

CPM[®]がもたらす
高い職業倫理と
プロフェッショナルスキル
 第30回

論議のない提案から
分析へ一歩の提案へ

私の不動産キャリアは、京都の賃貸不動産会社から始まった。地域性ではあるが、不動産運営を「経営」目線で考える投資家系のオーナーはほとんどおらず、いわゆる、地主系オーナーが管理物件のほとんどを占める環境であった。私自身、リーシングから始まり、仲介売り上げ至上主義の中で育っていったため、担当のオーナーへの提案は広告料が上がるように物件単価が1000円でも上がるための提案を行っていたが、その際にロジカルな提案をした記憶がない。実際に昔行った提案で記憶の範囲内ではあるが、「募集力がなくなってきたので、オートロックを新設しましょう。家賃は1000円上がりますので」と言う提案をしたことがある。提案自体は物件戸数が多ければ問題ないかもしれないが、提案

した物件は戸数も少なく、例を挙げると「運営費(OPERX)や一年間返済支払額(ADS)」、約28年かかる形となる。この頃の私は、「満室になるのだから、多少家賃を下げる提案を良し」とし「総潜在収入(GPI)」としていないオーナーは苦手であった。勤務年数がたち、オーナーと資産の話や、リーシングの話や、リース管理受託の際などに「管理を取ってほしい」というように自分の知識不足を感じ始めたころに出たのが、CPM[®]。米国公認不動産経営管理士と言った資格である。GPIを元にオーナーは銀行と交渉をし融資条件を決定することが多い。

「倫理観を持ち、学ぶこと」を理念とする当社は「管理を取ってほしい」というように自分の知識不足を感じ始めたころに出たのが、CPM[®]。米国公認不動産経営管理士と言った資格である。GPIを元にオーナーは銀行と交渉をし融資条件を決定することが多い。

CFツリーでの可視化が資産最大化の第一歩

ここで問題なのが、ADSである。オーナーに高い管理会社が最もオーナーに貢献可能な項目はO

分析も行って、急ぎの根拠のない提案や、無理な広告料相談は行わない。CFツリーを毎年分析することにより、物件の家賃下落予想や、資本的支出の準備を事前にオーナーに伝え、計画的な不動産運営を助けることが可能であるから

立洗面台設置、コンロ持ち込みタイプのキッチンや、2口ガスシステムキッチンを入れ替え、インターホンに全室TVモニター付きインターホンに変更した。結果、22室中6室空室であった物件が改装後2カ月で満室となった。ユニットタイプからセパレートタイプへの間取り変更のため、家賃8000円アップ、礼金10万円設定が可能であったため、空室に関する大幅な収益改善となった。

管理会社が貢献できる
OPEX・ADSを可視化する


～キャッシュフローツリーの構成 (BTCF まで)～

GPI (総潜在収入)	満室時の家賃・共益費の合計(=査定条件)
-) リース損	査定条件と、実際に成約した条件の差額の合計
-) 空室損	空室になってしまい、収入がなかった分の合計
-) 賃料未回収損	賃料の取りこぼしの合計
+) 雑収入	礼金・更新料・駐車駐輪代・自販機売上などの副次収入
EGI (実効総収入)	運営にかかる経費を差し引く前の収入
-) Opex (運営費)	管理手数料・固定資産税・メンテナンス費用など
NOI (営業純利益)	返済前手取り = 「物件の力」を測る指標
-) ADS (年間返済支払額)	銀行への返済額(元金・利息)
BTCF (税引前キャッシュフロー)	所得税差し引き前のキャッシュフロー(手取り)


空室増えた物件改装
投資利回り15.1%達成

ここで、実務でCFツリー分析に基づいて行った運営改善例を紹介したい。該当物件は3、4年前まではシーズン中に問題なく満室稼働する物件であったが、新築物件の乱立や同じタイプの周辺

執筆者



株式会社レンタルパーク 資産コンサルティング部 部長 上原 浩



【略歴】
 京都の賃貸仲介・管理会社で6年間勤務。2017年5月末より転職し大阪勤務。CPM[®]の知識を生かし、相続発生前の資産組み換えを多数手がける。

滞納家賃を解決します!!

実費・着手金無料

回収した金額の中から一定割合を頂く、完全成功報酬型の報酬体系です。

【受任種類】	【報酬額】
●入居中滞納家賃	回収額の35%
●退去済滞納家賃	回収額の40%
●退去交渉	退去成立後家賃の3ヶ月分(但し、最低報酬額を15万円とします。)
●その他の事件	案件により回収額の10%~50%

※任意交渉の場合
 ●報酬額には別途消費税を申し受けます。
 ●内容証明、訴訟、差押え等をご希望の場合は費用が発生しますので、その都度ご相談ください。

弁護士法人 **COMMONS 法律事務所**
 〒102-0083 東京都千代田区麹町4丁目2番2号麹町ビル3階
 TEL 03-6261-4577 FAX 03-6261-4566
 Mail : kaiketsu@commons-law.com
 URL : http://www.common-law.com

まずは気軽にお電話を! **03-6261-4577**

外壁塗装と屋上防水

お取引業者に工事費や施工内容でご不満はありませんか? 請負業社選定の見直しに是非一度弊社をお試し下さい。

直営工事なので30%~50%安く出来ます!

(東京・千葉・埼玉・茨城の戸建て、マンション、ビル)

価格例

- フッ素塗装(耐用年数約20年) m² / 3570円 → m² / 2400円~
- 外壁塗装(シリコン3回塗り) m² / 2850円 → m² / 1400円~
- 屋上防水(ウレタン防水) m² / 5700円 → m² / 3500円~

http://miki-miki.com/

株式会社ミキ

本社 千葉県柏市北柏2-12-11
 事業所 東京都港区南青山3-7-1
 工房 茨城県龍ヶ崎白羽1-18-13
 倉庫 埼玉県三郷市番匠2-92

TEL 0120-513-200
 FAX 0120-792-400
 E-mail miki.miki@wish.ocn.ne.jp

見積無料! 相見積大歓迎! まずはお気軽にお電話下さい!