古家再生不動産投資でやってはいけないこと10個「２個目は、古家再生不動産投資で良く見かける怖い人。それは・・・」

古家再生不動産投資でやってはいけないことを１０個まとめました。

古家再生不動産投資で良く見かける怖い人。 それは・・・

２.安ければ何でもいい（安ければ何でもありで買ってしまう方です）

古家再生不動産投資に関わらず、不動産投資は仕入が肝心です。
仕入れで、大きなミスをしてしまうと取り返しがつかない状況になります。

ついこの間も独立戸建を100万円で購入した方がいました。

この物件は、

- 駅から10分以内で場所も悪くない
- 心理的瑕疵もなく少し大きめの戸建

だったので普通に見ればかなり安い物件と思ってしまいます。

もちろん、我々も見に行きました。

でも我々は、この物件は、除外していました。
なぜ除外したのか？

それは、
家が傾いていた

それだけ？
それだけです。

我々も多少の傾きは床のレベルを取ってリフォームすることは良くあります。
しかし、この物件の傾きは躯体の傾きで、しかも基礎に擁壁があります。
さらに、詳しく見ると擁壁自体が傾いてきているのが解りました。
ということは、いくら床のレベルを直しても傾きが進んでいくことが予想されます。

そうなれば、修繕費が必要になり結果的に高くつきます。

傾いた家でも買っいい古家と買ってはダメな古家があります。

上記で説明した通り、傾いた家を購入する時は、
その判断をしっかりと見れないとダメなのです。

古家再生投資用の物件購入にはそれなりの知識がないと上手くいきません。
お金だけの判断をせず正しい知識を習得しましょう。

最新事例満載！古家再生投資を勉強する最速の方法は
（社）全国古家再生推進協議会が実施する
古家再生投資プランナー認定講座の受講がおすすめです。
詳しくはこちら>>>http://zenko-kyo.or.jp/course/

利回りが高い（物件が安い）からオーナーチェンジの物件購入も注意

利回りが高い（物件が安い）からといって、その物件をオーナーチェンジで買うのも危険です。
中身（入居者など）がどのようになっているか解らない状況では、かなりのリスクです。
しっかりと家賃相場をとらえ、そのリスクもふまえてのチェンジならいいですが、
単純な価格のみの判断は、最終的には、大きな出費になります。

例えば・・・
不動産投資が初めてなので、利回りが高い（物件が安い）を探していた。
そんな時に、低額でしかも家賃が確定しているテラスを発見。
利回りが高く（物件が安い）ので、購入を決意。

半年後・・・

入居者が出て行きました。

中（室内）を見るとかなり傷んでいます。
新しい入居者をつける為に修繕が必要。
また、傷みも激しい為、結果、150万修繕費を支払うはめに。

さらに、以前の入居者は、その辺りの家賃相場から30%も高く入られていたことが判明。

次の入居者を探すには、家賃をかなり減額するしかありません。

こんなことも起こりえてしまいします。

皆さん

お買い物は、「 安ければ何でもいい 」という感覚は捨てましょう。
しっかりと知識をつけ、良い物を安く買えるようになりましょう。