

勉強不足が破綻を招く!

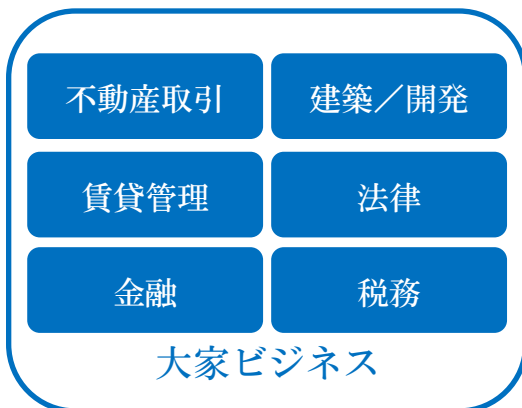
これだけは避けたい不動産投資のコワイ失敗例

不動産投資には幅広い知識とスキルが必要です。

不動産投資=大家さんと考えると、気楽なイメージをもたられるかもしれませんが、ですが大家業も実は、幅広い知識とスキルが求められるビジネスです。

不動産取引、建築、賃貸管理、法律、金融、税務…、各分野のエキスパートと対等に渡り合わなくてはなりません。不動産会社も銀行も税理士も、あなたの立場ではなく彼らの側の論理でしか仕事をしないからです。

ビジネスパートナーとして友好的関係を築くことはもちろん好ましいのですが、彼らに任せっぱなしにするのはいけません。自ら考えて判断できるように知識を備えておくことが必要です。



不動産投資に必要な知識

知らない足元をすくわれる！典型的な失敗パターン。

このレポートでは、不動産投資家の皆様へ「これだけは知っておいてほしい」という基礎知識や業界の最新情報をお伝えしてまいります。今回は知識不足が招く典型的な失敗パターンを、深一度に応じてレベル1～4までご紹介します。是非ご参考になさってください。次ページ以降でそれぞれ詳細を解説いたします。

失敗パターン

関連する知識

Lv.1

収支計画における運営経費の見落としで
思ったほどキャッシュが残らない

賃貸
管理

Lv.2

年々減っていく会計上の経費のために
キャッシュがないのに税額アップ

税務

Lv.3

メガバンク低金利への借換えで
節税効果が台無しに

税務

金融

Lv.4

僻地（へきち）の築古大型RCの購入で
出口のない時限爆弾

不動産
取引

建築/
開発

これだけは避けたい不動産投資のコワイ失敗例

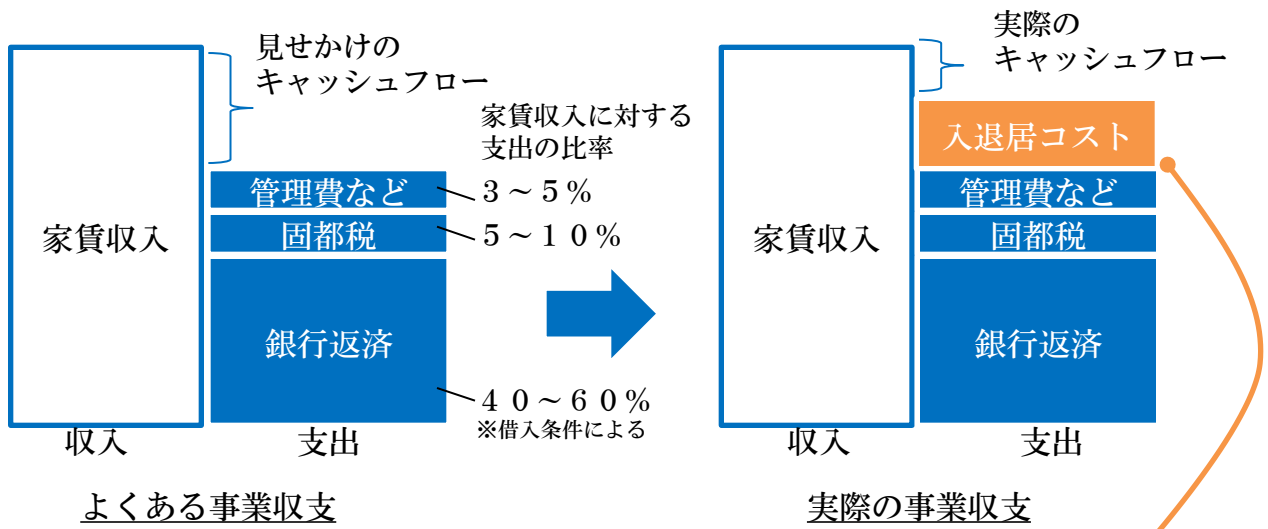
Lv.1

収支計画における運営経費の見落としとして
思ったほどキャッシュが残らない

関連する知識

賃貸
管理

固定費以外の経費を見落としていませんか？ほぼ確実に発生する入退居コストは、賃貸経営の基本中の基本です。必ず事業計画へ盛り込みましょう。



入退居コスト：毎年一定の割合で入居者の入れ替えがあり、費用が発生する。

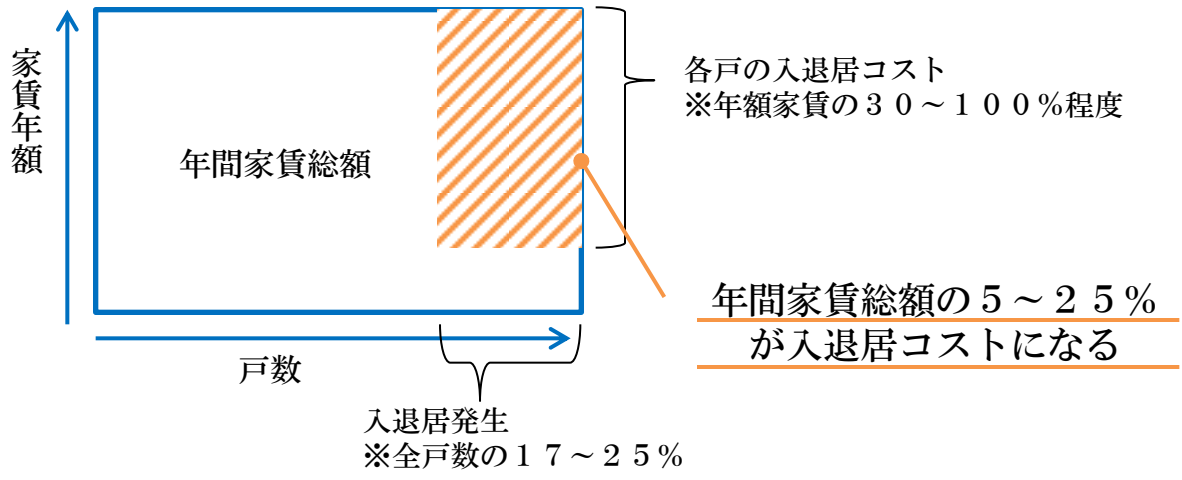
一般的な
入退居サイクル

シングル 4年 ⇒ 毎年25%程度の入居者が入れ替わる
ファミリー 6年 ⇒ 毎年17%程度の入居者が入れ替わる

発生する費用

修繕費 家賃 3~10ヶ月 } 戸当たり4~13ヶ月分
広告費 家賃 1~3ヶ月 } 家賃年額の30~100%程度

年間の入退居コストの
見積もりイメージ



これだけは避けたい不動産投資のコワイ失敗例

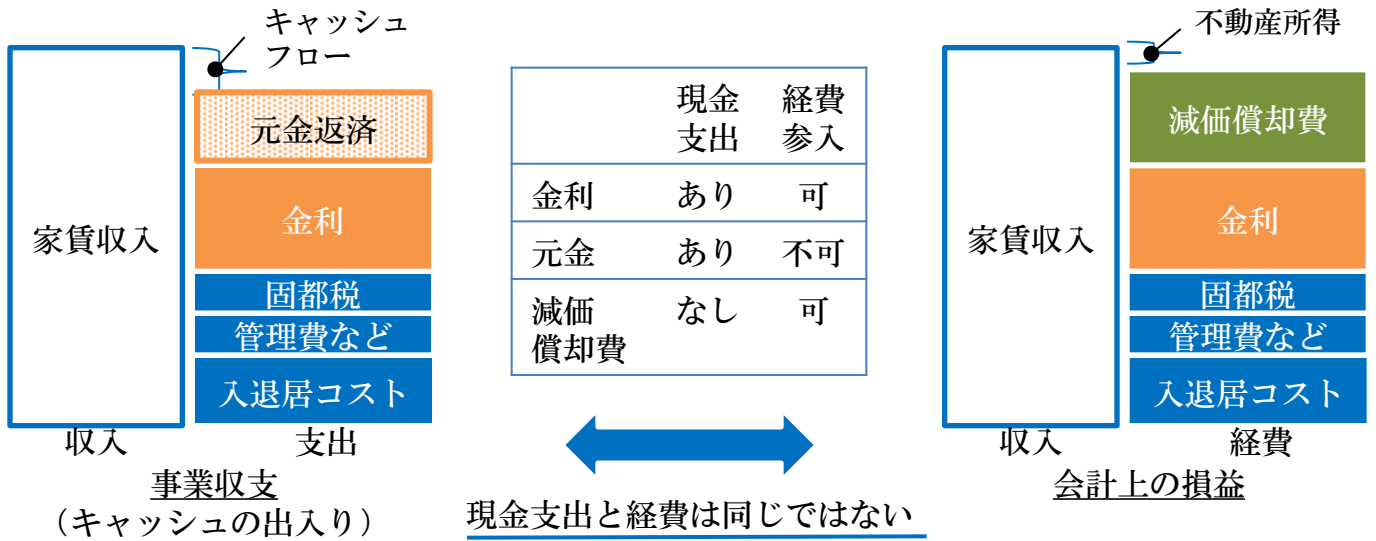
2
Lv.

年々減っていく会計上の経費のために
キャッシュがないのに税額アップ

関連する知識

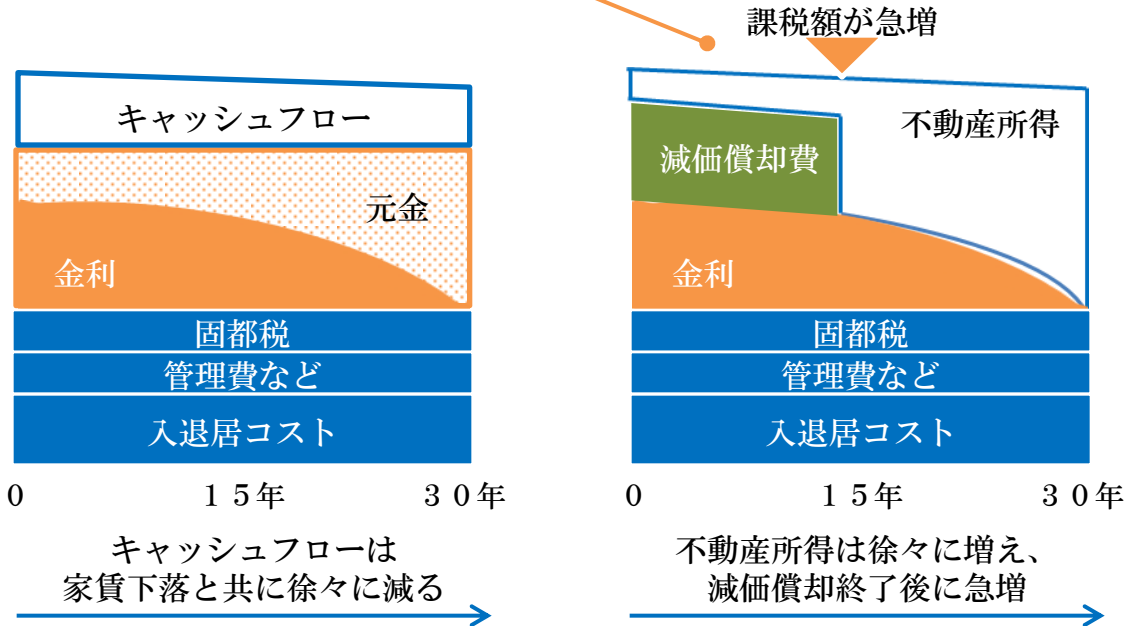
税務

現金手残りと会計上の所得が異なるのはご存知ですか？支出のない経費があれば、経費にできない支出もあり…「デッドクロス」の正体を知っておいてください。



デッドクロスとは？

金利、元金返済、減価償却費の経年変化により、キャッシュフローと不動産所得が逆転すること。

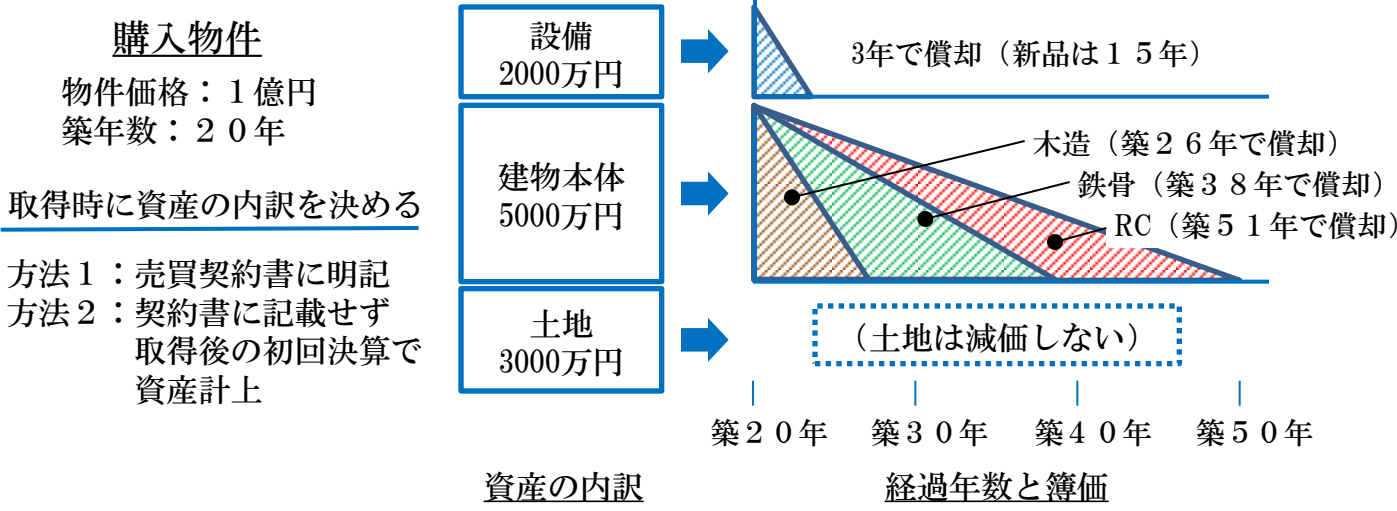


納税原資を確保できないと物件を保有し続けることも難しくなる。

これだけは避けたい不動産投資の怖い失敗例

参考：減価償却とは

経年劣化して簿価が減少する固定資産について、耐用年数に応じて取得費用を経費計上することができること。



Lv.3

メガバンク低金利への借換えで
節税効果が台無しに

関連する知識

税務

金融

金利の低さに惑わされていませんか？経費参入できる金額が減り節税メリットを失います。焦って動く前に何がどう変わるのか、全体をしっかりと確認しましょう。

購入条件

物件価格：1億円
表面利回り：10%
構造：RC4階建て
築年数：25年

融資条件1

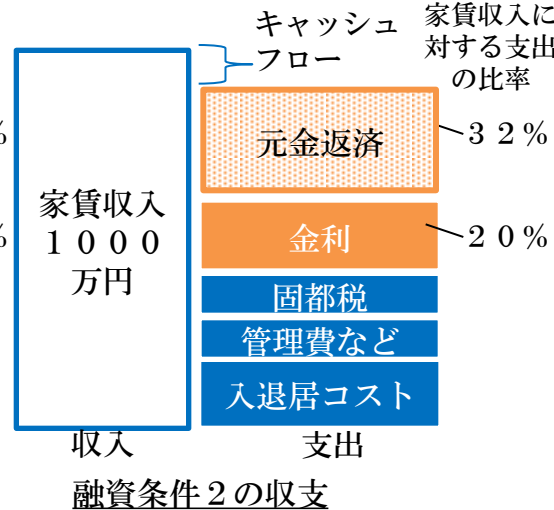
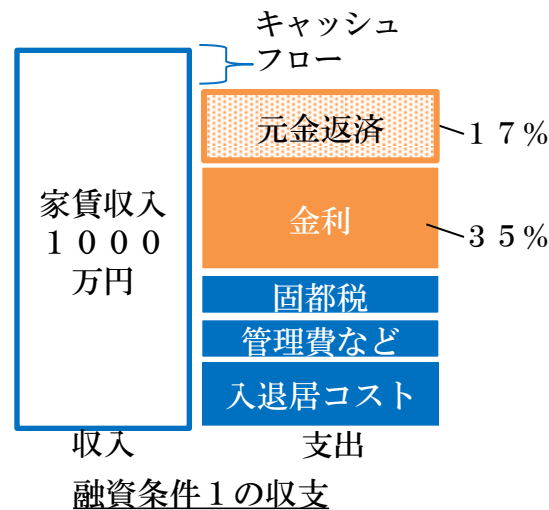
金融機関：地方銀行
金利：3.5%
返済期間：32年
年額：519万円

融資条件2

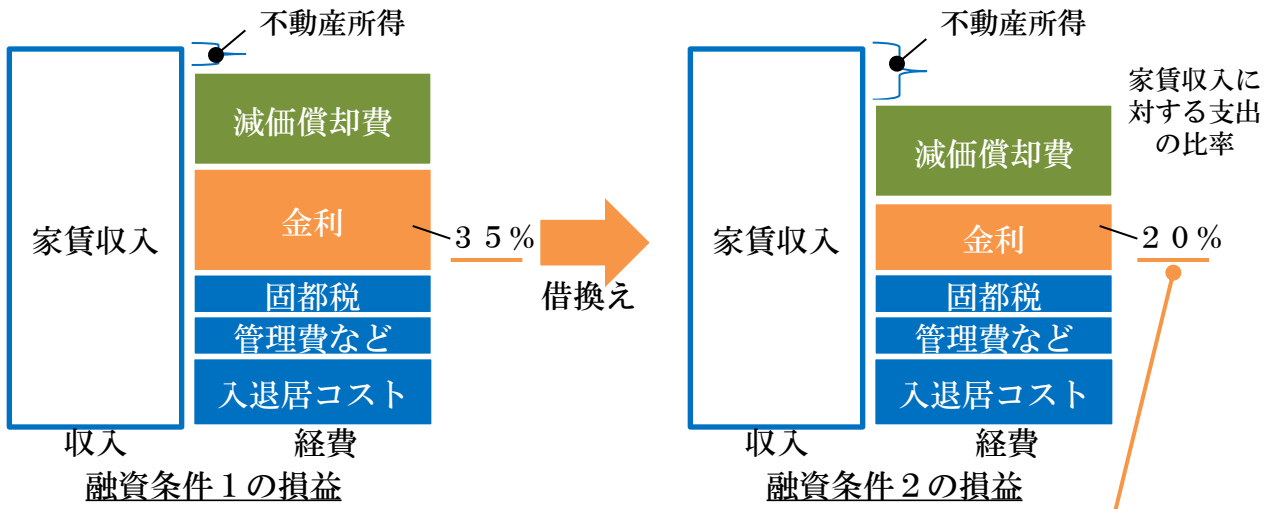
金融機関：都市銀行
金利：2.0%
返済期間：24年
年額：524万円



借換え前後で、
事業収支は
ほとんど同じ



これだけは避けたい不動産投資のコワイ失敗例



借換えて経費参入できる金利支払が減り所得が増える（節税メリットを失う）。

Lv.4

僻地（へきち）の築古大型RCの購入で 出口のない時限爆弾

関連する知識

不動産取引

建築/開発

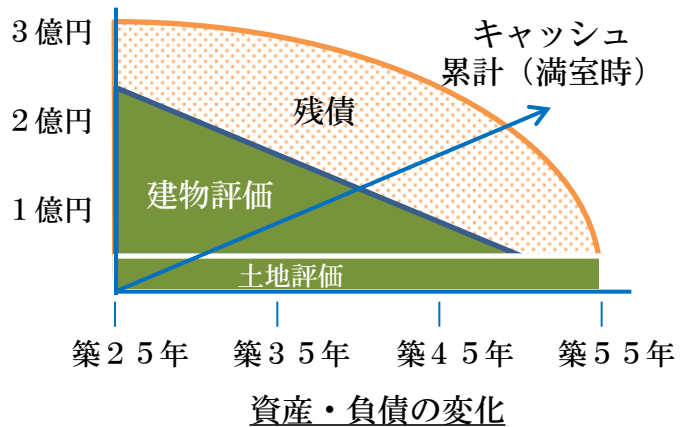
土地の資産性がない、銀行融資が付かない、次の買い手がない郊外の大型物件は大規模修繕ですべてを失うかもしれません…出口のない投資は絶対にNGです。

購入物件

物件価格：3億円
表面利回り：12%
構造：RC6階建て
築年数：25年
所在地：四国の農村部

融資物件

金融機関：地方銀行
金利：4.5%
返済期間：30年
フルローン



~~出口1
投資家へ売却~~

- 都銀は耐用年数でNG
- 地元銀行は融資額がNG
- 資産家も手を出さない…

~~出口2
建替え新築~~

- 完済+解体費用が捻出できない。

~~出口3
業者へ売却~~

- 賃貸も分譲も建て直しでは採算が合わない
- 土地値より解体費用が高い

● 売却できる金額を大きく超えた融資を受けると万が一の際の損切りすらできない状態になる。

● 物件の規模が大きいほど再起不能に陥る危険性が大！