



# 不動産トラブル あるある3選！

～中古収益物件や土地の売買で気を付けること～



1969年創立

公益社団法人 東京共同住宅協会

相談部 相談員

小池 哲平

〒150-0001

東京都渋谷区神宮前6丁目29番4号 原宿こみやビル4階

TEL:03-3400-8620 FAX:03-3499-1299

E-Mail: [soudanbu@tojukyo.net](mailto:soudanbu@tojukyo.net) URL: <http://www.tojukyo.net/>

携帯電話: 080-5940-7510

# ■ 本日のテーマ

中古収益  
店舗

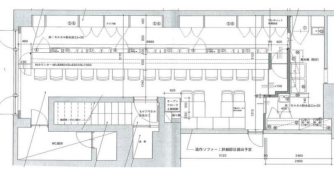
omorikita parkbuilding  
**大森北パークビル202** ~有名Bar~  
大森駅から徒歩数分。繁華街の中の落ち着いた店舗！  
有名バーが入居中です。

JR京浜東北線

●「大森」駅へ 5分



販売価格: **28,545,000円**



専有面積: 1階 1.86㎡ (直通階段有)  
2階88.42㎡

■ テナント: 収益  
□ 収入  
賃料: 160,000円  
管理費: 10,000円  
倉庫代: 3,000円  
合計: 173,000円×消費税% = 190,300円  
年間収入2,283,600円  
利回り: 8.0%  
□ 支出  
管理費: 16,760円  
修繕積立金: 0円  
固定資産税: 年間250,000円



■ 1階からの直接階段有り■

■ 物件概要 ■  
■ 所在地 ■ 東京都大森北線「大森」駅 徒歩5分 ■ 地  
目: 宅地 ■ 敷地面積: 132.10㎡ (約317.3坪) ■ 建築面積: 111.25㎡ ■ 延床面積:  
950.43㎡ ■ 構造・規模: 鉄筋コンクリート造地上6階建 ■ 戸数: 4戸 ■ 用途地  
域: 商業地域 ■ 容積率: 80% ■ 用途制限: 500% ■ 専有面積: 1階: 1.86㎡ 2階:  
88.42㎡ ■ 管理費: 16,760円 ■ 権利形態: 所有権 (敷地登記済) ■ 共有持  
分: 1/3 ■ 管理形態: 自主管理 ■ 施工会社: 株式会社汎研組



## 【区分マンション】

オーナーチェンジ物件  
**東蒲田2丁目  
収益アパート**

価格 **4,580万円**



□「京急蒲田」駅より徒歩5分  
□「京急品川駅」・「川崎駅」・「羽田空港」までアクセス良好！  
□2階部分リノベーション済み！

■ 物件概要 ■  
所在地: 大田区東蒲田2丁目  
交 通: 京急本線「京急蒲田」駅 徒歩5分  
・土地権利: 所有権  
敷地面積【公簿】62.18㎡ (18.81坪)・地 目: 宅地  
構 造: 木造2階建て  
建物種別: 1階: 45.85㎡・2階: 44.61㎡  
【合計】90.46㎡ (27.36坪)  
築年月: 昭和48年3月  
用途地域: 雑工業地域・建築率: 容積率: 60%~200%  
防火指定: 準防火地域・高度指定: 第二種高度地区  
接 道: 北側4.8m・日影指定: -・その他: -  
現 況: 賃貸募集中・引渡し 相談

レントロール			
階数	室数	賃料	管理費
1階	賃貸中	82,500	-
2階	空室	135,000	-
合計		217,500	-
年間合計		2,610,000	



LIFE INFORMATION  
・まいばすっくと蒲田キヨマ通り店 徒歩2分  
・京急27号蒲田店 徒歩3分・東日本銀行蒲田支店 徒歩5分  
・久保田医院 徒歩3分・東蒲田二郵便局 徒歩4分  
・大田区総合体育館 徒歩6分

月額賃料収入: 217,500円  
年間賃料収入: 2,610,000円  
想定利回り: **5.69%**

## 【1棟収益物件】

あるある **3** 選！

- 中古収益物件: **区分マンション**
- 中古収益物件: **1棟収益物件**
- 売地: **土地売買**

東武伊勢崎線・東京メトロ日比谷線・東京メトロ半蔵門線「竹ノ塚」駅 徒歩5分

**ADATIKU** 売地 足立区○○○

閑静な住宅街に佇む立地。

販売価格: **2,980万円**

敷地面積: 約○○○○㎡

【物件概要】  
■ 高島 徒歩4分  
■ 日比谷線 徒歩1分  
■ 西松原 徒歩1分  
■ 団子子 徒歩4分

【物件概要】  
■ 大宮駅中環 5.2%  
■ 日比谷線 徒歩1分  
■ LDK  
■ マスクルーム 7.5%

【物件概要】  
■ 住居/東武東上線足立区○○○ ■ 敷地面積: 約115.70㎡ (分筆予定) ■ 建築法: 北側: 分譲500㎡ 東側: 分譲400㎡ ■ 権利: 所有権 ■ 用途: 用途第一種住居用地 ■ 建築率: 容積率: 60%~100% ■ 防火指定: 準防火地域 ■ 高さ制限: 第一種高度地区 ■ 敷地面積: 150㎡ ■ 敷地利用: 約22㎡ 1.2m ■ 敷地面積: 約151㎡ ■ 敷地面積: 約151㎡ ■ 敷地面積: 約151㎡ ■ 敷地面積: 約151㎡ ■ 敷地面積: 約151㎡

## 【売地】

## ■ 失敗事例：新築投資マンションを購入し、数年後に売却



**売却**

【新築投資マンション】  
購入費：2,000万円

【現金】  
1,500万円

### 【具体的な内容】

- 新築マンションを2,000万円で購入（サブリース付）  
月額賃料：80,000円 利回り4.8% 月額の手残り：-10,000円
- 3年後に、持ちきれなくなり売却1,500万円
- 購入時に500万円の自己資金を入れていたため、売却時は売却経費を含めて手元には資金が残らなかった。

# ■ 区分マンション

中古収益  
店舗

omorikita parkbuilding  
**大森北パークビル202** ~有名Bar~  
 大森駅から徒歩数分。繁華街の中の落ち着いた店舗！  
 有名バーが入居中です。

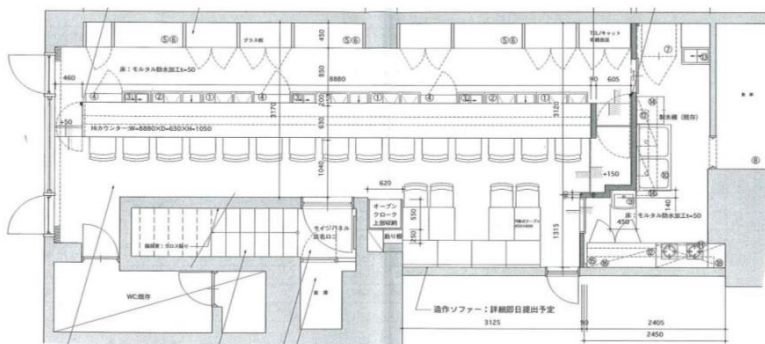
JR京浜東北線

●「大森」駅へ **5分**

販売価格：**28,545,000円**



【外観写真】



専有面積：1階 **1.86m²** (直通階段有)

2階**88.42m²**



### ■ テナント：収益

□ 収入  
 賃料：160,000円  
 管理費：10,000円  
 倉庫代：3,000円  
 合計：173,000円×消費税%  
 =190,300円

年間収入2,283,600円

利回り：8.0%

### □ 支出

管理費：16,760円

修繕積立金：0円

固定資産税：年間250,000円

## ■ 1階からの直接階段有り■

### ■ 物件概要

■所在地：交通：JR京浜東北線「大森」駅 徒歩5分 ■地目：宅地 ■敷地面積：132.10㎡ (持分1/3) ■建築面積：111.25㎡ ■延床面積：950.43㎡ ■構造・規模：鉄筋コンクリート造陸屋根地上6階建 ■総戸数：4戸 ■用途地域：商業地域 ■建ぺい率：80% ■容積率：500% ■専有面積：1階-1.86㎡ 2階-88.42㎡ ■管理費：16,760円 ■権利形態：所有権 (敷地権登記無) ■共有持分：1/3 ■管理形態：自主管理 ■施工会社：株式会社浜野組

### ■ カーナビ 大田区大森北



※図面と現況が異なる場合は、現況を優先いたします。

### ■ エントランス



どんな**トラブル**が**隠れているのか。**



## 【トラブル **3** 選内容】

人 : ○○、○○

物 : ○○○○

金 : ○○

## ■ 借借人と貸貸人



【オーナー】

クレーム対応



クレーム



【入居者】



### 【賃貸借契約：借地借家法】

入居者は法律で守られているため、トラブルが原因で退出頂くことは一般的には困難です。

でも、収益物件を購入する際には皆さん結構気にしている

## ① 借借人情報

## ■ 借借人と貸貸人



【入居者】

### 【①募集時】

- 申込み書記載虚実
- 連帯保証人の不備・虚実

### 【②入居中】

- 建物の瑕疵トラブル（雨漏り・漏水など）
- 生活保障・営業保障
- 修繕費トラブル
- 近隣騒音トラブル（上下階・左右部屋）
- 共用部の使用制限トラブル（廊下・庭など）
- 臭気トラブル
- ペットの無断飼育
- 駐車場・駐輪場トラブル
- 用途違反（住居⇒事務所）

### 【退出時】

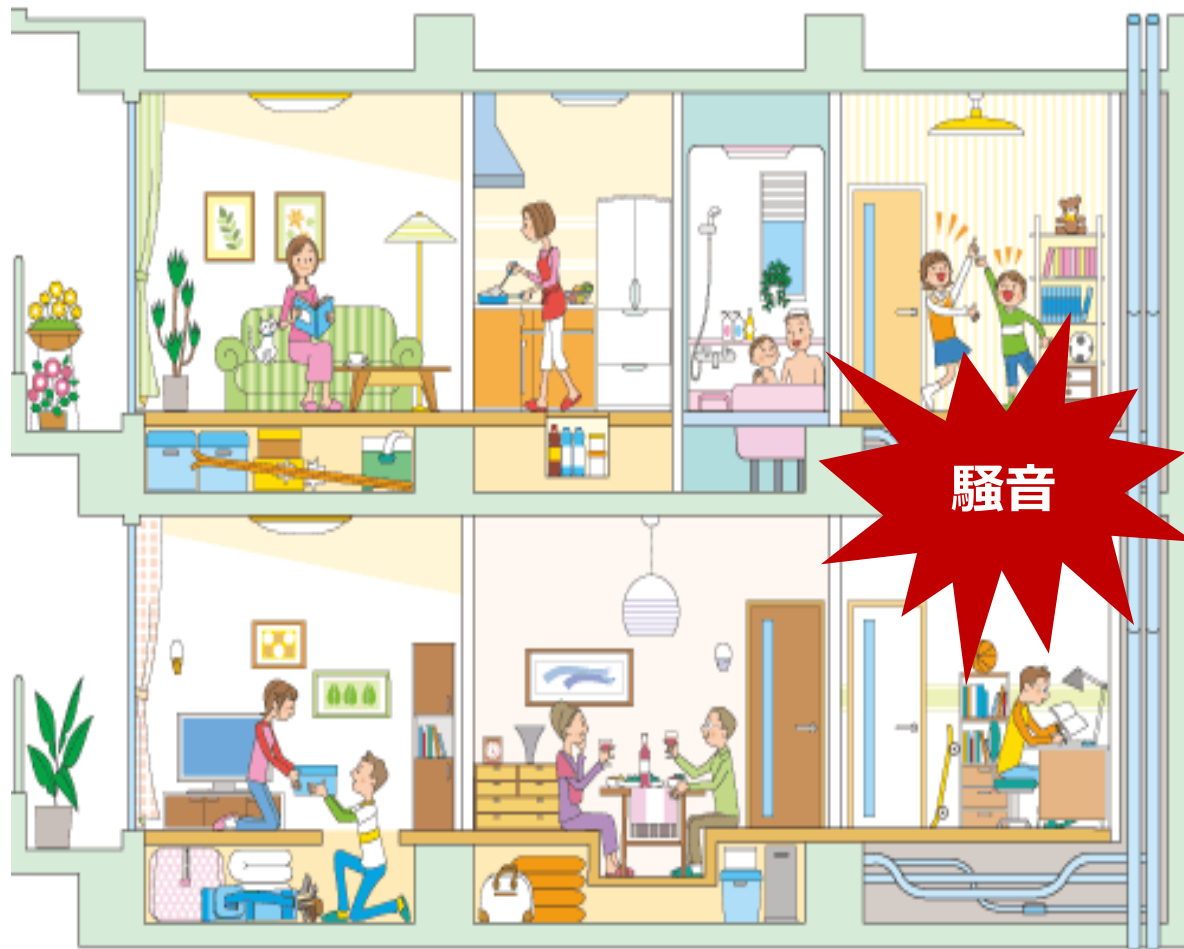
- 原状回復トラブル
- 敷金精算トラブル

**さまざまな問題がある**

## ■ 隣地人



【隣地人】



実は**売却理由**で、**近隣**との**紛争**がある。



## 【トラブル **3** 選内容①】

賃借人には、期間はあるが  
**お隣関係**は場合によっては**一生続く**

(例①) 階下の方からの**騒音クレーム**  
西東京市であった事例

(例②) 上階の部屋から、**漏水**  
杉並区であった事例

# ■ 一棟収益物件

オーナーチェンジ物件

東蒲田 2 丁目  
収益アパート

価格 **4,580** 万円



□「京急蒲田」駅より徒歩 5 分

□「京急品川駅」・「川崎駅」・「羽田空港」までアクセス良好！！

□2 階部分リノベーション済み！

月額賃料収入：217,500 円

年間賃料収入：2,610,000 円

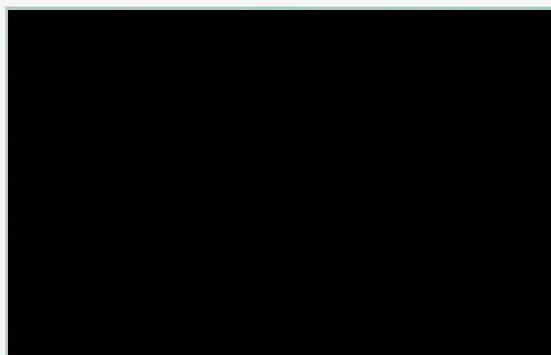
想定利回り：**5.69** %

## 物件概要

- 所在地 大田区東蒲田 2 丁目
- 交通 京急本線「京急蒲田」駅 徒歩 5 分
- 土地権利 所有権
- 敷地面積 【公簿】62.18 m<sup>2</sup> (18.81 坪) ・地目 宅地
- 構造 木造ストレート葺 2 階建
- 建物面積 1 階：45.85 m<sup>2</sup> ・2 階：44.61 m<sup>2</sup>  
【合計】90.46 m<sup>2</sup> (27.36 坪)
- 築年月 昭和 48 年 3 月
- 用途地域 準工業地域・建蔽率 - 容積率 60% - 200%
- 防火指定 準防火地域・高度指定 第二種高度地区
- 接道 北側 4.8m ・日影指定 - ・その他 -
- 現況 賃貸募集中 ・引渡し 相談



レントロール				
階数	現況	賃料	管理費	合計
1 階	賃貸中	82,500	-	82,500
2 階	空室	135,000	-	135,000
合計		217,500	-	217,500
年間合計		2,610,000		



## LIFE INFORMATION

- まいばすけっと蒲田キネマ通り店 徒歩 2 分
- 京急ストア蒲田店 徒歩 7 分 ・東日本銀行蒲田支店 徒歩 5 分
- 久保田医院 徒歩 3 分 ・東蒲田二郵便局 徒歩 4 分
- 大田区総合体育館 徒歩 6 分

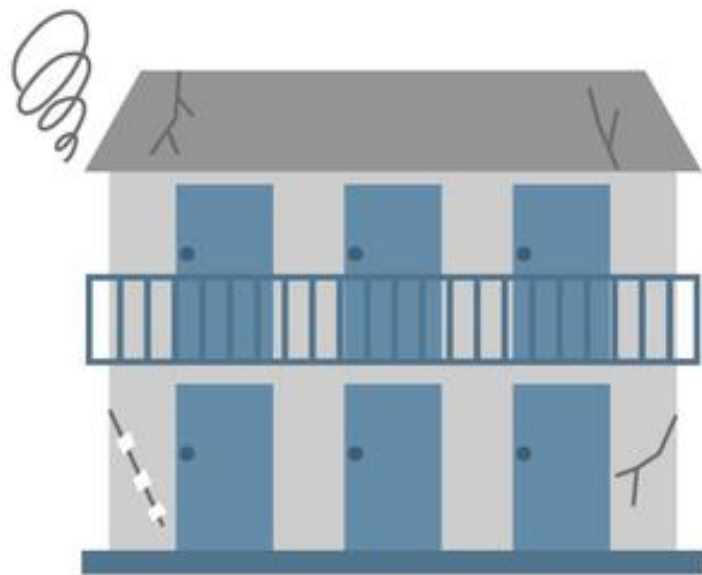


※図面と現況が異なる場合は現況を優先いたします※

どんな **トラブル** が隠れているのか。

## ■ 建物の欠陥とは

- 雨漏り
- 給排水管の漏水
- 白蟻
- 建物の傾斜



**老朽化**すると、**いろいろ問題**がでてくる

## ■ 契約不適合責任



【売主】

売買契約



欠陥



売主への責任追及



【買主】

- ① 追完請求
- ② 代金減額請求
- ③ 損害賠償請求
- ④ 解除

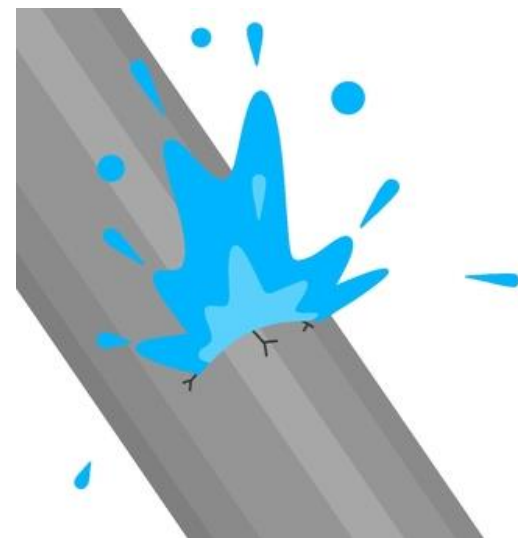


## 【さまざまな補償】

賃借人に対する補償  
物品・仮住まい・営業保障

配管の修繕

漏水箇所の復旧



漏水は、時には**大きな補償問題**になる。



## 【トラブル 3 選内容②】

**老朽化物件**には、**さまざまな**  
**契約不適合責任**  
がある。

(例①) 営業補償になった案件  
新宿であった事例

# ■ 売地

東武伊勢崎線・東京メトロ日比谷線・東京メトロ半蔵門線「竹ノ塚」駅 徒歩5分

ADATIKU 足立区〇〇〇〇  
売地



閑静な住宅街に佇む立地。

お好きなプランで  
あなただけの住まいを。

【イメージ図】

【イメージ図】



【イメージ図】

区画図



※一括での購入を希望される方は、事前ご連絡ください。

販売価格: **2,980**万円

敷地面積: 約〇〇〇〇m<sup>2</sup>

※敷地の面積につきましては、測量により増減する可能性があります。

【近隣情報】

- 西友 徒歩4分
- ジェイソン 徒歩1分
- 西松屋 徒歩1分
- ぱぱす 徒歩4分



【お好みのプランで建てられます。】



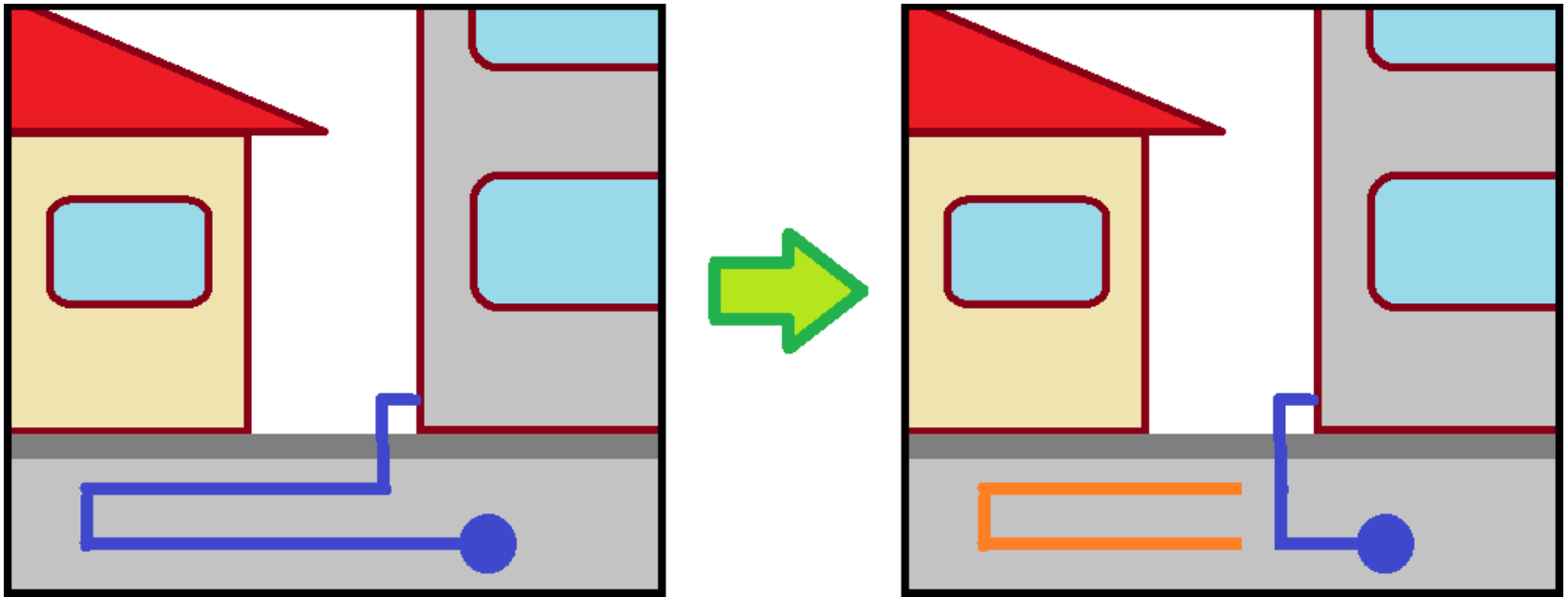
東武伊勢崎・半蔵門・日比谷線【竹ノ塚】駅 徒歩5分

建物参考プラン

【物件概要】 ■住所/東京都足立区〇〇〇〇 ■地目/宅地 ■地積/約115.70m<sup>2</sup>(分筆予定) ■接道/北側:公道5.00m 東側:公道4.00m ■権利/所有権 ■用途地域/第一種低層住居専用地域 ■建蔽率・容積率/60%・100% ■防火指定/準防火地域 ■高度指定/第一種高度地区 ■接待高さ:10m ■日影規制/4h-2.5h 1.5m ■その他/壁面後退1m ■現況/古家有 ■最低敷地面積/70m<sup>2</sup> ■取引態様:専任媒介 ■広告有効期限/2013年4月末 ※現況と図面が相違する場合は現況を優先致します。

どんな**トラブル**が**隠れているのか。**

## ■ 越境・地中埋設物トラブル



**土地の下**には**見えない負担**がある。

## ■ 負担は誰がするのか



**負担割合**をどうするのか。

## 【トラブル 3 選内容③】

**売地**でも、**トラブル**がある。

(例①) 給水管が越境

練馬区事例

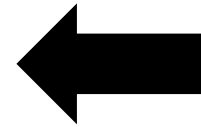
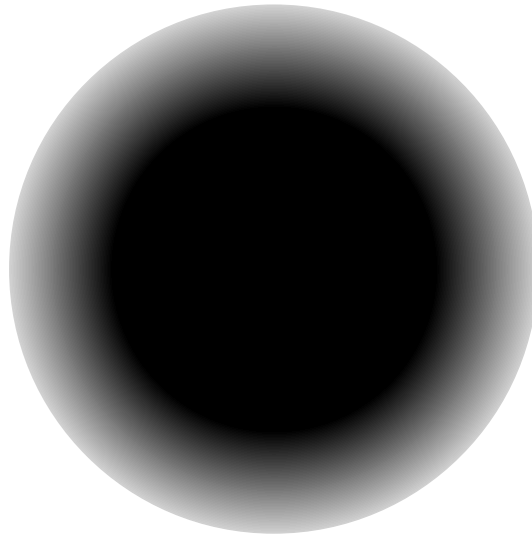
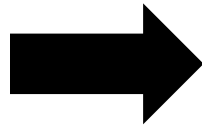
(例②) 排水管が越境、突然隣地により  
排水管が切断される

墨田区事例



## ■ 見えないトラブル

【トラブルが見えにくいもの】



## 【トラブル **3** 選内容】

人：**賃借人、隣地**

物件：**契約不適合**

お金：**負担**



**ご清聴ありがとうございました。**

※転載を希望される場合は、東京共同住宅協会へお問合せ下さい。