

目標の設定と実現が管理会社の役割

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14回

今回1万棟のデータを活用

収益物件の運営では目標設定をすることが大切。目標が明確であれば、その達成のために必要な具体的な行動計画を立てやすくなり、賃貸運営の向上にもつながります。今回は「東京都世田谷区、総戸数10戸（1Kタイプ）、築15年、RC造3階建ての物件」を事例として考えてみましょう。

目標は、数年以内に1億2000万円以上で売却することです。これからの数年間であれば、市場でネット利回り6%あれば売却できると予想している。年間のNOIを720万円以上にすることを求めます。現状の年間NOIは588万円です。目標達成のためにはNOIを132万円

図1

【現状のキャッシュフロー】		
GPI	¥8,400,000	平均家賃 ¥70,000
▲ 空室損	¥588,000	空室率 7%
▲ 滞納損	¥0	
▲(+)	プラス賃料差異	¥0
+	雑収入	¥0
=	実効総収入	¥7,812,000
▲	運営費	¥1,932,000 運営比率 23%
=	NOI	¥5,880,000
▲	ローン返済	¥3,800,000
=	キャッシュフロー	¥2,080,000

【目標達成後のキャッシュフロー】		
GPI	¥9,600,000	平均家賃 ¥80,000
▲ 空室損	¥384,000	空室率 4%
▲ 滞納損	¥0	
▲(+)	プラス賃料差異	¥0
+	雑収入	¥0
=	実効総収入	¥9,216,000
▲	運営費	¥2,016,000 運営比率 21%
=	NOI	¥7,200,000
▲	ローン返済	¥3,800,000
=	キャッシュフロー	¥3,400,000

類似物件との比較で改善箇所を洗い出す


類似物件との比較で改善箇所を洗い出す。現状の年間NOIは588万円です。目標達成のためにはNOIを132万円以上にする必要があります。現状の年間NOIは588万円です。目標達成のためにはNOIを132万円以上にする必要があります。現状の年間NOIは588万円です。目標達成のためにはNOIを132万円以上にする必要があります。

図2 東京都城南地区の、築10年超～20年以内、単身物件、非木造のインデックスと比較

【現状とインデックスとの比較】			
	対象物件(A)	インデックス(B)	差異(A-B)
戸当たり評価家賃	¥70,000	¥83,365	¥-13,365
空室率	7.00%	3.92%	3.08%
戸当たり月額空室損	¥4,900	¥3,140	¥1,760
運営比率	23.00%	19.82%	3.18%
戸当たり月額運営費	¥16,100	¥16,845	¥-745

【目標達成後とインデックスとの比較】			
	対象物件(A)	インデックス(B)	差異(A-B)
戸当たり評価家賃	¥80,000	¥83,365	¥-3,365
空室率	4.00%	3.92%	0.08%
戸当たり月額空室損	¥3,200	¥3,140	¥60
運営比率	21.00%	19.82%	1.18%
戸当たり月額運営費	¥16,800	¥16,845	¥-45

執筆者



アミックス
オーナー本部
高須等部長/CPM[®]
CCIM

IREM
土地の有効活用や不動産売買などを通じて、オーナーの資産活用をサポート

コール給湯センター 都市ガス当日対応チーム「東京・神奈川・埼玉・千葉に30台巡回中！」

給湯器在庫常時200台

スピーディーな対応
24時間対応の工事人常駐
無料レンタル給湯器完備

24時間年中無休

当日!!お湯出します!!

まずはご提案書を作成いたします

フリーダイヤル コール 給湯
0120-506-910

FMヨコハマ 84.7MHz CM放送中

株式会社 **メタックス**
〈本社〉〒243-0014 神奈川県厚木市旭町3-20-17 MetaxsakuYo, Ltd
TEL 046-226-5077 FAX 046-226-5078 http://www.506910.com