INVEST ONLINE

土地探しから始める

新築一棟投資法 Handbook

東京圏・好立地で不動産投資のご提案
収益性の高い優良資産をあなたの手に

インベストオンラインは
不動産投資における
総合的商品開発、コンサルティング企業です。

不動産投資において、

市場の状況、ニーズは刻一刻と変化し、不動産投資手法も常に変化しています。

インベストオンラインは、最新の不動産投資情報やノウハウを常に捉え、

お客様に配信します。

また、時代にあったベストな投資を行うためのコンサルティングや、

不動産投資家にとって不可欠な物件ならびに

関連業者のマッチングを行ってまいります。

INVEST ONLINE

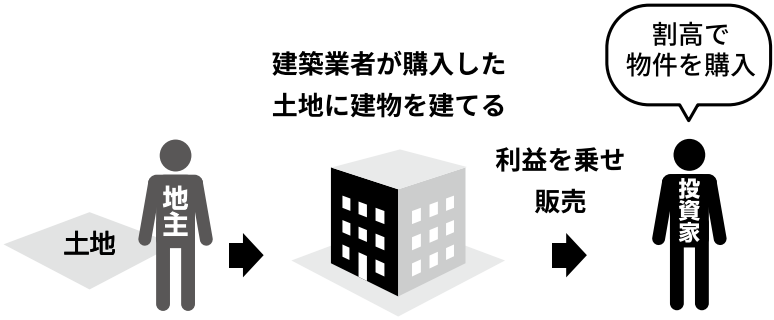
土地探しから始める

新築一棟投資法
Handbook

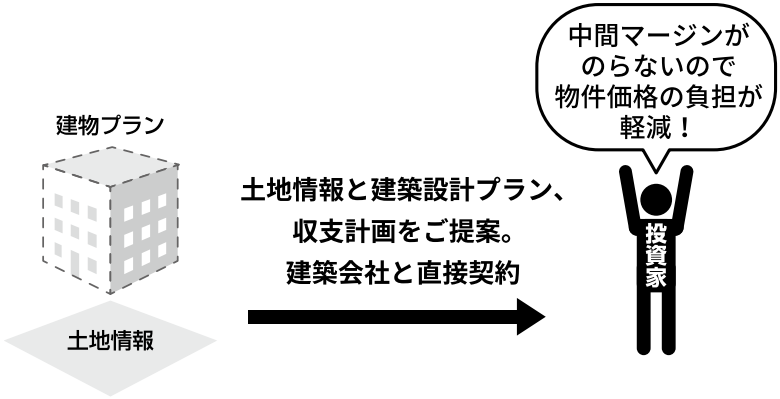
東京圏・好立地で不動産投資のご提案
収益性の高い優良資産をあなたの手に

土地探しから始める「新築一棟投資法」とは？

新築建売物件の場合



土地探しから始める「新築一棟投資法」



「土地探しから始める」から
より良い投資物件のご提案が可能になりました。

新築一棟投資法のポイント

東京圏の土地探しから始めれば…

1. 安定した収入・少ない支出

2. 低金利・30 ～ 35 年ローン*
   でキャッシュフローアップ

3. 人口増の東京圏・好立地に物件が手に入る**

4. 東京圏の土地資産が最後に残る

* お客様のご属性により、ローンの条件が変わる場合があります
** 都心からアクセスの良い通勤圏となる、国道 16 号以内を指します

新築一棟投資法のポイント 1

安定した収入・少ない支出

入居者ニーズを追求し、安定した収入に

立地はもちろん、間取りや設備など、最近の流行をおさえたプランで建築できるため稼働率 99.0%* と高く、収入も安定します。

＜標準仕様＞
・オートロック
・独立洗面台
・バス、トイレ別
・浴室乾燥機
・2 口ガスコンロ
・室内洗濯機置き場
など

* 自社管理物件／ 2020 年の平均稼働実績

新築だからこその強み…予定外の出費を抑え少ない支出で安定した賃貸経営

新築の場合は品確法* が適用されるため、10 年間は、ほぼ大規模修繕のリスクがありません。

また、設備も保証付きの最新のものを導入するので、当分の間は修理、入れ替えの必要もありません。

そのため、中古物件のように「見えない修繕があり予期せぬ出費が発生する」といったことがなく、安定した賃貸経営が可能です。

* 住宅の品質確保の促進等に関する法律のこと。
新築住宅のうち構造耐力上主要な部分、及び雨水の侵入を防止する部分に関して、売主が 10 年間瑕疵責任を負う法律。また、建設業者は、新築の瑕疵担保責任を履行できるようにする為、住宅瑕疵担保補償金の供託または保険への加入が義務付けられている

新築一棟投資法のポイント 2

低金利・30 ～ 35 年ローンでキャッシュフローアップ

将来を見据えた融資条件

重要なのは融資条件と計画です。
これを間違えると今後の投資計画は取り返しがつきません。
ここ数年はどの金融機関も融資条件が厳しくなっていることもあり、なかなか取り組めない方もいらっしゃいます。

どの物件をどんな順番で購入するか、数ある金融機関から今一番最適な融資を受けるにはどうしたらいいかなどのご相談も承っております。

低金利・30 ～ 35 年の長期ローン

土地探しから始めて投資物件を新築する「新築一棟投資法」では、金利を低く抑え、最長 35 年の融資が受けられるため、中古に負けない高いキャッシュフローを生み出すことが可能です。

※お客様のご属性により、ローンの条件が変わる場合があります

人口増の東京圏・好立地に物件が手に入る

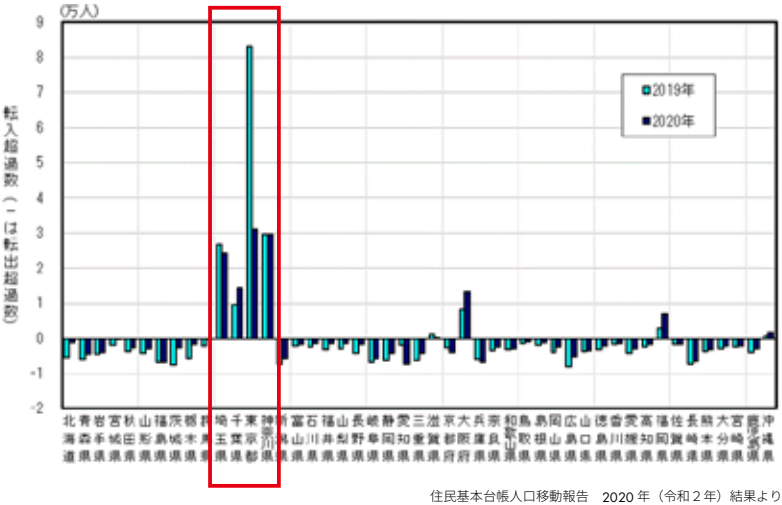
ますます人口増加がすすむ東京圏の好立地

日本全体の人口は減少が加速しますが、東京都の統計／人口予測によると、これからも東京一極集中はますます加速するとされています。
長期的な不動産投資にとって、人口推移は、家賃・資産価値に影響を及ぼす最も重要なファクターの 1 つです。

ご紹介する物件は駅徒歩 7 分圏内中心（ターミナル駅などの人気駅は 10 分圏内中心）に絞っているため、入居募集をスムーズに行うことができます。

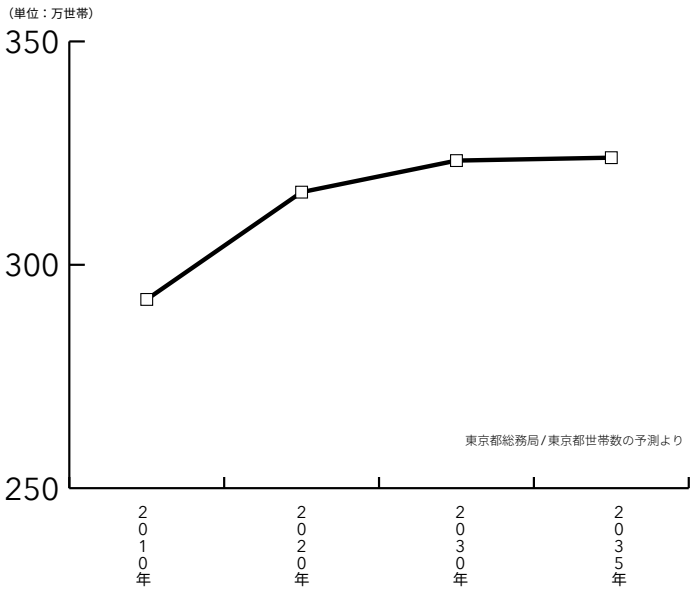
東京圏＝都心へアクセスの良い通勤圏となる 国道 16 号線以内

都道府県別転入超過数（日本人移動者）



住民基本台帳人口移動報告　2020 年（令和 2 年）結果より

2035年までの東京都単独世帯増加予測数



東京都総務局/東京都世帯数の予測より

新築一棟投資法のポイント 4

東京圏の土地資産が最後に残る

地方より高い東京圏の土地

年数が経過すると、建物の資産価値は０になります。
地方と比べると、同じ利回りでも土地値の割合の高い東京圏好立地の物件は、返済完了後、土地が最後に大きな資産として残ります。

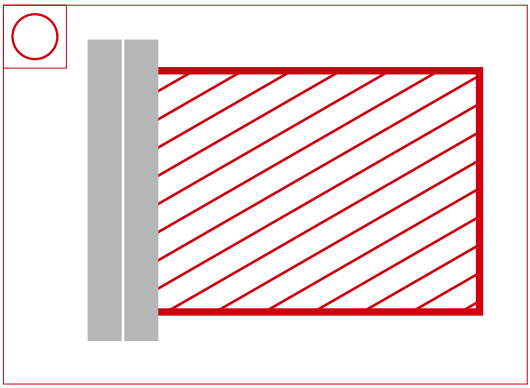
ともに１億円の物件を購入した場合

地方物件の築20年ＲＣマンション	東京圏の新築　木造賃貸住宅
土地値 3,000 万円 建物 7,000 万円の ローン完済	土地値 5,000 万円 建物 5,000 万円の ローン完済
▼	▼
土地値 3,000 万円 建物０円	土地値 5,000 万円 建物０円
最終資産 **3,000 万円**	最終資産 **5,000 万円**

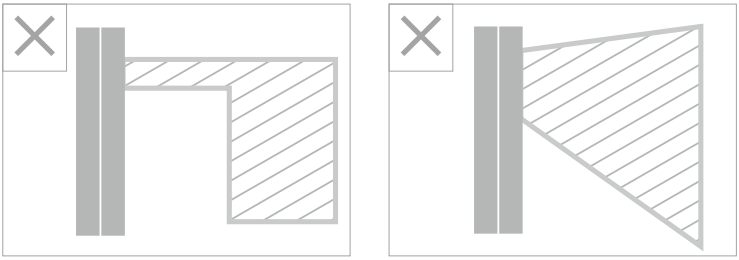
整形地だから高い資産価値の維持が期待できる

他社の高利回り物件と比較して、敷地延長や悪い地形の物件が少なく、接道が良い、整形地の物件が多いのが特徴です。

整形地



間口の狭い地形



出口戦略、長期保有に強い建物標準仕様

劣化対策等級
最高ランクの 3*

劣化対策等級 3 に準拠した新築なら、将来、売却する時のセールスポイントとして販売促進につながります。

入居者受けする
デザイン

入居者が求めている設備を備え、デザインにもこだわることで、より競争力のある建物となります。

* 劣化対策等級 3…通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で 3 世代（おおむね 75 ～ 90 年）まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するための必要な対策が講じられている建物

60 分の準耐火構造**

一般的なアパートは 45 分の準耐火構造が多いのに対し、当社建物は防音性能も高く、60 分の準耐火構造です。

一級建築士による家賃を最大化する間取りプラン

一級建築士が土地の形状を効率よく使い、家賃を最大化する間取りプランを作成しています。

** 通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後 60 分は構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないもの

管理の特徴

高い稼働率を実現する 3 つの要素

- データに基づいた管理業務
- 24 時間の入居者対応と臨機応変な建物巡回
- 365 日案内可能

月別稼働率

2020

1 月	2 月	3 月	4月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月
99.7%	100.0%	99.7%	99.1%	98.6%	99.2%	99.3%	99.0%	98.6%

2021

10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4月	5 月
98.1%	97.6%	99.0%	99.2%	99.1%	99.4%	99.4%	98.7%

インベストオンラインの管理のメリット

無制限の滞納保障

一般的な管理では 3 ヵ月までなど期限つきが多いなか、当社では無制限の滞納保障をおつけします。

オーナー様が貸主のリスクを負わない

万が一、借主との間で訴訟になっても、当社がそのリスクを負います。

類似物件の案内が可能

内見ができない竣工前のリーシングでも、似たタイプのグランクオール物件を見て決めてもらえます。

グランクオールの成約業者リストに基づいた素早いリーシング

過去に成約を生んだ仲介業者、その担当者までデータベース化しているのは当社管理の強みです。

インベストオンラインの強み

売地に特化した情報収集網

これまで培ってきたのは、お客様が求める売地を探し出す「情報収集網」です。当社の基準をクリアした物件だけをご紹介します。

素早いプラン作成

土地の情報が入ると一級建築士が素早くプランの作成。お客様へ土地情報とプラン、収支計画をお届けします。

コンサルティング能力

投資全般の知識、経験豊富なコンサルタントが、お客様お一人お一人に合った融資に向けた計画と物件をご提案します。

安心の完成保証

「土地を買ったが建物が建たないという事故」をご心配をされるお客様のために、建物には完成保証がついています。

実例写真

融資、不動産投資についてのご相談
物件のご紹介について

不動産投資コンサルタントがご対応いたします。
ぜひ、お気軽にご相談ください。

https://s-toushi.jp/tokubetsu/

0120-358-385

営業時間 10 時～ 19 時（火曜、水曜、年末年始は除く）

INVEST ONLINE

〒 160-0023
東京都新宿区西新宿 3-2-7 KDX 新宿ビル 11F

新築一棟投資法　https://s-toushi.jp

0210626