

週刊住宅

2018年(平成30年) 7月16日号
NO. 2821 (毎週月曜日発行)

CFネット流 新・大家実践塾

女性専用シェアハウス投資で事業拡大を続けて来たスマートデイズ社が先日東京地裁に民事再生法の適用を申請したが、裁判所はこれを棄却し同社は破産することとなった。

今年の始めから世間を何かと騒がせてきた『かぼちゃ事件』は、事業者破産という最悪の事態となつて、被害者の今後の救済について注目が集まっている。

25 「かぼちゃの馬車」検証①

このようなニュースを見な不動産投資を進めてしま聞きますと一部の人は「不たのか?という根っこの動産投資などは、やはりやるべきでは無い!」「不動産投資などに手を出すと人生崩壊の道突き進むことになる!」というような印象を持たれるかもしれない。

しかし、私は不動産投資コンサルタントの一人としてそのような考え方に陥らないでほしいと強く思っている。

その理由は、健全な不動産投資は皆さんの人生の支えになってくれると思つているからだ。かぼちゃ事件については、被害者となつた人々の救済が進むことを願っているものの、一方で、そもそもなぜそのような不動産投資を検討する場

合、その不動産が生み出す予定の家賃収入が一体いくらのか?が重要な情報の一つとなるが、その家賃収入(予定)額についての国際的な評価方法の一つに「GPI」という物差しが

ベースで見ても得られる情報と同じである。

この物差しの具体的な使用方は、販売資料に表示さ「き直し」と呼んでいる。

今回のかぼちゃの馬車アパートでは、事業主想定家賃が近隣相場に比べて明らかに高い家賃設定をして

たよつたので、上記GPIチェックを売買契約締結前に行つていたならば、事業主の家賃収入予測がかなり怪しい(甘い)物件

だと思つた。

次回に続く。

社会問題化する「かぼちゃショック!」 投資の基礎を知られば避けられた

なチェックポイント(物差し)について簡単に説明すると、購入対象不動産が新築であれ中古であれ、その不動産をいったん全室空室にして、改めて賃貸募集をした場合に期待出来る各室家賃の具体的な金額を指す。一般的には年収ベースで見ているが、月収

この物差しについて簡単に説明すると、購入対象不動産が新築であれ中古であれ、その不動産をいったん全室空室にして、改めて賃貸募集をした場合に期待出来る各室家賃の具体的な金額を指す。一般的には年収ベースで見ているが、月収

「かぼちゃの馬車アパートを検討例題として解説したい。」

ハチェックポイントその1「潜在総収入(GPI)は適正だったのか?」

不動産投資を検討する場

ベースで見ているが、月収

不動産と比較してこれなら妥当

藤原 浩行