# １棟アパート・マンション・ビル収益物件を購入する時のチェックポイント5か条

## リスクを減らすポイントを解説

---

**公益社団法人　東京共同住宅協会**

相談員　久保　恵亮

# 収益物件の種類

## □住宅タイプ

居住用マンション・アパート、戸建て、シェアハウスなど。
単身向けやファミリー向けなど**種類と物件数が豊富。**

## □オフィスタイプ

法人向けの企業の事務所。
住宅タイプよりも賃料が**高額**になる場合が多いが、
**景気や企業の経営方針の影響を受けやすい。**

## □テナントタイプ

コンビニや飲食店、アパレルなどの店舗や倉庫など。
どのようなお店をターゲットにするかで立地や構造などの条件が変わる。**景気の影響を受けやすい。**

# チェックポイント５か条

## ①利回り

## ②修繕履歴の確認

## ③賃貸状況の把握

## ④物件管理状況

## ⑤立地と住環境

# チェックポイント５か条

## ①利回り

## ②修繕履歴の確認

## ③賃貸状況の把握

## ④物件管理状況

## ⑤立地と住環境

# ①利回り

利回り・・・投資金額に対してどれくらいの利益を得られるかを見極める指標

収益物件の利回りには大きく分けて**「表面利回り」**と**「実質利回り」**

| | 表面利回り | 実質利回り |
|---|---|---|
| 収入 | 満室想定賃料 | 満室想定賃料<br>（空室があれば控除） |
| 支出（維持費） | | 管理費<br>修繕費（積立金）<br>固定資産・都市計画税<br>水道光熱費<br>火災保険<br>清掃費<br>EVメンテナンス費など |
| 購入費 | 物件価格 | 物件価格<br>購入時費用 |

# ①利回り

## □表面利回り

【年間の家賃収入】 ÷ 【物件の購入価格】 ×100＝表面利回り（%）

## □実質利回り

(【年間の家賃収入】－【年間の支出】)÷(【物件の購入価格】+【購入時の諸経費】)
×100＝実質利回り（%）

（例）物件価格：10,000万円　満室想定賃料1,000万円　維持費500万円
購入時維持費：500万円

①表面利回り：1,000万円 ÷ 10,000万円×100＝**10%**

②実質利回り：(1,000万円-500万円)÷(10,000万円+500万円)×100
＝**4.76%**

必ず、**表面利回り**だけでなく、**実質利回り**もチェック

# チェックポイント５か条

①利回り

**②修繕履歴の確認**

③賃貸状況の把握

④物件管理状況

⑤立地と住環境

# ②修繕履歴の確認

修繕履歴・・・過去にどういう修繕工事を実施してきたかの履歴

**【確認したい項目】**

□修繕工事の工事名

□実施した時期

□工事内容

□掛かった費用（工事費）

□施工会社

**【チェックすべき工事内容】**

□外壁や内壁の塗装

□防水

□雨漏れの修繕

□給湯器等の設備

□火災報知器などの消防設備

□EVリニューアル

□室内のリニューアル

# ②修繕履歴の確認

**修繕履歴**　　**名称:〇〇**

| 号室 | 実施年月 | 件　名(工　事　名) | 修　繕　内　容 | 金額<br>(税込) | 受注者 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1棟 | 2015年7月 | 屋上防水工事 | 屋上ウレタン塗膜防水、高架水槽塗装 | 5,280,000 | |
| | 2017年10月 | 外壁塗装工事 | 外壁一部塗装 | 900,000 | |
| | 2019年10月 | 外壁塗装補修工事 | 外壁一部塗装 | 613,000 | |
| 合計 | | | | 6,793,000 | |
| 101 | 2017年10月 | 改修工事 | キッチン・ユニットバス・給湯器交換、内装工事 | 2,550,000 | |
| | 2018年12月 | 修繕工事 | 台所排水逆流 | 20,304 | |
| | 2021年7月 | 現状回復 | 襖、CF、火報他 | 368,000 | |
| 合計 | | | | 2,938,304 | |
| 102 | 2015年7月 | 改修工事 | キッチン・ユニットバス・洗面台・給湯器交換、内装工事 | 3,730,000 | |
| | 2019年1月 | 補修工事 | トイレ給水管漏水 | 7,776 | |
| | 2021年8月 | 設備工事 | トイレコーナータンク交換 | 136,400 | |
| 合計 | | | | 3,874,176 | |
| 103 | 2020年12月 | 洗濯機・洗面台排水不良 | 排水洗浄 | 17,600 | |
| | 2021年2月 | 設備工事 | バランス釜のシャワーホース交換 | 9,185 | |
| 合計 | | | | 26,785 | |
| 104 | | | | | |
| | | | | | |
| 合計 | | | | 0 | |

購入後に、**どのくらいの修繕費用**が必要になるのかをチェック

# チェックポイント５か条

①利回り

②修繕履歴の確認

**③賃貸状況の把握**

④物件管理状況

⑤立地と住環境

# ③賃貸状況の把握

レントロール・・・家賃明細表とも呼ばれ、物件のそれぞれの部屋や区画の賃貸借の条件をまとめた資料

※不動産会社によって書式は様々

**【確認したい項目】**

□貸室面積　　□用途(住居、事務所、店舗など)

□契約形態(普通借家、定期借家)

□属性(個人、法人)　　□間取り

□賃料　　□敷金・保証金

□契約期間

# ③賃貸状況の把握

## □レントロール　※一例

◆○○　レントロール◆

| 部屋 | 契約者 | 用途 | 契約形態 | 契約期間 | | 賃貸面積（契約書上） | | 月額賃料 | | | 敷金 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 始期 | 終期 | (㎡) | (坪) | 賃料 | 共益費 | 合計 | | |
| 101 | 個人 | 住居 | 普通 | 2012年10月5日 | 2022年10月4日 | 25.67 | 7.77 | 80,000 | 5,000 | 85,000 | 160,000 | |
| 102 | 個人 | 住居 | 普通 | 2014年4月5日 | 2022年4月4日 | 25.67 | 7.77 | 78,000 | 5,000 | 83,000 | 156,000 | |
| 103 | 法人 | 住居 | 普通 | 2021年3月22日 | 2023年3月21日 | 25.67 | 7.77 | 60,000 | 5,000 | 65,000 | 60,000 | |
| 201 | 個人 | 住居 | 普通 | 2022年6月10日 | 2024年6月9日 | 25.67 | 7.77 | 55,000 | 5,000 | 60,000 | 55,000 | |
| 202 | 個人 | 住居 | 普通 | 2022年6月25日 | 2024年6月24日 | 25.67 | 7.77 | 55,000 | 5,000 | 60,000 | 55,000 | |
| 203 | 個人 | 住居 | 普通 | 2022年7月3日 | 2024年7月2日 | 25.67 | 7.77 | 55,000 | 5,000 | 60,000 | 55,000 | |
| 合　計 | | | | | | 154.02 | 46.59 | 383,000 | 30,000 | 413,000 | 541,000 | ↓利回り |
| | | | | | | 月額 | 413,000 | 年額 | | 4,956,000 | | |

# ③賃貸状況の把握

## 【チェックポイント】

□同じタイプの部屋で新しい入居者の家賃が下がっていないか

□入居日(契約開始日)が固まっていないか

□同じ法人が多くの部屋を借りていないか

□空室の想定賃料は適切か

◆○○　レントロール◆

| 部屋 | 契約者 | 用途 | 契約形態 | 契約期間 | | 賃貸面積(契約書上) | | 月額賃料 | | | 敷金 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 始期 | 終期 | (㎡) | (坪) | 賃料 | 共益費 | 合計 | | |
| 101 | 個人 | 住居 | 普通 | 2012年10月5日 | 2022年10月4日 | 25.67 | 7.77 | 80,000 | 5,000 | 85,000 | 160,000 | |
| 102 | 個人 | 住居 | 普通 | 2014年4月5日 | 2022年4月4日 | 25.67 | 7.77 | 78,000 | 5,000 | 83,000 | 156,000 | |
| 103 | 法人 | 住居 | 普通 | 2021年3月22日 | 2023年3月21日 | 25.67 | 7.77 | 60,000 | 5,000 | 65,000 | 60,000 | |
| 201 | 個人 | 住居 | 普通 | 2022年6月10日 | 2024年6月9日 | 25.67 | 7.77 | 55,000 | 5,000 | 60,000 | 55,000 | |
| 202 | 個人 | 住居 | 普通 | 2022年6月25日 | 2024年6月24日 | 25.67 | 7.77 | 55,000 | 5,000 | 60,000 | 55,000 | |
| 203 | 個人 | 住居 | 普通 | 2022年7月3日 | 2024年7月2日 | 25.67 | 7.77 | 55,000 | 5,000 | 60,000 | 55,000 | |
| 合　計 | | | | | | 154.02 | 46.59 | 383,000 | 30,000 | 413,000 | 541,000 | ↓利回り |
| | | | | | | 月額 | 413,000 | 年額 | 4,956,000 | | | |

# ③賃貸状況の把握

## □レントロールは必ず、現在の賃料水準でチェック

2012年の契約では、80,000円
2014年の契約では、78,000円
2021年の契約では、60,000円
2022年の契約では、55,000円
現在の賃料は、月額413,000円
（年額4,956,000円）

年々賃料は下がってきている
＝物件の賃料水準が下がっている

55,000円の水準でチェックすると・・・
月額330,000円
(年額3,960,000円）

物件価格が7,000万円の場合、
**利回り7.08%**

修正した賃料で利回り計算すると・・・
**利回り5.65%**

入居者が入れ替わった時に、**収支が悪化**する事がないように
**現在の賃料水準**でチェック

# チェックポイント５か条

①利回り

②修繕履歴の確認

③賃貸状況の把握

**④物件管理状況**

⑤立地と住環境

# ④物件管理状況

**【確認したい項目】**

□管理がきちんと行き届いているか

(共用部分の清掃状況、掲示板、ゴミ置き場など)

□管理会社の有無

(自主管理、管理会社委託)

□セキュリティ

# ④物件管理状況

## □清掃

・共用部にゴミが落ちている

・不要なものが放置されている

・管理が行き届いていない

## □掲示板の状況

・掲示板が汚い

・注意喚起の記載が多い

## □ゴミ置き場・自転車置き場

・ゴミの分別がされていない、時間を守らない

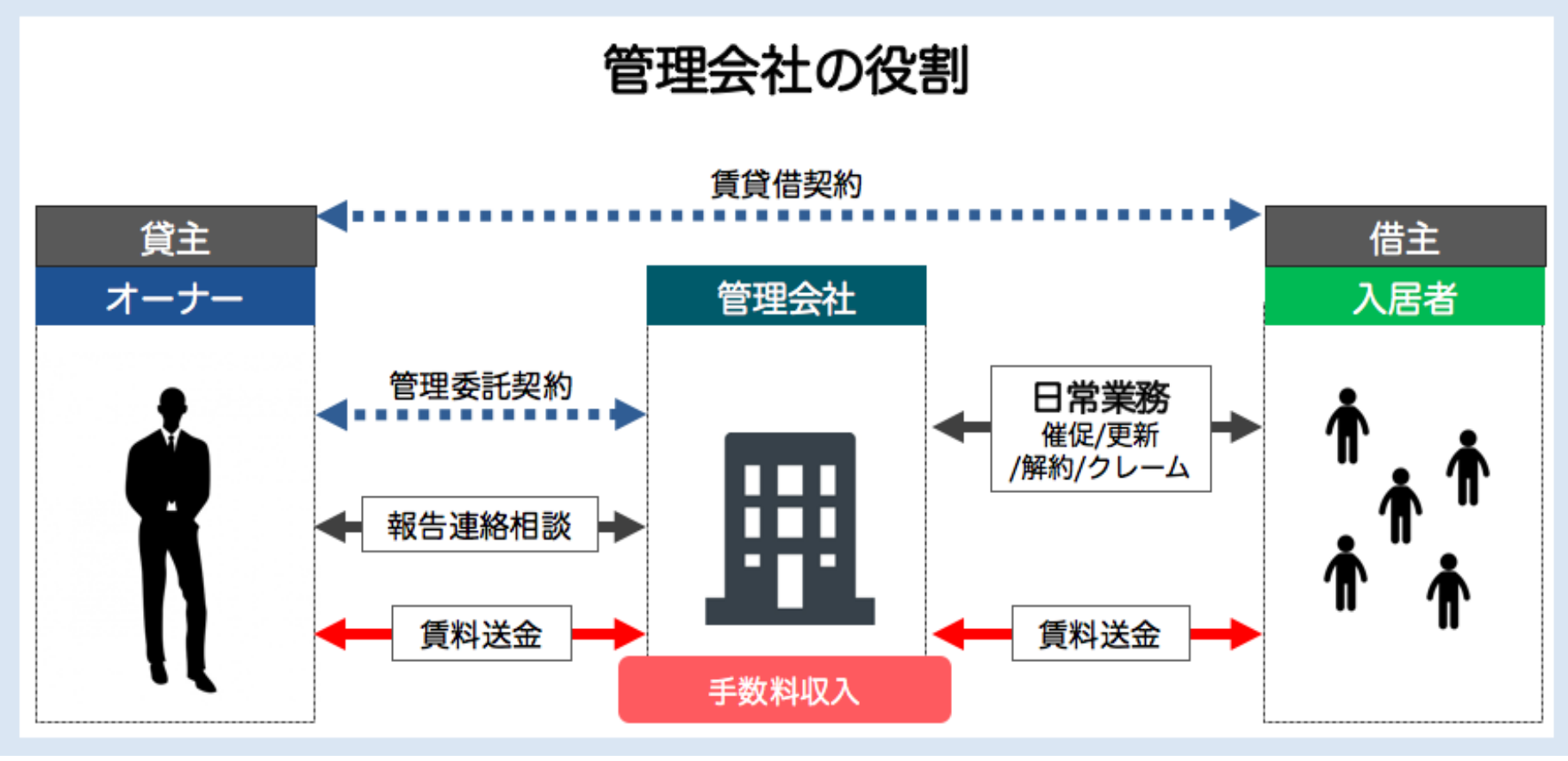
・自転車置き場が綺麗に整備されていない、
放置自転車がある

# ④物件管理状況

## □管理会社の有無

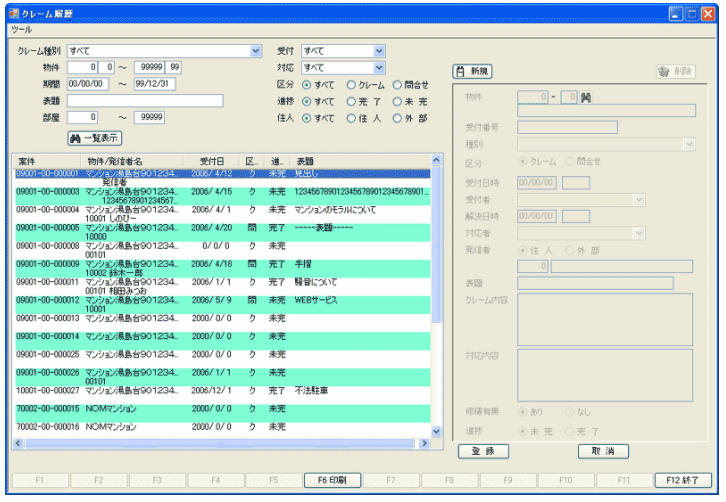
・物件も重要ではあるが、管理会社も重要

・「分からない」ことが大きなリスク



# ④物件管理状況

クレーム履歴・・・過去にどの部屋でどういったクレームがあったのかを記録
管理会社が記録しているケースが多い



## 【管理会社を見極めるポイント】

□「報告・連絡・相談」を欠かさない体制ができているか

□入居者目線で提案してくれるか

□物件の魅力を捉え、写真や図面などを多用した効果の高い募集図面か

□入居のしおり、24時間クレーム対応などの体制ができているか

□管理物件の状況が適正か

□入居者への指導、注意喚起ができているか

□オーナーの利益最大化に努められるか（プロパティマネジメント）

# チェックポイント５か条

①利回り

②修繕履歴の確認

③賃貸状況の把握

④物件管理状況

**⑤立地と住環境**

# ⑤立地と住環境

**【確認したい項目】**

□交通の利便性・・・都心には人が集まり、**需要も安定**する傾向。
人口推計なども参考に。

□駅までの距離・・・特にマンションやアパートなど**住宅タイプに影響**。

□周辺施設・・・住宅タイプでは、スーパーなどの**生活利便施設**や
病院、公園などの**住環境の充実性**。
テナントタイプでは、競合ではなく協業で**集客UP**。

□高低差・・・駅から5分でも、道路の状態や階段、坂道の有無に
によって、実際にかかる時間と**乖離**がある場合も。

□周辺の騒音・・・車や電車の騒音が騒がしい場合、**入居者の退去**に
影響が出る。場合によっては防音対策も検討。

# 1棟アパート・マンション・ビル
# 収益物件を購入する時の
# チェックポイント5か条

ご視聴ありがとうございました。

公益社団法人　東京共同住宅協会
相談員　久保恵亮

**無料電話相談　　03-3400-8620**