

# 住生活新聞

2024年 4月  
(令和6年)

《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 トピックス 現役役員が加担した不正融資事件で4人が逮捕
- 3面 住まい 落雷による被害が火災保険で補償されるって本当？
- 4面 住まい 使いやすさ？ 気密性？ 本家に快適な家ってどんな家？
- 5面 住まい 高齢者の目を欺く悪徳外壁塗装業者
- 6面 住まい 花粉症対策で買った空気清浄機に潜むリスクをご存じですか？
- 7面 住まい ペットも思わず深呼吸したくなる空気！ 空気清浄機3選
- 8面 PR 沖縄県で見つけた今話題の会社

- 10面 賃貸経営 埋まらぬ空室、原因はどこにあるの？
- 11面 経営 スタン・ハンセン氏インタビュー第2章
- 12面 賃貸経営 『真説 賃貸業界史』(第72回)
- 13面 相続 税務署と税理士の見解の違いで変わる納税額
- 14面 経営 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
- 15面 経営 M&A買収王の投資・経営サロン
- 16面 経営 『闘野村野村弱小企業を一流へと導く新経営理論』

# 住友不動産、エディオン、etc…次々と発覚する先進的リノベーション補助金の不正申請



不正が発覚すれば会社の信用は失墜 かって打撃をこうむることになる

環境省は、断熱窓の改修などに対して補助金を交付する「先進的窓リノベ事業」において複数の不正事案が確認されたことを受け、再発を防ぐべく、厳正な対処を行うことを発表した。

不正は大手企業による事案を含め、すでに数件が確認されている。例えば昨年12月には、大手家電量販店エディオン(大阪府大阪市)の新加古川店で、同社従業員による申請内容の改ざんが行われていたことが判明。

同社は「本件を重く受け止めて、お客様に多大なご迷惑をおかけしたことを心よりお詫び申し上げます」と謝罪のコメントを発表している。

また、リフォーム売上ランキングにおいて業界3位の住友不動産(東京都新宿区)でも従業員による申請書類の改ざんが発覚している。

ホームセンター「ビバホーム」などを運営するアークラウンズ(新潟県三条市)の子会社でリフォーム事業を展開するアークホームでは、驚くべきことに18支店30名の従業員が不正に関与。69件の事案で、実際には含まれていない、または契約に含まれていない工事の実施を装うために施工写真を偽造し、不当に補助金の交付を受けていた。

また、登録停止にまでは至らなかったが、ニッカホーム(現ニッカホーム・愛知県名古屋市区)とネクストイノベーション(東京都新宿区)の2社も提出書類において偽装があったとして交付決定の

一部取り消し処分を受けた。不正が発覚した事業者に対しては、かなり厳しい処分が下されているように見えるが、「手ぬるい」とする声も少なくない。

あるリフォーム業者は、「国が本腰を入れて省エネリフォームを盛り上げようとしているときに、なんてことをしてくれるんだという思いです。人手不足で今でも期限ギリギリで工事をしているのに、今回の件で審査がさらに厳しくなれば、間に合う工事も間に合わなくなる。本当、迷惑の上ない」と怒りの様子だ。

「補助金は予算枠が決まっている。不正がなければ補助金を受け取れていたかもしれない事業者もいたのではないかと」と割を食った事業者がいた可能性を指摘するリフォーム業者もいる。

いずれにせよ、盛り上がりつつあったリフォーム業界に水を差したのは間違いなく。こうした不正が世の中から無くなることを願うばかりだ。



ここにきて「先進的窓リノベ事業」に関する不正が次々に発覚している

「不正な申請の受付拒否・却下、交付決定の取消し、加算金を含む交付済みの補助金の返還」、「住宅省エネ2024キャンペーンの他事業(子育てエコホーム支援事業など)への参加停止」、「環境省地球環境局所管の補助金への参加停止」、「警察への通報」等の措置が取られる可能性があるという。

その結果、不正は発覚した事案1件のみとしたが、調査の影響で328件の顧客に補助金相当額の振り込み遅れが発生した。

上記はあくまでも一従業員

# 投資用不動産ローンをめぐり、重大事件発生

## 現役行員が加担した不正融資事件で4人が逮捕

### 審査に必要な書類を偽造した上、手数料を上乗せした金額を申請か？

投資用不動産ローンをめぐり、前代未聞の事件が起こった。3月5日、三菱UFJ信託銀行の現役行員・松田大樹容疑者と不動産コンサルタント・藤本優容疑者ら4名が共謀して、2022年3月から5月にかけて、地銀大手・横浜銀行から融資金3億8千万円を騙し取ったとして警視庁に逮捕されたのだ。容疑者らは横浜銀行以外の金融機関からも融資

金を騙し取っていた疑いがあり、被害総額は32億円以上ののぼると見られている。警視庁は引き続き、余罪の捜査を行っている。なお、本稿執筆時点で4名の認否は明らかになっていない。

手口はこうだ。松田容疑者らは、横浜銀行に対してアパートを購入するための資金の融資を申請する際に、審査に必要な源泉徴収票や個人の

預金口座の残高などを偽造して提出。さらにこのとき、実際の販売価格3億3千万円に5千万円を上乗せした金額を記載した。審査通過後に受け取った融資金は、すぐに売りに渡さず、藤本容疑者が管理する売り主と同じ名義で作られた偽装口座にいったん送金。差額の5千万円を差し引いたうえで改めて売り主に渡した。藤本容疑者が差額に加え、松田容疑者が別に用意

した1千万円を加えた計6千万円を手数料として受け取ったとされる。

一見すると、極めて単純な手口のようにも見えるが、今の時代、偽造書類で金融機関から融資金を騙し取るのはそう簡単なことではない。たまたま最初うまくいったとして、2回目以降も同じ手口で成功するとは限らない。むしろ、うまくいかない可能性の方が高い。

それにもかかわらず、犯人グループはなぜ、立て続けに複数の金融機関を欺き、大金を騙し取ることができたのか。犯人グループに銀行業に精通する現役行員がいた影響は、もちろんあるだろう。しかし、それだけでここまで大胆な犯行ができるのか。

銀行業務に詳しい専門家は、金融機関の審査に不備があった可能性を指摘する。

「数年前に立て続けに発生した『かぼちゃの馬車』や『TATERU』のアパート融資詐欺事件を機に、金融機関は投資用不動産ローンの審査をかなり厳しくしました。預金残高はコピーではなく通帳の原本で行い、さらに源泉徴収票についても公的所得証明書と照らし合わせて確認するこ



だったと言わざるを得ない。現役行員が本件に加担していた事実も見逃せない。銀行のコンプライアンス教育はどうなっているのか。言うまでもなく融資の原資は一般消費者の預金だ。それを事もあろうに現役の行員が自らの利益のために違法な手口で騙し取ったのだ。行員が厳しく処罰されるのは当然のこととして、そんな行員を放置していた金融機関にもしかるべき処分が下されるべきではないだろうか。

とを徹底するようになりまし。基本的には例外はないはず。したがって、偽造書類で審査が通ることはまず考えられない。今回の事件はその辺りの手続きが厳正に行われていなかったのではないだろうか。

実際、ある週刊誌は、横浜銀行は体面による融資審査の際、口座残高の確認を通帳の原本ではなく、容疑者らが用意したネットバンキングとおぼしき画面で行っていたと報道している。もしこれが事実なら、ずさんだと言われても仕方がない。先の事件の反省は何も生かされていなかったということになる。百歩譲つてやむを得ない事情があったとしても、こんな小手先の手口に引掛かっているようでは、同行の審査は有名無実

の解明が待たれる。

気になるのは、今回の事件が投資用不動産ローンの審査にどのような影響を及ぼすのかという点だ。前出の専門家はこのように話す。

「おそらく今回の事件を機にどの金融機関も審査方法に関して再確認を行ったはず。ただし、審査を厳しくするというのではなく、例外を認めず、きちんと手順に沿って行うようにとの通達でしょうから、融資が受けにくくなる等の影響はないと思います」

いずれにせよ、前代未聞の事件だけに、驚いたという人は多かったのではないだろうか。余罪を含めた事件の詳細の解明が待たれる。



事件の当事者となってしまった横浜銀行の本店 (写真はWikipediaより)

# 住生活新聞 購読会員入会のご案内

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

- 1 住生活新聞の購読(年12回) …毎月郵送でお届け
- 2 優良リフォーム業者ポータルサイトの利用
- 3 認定制度利用・各種セミナーへの無料参加
- 4 起業・承継・M&Aのビジネスマッチング
- 5 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



# 自然災害鑑定士 に聞きました



## 春雷の季節到来

### 落雷による被害が火災保険で補償されるって本当？



春は意外にも雷が多い  
万が一の場合に備えて火災保険の見直しを

「突然の雷と雹（ひょう）で自宅の雨どいが破損した」「落雷でテレビや冷蔵庫が使えなくなった！買い替えにいったいくらかかるのか？」  
3月から5月にかけて発生する雷を「春雷」と呼びます。雷は夏頃に頻繁に発生するイメージが強いですが、実は春にも多く発生します。しかもこの時期の雷はしばしば雹を伴うことがあるため、家屋にも被害をもたらす可能性があります。皆さんも今までに経験はありませんか？今回は春雷で自宅が被害を受けた場合に役立つ火災保険について解説します。

ご自宅は、今から4年前の3月に発生した春雷で雨どいが破損する被害を受けました。修理にかかった費用は約25万円。その際、修理を依頼した工務店のすすめで、火災保険を利用したそうです。

「なんで雨どいの修理に火災保険を？」と疑問に思われた方もいるかもしれませんが、実は火災保険は火災に限らず、さまざまな自然災害にも対応しています。最近は、メディアでもよく取り上げられていて、ご存じの方も多いのではないでしょうか？

実際に保険会社に問い合わせるにあたり、寺田さんは、「雷で破損したものを本当に火災保険で修理できるのか？」  
「修理にかかる費用のうちど

れくらいが補償されるのだろうか…」  
など、いくつかの不安が頭をよぎったそうです。

しかし、そんな心配はいりませんでした。保険会社の対応は馴れたもので、被害状況を説明すると、すぐに手続きを進めてくれたそうです。1週間後には保険会社から派遣されてきた調査員による実地検分が行われ、その結果を受けて修理費用25万円が寺田さんの口座に振り込まれたそうです。



火災保険はさまざまな自然災害被害を保証してくれる万能保険

冒頭でも説明したように、火災保険はさまざまな自然災害被害にも対応しています。ただし、今回のような雷による被害でも、補償を受けられる時とそうでないときがあることを知っておいてください。

まず前提として補償対象に何を指定しているかが重要になります。保険に加入する際には「建物」か「家財」、もしくはその両方を選



## 自然災害鑑定士

大雨・台風・雪・水害

### 決して、営業はしないで下さい！ 【お困りのお客様に手を差し伸べるお仕事です。】

### お手伝いしたお客様とは長いお付き合いになります。 【皆様に感謝されます。だからリフォーム相談が来るのです。】

お客様の家は、様々な自然災害に見舞われます。専門知識のないお客様は、保険で対応できるものも申請していなかったり、または細かい説明も受けないまま契約をしているケースがほとんどです。自然災害鑑定士は、保険会社で説明できない建築的知識や法律的知識を無償でアドバイス、補助する事を目的としています。ですから、利益を目的としたFC(フランチャイズビジネス)ではありません。OBや新規のお客様に喜ばれる事によって、お客様と共に企業の発展を目的とします。

# 火災保険を正しく理解してサポートする！

## 説明会実施中!!

◆検定受講はインターネットから出来ます！大雪・台風の前に！

自然災害鑑定士 検索

自然災害鑑定士 運営本部 TEL 050-5578-6580  
メール info@jsnp.co.jp

# 50年健康住宅



## 使いやすさ? 気密性? 本当に快適な家ってどんな家? 一番大切なのは健康への配慮

「リフォームで快適な暮らしを手に入れるはずが、子どもにぜん息のような症状が現れて毎日大変だ…」

「見た目はきれいになったし、キッチンやお風呂も使いやすくなった。でもリフォーム直後から、なぜか妻が頻りに頭痛や目まいで寝込むようになってしまった…」

最近、ネットメディアなどで、リフォーム工事が原因で体調不良になったという記事をよく見かけます。不思議に思う方もいるかもしれませんが、実際、こうした問題は意外と多く発生しています。もしかしたらあなたの周りでも起きていないかもしれません。なぜこのようなことが起こるのでしょうか? 原因についてまとめました。

皆さんは「シックハウス症候群」という言葉を耳にしたことはありますか?

これは家が原因で起こる健康被害全般を指す言葉で、アレルギー症状によく似ています。その度合いや症状は人によって異なりますが、原因を取り除かない限り症状が治まることはありません。もしも「シックハウス症候群」が疑われるような症状が出た場合には、速やかに専門家の診察を受け、原因を究明する必要があります。

原因から探っていくかと思えます。

原因は二つあると言われています。

一つは、家に使われている建材などに含まれる化学物質です。実は家に使われている建材にはなにかしらの化学物質が含まれています。合板のフローリング、ビニールクロス、接着剤、ありとあらゆるものに、量の差こそあれ、有害物質は含まれています。もう一つ、原因としてよく言われているのが換気不足です。現代の家は、省エネの観点から、気密性を高くする傾向にあります。これは室内の空気を換気する24時間換気システムの導入が前提となっています。換気システムを導入せず、気密性だけを高めると一体どうなるのでしょうか? 屋内に湿気がたまってアレルギーの原因となるカビやダニが繁殖したり、あるいは建材から出る化学物質が屋外に放出されず、屋内に蓄積されていきます。状況がひどく



リフォームで使用される建材には、ごくわずかではあるものの化学物質が含まれている

もちろん、含有量については国が厳しい基準を設けて管理していますので、よほど敏感な体質の方でない限り、それらの建材が原因で体調が悪くなるということはありません。

ただし、海外製の建材を使う場合は例外です。海外

の建材は日本の規格では管理されていません。当然、化学物質の含有量に対する規制も日本のそれとは異なります。中には日本の基準値を大きく超える量の化学物質を含む建材もあるそうです。ですから、海外製の建材を使う場合は注意が必要です。

もう一つ、原因としてよく言われているのが換気不足です。現代の家は、省エネの観点から、気密性を高くする傾向にあります。これは室内の空気を換気する24時間換気システムの導入が前提となっています。換気システムを導入せず、気密性だけを高めると一体どうなるのでしょうか? 屋内に湿気がたまってアレルギーの原因となるカビやダニが繁殖したり、あるいは建材から出る化学物質が屋外に放出されず、屋内に蓄積されていきます。状況がひどく

なれば、いずれ体調に異変が生じるかもしれません。

以上の二つの原因を踏まえて、リフォーム後の体調不良を防ぐ方法について考えてみます。一つは換気です。繰り返になりますが、人工的な建材には必ず化学物質は必ず含まれています。基本的な人体に悪影響を及ぼすことはありませんが、万が一の場合のことを考え、屋内にそれらが蓄積しないようにしなければなりません。その上で自動で屋内の空気を屋外に放出してくれる24時間換気システムは必ず設置するようにしてください。

また、なるべく海外製の建材を使わないようにすることも重要な対策の一つです。もし使う場合は、どれだけの化学物質が含まれているのか、事前にきちんと確認するようにしましょう。



気密性の高い現代の家に換気設備は不可欠

また、有害物質がほとんど含まれていない自然素材を使うのも一つの手です。例えば無垢材や珪藻土、紙製品といったものです。自然素材をできるだけ多く取り入れることで、有害物質の全体量を減らせば、それだけでも症状の改善に一定の効果が期待できます。

ただし、自然素材は人工的な量産品の建材と比べると若干価格が高いため、何から何まで自然素材にするというのは難しいかもしれません。その場合は、自然素材をうまく取り入れつつ、一方で有害物質の含有量が少ない建材も取り入れて、全体のバランスを調整すると良いでしょう。

最近「使いやすさ」や「省エネ」を追求した家が快適な家とする風潮が強いですが、本当に一番大切にすべきは健康への配慮です。

リフォーム・リノベーションを行う際は、デザインや省エネなど、見た目や機能にばかり捉われず、健康に過ごすための環境になっているのかについても、きちんと検証してください。健康で快適な住環境づくりに関するご相談は、お近くの全国優良リフォーム会員まで。

### 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 年0.69%

住宅ローン金利プラン(お借換え限定) 年0.47%

取得期間: 2019年10月10日(水)~2020年1月9日(水)までにお申込みいただき、2020年12月28日(月)までにお借入れいただいた方です。

※金利は変動金利です。変動金利は、返済額が変動します。また、繰上返済には手数料がかかります。返済額は返済額より多くなります。返済額は返済額より多くなります。返済額は返済額より多くなります。

# 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

## 詳細不明の見積書で大金を請求 高齢者の目を欺く 悪徳外壁塗装業者

悪質なリフォーム業者に  
るトラブルが後を絶ちませ  
ん。中でも一人暮らしの高  
齢者や老夫婦を狙ったトラ  
ブルは年々増え続けていて、  
相談窓口には多くの相談が  
寄せられています。皆さんは  
大丈夫でしょうか？今回は詐  
欺被害に遭わないために、悪  
業者の手法について実例をも  
とに解説します。



今の時代に「一式」表記の大雑把な見積書は通用しない

「長期出張から戻って3カ月  
ぶりに実家を訪ねたら、外壁  
が塗り替えられてびっくり  
した」  
群馬県高崎市にお住まいの  
Aさんのお母様は2017年  
夏頃に、あるリフォームトラ  
ブルに巻き込まれました。お  
母様は当時70歳で、高崎市内  
にある築40年の一戸建てに一  
人で住んでいました。Aさん  
自身は職場が東京都内で、家  
も神奈川県横浜市にあったた

め、実家に行くのは2カ月に  
1回程度だったそうです。  
トラブルはAさんが海外へ  
の長期出張で、3カ月ほど日  
本を離れていたときに起こり  
ました。  
海外での仕事が順調に進ん  
だため、Aさんは予定よりも  
1週間ほど早く日本に帰国。  
ちょうどご家族が奥様の実家  
に帰省していたため、Aさん  
は会社への報告を済ますとそ  
の足で高崎の実家に向かいま  
した。  
「実家を一目見てびっくりしま

した。外壁の  
色が変わって  
いたんです。  
もともとは白  
いありきたり  
の家だったの  
に、ベージュ  
色のポップな  
感じになって  
いて、一瞬、  
家を間違えた  
のかと思っ  
たほどでした」  
Aさんはす  
ぐに何があつ  
たのかをお母  
様に確認しま  
した。すると、  
2カ月前ほど  
前にS社という会社の営業マ  
ンが訪ねてきて、外壁の塗り  
替えを提案されたことが分か  
りました。もちろん、お母様  
は最初、そんなつもりはない  
と断ったそうです。  
しかし、営業マンはその日  
から連日やってくるので、  
「壁の塗装が古くなっているの  
ですぐに塗り替えた方がよい」  
「今ならキャンペーン期間で通  
常よりもかなり安く工事がで  
きる」  
と熱心に営業してきたため、  
お母様はついに根負けして契

約書にサインしてしまったそ  
うです。  
事前にAさんに相談しよ  
うとも考えたそうですが、海外  
出張中に迷惑をかけてはいけ  
ないと思い、連絡はしなかつ  
たそうです。  
もちろん、適正な価格でき  
ちんと施工されていたければ  
問題はありません。しかし、  
素人のAさんが見ても塗装は  
いい加減で、塗りムラがあち  
こちに確認されました。  
「こんないい加減な工事にい  
くらかかったんだ？」  
不安になったAさんは、お  
母様に見積書を見せてくれる  
ように頼みました。しかし、  
手渡された見積書を見て、  
Aさんはまたもや驚愕した  
そうです。  
「詳細には一切触れられてお  
らず、おおよかな金額しか  
書いていなかったんです」  
リフォーム業者は普通、  
工事の金額がいくらくらい  
になるのかを事前に見積り  
という形で提出します。見  
積書では工事内容や材料ご  
との「数量や単価」「金額」  
を示し、最後にその合計額  
を明記します。ところがお  
母様から手渡された見積書  
には詳細な内訳は一切記載

されておらず、外壁塗装工事  
一式200万円という大雑  
把な書き方がされていまし  
た。これでは一体、何にい  
くらかかっているのかがさ  
っぱり分かりません。また、使  
った塗料がどのメーカーの何  
という商品なのかも一切書か  
れていないため、金額が高  
いか安いのかすらも判断す  
ることができませんでした。  
「今どき、こんな大雑把な見  
積りを出してくる業者があ  
るのか！」  
幸い、工事代金の支払いが  
まだだったため、Aさんは業  
者に連絡し、工事の詳細を教  
えて欲しいと伝えました。と  
ころが業者はイライラしたよ  
うな口調で「今は他の工事が  
立て込んでいて対応できない」  
とこれを拒否。  
これではちがが明かかない  
と感じたAさんは、横浜で家  
建てた際にお世話になった工  
務店に頼んで、200万円と  
いう金額が妥当なのかどう  
か、見積書を吟味してもら  
うことにしました。工務店の見  
解は次のようなものでした。  
「使った塗料によって金額は多  
少変わるが、家の大きさから  
考えると200万円は高いと  
言わざるを得ない。うちなら  
100万円からどんなに高く  
ても150万円だろう。しか  
もその業者はキャンペーンで  
安くすると言っていたのだか  
ら、いくらなんでもこれはお  
かしい」  
Aさんその後、自ら業者  
のもとに足を運び、金額につ  
いて詳細を教えてください  
に頼みました。しかし、業者  
はかたくなにそれを拒否し続  
けました。  
「そうこうしているうちに支  
払期限が迫り、さらにこのま  
まこれに関わり続けていても  
時間と労力を浪費するだけだ  
と思い、請求書の金額を支払  
いました。結局、我々が泣き  
寝入りした格好です」  
親が高齢でかつ一人暮らし  
をしている、遠  
方に住んでいて  
すぐに会いに行  
くことができな  
いという方は、  
普段から注意を  
喚起しておくこ  
とをおすすめし  
ます。リフォーム  
に関するトラ  
ブルでお困りの  
方は、お近くの  
リフォーム取引  
販売士に相談し  
てみてはいかがでしょうか？



高齢者を狙う悪徳業者は全国どこにでもいる

か、見積書を吟味してもら  
うことにしました。工務店の見  
解は次のようなものでした。  
「使った塗料によって金額は多  
少変わるが、家の大きさから  
考えると200万円は高いと  
言わざるを得ない。うちなら  
100万円からどんなに高く  
ても150万円だろう。しか  
もその業者はキャンペーンで  
安くすると言っていたのだか  
ら、いくらなんでもこれはお  
かしい」  
Aさんその後、自ら業者  
のもとに足を運び、金額につ  
いて詳細を教えてください  
に頼みました。しかし、業者  
はかたくなにそれを拒否し続  
けました。  
「そうこうしているうちに支  
払期限が迫り、さらにこのま  
まこれに関わり続けていても  
時間と労力を浪費するだけだ  
と思い、請求書の金額を支払  
いました。結局、我々が泣き  
寝入りした格好です」  
親が高齢でかつ一人暮らし  
をしている、遠  
方に住んでいて  
すぐに会いに行  
くことができな  
いという方は、  
普段から注意を  
喚起しておくこ  
とをおすすめし  
ます。リフォーム  
に関するトラ  
ブルでお困りの  
方は、お近くの  
リフォーム取引  
販売士に相談し  
てみてはいかがでしょうか？

### 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...

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?—

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 <a href="http://www.y-reform.or.jp/kentei">http://www.y-reform.or.jp/kentei</a> または

◆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!!

# 今話題の人気商品 空気清浄機

## 花粉症対策で買った空気清浄機に潜むリスクをご存じですか？

# 光触媒効果でフィルターのカビや雑菌を除去

春は新しいことが始まる季節です。心待ちにしていた方も多いのではないのでしょうか？しかし一方で「春など来なければいいのに…」と思っている方も少なくありません。そう、花粉症がピークを迎えるからです。今回は花粉症対策としても注目を集める人気の空気清浄機を紹介します。

花粉症の季節が近づくと、一気に需要が伸びる空気清浄機。人気商品は常に品薄状態で、その勢いは年々増えています。

最近、家電量販店の空気清浄機コーナーで一躍注目を集めている製品があります。それはフジコー社製の空気清浄機です。

なぜ、同社の空気清浄機の人気が高まっているのでしょうか？それは単に空気を清浄するだけでなく、ある優れた機能を兼ね備えているからです。

空気清浄機には、かねてからあるリスクが指摘されてきました。そう、フィルター交換時の感染リスクです。実は空気清浄機のフィルターには



一家に一台と言わず何台でも欲しくなる「ブルーデオ(S型)」

花粉以外にも、ウイルスやカビ、細菌といった病原体が大量に付着していることがあります。そのため、掃除や交換をする際には、ポリ袋を利用するなどして、ほこりが舞わないようにするための対策が欠かせません。

「掃除のため空気清浄機のフィルターを取り出して見たら、カビやほこりがびっしり付着してびっくりした！」  
皆さんも、こんな経験をしたことはありませんか？  
確かに空気清浄機は空気中の花粉やウイルス、雑菌などを吸い込んで、室内をきれいにしてくれます。しかし、吸

い込んだウイルスや雑菌が完全に内部で除菌されているかといえばそうではありません。処理しきれなかった雑菌類が内部に溜まって、フィルターを交換したり掃除する際に室内に再び拡散してしまうことがあります。これを誤って吸い込んでしまうとどうなるのでしょうか？体に良いはずがありません。ひどい場合、健康に支障をきたすかもしれません。前述したようにポリ袋などで細心の注意を払ったとしても、完全にリスクを取り除けるわけではありません。

この点に着目したのがフジコー製の空気消臭除菌装置『ブルーデオ』というわけです。一番の特徴は「光触媒」と呼ばれる特殊な技術を利用して、光が当たることによって強力な酸化力を生み出し、それによって接触する有機化合物や細菌などの有機物質を、二酸化炭素と水に分解してくれる物質のことを指します。つまり、ウイルスや雑菌を元から分解して除去してくれるというわけです。

同製品のフィルターには、フジコー社が独自に開発した光触媒が使われており、集塵したウイルスや雑菌、嫌なニオイの成分などを、本体内で分解・除去してくれます。だからフィルターはいつも清潔でキレイ。雑菌やカビが繁殖したりすることがありません。しかも、同社独自の技術により、光触媒が使用中に剥がれ落ちて機能しなくなるなんてこともありません。効果は半永久的に持続します。フィルター交換の必要もないれば、水洗いの必要もない、これが『ブルーデオ』の人気の秘密というわけです。

家庭にはA4サイズ以下のコンパクト設計が特徴の『ブルーデオS型』がおすすです。小型なのに8畳程度まで対応できます。広いスペースでご利用したいという方には20畳対応の『ブルーデオM型』がおすすです。  
今や空気清浄機も「一家に一台」といわれる時代です。どうせ買うのなら、手入れの部分も含めて安心・安全な製品が良いですね。これさえあればもう花粉症も怖くない。『ブルーデオ』シリーズにご興味のある方は、お近くの全国優良リフォーム会員にお問い合わせください。

**FUJICO**

**ブルーデオS型**

菌やウイルスは元から分解されるのでいつもキレイ

独自の光触媒技術で本体内部のフィルターに付着する雑菌を分解・除去する

## 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

**シンプルな料金プラン**【1日あたり750円(税込)〜】

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

★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](mailto: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



## ★空気清浄機3選★ ペットも思わず深呼吸 したくなる空気にしな

室内の空気環境、どうして  
いますか？  
ペットとの暮らしにおいて、  
ニオイや室内に浮遊する菌・  
ウイルスに対して皆さんはど  
のような対策をとっています  
か？ ペットも人も健康的に  
暮らすためには室内の空気環

境にも留意する必要があります。  
そこで今回はペットとの  
暮らしをより快適にする空気  
清浄機をご紹介します。  
機能やサイズ、目的で  
選べる空気清浄機  
「QAIS-air-HO

4A2J(サンスター)は、  
上へ立ち上るペットのトイレ  
臭に着目した壁掛け式除菌脱  
臭機の住宅設備用モデル。ニ  
オイを垂直吸引し、光触媒と  
UV光の効果で菌・ウイルス・  
ニオイを繰り返し分解して強  
力脱臭。特に後から換気設備

を増設しにくい住まいでその  
効果を実感できます。  
「ブルーデオS201(マ  
スクフジコ)は、光除菌フィ  
ルターの効果でウイルスや雑  
菌などを元から分解して完全  
除去し、強力消臭する空気清  
浄機。A4サイズのコンパクト

ペット共生住宅は空気の品  
質にもこだわってみません  
か？ 愛犬家・愛猫家住宅の  
アミリエは、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。

設計ながら約8畳のお部屋ま  
で対応。静音設計で寝室での  
使用にもおすすめです。  
「ジアイーノペットエディ  
ションFIMV4420(パ  
ナソニック)は、気になる菌  
やニオイを次亜塩素酸で抑制  
し、除菌・脱臭する空間除菌  
脱臭機。保護エレメント(H  
EPAフィルター)で花粉や  
ハウスダスト、PM2.5、菌・  
ウイルスも逃さずキャッチし  
ます。

おすすめ商品 除菌脱臭機

### QAIS-air-H04A2J

メーカー/サンスター

従来機に比べ、アンモニア低減時間の20%  
削減を実現。専用スタンドと組み合わせれば  
好きな場所に設置可能。

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 空気清浄機

### ブルーデオS201

メーカー/マスクフジコ

1台でニオイ・花粉・ウイルス対策できる  
高性能な空気清浄機です。3段階のフィル  
ターで効率よく消臭・除菌。

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 次亜塩素酸 空間除菌脱臭機

### ジアイーノ ペットエディション

メーカー/パナソニック

専用の塩タブレットと水道水で次亜塩素酸  
を生成。いつでも新鮮な次亜塩素酸で  
空気を洗い、脱臭性能が持続。

商品についてより  
詳しくみたい方はこちら▶



AMILIE  
愛犬家住宅 愛猫家住宅



## 「AMILIE WEB」にはペットとの暮らしを もっと豊かにする情報が満載！

ペットと幸せに暮らせる住まいのマガジン  
「AMILIE」Vol.08が発刊になりました！

AMILIE MAGAZINE Vol.08はデジタル版でもご覧  
になることができます。誌面では表現できなかった動画  
の閲覧や、関連するwebサイトへのリンクが可能となり  
ました。AMILIE MAGAZINEデジタル版の閲覧には  
AMILIE WEBの会員登録が必要と  
なります。

★こちらから会員登録が可能です！▶

AMILIE会員登録ページ



デジタル版なら… 動画コンテンツも見れる！ 関連サイトにもすぐ飛べる！



ネパールやスリランカ、ナイジェリア国籍の生徒たちが日々日本語を学ぶ

—— 生徒にとってはとてもありがたしですが、講師や従業員の方の負担が大きくなることはないでしょうか。  
**孟本** きちんと役割分担をこなしているので問題はありませんが、当校は全寮制で、生徒はみんな校舎の近くに住んでいるため、何があってもすぐに駆け付けられることができます。寝坊しがちな生徒を起しに行っているところもあり、これは校舎から近い

—— 4年前から生徒を県内のリゾートホテルや介護施設などに派遣する人材派遣サービスも始められたそうですね。  
**孟本** それはもう日常茶飯事ですね。過去には生徒が失踪してしまったこともありましたが、留学生の中にはまだ、出稼ぎ目当ての方がいることがあります。そういう方はそもそも入学する気はなく、日本に来たらすぐに

—— お話を聞く限り、開校当初こそさまざまなトラブルに見舞われて苦労されたようですが、今は順調な印象を受けました。  
**孟本** 今は苦労はしていません。直近だと、新型コロナウィルスが流行したときは大変でした。なにせ約2年にわたり生徒がゼロになりましたから。  
 —— 教育事業についてはさらに大きくしていきたいと考えているのでしょうか。

—— 何かがきっかけがあったのでしょうか。  
**孟本** 突然、ベトナムで教授をされている日本人の方が、インターネットで当校のことを見て、留学生50名を受け入れてくれなにかと連絡を

**「沖縄で働きたい!」その気持ち、全力でサポートします!**

株式会社 新学

—— 不動産や建設業を手掛けるグループが日本語学校を運営しているというのは、全国でもレアなケースだと思います。  
 —— 生徒にとってはとてもありがたしですが、講師や従業員の方の負担が大きくなることはないでしょうか。  
**孟本** きちんと役割分担をこなしているので問題はありませんが、当校は全寮制で、生徒はみんな校舎の近くに住んでいるため、何があってもすぐに駆け付けられることができます。寝坊しがちな生徒を起しに行っているところもあり、これは校舎から近い

—— ささまざまな国の方を受け入れてきた中でさまざまなトラブルに遭遇されてきたと思います。  
**孟本** それはもう日常茶飯事ですね。過去には生徒が失踪してしまったこともありましたが、留学生の中にはまだ、出稼ぎ目当ての方がいることがあります。そういう方はそもそも入学する気はなく、日本に来たらすぐに

—— 4年前から生徒を県内のリゾートホテルや介護施設などに派遣する人材派遣サービスも始められたそうですね。  
**孟本** それはもう日常茶飯事ですね。過去には生徒が失踪してしまったこともありましたが、留学生の中にはまだ、出稼ぎ目当ての方がいることがあります。そういう方はそもそも入学する気はなく、日本に来たらすぐに

—— お話を聞く限り、開校当初こそさまざまなトラブルに見舞われて苦労されたようですが、今は順調な印象を受けました。  
**孟本** 今は苦労はしていません。直近だと、新型コロナウィルスが流行したときは大変でした。なにせ約2年にわたり生徒がゼロになりましたから。  
 —— 教育事業についてはさらに大きくしていきたいと考えているのでしょうか。

—— 何かがきっかけがあったのでしょうか。  
**孟本** 突然、ベトナムで教授をされている日本人の方が、インターネットで当校のことを見て、留学生50名を受け入れてくれなにかと連絡を

—— 最後にこれから教育ビジネスにチャレンジしようと考えている方にメッセージをお願いします。  
**孟本** 先程も申し上げたように、教育事業は若い人たちが集まるため、地域の活性化につながります。また当社のように人材派遣サービスを組み合わせることで、人手不足に悩む地域の施設や店舗、企業の役に立つこともできます。資金面でのハードルは高いかもしれませんが、興味がある方はぜひ取り組んでほしいです。

—— 現在いる留学生は東南アジアの方が多くですね。  
**孟本** 一番多いのはネパール、他にミャンマー、ウズベキスタンからも来ます。アフリカのナイジェリアから来ている生徒もいます。逆に開校当初に想定していた中国人は一人もいません。いくつかの国に関しては直接現地まで足を運んで、安定的に留学生が確保できるようにネットワークを作りました。

—— 先ほど、沖縄県内には日本語学校が13校あるとおっしゃっていました。それぞれ特徴があると思うのですが、「東洋言語文化学院」は何を強みとしているのでしょうか。  
**孟本** 一番の強みは生活指導や生活面のサポートに力を入れていることです。生徒はそれぞれまったく生活習慣や環境の違う国からやってきているわけですから、当然それなりのストレスを感じているし、ときにホームシックにもなります。当校では、そうしたストレスや不安を和らげてあげるために、できるだけアットホームな雰囲気でも勉強できるように配慮しています。また、体調を崩した時には病院まで連れて行ったり、悩み事があれば相談

# 沖縄県で見つけた今話題の会社

## 「株式会社新学」

### 不動産会社が挑む教育事業

#### 人手不足のホテルや施設に生徒を派遣



株式会社新学 孟本博昭 社長

—— 学校を始めるうえで、何か条件的なものはあるのでしょうか。  
**孟本** 運営母体は資本金3千万円以上あることが求められます。また土地と建物については、廃校の再利用を、地方公共団体の所有物を20年以上の長期で借りられる場合を除き、基本的に自己所有していなければなりません。資本金や物件取得費

—— 何かがきっかけがあったのでしょうか。  
**孟本** 突然、ベトナムで教授をされている日本人の方が、インターネットで当校のことを見て、留学生50名を受け入れてくれなにかと連絡を

—— 最後にこれから教育ビジネスにチャレンジしようと考えている方にメッセージをお願いします。  
**孟本** 先程も申し上げたように、教育事業は若い人たちが集まるため、地域の活性化につながります。また当社のように人材派遣サービスを組み合わせることで、人手不足に悩む地域の施設や店舗、企業の役に立つこともできます。資金面でのハードルは高いかもしれませんが、興味がある方はぜひ取り組んでほしいです。

—— 不動産や建設業を手掛けるグループが日本語学校を運営しているというのは、全国でもレアなケースだと思います。  
 —— 生徒にとってはとてもありがたしですが、講師や従業員の方の負担が大きくなることはないでしょうか。  
**孟本** きちんと役割分担をこなしているので問題はありませんが、当校は全寮制で、生徒はみんな校舎の近くに住んでいるため、何があってもすぐに駆け付けられることができます。寝坊しがちな生徒を起しに行っているところもあり、これは校舎から近い

—— ささまざまな国の方を受け入れてきた中でさまざまなトラブルに遭遇されてきたと思います。  
**孟本** それはもう日常茶飯事ですね。過去には生徒が失踪してしまったこともありましたが、留学生の中にはまだ、出稼ぎ目当ての方がいることがあります。そういう方はそもそも入学する気はなく、日本に来たらすぐに

—— 4年前から生徒を県内のリゾートホテルや介護施設などに派遣する人材派遣サービスも始められたそうですね。  
**孟本** それはもう日常茶飯事ですね。過去には生徒が失踪してしまったこともありましたが、留学生の中にはまだ、出稼ぎ目当ての方がいることがあります。そういう方はそもそも入学する気はなく、日本に来たらすぐに

—— お話を聞く限り、開校当初こそさまざまなトラブルに見舞われて苦労されたようですが、今は順調な印象を受けました。  
**孟本** 今は苦労はしていません。直近だと、新型コロナウィルスが流行したときは大変でした。なにせ約2年にわたり生徒がゼロになりましたから。  
 —— 教育事業についてはさらに大きくしていきたいと考えているのでしょうか。

—— 何かがきっかけがあったのでしょうか。  
**孟本** 突然、ベトナムで教授をされている日本人の方が、インターネットで当校のことを見て、留学生50名を受け入れてくれなにかと連絡を

—— 最後にこれから教育ビジネスにチャレンジしようと考えている方にメッセージをお願いします。  
**孟本** 先程も申し上げたように、教育事業は若い人たちが集まるため、地域の活性化につながります。また当社のように人材派遣サービスを組み合わせることで、人手不足に悩む地域の施設や店舗、企業の役に立つこともできます。資金面でのハードルは高いかもしれませんが、興味がある方はぜひ取り組んでほしいです。

—— 現在いる留学生は東南アジアの方が多くですね。  
**孟本** 一番多いのはネパール、他にミャンマー、ウズベキスタンからも来ます。アフリカのナイジェリアから来ている生徒もいます。逆に開校当初に想定していた中国人は一人もいません。いくつかの国に関しては直接現地まで足を運んで、安定的に留学生が確保できるようにネットワークを作りました。

—— 先ほど、沖縄県内には日本語学校が13校あるとおっしゃっていました。それぞれ特徴があると思うのですが、「東洋言語文化学院」は何を強みとしているのでしょうか。  
**孟本** 一番の強みは生活指導や生活面のサポートに力を入れていることです。生徒はそれぞれまったく生活習慣や環境の違う国からやってきているわけですから、当然それなりのストレスを感じているし、ときにホームシックにもなります。当校では、そうしたストレスや不安を和らげてあげるために、できるだけアットホームな雰囲気でも勉強できるように配慮しています。また、体調を崩した時には病院まで連れて行ったり、悩み事があれば相談

—— 最後にこれから教育ビジネスにチャレンジしようと考えている方にメッセージをお願いします。  
**孟本** 先程も申し上げたように、教育事業は若い人たちが集まるため、地域の活性化につながります。また当社のように人材派遣サービスを組み合わせることで、人手不足に悩む地域の施設や店舗、企業の役に立つこともできます。資金面でのハードルは高いかもしれませんが、興味がある方はぜひ取り組んでほしいです。

—— お話を聞く限り、開校当初こそさまざまなトラブルに見舞われて苦労されたようですが、今は順調な印象を受けました。  
**孟本** 今は苦労はしていません。直近だと、新型コロナウィルスが流行したときは大変でした。なにせ約2年にわたり生徒がゼロになりましたから。  
 —— 教育事業についてはさらに大きくしていきたいと考えているのでしょうか。

—— 何かがきっかけがあったのでしょうか。  
**孟本** 突然、ベトナムで教授をされている日本人の方が、インターネットで当校のことを見て、留学生50名を受け入れてくれなにかと連絡を

—— 最後にこれから教育ビジネスにチャレンジしようと考えている方にメッセージをお願いします。  
**孟本** 先程も申し上げたように、教育事業は若い人たちが集まるため、地域の活性化につながります。また当社のように人材派遣サービスを組み合わせることで、人手不足に悩む地域の施設や店舗、企業の役に立つこともできます。資金面でのハードルは高いかもしれませんが、興味がある方はぜひ取り組んでほしいです。

**株式会社 新学 の事業案内**

- ◆人材派遣◆  
企業様が求めるスキルと、経験を持ち合わせている人材を、必要な期間や時期に応じて派遣するサービスです。
- ◆人材紹介事業◆  
企業様の経営戦略や方針、採用状況などを理解した上で、事業戦略に沿った候補者をご紹介し、企業様と転職希望者の雇用関係の成立を仲介、コンサルティング致します。
- ◆登録支援機関◆  
登録支援機関は、特定技能所属機関から委託を受ける形で「1号特定技能外国人の支援」と「支援計画の作成の補助」を行うことができる機関です。

株式会社 新学 (沖縄県うるま市みどり町5-3-25) TEL098-972-4888



埋まらぬ空室、原因はどこにあるの？

今や不人気設備の代表格 「3点式ユニット」

小額投資で浴室とトイレを分離する方法とは？

今年の繁忙期もようやくひと段落しました。この数カ月の入居の仕込みが今年1年の家賃収入を決めるとあって、皆さんも必死だったかと思えます。

さて、この繁忙期に努力が実を結んだ方がいる一方で、成果に結びつかず、満室を達成できなかった方もいるかと思えます。

「なぜ周りの物件はみんな満室なのに、うちのだけ空室が埋まらないのだろうか…」

もちろん、それには理由があります。家賃相場に比べて高過ぎるのか、設備が古いのか、はたまた外観がみずぼらしいのか、原因を突き止めて対策を講じなければ、来年もまた同じ失敗を繰り返すことになりま。

今回は不人気設備の代表ともいえる3点式ユニットの解消法についてまとめました。

「25年前に新築した当初は空けばすぐに次の入居が決まる人気物件だったのに、最近では空室だらけで内見に来る人もほとんどない。何とかしないと…」



満室経営を維持するためには継続的な設備投資が不可欠

東京都狛江市で総戸数14戸の賃貸マンションを所有する高橋祐樹オーナー（仮名）は、この数年、空室に頭を悩ませています。コメントにもあるように、高橋オーナーの物件はもともと近所でも指折

りの人気物件でした。しかし、周りに競合物件が増えていくのに伴い、徐々に入居募集に苦戦するようになった。何とか家賃を下げてほしいでいた時期もありましたが、近頃はそれも通じなくなり、ここ数年は半分にあたる7戸が空室の状態が続いていました。

原因は何だったのでしょうか？困った高橋オーナーは2年前に知り合った家主仲間Aさんに相談しました。Aさんとはとにかく物件を見てみないことには始まりません、相談を受けた翌日に高橋オーナーの物件を訪問。周辺環境も含め、1時間ほど確認作業をした後、次のように言ったそうです。

「築25年たっているとはいえ、外観はそれほど劣化しているように思えない。最寄り駅から10分程度と、立地も決して悪くない。家賃もこの場所なら妥当だろう。となると、原因は中身です。私が見た限り、3点式ユニットは真つ先にどうにかしないとイケないと思いますよ」

3点式ユニットは、バブル時代に日本で大流行した浴室とトイレ、洗面所が一体になった水回り設備で、当時は欧米風のスタイルだともてはやされました。

しかし、「換気をしていても室内にすぐカビが生える」、「シャワー後は便座が濡れて使いにくい」等々、ネガティブな面が徐々にクローズアップされるようになり、今では不人気設備の代表とまで言われるようになってしまいました。

最近では3点式ユニットの物件にわざわざ好んで入居する人はほとんどおらず、入居募集チラシに「3点式ユニット」と書かれているだけで、検討の候補から外されてしまうことも珍しくありません。もちろん「家賃がかなり安い」「駅

近」等、競合物件をもしのぐ魅力が他にあれば、一定の入居率を維持することは不可能ではありません。ただ、そうした魅力がない物件は何も対策を講じなければどんどん入居率が下がっていくだけです。

3点式ユニットを解消する方法はいくつかあります。一番手っ取り早いのはトイレのスペースを別の場所に確保したうえで、ユニットバスに交換する方法ですが、この方法だとトイレを移設するためのスペースが必要になるため、どうしても居住空間が狭くなります。また、50万〜100万円近い費用がかかるため、割に合わない可能性が高いです。

コストのことを考えるのであれば、浴槽とトイレの境に別途仕切りを取り付けて両者を分離する方法がお勧めです。仕切りがあればシャワーの水で便座などが濡れる心配もありません。費用も10万

20万円程度あればできます。

トイレだけを他の場所に移動する方法もあります。この方法であればトイレがあった部分を洗い場として利用できるため、仕切りを設ける方法よりも広く浴室を使うことができます。ただし、トイレを移設するためのスペースが必要

です。きちんと個室のトイレを設けたいという場合は、シャワーブースがお勧めです。シャワーブースであれば3点式ユニットの半分程度のスペースで設置できますので、余った部分にトイレを新設することも難しくありません。最近では入浴はシャワーだけで済ますという方も多く、浴槽がないからといって必ずしも敬遠されるということはありませんので、意外と有効な方法かもしれません。

費用はシャワーブースで15万〜20万円程度、トイレの新設で15万円程度、合計30万円くらいが目安になるかと思

います。この繁忙期に空室が埋まらなかつた物件には、必ず何かしらの問題があるはず。諦める前に原因を究明して、再び満室経営を目指してみませんか？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。



「一時は「おしゃれな設備」として人気を博した3点式ユニットだが今日では敬遠されがちな嫌われ設備の代表格に」

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

当社は物言うだけのコンサル会社ではありません。当社は赤字の会社にも投資をして育てる運命共同体です。

倒産を回避し、事業の再生へ



「事業再生」

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をしております。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、社長の人柄と『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。

起承投資育成株式会社 TEL050-3821-2962 info@jsnp.co.jp

# スタン・ハンセン氏 インタビュー 第2章

## プロスポーツ界に学ぶ 経営と事業承継⑦

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。

——私も含め、世の中の働いている人はほとんどそうなのですが、1日のうち9割の時間は仕事に取られます。そうなるとうとうおろそかともではいきませんが、家庭



現役時代から家族と過ごす時間を大切にしてきたスタン・ハンセン氏

のために割く時間が少なくなってしまう、ときに家族観

——ですれ違いのようなものが生じてしまうこともあります。

スタン・ハンセンさんの場合、どうやって夫婦円満でやってきたのでしょうか。秘訣のようなのがあれば教えてください。

スタン・ハンセン 奥さんの言うことには何でも「はい」ということですね(笑)。これは冗談でもなんでもなんですよ。私はなんでも妻の言ったとおりにするようにしています。あとは一緒にランチを食べることでですね。まあ、それは冗談として、とにかくお互いのことを思い合い、そして常にフレンドリーでいることです。何事も常に二人でやっているのだという意識を持つことはとても大切だと思います。長い人生、いつどこで



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。

どんな出来事が起こるかかわりません。だからこそ常にアジャストメントしていくことが求められます。今日はこれでうまくいったから明日も同じようにしてうまくいくとは限らないんです。

——実際の夫婦生活でもいろいろと変わってきた部分があったのでしょうか。例えば自分の悪いところをこう直したとか。

スタン・ハンセン 本当は自分の中でも自分の欠点というものが分かっていたので、それを変えなければという思いは常にありましたね。今年で結婚生活は38年になります。最初と今を比べたらだいぶ変わったと思います。

事、家庭は家庭、しっかり分けて考えていました。それは結婚したからどうこうというわけではなく、そういうものだと思っていましたね。

——例えば奥様と喧嘩したとしても、仕事には影響は出なかつたのでしょうか。

スタン・ハンセン それはなかつたですね。そもそもほとんど喧嘩することはありませんでした。もちろんまったくなかつたわけではないですけど、喧嘩しても長引くことはなく、すぐに仲直りして、普段通りの生活に戻っていました。お互い、怒ったまま寝るのはやめようと、特に約束したわけではないですがそう思っていました。

## 夫婦円満の秘訣とは？ ほとんど喧嘩のなかつた38年の結婚生活

——やはり、結婚する前と結婚した後では、仕事のやり方や考え方は変わったのでしょうか。

スタン・ハンセン 仕事は仕

### 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**



現場改善 **3DScan**  
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ができていない!

**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)



新規契約時には家賃債務保証サービスに加入する。今では当たり前になったが、サービス自体は登場してからまだ30年足らずと、その歴史は浅い。だが、わずか30年の間にもサービスを取り巻く環境は激変し、同業者が乱立したかと思えば、倒産・廃業が相次ぎ、事業者の勢力図は大きく変わった。今回はかつて存在した大手家賃債務保証会社2社についてまとめた。

賃貸借契約において今や不可欠となった家賃債務保証サービス（当時は滞納保証や家賃保証（※サブリースとは異なる）などと呼ばれていた）が、世間から最も注目を集めていたのは、今から15年以上も前のことだ。

当時、リップスという会社が、同社は2002年9月に姜裕文氏によって設立。家賃の入金確認から集金、督促、立て替えといった当時としては珍しかった洗練されたサービスで瞬く間に業績を伸ばし、会社設立からわ

ずか2年で東証マザーズへの上場を果たした。

まさに飛ぶ鳥を落とす勢いで、その活躍は賃貸業界のみならず、他の業界からも大きな注目を集めた。

しかし、その勢いは長くは続かなかった。家賃債務保証サービスと並ぶ主力であり、売り上げの大半を稼ぎ出していた不動産ファンド事業が、リーマンショックを契機としたファンドバブルの崩壊で大打撃を受け、収益が激減。2008年7月にオーナーに対する家賃の送金遅延が生ずると

業界内で同社に対する信用不安が発生。姜社長は信用回復を図るために急遽業界専門紙のインタビューに応じたものの、結果には結びつかず、同年9月に破産した。負債総額は約325億7千万円にもなった。わずか6年、あまりにも短い社命だった。

当時、業界内で同社は家賃債務保証会社として認知されていた。しかし、前述したように、売り上げの大半を稼ぎ出していたのは国内外の機関投資家から集めた資金を不動

# 2000年代の賃貸市場を賑わせた 家賃債務保証サービス 上場した会社はすでに倒産

産に分散投資する不動産ファンド事業であり、実質的には投資会社と変わらなかった。うがった見方もかもしれないが、家賃債務保証を始めたのは物件を購入するための資金集めが目的だったのではない。今となつてはその真相が明らかになることはないが、思わず勘繰りたくなる。

同社の経営破綻は、家賃回収を委託していたオーナーのみならず、多くの企業にも影響を与えた。大阪に本社を構えるある建設会社は、リップスの購入を前提に大型のマンションを建設中だったが、一方的に梯子を外されたことで計画がとん挫。結果的に別の売却先を見つけないことができて事無きを得たが、もし買い手がみつからなかったら連鎖倒産の可能性があったという。



歴史の浅い家賃債務保証サービスは2000年代になると一気に華が開き、企業の参入が相次いだ



参入が相次いだことで競争は激化し、結果、短命で終わった会社も数多くある

リップスのように不動産投資でもやれば話は別だが、同社の顛末を見たら、そんな気はおそらく起こらないだろう。良くも悪くも、家賃債務保証サービスは成熟しきってしまったと言える。

今回は家賃債務保証サービスブームの中で一時代を築いた2社について取り上げた。次回も業界の歴史に名を残す企業や出来事を取り上げる。

家賃債務保証会社としての規模や売上高だけでなく、多くのオーナーや企業を巻き込んだという点から見ても、リップスの倒産は家賃債務保証サービス史上最大の倒産劇だったといえよう。

リクルートフォレントインシアも、華々しく一時代を築いた家賃債務保証会社だった。同社が家賃の支払い保証サービスに参入したのは2006年。当時は家賃債務保証会社の設立ラッシュの時期で、各地で次々に新たな家賃債務保証会社が誕生していた。リクルートの参入もそうした動きの一つで、多くの注目を集めた。もともと情報誌発行で全国の不動産会社とネットワークがあった同社は新参者にもかかわらず、参入後すぐに勢力を拡大。あつという間に有力企業の一つに成長した。

しかし、同社がリクルートの子会社として存在したのはわずか10年ちょっとに過ぎなかった。2017年10月に、同社は信販会社オリエントコーポレーションに譲渡され、現在はオリコフォレントインシアとして事業を展開している。リクルートが家賃債務保証事業から撤退した理由については明らかになっていないが、おそらくサービス自体が業界内に定着し、さらなる成長が見込めなくなったと判断されたからだったのではない。家賃債務保証サービスは2000年から15年ほどで一気に普及し、現在では新規入居時の際は加入を義務付けている物件がほとんどだ。家賃債務保証会社の淘汰も進み、最近では新規参入の話もすっかり聞かなくなった。よほどのことが起こらない限り、各社のシェアが大きく変わることもないだろう。よく言えば安定しているが、見方を変えればここから大きく成長する余地はほとんど残されていない。

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。

# 相続不動産 相談所

## 税務署と税理士の見解の違いで変わる納税額、賃貸割合をめぐる両者の主張、認められたのはどっち？

「いろいろな資料を用意しなければならなくて大変だったけれど、相続税も取めたし、これでようやく落ち着ける」

相続の手続きは非常に大変です。専門家に任せていても、資料の用意や相続人同士での話し合いなど、相続人自身でやらなければならぬことも山のようにあります。一度でも相続を経験したという方は、相続税を取めたときに「ようやく肩の荷が下りた」とほっとしたのではないのでしょうか？

しかし、安心してはいけません。というのも、相続税申告後に改めて税務調査が入ることがあるからです。

今回は相続手続き完了後に税務署と申告書の認識の違いについて話し合った事例をご紹介します。

2016年8月某日、愛知県名古屋市で相続税を専門的に手掛けているS税理士事務所、前年にお父様が他界に伴いその遺産を相続したというAさんが訪ねてきました。困り顔のAさんはS税理士との面談で、事務所を訪ねてきた理由について次のように言っていました。

「実は相続の手続きは長年懇意にしていたY税理士にお願いしていました。しかし、手続きが済んで相続税を収めた後に、税務調査から申請書に不備があるからという理由で追徴課税されてしまいました。もちろん言われた通りに収めたのですが、どうにも納税がいかなくて…。それで知り合いに相談したところ、こちらを教えてくださいいただきま

した。申告書に本当に不備があったのか、改めて見ていただけませんか？」

普通であれば、すでに税務調査まで終わっているのだからさらさら申告内容を見直したところで結果が変わる可能性はほとんどありません。しかし、100%無いかと言えば、実はそうではありません。意外なことに、相続申告書を細かく見直してみると意外な盲点が見つかることがまれにあります。それほど相続というものは案件によって内容が異なり、色々なケースを想定しなければならぬものなのです。豊富な知識や経験が必要になるので、馴れない方がへたに手を出すと必ず失敗します。S税理士は、Aさんから資料を受け取ると、数日かけて内容を吟味。その結果、気になる点を見つけてきました。

Aさんの相続税申告書の中で気になったのは、貸家建付地に不動産評価に関する箇所でした。

貸家建付地という言葉は初めて聞いたという方のために補足しておきますと、これは賃貸用の建物が建っている土地を指します。ご自身の土地に相続税対策でアパートやマンションなどの賃貸住宅を建てている場合、その土地は「貸家建付地」となります。

この土地に対する評価の計算方法は、  
自用地坪価額×(1-借地権割合×借家権割合×賃貸割合)÷評価額



所有地にアパートやマンションが建っている場合は貸地割合次第で納税額が大きく変わる

となります。

借地権割合とは、対象となる土地の中に含まれている借地権の割合を示すもので、土地ごとにより異なります。一方、借家権割合とは、対象となる土地に建っている建物にどれだけの借家権が存在するかを示すもので、一律30%と定められています。また、賃貸割合とは賃貸されている割合を示すもので、いわば全戸を賃貸している場合は100%、一部の場合はそれに応じた割合で計算します。

さて話を戻しますと、当初Aさんは相続税申告書において賃貸割合を100%で申告していました。理由は、貸家建付地に建っていたのが戸建て住宅だったからです。一戸建てである以上、賃貸割合は100%以外ありません。つまり、最初の申告自体決して誤った判断ではなかったというところです。

ところが税務署は、これを50%とするように指導してきたそうです。その結果、納税額が変わってしまったというわけですね。Aさんは言われるがまま、改めて相続税を納め直しました。

なぜ、Aさんのケースでは申告した賃貸割合を修正するようにとの指摘がなされたのでしょうか？原因は対象の土地を被相続人と相続人が共同で所有していたことに対する見解の違いにありました。

共有者は共有部の全部について、その持ち分に応じた使用をすることができる

②について少し補足しておきます。Aさんの場合、土地と建物について所有権は確かに2分の1ずつです。しかし、Aさん個人で見た場合、所有している土地に建っている建物の所有権部分はすべて賃貸しているわけですから、賃貸割合は100%と考えることもできます。ここが判断の分かれ目でした。

結論から言うと、今回の事例では最終的にAさんとS税理士事務所側の主張が全面的に認められることになりました。その結果、追加で収めた相続税は還付され、今度こそ本当に、相続手続きが完了しました。

解釈の違いと言えばそれまでですが、相続税申告においては何をどう考えるべきか、色々なロジックを駆使しなければなりません。万が一、税務署側に不備を指摘された際に、適切な反論ができないと、本来必要のない額の税金を納めることになる可能性もあります。相続税還付には期限があります。亡くなってから5年10カ月を過ぎてしまうと、たとえ反論できる要素が見つかったとしても更正請求を行うことはできません。すでに相続税の申告を済ませられた方も、これから申告する方も、相続に関してお悩みをお持ちの方はお近くの相続不動産実務主任者にご相談ください。

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

相続の一步先を行く「相続不動産実務主任者」

お問い合わせは ▶ 一般社団法人 優良リフォーム支援協会

URL <https://reform-kentei.org/souzokufudousan/>



写真はイメージ

# 税務署

納税後の税務署から不備を指摘されるケースは珍しくない



# 定年退職後の起業を成功させるための秘訣

と優れていたり、大いに役に立ったりするものです。あなたはこれまでどのような経験を身につけたでしょうか？一度りストアップしましょう。

## 2 人脈を活用する

60代の人は人脈も充実しています。仕事だけでなく、プライベートでもさまざまな知り合いがいると思います。また、その知り合いの中には企業の社長や幹部など、地位が高い人もいます。こうした人脈は若い世代ではなかなか築けないものです。その人たちはあなたが起業するときに力になってくれるかもしれません。自分の人脈を活用して、人材紹介業のような人と人とを繋ぐビジネスを始めるのもいいですね。

## 3 オンラインでできるビジネスモデルを選ぶ

どんなビジネスモデルを選ぶかは非常に重要で、成功するか、安定して経営できるかに大きく関わってきます。60歳代からの起業ならオンラインでできるビジネスモデルがおすすめです。ネット上で完結するビジネスなら、クライアントとの打ち合わせもセミナーを開くのもオンライン会議ツールを使えばいいので、家に居ながら働けます。

## 1 経験やスキルを生かすポイント

60代で起業するならば、ぜひ持っている経験やスキルを活かしましょう。長年、培ってきたものはあなただけの武器だからです。自分にとっては「ただこなしてきただけ」と思うものでも、他のからする

## 4 初期費用を抑える

どの世代の起業でも、初期投資を抑えることが成功の秘訣です。最初にコストをかけすぎると回収すべき額が大きくなり、売上が上がらなければ倒産のリスクが高まるからです。初期投資を抑えるにはいきなり店舗を持つのではなく、まずはオンラインでビジネスをしたり、広告を打つのではなくて無料で使えるブログやSNSで集客したりと、できることはたくさんあります。

## 5 老後資金を確保する

60歳代からの起業で特に気を付けなければいけないのが老後資金の確保です。定年を迎えて退職すると給与収入がなくなるので、年金やこれまでの貯金が主な生活資金となります。起業するときに老後資金のことを考えず、持っているお金を全てビジネスに回してしまうと、回収できなかつたときに、これから暮らしていくためのお金がなくなってしまう。そこで、開業するときはまず老後資金を確保し、残ったお金を利用しましょう。

## 6 助成金を活用する

シニア起業では助成金があることがあります。有名どころでは日本政策金融公庫の「新規開業資金（女性、若者／シニア起業家支援関連）」があります。対象者は「新たに事業を始める方または事業

開始後おおむね7年以内の方のうち、女性または35歳未満か55歳以上の方」となっており、60代も対象です。また、各自自治体でもこうした助成金の制度があるかもしれません。外部からの資金調達が必要な場合の選択肢の1つとして覚えておきましょう。

## 7 起業で成功している人から経営の仕方を学ぶ

最短最速で起業で成功したのなら、既に成功している人からやり方を学びましょう。なぜなら、経営には上手いやり方というものがあ、それを知らなければいつまで経っても売れないままになってしまうからです。

実際に、私のところにも「起業したものの結果が出なくて辛い」と相談に来られる女性起業家さんがたくさん来られます。しかし、売上コミットアカデミーに入って経営について学ぶと、月商100万円、年商1千万円のような素晴らしい結果を出されます。

## 8 1つの考えに固執しない

60歳代から起業する方が気をつけたいのが1つの考えに囚われないようにすることです。シニア世代の方はこれまで培った経験や知識があるため、「これをやれば上手くいくはず」とご自身の考え方に自信を持っている方もいらっしゃると思います。しかし、

## 9 起業仲間を作る

定年退職後は社会との繋がりが絶たれてしまい、一人でビジネスをしていると孤独に襲われることも考えられます。思うように売上が作れないと「このままではいけない」「どうせ自分には無理なんだ」と思い詰めて、起業を辞めたくなることもあるかもしれません。こんなときに落ち込みすぎないようにするために、起業仲間を作りましょう。自分と同じように起業をがんばっている仲間がいるコミュニティに属していれば、悩みや思いを分かち合うことができ、「自分も頑張ろう！」とモチベーションを保つことができます。

## 2 資金力がある

勤続年数が長いので貯金の額が大きく、資金力があるのもメリットです。ただし、先ほど触れたように、老後資金を確保した上でビジネスに回すお金を用意しましょう。

## 3 年金以外の収入源が得られる

退職後は主な収入源は年金だけになりますが、起業すれば事業収入が入り、生活の基盤が安定します。お金に対する不安に襲われなくなるのは嬉しいですね。

## 60歳代から起業する4つのメリット

### 1 時間がある

60代は他の世代に比べると時間があります。退職した方は今まで会社での労働に充てていた時間をそのまま起業に使うことができます。また、子育てや介護から卒業しており、自分の時間がたっぷりあり



とみた つづみ

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。

という方もいるかもしれませんが、ビジネスではやるべきことがたくさんあるので、これは大きな強みです。

## 2 資金力がある

勤続年数が長いので貯金の額が大きく、資金力があるのもメリットです。ただし、先ほど触れたように、老後資金を確保した上でビジネスに回すお金を用意しましょう。

## 3 年金以外の収入源が得られる

退職後は主な収入源は年金だけになりますが、起業すれば事業収入が入り、生活の基盤が安定します。お金に対する不安に襲われなくなるのは嬉しいですね。

## 60歳代から起業する4つのメリット

### 1 時間がある

60代は他の世代に比べると時間があります。退職した方は今まで会社での労働に充てていた時間をそのまま起業に使うことができます。また、子育てや介護から卒業しており、自分の時間がたっぷりあり

方は少なくなりません。しかし、起業して働けば、夢中になれるものがあるので、日々の生活にハリが出ますよ。

## 60歳代から起業するデメリット3つ

1 失敗したときに挽回が難しい  
60代で起業するデメリットは失敗したときのリスクが大きいことです。例えば、起業で失敗して最初に投資した資金が回収できなかったとき、20代なら会社員として働き始め、給料で取り返すことが可能です。

一方で、60代の場合、これから会社員として働ける年月はそれほど長くない、さらには再就職も難しい世代です。そこで、起業するならば、最初はあまり資金をかけすぎず、事業計画もしっかり立てた上で始めましょう。

## 2 体力が持たないことも

60代には体力面での課題があります。やはり下の世代に比べると、あちこち飛び回ることは体力的に難しいはず。そこでおすすめなのがオンラインで完結するビジネスです。家に居ながら働けるので、クライアントと会うために移動したりする必要がなく、60代でも快適に働くことができます。

3 IT機器に慣れるのが難しい  
今の時代、ビジネスをやるならパソコンやスマホといったIT機器は欠かせません。シニア世代の方はこうした機器にあまり慣れず、ハードルが高く感じる方もいるでしょう。しかし、難しいと感じるものも、慣れてしまえば案外スムーズに使いこなせるようになるものです。最初から諦めず、まずは触れることから始めてみましょう。

## まとめ

60代は知識、スキル、人脈と若い世代にはないものをたくさん持っています。これからの生活を充実させるためにも、ぜひ既に起業で成功している人からやり方を学びながらビジネスをして成功しましょう。



ここからは、買収価格の計算をより合理的に計算式を使って考えていきます。藤田式収益力企業価値比較法とは、企業の稼ぐ力を元に企業価値を出し、永続的競争優位性の倍率を元に買収価格を割り出す方法になります。

〈EBITDA(〇倍+現金等(現金・保険積立金+借入金)+不動産(売却可能性余剰分)+商品在庫(通常流通余剰分)〉

という計算をした後、事業や企業内容を永続的競争優位性倍率に当てはめて購入する方法です。

この方法が必要な理由は3つあります。

①M&A仲介会社によるかさ上げやごまかしを無くし、企業の収益力に特化した判断ができる。

②仲介担当者による主観での判断で企業の永続的競争優位性を見誤らないため。

③投資的な判断から株式投資・商品取引・不動産投資と比べて、割安か割高を判断できる。

# 第4章 藤田式収益力企業価値比較法①

## ごまかしの多い不動産価値の評価

これを活用すれば、M&A仲介会社によるかさ上げやごまかしを無くし企業の収益力に特化した判断することができます。M&Aの仲介会社は、買主に対して実態よりも価値のある会社として高い購入させようとしています。

順に詳しく説明します。

### ①M&A仲介会社によるかさ上げやごまかしを無くし、企業の収益力に特化した判断ができる。

例えば売主が、「もうこの工場では売上・利益が上がらない。事業を辞めたいがここ最近の業績では高く売れない。どう説得したら買主に高く買ってもらえるだろうか?」と考えているとします。

そうすると、決算書ではわかりにくい所で買主を説得しようとするように考えます。

売主「現在このあたりの土地は20年前に購入した時の1.5倍まで地価が値上がりしていますからお得ですよ!」

(実際は、この土地には、過去に印刷が工場に使われていたために土壌汚染があり、地盤改良するのにお金がかかるのは内緒ですが…) (道路に面している土地の一部が小さく、建売屋さんに売られる場合には道路部分を抜かないといけませんので、実際の有効面積が小さいことは内緒ですが…)

「だらなごと思えます。」

(実際は、ここ20年、外壁塗装や防水工事・設備の入れ替えをしていないため、そろそろ大規模改修が必要です。アスベストを使っていることも今回は知らないふりをしておきましょう)

売主「こちらの建物は円高の時に建てられています。今は資材高騰で建築費も上がっているの、現在建物の簿価は3億円ですが、同じ建物を買おうと思うと5億円はく

くれる需要はないと思えます。本当は解体しないと土地だけでも売れないと思えますが、それは内緒にしておきましょう)

(築30年でエレベータの改修費用が掛かるのと、消防点検をすると指摘事項が出てくるので、しばらく実施していないことは黙っておきましょう。それが分かってしまうと、簿価3億円の建物の資産価値が本当は0円になってしまいます)

これは、不動産の評価額で一番多い騙しのパターンです。路線価評価で割り戻して価格を出したり、固定資産税評価で割り戻して評価をしたり、単純に地方の土地建物を評価証明額の0.7で割り戻した数字をM&Aの案件の概要書で入れてくるようないい加減な仲介会社には要注意です。

もっと言えば、その土地建物だけを新規購入するとして、銀行がその物件の担保として見てもらえる金額までが、本当の評価金額(資産価値)です。このようないい加減な評価でIM(企業概要書)を持ってくるM&A仲介会社は意外と多いです。



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

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。

野村 将 野村 将 野村 将

弱小企業を一流へと導く新経営理論

書籍 楽天・Amazon売り切れ続々!! 経営者への成功哲学

野村 将 野村 将 野村 将

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

野村 将 野村 将 野村 将

「大企業の成功事例」よりも、野村に訊け

ノムさん vs 全中小企業経営者

書籍の購入をご希望の方はこちら

編集長の



個人事業主の確定申告提出期間が終了した。インボイス制度の影響で昨年までよりも申告書の作成に手間取ったという方は多いのではないだろうか？果たして制度の導入は正しかったのか？改めてその意義について問いたい。

# 住生活新聞

2024年  
4月1日号

第094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52回》

### 22 ID経営―考えさせる社員教育とは

### プロの世界は学校ではないやる気のあるなしは本人次第

野村監督と奥様の夫婦円満の秘訣を聞きたいなど思っていたんですけど。

野村 なんだろ、わかんない。

苦い顔をした。私は違う話に切り替える。

監督は、息子さん(克則さん)に対して、自分がやりたいようにやるように教育したのですか？選手に対する指導の仕方とは違ったのでしょうか？

野村 無関心。

ポツリと言う。これまでも何度か家族の話をしたことがある。無関心という言葉、本当の無関心ではない。父親として至らなかつたということも含めて、自分への戒めも含めて出た言葉だと思った。

息子さんは中学までは家にいたが、野球をやっていたおかげで高校、大学の7年間は野球部の寮に入っていた。つまり一番大事な時期を

人に育ててもらったということだ。

中学までは厳しく育てたのですか？

野村 好き放題だな。

野球に対しては厳しいイメージがあります。

野村 そんなことはないよ。指示は出すけどほとんどコーチ任せ。全然厳しくない。俺の後をやった星野は厳しかったけど。阪神では結構厳しく指導したみたいよ。叱られる奴は決まっているんだよ。叱りやすい奴と叱りにくい奴がいるんだろ。中日から阪神にやってきた元チームメートの矢野は叱られることはなかつたけど、もともと阪神にいた山田は無茶苦茶叱られたみたいだよ。俺は人を殴ったことがないからわかんないけど、殴ったこともあるんじゃないかな。

やっぱり見せしめだったんですかね？こいつを殴った

けば周りもそういう環境になるとか？

野村 怖い監督というイメージを作ったかつたんじゃないの？少年野球のレベルだよ。俺は逆なんだよ。プロでやる気がないのはほっときやいいと思うの。自分で自分の首を絞めるわけだし、変わりはいるんだから。プロなんだから、野球を仕事としてやっている以上、結果が出なければ全部自分に降りかかってくるんだから。

この選手やる気なくなっているなと思うと、一応論したりはするのですか？

野村 ほつたらかし。ダメになつていくのも自由。うまくなつていくのも自由。そういう考えだね。

プロですからね。学校じゃないですからね。

野村 子どもじゃあるまいし。

(次回へつづく)



### 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。

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様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

Blank area for contact information.