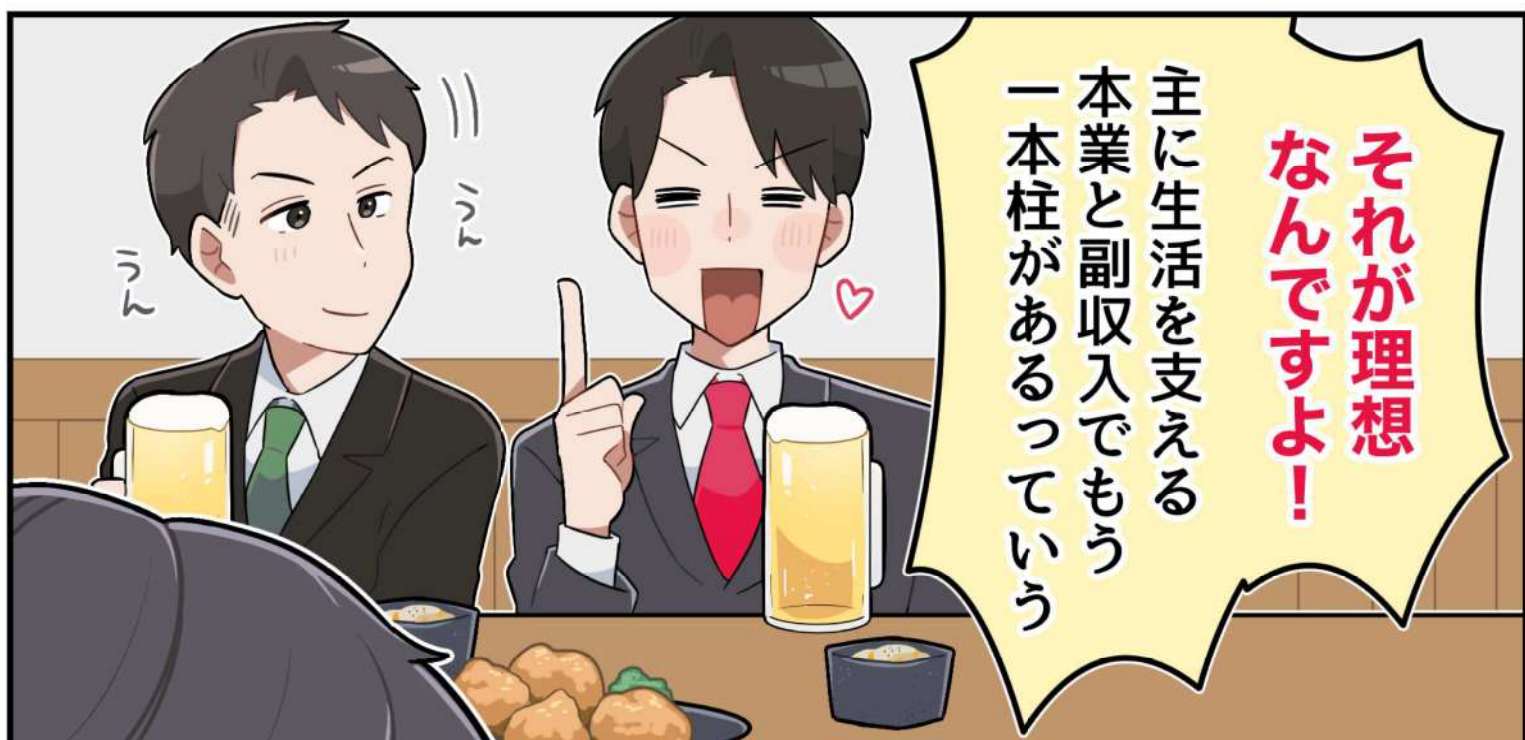




3年前に始めて今は
アパートを5棟
持っていてね、
銀行返済をしても
毎月60万円ぐらい
残るようになったんだ

少し美味しい
ものを食べたり
海外旅行
もできるんだ

別に贅沢して
いるわけでは
ないけど、
**家賃収入で毎月、
安定して入って
くるので、**



**それが理想
なんですよ！**
主に生活を支える
本業と副収入でもう
一本柱があるっていう

おおおあ……

ははっ
しかも不動産投資って、
ほぼ丸投げだから、

時間が自由でありながら
も毎月着実に収入がある
とってもいいものだよ。

いいな……
俺もやろうかな

そうなの？

でも
僕投資は
怖くて……！

実は親戚が
不動産投資で
失敗してまして……

維持費ばかり
かかって**儲けどころか**
マイナスばかりと
嘆く姿がどうしても
記憶に……

はあ……

不動産って
おそろしすぎる……
あんたは
やめなさい……

だ……ん……

もちろん業者の言う事をそのまま信じて自分で調べずに物件を

購入していた親戚も問題があるとは思いますが…

なるほど…
大変なことがあったんだね

不動産投資してよい物件って、限られているからこそ

知識が必要だからね。

私も始めるまでは魅力も感じていたけれど

勉強の仕方もわからず手を出しあぐねていたよ

実はこういう会社に助けてもらっているんだ



家と人を信頼で結ぶ「むすびや不動産」
結家不動産コンサルティング株式会社



入居者専用



いつもあなたのすぐそばに。

結家(むすびや)不動産コンサルティング株式会社…?

結家不動産
コンサルティングさんは
不動産投資家の立場で、

3
100

100件のうち、
3件しかないという
確実性の高い物件を
自ら探し、

利益が出る物件を
仲介してくれる
会社なんだ

実質の
平均利回りは
年間40%以上

100%、利回りって
100%位で成り立たない

40%って
すごいじゃない

結家さんは、
不動産投資の
プロであり、誠実。
こちらに知識がなくても、
安心してまかせられるんだ

しかも、
不動産仲介会社のため、
費用は仲介手数料のみ！

良心的！

キャッシュフロー

法律等の
勉強

足もった下見

すごいなー！
やっぱりやって
みようかな…

フーン…
そんなに
おいしい話が
あるのかな。

でも、部長が
そんなに信用している
会社ならいいのかなあ

もし良かったら、
信頼できる
会社かどうか

一度、社長の木山澤さん
と話してみるかい？
つないであげるよ

ええっ
良いん
ですか!?

ぜひ、
よろしく
お願いします…!!

— 後日

それでは—

不動産投資のこと
ということでは、

今日はお話させて
いただきますね。

結家不動産コンサルティング株式会社

代表取締役 **木山澤**

ドキ

ドキ

ドキ

ドキ

よろしく
お願い
します…!!

キンちゃん…

そう身構えずとも…
楽にしてください

**今日無理やり何かを
買わせるなどは絶対に
ございません。**

なぜなら…

今、すべて
紹介できる物件は
クライアントさんに
紹介済ですので、

今、私たちが
紹介できる物件
はありません！



よって押し売り
と言うことは
不可能ですから、

安心して聞いて
くださいね！

ホッ....

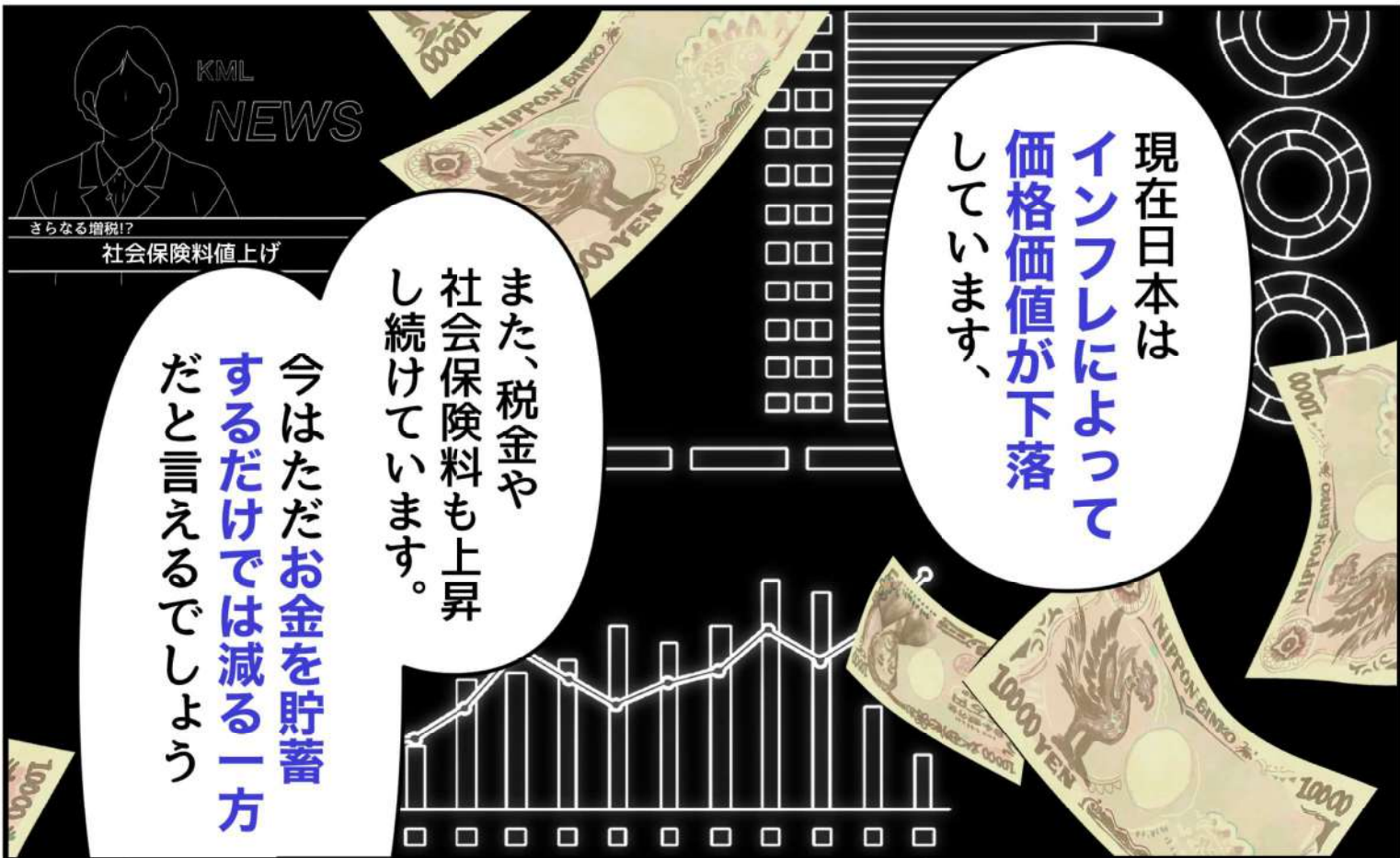


高額な投資を行う前に
ある程度知識をつけよう
と思ったのですが...

どこから手をつければ
いいかわからなくて...

お任せください！
当社はそんな方には
特におすすめです





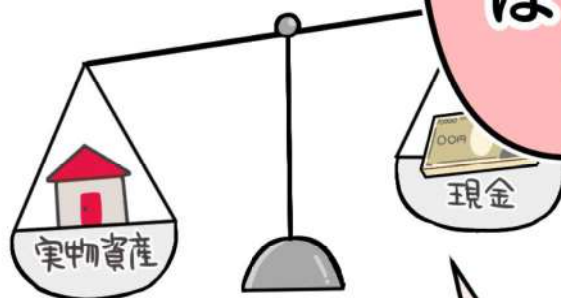
毎月安定した
家賃収入が期待できる



労働収入以外の
収入の柱を持てる



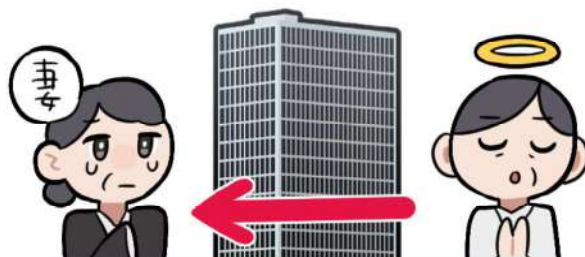
不動産投資の
メリットは



インフレ時代
に対応しやすい



うまく運用できれば、
将来の生活に
ゆとりを持ちやすい



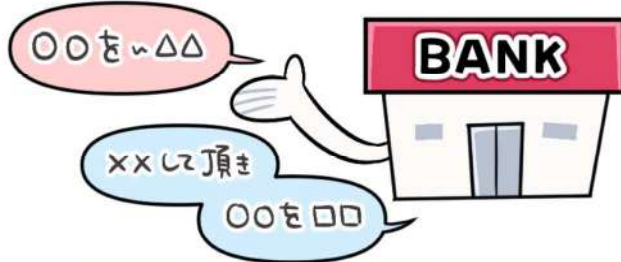
生命保険や節税対策
としての側面がある

このように
なります





物件選びを間違えると失敗する



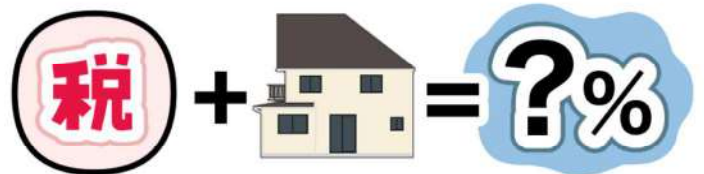
借入を伴うため、
融資条件が重要になる



空室や修繕などの
リスクがある



見かけの利回りだけで
判断すると危険



節税目的だけで
入ると失敗しやすい



不動産投資は
良い面もありますが、

判断基準なしに
始めると危ない点
もございます。

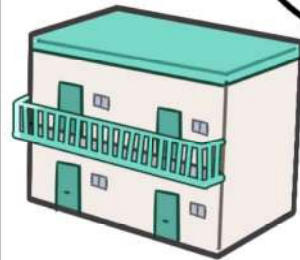
そこで、信頼できる
不動産会社の方を頼る…
…ってことですね

ドゥー

結家不動産
にお任せ
いただければ、

**正しい情報と
正しい知識で**
物件をご紹介します！
いたします！

ちなみに今
おすすめの商材は
『**一棟アパート投資**』
ですね



ただメリット
だけではなく

物件選びを
間違えると失敗する
こともございます

高い利回りだ、
節税ができる、
と進められた物件が
実は手取りだと
利益の**2%**しか
儲けが出て
いなかったり…

2%

税金として払う
金額は一見少なく
なりますが

これは**投資**、
もうけが出なければ
本末転倒ですよ

フムフム…



デメリットまで
話してくれて、
とても参考に
なるなあ！

うーん…

はあ…

でも、銀行からお金を
借りれると言っても、
大きな投資。

自分には
難しいかなー

どうなのかな

それに…

何か
不安点
ござい
ますか？

はは…

いや…

実は、
過去親戚が

不動産投資で
損をしたのを
みたことがあって…

不動産投資そのものは
失敗が少ない投資ですが、
危ない売り手と物件
が多いんです

不動産投資に失敗
してしまう人が
多い理由ですが

主に以下の
4つとなります



①

情報の差がある
(情報の非対称性)



持っている情報量に差があり
都合の良い情報だけしか知らされない

②

ワンルーム投資
のワナ



→ プロから見たら
20%~30%割高な物件!?

③

見かけの数字に
だまされる
(表面利回りトリック)



実は...

- ・部屋が埋まらない
- ・支払いが滞っている
- 入居者がいる

→ 手元に残るのは2%...?

④

「節税」ばかり
を狙うワナ

税金

税

投資

一見税金が減るようにみえるが
税金支払いの先送りなだけで
儲けが出ていない!

例えば…

これは
不動産投資そのものが
特別危険というより、

(存在しない)
良物件

もう
売れて
しまい…

良物件を「オトリ」に
して集客して

こんな物件が

売りたい物件を売りつける

「売りたい側の
説明を鵜呑みにして、
自分の判断軸がない
まま買ってしまう
ことが失敗の原因」

という形です

たしかに…
親戚も
言われるまま
に買って後悔
していました

あらオトリ♡

勉強するしか
ないだろ

いやあ勉強する時間
が取れるほど日々
余裕は無いしなあ

でもどうしたら
騙されないように
できるのだろう…

ざーん…

であれば、
お任せください！

お客様の知識を
サポート！

必要な情報は良し悪し
関係なくご提供します

私たちに
ご依頼いただければ、
私たちが代わりに

100件に3件
しかない希望に近い、
損しない物件を
見つけ出します



部長から
きいてたやつだ！

また、

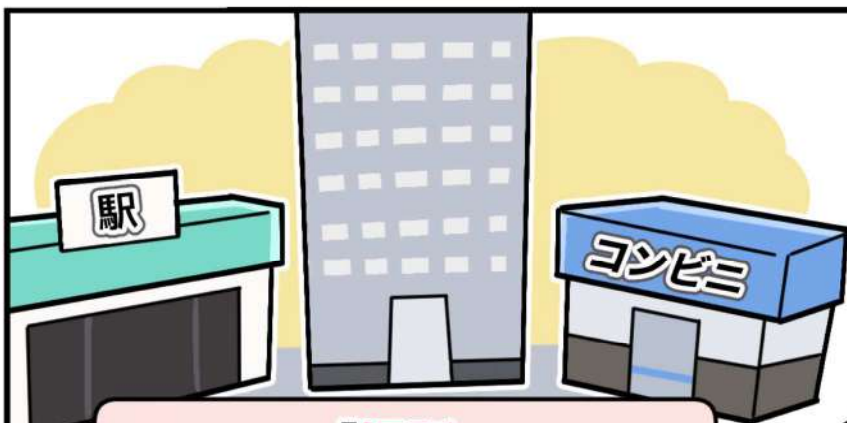
当社はコンサル料も
いただいております

**あくまで
仲介業者と
なっております**

なるほど！

多岐に渡って

**カスタマー
ファースト**って
感じで嬉しいな



「建物」
建物の強さ(構造・築年数)



管理費
- 修理費 = ?
etc...

「手残り」
入るお金と出るお金





5件の物件で8,360万円の利益が出た事例

購入額合計

20,440万円

現在価格

28,740万円

値上がり率

140%



695万円の利益が出た事例

購入価格

6,800万円

売却査定価格

約7,500万円

値上がり率

110%

購入者の方々の声



良い点と悪い点の
両方を説明して
くれました！



うーんすごい
利益実績と
高評価だ…！！

会社の利益
だけでなく、
顧客のことを
真摯に考えて
いるのが
わかるなあ

現金だけで持っている場合に比べて、
インフレ対策として考えられる

毎月の収入源を持つことで
将来に備えられる

建物の目減り分や管理費等を経費
として見られることがあるため、
税負担が軽くなる場合がある

家族や老後の生活を守る
備えとして考えられる

また、話は
少し変わりますが
不動産投資には
貯金より優れている
点もあります

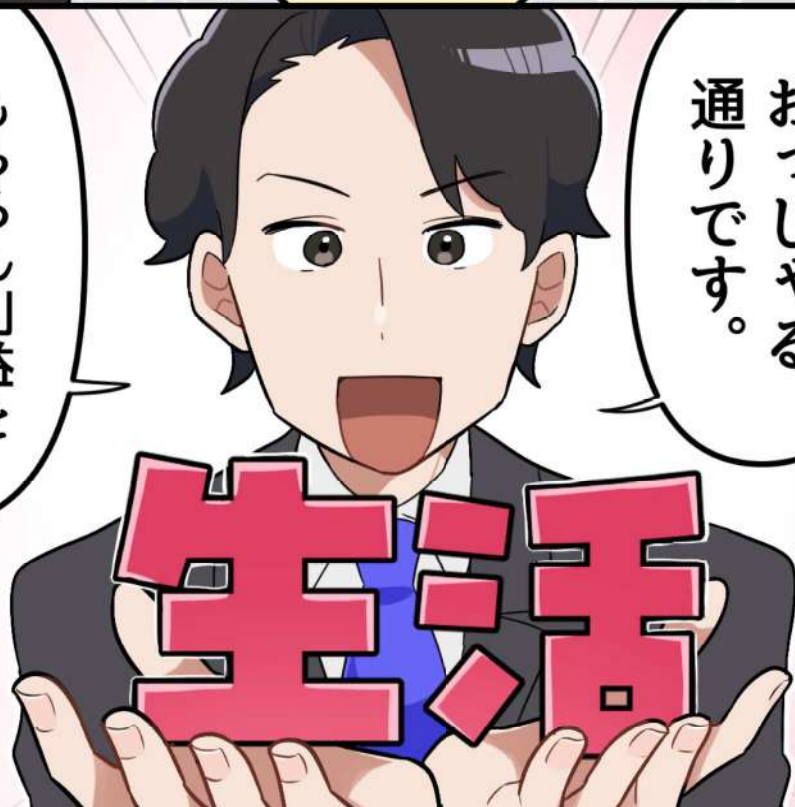


現金以外の
備えがあるのも
いいなあ...

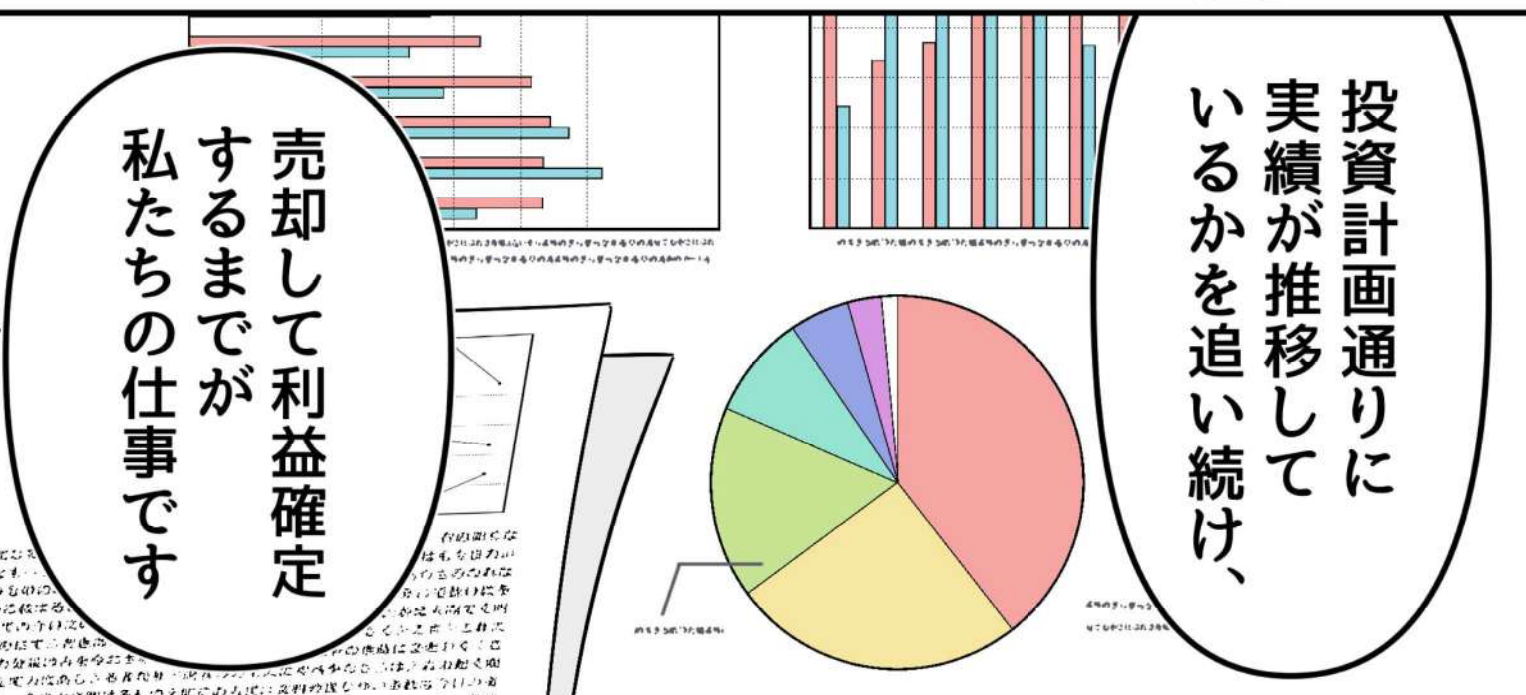


なるほど...
ただ増やすための
投資じゃなくて、
**老後や万が一の
時に備える意味も
あるんですね**

おっしゃる
通りです。



もちろん利益を
出すことも
大事ですが
**将来の生活を守るため
の資産づくりという
面も大きいんです**

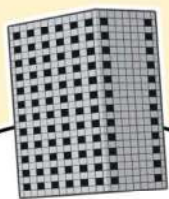


実際の購入の流れ



① 無料相談

現在の状況・希望・資金背景などをヒアリングし、どんな物件が合うかを一緒に考える段階です。



0000万円

△△は〇〇ぞ!

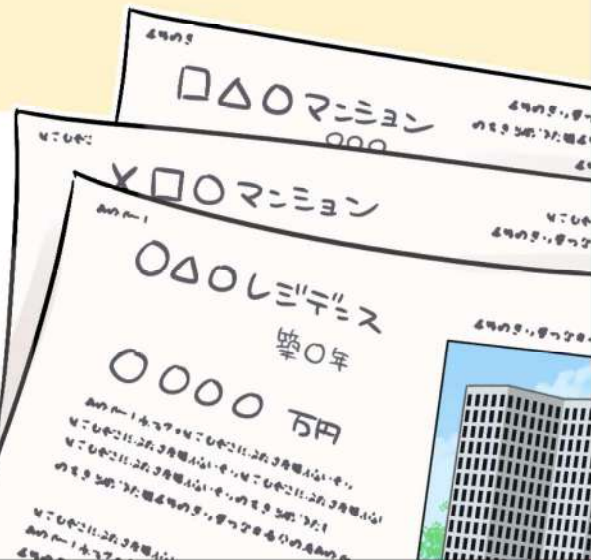


② 物件のご紹介

条件に合った収益物件を提案し、利回り・リスク・将来性まで説明してもらいます。

あのビル、いいですね

ぜひお見せしたいです



③ 買付申請(購入の意思表示)

「この物件を買いたい」という意思表示を行い、
他の購入希望者より優先順位を確保します。
ただし、この時点ではまだ購入確定ではありません。



この物件...

買います!

購入希望



④ 銀行融資の打診 (弊社サポート)

提携金融機関などを通じて、
融資条件・金利・期間などを
調整します。



⑤ 融資承認 → 本契約(本買付確定)

銀行の承認後、正式契約となり、
手続き完了後に物件引き渡しとなります。

Success!



Yes...



——そうして無事
購入できた物件が

どうなったか
と言うと…

バーン!!

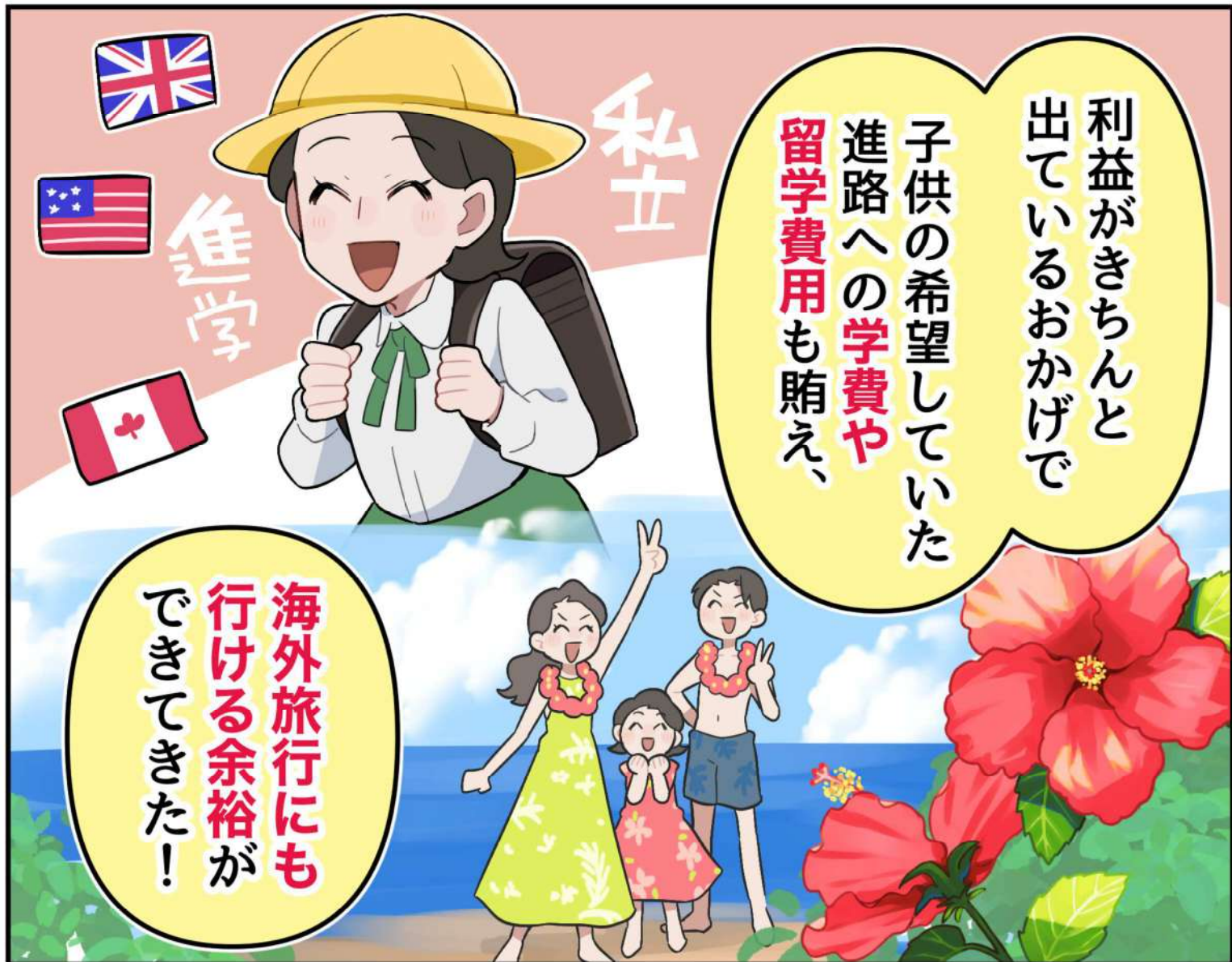
なんと、なかなか
うまくいっている!

全室満室

まさか
こんなに上手く
いくなんてな

結家さんのフォロー
もあつたおかげで
心配なく進められて
助かったなあ

おまかせ
下さい!





不動産投資を
始めて本当に
良かった！

不動産投資なら
結家(むすびや)不動産
コンサルティング
株式会社

まずは
無料相談から



会社概要

Company Profile

会社名

結家不動産コンサルティング株式会社

代表取締役

木山澤 惇平

会社住所

〒169-0074

東京都新宿区北新宿1-1-17

ウィンド北新宿ビル8階

電話番号

03-5937-5245

メールアドレス

info2@musubiya0401.jp

不動産投資を お考えのあなた!

ぜひこの冊子をチェックしてください



結家不動産コンサルティング株式会社
代表取締役 木山澤 惇平