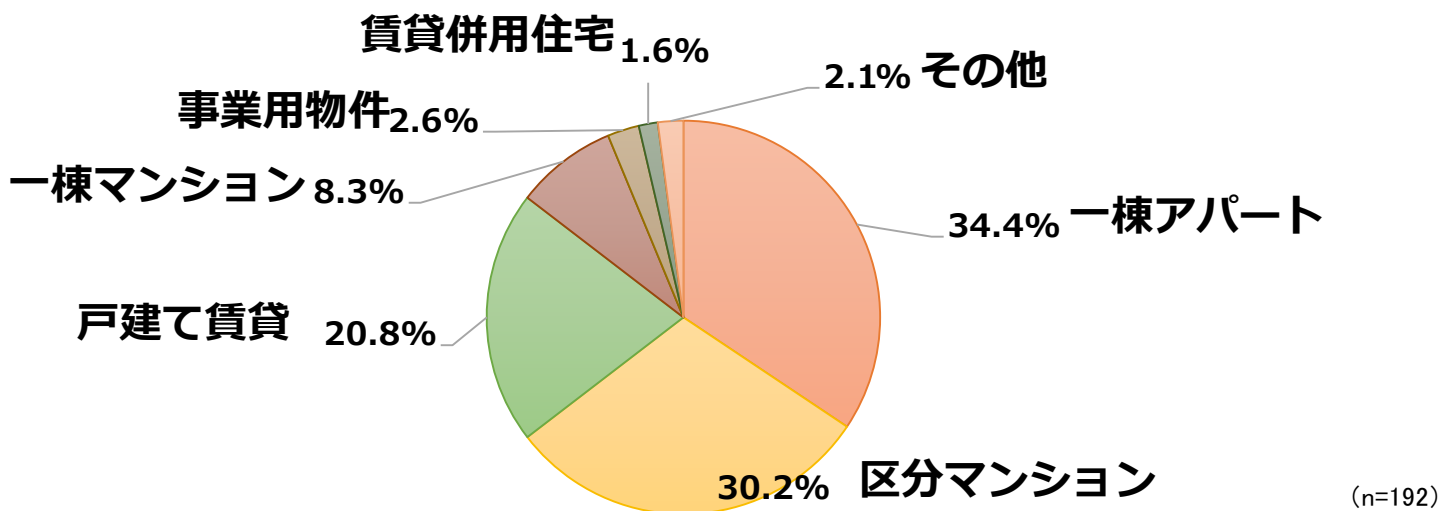


「不動産投資家」アンケート

初めて購入した物件、1位「一棟アパート」34%、 2位「区分マンション」30%、3位「戸建て」20%

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「不動産投資で、最初に「購入」した物件」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。

あなたが不動産投資で、最初に「購入」した物件はどんな物件ですか？



【結果概要】

「あなたが不動産投資で、最初に「購入」した物件はどんな物件ですか？」を尋ねたところ、最も多かった種別は「**一棟アパート**」で**34.4%**となった。続いて、区分マンション(30.2%)、戸建賃貸(20.8%)となった。購入方法は、「中古物件」が79.2%で多数派となった。また、やった方がよいことのアドバイスでは、「**しっかり勉強したほうが良い**」「**自己資金をためて**」「**内見を重ねて、自分の中に相場を作る**」「**トラブルがあった時に相談できる仲間を持つ**」など、経験者からの温かいコメントが多数寄せられた。

その他の設問の主な結果は以下の通り。

- 購入するまでにどんな行動をしたか(複数回答可)… **本を読む(70.3%)**、不動産関連のポータルサイトで記事やコラムを読む(63.0%)、ポータルサイトで物件を見たり問い合わせをする(46.4%)
- 購入するまでに、実際に物件を何軒くらい見たか… **2~5件(34.4%)**が最多
- 興味を持ち、行動を始めてから、実際に購入するまでの期間？… **4~6か月(26.0%)**が最多
- 金融機関の融資…**受けた(一部自己資金)(39.2%)**、**現金で購入(34.9%)**

『「不動産投資で、最初に「購入」した物件」に関するアンケート』

<https://www.kenbiya.com/prc/202303>

【調査要綱】

調査期間：2023年2月15日（水）～2月22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：192名

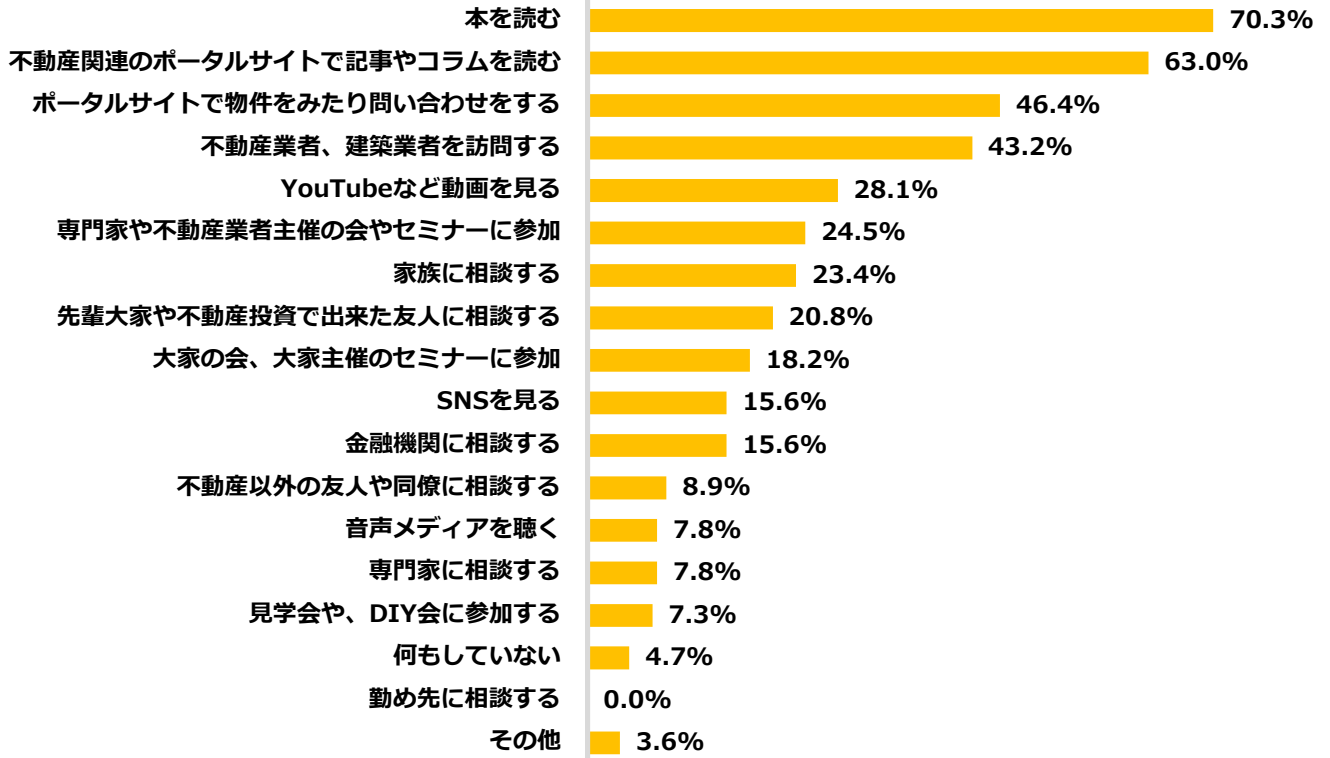
健美家（けんびや）は、収益物件の紹介、著名な不動産投資家によるコラム、全国の大家さんのブログ集、セミナー情報等、「不動産投資にかかわる多くの人たちに役立つ情報」を提供している不動産投資の専門サイトです。

⇒<https://www.kenbiya.com/>

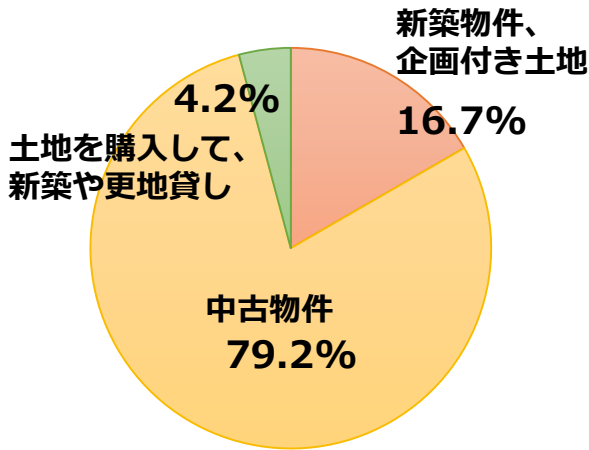
■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 E-mail : press@kenbiya.com

※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

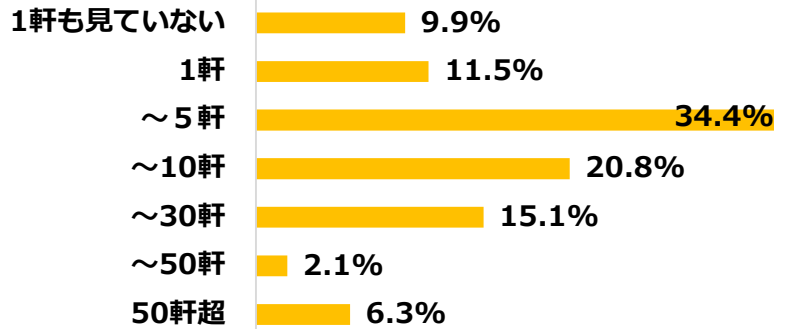
購入するまでにどんな行動をしましたか (複数回答可)



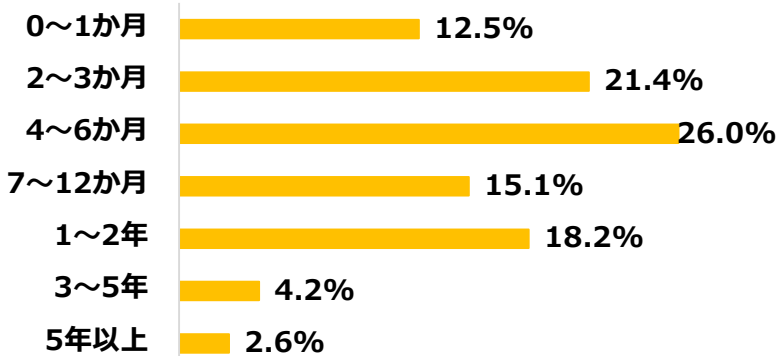
どのような物件ですか？



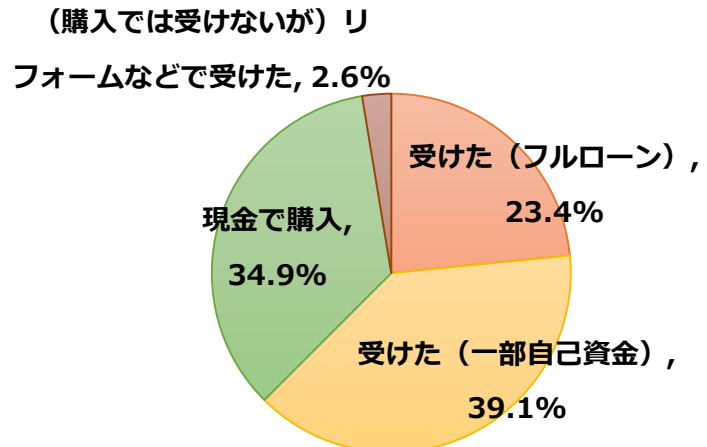
購入するまでに、実際に物件を何軒くらい見ましたか？



興味を持ち、行動を始めてから、実際に購入するまでにどのくらいの期間がかかりましたか？



金融機関の融資は受けましたか？



これから購入する人に「これだけはやった方がいい」というアドバイスがあれば、お願いします。

目的・方針を明確にする

- ・何が自分の目標とするゴールであるか？を考えた上でそれにあった物件を購入していく方が良いと思う。(カノンさん)
- ・物件を購入する目的をはっきりさせてから、物件探しをすること。そうしないと、探してるのになかなか買えない、となる。毎月いくらのキャッシュフローがほしい、キャッシュフローよりも値上がりしそうな物件がほしいなど(りぼまるさん)
- ・最初の1戸目で決まるので、自分がどうなりたいか、自分の属性を把握したうえで物件選定をした方がいいと思います(みっくさん)
- ・焦らない(ベンツさん)
- ・究極の理想的な物件は無いため、どこかで妥協のマインドセットが大切です(おもてなし成城さん)

勉強して知識をつける

- ・今は本とネットとか色々勉強出来るのでしっかり勉強したほうが良いです(いのさん) ※同様のコメント多数
- ・本は100冊読むまで買うな くらいの気持ちで(MAさん)
- ・ほかの方の成功例、失敗例をたくさん見てください(よんさまさん)
- ・書籍や大家の会などでよく勉強してから購入しましょう(tkさん)
- ・とにかく一人で勉強する。一人で勉強して考えてわからなかったら誰かに聞く。初めから人に頼らない、群れない。自分の価値観を持つために。自分のやり方を確立するために(Pascal Prostさん)
- ・健美家コラム等で成功事例と失敗事例の違いを知る(47Tさん)
- ・積算評価の基本(土地値の計算など)と利回りの相場を学んで、自分で割安な物件を判断できるようになること。できれば収益シミュレーションを自分で作れるようになること(電工医師大家さん)

自己資金を用意する

- ・自己資金をためて購入する方がよい(ちょこれーとさん) ※同様のコメント多数
- ・キャッシュを残しておく事(出口は来世さん)
- ・今やフルローンはあり得ないので、頭金を貯めること(属性の良い人は除く)(モッティさん)
- ・自分のクレジットを上げるための努力は怠らないで下さい(よっこーさん)

アクションは素早く、毎日継続

- ・勉強しすぎて頭でっかちになり過ぎず、行動を起こす!(プレジデント168さん)
- ・情報を毎日集める。行動は少しでも早く。(平和鳥さん)
- ・小さいもので早く一度やってみるのがいい(Mさん)
- ・毎日ポータルサイトを見る習慣(みっくんさん)
- ・迷ったら買わないこと。もっと良い物件が必ず出てきます(u1さん)
- ・できない理由を考えるのではなく、できることをする。できる様になることが大切(CYAMAさん)

多くの物件見る

- ・数を見たほうがよい(きもさん) ※同様のコメント多数
- ・内見を重ねて、自分の中に相場を作ること(Naokingさん)
- ・物件を見る目を養う事。不動産屋も証券会社も同じで、購入者が損をしても、仲介手数料は入る(Megumiさん)
- ・現地を最低2回以上見学に行く(やまでさん)
- ・これからは人口減少で物件が余るので場所が重要(ものたろうさん)

■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

仲間づくり

- ・大家の会などで自分の投資スタンスに合いそうな方を見習うのがいいと思います。(たけやんさん)
- ・トラブルがあった時に相談できる仲間を持つ事(ソールさん)
- ・家族やパートナーの理解を得る、巻き込む(ノエルさん)
- ・すでに投資物件を購入したことがある人に相談すること。家族も含め物件を持ってない人は、相談相手になりません。相談相手を間違えないで!(ミポりんさん)
- ・自分は購入した後にセミナーとか参加したので、一緒に学んだり相談出来る仲間がいたら良かったなと思います。(古家ハンターさん)
- ・成功者と接点を多く持つこと(ゆうかりんさん)

※同様のコメント多数

シミュレーション、物件調査の重要性

- ・売り側の情報だけ参考にして買う、のではなく、自分自身で物件の近くの不動産会社にいくらで決まるかヒアリングして、収支計算をしてから買う(よっちゃんさん)
- ・安いのはそれなりの理由があるので、クリア出来るかどうか考えてから購入する(カズさん)
- ・自身でシミュレーションしてみる(けんじ君さん)
- ・自分のライフプランと照らして、物件の運用をシミュレーションする(りょうちゃんさん)
- ・個人で進めるか法人で進めるか、最初から考えた方が良い(IVEさん)
- ・楽観的では無い、現実的な硬めの収支シミュレーション(賃貸野郎さん)
- ・物件周辺の賃貸仲介会社さんをまわってのヒアリング調査(ツブヤキ大家さん)
- ・収支のシミュレーション。売買契約は自己責任で行う(銀行の責任と言うのは言語道断)(TAKAさん)
- ・税引き後キャッシュが増えるかどうかをしっかりと検討する(ホシノゴトクさん)
- ・特に水回りにお金がかかるので新築・中古共に上下水道の有無、敷設の可否、新設・リフォームの工事費用などは購入決定前に業者に確認した方がよい(ぼぼなっつさん)
- ・直近で必要な修繕はあるのか確認をする事(蟹屋の不動産投資家さん)

銀行の開拓

- ・購入せずずっと悩む時間があるなら、まずは購入してみるといい。購入というよりは、まずは色々な銀行にたくさん投げ込むといい。そこからいい物件がどんどん絞られていくはず(くぴぷーさん)
- ・融資が厳しいので、住宅ローンの使える50%以上の自己使用アパートが安心かと思います。あまり高額なものは、怖い危険と考えます(新町さん)

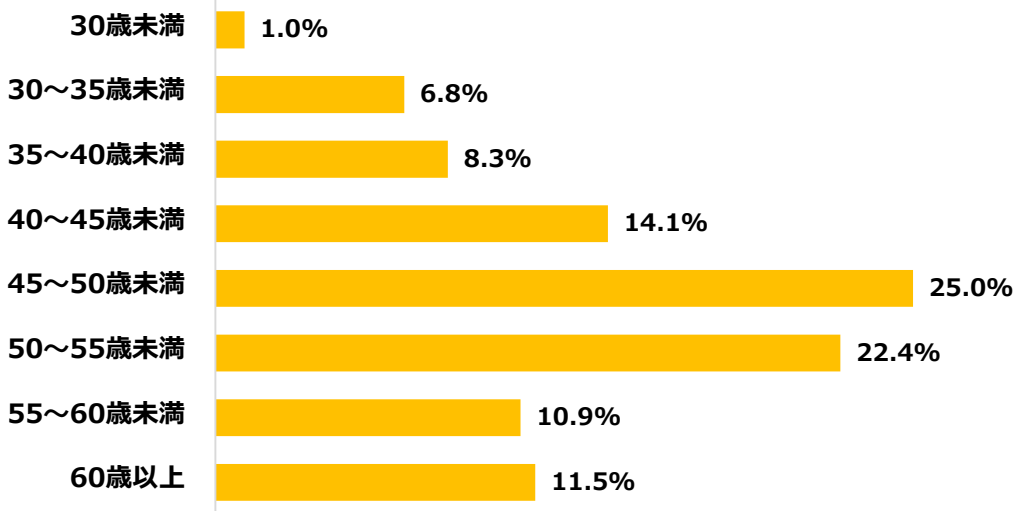
信頼できる不動産会社探し

- ・信頼できる業者がしっかり見極める(ふじもんさん)
- ・業社に騙されないように勉強してください(にミトリキさん)
- ・複数の業者から話を聞く(しばーすさん)

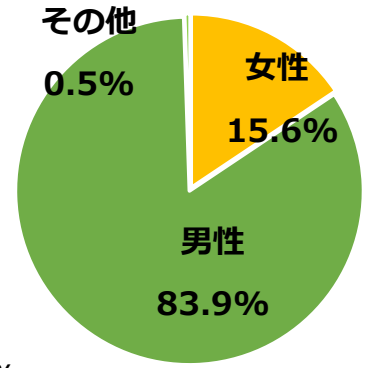
投資は自己責任

- ・いろいろな本やサイトで情報を得ることは大事ですが、最終的に、購入やその他の判断をするのは自分です不安なことも多いと思いますが、知り合いやサイトのアドバイスに流されることなく、自分で納得の行く意思決定をすることが重要だと思います(sanshoさん)
- ・自分の頭で考える。まずは行動。覚悟を決める。(タックさん)
- ・丸損しても授業料と思える程度の額から始めること。不動産に限らず種々投資を経験して性に合うものを見極めること(YYさん)

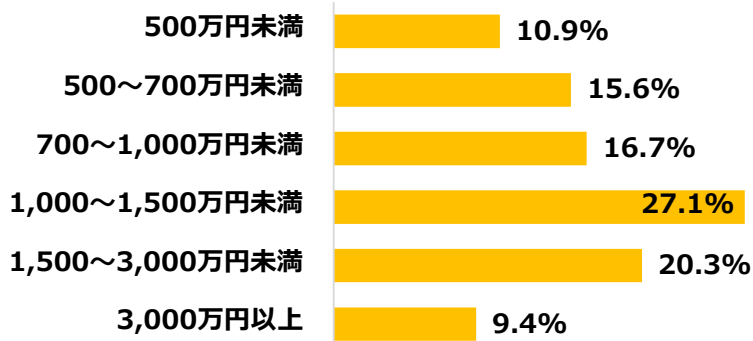
■ 年齢



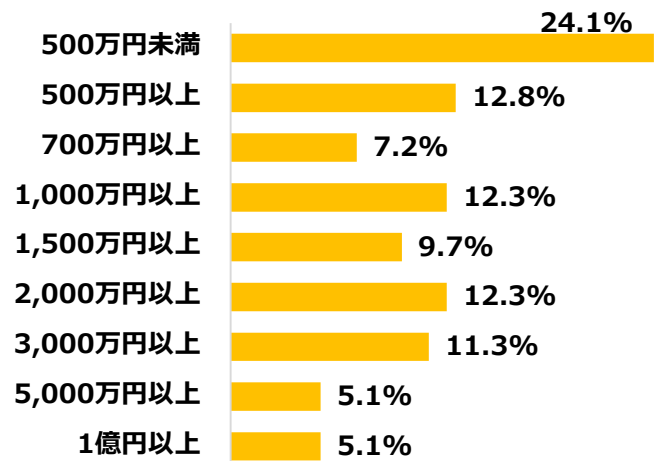
■ 性別



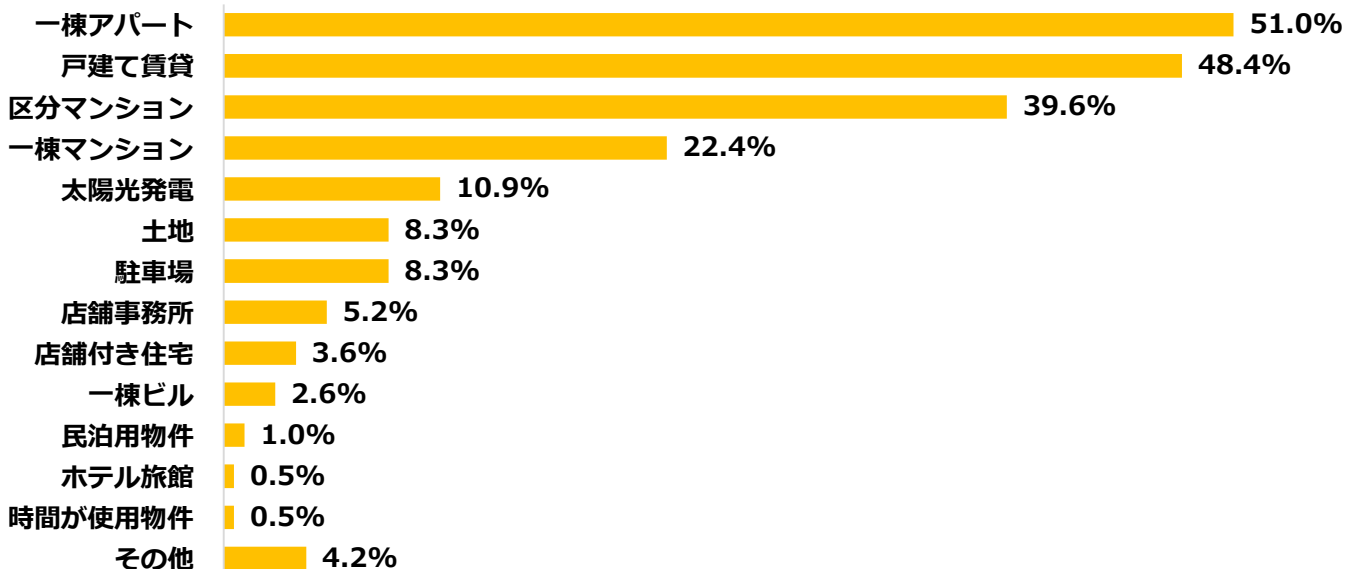
■ 年収 (家賃年収も含む)



■ 自己資金



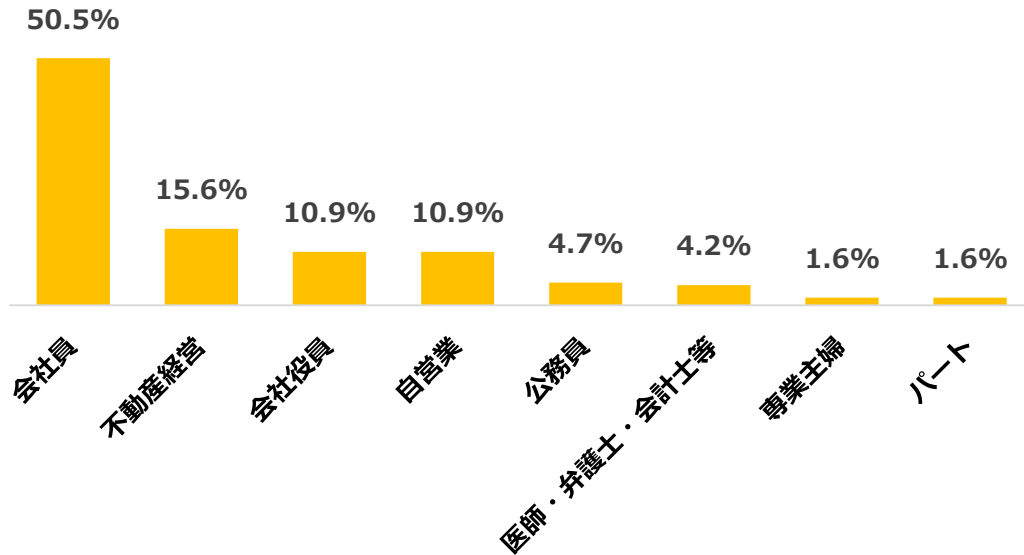
■ 所有物件種別 (複数選択可)



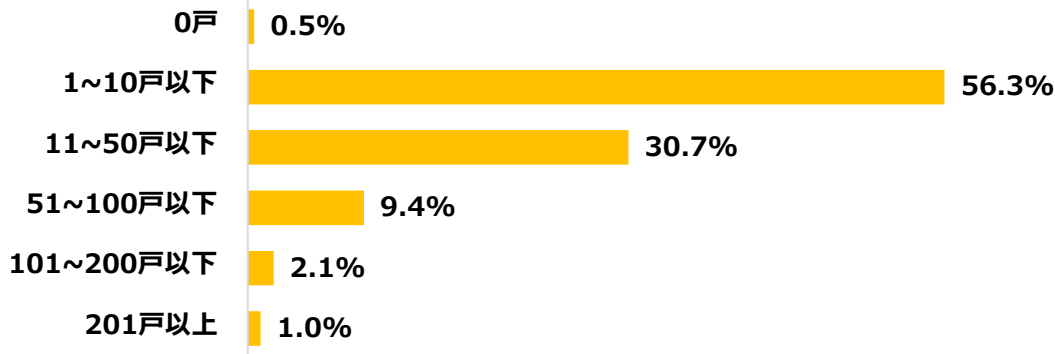
■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 E-mail : press@kenbiya.com

※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

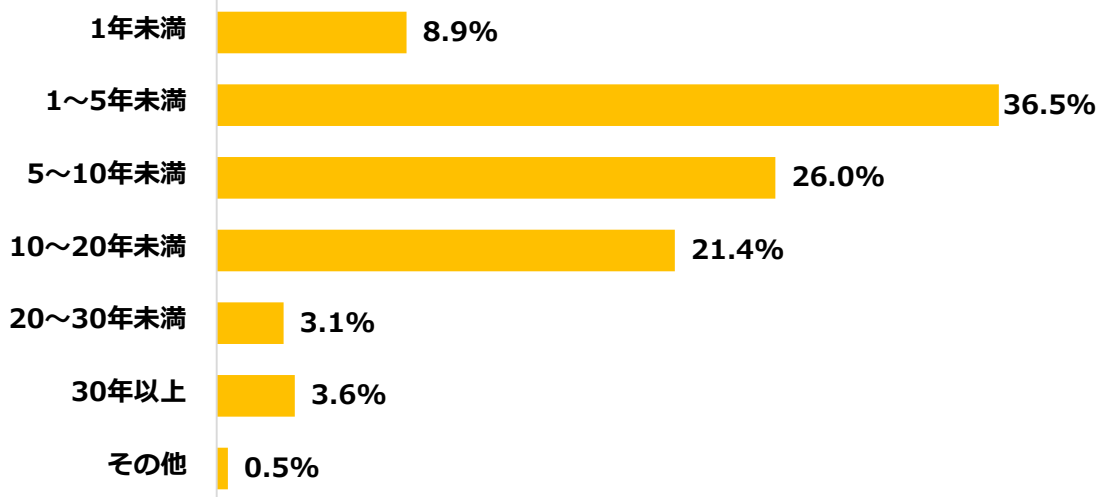
■ 職業



■ 所有戸数



■ 投資歴



■ 居住地

北海道	関東	東京,	甲信越	関西,	九州,
・東北, 7.8%	(東京以外), 24.0%	29.7%	・北陸, 6.3%	9.4%	8.9%
			東海	中四国,	
			(三重含む),	6.3%	
			7.8%		