

古家再生不動産投資でやってはいけないこと10個「7個目は、工務店・工事業者の選定」です。

古家再生不動産投資でやってはいけないこと10個「7個目は、工務店・工事業者の選定」です。

工務店・工事業者の選定はとても大切です。
いくら物件を安く購入出来てもリフォーム費用にお金がかかれば利回りが落ちてしまいます。

リフォーム業者を選定することは、物件仕入の次に大切なことです。

多くの建築・工務店は、基本、個人住宅向けに商売を行っています。
個人の好みや機能などの要求をかなえることを得意として切磋琢磨しておられます。

しかし、賃貸住宅となれば、話は異なります。

利回りを追求する為に出来るだけ低予算でリフォームが必要です。
それでいても、入居者に選ばれるリフォームが必要です。

個人宅を多く行っている業者と賃貸物件を専門にやっている業者とは根本的に違うのです。

まずは、それを認識することです。

賃貸物件リフォームで失敗しない為の選定条件（簡易版）

1. 賃貸住宅の工事を数多くやっている。（最低200軒以上）
戸建とマンションの実績は別と考えてください。内容が違います。
2. 地域の家賃相場、競合物件のクオリティを理解している。
3. 差別化のあるリフォームが出来ること。
4. 利回りを理解して予算内で仕上げる事が出来ること。
5. アフター工事がしっかり出来ること。

選定条件についてさらに詳しくはこちらでも記載しています。

[【保存版】失敗しない「古家/空き家」のリフォーム業者の選び方（前編）](#)