

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31回

管理委託会社を 選定する重要性

管理会社がオーナーから物件の管理を委託されるパターンは「すでに物件を所有して

いて、現在委託している管理会社（もしくは自主管理）の変更」

と「新しく物件を取得（購入および建築して、その管理を委託する）」と大きく2つあります。

前者のオーナーは早速に管理会社を変更したいと考えている場合、WE

Bなどの媒体から管理会社を検索して複数社に問い合わせ比較検討をしま

す。早速でない場合は各社が開催しているセミナーへの参加や税理士やオ

ナーコミュニティからの紹介を通じて任せてもよいと思った管理会社に出会ったときに変更をします。

管理を委託するパターンの後者は購入および建築をした会社にそのまま委託するケースが多くみられ、他の管理会社を比

較検討することはあまりみられません。これは取得することに比重をおき管理についてはあまり重要視していないオーナーがいまだに多いためです。もちろん、購入後の管理に力を入れている会社も多く存在しますが、購入後の管理の対応がずさんで前者の管理会社変更に至るケースがあることも事実です。そこでプロパティマネジャーの力が発揮されます。

三者から信頼される スペシャリスト

物件のサプライヤーにとっても建物のビルメンテナン

スなどのランニングコストの算定や、現在の賃貸借契約に問題がな

いか、共用設備を含めた所有者変更に伴う手続き

物件を取得する際に、物件を任せることもできま

わって、物件を供給する売買会社や建築

会社のサプライヤー②融資申請のための詳細なエ

ビデンスを取得すること、5階12万5000円です。そこでCPM[®]で

が、担当者自身の業務を削減することができ

ます。このようにプロパティマネジャーが物件取得時

に携わることで正確な取引をより円滑に行えま

す。

物件取得時にこそプロパティマネジャーが重要



▲依頼を受けた物件。築浅物件と同等レベルのリノベーションで3万8000円の家賃アップを見込んだ

利用して提案を行いました。家賃が両部屋3万8000円上がるというこ

オーナーから 信頼される存在

プロパティマネジャーの役割は適正にオーナー

メントして適正かつ公正に投資判断ができるプロパティマネジャーは良い物件を紹介してくれる売買会社、良い融資をしてくれる金融機関以上に物件取得時の重要なポジションにあります。管理会社は費用も似ていてどこに任せても同じというわけではありません。

物件は東京メトロ東西線と両部屋とも1万5000円アップが相場です。988年築のRC造6階建て、1フロアに1戸、5、6階メゾネットタイプの総戸数5戸の物件です。表面利回りは7.01%と当時としても比較的よい物件でした。売主が4階と5、6階に建築当初から住んでいて、売却と同時に退去します。28000円アップが見込

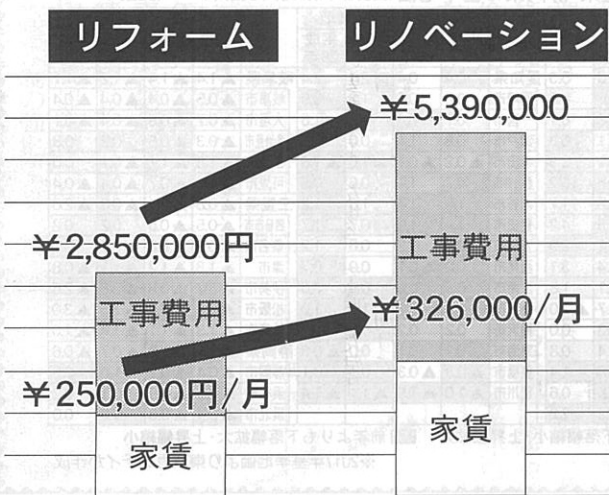
年手つかずの内装はボロでもってファミリータイプなのに追いつきもなく足なをまっすぐに伸ばせない539万円と通常のリフォームより254万円も高額の工事になります。オーナーはそこまで家賃

が上がるかどうかかわからない費用を払うなら、その分安い家賃で満室にした方がよいという考えです。そこでCPM[®]で習得する費用便益分析を

すると、10戸の区分マンションに投資しているオーナーなのでこの投資効率をすぐに理解していただき、リノベーションを実行することになりました。施工開始してから5、6階のメゾネットは工事中に、4階は工事完了後に成約をして想定通りの投資効果を得ることができました。これは購入後すぐに同等の7%の利回りで売却すると、購入価格より1302万円の価値上昇をもたらすリノ

購入時から 資産価値を上昇

昨年、すでに区分マンションを10戸所有しているオーナーから新規で一棟物件の投資をしたいという依頼がありました。仲介会社から提案された



すでに10戸の区分マンションに投資しているオーナーなのでこの投資効率をすぐに理解していただき、リノベーションを実行することになりました。施工開始してから5、6階のメゾネットは工事中に、4階は工事完了後に成約をして想定通りの投資効果を得ることができました。これは購入後すぐに同等の7%の利回りで売却すると、購入価格より1302万円の価値上昇をもたらすリノ

執筆者



【略歴】
1991年埼玉県さいたま市出身
2014年株式会社日本財託管理サービス入社
2016年CPM[®]取得

日本財託管理サービスPM事業部
一棟ソリューション課
荒井陽一朗

(毎月第4週掲載)