プロが説くアパート経営

～そのアパート経営、ちょっと待ってください。経営難が続く愛媛のアパート投資～

第1章 投資勧誘で大失敗した事例　▼

利回りだけで判断すると失敗する

先日、私のスマホに勧誘電話がかかってきました。最近のスマホってすごいですよね～特に何も登録していないのに、迷惑電話って表示されるんです。この時点で、不動産投資の勧誘電話だなと確信したのですが。

さて、先日ある家主様から弊社に相談の連絡が入りました。その方はサラリーマンオーナー様なのですが、購入時価格が（諸経費含）約２億円ほどの築２８年の大阪市内の投資用中古マンションを大阪の不動産業者で購入されました。お勤め先が上場企業という事もあり、金融機関側でも自宅不動産を担保に入れる事で融資を実行。満室時想定家賃は年間約１９００万円（利回り１０％超）。借入金利も２．６％という事もあり、１５年で完済を目指してしたようです。

１年目は満室で年間経費を差し引き１７０万円ほどの収益があったようです。ところが、３年目を迎えたところで、１５部屋中３部屋の空室が生まれ入居率が８５％にDOWN。年間で３５０万円のマイナスになってしまいました。つまり２年間の貯金がほぼゼロという事になってしまったのです。管理会社の担当者から一部屋当たり５０００円の家賃を下げる提案があったようです。ひとまず満室を目指すために渋々承諾。程なくして２部屋決まり、空室は１部屋となりました。管理会社スタッフも頑張ってくれたようですが、時期が時期だけに満室にならず、結果２部屋の家賃DOWNの影響もあり空室が１部屋だけにもかかわらず、４年目もマイナス４０万円となってしまいました。さらに、悪いことは重なり、３２年目を迎えて外壁の劣化がひどくなり、管理会社より補修提案を受けました。その補修費用も値切って何とか７２０万円まで下げてもらいましたが、ご自身がお勤めで貯蓄してきた預金を崩し、リフォームを敢行。そして地獄の５年目を迎えたわけです。

５年目に入り、昨年入ったばかりの入居者が１年足らずで退去。さらにもう１部屋退去が発生したのですが、その部屋の原状回復費が何と６５万円にも。理由は規約違反のペット（猫）を無断で飼育していたようで、部屋全体が傷だらけ。６年以上入居されていて原状回復のガイドラインによるリフォーム代の負担増もあり、結局５年目は６００万円近いマイナスとなり、老後の貯蓄を使い切ってしまったところで苦渋の決断。これ以上の物件所有は、更なる赤字を増やすだけであるとの判断から売却することになったのです。ご主人様はそれでもなお、経営を続けたいとおっしゃっていたようですが、さすがに奥様も怒り心頭といったご様子でした。

ところがいざ売却となると、購入時価格では引き合いもなく、最終的には値引き＋売却経費＋銀行返済等で２，０００万円もの借金を背負ってしまい、抵当に入れていた自宅をも売却するという最悪の結果と
なったのです。

この事例は何も特別なことではなく、実際物件の良し悪しや市場性を十分調査せず利回りだけで判断しているオーナー様のほとんどの方は失敗をされています。利回りが良いという事は、逆を言えば物件力が低下して売買価格が下げられ一時的に利回りが良くなっているに過ぎません。また、不動産業者の中には、売るためだけに一時的に満室にして、収益性をアピールして強引に販売するケースも見受けられます。賃貸経営は非常に難しいという事を理解した上で投資するかどうかの判断をすべきです。資産分用で比較される株取引より賃貸不動産経営

□□□

□□□

□□□

□□□

□□□

□□□

□□□

第11章　サラリーマン投資の単身用中古分譲マンション購入待った！（重要）▼

最近、中古ワンルーム分譲マンション販売として２００万円台で売買募集されているのをよく見かけます。

不動産会社の担当者様に伺うと、購入される方の多くは、低資本で不動産投資を始めたい方や比較的若い方、サラリーマンの方が多いという事です。

ところが、安いからと言って安易に手を出さないほうが良い物件も多くございます。

分譲賃貸というのは、そもそも持分の土地よりも建物の価値の方が大きいケースが多いのですが、こういう物件は賃料単価の高い都会向きと言えます。

例えば、松山市において築年数３５年の８帖ワンルームが諸費用込みで200万円台で販売されていたと仮定します。家賃帯でおおよそ３万円ほど。そこから管理料・修繕積立金・賃貸管理料等を差し引くと約22,000円ほどになります。

さらに、投資用ワンルーム物件は駐車場が確保できないケースが多く（1室に1台分確保されていない）、賃貸募集では駐車場がないため、圧倒的に不利な状態となります。

築年数を考えると、募集限界年数が差し迫っており早期客付けが思うように進まず大幅な家賃ダウンを余儀なくされ、さらには空室でも管理料・修繕積立金を支払い続けないければならず、利回りが当初の予定通りうまくいかないことでキャッシュフローが悪化することもしばしばです。昨今の物価上昇により修繕積立金のUPなども現実化している事から、安価な投資物件の購入は慎重に行うべきです。

第12章　高利回り物件を買うと大損する？▼

現在、物価高で新築コストが数年前の1.5倍に跳ね上がっています。コロナ前では坪単価40万円台だったアパート建築工費が、現在ではその1.5倍以上となり各社少しでもコストを抑えるため注文住宅を少なくし規格住宅化させています。

しかしながら、地方では既存物件の家賃が格安な事からなかなか家賃の値上げが難しいのが現状です。設備のグレードも上がっていることなどから、地方での新築物件の利回りは平均５％を割り込んでいます（ハウスメーカー様では２％台も・・・）。

一方、中古物件の売買は少し陰りがあるものの、引き続き購買意欲は落ちていないのもまた現状です。

そんな中古物件の購入においては、その大半の方が利回りを基準に意思決定されます。市場では想定利回１５％や中には２０％というものも・・・

しかし、そんな高利回り物件は注意が必要です。

まず１点目かなり古い物件ほど利回りが高い傾向にありますが、築年数は借りる側からすると重要なファクトになります。特に愛媛県の賃貸物件は耐震性を満たしていない物件が多く、地震等の震災発生時に大きな被害が出ることが予想されます。

次に、売買価格に対して家賃が高すぎることが予想されます。家賃が高い事は決して悪いことではないのですが・・・実際にあったご相談で、築３８年目の４戸1DKアパートが2,000万円で売り出されていたので購入されたのですが、満室という事も購入に拍車をかけたようです。建物価値はほぼゼロとして（法定対応年数を大きく超えている点から）ほぼ58坪の土地の代金という事になります。利回りが15％、年間収入が300万円という超優良案件です・・・と言いたいところなのですが、逆算すると年間の1部屋の家賃が駐車場、共益費含めて75万円。月額62,500円という事になります。同年数近隣物件でいうと込々相場が、43,500円です。何と月額19,000円も割高な家賃なのです。

オーナーチェンジのタイミングで退去が発生し、採算は悪化。築年数が古いため家賃は3万円にまでDOWNして再募集に。しかも数年前にリフォーム済であったはずの外壁の状態（主にコーキング材）が非常に悪く、当社で調査するとコーキングが増し打ちされているだけ

□□□