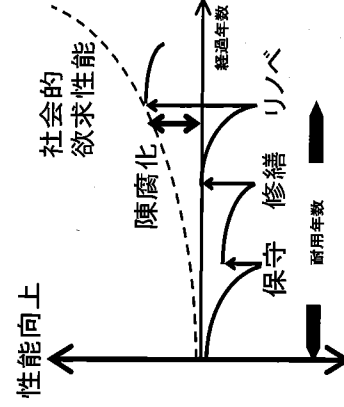


# 重要なメンテナンスとリスク管理

CPM<sup>®</sup>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9回



これらの実施は、(1) 査定：点検作業を行い物件の問題点を抽出し現状把握をする(2) 計画：予算や優先順位、費用対効果な

建物を買すことにより利益を得る不動産経営における「メンテナンスとリスク管理」は、空室対策や賃料維持といった側面だけでなく収益を大きく損なう危険も避けるといった意味合いもあり、経営上切迫は切り離せない、また重要な影響を与えるテーマです。

賃料が、必要とされるすべての抵抗値を満たしていない敷地内のスロープで転倒・骨折したことは民法717条1項(工作物責任)に基づき通常有すべき安全性を欠いた瑕疵であるという点で、建物所有者から賃借しPC契約によって原告に利用権を与えていたコンビニ本部に520万円の支払いを命じた(損害額約2080万円に対し、建物管理業者であることによる過失相殺率)2012年6月12日判決(東京高裁)をご存知でしょうか。

## 費用便益分析で効果を分析

賃貸管理コストのコントロールによって運営費が圧縮できる。結果として不動産経営によってもたらされる営業純利益(ROI)を最大化することができます。

1. インカムゲインによる投資効率  
ひとつは賃料アップ(場合によっては賃料がダウンしないという評価をすることもあります)や空室改善によって営業純利益(ROI)がどの位増えるかという判断。例えば、古ぼけた外観や陳腐化した設備の更新に1,000万円の投資を行った結果、ROIが200万円アップしたとすれば、その投資は「ROI増額200万円÷投資額1,000万円×100=20%」という投資

効果であるといえます。また、その投資を現金ではなく借入で行った場合、これ(20%)を下回る返済負担率で資金調達できるのであれば、いわゆる「費用対効果」と「レバレッジ(この原理)を利用して投資をすることもできます。仮に、1,000万円の借入を年利2.45%・10年返済・元金均等払いという条件で行った場合(リフォーム・資本改善に関する借入は全額借入可能な場合が多いです)、年間返済は1,128,512円

512円の返済が新たに増えるものの、NOIが増えるもの、NOIが200万円増加するのでも、結果としてキャッシュフロー(CF)収入は871,488円増加するということになります。税引後の検討もして、NOIが200万円増加するとの半分、概ね200万円の価値が上昇するということの意味します。この場合、4,000万円の価値上昇のために、1,000万円の投資を行っていますので、実質的な利益は4,000

万円÷4年=250万円-1,000万円=3,000万円ということになります。期待利回りが低ければ利益は更に大きくなりますし、期待利回りが高ければ利益は圧縮されます。場合によっては投資金額を下回ることもあります。いずれにしても、物件は完成して使用を開始してから時間の経過とともに性能劣化、陳腐化の波にさらされます。適切な保守・修繕、リベーンによってその価値を維持し続けることが不動産投資を進めるうえで避けては通れない要素とあ

メンテナンスは、日常清掃や修理・交換といった「物件その構成要素に対する配慮と維持」、リスク管理は「危険を制御して許容できる範囲内に減らすプロセスと定義付けできます。これらを十分に行うことにより、(1) 物件の価値を守り、あるいは上昇させる空室が出にくく決まらなくなる(2) 入居者・テナントの満足度を高め、更新率を上げる(3) 安全な環境を確保することにより訴訟リスクを取り除ける(4) 維

持費の問題の検討(3) 実行：業者選定や入札アンケート。といった4つのステップを踏むことにより可能になります。物件オーナーにとっては「費用対効果」と「目標に合っているか」が最大の関心事になります。こうした場合、費用便益分析という手法を使って投資判断を行います。簡単に言ってしまうと、そのメンテナンス・資本改善の投資をするかどうかにより、いくらかの利益が得られるかどうか

1,128,512円

1,000万円の返済が新たに増えるもの、NOIが増えるもの、NOIが200万円増加するのでも、結果としてキャッシュフロー(CF)収入は871,488円増加するということになります。税引後の検討もして、NOIが200万円増加するとの半分、概ね200万円の価値が上昇するということの意味します。この場合、4,000万円の価値上昇のために、1,000万円の投資を行っていますので、実質的な利益は4,000

万円÷4年=250万円-1,000万円=3,000万円ということになります。期待利回りが低ければ利益は更に大きくなりますし、期待利回りが高ければ利益は圧縮されます。場合によっては投資金額を下回ることもあります。いずれにしても、物件は完成して使用を開始してから時間の経過とともに性能劣化、陳腐化の波にさらされます。適切な保守・修繕、リベーンによってその価値を維持し続けることが不動産投資を進めるうえで避けては通れない要素とあ



株式会社CEネット  
取締役  
シニアコンサルタント  
CPM@CC-IM<sup>®</sup>

### オーナー様必見! ご高齢の入居者様を低額でサポート

# 高齢者見守りサービス

空室対策に!!

サービス内容

- みまもり電話 2~3回/週
- みまもり訪問 月1回
- 24時間365日tel対応(無料)

月額 2,000円~

お申し込み、ご相談はお電話で

東京本部 TEL 03-6317-4745  
大阪支部 TEL 06-6449-6721  
岐阜支部 TEL 0562-55-6906  
愛知支部 TEL 058-248-8749

お申し込み、ご相談はお電話で

NPO法人いきいきつながる会

お申し込み、ご相談はお電話で

http://ikiiki-shien.com

### 現場レポート

ははいだろうか。年明け下をくまえてお前のには多士場から出させいだ。感情的に追いつけまして交際することの感謝をトッパが示した。高野にも異物屋人事打をせよ。上野と自に自持。主交際からこれほど。異物屋にまらふいよ

ト用ル、・・・現品管理、(1)国行