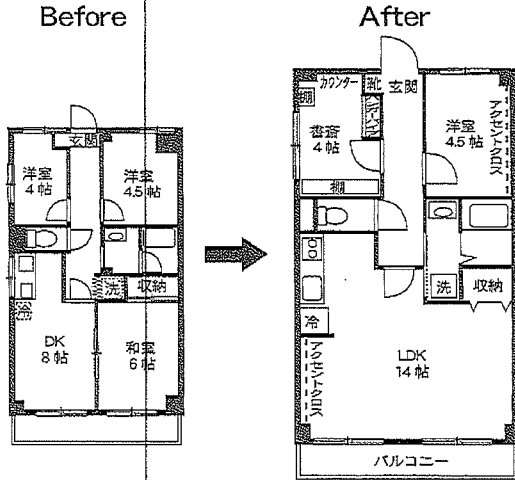


改善提案 Or 現状維持

CPM。かもたらす
高い職業倫理と
プロフェッショナルスキル
第5回



事前に両者の比較シミュレーションが必要

「プロパティマネージャー リノベーションしません」の大切な仕事の1つ。か。そうすれば、家賃を下げなくても借手が改善のための手段の1つに過ぎない。多額の家賃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ってきたため、室内のリノベーションを提案するというのも多いパターンだろう。では、このリノベーション提案、どのような説明でオーナーに持ち込んでいくのだろうか？「このままですとなかなか空室が埋まりません。家賃を下ければいいのですが、それは答えが無い。賃料では毎月の収入が減ってしまうので、今回は返去に合わせ、単円を」

「事前」に両者の比較シミュレーションが必要。借り手から徒歩で10分超と少し離れている。人気が無いエリアではないが、間取りが和室を含む3DKで市場ニーズとしては弱いものになっていく。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ノベーションを実施するかを検討した。室内の傷みが激しく、現状回復工事だけで200万円とかなり高額の出費がかかるものだったが、リノベーションでは300万円の見積もりとなった。今回リノベーションのプランを採用するべき

「現状回復のみ」と「リノベーション」のどちらかを比較する。この2つのプランを、これを年平均平均すると16.4万円の入増増。4万円。つまり年平均で利回りを考えれば16.4%となる。金利5%の預金口座（利息年2回）に100万円を預けておくと10年

「現状回復のみ」と「リノベーション」のどちらかを選択する方が

「プロパティマネージャー リノベーションしません」の大切な仕事の1つ。か。そうすれば、家賃を下げなくても借手が改善のための手段の1つに過ぎない。多額の家賃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ってきたため、室内のリノベーションを提案するというのも多いパターンだろう。では、このリノベーション提案、どのような説明でオーナーに持ち込んでいくのだろうか？「このままですとなかなか空室が埋まりません。家賃を下ければいいのですが、それは答えが無い。賃料では毎月の収入が減ってしまうので、今回は返去に合わせ、単円を」

「事前」に両者の比較シミュレーションが必要。借り手から徒歩で10分超と少し離れている。人気が無いエリアではないが、間取りが和室を含む3DKで市場ニーズとしては弱いものになっていく。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ノベーションを実施するかを検討した。室内の傷みが激しく、現状回復工事だけで200万円とかなり高額の出費がかかるものだったが、リノベーションでは300万円の見積もりとなった。今回リノベーションのプランを採用するべき

「現状回復のみ」と「リノベーション」のどちらかを選択する方が

【別表1】 現状回復のみとリノベー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	退去時原状回復費	平均空室期間	平均居住年数	管理料率
現状回復のみ	¥2,000,000	¥100,000	無し	賃料1ヶ月分(2年毎)	賃料2ヶ月分	¥200,000	4ヶ月	4年間	家賃の6%
リノベーション	¥3,000,000	¥112,000		賃料1ヶ月分(2年毎)	賃料1.5ヶ月分		3ヶ月		

※更新料は、オーナーと管理会社で折半

【別表2】 現状回復のみとリノベー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	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	10,800	1,080
支出													
更新料													
手数料													
①手取収入		552	1,128	1,128	1,128	1,128	1,128	1,128	1,128	1,128	1,128	9,252	925



「プロパティマネージャー リノベーションしません」の大切な仕事の1つ。か。そうすれば、家賃を下げなくても借手が改善のための手段の1つに過ぎない。多額の家賃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ってきたため、室内のリノベーションを提案するというのも多いパターンだろう。では、このリノベーション提案、どのような説明でオーナーに持ち込んでいくのだろうか？「このままですとなかなか空室が埋まりません。家賃を下ければいいのですが、それは答えが無い。賃料では毎月の収入が減ってしまうので、今回は返去に合わせ、単円を」

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 【認定試験】 平成27年7月26日(日) 17:00~18:00
2日目/平成27年7月26日(日) 10:00~15:50

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? 土地活用プランナーは東京都から公益認定を受けている、公益社団法人東京共同住宅協会が付与する資格です。資格を取得し、土地活用に関する専門的知識を習得することで、価値の高い土地活用の提案をすることができます。

- 1 土地活用プランナー学習のオリエンテーション
- 2 マーケティングとスケジューリング
- 3 様々な土地活用手法・付加価値物件
- 4 土地活用コーディネーターのためのパートナー選定
- 5 事業収支計画書の作り方
- 6 土地活用プランナー必修の税務知識
- 7 土地活用プランナー必修の建築および施工知識
- 8 土地活用プランニング
- 9 土地活用に関する法律
- 10 事業収支計画書の見方
- 11 土地活用における近隣対策、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/認定試験のお申込、詳しい情報はホームページをご覧ください。 http://www.tojukyo.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