

報道関係者各位

 不動産の達人
株式会社さくら事務所

収益物件が“負”の資産に?!

利回り低下! 建築費・修繕費高騰! 稼げる収益物件の見分け方

業界初の個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組向けコンサルティングを行う“不動産の達人 株式会社さくら事務所”（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は、**当社インスペクターが見てきた「収益アパートの落とし穴」**をまとめました。本件に関する取材やご質問がございましたらお気軽にお問い合わせください。

2016年からの約10年間で利回り大幅ダウン・工事原価大幅アップ

※1出典：「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家」

※2出典：建設物価調査会総合研究所「建設物価 建築費指数」

利回り
※1
2%超
DOWN工事原価
※2
40%
UP

2016年からのおよそ10年間で、アパートの登録投資利回りは10%程度から8%程度に低下。一方、工事原価は40%程度上昇しています。

ただでさえ収益化が難しくなっている中、**新築時の施工ミスや中古アパートの深刻な状態などを見落としてしまうと、収益を生み出さないどころか、収益物件が“負”の資産になってしまうおそれがあります。**

新築アパートの落とし穴

適切な部材が使用されていない▶

コスト重視で建築

収益性を重視し、コストをできる限り抑えようと安価な施工会社を選びがち

→現場の管理に問題のある施工会社も

→設計通りの性能・仕様が実現しない可能性もある

竣工検査を軽視

収益化を急ぐことなどを理由に竣工検査を軽視するオーナーが多い

→新築時の施工不良や不具合などの見落としが重大な瑕疵につながることも

→しっかり見ればすぐに気づく建具の傾きや漏水などさえも見落としてしまう



- 設計通りの性能等が発揮できず、入居者の不満につながり、空室率が上がってしまう可能性もある
- オーナーの知らないところで、引き渡し・入居までのスケジュールが決まってしまうことも
- 入居者の安全・満足まで考えてくれる施工会社・管理会社に委託することが大切

中古アパートの落とし穴

サビ・腐食によって落ちそうになっている階段▶

メンテナンス不足

実需物件に比べて「快適性や安全性を維持しよう」という意識が低いことが多い

→ランニングコストを抑えがち

→結果として、劣化が早い・状態が悪い物件も少なくない

契約不適合責任「免責」が多い

収益物件は、売主の契約不適合責任が「免責」になることも多い

→引き渡し後の不具合の修繕を負担してもらえない

→入居中だと状態を確認できない



- 築古アパートだけでなく、築15年程度から一見するとわからない隠れた瑕疵（不具合・欠陥）があることも
- オーナー自身がこうした事象を把握していないこともあるため、売買前の検査が重要
- 修繕・メンテナンス費を含めて利回り等を判断しなければ、キャッシュフローが悪化する可能性が高い

トラブル事例多数!
専門家が取材に
応じさせていただきます。

さくら事務所について

株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、71,000組を超える実績を持っています。

株式会社さくら事務所

広報室：堤・房本

 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101  press@sakurajimusyo.com 03-6455-0726  FAX 03-6455-0022 <https://www.sakurajimusyo.com/>