



『まるわかり！不動産活用』 日経MOOK 掲載のお知らせ

まるわかり！不動産活用（日経MOOK）にブロードブレインズの記事が掲載されました。

PR

●恵比寿プライムスクエア



女性入居者のニーズを正しく把握し、入居者の向上にも貢献する同社の女性営業課社員



取締役兼代表取締役社長 橋井規雄氏

INFORMATION

生命保険効果、年金補填対策、資産形成として
ワンルームマンション経営セミナーを開催！
毎週土曜日午後1時開始 先着10名様 限定 当社社員にて

- 講師 橋井規雄氏 取締役兼代表取締役社長、ブロードブレインズ 取締役兼代表取締役社長、日経不動産投資フォーラム、日経不動産投資セミナーなど数多くの講師を務める。
- 講演内容 サラリーマンのための年金補填対策！「現金10万円ではじめるマンション経営」をプレゼント
- 参加特典 講演終了後に個別相談会を実施します。投資案件のご紹介やローン相談などが無料でお気軽にご利用いただけます。

BROAD BRAINS

株式会社ブロードブレインズ

東京都港区赤坂1丁目1番30号 恵比寿プライムスクエアタワー13階
☎0120-200-446
https://broadbrains.co.jp/

物件価格の95%から100%の融資が利用できる。少額の自己資金で投資できる。

提携金融機関も豊富だ。投資用マンションはあまり採れないメガバンクやネット銀行のローンも利用できる。

中古物件の場合、リノベーションを施すこともある。築年数を重ねると、家賃がどうしても下がってしまう。そんなときには、最近の入居者のニーズに合ったリノベーションを行うことで家賃を引き上げることができる。

「移住区方面町の築30年の物件では、リノベーションによって月8

万円の家賃を10万円に引き上げることができました」

定額管理「リスト」でオーナーの収益性向上

管理コストが安いのも同社の特徴だ。通常は、家賃の3%など、比率で決められているケースが多いが、同社は一律300円を消費税、家賃が高くて管理費は一定なのでオーナーの収益率が上昇する。

購入後のサポートも手厚い。オーナーは「家主WEB」で収支状況などについても確認できる。また、株式会社ポイントが提供する不動産投資の分析ツールも利用可能。生涯収支のシミュレーションや繰上げ返済のシミュレーションなど、オーナーが自由に分析できる。

「東京ワンルームで未来のシェアワセを実現する」を事業理念に掲げる同社は、不動産投資を実践する人のよきパートナーとなるだろう。

使用可能だ。数多くの提携金融機関の中から、最も条件のよいローンを選ぶことができるわけだ。

中古物件の場合、リノベーションを施すこともある。築年数を重ねると、家賃がどうしても下がってしまう。そんなときには、最近の入居者のニーズに合ったリノベーションを行うことで家賃を引き上げることができる。

「移住区方面町の築30年の物件では、リノベーションによって月8万円の家賃を10万円に引き上げることができました」

定額管理「リスト」でオーナーの収益性向上

管理コストが安いのも同社の特徴だ。通常は、家賃の3%など、比率で決められているケースが多いが、同社は一律300円を消費税、家賃が高くて管理費は一定なのでオーナーの収益率が上昇する。

購入後のサポートも手厚い。オーナーは「家主WEB」で収支状況などについても確認できる。また、株式会社ポイントが提供する不動産投資の分析ツールも利用可能。生涯収支のシミュレーションや繰上げ返済のシミュレーションなど、オーナーが自由に分析できる。

「東京ワンルームで未来のシェアワセを実現する」を事業理念に掲げる同社は、不動産投資を実践する人のよきパートナーとなるだろう。

購入後のサポートも手厚い。オーナーは「家主WEB」で収支状況などについても確認できる。また、株式会社ポイントが提供する不動産投資の分析ツールも利用可能。生涯収支のシミュレーションや繰上げ返済のシミュレーションなど、オーナーが自由に分析できる。

「東京ワンルームで未来のシェアワセを実現する」を事業理念に掲げる同社は、不動産投資を実践する人のよきパートナーとなるだろう。

山手線内など人気エリアの徒歩10分圏内に限定

不動産投資は長期安定収入が得られるのが魅力だが、最大のリスクは売却。入居者が入らなければ家賃収入は得られず、収支計画は狂ってしまうからだ。

そんな中で高い入居率を誇っているのは、ブロードブレインズが先している物件だ。直近の2017年2月時点の入居率は99.2%。賃貸物件の動きが悪くなる出口でも97.2%（2016年9月時点）を維持している。投資用マンションの場合、入居者の入れ替え時にリフォームなどを行うので、入居

率100%はあり得ない。その意味で同社の管理する物件は、ほぼ満室状態が続いていることになる。なぜここまで高い入居率を維持できるのか、同社の代表取締役CEO E.O. 櫻井規雄氏はこう語る。

「最もこだわっているのは立地です。入居者が物件を探すときに優先順位が高いのは家賃と駅からの距離だからです」

同社が販売するのは、山手線内と東急各線、小田急沿線などの人気エリア。しかも、駅徒歩10分以内で限定している。最近ではネット物件を検索する入居者が多く、徒歩10分圏内であれば、ヒットさえしないことが多いからだ。

中古物件はリノベも
家賃水準の引上げも

同社はこのエリアの新築だけでなく、中古も扱う。部分部分の家賃は、すでに値上がりしており利回りが低めだが、中古ならではの利回りが得られる物件が多いからだ。

中古物件を仕入れる際には、新耐震基準に適合しているか、建物管理が適切かなど、同社独自の品



リノベーションによって家賃の引上げが可能な移住区方面町の物件

SPECIAL REPORT

東京ワンルームでオーナーに 安心と幸せを提供するブロードブレインズ

年金不安などが高まる中、立地にこだわった投資用マンションを提供し、将来不安の解消をサポートする。

25

24

ブロードブレインズでは、マンション経営の話を知りたいという方や具体的な投資案件の紹介やローンについてという方など、不動産投資にかかわることであれば、どなたでもお気軽にお申込みいただける個別相談サービスをご用意しております。

今なら、個別相談のご利用で日経MOOK「まるわかり！不動産活用」をプレゼントいたします。

▶▶▶ 個別相談のご予約はこちらから