

# 不動産投資の落とし穴

## サブリース・満室想定家賃etc

### 投資効率を考えた リフォームをすべき

大手ハウスメーカーで賃貸住宅を建てて、苦勞されている神奈川県二代目大家さんの事例を紹介しましょう。こちらは40代の女性です。

神奈川県にあるテラスハウス。

### 多額なリフォーム費用によって 収支が悪化していませんか？

築26年で木造28世帯の大型物件です。親御さんが入院されたのをきっかけに、その娘さんが管理を行うようになりました。

彼女は賃貸経営に素人でまったく知識もなかったため、業者のいいなりになってしまいました。聞けば、1部屋250万円以上のリフォームを提案され、現在20部屋まで終わったところといえます。それとは別に、外壁の塗装工事に1000万円かかったそうです。

しかし、高い修繕費をかけても、家賃は4万円。

立て続けのリフォーム工事のおかげで、一気にキャッシュフローが悪化し、まもなく終わるはずだったローンが、約8000万円に戻ってしまったといえます。築26年の物件で、この借入額です。大問題だと思います。

相談者である娘さんは、「なんとか、いい立地に物件を持ち変えたい」と強い意志をお持ちでした。

検討したところ、幸い、このテラスハウスは4棟建てでした。つまりバラ売りができます。この方は、2棟を売却する予定です。

大手の住宅メーカー製で大枚をはたいてリフォーム済みですから、なんとか売れるでしょう。これも、もし、**巨大な1棟RCマンションであれば、なかなか買い手つかず、大変なことになったと思います。**

「契約を急がされた」「聞いていた話と契約書の内容が違う」

「解約を申し出たが、着手金が戻ってこない」

といったアパート経営に関する相談が、国民生活センターには毎年複数寄せられているそうです。

**多額の借金をするのは大家さん自身なのです。もっと、勉強しなければいけないと思います。**

今回は、知らなかったばかりに、失敗しがちなポイントを解説いたします。



## 知らなかったばかりに 全てを失う事も!

何千万、何億というお金を投資する不動産投資。それだけに、選択を誤ると取り返しのつかない事態に…。そうならないよう、気をつけるべきポイントを解説いたします。



**白岩 貢氏**  
新築アパート建設のノウハウを教えてください。「10年後に笑う大家の会」を主宰。参加してみたい方は「白岩貢」で検索か下記のアドレスへ  
<http://blog.livedoor.jp/mitsugu217/>



もっと詳しく知りたい方は是非購入下さい! ごま書房より好評発売!

