

**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55回

スマートデイズの及ぼした影響

昨年のスマートデイズ倒産から首都圏でも収益物件への融資引き締めが本格的に始まりました。「かぼちゃの馬車」というシェアハウスの型のアパートは、各部屋7畳という狭さで、共用廊下にキッチンやトイレ、シャワールームを設置、一般的に皆さんが想像されるような入居者同士のコミュニティルーム、リビングダイニングなどはなく、学生寮のようなアパート企画です。それを周辺の家賃相場とはかけ離れた高額な設定でスマートデイズが借り上げをし、その分建築価格を割高にして数千円という利益を計上します。

家賃設定の高さなどは少し調べれば分かるような話ですが、30年間家賃減額無しの覚書を交わして、スマートデイズが一括で借り上げを行うことでオーナーを安心させていたのです。

シェアハウスの運用が始まると、もちろんそんな

賃貸管理で見える収益物件の相場

個人にも売れていたのは、休みの日に時間とお金を惜しまずセミナーなどに参加し、多くの学び社長など取締役5名が退任することになりまし。さらに創業家との関係を解消するために、スルガ銀行の株式13%強を家電量販店ノジマが取得。またファミリー企業が保有するスルガ銀行東京支店が入る日本橋ビルも大手デベロッパーに売却することになりました。そして創業家との関係解消にめどが付いたことで早期に一連の問題を解決し、経営再建・信頼回復を急ぎたいスルガ銀行は、「かぼちゃの馬車」を買ったオーナーに

物件購入できない状況が続き、迷惑を被っています。今年後半は不動産投資は入り口が000万円問題などもあり、これから不動産投資で投資家のほうが大きくなり、かわってきます。賃貸の方も増えてくると思います。管理をしてみると、エリが残りは2080万円、たった5年でキャッシュユフローが約1000万円増えたと聞かれています。また今後リス

入り口と出口の違いを知る

これは個人的な意見ですが、収益物件の売買をするのであれば、

この低いエリアであれば無理に売る必要などないわけですし、そこは保有しながら、確実にキャッシュフローを取りつつ、リアの賃貸市場がいつか元金返済を進めていけばいいのです（もちろん売却することにより資産拡大を図りたいなど、それぞれ投資家の目的は異なるのでそこは要相談）。

例えば以下のように、価格1億円の新興アパート、融資額1億円、金利2%、融資期間30年で収益物件を購入した場合、10年後に9000万円、売却すると手残りは1290万円ですが、もう5年間に賃貸管理をしていると、仮に売却価格

価格1億円(土地6000万・建物4000万)	
融資額1億円 金利2% 融資期間30年	
表年利回り7% 空室率5% 運営費率15%	
10年後	15年後
売却価格 9000万	売却価格 8500万
▲諸費用 300万	▲諸費用 280万
▲ローン残債 7300万	▲ローン残債 5740万
▲譲渡税 110万	▲譲渡税 200万
手残り 1290万	手残り 2280万

5年で約1000万手残りが変わる!

執筆

IREM
INSTITUTE OF REAL ESTATE MANAGEMENT

CPM[®]
CCIM[®]
2級建築士
不動産コンサルタント
自身も投資家として東京・横浜に一棟アパートや区分マンションを保有。書籍『プロが教える不動産投資の真実』など。

山内真也
シーエフエツ副社長
鎌倉本店・大阪支社ブロック長

ライナフ

株式会社ライナフ(東京都千代田区)が提供する自動音声物件確認サービス「スマート物確」の販売が好調だ。

2017年にサービスの提供を開始されて以来、すでに関東圏を中心に200以上の不動産管理会社の支店が当該システムに登録されており、これまで300万件以上の物確電話に対応してきた。利用者である仲介会社からの評判もよく、導入もスムーズとのこと。スマート物確は、仲介会社から管理会社に向けて物件確認の電話がかかってくる際に、管理会社に代わって自動音声で対応するサービスだ。管理会社ごとに専用の電話番号が発行され、仲介会社はその専用電話番号宛てに電話をかける。確認したい物件の名前を声に出すことで、自動認識を行い、その物件の賃料・管理費・共益費・敷金・礼金などを事前に登録されている内容を読み上げるといったものだ。読み上げの項目などは随時追加や編集が可能なため、仲介会社に聞かれる可能性の高い内容なども事前に登録しておくことにより、管理会社にかかってくる電話の削減が可能になる。自動音声の最後で空室の図面をファックスで送信する機能もついているため、再度電話を請求する二度手間も防ぐことが可能。スマート物確を導入したことにより、残業時間が70%以上削減できたとの事例も出てきており、業務効率化に役を買っている。また休日留守番電話代わりにスマート物確を利用する企業もおり、営業担当者の携帯に転送されてきた物確確認電話の心配もなくなったとの喜びの声も多数聞かれています。

物確自動化で残業時間70%、人件費30%削減事例も

株式会社(東京都大田区)が提供するATRB(アットビービー)などの主な基幹システムとの連携も行っており、空室情報に変化した物件確認電話の心配もなくなったとの喜びの声も多数聞かれています。

決まった募集が終了した際にシステムに手入力せずとも自動で更新がされるため、管理会社の導入負担も大きくないとのこと。さらに電話での物件確認は、もちろん、外出中や移動中など電話をかけるのが困難な状況でも空室確認を可能にするためにLINE BOTを使用したサービスも提供を始め

スマート物確はこちら

音声の最後で空室の図面をファックスで送信する機能もついているため、再度電話を請求する二度手間も防ぐことが可能。スマート物確を導入したことにより、残業時間が70%以上削減できたとの事例も出てきており、業務効率化に役を買っている。また休日留守番電話代わりにスマート物確を利用する企業もおり、営業担当者の携帯に転送されてきた物確確認電話の心配もなくなったとの喜びの声も多数聞かれています。