

週刊住宅

2018年(平成30年)9月3日号
NO. 2827 (毎週月曜日発行)

CFネット流 新・大家実践塾

不動産投資は株式投資などと比較するとリスクの低い投資だと言われているが、投資である以上リスクがないわけではない。

よく言われるのは、空室リスク、滞納リスク、災害リスク、修繕リスクなどであるが、この中であまり重要視されないのが修繕リスクだ。実際に大きな費用が掛かるのは実は修繕費である。

31 オーナーチェンジに潜む危険！

特にオーナーチェンジ物件を購入する際に注意が必要なのだが、それを理解している人は意外と少ない。初めて不動産投資を行う人にとって、購入してすぐ家賃が入ってくるオーナーチェンジ物件は魅力的に見えるはず。

特に相場家賃よりも高い家賃で入居している利回りの高い物件は人気がある。

もちろん不動産投資をするにあたって、利回りは高いにこしたことはないが、「利回りが高い」リスクが高い」ということを理解していないと後で大きな代償を払うことになる。

相場より家賃が高い理由として一番多いのは、入居者が長く住んでいるケースだ。賃貸物件の家賃は当然新築時が一番高く、入れ替わりに徐々に下がるの

相場より家賃が高い物件の相場より家賃が高い物件のうなるとワンルームでもり

相場より高い家賃は要注意

「利回りが高い」リスクが高い

最初から収入があるのでは安心ではなく、修繕リスクも考慮した上で判断する必要があります。

場合、新築時、もしくは築浅時から入居しているケースが多い。

購入する物件にもよりますが、中古のワンルームマンションの場合だと築年数が経っていることで、新築時から住んでいるとなると20年

20年というと極端かもしれませんが、10年以上住んで

いる部屋はある程度リフォーム費用がかかると思って

おいた方が無難だ。我われが物件を紹介する際は、必ず入居者の居住期間を確認し、前回リフォーム時の室内写真や直近の修繕履歴などもできるだけ詳細に確認する。

がある。

CFネット大阪支社 アセツトマネジメント事業部 山口智也