

東京共同住宅協会YouTubeセミナー



大家さん大学

好評シリーズ

視聴無料

当協会相談員が動画配信します

● 配信期間中に東京共同住宅協会ホームページをご覧ください ●

いつでも、どこでも、お好きなセミナーを選べます。
パソコン、スマホ、タブレットがあれば視聴できます。

東京共同住宅協会

検索

恐怖の収益物件、買って失敗！ 3つの事例

公益社団法人東京共同住宅協会 資産活用研究室 室長 谷崎 憲一

収益物件の売却を考えている方 の今の思考を読み解くと・・・

- 今、低金利で元気なうちに売ろうかな
- 建築費、新築・中古マンション高どまり
- 外国投資家・ファンドがコロナで一服しそう







先行き不透明ないま、売り時かもしれない！

不動産の価値



すべての要因を勘案して評価されます

収益物件の価値・評価

新築	最高立地	利回り 3%	グレード高	管理良好
		利回り 4%		
		利回り 5%		
		利回り 6%		
		利回り 7%		
		利回り 8%		
老朽進行	不便・地方	利回り 10%	安普請	放置

築年数・立地・品質・メンテナンスで変わる

築年数と利回りの関係

例えば、年間賃料1200万円の物件の経年による評価の変遷

経過年数	賃料 (年約0.5%下落)	想定利回り	還元価格 (円)
新築時	12,000,000	3.5%	343,000,000
5年後	11,700,000	4.0%	292,000,000
10年後	11,400,000	5.0%	228,000,000
30年後	10,500,000	5.5%	191,000,000
40年後	10,000,000	6.0%	166,000,000

最後は土地値で評価され、解体費用を控除した額で評価

立地と利回りの関係

30m²の賃貸物件の立地別による評価の変化

	ポイント	月間賃料	年間賃料	利回り	還元価格
最高立地	100点	120,000	1,440,000	3.5%	41,000,000
	80点	110,000	1,320,000	4.0%	33,000,000
	60点	100,000	1,200,000	4.5%	26,600,000
	50点	95,000	1,140,000	5.0%	22,800,000
	30点	85,000	1,020,000	5.5%	18,600,000
苦戦立地	20点	75,000	900,000	6.0%	15,000,000

ポストコロナは立地条件がますます重要に

メンテナンスと利回りの関係

例えば、家賃年間960万円の物件
新築時は利回り5%で1億9200万円

A メンテ良好

賃料下落
年0.5%



20年後

家賃
月次
73万円
年間876万円



状態良い
物件利回り
6%還元



評価
1億
4600万円

B ノーメンテ

賃料下落
年1.0%



20年後

家賃
月次
66万円
年間876万円



状態悪い
物件利回り
7%還元



評価
1億
1300万円

収益物件 失敗事例 1

遠距離物件を購入して失敗

- **札幌、一棟売り、2億円、RC4階建て**
- **表面利回り：10%**
- **築30年、見た目が良かった**
- **売買のときにお世話になった**
- **不動産会社がサブリース**

収益物件 失敗事例 1

遠距離物件を購入して失敗

ポイント

目の届かない
物件はNG
作られた利回りに
注意

- 不動産会社が購入後、翌年から減額要請
- 4年で30%減額、5年目でサブリース解約通知
- 入居率60%、不良入居者ばかり、滞納&トラブル
- 空いている部屋はボロボロ、建物もノーメンテ・雨漏り
- 遠距離のため、なにかあるたびに飛行機で

収益物件 失敗事例 2

入居者情報を軽視して失敗

- 八王子アパート、一棟売り1億円
- 表面利回り：8%
- 築40年、購入時満室
- 近くに大学が点在

ポイント

単身向けは、
時代の変化
の影響大

収益物件 失敗事例 2

- 単身飽和状態&コロナにより急速に空室
- 家賃下げても入らない、空室率70%に
- 再建築も検討したが、収支が合わない
- 給排水設備に大きな問題
 - ・・・本格更新必要1000万
- 周辺の売却収益物件も
 - ・・・ほとんど売れていない

ポイント

老朽化進行
物件は
経営終了時期
を意識

収益物件 失敗事例 3

ポイント

次世代を
考えた購入
を心掛けよう

修繕費・不良入居者で苦しむ

- 渋谷一棟、3億円
- ホテル街の商業ビル
- 表面利回り：7% 築35年、
- スナック・バー・居酒屋・風俗エステなど雑居
- 3年前にご主人が購入後、急逝
- 奥様・長男が引き継ぐ

収益物件 失敗事例 3

- テナントとの折衝・トラブルが頻発
- 売却を検討したが債務超過（保証金返還義務も）
- 修繕費が次々と降りかかる、奥様の預金切り崩し
- 息子さん管理放棄、親子間の確執へ
- 奥様、自殺未遂、長女からの相談・・・

➡ **経営改善**

・・・**リスク&管理介入&大規模修繕**

ポイント

修繕費を
購入時
予算に見込む
とGood!