

プラスワン通信

銀行が喜ぶ不動産と儲かる不動産は違う？

不動産は高額物件なので、アパートや賃貸マンションなどの収益物件を購入する場合は、銀行の融資を利用する事は多いでしょう。

古いアパート、マンションを購入しようとする、銀行は、融資をなかなかしてくれません。築年数が新しい不動産の方が好まれます。

では、不動産会社は新築のアパート、マンションを購入しないのはなぜでしょう。

不動産会社は古いアパート、マンションを購入する。

不動産会社は、古いアパート、マンションを購入し、リフォームやリノベーションを施し、きれいなアパート、マンションに変えて、それに利益を乗せて販売します。

リノベーションしてきれいになった建物なら融資をしてくれる銀行も出てきます。

アパートなどが古過ぎて入居者が半分以下のアパートは、逆に入居者に退去してもらって、古いアパートを解体し、新築のアパートを建築して販売します。

その場合、消費税の支払いを抑える為、建物の価格を安くして、建物の比重を低くしているケースが多くあります。

そうすると減価償却が多く取れません。

しかし、新築のアパートとなると、融資は逆に通り易くなります。

実際に、このような不動産の再生ビジネスを行っている会社は利益をかなり上げています。

そのように考えると銀行が融資しにくい不動産を現金で購入し、リノベーション資金を銀行に融資してもらってご自分でやると儲かる不動産に生まれ変わります。



面倒くさいことをすべて自分でやる必要はない！

そのような面倒くさいことを自分でやるのは嫌だと言う方やサラリーマン大家さんは出来ませんが、すべてを自分でやる必要はありません。それを手伝ってくれる不動産会社を探し、その会社に面倒くさいことや分からないことは任せてしまえばいいのです。手数料を取られるので損をした気がしますが、利益を乗せられた不動産を買うよりはるかに出費は少なくて済みます。(横山)

株式会社プラスワン
〒101-0044

東京都千代田区鍛冶町1-9-11 石川COビル5階
TEL:03-3255-2305/FAX:03-3255-2306

お気軽にご相談ください

TEL: 03-3255-2305

Mail: info@kkplus1.com