

「不動産投資家」アンケート 7割超の不動産投資家が 「買わない条件」として「エリア」を重視

不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家（けんびや）」を運営する健美家株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：倉内敬一）は、同サイトの会員を対象として「買わない条件として重視すること」についてのアンケートを実施いたしました。健美家では、投資判断の一助となる、不動産投資家の多様な視点や賃貸経営の情報を提供してまいります。

『「買わない条件として重視すること」に関するアンケート』

https://www.kenbiya.com/ar/ns/research/kenbiya_report/6043.html

【調査要綱】

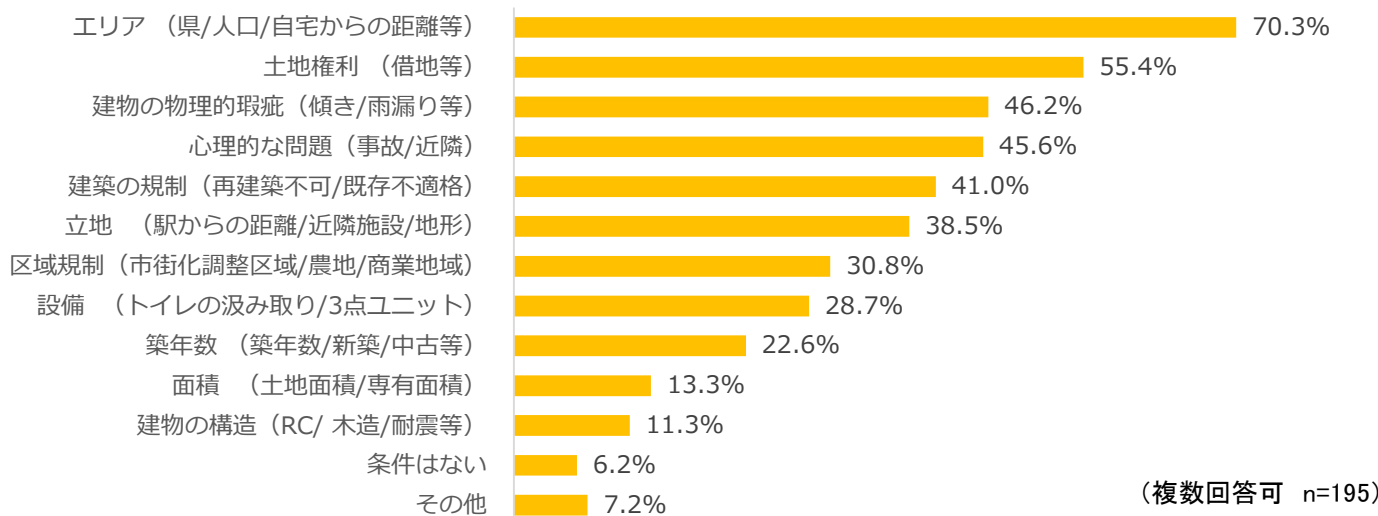
調査期間：2022年8月10日（水）～8月17日（水）

調査方法：インターネット上でのアンケート回答

調査対象：健美家（けんびや）登録会員

有効回答数：195名

あなたが、不動産投資で物件を検索する際に、最初から除外する「買わない」条件として重視するのは、どのようなことでしょうか？



【結果概要】

「あなたが、不動産投資で物件を検索する際に、最初から除外する「買わない」条件として重視するのは、どのようなことでしょうか？」を尋ねたところ、最も多かったのは「**エリア（県/人口/自宅からの距離等）**」で、**70.3%に上った**。

自宅から100km／自宅から1時間／車で、2時間程度／徒歩10分以内など、距離や時間に関して条件を絞っているコメントが多く、その他にも、「自分が居住している市以外では買わない」「住んだことがある地域しか対象にしません」と自分の土地勘を条件にしているコメントも見られた。一方で、「大都市圏を狙う」というコメントも、「23区内の一等地は避ける」というコメントもあり、多様な考え方がみられた。「地方・田舎であっても賃貸需要があればOK」「融資エリア内なら自宅から遠く離れていてもOK」といったコメントも見られた。

続いて「土地権利（借地等）」、「建物と物理的瑕疵」が、続いた。

健美家（けんびや）は、収益物件の紹介、著名な不動産投資家によるコラム、全国の大家さんのブログ集、セミナー情報等、「不動産投資にかかわる多くの人たちに役立つ情報」を提供している不動産投資の専門サイトです。

⇒<https://www.kenbiya.com/>

■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 E-mail : press@kenbiya.com

※調査データを引用する際は、「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家（けんびや）」と明記をお願いいたします

- 質問 1 : あなたが、不動産投資で物件を検索する際に、最初から除外する「買わない」条件として重視するのは、どのようなことでしょうか？
- 質問 2 : 具体的にどのようなもので、それはなぜでしょうか？

エリア (県/人口/自宅からの距離等)

- ・自宅から100km/自宅から1時間/車で、2時間程度/徒歩10分以内
- ・エリアを決めてドミナント戦略をやっているため、エリア以外は排除
- ・自分が居住している市以外では買わない/住んだことがある地域しか対象にしています。

- ・人口が著しく減少しそうなエリア/過疎地は避ける
- ・大都市圏しか買わない/1都3県以外は購入しない/東京の12区程度しか投資対象にしていない
- ・23区内の一等地は避ける。利回りが出ないから

- ・DIY前提なので通える距離が良いから/管理や修繕のために通える距離がよい
- ・融資が付かないエリアの物件は検討しません (ノンバンクや公庫が対応するエリアは検討の余地あり)
- ・雪や自然災害が多い地方

土地権利 (借地等)

- ・借地。積算評価が出ないから/土地代を払うと利益があわない/売却時期が狭まる
- ・借地は融資でないので買わない/銀行員として無理です
- ・利回りが問題なければ借地も可/安ければ気にしない。(3割引位で検討)
- ・地上権は買わない

建物の物理的瑕疵 (傾き/雨漏り等)

- ・雨漏りシロアリは買わない
- ・傾き/雨漏りはリフォーム難易度・コストともに高いため避ける
- ・再生や見積能力がないので、購入しない。
- ・RCの雨漏り←原因追及が難しい場合も多々ある、費用も大
- ・基礎のひどい割れ 特に横割れ・(修繕費用も織り込んだ)
- ・瑕疵のある物件は業者売り主でなければ選ばない
- ・土地が沈んでいない物件を選ぶ
- ・最初から買わないが土地として価値が高ければ土地として考えることもある

心理的な問題 (事故/近隣)

- ・お化けが怖いので買いません/ツキを落とすと思うので避ける/個人の方では改善が難しいから
- ・近隣に反社会的勢力や問題人物、問題物件等があると買わない。
- ・匂い・悪臭 ←防ぐのが難しい
- ・自殺、事件などがあつた物件は考えていない
- ・扱いが難しそう。なるべくトラブルは避けておきたい
- ・以前麻薬の売人が知らないうちに入居していて、大捕物になったので避けます。すごく安いのなら別ですが

建築の規制 (再建築不可/既存不適格)

- ・セットバックなら可。条例での不可なら基本避けている
- ・再建築不可は売却しにくいから/融資が下りにくいので買わない
- ・再建築不可と私道は対象外
- ・古いマンションは既存不適格もあるが余り気にしない

立地 (駅からの距離/近隣施設/地形)

- ・10分以内 / 15分圏内 / 駅徒歩15分以内でないメインバンクより融資が出ない
- ・ハザードマップで浸水・津波の地域、土砂災害リスクある / かつての低地湿地帯は避ける / 土砂災害警戒区域
- ・がけ条例付きの物件は買わない
- ・近隣に迷惑施設がないか、
- ・立地と駐車場の有無は合わせて考える

区域規制 (市街化調整区域/農地/商業地域)

- ・基本、融資の出る市街化区域のみ / 将来発展しないので市街化調整区域は買いません
- ・調整区域は既存宅地でないと再建築が出来ないので、他人は買わないので不可
- ・市街化調整区域→出口の取り辛さ、農地→転用否認の可能性があるので買わない
- ・工場地帯以外にしている / 商業地域はOK。調整区域、農地は不可
- ・農地も転用できるのであまり気にしません

設備 (トイレの汲み取り/3点ユニット)

- ・3点ユニットは敬遠されるかと思います
- ・汲み取りは工事が大規模なため避けている / 戸建てなら汲み取りも仕方ない
- ・上下水道が通っていない場合、リフォーム難易度・コストとも高いため避ける
- ・浄化槽の設置が簡単なら汲み取りもありですが、できれば避けたい / 下水管接続工事で解決出来るなら可

築年数 (築年数/新築/中古等)

- ・5年から10年以内 / RCで築30年以上 / 40年以上の木造構造
- ・旧耐震は買わない / 耐用年数を大きく超える中古は買わない
- ・築古物件は土地値の8割以下を目安に購入
- ・基本的に減価償却期間が終わってる物件は銀行の借入れが厳しい
- ・償却が長いので新築は対象外

面積 (土地面積/専有面積)

- ・100平米前後。駐車場が必要のため1戸40㎡以上、庭スペースが取れる土地面積があればベスト
- ・敷地100平米以下、占有面積戸あたり15平米以下は除外
- ・出口として分割できる面積、できれば100坪は欲しい。
- ・土地面積は戸建て、アパートなどにより最低基準を設定している

建物の構造 (RC/木造/耐震等)

- ・RC一択 / RCはメンテナンス費がかかるから購入しないです
- ・解体に多額の費用がかかるものは避けたい
- ・区分マンションは耐震されているもの / 旧耐震は避ける
- ・木造。リフォームしやすい / 減価償却を考慮して木造優先。
- ・使いやすさは気にするが、構造は気にしない。耐震補強は自分で出来るので。

条件はない

- ・トータルで儲かるか否かで決めるので条件はない
- ・価格、内容次第で解決できる場合があるため
- ・歪みを見つけることを優先しているため

その他

- ・サブリース物件は買わない
- ・間取り：単身者向け専用 (具体的には1R、1K、1DK) はNG
- ・駐車場は必須

■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 E-mail : press@kenbiya.com

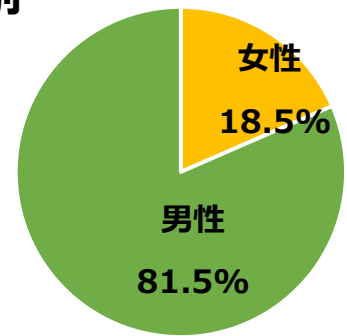
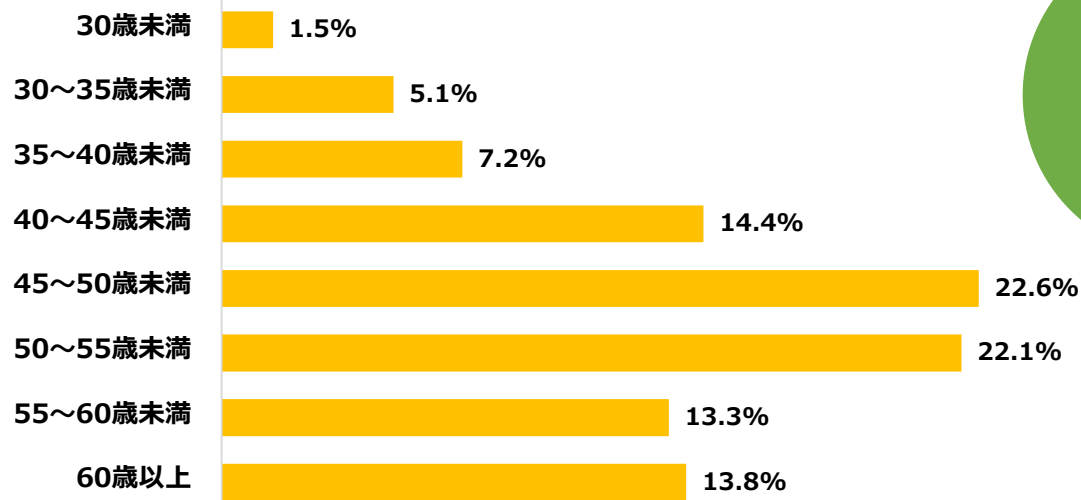
※調査データを引用する際は、「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家 (けんびや)」と明記をお願いいたします

質問3：人が避けそうで、あえてOKにしていることはありますか？ ぜひ教えてください。

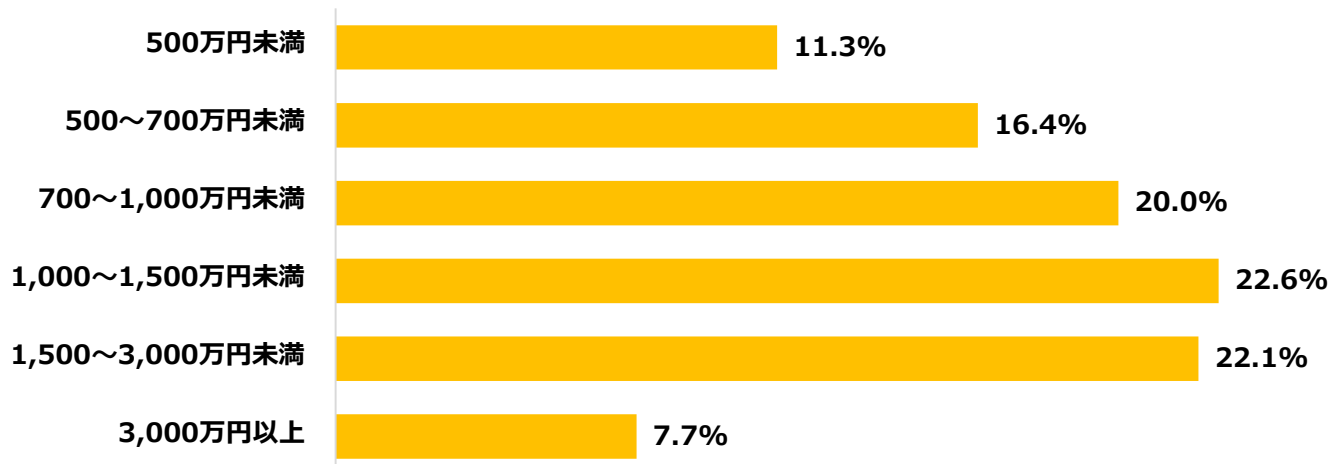
- ・エリア：地方・田舎であっても賃貸需要があればOKとしている
築年数：戸建てであれば築年数よりも住めそうかどうかを重視している（たかのめ不動産さん）
- ・エリア：土地の購入価格よりも減価償却金額が多いことを重視しています（YONEさん）
- ・エリア：融資エリア内なら自宅から遠く離れていてもOK（TK37さん）
- ・その他：売りに出ている時点でサブリース契約が付いていること。（購入時にサブリース契約解除できることは絶対条件だが、深掘りしていく中で解除できて実際に購入した経験もあるので、他の人は敬遠しそれでもサブリース物件は門前払いしない（三刀流大家さん）
- ・設備：3点ユニットなどは、外国人OKにしている（モッティさん）
- ・設備：どの層に向けるかによっては設備が整っていなくても可。客付さんにヒアリングして決めていく（しょこさん）
- ・築年数：築古だが価値を高められそうなもの（タカさん）
- ・築年数：現物を見て確認してから検討します。古くてもすごく良い物件もあります（舩屋タケゴンさん）
- ・再建築不可：工夫や時間をかければ再建築可能になる可能性があるものを選んでいきます（ゆきんこさん）
- ・借地権付き建物はOK（ジュニアさん）
- ・心理的な問題：事故物件は、値下げなどで1回賃貸がつけば次回以降は告知義務がない為、さほど気にしすぎなくてもよい（ショコラさん）
- ・心理的瑕疵物件：今後さらに告知などのマイナス要素が緩和されていくと考えるため（化者大家さん）
- ・地方エリア：駅から離れていても、住んでいる人たちはいるので、賃貸需要があるか見定める発見が楽しいためあえてOKにしている（おもてなし成城さん）
- ・値段次第。毛嫌いする人が多いので、融資が付けば寧ろ積極的に検討している。好みとしてはエリア（人口減少中の地方都市の割安物件など）、土地権利（借地権：旧法のみ検討するが、固定資産税とあまり変わらないものもあり、結構ねらい目な気がする）、心理的な問題（自殺や他殺も可。他殺物件でキャピタル経験あり）（おもてなし成城さん）
- ・建物の物理的瑕疵：DIYで安く直せる技量があります（すえぼんさん）
- ・立地はみてみないと。また立地の不利をカバー出来るプラスがあるか（眺望とか）（げろおさん）
- ・エリア、構造、設備は問題なしで、他は自分で見てみてその場所なら住みたいかどうかで判断。不動産は絶対に自分で見て、他の人でもその場所に住みたいかを考えて決める（タケちゃんさん）
- ・ないです。売却時に買い手を選んでしまうだけのように感じますので（ぶうん。さん）
- ・あえてOKにしている事はない。価格とのバランス次第（せらさん）

■ 年齢

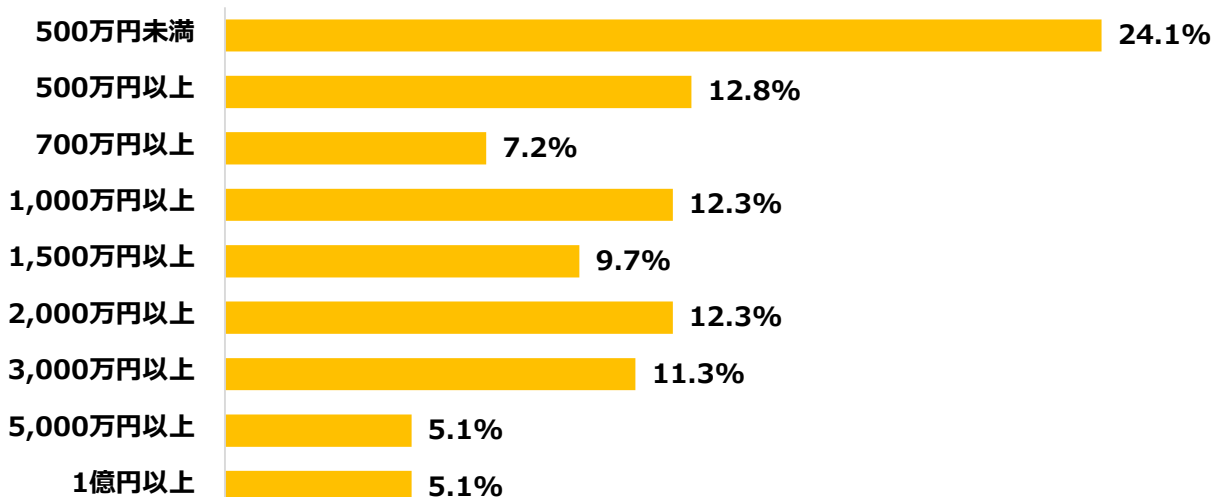
■ 性別



■ 年収 (家賃年収も含む)

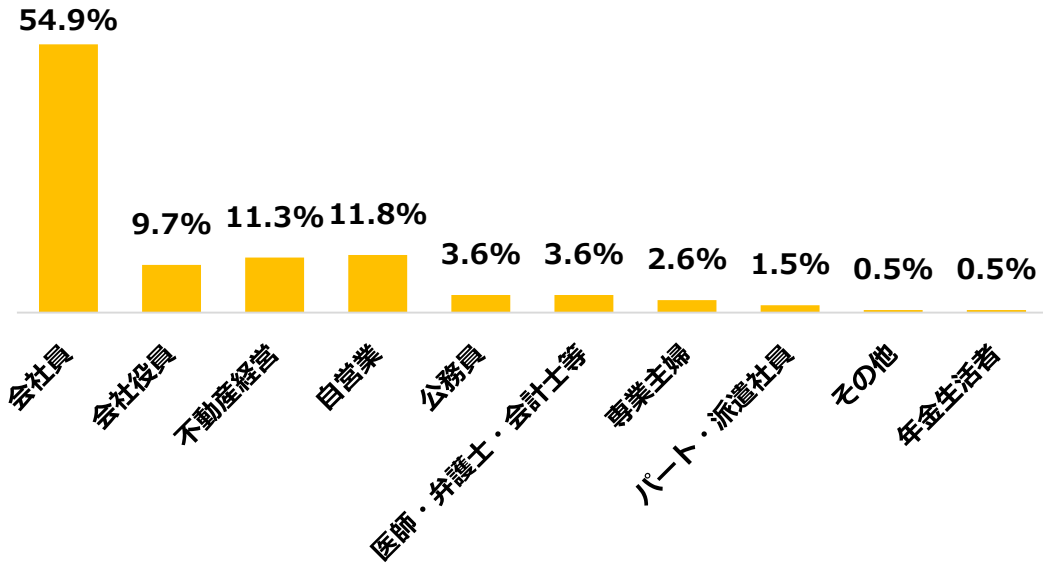


■ 自己資金

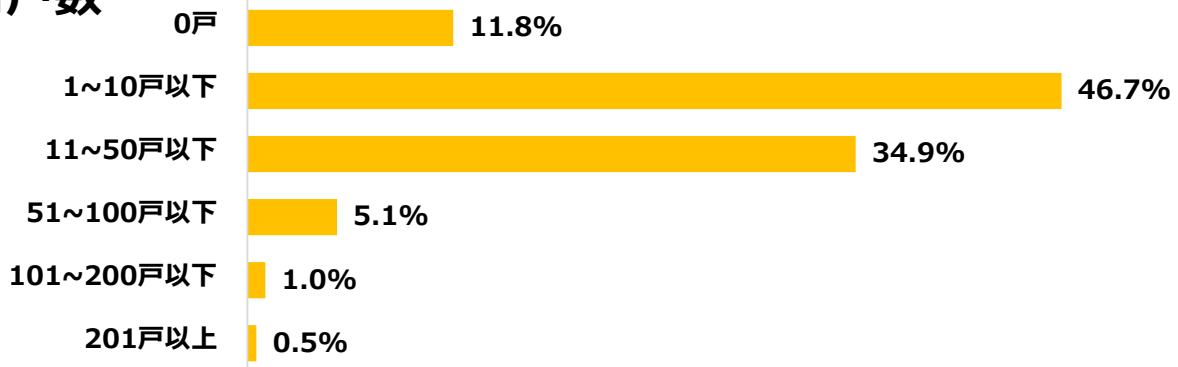


補足資料5（回答者属性続き）

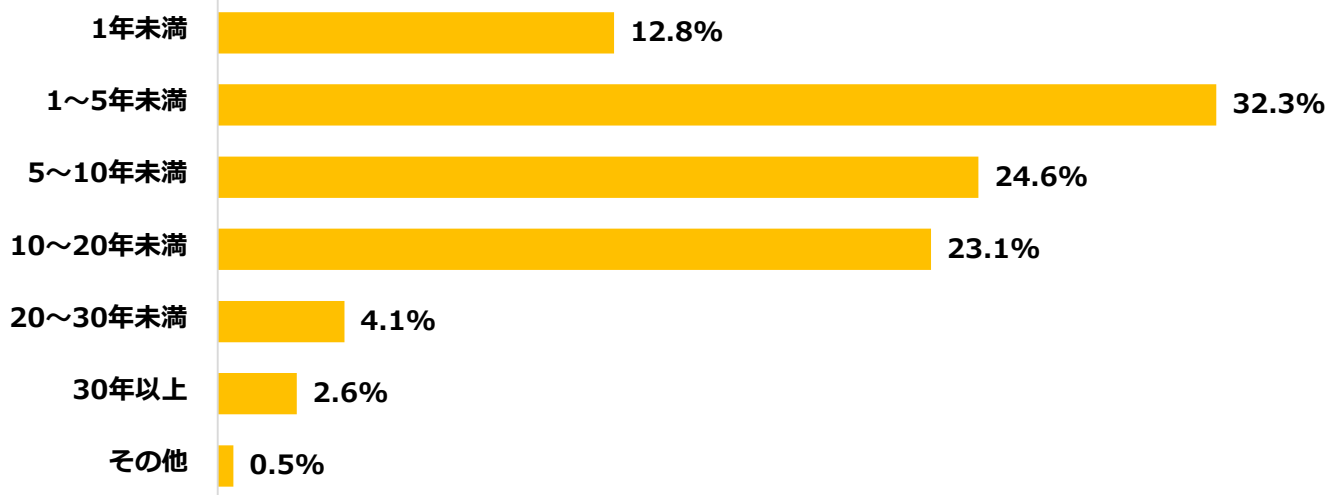
■ 職業



■ 所有戸数



■ 投資歴



■ 居住地

