

買ってはいけない 不動産

投資用不動産で
失敗しないための
7つの見方



高利回りより、説明できるリスクを見る。

買ってはいけない物件とは 問題がある物件ではなく、 判断できない物件

確認できるか：資料と第三者調査で事実をつかむ

金額にできるか：空室・修繕・違約金を見積もる

最後に売れるか：金融機関と次の買主を想定する

資料で確認できなければ、前に進まない。

細かい論点は、7つに整理する

7つの危険パターン

- ① 遠隔地・需要・出口
- ② 満室想定・強気な収支
- ③ 築古・修繕履歴
- ④ 接道・境界・法令
- ⑤ 地中・土壌・災害
- ⑥ サブリース・契約の縛り
- ⑦ 転売履歴・売主の不透明さ



1 | 遠隔地・需要・出口

遠いことより、何が危ないか
管理できないことと
出口がないこと



- 管理会社・修繕業者・緊急対応先が少ない
- 工場・大学・病院など一つの需要に依存している
- 融資する金融機関や将来の買主が限られる

CASE
1 購入時は満室でも、近隣工場の縮小で退去が続き、売却時の買主まで減った。

2 | 満室想定・強気な収支

満室は、
収益力の証明ではない
満室は現況。
収益力は退去後



- 現在賃料ではなく、高い募集賃料で満室想定を作る
- 広告料・空室期間・原状回復費・修繕費が抜ける
- レントロール・契約書・入金額が一致しない

売主の数字を、少し悪い条件で必ず組み直す。

3 | 築古・修繕履歴

築年数より、履歴を見る

築古が危険なのではなく、
修繕履歴がないことが危険



- 屋上防水・外壁・シーリングを、いつ直したか
- 給排水管・ポンプ・消防設備の更新時期はいつか
- 請求書・施工写真・保証書が残っているか

CASE
2

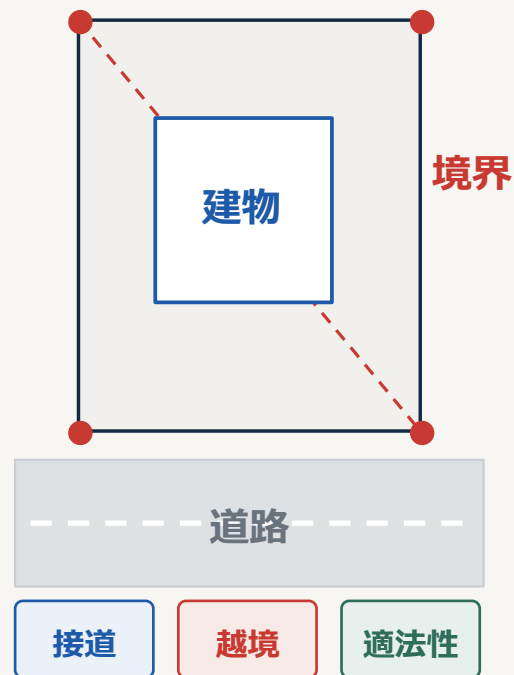
「防水工事済み」と聞いたが、
実際は表面のトップコートだけだった。

4 | 接道・境界・法令

今使えることと、将来使えることは別

今使える $\neq$ 将来使える

- 接道条件を満たし、再建築できるか
- 私道持分・通行承諾・掘削承諾があるか
- 境界・越境・無許可増築・用途変更は整理済みか
- 建替え・融資・売却のどこで止まるか

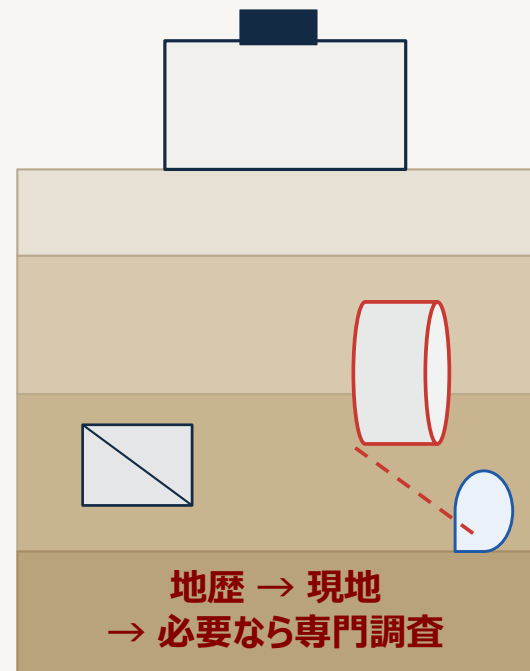


現況ではなく、将来の選択肢を買う。

5 | 地中・土壌・災害

見えないリスクは、
後で高くつく

「未指定」は
「安全」ではない



- 過去用途が工場・ガソリンスタンド・クリーニング店
- 地下タンク・旧基礎・杭・浄化槽・廃棄物が残る
- 盛土・擁壁・液状化・洪水などの複合リスク

地歴を調べ、必要なら試掘・専門調査へ進む。

6 | サブリース・契約の縛り

家賃保証という 言葉だけで判断しない

保証年数より、
変更条件を見る

賃料

解除

修繕

承継

- 借上賃料をいつ、どの条件で下げられるか
- 途中解除・違約金・指定業者修繕の条件は何か
- 売却時に契約・敷金・入居者情報を承継できるか

CASE
3

「30年一括借上げ」でも、数年ごとの賃料改定
や指定修繕が入っていた。



7 | 転売履歴・売主の不透明さ

転売の回数より、値上がりの理由を見る

価格上昇を
工事と収益
で説明できるか



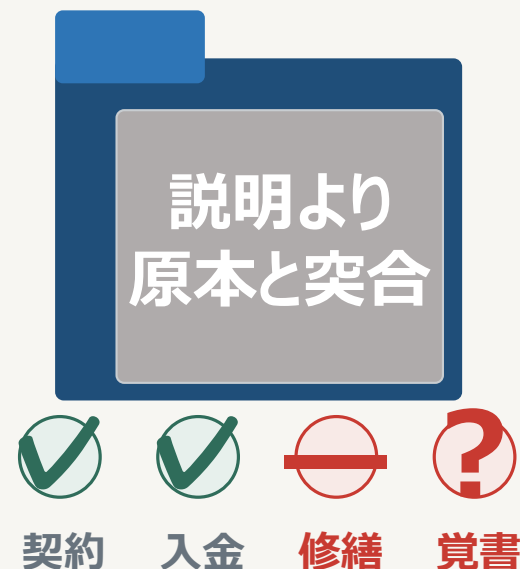
- 短期間に何度も売買され、価格だけ上がっている
- 賃料やNOIは増えていない
- 工事写真・請求書・保証書がない
- 売主・仲介・管理会社・入居者が関連会社

「きれいになった」ではなく、「収益が増えた」を確認する。

共通する赤信号

説明が多く、
資料が少ない物件

良い物件は、
説明より証拠がそろう



- レントロール・契約書・入金履歴が合わない
- 修繕履歴・工事写真・保証書が出てこない
- 契約書・変更覚書・行政指導の資料を見せない

資料がないことは、「問題がない」ことではない。

最後は、5つの質問に戻る

一つでも答えられなければ、
立ち止まる

- ① 確認できるか
- ② 金額にできるか
- ③ 直せるか
- ④ 抜けられるか
- ⑤ **最後に売れるか**

確認

金額

是正

解除

出口

すべて答えられれば進む

買う力より、見送る力

高利回りより、 説明できるリスクを見る

- 確認できるリスクだけを買う
- 直せない・抜けられない・売れない物件は避ける
- 良い見送りが、次の良い投資を守る

良い投資は、良い見送りから始まる。