

# プロが明かす！ 一棟アパート投資で成功するために やるべきこと！！

必見！

一棟アパート投資で失敗したくない方へ

賢い物件選びができる一棟アパート投資の  
チェックリスト

株式会社キューブ

更新日 2024年4月24日

# パート I

## 市場分析（貸せるのかどうか？）

### 人口調査

- ・人口集中地区になっているか  
<https://www.gsi.go.jp/chizujoho/h27did.html>
- ・最寄り駅の乗降客数が 10,000 人以上  
(バス便は人口密度・近隣競合物件部屋数)
- ・10 年先の人口が増加・維持・微減になっているか  
<https://www.ipss.go.jp/syoushika/tohkei/mainmenu.asp>

### 賃貸需要

- ・労働力人口（15～64 歳）の推移を把握しているか  
<https://www.ipss.go.jp/syoushika/tohkei/Mainmenu.asp>
- ・単身世帯数の推移を把握しているか
- ・対象エリアの賃貸物件戸数（空室）を把握しているか
- ・対象エリアの業種別就業者数を把握しているか

### 都市計画

- ・都道府県・市区町村の都市計画を確認しているか
- ・大学や企業・工場の進出・撤退などの兆候はないか
- ・データよりエリアの発展・衰退の方向性を理解している

### ポータルサイトによる調査

- ・賃貸需要ヒートマップを確認した
- ・入居者の希望家賃・希望間取りを確認した
- ・掲載物件数・検索数のギャップを確認した（供給・需要）  
<https://toushi.homes.co.jp/owner/>

### 現地調査

- ・建物、設備、外構の状態を確認しているか
- ・物件の管理状態・入居状況を確認しているか
- ・周辺の生活施設、嫌悪施設、最寄駅までの距離、環境を確認しているか

## パート II

# 投資分析（収益性・安全性）

### 賃料相場・空室率・運営費

- ・賃貸料相場を把握しているか
- ・空室率を把握しているか
- ・運営費を把握しているか

### キャッシュ・フロー

- ・想定営業純利益を算出しているか
- ・キャップレートを理解しているか
- ・想定税前キャッシュ・フローを算出しているか

### 収益性の検証

- ・FCR（総収益率）を算出して検証したか
- ・CCR（自己資本配当率）を算出して検証したか
- ・PB（自己資本回収期間）を算出して検証したか

### 安全性の検証

- ・DCR（負債支払暗算率）を算出して検証したか
- ・LTV（ローン資産価値比率）を算出して検証したか
- ・BE%（損益分岐点）を算出して検証したか

### 出口戦略の検証

- ・NPV（正味現在価値）を算出して検証したか
- ・IRR（内部収益率）を算出して検証したか
- ・どのタイミング（時期）で物件を売却するのかを把握しているか

## パートIII

# 融資攻略（ファイナンス）

### 賃貸事業収支

- ・30年先まで収支表を作成し検証したか
- ・空室率、金利に負荷をかけシミュレーションしたか
- ・物件、収支表について銀行に根拠のある説明ができるか

### 人物・属性評価

- ・不動産賃貸経営の基礎知識を持っているか
- ・個人属性情報に不備や問題はないか
- ・審査に必要な提出書類の準備はできているか

### 物件評価

- ・自己資金、返済比率は適正か
- ・物件評価の3つの方法を理解しているか  
(収益還元・積算評価・取引事例比較)
- ・銀行の想定物件評価額を算出しているか

### エリア選定

- ・物件所在地は銀行営業エリア内になっているか
- ・ローンの申し込み店舗は適正か
- ・銀行が扱いやすい物件、エリアになっているか

### 銀行選定

- ・事前相談の感触は悪くないか
- ・複数の銀行に打診しているか
- ・申込先は紹介者を介しているか
- ・都市銀行、地方銀行、信用金庫、信用組合の特徴を理解しているか