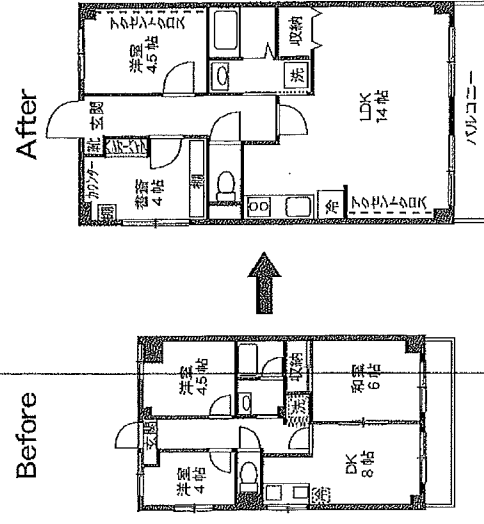


改善提案01 現状維持

CPMがもたらす
高い職業倫理
プロフェッショナルスキル
第5回



プロフェッショナルベリションをせんてリベリションの大切な仕事の1つが、そろすれば、家賃を目的ではなく、経営にオーナーに対する責任を下げなくても借り手が改善のための提案がある。例えば、間取りや設備仕様が現在の市場ニーズに合わなくなると、また、美内のリベリションを提案するよりも多いパターンだろう。では、このリベリション提案、どのような説明でオーナーに持ち込んでもらうか。このままですとなかなか理解してもらえないですが、それでは毎月の収入が減ってしまう。そこで、今回の提案に合わせて、美内を

事前に両者の比較シミュレーションが必要

寄り駅からは徒歩10分を超え少し離れている。気が無いエリアではないが、間取りが和室を含む3DKで広さ21坪とし、て弱いものになってい。た。退去が発生し、次の募集にあたって現状回復工事のみで済ませるか、間取り変更を伴うリベリションを提案するかを検討した。美内の傷みが激しく、現状回復工事のみでも200万円か、なり意欲の費用がかかるものだが、リベリションでは300万円の足場もりとなった。今回ケースでは、現状回復の工事を採用すべきかを検討する。2つ後、16.4万円になる。それが、それに近い投資であるとも言える。(実際に10年待たずに定期的な収入がある。つまり、余の回収が早いので、美にはそれ以上の投資と、言える。現在の市場において、十分な魅力的な投資ではないだろうか。以上から、オーナーが現状回復工事のみに使わずに、100万円を利回り16.4%以上で運用、または金利5%以上で預け入れることができる。もし、100万円多くあれば、リベリションを採用すべきか

【別表1】 現状回復のみとリベリション実施時の予測

初期工事費用	家賃	礼金	更新料	募集時広告料	返済時状況		平均滞在期間	平均居住年数	管理料率
					返済期間	返済額			
¥2,000,000	¥100,000	無し	無し	2ヶ月分	4ヶ月	¥200,000	4ヶ月	4年間	家賃の6%
¥3,000,000	¥112,000			1.5ヶ月分	3ヶ月		3ヶ月		

※更新料は、オーナーと管理会社で折半

【別表2】 現状回復のみとリベリション実施時の収支比較

初期	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	合計	年平均
収入	800	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	10800	1080
支出	0	50	50	50	50	50	50	50	50	50	500	50
収入合計	800	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	10300	1030
支出合計	0	50	50	50	50	50	50	50	50	50	500	50
差額	800	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	9800	980



誤い判断できる。つまり自分の物件に100万円追加投資してもらった場合、数字をもって比較することはじめてどちらを選択すべきかが判断できるようになる。もし比較分析の結果がリベリションよりも、単純に家賃を上げる方が良いとすれば、自信をもって家賃の値上げを断ればよい。CPMでは、更迭の手法による比較分析も行うが、このような継続的な比較手法を考えた際には、大きな期待を持て、に役立てて、オーナーからの信頼も得やすい。是非、投資的視点による比較分析を用いて、せりかくの改善提案を「ありオーナー」に響かせるには、100万円多くあれば、リベリションを採用すべきか

時代が求める土地活用の専門資格が誕生!!

土地活用プランナー®

公益社団法人 東京共同住宅協会 認定

【養成講座(2日間)】 1日目/平成27年7月25日(土) 10:00~17:50 2日目/平成27年7月26日(日) 10:00~15:50 平成27年7月26日(日) 17:00~18:00

会場: AP西新宿 (新宿駅より徒歩約5分) 受講料: 50,000円(税別) 受験料: 7,000円(税別) テキスト代(上下2冊): 5,000円(税別)

「土地活用プランナー」とは?

- 1. カリキュラム
- 2. マーケティングとスケジューリング
- 3. 多様な土地活用手法・付加価値物件
- 4. 土地活用コーディネート
- 5. 土地活用コーディネート決定のためのパートナー選定
- 6. 事業収支計画書のつくり方
- 7. 土地活用プランナー必修の授業および施工知識
- 8. 土地活用プランナー必修の授業
- 9. 事業収支計画書の見方
- 10. 土地活用による近隣対策、権利調整の実務
- 11. 土地活用による近隣対策、権利調整の実務
- 12. 土地活用と賃貸管理・建物管理

養成講座の申込、詳しい情報はホームページをご覧ください。
<http://www.tojukyoo.org/>

公益社団法人 東京共同住宅協会
 〒150-0001 東京都渋谷区神宮前 6-29-4 原宿こみやビル 4F