

不動産投資でダメ物件を掴まないための55のチェックリスト

各ポイントの詳細については、記事にて解説しています。

買ってはいけない物件

1	政令指定都市周辺のエリア以外に物件があるか	<input type="checkbox"/>
2	確認済証がない等違法建築物か	<input type="checkbox"/>
3	殺人事件があった等瑕疵のある物件か	<input type="checkbox"/>

副収入目的（全目的共通）

投資的観点 …利回り、築年数、土地値等、物件自体が投資の対象として適切かどうか

4	利回りが相場と照らし合わせて低すぎないか、高すぎないか	<input type="checkbox"/>
5	空室率が50%を下回っているか（入居率が50%を上回っているか）	<input type="checkbox"/>
6	長期空室（3か月以上）があるか	<input type="checkbox"/>
7	築年月が1981年（昭和56年）6月以降か	<input type="checkbox"/>
8	物件所在エリアの現在人口が100万人以上か（原則）	<input type="checkbox"/>
9	土地値が物件価格の7割以上か	<input type="checkbox"/>
10	取引態様が「売主」か	<input type="checkbox"/>
11	接道要件を満たしているか（前面道路の状況など）	<input type="checkbox"/>
12	土地の権利形態が「借地権」ではないか	<input type="checkbox"/>
13	アンテナ収入があるか	<input type="checkbox"/>
14	敷地内電柱があるか	<input type="checkbox"/>
15	自治会・町内会費の支払いがあるか	<input type="checkbox"/>
16	プロパンガスが導入されているか	<input type="checkbox"/>
17	容積率に空きがあるか	<input type="checkbox"/>

賃貸需要の観点 …駅徒歩、賃料など、その物件で空室がしっかり埋まるかどうか

18	駅までの距離	<input type="checkbox"/>
19	割安賃料で入居しているか	<input type="checkbox"/>
20	駐車場がついているか	<input type="checkbox"/>
21	バス・トイレが別になっているか	<input type="checkbox"/>
22	間取り・㎡数が地域の需要に合致しているか	<input type="checkbox"/>
23	入居者に人気の設備が導入されているか	<input type="checkbox"/>
24	物件周辺の生活関連施設が充実しているか（コンビニ、市役所など）	<input type="checkbox"/>
25	物件周辺に嫌悪施設が存在しないか	<input type="checkbox"/>
26	周辺に農地が多ければ注意	<input type="checkbox"/>
27	最寄り駅の電車の本数、バスの本数（1時間に一本のレベルなら注意）	<input type="checkbox"/>

建築的観点 …物件購入後に修繕で支出が発生するリスクを判断

28	内装のリフォーム率が低くないか	<input type="checkbox"/>
29	外壁塗装や屋上防水の工事が実施済か	<input type="checkbox"/>
30	エレベーターが導入されているか（費用最大1000万円）	<input type="checkbox"/>
31	自動火災報知機が設置されているか（費用100万円以上）	<input type="checkbox"/>
32	貯水槽・給水ポンプがある場合は100万単位の支出を見込む	<input type="checkbox"/>
33	浄化槽が設置されているか（点検の義務有）	<input type="checkbox"/>

34	オートロックが設置されているか（費用最大400万円）	<input type="checkbox"/>
35	断熱ブロックが屋上に使用されているか（費用1000万円程度）	<input type="checkbox"/>
36	配管は露出配管か	<input type="checkbox"/>
37	電気温水器はあるか	<input type="checkbox"/>
38	特殊エアコンはあるか	<input type="checkbox"/>
39	LED電灯に交換されているか	<input type="checkbox"/>
現地確認時 …入居者の生活の様子や物件エリアの雰囲気の問題がないか		
40	図面と現況の差異がないか	<input type="checkbox"/>
41	物件のあるエリアの雰囲気に問題がないか	<input type="checkbox"/>
42	物件入居者の生活の様子に問題がないか	<input type="checkbox"/>
43	駐車場に止まっている車の雰囲気に問題がないか	<input type="checkbox"/>
44	共用部がごみなどで乱雑ではないか	<input type="checkbox"/>
45	洗濯機置き場が部屋の中にあるか	<input type="checkbox"/>
46	瓦屋根が採用されているか	<input type="checkbox"/>
所得税・住民税の節税目的		
47	物件の構造が木造か	<input type="checkbox"/>
48	木造の場合、築年数が22年を超えているか	<input type="checkbox"/>
49	物件価格のうち、建物価格割合が60%以上か	<input type="checkbox"/>
50	RC造の物件の場合、設備を建物本体と分けて契約書に記載しているか	<input type="checkbox"/>
相続税の節税目的		
51	都心部の物件か	<input type="checkbox"/>
52	サブリース契約が結ばれているか	<input type="checkbox"/>
53	タワーマンションではないか	<input type="checkbox"/>
54	流動性が低いくないか	<input type="checkbox"/>
55	利回りが低すぎないか	<input type="checkbox"/>