

この物件を買ってよいか 診断シート

SAMPLE

鈴木 様（仮名） ご検討物件

診断日：2026年9月13日

価格の妥当性・将来の売りやすさ・建物と管理・災害リスクを、購入前に1枚で整理します

担当：小林 領大／株式会社オプティハウス

買うべき度

78%

条件付きで「買い」

総合評価 A- 価格は妥当。ただし修繕積立金の将来負担を確認してから決めてください

売却価格8,980万円（坪単価462万円）は、同一マンション内の直近成約に補正を加えた理論値9,220万円を約2.6%下回る水準で、価格面での割高感はありません。駅徒歩5分・築11年・大手分譲という条件から将来の売りやすさも見込めます。

一方で、修繕積立金が㎡あたり約150円と国の目安を大きく下回り、築11年＝第1回大規模修繕を控えているため、数年内の値上げまたは一時金徴収の可能性が高い点が最大の懸念です。ここを確認したうえで、8,800万円前後を交渉の着地目標とすることをお勧めします。

1 物件概要

物件名	サンプルレジデンス中目黒（架空）	築年月	2015年3月（築11年）／RC造 9階建
所在地	東京都目黒区上目黒二丁目（サンプル）	所在階・総戸数	7階部分／総戸数 62戸
交通	東急東横線・東京メトロ日比谷線 「中目黒」駅 徒歩5分	管理費・修繕積立金	14,800円／9,600円（月・合計24,400円）
売出価格	8,980万円（坪単価 約462万円／坪）	管理形態	全部委託・日勤／大手系列管理会社
専有面積・間取り	64.20㎡（約19.42坪）／2LDK	主な共用設備	オートロック、宅配ボックス、24時間ゴミ出し、防犯カメラ

2 診断サマリー

評価項目	評価	要点
価格の妥当性	妥当～やや割安	理論妥当価格 約9,220万円に対し売出は約2.6%下。同一マンション内の直近成約を基準に、インフレ・階数を補正して検証。
収益性（出口の下支え）	良好	想定表面利回り 3.3～3.7%。都心築浅2LDKの標準水準（約3%）を上回り、賃貸転用時の下値支持線が堅い。
将来の売りやすさ	高い	駅徒歩5分・64㎡2LDKは実需と投資の双方に需要。人気路線2線利用可で流動性は高い。
建物・管理・修繕	要確認	修繕積立金が㎡約150円と目安（170～320円）を下回る。第1回大規模修繕を控え、値上げ・一時金の可能性。
災害リスク	限定的	浸水想定0.5m未満・7階のため住戸内被害は回避可。共用部の二次被害への備えは要確認。
ご希望条件との適合	概ね合致	予算・エリア・広さは条件内。「収納量」と「上階の生活音」のみ現地確認が必要。

3 価格の妥当性

3-1. 比較対象とした直近の成約事例

事例	専有面積	成約価格	坪単価	成約時期	備考
同マンション6階	63.80㎡（19.31坪）	8,400万円	4,350,000円/坪	2025/11	ベース事例（同一棟・同間取り）
近隣A（築9年・徒歩7分）	61.50㎡（18.60坪）	8,650万円	4,651,000円/坪	2026/03	築浅だが駅距離で劣る
近隣B（築14年・徒歩4分）	66.20㎡（20.03坪）	8,800万円	4,393,000円/坪	2026/05	駅近だが築年で劣る

※ 売出価格ではなく成約価格のみを採用しています。売出価格は売主の希望額であり、相場の根拠になりません。

3-2. 補正して理論妥当価格を出す

ステップ	内容	金額
① ベース坪単価	同マンション6階・2025年11月成約	4,350,000 円/坪
② インフレ補正	① × 1.06（直近10か月の都心中古マンション価格上昇分）	4,611,000 円/坪
③ 階数補正	② × 1.03（6階 → 7階の上層階プレミアム）	4,749,000 円/坪
④ 理論妥当価格	③ × 19.42坪	約 9,220万円

現在の売出価格	理論妥当価格	乖離
8,980万円	約9,220万円	約 -2.6%（約240万円 割安）

3-3. 坪単価で見た位置づけ

本物件 売出価格	462万円/坪
理論妥当価格（補正後）	475万円/坪
同マンション6階（2025/11成約）	435万円/坪
近隣A 築9年・徒歩7分（2026/03成約）	465万円/坪
近隣B 築14年・徒歩4分（2026/05成約）	439万円/坪

※ 補正率（インフレ・階数）は担当の相場観に基づく仮定値であり、確定値ではありません。本資料は現時点で入手可能な成約事例・販売資料に基づく社内試算であり、不動産鑑定評価ではありません。

4 収益性（賃貸に出した場合の下支え）

周辺の想定賃料	月額 25万円 ～ 28万円（同規模2LDK）
想定年間賃料	300万円 ～ 336万円
想定表面利回り	3.34% ～ 3.74%

都心の築浅～築中グレードの平均的な表面利回りは3%前後。本物件はそれを上回るため、将来ライフスタイルが変わって賃貸に回す選択肢が現実的です。「売る／貸す」の二択を持つことが、価格の下落局面での安全余裕になります。

5 建物・管理・修繕（最大の懸念点）

管理会社・形態	大手系列／全部委託・日勤
管理費	14,800円（㎡あたり 約230円）
修繕積立金	9,600円（㎡あたり 約150円）
国交省ガイドライン目安	㎡あたり 170～320円（平均252円） 20階未満・延床5,000～10,000㎡の場合
大規模修繕	築11年。第1回大規模修繕を2～4年内に想定

何が起こりうるか（試算）

積立金が目安中央値の㎡250円（＝月16,050円）まで改定された場合、月あたり+6,450円。30年保有で約232万円の追加負担に相当します。

段階増額積立方式であれば計画どおりの「適正化」であり、必ずしもマイナスではありません。計画に沿った値上げなのか、計画外の資金不足なのかを切り分けることが重要です。

そのために取り寄せる書類（3点）

- 長期修繕計画書（最新版・改定履歴つき）
- 直近3期の総会議事録
- 修繕積立金の現在残高・滞納状況がわかる資料

6 災害リスク・ハザード

項目	判定	内容と、本住戸への影響
洪水・内水氾濫	要対策	目黒川氾濫時の想定浸水深 0.5m未満のエリア。7階住戸のため住戸内への浸水リスクは実質ゼロ。ただし1階の電気室・ポンプ室が浸水するとエレベーター停止・停電などの二次被害が発生しうる。
地盤・液状化	低い	台地・段丘に立地し、谷底低地には該当しない。液状化の可能性は低い。
建物倒壊危険度	ランク2	5段階評価（1が最も安全）でランク2。2015年築・現行耐震基準を満たすRC造で、揺れによる倒壊リスクは限定的。
土砂災害	該当なし	土砂災害警戒区域・特別警戒区域のいずれにも該当しない。
在宅避難の可否	条件付き可	浸水・倒壊リスクが低いため在宅避難は現実的。非常食・飲料水・簡易トイレ・モバイルバッテリーの備蓄でライフライン寸断に備えたい。

※ ハザード情報は自治体公表の最新マップに基づく整理です（本サンプルは架空の設定）。ご契約前に重要事項説明書で必ず最新情報をご確認ください。

評価できる点

- 2路線利用可・駅徒歩5分。通勤利便と資産性を両立
- 同一マンション内の直近成約に対して割高感がない
- 64㎡2LDKは実需・投資の双方に需要があり流動性が高い
- 大手分譲+大手系列管理で、管理品質の下振れリスクが小さい
- 賃貸転用時の利回りが確保でき、出口が「売る」だけではない

懸念点

- 修繕積立金が目安を下回り、値上げ・一時金の可能性が高い
- 第1回大規模修繕が未実施で、工事費高騰の影響を受けやすい
- 浸水想定区域内で、共用部の二次被害リスクが残る
- 総戸数62戸の中規模で、1戸あたりの共用設備負担が重くなりやすい
- 7階だが上階に住戸があり、生活音は現地での体感確認が必要

7 内見・契約前チェックリスト

現地で確かめること

- ☐ 上階・隣戸からの生活音（できれば平日夜と休日の2回）
- ☐ 駅からの実際の徒歩ルート（坂・信号・夜間の明るさ）
- ☐ 窓からの眺望と、周辺建物からの視線
- ☐ 内廊下・エントランス・ゴミ置場の清掃状態と掲示物
- ☐ 収納量が現在の荷物量に足りるか（実測）
- ☐ 天井高と梁の位置（家具配置への干渉）
- ☐ 1階エントランス周辺の止水板の有無

書面で確かめること

- ☐ 長期修繕計画書：積立金の将来改定額と次回工事の時期
- ☐ 総会議事録（直近3期）：修繕・管理に関する議論の有無
- ☐ 修繕積立金の残高と滞納状況
- ☐ 管理規約：ペット・楽器・リフォームの制限
- ☐ 重要事項説明書：ハザード情報・近隣の建築計画
- ☐ 売主の売却理由と引渡し希望時期（交渉余地の判断材料）

8 買うべき度の内訳

評価軸	評価	配点
価格の妥当性	理論値を2.6%下回る。割高感なし。	21 / 25
立地・売りやすさ	2路線・徒歩5分。流動性は高い。	21 / 25
建物・管理・修繕	管理体制は良好だが積立金が不足水準。要確認。	13 / 20
災害リスク	7階で住戸内被害は回避可。共用部に留意。	11 / 15
ご希望との適合	予算・エリア・広さは条件内。収納のみ要確認。	12 / 15
合計	条件付きで「買い」（修繕計画の確認と価格交渉を条件に進める）	78 / 100

判定の目安：85%以上＝積極的に検討／70～84%＝条件付きで買い／50～69%＝要再検討／50%未満＝見送り推奨

9 購入前に必ず確認する3つのこと

CHECK 1

修繕積立金の改定計画

長期修繕計画書で、今後の値上げ幅と第1回大規模修繕の時期・予算を確認。計画どおりの増額か、資金不足による緊急改定かを切り分けます。

CHECK 2

共用部の浸水対策

1階の電気室・ポンプ室の位置と止水板の有無を現地で確認。管理組合に浸水時の対応方針を照会します。

CHECK 3

価格交渉の着地点

積立金の将来負担を根拠に、8,800万円前後を目標に交渉。売主の売却理由と引渡し時期の希望が交渉余地を決めます。

この診断でわからないこと（＝追加調査が必要なこと）

- ・ **建物内部の状態**：給排水管の更新履歴、専有部の劣化 → 必要に応じて住宅診断（インスペクション）の専門家をご紹介します
- ・ **周辺の建築計画**：将来的に眺望・日照を遮る建物が建つ可能性 → 役所調査で確認します
- ・ **管理組合の実態**：総会出席率、理事会の機能状況 → 議事録の取り寄せ後に判定します

本シートは現時点で入手可能な成約事例・販売資料・公開情報に基づく社内試算であり、不動産鑑定評価ではありません。補正率（インフレ・階数等）は担当の相場観に基づく仮定値であり、確定値ではありません。想定賃料・利回り・将来の資産価値を保証するものではありません。ハザード情報・取引条件・登記情報等は別途ご確認が必要です。本サンプルの物件名・所在・数値はすべて架空のものです。

株式会社オブティハウス 小林 領大（宅地建物取引士）