再建築不可の空き家を60万で購入して利回り20%達成（前編）

こんにちは、古家再生士の いち です。

早速本題です。

再建築不可の空き家が利回り20%の物件になるお話（前編）

こういう仕事をしていると、
「再建築不可の物件を購入しようと思うんだけど、どう思いますか？」
という質問をよく頂きます。

一言で言えば、条件によれば良いですし、
条件によってはダメなケースがあります。
（再建築不可については別途記述いたします）

良い例となった事例

以下の条件で売りに出ている３８０万円の物件がありました。
・埼玉県内のある地域
・最寄駅徒歩８分
・中古戸建ではなく、土地として売られている

そう...

この物件は、再建築できない物件を土地として売っている。

その販売図面には
『物置としていかがですか？』との事。

面白そうだ！

という事で
親しい方々と連れ立って物件を見学に行くことにしました。

その再建築不可物件は、確かに駅から近いところにありました。
また、まあ閑静な住宅街という町なみ。

そんな町並みの一本路地に入り、

最奥の建物が目的の物件（土地）なのですが、

久々にきました！！
大物です。

ここで表現する大物とはボロさ加減が超ド級。
（大家さんすいません。貴方の物件の事です）

家ではあるけど、大凡住める気がしない物件。

これは….無理だ…

超ド級のボロボロ物件でもあきらめない

では、まず玄関から

ギィィィィィィィという音が響きます

しゃがんでも、まだ低い洗面台

浴槽の無い浴室
行水ですかー！？

あまりのボロさで、一同、あきらめムード。

さらに、二階には一度に二人まで。

動産が盛りだくさん！

ベランダは…

危ない！！

ぐらぐらしてる。

一同、見合わせムードでした。

やめておきましょう。

「50万円ぐらいで買っておけばどうにかなると思いますけどね。」と
コメントしたところ反応した方が一人。

「５０万円位なら私買いたいですね」

なんと、買いたいという方が1人いらっしゃいました。

家賃相場としては
￥５５，０００/月程
で貸出可能でしょうから

年間収入
￥６６０，０００、

利回りを１２％程維持するには
￥５,５００,０００まででで
物件を購入してリフォームをして
募集できれば良いわけです。

リフォームに５００万は必要ないし、
再建築不可だけど、利回りを高くし回収を早めに済ましておけばよいかと考えました。

早速５０万円で買付をいれて、
数日後、６０万円で如何でしょうか？

との再交渉の連絡。

戸建を購入するわけですから
５０万円も６０万円もそう大きな違いはない。

という事で
再建築不可の空き家物件を６０万円で購入しました。

再建築できない、更には建物も再利用が一見不可能に見える物件は、
誰にとっても手が出ない、出辛い物件という事です。

そのリスクを取る事が出来るの有れば、
交渉の余地も大きく、割安に購入できるかもしれない好例のお話でした。

この物件の続きのお話はまた別のコラムでお伝えいたします。