

資金70万円でスタートし25歳で
資産7,000万円を実現!

女性ならではの視点を生かした

20^代OL 大家さんの成功の 秘訣

今月は22歳の大学生時代から融資を受けて賃貸物件を購入し、
わずか3年で5棟11室を所有することに成功した
OL大家さんの女性らしい感性を生かした経営手法をご紹介します。

COMMENTATOR

奈湖
ともこ

Nako Tomoko



大学生時代の貯金を元手に不動産投資をスタート。その後、OLとして働きながら5棟11室、資産7,000万円まで規模を拡大。現在は、セミナー講師など多方面で活躍している。

元ギャル女子高生、
資産7000万円の
OL 大家さんになる!
定価 ● 1,480円+税
著者 ● 奈湖ともこ
発行 ● ごま書房新社



22歳のギャル時代に、資金70万円と融資を活用しアパートを購入。その後、築古物件を安価で購入する手堅い方法で規模を拡大するなど、女性ならではの大家術を満載した一冊。

成功の秘訣 ● 探し方から現地での調査の仕方まで

1 高収益を生み出す物件の入手方法とは？

人脈作りを心がけ 事前に収支を分析

物件探しの基本はインターネットでの検索です。ですから、毎日収益物件のサイトをチェックし、気になる物件を探すが大切ですが、気になる物件を見つけたら、業者さんに電話し「マイ

ソク（物件資料）を送ってください」と伝え、送付してもらいます。問い合わせに電話を使うのは、スピードを重視するためです。

さらに、物件情報を手する方法として業者さんからの紹介があります。ですから、人脈を作ることも重要です。具体的には、物件調査などで業者さんに会った時に、自分の資産や年収をすべて伝えるようにします。これにより「自分に合った購入できる物件」を紹介してもらえる確率が上がります。

②国土交通省の『土地総合情報システム』のサイトを活用し、過去の土地の取引きで、いくらで売れたかをチェック。
これらの情報を見て、自分で調べたおおよその土地価格と、気になる物件の売値が同じぐらいであれば第一段階クリアとなります。また、金融機関が重視する積算価格を把握しておくことも大切です。

す。この積算価格は、計算式などにより明確な金額を算出できます。まず、土地の評価は主に「相続税評価額路線価」や「公示価格」などを参考にしますが、私は「全国地価マップ」というサイトを活用して価格を調べます。実際の購入基準としては、なるべく路線価に近く、それでいて実勢価格より低い物件を狙います。



『土地総合情報システム』
(<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>)

実際に行われた不動産の取引価格をご覧になりたい方へ
標準地や基準地の価格をご覧になりたい方へ
不動産取引価格情報検索
地価公示 都道府県地価調査
Go to English web site
調査票が届いた方へ
不動産取引のアンケート調査ご協力をお願いします

物件探しから購入までの流れ

- 1 物件探し (インターネット・紹介)
- 2 事前調査 (インターネット・計算)
- 3 現地調査 (実際に物件を見る)
- 4 買付 (業者さんへ買付証明の提出)
- 5 売買契約 (買主と売主の契約)
- 6 融資申込み～審査
- 7 金銭消費貸借契約 (金融機関との契約)
- 8 決済 (支払い)
- 9 引き渡し