

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52回

資産規模の割に 低い収益性が悩み

「なぜ、こんなに不動産をたくさん持っているのに売却しないといけないのか？」「なぜこんな低収益の不動産を持っているのか？」という疑問が常にありました。

この疑問の答えが分かり、勘と経験ではなく数字でお客さまに説明できるようにになったのはCPM[®]を受講したことが大きく影響しています。講義で受ける授業もそうですが、講師が話してくれている実務の話はそのまま自分の実務に利用できる内容で、非常によかったと思っています。

「なぜ、こんなに不動産をたくさん持っているのに売却しないといけないのか？」という疑問が常にありました。この疑問の答えが分かり、勘と経験ではなく数字でお客さまに説明できるようにになったのはCPM[®]を受講したことが大きく影響しています。講義で受ける授業もそうですが、講師が話してくれている実務の話はそのまま自分の実務に利用できる内容で、非常によかったと思っています。

底地売却で資産の組み替えを提案

「なぜ、こんなに不動産をたくさん持っているのに売却しないといけないのか？」という疑問が常にありました。この疑問の答えが分かり、勘と経験ではなく数字でお客さまに説明できるようにになったのはCPM[®]を受講したことが大きく影響しています。講義で受ける授業もそうですが、講師が話してくれている実務の話はそのまま自分の実務に利用できる内容で、非常によかったと思っています。

「なぜ、こんなに不動産をたくさん持っているのに売却しないといけないのか？」という疑問が常にありました。この疑問の答えが分かり、勘と経験ではなく数字でお客さまに説明できるようにになったのはCPM[®]を受講したことが大きく影響しています。講義で受ける授業もそうですが、講師が話してくれている実務の話はそのまま自分の実務に利用できる内容で、非常によかったと思っています。

借地700坪 改善を図るべき

「なぜ、こんなに不動産をたくさん持っているのに売却しないといけないのか？」という疑問が常にありました。この疑問の答えが分かり、勘と経験ではなく数字でお客さまに説明できるようにになったのはCPM[®]を受講したことが大きく影響しています。講義で受ける授業もそうですが、講師が話してくれている実務の話はそのまま自分の実務に利用できる内容で、非常によかったと思っています。

「なぜ、こんなに不動産をたくさん持っているのに売却しないといけないのか？」という疑問が常にありました。この疑問の答えが分かり、勘と経験ではなく数字でお客さまに説明できるようにになったのはCPM[®]を受講したことが大きく影響しています。講義で受ける授業もそうですが、講師が話してくれている実務の話はそのまま自分の実務に利用できる内容で、非常によかったと思っています。

表1

CF ツリー	
GPI	¥1,556,163
空室・未回収損	¥0
OPEX	(¥264,854)
NOI	¥1,291,309
ADS	¥0
BTCF	¥1,291,309

売却した場合の手残り金額	
売却額	¥27,000,000
諸経費	(¥1,000,000)
税引前手残り	¥26,000,000

CCR	4.97%
-----	-------

表2

新築物件 CF ツリー・CCR	
GPI	¥13,584,000
空室・未回収損	(¥679,200)
OPEX	(¥2,493,720)
NOI	¥10,411,080
ADS	(¥6,591,696)
BTCF	¥3,819,384

不動産価格	¥190,000,000
ローン借り入れ	¥164,000,000
自己資本	¥26,000,000
CCR	14.69%

執筆者



CPM[®] 公認不動産コンサルティングマスター
 ICA公認相続対策コンサルタント
 静岡県浜松市の不動産会社を
 経て、にわとり不動産を設立。
 管理業を中心に仲介、売買、
 相続などの仕事を行う。

にわとり不動産
代表
橋本大輔

外壁塗装と屋上防水

お取引業者に工事費や施工内容でご不満はありませんか？
 請負業者選定の見直しに是非一度弊社をお試し下さい。

直営工事なので30%~50%安く出来ます！

(東京・千葉・埼玉・茨城の戸建て、マンション、ビル)

価格例

- 外壁タイル保護塗装(クリヤー) m²/ 2530円 → m²/ 1400円
- 外壁塗装(シリコン3回塗り) m²/ 2850円 → m²/ 1400円~
- 屋上防水(ウレタン防水) m²/ 5700円 → m²/ 3000円~

ホームページ <http://miki-miki.com/>

(創業：昭和64年)

MK 株式会社 ミキ

担当 須川

青山店 東京都港区南青山4-1-5-KFビル3階
 柏店 千葉県柏市北柏2-12-11

TEL 0120-513-200
 0120-792-400

FAX

E-mail miki.miki@wish.ocn.ne.jp

見積無料！相見積大歓迎！まずはお気軽にお電話下さい！

全国賃貸住宅新聞・船井総合研究所・e-Net少額短期保険 3社共同開催セミナー

激変するマンスリー市場の現状と課題

日時: **10月15日(火)**
 14:00~16:30
 (13:30から入場可能)

会場: あいおいニッセイ同和損害保険株式会社
 日本橋本社ビル 2階
 (住所: 東京都中央区日本橋3-5-19)

受講料: **無料**

申し込み締切: **10月8日(火)**

お問合せ先:
 e-Net少額短期保険株式会社
 Next少額短期保険株式会社
 東京支店・営業部 担当: 三浦・久保木
 TEL: 03-6436-5252

マンスリー事業に少しでも
 関心がある不動産会社様対象

内容

- 第1部(講演)
 - 不動産テック企業最前線
 全国賃貸住宅新聞社
 - マンスリー市場の動向と
 事業化に向け今取り組む事
 船井総合研究所
- 第2部(施策のご提案)
 - マンスリーご入居者向け
 保険のご紹介
 e-Net少額短期保険

Funai Soken e-Net ホールディングス株式会社 全国賃貸住宅新聞