

報道関係者各位

ワンルームマンション「年金代わり」が「一生の負債」に!? サブリース契約解除に制約も
出口戦略なき赤字投資を診断する『ワンルームSOS』開始

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）、マンション管理組合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グループである、らくだ不動産株式会社（東京都渋谷区／代表取締役：山本直彌）は、ワンルームマンション投資を行うオーナー様向けに、物件の契約内容および収支状況を第三者の立場から診断する有料相談サービス『ワンルームSOS』の提供を開始いたしました。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。

相談者の半数が「契約内容すらわからない」という実態

「節税になる」「年金代わりになる」そんな謳い文句で購入されたワンルームマンションが、毎月の赤字を生み続ける「負債」へと変わるケースが発生しています。近年は特に、金利上昇や修繕積立金の高騰が追い打ちとなり、ワンルームマンションの売却を検討するオーナー様からのご相談が、らくだ不動産にも寄せられています。しかし、「売却してもローンを完済できない（オーバーローン）」や「サブリース契約を解除できない」という深刻な事例も多く、「売りたいけど売れない、持ち続けても赤字」という出口の見えない現状に悩むオーナー様からのご相談が後を絶ちません。さらに、相談者の約半数が、ご自身の契約内容を十分に理解しないまま購入に至っているという実態も明らかになっています。

問題の背景：サブリース契約に潜む構造問題

ワンルーム投資を巡るトラブルの背景には、契約の複雑さなどによってオーナー自身が契約内容を正確に理解できていない構造があります。とりわけサブリース契約においては、「家賃保証」や「空室リスクの軽減」といったメリットが強調される一方、以下のように重要な条件について、十分に理解されないまま契約されているケースも見受けられます。

- ・契約上の借主が不動産会社となる構造
- ・賃料の見直し条件（減額の可能性）
- ・契約解除の制約

そもそも、サブリース契約を結んでいたこと自体「知らなかった...」というお声も!?



また、ワンルーム投資の見直しに関するサービスも複数存在しますが、実態としては不動産会社による買取を前提とした提案も多く、選択肢が限られる中で意思決定を迫られる状況も発生しています。

第三者としての診断サービス『ワンルームSOS』

らくだ不動産では、この出口のない問題に対し、まずはオーナー様が『自分の物件が今どういう状態なのか』を正しく知る場所が必要だと考えました。本サービスは、「現在の収支はどうなっているのか」「契約はどのような条件なのか」を整理し、第三者の立場から可視化することを目的としています。

【ワンルームSOSの特徴】

- ① 有料化による中立性の担保：事前調査＋オンライン面談（30分）11,000円（税込）で、仲介や買取を前提としない客観的な診断を提供
- ② 契約・収支の「見える化」を実現：複雑なサブリース契約や収支構造を専門家が分解し、現状を正確に把握
- ③ 全国対応：オンラインで全国の物件に対応

ワンルーム投資のトラブルは、行政レベルでの対応が求められる社会問題だと認識しています。現場では、「知らなかった」という理由だけで数百万円単位の損失を抱えるケースが後を絶ちません。さらに難しいのは、この問題が個別の売買で解決できるものではなく、販売スキーム自体の構造に起因している点です。

らくだ不動産では、本サービスを通じて、オーナー様の意思決定の前提となる情報を整理し、より適切な判断につなげる支援をおこなうことで、この社会問題に風穴を開けたいと考えています。

らくだ不動産について




ワンルームSOS特設サイトは[こちら](#) 

らくだ不動産株式会社（東京都渋谷区／社長：山本直彌）は、親会社である「さくら事務所」のノウハウを受け継ぎ、2018年に設立されました。多様な知識・経験をもつ仲介会社だからこそ、実現することができたエージェント型サービスを提供する不動産会社です。「売るべきか・買うべきか」から相談できる不動産会社として、不動産取引や、資産コンサルティング、セカンドオピニオンサービスを提供しています。不動産広告を全くかけずして、累計相談件数は15,000件を超える実績を持っています。

らくだ不動産株式会社

広報室：齋藤

 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.rakuda-f.com/>