

2015年(平成27年) 8月31日号

NO. 2694 (毎週月曜日発行)

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル  
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便番号 00120-5-83424  
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

# 週刊住宅

## CFネット流 大家実践塾

158

## メンテナンスとリスク管理

「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うことからも、不動産経営に重要な影響を与えるテーマである。

日常清掃や修理・交換といったメンテナンスを十分に行うことによって、①物件の価値を守り(上昇させて)空室期間を減らす②入居者の満足度に寄与し更新率を上げる③安全な環境を確保し訴訟リスクを取り除く④維持管理コストの管理

### 戦略的メンテで競争力付加

#### 時間経過で建物は陳腐化

によって運営費が圧縮できる……結果として物件の営業純利益( NOI )を最大化することができる。

ただしこれには費用負担が生じるため、オーナーにとっては「費用対効果」が最大の関心事になるであろう。

このような場合、そのメンテナンス・資本改善の投資をする( )によって、いくら利益が得られるか

「費用便益分析」という手法を使って投資判断を行う。

1・インカムゲインによる利益は「4000万円-1

投資効率:ひとつは賃料がアップする、あるいはダウンしないという効果や空室改善によって営業純利益( NOI )がどのくらい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1000万円の投資を行った結果、NOIが200万円アップしたとすれば、その投資は「NOI増加額200万円+投資額1000万円×100=20%」という投資効率であるといえる。

000万円=3000万円」となる。期待利回りが低ければ利益はさらに大きくなり、期待利回りが高ければ利益は圧縮され、場合によっては投資金額を下回することもありえる。

よる投資効率:もつひとつの投資判断は、その投資によってどの位の価値が上昇したかという効率だ。

仮に1000万円の投資によってNOIが200万円増加した場合、その物件のNOIに対する期待利回りが5%であれば、「NOI増加分200万円÷期待利回り5%=4000万円」の価値が上昇する( )を意味する( )の場合、4、

000万円の価値上昇のために1000万円の投資を行っている( )ので、実質的な

シ・エフ・ネットシニアコンサルタント 猪俣淳(CPM・CCIM・一級建築士)

一般的に、メンテナンスは入居者・テナントから指摘され、あるいはクレームとなつてから受動的に対処することがほとんどであると考えられる。あるいは、さまざまな理由をつけて、またあえて目を背けて繰り延べることも多いと思われる。

だからこそ戦略的なメンテナンス・資本改善は、物件に大きく競争力を付加するのである。