

元銀行員こう | お金で損しないチャンネル 公式LINE限定特典

築古アパート投資 買う前の、3枚。

- 1 現況収支 —— 今の入居だけで、黒字か
- 2 耐久テスト —— 悪化したら、何か月もつか
- 3 売却後の手残り —— 借金と税金は、いくら残るか

「融資が通るか」ではなく、「最後にいくら残るか」。
ハンコを押す前に、この3枚に数字を入れてください。

記入式・保存版（所要15分）

動画「築古アパート融資の落とし穴」連動特典

シート 1

現況収支

満室想定ではなく、レントロールの「今、入っている部屋」だけで計算します。

① 今の月收入 ＝ 入居中の戸数 × 実際の家賃	円／月
② ローン返済（毎月）	円／月
③ 経費（毎月ならし） 目安：満室想定家賃の20～30%	円／月
④ 手残り ＝ ① - ② - ③	円／月

◆ 記入例 | 動画のケース（8室中5室入居・家賃4.5万円）

① 4.5万円 × 5室	22.5万円
② ローン返済（3,000万・2.5%・20年）	16万円
③ 経費	8万円
④ 手残り	▲1.5万円／月
満室にならなければ、買った初月から赤字でした	

④がマイナスなら、そこでストップ。「埋めれば黒字」は、埋めるためにさらにお金がかかります。表面利回りは利益ではなく、満室時の売上の上限です。

シート2

耐久テスト

「家賃1割下落+2部屋空く」という悪化が起きたとき、貯金で何か月もつかを測ります。

⑤ 悪化時の月收入 ＝（家賃 × 0.9） × （入居戸数 - 2室）	円／月
⑥ 悪化時の収支 ＝ ⑤ - ② - ③	円／月
⑦ 購入後に残る手元資金 ＝ 貯金 - 頭金 - 諸費用（価格の7～10％）	円
⑧ 耐久月数 ＝ ⑦ ÷ 毎月の赤字（⑥）	か月

◆ 記入例 | 動画のケース

⑤ $(4.5\text{万} \times 0.9) \times (5\text{室} - 2\text{室})$	約12万円
⑥ $12\text{万} - 16\text{万} - 8\text{万}$	▲12万円／月
⑧ $\text{手元資金} 300\text{万円} \div 12\text{万円}$	約25か月
悪化したら、2年で貯金が尽きる物件でした	

合格ラインは36か月。⑧が3年未満なら、自己資金を増やすか、見送りです。

築古で修繕履歴がない物件は、別枠で数百万円の備えが必要。外壁・防水・配管の費用を、前の所有者から引き継ぐことがあります。

シート 3

売却後の手残り

出口です。5年後に売る前提で、借金と税金がいくら残るかを先に計算します。

⑨ 想定売却額 販売会社と関係のない業者2社以上の査定で	円
⑩ そのときのローン残高	円
⑪ 帳簿上の取得費 ＝ 購入額 - それまでの減価償却の合計	円
⑫ 譲渡税（概算）＝（⑨－⑪）× 税率 5年以下 39.63％／5年超 20.315％	円
⑬ 最終手残り ＝ ⑨－⑩－⑫	円

◆ 記入例 | 動画のケース（3年後に1,500万円で売却）

⑨ 売却額 - ⑩ 残債2,600万円	▲1,100万円
⑪ 取得費 3,000万 - 償却1,800万	1,200万円
⑫ (1,500万 - 1,200万) × 39.63%	約120万円

損して売っても税金。しかも税金は、自己破産でも原則消えません

「税金が戻る」は、儲けではありません。減価償却で今の税金が軽くなった分、売るとき税金が増えます。動画では、戻った約120万円と売却時の税金約120万円が、ほぼ同額でした。

契約前に税理士へ。土地と建物の価格の割り振りは、毎年の税金と出口の税金の両方を左右します。これがいちばん安い保険です。

最終確認

1つでも当てはまったら、ハンコを止める

動画のマネオさんは、5つ全部に当てはまっていました。

- ☐ シート1～3の、どれかが赤字
- ☐ 利回りの説明が「満室想定」だけ
- ☐ 築古なのに、修繕履歴がない
- ☐ 「今決めないとなくなる」と急がされている
- ☐ 1つの銀行に断られたのに、提携ローンを勧められている

※審査落ちは、プロによる無料の警告です

融資が通るかではなく、最後に、いくら残るか。

この3枚を書けない物件は、まだ、買う物件ではありません。

— 元銀行員こう

▶ あなたの物件、この3枚に数字を入れてみませんか？

「経費の置き方が不安」「シート2が▲〇万円になった」——公式LINEや動画のコメントでお寄せください。今後の動画で、計算しながらお答えします。すでに買って苦しい方は、一人で決めず、税理士・弁護士・複数の不動産会社へ。

【免責】本資料は情報提供を目的としたモデル計算で、特定の物件・投資の勧誘や推奨ではありません。記入例は動画のフィクションのケースにもとづく概算です。税率・減価償却・土地建物の区分の個別適用は必ず税理士に、債務のご相談は弁護士・法テラス等にご確認ください。出典：国税庁タックスアンサー（No.5404／No.3202／No.3211）、破産法253条。数値は2026年8月時点。本資料に基づく損害について当方は責任を負いかねます。無断転載・再配布はご遠慮ください。