



# 川崎中央プランナー NEWS

## 不動産・社内近況報告 etc

2021年6月号

### 不動産会社！専門資格が大切！で？川崎中央プランナーは怎なの？



先月は、「不動産業界で働く人」の現状についてお話しましたが、今月も前月に引き続き、不動産業務について掲載します。当社の業務は大きく分けて3つの分野があり、それぞれ専門資格が大切です。具体的には・・・

#### 3つ分野とは、・・・

- 1・**賃貸業務**⇒募集・契約・更新・退去・家賃管理
- 2・**売買業務**⇒売買仲介・不動産購入
- 3・**コンサル業務**⇒相続・不動産トラブル・法律問題



#### さて、上記業務に必要とされる資格ですが、・・・

- 1・**賃貸業務**⇒宅地建物取引士・賃貸経営管理士・ファイナンシャルプランナー etc
- 2・**売買業務**⇒宅地建物取引士・不動産コンサルティングマスター etc
- 3・**コンサル業務**⇒不動産コンサルティングマスター・建築士・マンション管理士・行政書士 etc



#### です。特に・・・

コンサル業務に携わるには、複合的な能力を要求されるため、かなりの知識と経験が必要となります。

#### 川崎中央プランナーのスタッフは、・・・

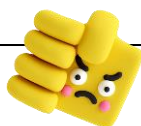
過去、大手不動産仲介会社・大手建設会社・弁護士事務所等に勤務しており、その経験を活かし各自が2つ以上の複合資格を保有している、不動産に精通した少数精鋭の**プロ集団**！！です。



プロ集団！！



### 専門資格の合格率



宅地建物取引士 (15%) ・ 中小企業診断士 (5%)  
 行政書士 (10%) ・ 不動産コンサルティングマスター (40%)  
 管理業務主任者 (20%) ・ マンション管理士 (7%)  
 2級ファイナンシャルプランナー (40%) ・ 測量士補 (25%)  
 賃貸不動産経営管理士 (30%) ・ 1級建築士 (7%)

### 川崎中央プランナーは、専門家が多い。

宅地建物取引士 (7名) ・ 中小企業診断士 (1名)  
 行政書士 (1名) ・ 不動産コンサルティングマスター (2名)  
 管理業務主任者 (2名) ・ マンション管理士 (1名)  
 ファイナンシャルプランナー (2名) ・ 測量士補 (1名)  
 賃貸不動産経営管理士 (6名)



株式会社 川崎中央プランナー

〒210-0005 川崎市川崎区東田町5番地5 ☎044-246-5831

## 「問題解決の“ヒント”！」（枠を取り外す!）



トラブルを解決するために一番大切なことは、最初の見極めです。ここで見極めを誤ってしまうと、後で大きなエネルギー（お金や時間の浪費）を使うことになってしまいます。トラブルの本質を見極めることがいかに大切なのか？言い換えれば、相手の本音を知ることがいかに大切なのか？有名なエピソードです。

### エピソード1

一個のオレンジを巡って双子の姉妹がけんかをしていました。姉も妹もこのオレンジは自分のものと言って、一步も譲りませんでした。結局話し合いがつかなかったため、オレンジを半分に分けることでやっと折り合いがつけました。すると、**[姉]**はオレンジの中身だけを食べて皮はゴミ箱に捨ててしまいました。一方**[妹]**はオレンジの皮を残して、中身は食べずにゴミ箱に捨ててしまいました。結局、**[姉]**はただオレンジを食べたかっただけで、**[妹]**はオレンジの皮でジャムを作りたかっただけでした。



オレンジの所有について「どちらに権利があるか？」だけ議論しても合意には至らないのに、前述のオレンジの話のように、相手の「本音」が分れば簡単に解決できる場合があります。トラブルの原因や相手の本心が分れば、後はお互いが納得できる、自主的で“公平”な合意を目指すこととなります。**公平とは**たとえばオレンジの所有を争っていた姉妹が、オレンジを2つに分けることになった場合、オレンジを切るのは**[姉]**、切られたオレンジを先に選ぶのは**[妹]**にするというようなことです。



#### ① コンサルト事例(相続した老朽化したアパートの建替えの相談)

築50年の老朽化したアパートを5年前に相続した。現在は、家賃が近隣相場より大きく値下がりし、修繕費も捻出できない。また、一部家賃滞納もある。出来れば建替えたいが、**誰に相談し、どの様な建設会社に依頼すれば良いのかわからない。**

#### ② 問題点は？



- 1・**建物の構造**は多様。木造、鉄骨、軽量鉄骨、鉄筋コンクリート造、どれにするか？
- 2・建設会社の**選定**、適正な**工事金額**の把握が難しい。
- 3・借主の立退き交渉はどうするか？

#### ③ 解決!!



- 1・計画地の適正から、**鉄筋コンクリート造**の5階建てを提案。
- 2・施工業者は、大手建設会社、地元の建設会社から見積もりを取り、**地元の老舗業者**を選択。
- 3・**立退き交渉**は当社がお手伝い。
- 4・**ご納得いただける金額で、無事完成し、満室経営中。**

ご相談は！⇒ ☎ 044-246-5831