

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57回

物件購入を検討するとき、売主から提供される資料や情報量が少なく投資判断に困ったことはないでしょうか。私の所にも、毎日のように多くの不動産物件情報が届きます。それらの情報の中から物件を選択し、簡単な投資分析を行い、顧客に紹介できそうな物件を選びます。

「テナンションの例をあげます。ただいた時点での稼働率トとの賃貸借契約書」その物件は築30年超のR「設備保守点検委託」C棟マンションで、相「設備保守点検委託」に「建物竣工図面」「確定測量図」などがあります。物件によ社に委託して見ました。売却先を探すにあたり、物件の資料をいけるよう願いました。このように物件は融資し込みを受けているとの

「固定資産税評価証明書」も付きつらく、一般投資家は手が出しにくい。家には手が出しにくい。しかしながら、オーナーはもう少し高い金額での売却を希望して

「テナンションの例をあげます。ただいた時点での稼働率トとの賃貸借契約書」その物件は築30年超のR「設備保守点検委託」C棟マンションで、相「設備保守点検委託」に「建物竣工図面」「確定測量図」などがあります。物件によ社に委託して見ました。売却先を探すにあたり、物件の資料をいけるよう願いました。このように物件は融資し込みを受けているとの

「テナンションの例をあげます。ただいた時点での稼働率トとの賃貸借契約書」その物件は築30年超のR「設備保守点検委託」C棟マンションで、相「設備保守点検委託」に「建物竣工図面」「確定測量図」などがあります。物件によ社に委託して見ました。売却先を探すにあたり、物件の資料をいけるよう願いました。このように物件は融資し込みを受けているとの

「テナンションの例をあげます。ただいた時点での稼働率トとの賃貸借契約書」その物件は築30年超のR「設備保守点検委託」C棟マンションで、相「設備保守点検委託」に「建物竣工図面」「確定測量図」などがあります。物件によ社に委託して見ました。売却先を探すにあたり、物件の資料をいけるよう願いました。このように物件は融資し込みを受けているとの

「テナンションの例をあげます。ただいた時点での稼働率トとの賃貸借契約書」その物件は築30年超のR「設備保守点検委託」C棟マンションで、相「設備保守点検委託」に「建物竣工図面」「確定測量図」などがあります。物件によ社に委託して見ました。売却先を探すにあたり、物件の資料をいけるよう願いました。このように物件は融資し込みを受けているとの

適正な収益提案で売却額算定

「固定資産税評価証明書」「建築確認」「検査済証」「レントロール」「送金明細書」「修繕履歴」「法定点検報告書」「管

いた場合、どのようなデータが有るでしょうか。少し前に売却依頼を頂

担当から口頭ベースで聞き取ることしかできません。その後、資料や現地調

当然ながら「バリューアッド投資」の場合、物件を割安に購入する必要

下の説明がありました。・修繕必要箇所が多く費用がかかる

他に、物件周辺のマーケットを調査し、募集賃料が高いのではなく、物件の管理状態の悪化が低稼働率の原因であること

結果として、A仲介の購入申し込み金額よりも500万円高い金額で購入したことが決まりました。

表1 点検項目例(見本)

No.	点検名	周期	
		回数	単位
建物管理業務			
1	設備巡回点検	2回	/年
2	空調機点検(共用部)	1回	/年
3	空調機フィルター清掃 全熱交換器フィルター清掃	1回	/年
4	給排気ファン点検・清掃	1回	/年
5	厨房排気ファン点検・清掃	1回	/年
6	グリスフィルター清掃	1回	/年
7	ガス給湯器点検・清掃	1回	/年
8	電気温水器点検・清掃	1回	/年
9	給湯ボイラー点検・清掃	2回	/年
10	貯湯槽点検・清掃	1回	/年
11	受水槽清掃・点検	1回	/年
12	簡易専用水道検査(施設)	1回	/年
13	給湯循環ポンプ・加熱ポンプ 点検・清掃	1回	/年
14	加圧給水ポンプ点検	1回	/年
15	塩素注入装置点検	1回	/年
16	グリストラップ清掃	2回	/年
17	飲料水水質検査(10項目)	1回	/年
18	消防点検	2回	/年
19	保安協会点検	6回	/年
20	改正フロン法簡易点検	4回	/年
21	害虫生息調査・防除(厨房)	2回	/年

※事業系物件では点検項目も多岐にわたるため、点検記録が確認できない状態で購入した場合、多額の費用負担が必要であることが見落とされている場合も...

「必要な修繕の見積」では、どのような対策をとれば良い条件で売却できるでしょうか。売却までの時間とオー

「ランニングコストの見積」の用意などは、不動産仲介を行う担当者であれば誰でもできるような

執筆者



大成PMソリューション部課長
中野 泰輔

I REM
INSTITUTE OF REAL ESTATE MANAGEMENT

CPM[®]
CCIM
1級FP技能士
不動産コンサルティングマスター
ビル経営管理士
不動産売買仲介、J-REIT物件のプロパティマネージャーを経験し、不動産賃貸経営管理を中心としたコンサルティングに従事。