

# 住生活新聞

2024年 3月 (令和6年)

No.093  
《発行》  
一般社団法人  
優良リフォーム支援協会  
〒103-0004  
東京都中央区東日本橋3丁目3番14  
TKビル4階  
TEL:050-5835-1823  
年間購読料:12,000円

## 今号の紙面

- 2面 住まい 施主を抱き込んで保険金を騙し取ろうとした悪徳業者
- 3面 住まい 流行りの省エネルギーリフォームに潜む罠
- 4面 住まい 手軽にできる花粉症対策
- 5面 住まい 補助金制度を活用した耐震補強工事の事例
- 6面 賃貸経営 万博開催が控える関西の不動産投資市場
- 8面 住まい ずっと安心して暮らせるように愛犬の老後 住まいから見直す
- 9面 賃貸経営 低投資かつ即効性のある空室対策教えます
- 10面 賃貸経営 契約していた法人が倒産3カ月分の未回収家賃はどうなる?
- 11面 経 営 スタン・ハンセン氏インタビュー第2章
- 12面 相 続 4千万円の相続税還付に成功
- 13面 賃貸経営 『真説賃貸業界史』(第71回)
- 14面 経 営 売上コミットコンサルタントとみたつみの起業の教科書
- 15面 経 営 M&A買収王の投資・経営サロン
- 16面 経 営 『闘将野村 弱小企業を一流へと導く新経営理論』

# 東証プライム上場ゼネコンで起きた 巨額横領事件 容疑者親子が ついに逮捕

2月14日、3億6千万円という前代未聞の巨額横領事件で男2人が逮捕された。

事件の舞台となったのは、東証プライム市場に上場する建設会社ヤマウラ（長野県駒ヶ根市）だ。

同社は1920年創業の長野県を代表する老舗建設会社の一つで、公共工事を主体としつつも、戸建て住宅の分譲やリフォームなど、さまざま民間事業も手掛けている。

不動産業界に従事している方には、賃貸マンションブランド『ブレインマンション』を全国にフランチャイズ展開している企業だと言った方がなじみがあるかもしれない。

2023年3月期には、約313億8100万円（連結会計上）を売り上げている。

そんな名門企業の同社で起きた今回の事件。発覚したのは昨年5月。同社の監査法人が社員による不適切な支出があったと指摘したことがきっかけだった。



個人が起こした横領事件としてはあまりにも巨額

すぐに被害届を出した同社は第三者委員会を設置して事件について詳しい調査を実施。

その結果、不正な引き出しは2013年頃から事件発覚直前まで約10年間にわたり行われていて、被害総額は今回

の逮捕容疑も含め、約26億385万円にも上ることが判明している。

逮捕されたうちの一人は、同社の元社員・村田浩幸容疑者で1988年に入社した。

1994年に経理チームに配属となり、マネージャーとして約30年間にわたり、同社及び子会社で不動産事業を手掛けるヤマウラ企画開発の経理業務を担当していた。

もう一人は浩幸容疑者の長男・村田俊樹容疑者で、上伊那郡に本社を構える建設機械レンタル・リース会社の代表を務めている。

2人は共謀して架空の請求をでっち上げて、定期的に長男の会社の預金口座に現金を振り込んでいたとされる。

横領した金は遊興費やブランド品の購入に充てられていたとされる。中には六本木や大阪で豪遊し、一晚で500万円を使っていたという報道もある。

それにしても腑に落ちないのは、これほど巨額の横領が10年間も発覚しなかったことだ。単純計算で年間3億円だ。普通、毎年これほど大きな金額の取引をしていれば、どんな会社か、どこか現場の仕事に発注しているか、把握している人間が社内に最低でも数名はいるはずだ。

また、同社の売上規模からすればわずかもかもしれないが、金額的に見れば、主要取引先の一つに名を連ねていた可能性も十分にある。それにも関わらず、同社に対して誰も関心を持っていなかったというのはおかしい話だ。

実際、ある報道は長男の会社にはほとんど営業実態はなかったとしている。ちよと調べればすぐにわかることであるにもかかわらず、それを全くしてこなかったというのは、どう考えても同社の怠慢だったと言わざるを得ない。

そもそも社員の身内が経営する会社と取引するのであれば、事前に調査を行うのが普通だ。非上場の親族経営の会社ならともかく、ヤマウラはれっきとした上場企業だ。ガバナンスに対する意識が欠如していたとしか思えない。この間に同社の決算業務を担当していた会計事務所の日も節穴だったのだろう。



長野県駒ヶ根市のヤマウラ本社 (写真はWikipediaより)

たことにされてきたのだ。大株主であれば、それなりの還元を得られていたのではないだろうか。これについて経営陣はどう責任を取るつもりなのか。今のところ、ヤマウラからは今回の逮捕劇に関するプレスリリース等は発表されていない。

「捜査中だから」というのが同社の言い分なのだろうが、それはあまりにも卑怯だと言わざるを得ない。

昨今、大手企業の不祥事が続いているが、いずれも詳細は控えるにしても、すぐに謝罪のコメントくらいは発表している。リリースを発表したところで非難の声が止むわけではないが、少なくとも非を認めて事件解決に真摯に取り組もうとしているのだからという姿勢は伝わる。

わざわざ言うまでもないが、悪いのは逮捕された容疑者二人だ。だが、それができる環境にしてしまっていた同社にも責任の一端はあるはずだ。同社も一刻も早く自らの非を認め、謝罪のコメントを発表するべきではないだろうか。

益が、10年間にも渡りなかつたことだ。本来あったはずの1年あたり約3億円もの利益が、10年間にも渡りなかつたことだ。本来あったはずの1年あたり約3億円もの利益が、10年間にも渡りなかつたことだ。

# そのリフォーム ちょっと待った!!

リフォーム取引販売士に聞きました

冬は雪による自宅損壊の被害が増えるため、詐欺的な手法で生計を立てる悪徳リフォーム業者の動きが最も活発になる時期です。しかも、中にはそうした業者と結託して、保険会社から保険金を騙し取ろうとする施主もいます。詐欺の被害に遭わないことも大事ですが、お金の目からいって、悪徳業者の口車に乗ることだけは絶対にしないでください。施主と悪徳業者が結託した保険金詐欺の事例を取材しました。

**施主を抱き込んで保険金を騙し取ろうとした悪徳業者**

**うまい話には裏がある!?**



保険金を騙し取ろうとする悪徳業者の口車には絶対に乗ってはいけない

「雪の重みで屋根に穴が開いたことになれば修理費用は全額保険金で賄える。屋根は新品同然になるし、うまくいけば家財も買い換えられる」

新潟県上越市で工務店を経営するA氏は、昔からの知人で父親から相続した築45年の一戸建てで暮らすS氏と結託

して、保険会社から保険金を騙し取ろうとしました。A氏の計画は、S氏が加入する火災保険を使って、自宅の屋根が雪で破損したことにして、その修理費用として保険金を請求するというものでした。

ここで「雪の被害なのになんで火災保険？」と疑問に思う方もいるかもしれませんが、ご存じない方もおられるかも

しませんが、実は火災保険はさまざまな自然災害も補償してくれる万能保険で、当然雪で自宅が被害を受けた場合も、その修理にかかる費用を補償してくれます。A氏はここに目を付け、保険金を騙し取ろうと企てたわけです。ちょうど良いことに、S氏の屋根は老朽化により一部が破損していました。雪が降ったタイミングでちょうど手を加え



火災保険はさまざまな自然災害の補償に対応——万能であるが故に悪用されやすい

悪徳リフォーム業者は消費者からだけお金を騙し取ろうとしているわけではありませぬ。中にはあわよくば、消費者を抱き込んで保険金や補助金などを騙し撮ろうと企てる輩もいます。皆さんも決して甘い言葉に乗らないように注意してください。リフォームト

## 信頼、安心へ必要知識！ リフォーム取引販売士検定

～どなたでもお申込みできます～

検定合格者には名刺サイズの認定証を発行

「リフォーム検定のサイト」には役立つ情報が満載!

- エコポイントなどの情報提供
- 契約書のひな形
- 法律の改正ニュース
- トラブル、成功事例
- 役立つセミナー案内
- チラシ等、営業ツール案内など...

協会会員以外の方でもお申し込みできます

**リフォーム取引販売士 検定**

詳しくは《<http://www.y-reform.or.jp/kentei/>》または

リフォームをお考えのみなさま —安心を自分で選んでいますか?—

リフォーム工事施工店のみなさま —自分は大丈夫と言い切れますか?—

契約内容を理解できる知識力

納める工事家族が笑顔に

円満工事で住生活に安心を

クレーム件数年間3万件以上

ちょっとした不注意から損害賠償へ

契約不備による訴訟やトラブル

◆大切な我が家と家族の笑顔のために知識力アップで安心リフォーム。

◆資格取得による知識の向上が、顧客様の信頼獲得に繋がります。

お申込みは3STEPで簡単

- ◆STEP1. 申込み画面をクリック
- ◆STEP2. 必要項目を入力
- ◆STEP3. すぐに受講開始!

優良リフォーム支援協会だから安心の実績!

円満工事でトラブル!!

信頼でつながる社会!!

施工会社も消費者も笑顔に!!

# 50年健康住宅



## 流行りの省エネリフォームに潜む罠

# 健康被害を引き起す 換気設備不足

こう話すのは、神奈川県相模原市にある築40年の木造戸建てに住む相原健司さん（仮名）です。

建築以来、一度もリフォームをしたことがなかった相原さん宅は、壁、床、天井に断熱材の類は一切使用されておらず、おまけに経年劣化で建具等が歪んでいた関係で、ここに隙間が出来ていました。

リフォーム後に体調に異変をきたすようになったという話をたまに耳にすることがあります。リフォームとは本来、古くなった設備や使いづらくなった間取りを今のライフスタイルに合ったものに変えることで、生活を快適にするために行うものです。それにもかかわらず、それが原因で体調不良になってしまったのは元も子もありません。リフォーム後の健康被害はどうして起こるのでしょうか？ 実例を取材しました。

自然換気が優れていると言えば聞こえは良いですが、実際は隙間風が多く、エアコンの効果が長持ちしない状態になっていました。住み慣れていたとはいえ、相原さんも高

齢になり、さすがにこの状態のまま毎年寒い冬を迎えるのは辛いと思うようになり、2017年9月に自宅をリフォームすることを決断しました。

工事を頼んだのは、地元のリフォーム業者A社。何度かポストに投函されていた「地域ナンバー1」「最安宣言！」などと書かれたチラシで名前を知っていたことから、問い合わせしたそうです。対応は非常に早く、問い合わせした翌日には担当者が来訪。問い合わせ段階で大まかな希望を伝えていたこともあり、話は

「隙間風のせいでエアコンの効きが悪かったため、地元のリフォーム会社に相談したところ、気密性を上げるためのフルリフォームを提案された。確かに家の中は暖かくなったものの、窓には常に結露がで



家の気密性を上げると自然換気はできなくなるため換気設備の設置が不可欠

ほとんど拍子に進み、3週間後にはプランが決まり、工事契約が締結されました。11月中旬、相原さんは、工事が完了し生まれ変わった我が家での新生活をスタートさせました。フルリフォームとあって、キッチンや浴室などの水回

りは新品になり、リフォーム前の面影はすっかりなくなっていました。「それこそ新築を買った気分でした。これでもう冬に家の中で震えることはないと思います」

12月に入るといよいよエアコンがフル稼働。エアコン自体を最新式のものに買い替えたこともあり、室内は以前とは比べ物にならないほど暖かく、しかも電源を切つてもゆるに2時間近くは効果が持続するようになったそうです。「気密性を上げただけでこんなに変わるものなのかと驚きました。しかし、それがまさかあんなことになるなんて…」



結露はカビが繁殖する原因になる

「カーテンがびしょびしょに濡れていたんです。それまでまったく気にしていなかったのですが、よく見たらレースの下の部分に黒いシミ…。よく見たらカビでした。もうビックリしましたね」

最近新築、リフォーム問わず、家の気密性はどんどん高くなる傾向にあります。気密性が上がればエアコンの効率は長持ちするようになり、その分、電気代を抑えることができます。しかし、一方で特にエアコンの使用頻度が上がる夏や冬は、外気温との差が大きくなるため、室内に結露が生じやすくなるという欠点もあります。昔の家は適度な隙間で自然換気ができていたため、結露が生じることは

1月に入ると、相原さんはある異変に気付きました。その日は朝から冷え込みがきつかったため、一日中エアコンをつけていました。夕方になり、カーテンを閉めようとした相原さんは、手に嫌な感触を覚えました。

「実はプランの最終段階で、さらに気密性を高めるための工事を追加してもらいました。その際に換気能力を見誤ったため、今回のような事態が発生したとのことでした。すぐに対応してくれたため事なきを得ましたが、放っておいたら窓や壁にもカビが生えて、へたをしたら健康被害も生じていたかもしれません」

省エネの観点から、気密性を上げることは確かに大切です。しかし、一方で換気を軽視すると、とんでもない事態になることがあります。皆さんはリフォームに関してなかなか困りごとはありませんか？

ご相談はお近くの全国優良リフォーム会員まで。

**業界最多の20万部発行**

●住生活新聞の発行

一般社団法人 優良リフォーム支援協会は、「住まいと暮らしの新しいご提案を通じて、より豊かで快適な暮らしの実現を目指す」ことを掲げ、業界最多の20万部を発行する住生活新聞の発行をしています。当新聞の発行を通じて、広報、経営計画、運営や集客コンサルティングなど様々な角度からビジネスを創り出し、社会貢献に向けた土台作りには貢献しています。

□会費

【入会金】なし 【会費】年額4,800円

住生活新聞購読料(年12回)含む12,000円相当

**会員特典**

- 住生活新聞の購読(年12回)…毎月郵送でお届け
- 優良リフォーム業者ポータルサイトの利用
- 認定制度利用・各種セミナーへの無料参加
- 起業・承継・M&Aのビジネスマッチング
- 苦情・相談窓口の利用

**【申込方法】**

住生活新聞 検索

購読申込バナーをクリック

購読申込 について  
詳しくはこちら

必要情報を入力して申し込み

一般社団法人 優良リフォーム支援協会  
TEL 050-5835-1823  
info@y-reform.or.jp

# 住生活新聞 購読会員入会のご案内

# 今年もやってきた花粉症の季節

# 手軽にできる花粉症対策

3月になり、少しずつ寒さが和らいできました。そろそろ換気のために窓を開ける機会が増える頃ですが、この時期、どうしても気になるのが花粉です。「空気を入れ替えをしたいけれど、部屋の中に花粉が入るのは嫌」という方は多いのではないでしょうか。

今回は花粉をシャットアウトするためのリフォームのポイントをご紹介します。

## ①室内物干し

春先は外に干した洗濯物に大量の花粉が付着する時期。花粉アレルギーをお持ちの方は、室内物干しを置くことで、花粉が室内に舞い上がるのを防ぎたいですね。

もちろん、物干し台を置くとなると、それなりに場所を取り、折り畳み式のものでも乾かしている間は邪魔です。そこでお勧めしたいのが、天井や壁に設置するタイプの収納式物干しです。これであれば使わないときは畳んでおけばいいので、邪魔になりません。

## ②浴室暖房乾燥機

リビングなどに室内物干しを設置したくない、あるいは取り付けるためのスペースがないという方には浴室暖房乾燥機がお勧めです。部屋干しに比べて生乾きによる嫌な臭いも発生するリスクも少なく、短い時間で洗濯物が乾きます。花粉症対策だけでなく、雨の日や梅雨の季節の洗濯にも役立ちます。

また、昨今は入浴時にヒートショックで体調を崩す方が増えていますが、浴室暖房乾燥機を使えばあらかじめ浴室内を温めておくことができますので、ヒートショックを防ぐこともできます。ただし、在来工法の浴室には設置できない場合がありますので、導入を検討する場合はきちんと確認しておいてください。

# 室内物干しで洗濯物への花粉の付着をシャットアウト！

# 空気清浄機置くならまずは玄関に！

ちょっとした工夫で花粉症の症状を和らげることができる



多いのではないのでしょうか。網戸があればどうにかなるのでは？と思う方もいるかもしれませんが、花粉は一般的な網戸だけでは完全に侵入を防ぐことはできません。どうにかしてきれいな空気を室内に取り込むことはできないので、花粉を取り入れるのは避けたいですね。

花粉を取り入れるのは避けたいので、玄関や窓周りに置くのがもっとも効果的です。最新の空気清浄機は花粉やホコリを吸収してくれるだけでなく、マイナスイオンを放出して空気の清浄もしてくれます。室内環境を清潔に保つうえで、必須の設備といえるでしょう。



どれを取り入れるかは、ご予算にもよると思います。そもそも設置場所を確保できないと話になりません。皆さんのご家庭にはどの対策が最適なのか、ご不明な点はお近くの全国優良リフォーム会員にご相談ください。

## 急な台風被害の工事出費!? でもお金がない! という方

### 住宅ローン+リフォームローンのまとめで借換えを検討してみは?

20年前は金利が2%以上の住宅ローンでした。と、いうことは…住宅ローン+リフォームローンのまとめで借換えで、実質、毎月の支払いが安くなることのあるのです。

**全国優良リフォーム会員** で検索

イオン銀行 住宅ローン  
イオングループでのお買い物  
毎日 **5% OFF**  
住宅ローンご契約者限定特典イオンセレクトクラブ

イオン銀行 住宅ローン お借換えをご検討中の方

当初10年固定特別金利プラン	住宅ローン金利プラン(お借換え限定)
10年固定 年 <b>0.69%</b> 10月10日現在 店頭表示利率 年 2.90%	変動金利 年 <b>0.47%</b> 10月10日現在 店頭表示利率 年 2.27%

取扱い期間：2019年10月10日(水)～2024年1月9日(水)までにお申込みいただき、2024年12月28日(月)までにお借入れいただいた方です。

現在は無料で耐震診断を実施している自治体も多い



### 耐震診断

年明けの能登半島沖地震で注目度の上がっている耐震リフォームを対象にした補助金・助成金制度。今回も制度を使ったりリフォーム事例を

## 損をしない住まいづくりとは？

# 賢い補助金制度の使い方

日本の木造戸建ての9割が地震で倒壊の可能性!?

# 補助金制度を活用した耐震補強工事の事例

ご紹介します。

愛知県名古屋市に在住の井原健介さん(仮名)。ご自宅はお父様から相続した1978年築の木造2階建て。2018年に地元のリフォーム会社に頼んで耐震補強工事を行いました。

井原さん宅は、延べ床面積が約150㎡で間取りは5LDK。過去に起こった地震では目立つような被害はなく、築年数のわりに丈夫な建物でした。しかし、いくつもの地震を乗り越えてきた躯体もさすがに限界が近づいていたように、自治体の勧めで専門家による無料耐震診断を受けたところ、コンクリートでできた建物の基礎にヒビが見つかったそうです。

「今のままの状態を放置しておくのは非常に危険です。早急に耐震補強工事をした方がよいで

しょう」

と提案を受け、井原さんは耐震補強工事を決断しました。

井原さんは当初、工事のために800万円を用意しました。

しかし、建物が古く、基礎以外にもいくつか傷みの激しい箇所が見つかったことから、予想よりも大掛かりな工事が必要に。結局、基礎の一部作り直しや各所への補強金具の設置、耐力壁の追加などで、最終的な見積金額は予算を100万円オーバーしてしまいました。しかし、急な工事だったこともあり、井原さんもさすがに100万円の追加費用をすぐに用意することはできません。

どうしたものか…と困り果てた井原さんの様子を見た工務店の担当者は、「今回の工事はそもそも自治体の無料診断から始まっています。おそらく自治体の方で耐震補強工事を対象にした補



助金制度なり助成金制度など用意しているはずでしょうか一度問い合わせてみてはどうですか？」とアドバイス。

これを聞いた井原さんが早速、市の担当部署に確認したところ、補助金制度の対象条件に合致していることが判明。審査の結果、総額150万円の補助金が下りることになったそうです。

井原さんが準備した800万円と合わせた合計950万円に對し、見積り金額は900万円。結果的に、差し引き50万円の余裕が生まれることになりました。

「実はキッチンを交換することは家内に話していませんでした。サプライズのプレゼントのつもりだったのでも…」

兎にも角にも、井原さんご夫妻は耐震補強工事による安心と、キッチン交換による快適さを同時に手に入れることに成功しました。リフォーム後の耐震診



断の結果も1・24と上々で、築年数を考えると十分な耐震性を確保することができたそうです。

現在、世の中にある木造戸建て住宅のうち90%以上は、「地震で倒壊の可能性がある」とあるいは「可能性が高い」と言われているそうです。驚くべきことに、地震の際に倒壊する可能性が少ない木造戸建てはわずか10%しかないのです。木造戸建てにお住まいの方は、この機会にぜひ、ご自宅の耐震補強工事について検討してみてください。耐震補強工事を対象にした補助金制度は、おそらく国内のほとんどの自治体で実施しています。「お金がかかるから…」と諦めてしまう前に、一度補助金に詳しいお近くの全国優良リフォーム会員に相談してみたいかがでしょうか。

工務店の担当者は、「この余剰金を使って、25年前に交換したきりだったキッチンの入れ替えをしてみてもどうでしょうか？最新式のものを使い勝手も良く、奥様も喜ばれると思いますよ」と提案しました。

井原さんは奥様へのプレゼントのつもりでこの提案を受け入れました。工事にかけた期間は約1カ月半。完成した物件の引き渡しに井原さんと共に訪れた奥様は、キッチンが新しくなっているのを見てとても驚いたそうです。

## 会計代行 記帳代行

インボイス制度にも対応

本業に集中できる!!  
**個人事業主の心強いミカタ!!**

ムダ無い設計で導入カンタン!!

**自営業・リフォーム会社・不動産会社様必見!**

**法人・個人の会計業務をおまかせ**

日常の会計業務(領収書の管理と帳簿づけ)や月次作業をプライバシー厳守でおこないます

≡ シンプルで分かりやすい 安く安心の料金プラン ≡

<p>◆ 仕分け・月次作業 領収書・レシート 100枚まで</p> <p style="background-color: #0070c0; color: white; padding: 2px;">月額 11,000円 [税込]</p> <p>領収書・レシート100枚追加ごとに+11,000円 [税込]</p>	<p>◆ 経理作業 給与計算・事務作業</p> <p style="background-color: #0070c0; color: white; padding: 2px;">月額 33,000円 [税込] ~</p> <p>社員数や業務内容によってお見積りさせていただきます</p>
---	--

ご利用はとてカンタン! 領収書・レシートのコピーをレターパックで送るだけ!

1 毎月、領収書・レシート通帳のコピーをレターパックに詰めてお送りください → 2 到着した領収書・レシートを正しく仕分けし、帳簿の管理をおこないます → 3 決算・確定申告前にデータ化してお返ししますので税理士様へご提出ください

お問い合わせは ▶ 総合窓口 **住生活新聞** メール [info@jsnp.co.jp](mailto:info@jsnp.co.jp)

「西区や浪速区などはいかがでしょうか？特に浪速区は訪日外国人にも知名度が高く、コロナ禍が沈静化して以降、人気が再沸騰しています。」

**B氏** 西区、浪速区はもともと商業地のイメージが強いですが、昨今は住宅地としての整備が一気に進み、レゾ

「西区や浪速区などはいかがでしょうか？特に浪速区は訪日外国人にも知名度が高く、コロナ禍が沈静化して以降、人気が再沸騰しています。」

**B氏** 西区、浪速区はもともと商業地のイメージが強いですが、昨今は住宅地としての整備が一気に進み、レゾ

か。皆さんのご意見をお聞かせください。」

**A氏** 万博開催地となる夢洲がある此花区は、他に二階サルスタジオ・ジャパンもあり、海外でもある程度の知名度があります。市中心部から見ると西端で少し離れている印象もありますが、電車、車ともにアクセス面については非常に優れています。万博開催に合わせて今後さらに交通網が整備されるようなので、投資対象としては非常に魅力的だと思います。

**C氏** 現時点では此花区に保有している物件は無いのですが、現在いくつか商談を進めているものがあります。Aさんがおっしゃるように大阪市の中心からは少し外れているように見えますが、ポテンシャルは非常に高い。実際、地価を見るとここ数年、マインズ変動はほとんどありません。万博開催が近づくと、上がっていくという見方が大勢を占めています。今後の上がり幅を期待するのであれば、間違いなく此花区は一番注目すべきエリアだと思います。



「大阪の中心地、北区についてはどんな印象ですか。」

**A氏** 安定性については大阪市内の中でも群を抜いていると思います。ただ、最近では高騰し過ぎて手を出しにくくなっているというのが、正直な感想です。古い家屋が密集していた中津近辺も、今ではすっかり傷跡も癒え、今ではかなりマシになりました。オフス需要はイマイチですが、住居系や店舗系の不動産の価格はほとんど上がっています。間違いなく、注目に値するエリアです。

「大阪市以外ではどこか注目のエリアはありますか。」

**B氏** 個人的には北摂だと思っています。大阪の中心地である梅田と北摂を結ぶ大阪メトロ御堂筋沿線・北大阪急行南北線は、今春に北に約2.5km延伸され、2駅が新規開業します。もともとファミリー層を中心に人気があったエリアですが、新駅開業を機にさらに人気が高まることは間違いありません。計画が発表されてから30年以上たちましたが、箕面市と北大阪急行電鉄は、よく諦めることなくやり遂げたなと思います。

「北摂の新興ベッドタウンと聞くと、15年くらい前に開発された「彩都」を思い出します。あちらは当初の期待に比べると、今はだいぶ落ち着いた感じがしますが、同じようなことにはならないでしょうか。」

**A氏** 北大阪急行線の「彩都」とは大阪市内へのアクセスにかなりの差があります。前者が電車1本で行けるのに対して、後者はモノレールから一度乗り換えなければなりません。たまたま一回といえ、かなり面倒くさいです。それに「彩都」は静かで治安は良いかもしれ

「北摂の新興ベッドタウンと聞くと、15年くらい前に開発された「彩都」を思い出します。あちらは当初の期待に比べると、今はだいぶ落ち着いた感じがしますが、同じようなことにはならないでしょうか。」

**A氏** 北大阪急行線の「彩都」とは大阪市内へのアクセスにかなりの差があります。前者が電車1本で行けるのに対して、後者はモノレールから一度乗り換えなければなりません。たまたま一回といえ、かなり面倒くさいです。それに「彩都」は静かで治安は良いかもしれ

「北摂の新興ベッドタウンと聞くと、15年くらい前に開発された「彩都」を思い出します。あちらは当初の期待に比べると、今はだいぶ落ち着いた感じがしますが、同じようなことにはならないでしょうか。」

**A氏** 北大阪急行線の「彩都」とは大阪市内へのアクセスにかなりの差があります。前者が電車1本で行けるのに対して、後者はモノレールから一度乗り換えなければなりません。たまたま一回といえ、かなり面倒くさいです。それに「彩都」は静かで治安は良いかもしれ



「北摂の新興ベッドタウンと聞くと、15年くらい前に開発された「彩都」を思い出します。あちらは当初の期待に比べると、今はだいぶ落ち着いた感じがしますが、同じようなことにはならないでしょうか。」

**A氏** 北大阪急行線の「彩都」とは大阪市内へのアクセスにかなりの差があります。前者が電車1本で行けるのに対して、後者はモノレールから一度乗り換えなければなりません。たまたま一回といえ、かなり面倒くさいです。それに「彩都」は静かで治安は良いかもしれ

「北摂の新興ベッドタウンと聞くと、15年くらい前に開発された「彩都」を思い出します。あちらは当初の期待に比べると、今はだいぶ落ち着いた感じがしますが、同じようなことにはならないでしょうか。」

**A氏** 北大阪急行線の「彩都」とは大阪市内へのアクセスにかなりの差があります。前者が電車1本で行けるのに対して、後者はモノレールから一度乗り換えなければなりません。たまたま一回といえ、かなり面倒くさいです。それに「彩都」は静かで治安は良いかもしれ

「北摂の新興ベッドタウンと聞くと、15年くらい前に開発された「彩都」を思い出します。あちらは当初の期待に比べると、今はだいぶ落ち着いた感じがしますが、同じようなことにはならないでしょうか。」

**A氏** 北大阪急行線の「彩都」とは大阪市内へのアクセスにかなりの差があります。前者が電車1本で行けるのに対して、後者はモノレールから一度乗り換えなければなりません。たまたま一回といえ、かなり面倒くさいです。それに「彩都」は静かで治安は良いかもしれ

「北摂の新興ベッドタウンと聞くと、15年くらい前に開発された「彩都」を思い出します。あちらは当初の期待に比べると、今はだいぶ落ち着いた感じがしますが、同じようなことにはならないでしょうか。」

**A氏** 北大阪急行線の「彩都」とは大阪市内へのアクセスにかなりの差があります。前者が電車1本で行けるのに対して、後者はモノレールから一度乗り換えなければなりません。たまたま一回といえ、かなり面倒くさいです。それに「彩都」は静かで治安は良いかもしれ

「北摂の新興ベッドタウンと聞くと、15年くらい前に開発された「彩都」を思い出します。あちらは当初の期待に比べると、今はだいぶ落ち着いた感じがしますが、同じようなことにはならないでしょうか。」

**A氏** 北大阪急行線の「彩都」とは大阪市内へのアクセスにかなりの差があります。前者が電車1本で行けるのに対して、後者はモノレールから一度乗り換えなければなりません。たまたま一回といえ、かなり面倒くさいです。それに「彩都」は静かで治安は良いかもしれ

「北摂の新興ベッドタウンと聞くと、15年くらい前に開発された「彩都」を思い出します。あちらは当初の期待に比べると、今はだいぶ落ち着いた感じがしますが、同じようなことにはならないでしょうか。」

**A氏** 北大阪急行線の「彩都」とは大阪市内へのアクセスにかなりの差があります。前者が電車1本で行けるのに対して、後者はモノレールから一度乗り換えなければなりません。たまたま一回といえ、かなり面倒くさいです。それに「彩都」は静かで治安は良いかもしれ

**諦めない者だけに明日はある**

資金繰り・経営改善 M&A 事業継承 経営相談

ご相談までの流れ  
①メールかお電話にてご連絡。②相談内容の詳細をメール等で確認します。  
③東京・愛知・大阪・福岡のいずれかで、ご面談・ご相談。今後の方向性を決めさせていただきます。

**「初回のご相談料金は無料」**

現状の内容の良い・悪いにかかわらず、将来性のある会社には出資しております。事業を加速させたい、拡大したいといった場合、当社が出資をさせていただくこともございます。私どもの出資のポイントは、決算書ではありません。最後は、社長の人格と「やる気」です。「やる気」に勝るものはありません。それに対して、当社は経験をご提供させていただきます。

**「事業再生」**

起承投資育成株式会社 TEL.050-3821-2962 info@jsnp.co.jp



「こんにちは。お忙しい中、こうしてお集まりくださりありがとうございます。今回は2024年以降の関西不動産投資市場の展望について、皆さんのご意見をお聞かせいただきたいと思います。それぞれ立場が違いますので、いろいろな意見があると思います。付度なく正直なご意見をお聞かせください。よろしくお願ひします。まずは簡単な自己紹介からお願いします。」

**A氏** こんにちは。私はオフィスの仲介・管理をメインに手掛ける不動産会社に勤務しています。業界に入ってから30年、そのほとんどを大阪で過ごしている。関西の不動産市場についてはそれなりに精通しているつもりです。実務経験をもとに、意見を述べさせていただきます。よろしくお願ひします。

「大阪の中心地、北区についてはどんな印象ですか。」

**A氏** 安定性については大阪市内の中でも群を抜いていると思います。ただ、最近では高騰し過ぎて手を出しにくくなっているというのが、正直な感想です。古い家屋が密集していた中津近辺も、今ではすっかり傷跡も癒え、今ではかなりマシになりました。オフス需要はイマイチですが、住居系や店舗系の不動産の価格はほとんど上がっています。間違いなく、注目に値するエリアです。

「大阪市以外ではどこか注目のエリアはありますか。」

**B氏** 個人的には北摂だと思っています。大阪の中心地である梅田と北摂を結ぶ大阪メトロ御堂筋沿線・北大阪急行南北線は、今春に北に約2.5km延伸され、2駅が新規開業します。もともとファミリー層を中心に人気があったエリアですが、新駅開業を機にさらに人気が高まることは間違いありません。計画が発表されてから30年以上たちましたが、箕面市と北大阪急行電鉄は、よく諦めることなくやり遂げたなと思います。

「北摂の新興ベッドタウンと聞くと、15年くらい前に開発された「彩都」を思い出します。あちらは当初の期待に比べると、今はだいぶ落ち着いた感じがしますが、同じようなことにはならないでしょうか。」

**A氏** 北大阪急行線の「彩都」とは大阪市内へのアクセスにかなりの差があります。前者が電車1本で行けるのに対して、後者はモノレールから一度乗り換えなければなりません。たまたま一回といえ、かなり面倒くさいです。それに「彩都」は静かで治安は良いかもしれ

「北摂の新興ベッドタウンと聞くと、15年くらい前に開発された「彩都」を思い出します。あちらは当初の期待に比べると、今はだいぶ落ち着いた感じがしますが、同じようなことにはならないでしょうか。」

**A氏** 北大阪急行線の「彩都」とは大阪市内へのアクセスにかなりの差があります。前者が電車1本で行けるのに対して、後者はモノレールから一度乗り換えなければなりません。たまたま一回といえ、かなり面倒くさいです。それに「彩都」は静かで治安は良いかもしれ

「北摂の新興ベッドタウンと聞くと、15年くらい前に開発された「彩都」を思い出します。あちらは当初の期待に比べると、今はだいぶ落ち着いた感じがしますが、同じようなことにはならないでしょうか。」

**A氏** 北大阪急行線の「彩都」とは大阪市内へのアクセスにかなりの差があります。前者が電車1本で行けるのに対して、後者はモノレールから一度乗り換えなければなりません。たまたま一回といえ、かなり面倒くさいです。それに「彩都」は静かで治安は良いかもしれ

「北摂の新興ベッドタウンと聞くと、15年くらい前に開発された「彩都」を思い出します。あちらは当初の期待に比べると、今はだいぶ落ち着いた感じがしますが、同じようなことにはならないでしょうか。」

**A氏** 北大阪急行線の「彩都」とは大阪市内へのアクセスにかなりの差があります。前者が電車1本で行けるのに対して、後者はモノレールから一度乗り換えなければなりません。たまたま一回といえ、かなり面倒くさいです。それに「彩都」は静かで治安は良いかもしれ

「北摂の新興ベッドタウンと聞くと、15年くらい前に開発された「彩都」を思い出します。あちらは当初の期待に比べると、今はだいぶ落ち着いた感じがしますが、同じようなことにはならないでしょうか。」

**A氏** 北大阪急行線の「彩都」とは大阪市内へのアクセスにかなりの差があります。前者が電車1本で行けるのに対して、後者はモノレールから一度乗り換えなければなりません。たまたま一回といえ、かなり面倒くさいです。それに「彩都」は静かで治安は良いかもしれ

「北摂の新興ベッドタウンと聞くと、15年くらい前に開発された「彩都」を思い出します。あちらは当初の期待に比べると、今はだいぶ落ち着いた感じがしますが、同じようなことにはならないでしょうか。」

**A氏** 北大阪急行線の「彩都」とは大阪市内へのアクセスにかなりの差があります。前者が電車1本で行けるのに対して、後者はモノレールから一度乗り換えなければなりません。たまたま一回といえ、かなり面倒くさいです。それに「彩都」は静かで治安は良いかもしれ

「北摂の新興ベッドタウンと聞くと、15年くらい前に開発された「彩都」を思い出します。あちらは当初の期待に比べると、今はだいぶ落ち着いた感じがしますが、同じようなことにはならないでしょうか。」

**A氏** 北大阪急行線の「彩都」とは大阪市内へのアクセスにかなりの差があります。前者が電車1本で行けるのに対して、後者はモノレールから一度乗り換えなければなりません。たまたま一回といえ、かなり面倒くさいです。それに「彩都」は静かで治安は良いかもしれ

「北摂の新興ベッドタウンと聞くと、15年くらい前に開発された「彩都」を思い出します。あちらは当初の期待に比べると、今はだいぶ落ち着いた感じがしますが、同じようなことにはならないでしょうか。」

**A氏** 北大阪急行線の「彩都」とは大阪市内へのアクセスにかなりの差があります。前者が電車1本で行けるのに対して、後者はモノレールから一度乗り換えなければなりません。たまたま一回といえ、かなり面倒くさいです。それに「彩都」は静かで治安は良いかもしれ

「北摂の新興ベッドタウンと聞くと、15年くらい前に開発された「彩都」を思い出します。あちらは当初の期待に比べると、今はだいぶ落ち着いた感じがしますが、同じようなことにはならないでしょうか。」

**A氏** 北大阪急行線の「彩都」とは大阪市内へのアクセスにかなりの差があります。前者が電車1本で行けるのに対して、後者はモノレールから一度乗り換えなければなりません。たまたま一回といえ、かなり面倒くさいです。それに「彩都」は静かで治安は良いかもしれ

**彩生館コールセンター**

電話受付代行サービス

あなたの会社のお電話をかわりに対応

シンプル料金プラン 「1日あたり750円(税込)〜」

- ◆平日9時間バック  
●月～金曜日 9～18時まで  
月額 16,500円(税込)  
1日あたり 750円(税込)  
(1か月のうち平日22日換算)
- ◆プラス土日バック  
●平日+土曜日 9～18時まで  
月額 28,600円(税込)  
1日あたり 1,100円(税込)  
(1か月のうち平日22日+土曜日4日換算)

★上記のプラン以外の「希望の曜日だけ」や「短期間だけ」などのカスタマイズも可!

おひとり・少人数で業務をされている方  
**電話対応に** お困りでは  
ないですか?

「電話のために商談や作業の手が止まる」「かかってきた電話に出られない」など…

解決します!

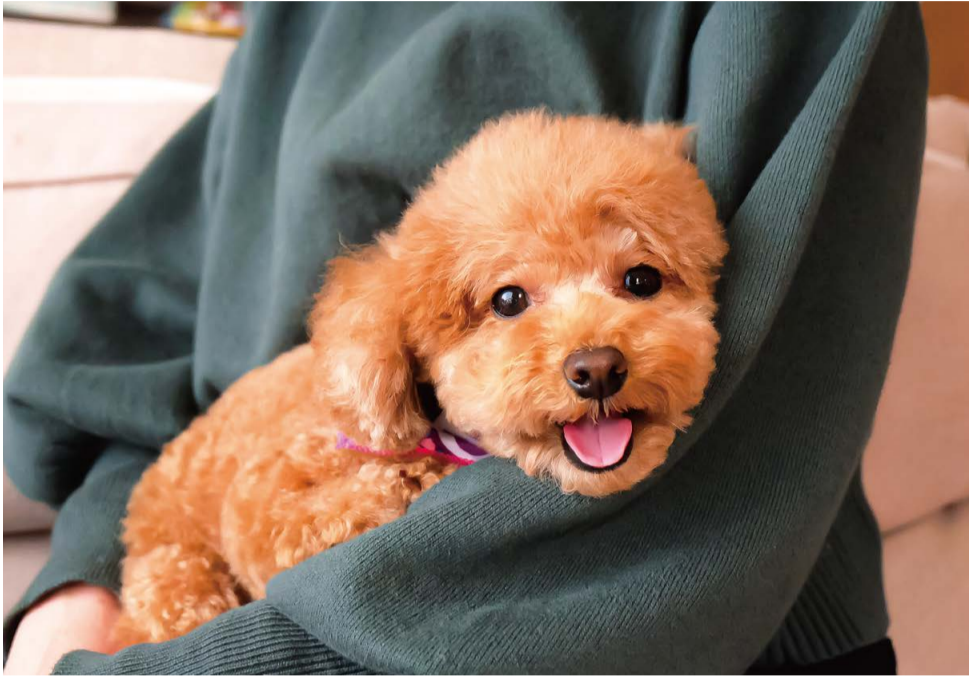
コスト削減!! 業務の効率化がすすむ!  
必ずつながる!! あなたの信用を高める!  
売上アップ!! チャンスを逃さない!

お問い合わせは ▶ 総合窓口 住生活新聞 メール info@jsnp.co.jp



AMILIE  
愛犬家住宅 愛猫家住宅  
プレゼンツ

# 犬や猫にもやさしい 家づくりをはじめよう



## ずっと安心して暮らせるように 愛犬の老後、住まいから見直す

### 46%以上がシニア犬 進むペットの高齢化

ペットにも高齢化が進んでいます。ある調査によると国内で飼育されている犬の約46%が7歳以上の「シニア犬」。シニア期には筋力低下による歩行困難、認知症に伴う徘徊や夜鳴きが起こりやすく、建材などを工夫して安心できる住環境にすることが大

切です。今月は、シニア犬の暮らしをサポートする製品を紹介します。

### 愛犬の健康と快適さを サポートする製品

シニア犬にとって脚や腰へ負担をかける段差は避けたいところ。城東テクノの「ハウスステップ(Rタイプ)」は、掃き出し窓や勝手口からお

庭へ出る際の段差解消に最適なステップです。一段の高さは17.5ミリと、愛犬はもちろん、子どもや高齢者にも安全な高さ。簡単な施工で設置でき、シロアリ対策にもなります。

「リラクッション(アロン化成)」は筋力が低下し、立った姿勢を保つことができなくなったシニア犬の全身を支え

るクッション。家族が集まるリビングに置けば愛犬も一緒にラクな姿勢で過ごせます。小型犬〜大型犬までぴったりのサイズが選べます。

認知症のシニア犬は環境変化が苦手。家具の配置換えは避け、慣れ親しんだ場所で過ごせる環境を整えましょう。「ネオシート+カーボンDX(コーチョー)」は5

層構造のペットシート。突然の粗相もしっかり吸収し抜群の消臭効果で、床材の保護にも役立ちます。

シニア期の愛犬に優しい設備、いかがでしたか? 愛犬家・愛猫家住宅のAMILIEは、ペットとオーナーさんが心豊かに暮らせる住まいづくりをさまざまな視点で提案しています。

### おすすめ商品 多機能ステップ

#### ハウスステップ(Rタイプ)

メーカー/城東テクノ

掃き出し窓や勝手口の段差解消と大容量の収納スペースにもなる多機能ステップ。水洗いできてお手入れ簡単!

商品についてより詳しくみたい方はこちら▶



### おすすめ商品 姿勢サポートクッション

#### リラクッション

メーカー/アロン化成

加齢などで足腰が弱まったワンちゃんのためのクッション。立った姿勢をしっかり支え、床ずれを防ぎます。

商品についてより詳しくみたい方はこちら▶



### おすすめ商品 ペットシート

#### ネオシート+カーボンDX

メーカー/コーチョー

瞬間スポット吸収でおしっこをスピード吸収。炭シートの層が強力な消臭効果を発揮して室内はいつも快適に。

商品についてより詳しくみたい方はこちら▶



より良い住まいの提案をご検討中の工務店様 必見! セミナー情報!!

◆将来不安が叫ばれる住宅市場…。その中で、伸び続けるペット愛好家の住宅需要が商機に!!

## ペット愛好家住宅需要獲得セミナー



### ▼こんなお悩みありませんか?

他社と差別化を図りたいが、自社に合ったものが見つからない

数年後も受注が順調に取れているか不安がある

最近犬や猫を飼うお客様が多いが、アドバイスできるほど知識がない

### 👍 そのお悩みを解決します!

- ★犬や猫と快適に暮らすための住まい提案がいま必要とされています。
- ★累計5,800名以上が愛犬家・愛猫家住宅コーディネーターを受講、活躍中。
- ★ペット愛好家はお困りごとがたくさん、喜ばれる住まい提案とは。
- ★新築、リフォーム、分譲、中古買取再販でも成功事例多数… など。

ペット愛好家向けの住まい提案は今後まだまだ拡大が見込まれる市場です。この市場の取り組み方を学べるまたとないチャンス!



詳細・セミナー申し込みはこちら▶  
一般社団法人ペットライフスタイル協会



# 家主なら知って おきたい満室経営のツボ

## 残り1カ月の繁忙期 低投資かつ即効性のある 空室対策教えます

2024年になって早くも2カ月が経過しました。「あつという間だった...」「まだ2カ月か...」

反応は置かれた立場によってさまざまだと思いますが、空室を抱えたアパート・マンションオーナーは、おそらく前者ではないでしょうか？

あと1カ月もすれば繁忙期は終わります。もしそれまでに新たな入居契約者を確保することができなければ最悪1年先まで部屋は空いたままで

す。家賃が6万円であれば72万円、10万円であれば120万円の損失です。とはいえ、今から部屋が埋まらない原因を検証している時間はありません。今回は少ない投資でかつ、即効性のある厳選空室対策をご紹介します。

まず、2つのうち前者です。家賃を下げれば簡単に問題は解決しそうなものですが、実はこれは愚策です。というのも、一般的に家賃を下げるマナーの悪い方が入居するリスクが高くなると言われているからです。

空室がなぜ埋まらないのか？家賃が高いのか、最寄駅から遠いのか、はたまた設備が老朽化しているのか。その原因は物件によって異なるからです。

マナーの悪い入居者は近隣住民とトラブルを起こすことがあり、さらには家賃を滞納する可能性もあります。「どんな入居者でも構わないから満室にしたい」というのであれば話は別ですが、たい

いのオーナーは「できればマナーの良い入居者に入ってもらいたい」と思っているはずですが、

しかも、一度家賃を下げることで再び上げるのは簡単ではありません。物件内ではいろいろな家賃が存在していると、それが既存の入居者に知れたときにトラブルになることもあります。したがって、いくら空室を埋めるためとはいえ、簡単に家賃を下げてはいけません。家賃を下げるのはあらゆる手を尽くした後の最終手段だと思ってください。

となれば、老朽化した設備をどうにかするしかありません。設備は10年もすれば陳腐化します。今の入居者ニーズに合っていないものは、定期的に更新していかなければなりません。とはいえ、お金は無限にあるわけではありませんが、できる投資には限りがあります。少ない投資でかつ即効性のあるもの、そんな設備を選んで導入しなければなりません。

需要の高さから考えたら、真っ先に導入すべきは「入居者無料インターネット設備」です。今や生活にインターネットは欠かせません。生活用品だけでなく食事だってネットで注文する時代です。仕事や学業もネットがなければできません。電気、水道、ガスに続く第4のインフラとなったインターネットが無料で使いたいと考える方は必ずいます。

す。月々の利用料はオーナー負担となりますが、戸当たり数百円程度です。負担をするのが嫌だという方は、共益費などに上乗せして回収することもできます。いずれにせよ、設備投資を考えるのであれば、まずは入居者無料インターネットがお勧めです。

次に検討すべきはセキュリティカメラです。先述したように、最近は生活にかかわるさまざまなものをネットで注文する方が増えました。ということもつまり、日常的に入居者以外の人間が配達員として物件に入りますということになります。注文した方は気にならないかもしれませんが、他の入居者にとってはあまり心地の良い状況ではありません。万が一の場合に備えて、防犯環境はしっかり整えておいた方が入居者受けは良いはず。今は昔と違い、家電量販店に行けば、高性能な防犯カメラを数万円で買うことができます。費用対効果の高い空室対策と言えるでしょう。

最後にお勧めしたいのは温水洗浄便座です。40代より上の年齢の方は必ずしもそうではありませんが、最近の若い世代はみんな温水洗浄便座のトイレで育っています。したがって、温水洗浄機能がな

いとトイレで用を足すことができません。「えっ？」と思われるかもしれませんが、実際にそうした若者は多いようです。もしお持ちの物件のトイレに温水洗浄便座が付いていないのであれば、すぐに導入を考えてください。もともと、温水洗浄便座は今や「あつて当たり前」の設備という認識が一般です。したがって、これを導入したからといって入居が決まったり、家賃が上がったりはしません。しかし、入居が決まらない要因になる可能性は十分にあります。安いものだと3万円から4万円代くらいで導入できるものもありますので、ぜひ検討してみてください。

繁忙期の終わりはすぐそこまで近づいています。残り1カ月で満室を実現できるかどうかは、オーナーの皆さんの決断一つにかかっています。賃貸経営に関するご相談はお近くの全国優良リフォーム会員まで。



満室経営は適正家賃や立地条件、需要に即した設備などのさまざまな条件が整って初めて実現できる

入居者は近隣住民とトラブルを起こすことがあり、さらには家賃を滞納する可能性もあります。「どんな入居者でも構わないから満室にしたい」というのであれば話は別ですが、たい

す。月々の利用料はオーナー負担となりますが、戸当たり数百円程度です。負担をするのが嫌だという方は、共益費などに上乗せして回収することもできます。いずれにせよ、設備投資を考えるのであれば、まずは入居者無料インターネットがお勧めです。



入居者無料のインターネットサービスは低価格で即効性のある空室対策として需要が高い

### 利用者募集 東京サテライトオフィス 東日本橋

東京都内に使い勝手のよい拠点をつくりませんか  
 ▶東京都中央区「東日本橋」駅・「馬喰町」駅・「馬喰横山」駅 徒歩1分

- ★東京都内で打ち合わせができる!
- ★東京で本店・支店登記ができる!
- ★郵便物の受け取りができる!
- ★他社の方と交流ができる!

シェアオフィス

月額18,000円(税別)で設備・サービス使い放題!

詳細は info@colorsjapan.co.jp まで ▶「東京サテライトオフィスの件」としてご連絡ください

- オフィス機器
- ロッカー
- 応接スペース
- 飲み物無料
- BARで夜の打ち合わせも



# 賃貸経営 トラブル 相談室

## 契約していた法人が倒産 3カ月分の未回収家賃は どうなるの？



写真はイメージ

家賃収入が不労所得と言われていたのは昔のこと  
今はさまざまなトラブルが付きまどう手のかかるビジネス

「契約していた法人が倒産してしまい、滞納していた3カ月分の家賃を踏み倒されてしまった」。契約する際にどうして保証会社を入れなかったのか、今更ながら後悔している。

先日、本紙編集部、東京都世田谷区に総戸数16戸の賃貸マンションを所有する大橋智也オーナー（仮名）から上記のような相談が寄せられま

大橋さんと入居契約を締結していたA社は2015年設立の輸入商社で、渋谷区に本社を構えていました。住人であるX氏は同社の代表者で、最初は個人で契約していたものの、入居から1年が経過した2017年に本人の申し出により、法人契約に切り替えられたそうです。

同社の主業は海外ブランドの衣類の輸入販売で、コロナ直前2018年には売上約1億円を計上していました。しかし、コロナ禍で不要不急の外出自粛が呼びかけると、衣類の需要が減って業績は低迷

その影響か、2019年の夏頃から家賃の入金遅れが頻発するようになり、ついに2020年3月、3カ月分の家賃を滞納したまま、同社は倒産してしまっ

た。大橋さんが同社の倒産に気付いた時にはすでに部屋はもぬけの殻で、X氏とも一切連絡が取れなくなっていました。

昨今は、家賃の滞納が発生した際には間に入っている滞納家賃保証会社が、入居者本人に代わって弁済してくれるのが一般的です。大橋オーナーも万が一の場合に備えて、入居者には滞納保証サービスへの加入を義務付けていました。もちろんX氏が入居する際にも、指定の滞納保証サービスに加入してもらっていたため、本来であれば家賃の滞納が発生しても大橋オーナーが損失をこうむらずに済むはずでした。

しかし、実はX氏は入居契約を個人から法人に切り替える際に、法人であることを理由に滞納保証サービスへの再加入を拒否しました。当初、大橋オーナーはこれについて認めるつもりはなかったのですが、手続きを進めていた時期が6月で、新たな入居者の確保が難しい時期だったことから、空室になることを避けるために最終的にA社（実質X氏）の要望を聞き入れました。

実際、法人契約には個人契約にはない、いくつかのメリットがあります。よく言われるのが、個人に比べて滞納のリスクが少ないということです。特に契約する法人が大手であれば大手であるほど安心です。

また、社員寮や社宅として利用してくれた場合、入居期間が長期になる傾向にあることもメリットの一つとして挙げられます。退去が少なければ家賃収入は安定します。オーナーにとってはこれほどありがたいことはないでしょう。大橋オーナーがX社の要望を聞き入れたのは、こうした点も踏まえてのことだったと推察されます。

話を戻します。結局、契約がX氏個人から法人のA社に切り替わった時点で滞納保証サービスが外れてしまったため、当然ながら、滞納された3カ月分の家賃は誰も弁済してくれません。管理業務を不動産会社に委託していれば、自ら家賃の回収に動く必要はありませんが、残念ながら大橋オーナーは入居募集以外の業務をすべて自分で行っていました。つまり、家賃は自力で回収するしかありません。

「とりあえず倒産した会社について八方手を尽くして調べたみましたが、すでに債権回収できるような状態ではありませんでした。弁護士に依頼することも考えましたが、仮に3カ月分の滞納家賃を回収できたとしても弁護士費用を支払ったら赤字です。いろいろ検討した結果、今回は勉強代を支払ったという気持ちで諦めることにしました。今後は法人だからという先入観をもたないように気を付けたいと思います。部屋に残置物が一切残されていなかったことがせめてもの救いです」

仮に契約した法人が大手企業だったら、倒産した場合に破産管財人がきちんと事後処理してくれるので、今回のように泣き寝入りする必要はなかったかもしれません。法人というだけで信用するのはなく、きちんと業務内容や業績等を調べた上で契約しなかったことが、今回の失敗を招いた要因だと考えられます。相手法人が大手の場合を除き、基本的に滞納保証サービスへの加入は義務とするのが無難と言えるでしょう。

皆さんは賃貸経営のことで何かお悩みではありませんか？もし直面したトラブルに速やかに対処できない場合は、一人で解決しようとせず、信頼できる専門家に相談するようにしてください。お悩み事は、賃貸経営の知識やノウハウも豊富な全国優良リフォーム会員まで。

一般社団法人  
**消費者建物管理協会**

WEB受講料と検定試験料合計で4,000円(税別)です。  
お申し込みは下記から。  
建物管理販売士検定  
<https://reform-kentei.org/tatemono>  
一般社団法人 消費者建物管理協会  
<http://www.s-tatemono.or.jp/>

認定証書  
建物管理販売士  
認定番号 第0-00-0000-000号  
平成00年00月00日登録  
優良 太郎  
株式会社 役員  
上記の者は、当協会の定める建物管理販売士試験に合格した者であることを証明します。  
平成00年00月  
一般社団法人  
消費者建物管理協会

不動産会社・建物管理会社・リフォーム会社必見!  
エレベーター POG点検の意味は？ 水質検査は何項目？消防点検は年何回??  
～電気やガスの自由化がはじまった『今』、オーナー様に正しいコスト提案できていますか？～  
**建物管理販売士検定**

建物管理のプロの資格!!  
「建物管理販売士」という専門家はお客様に安心感を与え、リフォームや不動産管理の獲得に繋がります。

# スタン・ハンセン氏 インタビュアー 第2章

## プロスポーツ界に学ぶ 経営と事業承継 ⑥

プロレスラーも個人事業主だ。しかし、プロレスは一生できる仕事ではない。むしろ、体を酷使する分、現役は短いし、一生を棒に振るような怪我のリスクもある。それゆえに、引退したときに備え、現役中から将来に向けた準備が不可欠だ。

昭和、平成の日本プロレス界を支えた伝説のプロレスラー、スタン・ハンセン氏に現役時代に思い描いていた将来像や引退後のために進めていた準備、事業承継などについて語ってもらった。



「儲かっている会社が必ずしも従業員にとって働きやすい会社とは限りません。猪木さんと馬場さん、両方と仕事をされたスタン・ハンセン

さんは、どちらの方が働きやすかったというのはありませんか。  
スタン・ハンセン 基本的には両者とも従業員であるレス

ラーのことを尊重していたので、どちらの方が良かったというのではありませんね。あえて違いを言うとしたら、レスラーへのアプローチの仕方が

### 待遇？ 職場環境？ 職場選びの基準は何？ 競争を活性化させるうえで人の入れ替わりは不可欠

違っていたのだと思います。

スタン・ハンセンさんは新日本プロレス（新日）から全日本プロレス（全日）に移籍しましたが、これは会社員でいうところの転職のようなものです。普通、転職はキャリアアップや給料が高い、あるいは自由な時間が多いといった理由ですが、スタン・ハンセンさんの場合、どんな動機で移籍を決めたのですか。

スタン・ハンセン 確かに給料が下がってまでわざわざ転職する人はいませんね。新日で働いていたときは外国人のトップレスラーとして大きな後押しをもらってました。私としては良いポジションにいるなど感じていましたし、待遇面も含めてとても満足していました。しかし、そのうち全日からどんどんタレントが移籍してくるようになり、次第に今後自分のポジションはどうなるのだろうかと思

えるようになりました。アメリカでやらないかという話もあつたり、でも自分としては日本を本拠地にしたいという思いがあり、かなり悩んでいました。ちょうどそんなとき、馬場さんの方からオファーをもらいました。周りからは全日は経済的に苦しいみたいなのを耳打ちしてくる人もいました。実際に馬場さんと話をしたときに、今までの自分のスタイルのままやってくれ

と言われて、オファーを受けるとにしました。なんというか、自分のスタンスが明確になったんです。もちろん、ギャランティーの話などもしましたが、私にとってそれは重要なことではありませんでした。自分の置かれている立場から将来を考えた上での決断でした。

スタン・ハンセン 確かに給料が下がってまでわざわざ転職する人はいませんね。新日で働いていたときは外国人のトップレスラーとして大きな後押しをもらってました。私としては良いポジションにいるなど感じていましたし、待遇面も含めてとても満足していました。しかし、そのうち全日からどんどんタレントが移籍してくるようになり、次第に今後自分のポジションはどうなるのだろうかと思

トの一人として日本に来ていたわけですから、自分自身をプロモーションする必要がありました。新日はプレッシャーがとにかく大きかったですし、全日についているいる吹き込んでくる人もいました。次は向こうからだれが移籍してくる、という話も何回も聞かされましたし、今度は自分が出ていかないといけないかもしれない、という危機感を感じるようにもなりました。

これは別に新日が悪いと言っているわけではなく、経済的な観点からすれば競争はあつてしかるべきで、そういう意味では新日には常に厳しい競争がありました。移籍は簡単なものではありませんでしたが、馬場さんとの打ち合わせでは、きちんとテレビ関係の方も同席して準備を進めてくれました。

スタン・ハンセン そうですね。自分はいくらでもタレントの一人として日本に来ていたわけですから、自分自身をプロモーションする必要がありました。新日はプレッシャーがとにかく大きかったですし、全日についているいる吹き込んでくる人もいました。次は向こうからだれが移籍してくる、という話も何回も聞かされましたし、今度は自分が出ていかないといけないかもしれない、という危機感を感じるようにもなりました。



スタン・ハンセン氏にとって大事なのは待遇面よりも働きやすさや家族との生活を守れるかだった

### スタン・ハンセン

1949年8月29日生まれ。アメリカ・テキサス州出身。学生時代はフットボール部に属していたが、スカウトでプロレスラーに転身。1973年デビュー。75年、日本に初参戦。77年、新日本プロレスに初参戦。以降、アントニオ猪木やジャイアント馬場、日本人レスラー達と熱戦を繰り広げ、人気者に。2000年に引退表明し、翌年東京ドームで引退セレモニーを開催。現在はアメリカに居を移している。

## リフォーム現場の現地調査をサポート!

**iPhone/iPadで簡単に3Dスキャンができるアプリ**

**現場改善3DScan**  
げんばかいぜん スリーディースキャン

こんなお悩み、ありませんか?

- ・現調作業に時間を取られたくない! 効率化したい!
- ・現調作業が不十分で再度現地に出向くことがある!
- ・現調作業の管理やデータ共有をやりたいたいできていない!

**現場改善3DScanならスマホでかんたん!**  
iPhoneでスキャン撮影するだけで、自動で3D処理をします。

**あとからでも計測OK!**  
現場から帰った後でも、長さや面積の計測ができます。

**データ共有で連携ばっちり!**  
現場担当者から設計担当者へデータ送信することで、現場確認もスムーズに。

**屋内を3Dスキャン**

**機能充実でなんとこの価格!**

**月額2,980円** (税込3,278円)  
※1アカウント(Apple ID)

詳しくはHPをご覧ください  
<https://3d-scan.app>

《お問い合わせ先》株式会社Colors Japan  
[info@colorsjapan.co.jp](mailto:info@colorsjapan.co.jp)

# 相続不動産相談所

## 4千万円の相続税還付に成功 相続税の評価方法は税理士によっても異なるって本当!?

いったん収めた相続税の計算方法に誤りが見つかったため、修正申告をして差額を返してもらう手続きのことを「相続税還付」といいます。「そんなことあるの?」と思われる

方もいるかもしれませんが、実際、毎年数百人単位で還付は行われています。特に不動産の絡んだ相続税の計算は税理士によって見解が大きく異なることがあるため、修正

申告の対象になりがちです。皆さんは相続税を多く納め過ぎていませんか? 相続税還付の実例を取材しました。

「相続のことはすべて任せてある」というお父様の言いつけもあり、柳さんはA税理士の指示に従い、約1億円の相続税を収めたそうです。

「最初、1億円と聞かされたときはさすがに驚いて、思わず聞き返してしまいました。でもA税理士から『お父様はかなりの数の不動産を所有していたので、これでも少ないくらいです』と言われたため、一応納得して言われた額の相続税を収めました」

その後、柳さんの確定申告等の手続きは、引き続きA税理士が担当しました。ところがそれから2年後、A税理士が急逝してしまいました。A氏は個人事業主として税理士業をやっていたため、柳さんは後を引き継いでくれる税理士を自分で探さなければならなくなりました。

「身近に税理士の知り合いがいればよかったです。誰か思い当たる方がいまして、会社に勤める学生時代からの友人に相談しました」

友人はすぐに「相続専門」を謳うS税理士を紹介してくれました。

柳さんはそれまでの経緯についてS税理士に説明しました。すると一通り説明を聞いたS税理士はこのように提案しました。

「A先生がおっしゃっていたように、不動産資産がこれだけあると相続税額はどうしても高額になりがちです。しかし

逆に、不動産の比重が大きいがゆえに、いろいろな節税対策を講じやすいともいえます。一度、ダメもとで相続の手続きを見直してみた方がよいかも知れません」

1億円という納税額に多少の疑問を持っていた柳さんは、「再計算の結果、改めて1億円という金額が出てきたら100%納得できる」と考え、A税理士に申し訳ないと思いつつも、相続税の見直しを依頼しました。結論から言うと、これが大きな成果を生み出すことになりました。

再計算を行う上で、借地権の影響が大きかったのは、借地権の見直しでした。以前の申告では7千万円と非常に高く評価されていましたが、S税理士はこれがバブル時代に評

価されて以降、一度も見直されていなかったことに目を付け、地代の見直しを行いました。その結果、借地権割合が変わり、評価額は3千万円まで減額。1億円だった相続税を、6千万円まで引き下げることができました。

柳さんはS税理士のアドバイスに従い、すぐに税務署に還付を請求。これが受理され、払い過ぎていた4千万円が柳さんのもとに還付されました。

皆さんは相続に関して何かお悩みではありませんか? 「相続税をもっと安くできないか?」

「納税済みの相続税の金額に疑問がある」

といったことでお悩みの方は、お近くの相続不動産相談所にご相談ください。



税理士にはそれぞれ得意分野があり中には相続が不得手な税理士もいる

「知人から紹介された税理士に相続税の申告書の見直しをお願いしたところ、3500万円も税金が返ってきた。多少の期待はあったものの、まさかここまで大きな金額が返還されるとは思いもしなかった。」

こう話すのは2015年に相続税の還付を受けた柳正則さん(仮名・50歳)です。柳さんは2013年に、病気で亡くなったお父様が遺した推定8億円の遺産を相続しました。手続きを担当したのは、40年以上に渡り、お父様の税金周りの世話をしてきたというベテラン税理士

「相続のことはすべて任せてある」というお父様の言いつけもあり、柳さんはA税理士の指示に従い、約1億円の相続税を収めたそうです。

「最初、1億円と聞かされたときはさすがに驚いて、思わず聞き返してしまいました。でもA税理士から『お父様はかなりの数の不動産を所有していたので、これでも少ないくらいです』と言われたため、一応納得して言われた額の相続税を収めました」

その後、柳さんの確定申告等の手続きは、引き続きA税理士が担当しました。ところがそれから2年後、A税理士が急逝してしまいました。A氏は個人事業主として税理士業をやっていたため、柳さんは後を引き継いでくれる税理士を自分で探さなければならなくなりました。

「身近に税理士の知り合いがいればよかったです。誰か思い当たる方がいまして、会社に勤める学生時代からの友人に相談しました」

友人はすぐに「相続専門」を謳うS税理士を紹介してくれました。

柳さんはそれまでの経緯についてS税理士に説明しました。すると一通り説明を聞いたS税理士はこのように提案しました。

「A先生がおっしゃっていたように、不動産資産がこれだけあると相続税額はどうしても高額になりがちです。しかし

逆に、不動産の比重が大きいがゆえに、いろいろな節税対策を講じやすいともいえます。一度、ダメもとで相続の手続きを見直してみた方がよいかも知れません」

1億円という納税額に多少の疑問を持っていた柳さんは、「再計算の結果、改めて1億円という金額が出てきたら100%納得できる」と考え、A税理士に申し訳ないと思いつつも、相続税の見直しを依頼しました。結論から言うと、これが大きな成果を生み出すことになりました。

再計算を行う上で、借地権の影響が大きかったのは、借地権の見直しでした。以前の申告では7千万円と非常に高く評価されていましたが、S税理士はこれがバブル時代に評

価されて以降、一度も見直されていなかったことに目を付け、地代の見直しを行いました。その結果、借地権割合が変わり、評価額は3千万円まで減額。1億円だった相続税を、6千万円まで引き下げることができました。

柳さんはS税理士のアドバイスに従い、すぐに税務署に還付を請求。これが受理され、払い過ぎていた4千万円が柳さんのもとに還付されました。

皆さんは相続に関して何かお悩みではありませんか? 「相続税をもっと安くできないか?」

「納税済みの相続税の金額に疑問がある」

といったことでお悩みの方は、お近くの相続不動産相談所にご相談ください。

相続の一步先を行く「相続不動産実務主任者」

相続の知識を活かした不動産実務を学ぶ  
**相続不動産実務主任者検定**



明治後期から昭和初期を代表する大地主といえば、「東北三大地主」と呼ばれた宮城県石巻市の斎藤家、秋田県大仙市の池田家、山形県酒田市の本間家が最も有名だ。本稿でも以前に取り上げたことがあるので、記憶の読者もあるだろう。今回はその東北三大地主の一つ、斎藤家を国内屈指の大地主に成長させた斎藤善右衛門について、深く掘り下げてみたい。

斎藤善右衛門は安政元年（1854年）に、黒沢斎藤家8代目善次右衛門の長男として、陸奥国桃生郡前谷地村（現在の宮城県石巻市）で生まれた。幼名は養之助。戦国時代から安土桃山時代に活躍した大名・葛西晴信に仕えた斎藤孝岐を遠祖とする。

善右衛門が父の後を継いで黒沢斎藤家9代目当主となつたのは慶応4年（1868年）のこと。同年に起こった薩摩藩と長州藩からなる新政府軍と、旧江戸幕府軍、奥羽越列藩同盟、蝦夷共和国の連動軍が戦つた戊辰戦争に参加していた父の戦死によって、叔父の廉吾を後見人に家督を継いだ。

善右衛門の前半生は波乱万丈に満ちている。家督を継いで2年目の明治2年（1869年）には、屋敷が仙台藩復興のために蹴起した見国隊に襲われ、家財を押し取られる被害に遭つた。さらに明治7年（1874年）



かつて日本第2位の規模を誇った大地主は宮城県石巻市を基盤にしていた

海外輸出会社の設立と長崎からの大陸渡航構想を呼びかけたが、結局これは賛同者を得られず、計画そのものを断念した。実現には至らなかったものの、同時期に日本酒の海外輸出という思い切つた計画を構想していたその視野の広さには驚きを禁じ得ない。

善右衛門は近代化に向けた投資にも積極的だった。貸金業が停滞した明治40年代には、都市貨幣市場に進出。さらに鉱業・電気事業などにも多額の資金を投資した。大正期には炭鉱経営にも参画している。

このとき名を善寿郎と改称した。善右衛門が村の二等戸長を辞職した際に、後任の遠藤雄吾から地券の土地検査における不正があったと告発されて捜査を受けた。結果的に不正はなかったとして善右衛門が罪に問われることはなく、事なきを得た。

早くから海外市場に目を向けていた善右衛門は、明治8年になると関西を中心に西日本各地の酒造家を回り、海外輸出を持ち掛ける。しかし、母親が病気で倒れたため計画を一旦中断して帰郷する。明治11年（1878年）には後見人の廉吾が隠居したのを機に斎藤家の全権を得て、再び

善右衛門が亡くなったのは大正12年1月（1923年）。家督は長男養次郎が継ぎ、10代目善右衛門を襲名した。斎藤家の隆盛を伝えるものとして、宮城県石巻市には斎藤氏庭園が遺されている。2005年には国の名勝に指定された。一部見学できない施設等があるが、無料で一般開放されている。

# 全国2位の大農地を所有した豪農

## その広さは東京ドーム326個分相当

関西の酒造家を巡り、日本酒

とにもかくにも事業をうまく軌道に乗



斎藤家の所有地は桁外れな広さだった

イーケーアセット株式会社は 中小企業・個人を中心としたM&A仲介業務、金融機関からの資金調達支援を行っています

「会社の将来をどうしよう」「財務を見直したい」と思ったら・・・

# 未来型M&Aがある。

幸せなM&Aのために、私たちができること

「代々引き継ぎ、守ってきた大切な会社を残したい」「家族や従業員に迷惑をかけたくない」「従業員の雇用を守りたい」など、オーナー様の想いはそれぞれです。事業を次世代に承継する手法として、友好的なM&A仲介サービスをご提供します。

事業承継型M&Aだけでなく、スタートアップ・第二創業を見据えたオーナー様への出口戦略(投資資金回収)支援も行っておりますので、ぜひご相談ください。

**イーケーアセット株式会社** お問い合わせは [info@jsnp.co.jp](mailto:info@jsnp.co.jp) までお気軽にご連絡ください。

売上コミットコンサルタント  
「とみたつづみ」の **起業の教科書**  
ライフスタイルに合わせて稼げる「プチ起業」のススメ 第32回

# 田舎・地方で起業するときの注意点5つ

きる人数は少なくなり、都会に比べて不利と言えます。開業しても問題ないかどうかは商圏を調べたり、人口データを見たりすればある程度予測がつかます。起業準備の段階でまとまった売上が確保できるほどの集客が見込める地域なのかを調べておきましょう。

少ない地域もあるでしょう。そのため、お客様に足を運んでもらいにくいです。また、カウンセリングやコンサルなど、対面のサービスをする場合は自分もまた待ち合わせ場所まで移動しなければならず、不便に思うでしょう。

起こした経験がない人と話す時、「起業は不安定だからやめといた方がいいよ」「そんな高いサービスなんて売れないよ」とマイナスの意見を言われることも多いです。

コンサルやカウンセリングは対面で行うものというイメージを持つ方もいらっしゃるかもしれませんが、今はZoomというオンライン会議ツールを使ってサービスを提供している方も多いため、受講生さんの中にはエステをオンライン化している方もいます。

オンラインの起業塾に入る起業仲間を見つけづらい地方でも、オンラインの起業塾や起業コミュニティに入ればすぐに起業を頑張る仲間と出会えます。

私が主宰する売上コミットアカデミーもバラバラの場所に住む女性起業家が集まっていて、お互いの進捗を共有することで刺激し合っています。年代も20代、30代、40代と幅広くいらっしゃいます。

起業仲間を見つけたらいいですが、既存のお客様にはぜひ知り合いの方に紹介してもらおうことをお願いしましょう。同じ地域で開業しているお店のオーナーと仲良くなり、お互いのチラシを店内に置くといった施策をしても良いですね。こちらの記事ではエステサロンが口コミや紹介を増やす方法をご紹介します。

**2 店舗型ビジネスはネット集客がしにくいことも**  
エステサロンのような店舗型のビジネスは地域性が大きく関係します。集客面ではホットペッパーのような集客サイトやアメブロやSNSを使った集客が難しいこともあります。

**4 ご近所付き合いが重要**  
地方では都会とは違った人間関係があります。都会は人間関係が希薄な傾向があり、隣に済む人の名前も知らないというところはよくあります。

**1 IT機器を活用する**  
田舎や地方で開業するならばIT機器を活用しましょう。IT機器を上手く利用すれば田舎ならではの不便さがあまり問題にならなくなりま

**3 田舎ならではのニーズを考える**  
売れるビジネスにするためには顧客のニーズを押さえずなくはないけません。あなたが住む地方にはどんなニーズがあるのか考えてみましょう。例えば、高齢者が多い地域なら、買い物代行サービスや、お弁当の宅配サービスに需要があるかもしれません。また、海に囲まれた地方なら、観光旅行者をターゲットにしたビジネスを始める方法もあります。

**5 オンラインの起業塾に入る**  
起業仲間を見つけづらい地方でも、オンラインの起業塾や起業コミュニティに入ればすぐに起業を頑張る仲間と出会えます。

**6 お客様に紹介をお願いする**  
田舎は人と人の繋がりが濃いです。それだけに、自分のお店やサービスを紹介してもらえると、「じゃあ私も行ってみようかな」と前向きに検討してもらいやすいです。そこで、既存のお客様にはぜひ知り合いの方に紹介してもらおうことをお願いしましょう。同じ地域で開業しているお店のオーナーと仲良くなり、お互いのチラシを店内に置くといった施策をしても良いですね。こちらの記事ではエステサロンが口コミや紹介を増やす方法をご紹介します。

いかがでしたか？ 田舎や地方で起業する場合、人口が少なかったり、ネット集客が見込めなかったりときさまさまな問題点があります。だからと言って開業ができないわけではありません。IT機器を活用したり、オンラインで完結するビジネスモデルを選んだらすれば、問題点を解消できます。今回ご紹介した対策を上手く取り入れながら田舎起業を成功させてください。

新型コロナの流行を機に、日本ではオンラインを通じてビジネスをするのが一般的になりました。中には都会を離れ、静かな地方に拠点を移して仕事をしている方もいます。今回は地方や田舎で起業する際に絶対におくべき注意点を解説します。

も、実際にお客様を集めることができない場合は意味がありません。現在はネット集客を選ぶ起業家が多いですが、田舎で開業するならばネット集客だけでなく、チラシやポスターのようなアナログ集客も視野に入れましょう。

一方、田舎や地方ではご近所付き合いを重視するところが多いです。地域の集まりに参加しなかったり、コミュニケーションを積極的にとらなかつたりすれば、悪い印象を持たれて、変な噂を流されるなど、起業をする上で不利なことが起こる可能性もあります。そこで、起業するならば近所の方との関わりを大事にしましょう。別の地域から移住して起業する場合は特にこの点を意識しましょう。

**2 オンラインで完結するビジネスモデルにする**  
田舎起業ではオンラインで完結するビジネスモデルを選ぶのがおすすめです。なぜなら、オンライン化すれば商圏が全世界に広がるからです。私もコンサルティンクを完全オンライン化していて、日本国内はもちろんのこと、海外に住む受講生さんもしっかりといます。

**4 固定費を抑える**  
地方は土地代が安く、テナントを利用して開業する場合、家賃が抑えられるというメリットがあります。固定費が抑えられれば運転資金に余裕が出るので、ぜひこの強みを生かしましょう。

**7 地方自治体の補助金を活用する**  
地方で起業する人向けの補助金制度を利用すれば、資金に余裕ができ、様々な施策に取り組みことができます。ただし、全ての自治体で補助金

## 1 ターゲットの人口が少ない

田舎や地方での起業の大きなデメリットといえば人口の少なさです。店舗型ビジネスの場合、ターゲットの人口が少なければどうしても集客で

## 3 公共交通機関が整備されていない

田舎で開業するならば交通についても考えなくてはなりません。都会は電車やバスがたくさん通っていますが、地方は交通の便が悪いところが多々あります。また、電車やバスが通っていない本数が

## 5 起業している人が周りにいない

田舎や地方では起業している人が少なく、相談できる手がなく孤独を感じることも多いでしょう。もちろん、企業勤めの人にも起業の相談ができます。しかし、事業を



パーフェクトコンサルティング合同会社 代表社員。売上コミットアカデミー(UCA)運営・主宰。3ヶ月で月商100万円超えの生徒を多数輩出。受講生の9割は受講中に売上が10倍にアップ。マーケティングに基づいた集客・リピート・契約・客単価の悩みを解決できる、誰にでもわかりやすい、再現性の高いカリキュラムが好評。



# 第3章 M&Aの会社の価格・価値とは⑤

## 不動産投資とM&A、同じ金額を 使うのであればどちらがお得?

後は人である。

儲かる会社はどこを見て判断するのか? 自走なのか、それとも現在利益なのか? 財務諸表という目に見える数字だけを見ていても、それが「まぐれ」なのか「実力」なのかを判断することはできない。

その会社が10年以上続いており、利益もここ数年安定して出続けていれば「実力」と判断しても良いのかもしれない。しかし、10年続いた会社でも時代の流れで消えてしまうことがあるのもまた事実だ。

財務諸表で判断できることは、その会社の50%までである。残りの50%は、目に見えない、その企業の「永続的競争優位性」から利益を計算して現在の購入価格を決める。

① 業界的継続性(時代の流れに取って代わられないか)  
② シェアの継続性(参加が多く顧客シェアを失われないか)  
③ 時間的継続性  
④ 人的頭脳継続性(有能な人材が働き続けることができる環境か)

M&Aをする際に特に重要なのは④だ。どんな会社も最

中小企業は、成長著しい反面、社長のカリスマ性によって成り立っていることが多い。すでに社長が一線を退いた状態で数年運営されているというのであれば話は別だが、一般的に会社の柱がいなくなる

と、人材流失や取引先の対応の変化、営業力の低下といった影響が表れる。

財務デューデリより大切なのは人財デューデリである。これは大企業でも一緒だ。ソフバンクでもソニーでも社長が交代すると、利益は大きく変わる。

日本のM&Aの専門会社で、この点に着目して企業価値を判断する会社は少ない。当社は購入したM&Aの会社

のほとんどでデューデリジェンスをしていない。その代わり人財デューデリジェンスはかなり念入りにすることになっている。どんな会社も最後は人である。

戦国最強とうたわれた武田信玄の騎馬隊は、信玄亡き後、多くの有能な武将がいたのにもかかわらず負けてしまった。売主の社長に、後継者面談・キーマン面談を申し出てみるべきだ。今まで、後継者

や人財に自信のある社長に面談を断られたことはない。また、そのような会社は、自走しているため、購入後も想定通りの収益を上げることができる。

そして、当社が購入する会社は無借金経営の場合が多い。無借金の会社は、継続して安定した利益を出している会社、創業期の長い会社、年配の社長の会社が多い。右肩上がりの会社の社長や若い社長であれば、借入れや出資もしてどんな会社を大きく

していきたいと思うかもしれない。しかし、毎年の利益が継続的に見える会社で利益の上限が決まっている会社などは、大きな借入れをする理由もない。

ゴミ回収業やプロパン会社、浄化槽の会社といった免許制の会社は、これ以上規模を広げるのは難しいが、反面、安定して

収益を上げることができる。それであれば、無理に新しいことをしなくても金利コストを抑えた方が、メリットは大きい。

購入する会社に資金需要があり、資金があればさらに利益を上げられる事業ができるというのであれば、購入した会社で新規に融資を得て自分の会社で使うことで全体的なポートフォリオの収益を上げることに貢献する事ができる。



前章の不動産投資との比較で述べたが、新会社で借入れができるので、会社の評

価は変わってくる。例えば、

「不動産でnet利回り10%の物件を自己資金7千万円で購入した場合」

「M&Aで利回り20%の安定企業を自己資金7千万円で購入した場合」

「不動産購入」  
不動産購入価格3億5千万円  
年間利益3500万円  
銀行借入れ2億8千万円  
自己資金7千万円に対する年間キャッシュ3500万円

「M&A購入」  
M&A購入価格1億円  
年間利益2千万円  
銀行借入れ3千万円  
自己資金7千万円に対する年間キャッシュ2千万円

※不動産等の担保がない会社に対して融資の出る銀行は少なく、M&Aの融資単体で見ただけの場合、運転資金だと上限は3千万円程度となることが多い。M&Aで購入後、その会社で7千万円の運転資金を借りたとする。初めの投資資金と合わせた借入総額は1億円だが、自

身のキャッシュの持ち出しは差し引き0円となる。つまり現金0円の投資で年間キャッシュ2千万円の収入を得ることができるといことになる。結果的に使わなかった投資資金を元手に、さらに別会社を購入することができる。

投資資金は、複利でまわすことを考えるM&Aをすることが大切です。(次号へ続く)

プロフィール  
藤田 精 (ふじた たくみ)  
M&A・不動産・経営コンサルタント。現在、DMMのオンラインサロンで『目指せ営業利益1億円! M&A買収王の投資・経営サロン』を運営中。著書「闘将野村 弱小企業を一流へと導く新経営論」(幻冬舎)。2022年、NHKでM&Aの買収王としてテレビで紹介される。2021年は、1年間で11社約50億円の購入実績があり、毎年投資予算100億円を目標に買収と事業承継・経営支援を行っている。

目指せ営業利益1億円!  
M&A買収王の投資・経営サロン  
<サロン概要...「DMMオンラインサロン」で提供>  
【定期購読】M&A買収王が教える【実録】騙されない失敗回避術  
【随時】最近の投資事例・経営事例・案件情報  
【オフ会】月1回以上開催  
【情報共有会】3カ月に1回以上 勉強会/ビジネスマッチング  
【合宿】年1回以上 勉強会/ビジネスマッチング

書籍 楽天・Amazon売り切れ続々!! 経営者への成功哲学

# 闘将野村

弱小企業を  
一流へと導く  
新経営理論

セブン-イレブン/セブンネットショッピング  
会社経営・経営戦略部門  
ランキング **第1位**

書籍の購入をご希望の方はこちら

編集長のめ



訪日外国人観光客の増加に伴い、民泊ビジネスが再び脚光を始めている。京都や大阪など、外国人に特に人気の高い観光地では、民泊の稼働率が急激に高まっているという。再びコロナ前のように参加が増えるのか、今後の動向に注目したい。

住生活新聞

2024年 3月1日号

第093号

編集/制作

住生活新聞株式会社

本部: 〒103-0004 東京都中央区東日本橋3丁目3-14

TEL: 050-5578-6580 FAX: 050-3730-7347

URL: http://www.juseikatsu-news.jp 年間購読料: 12,000円

闘将野村

弱小企業を一流へと導く新経営理論

『闘将野村 新経営論』書籍版

野球解説者・評論家 野村 克也 (聞き手) 住生活新聞

本紙で連載していた「闘将野村新経営論」が幻冬舎から出版された。これはそれに加筆・修正を加えた書籍版である。《第51回》

21② 役割を一緒にしていませんか? プロとアマチュア、正社員とアルバイト

高度経済成長が終わり、バブルが崩壊したあたりからだろうか、労基や法令順守と言われるようになったのは。少なくとも私の新人社員の時代は、今というブラック企業が当たり前の時代だった。成績が上がらなければ日曜出勤するのも当たり前だし、朝7時に出勤し夜12時頃まで働くことも普通だと思っていた。「成績が上がらない」「イコール「貢献していない」である。それなのに給料をもらう。これでは給料ドロボーになってしまう。だから成績が出せないのであれば、やるしかないのだ。



野村 克也 [1935年6月29日 - 2020年2月11日] 野球解説者・評論家。元ヤクルトスワローズ、阪神タイガース、東北楽天ゴールデンイーグルス監督。元プロ野球選手(捕手)で、戦後初・捕手として世界初の三冠王を獲得。データを重視するという意味の「ID野球」(造語)の生みの親でもある。「何よりも自分は働く人間」と語っており、幼少期から2020年2月に84歳で亡くなるまで現役を貫いた。

返すしかないのだ。成績の上から言えないものに発言権などないのである。 — シダックスの監督時代とプロとは教え方は全然違うたのでしょうか? 野村 違うね。 — どう違うのですか? 野村 基本が違うよね。プロの選手は野球が職業で、アマチュアの選手は野球が職業じゃないから。あいつらはサラリーマンだから。まあみんなプロに行きたいという思いでやっていたと思うけど、プロとアマチュアは全然違う。 — 選手のモチベーションが違うということですか? 野村 うん。 — 指導の仕方も変わるのでですか? 野村 プロもアマチュアも基本は人によって違うわ。プロアマ関係なく。 — パートもアルバイトもいれば、派遣社員や契約社員もある。私はたまに言うことがある。「与えられたことを与え

られた時間するのがアルバイトでありパートだ。社員は与えられていないことでも自分で考えて行動する。それが社員だ」と。だから考えて動けない社員のポジションは、パートやアルバイトに取って代わられる。 大企業であればいくらでもたくさんの中からチームを作ることができる。しかし中小企業は社員を選ぶ以前に、その社員が入社してこない。そんな中で組織論だ、教育論だと言っても意味がない。 野村監督は、基本弱小球団でも現有戦力で戦うと決めている。外国人、助っ人ってこんな人が欲しいという要望はほとんど言わないぞうだ。 経営者が「社員が不甲斐ないから」「社員の出来が悪いからうち利益が上がらないのだ」と言い始めたら、それはきつと社員ではなく、経営者が悪いのだと思う。(次回へつづく)

新聞の内容は住生活新聞デジタルでも見る事ができます。

住生活新聞

DIGITAL

http://www.juseikatsu-digital.com

住生活新聞 業界No.1発行部数

住生活新聞は工務店・リフォーム会社・不動産会社などの住生活を支える企業とお客をつなぐ新聞として平成27年5月に発行されました。発行部数は業界最多の20万部発行しております。これからも皆様の住生活に役立つ情報を提供していきます。

リフォームのお問合せはお気軽にどうぞ

