

ライフデザイン実践会

2015年9月4日～9月10日

公開質問の回答



【ご注意】

この回答はライフデザイン実践会の会員にのみ提供しているものです。
お取扱いには十分注意して頂き、事前許可無く、本レポートの一部または全部をあらゆる
データ蓄積手段（印刷物、電子ファイルなど）により、
複製、流用をしないようにご協力をお願いします。

また、回答に記載した内容は、私が体験したり事実関係を調べた内容から回答しています。
ただ、内容の信ぴょう性や正確性を保証しているわけではないので、
読者様自身の責任と判断で参考にして頂けると助かります。

2015年9月12日

【質問1】「所有物件のカビが大量に発生して困っているのですが、何か対策はありますでしょうか？」

今年は雨が多いためか、カビが多く発生してしまいました。私は東京の1年目の新築物件を所有しているのですが、1世帯のお客様から下記のご申告がありました。

【ご申告】

「入居後1年たたないのですが、室内にかなりの量のカビが発生しております。洋室のトイレ側の壁、固定窓の付近、クローゼット付近です。仕事の関係上、週6日は部屋を締め切りになってしまいますが、換気は、充分にしているはずなのですが」

【詳細】

- ・ 6月の終わりに、まず玄関内のサンダルにカビが生えました。下駄箱の靴にもカビが生え5足処分しました。部屋の中に6個除湿剤を置いています。
- ・ 流し台下も湿気臭いので扉を開けっぱなしにしています。本棚については、拭いてもカビが繁殖する次第です。ガス台上の換気を回しっぱなし、お風呂の24h換気を朝から夜まで。部屋の換気口も開けていますが、朝は閉めて家を出ます。
- ・ 家の中は、出窓しか窓を開けられない、開けてもすぐ前に壁があり、その後ろに湿っている土や草の一面では窓を開けても湿気しか入らないような気がします。
- ・ 除湿機を置けば済むのでしょうか？今後、どなたが住んでも同じように悩まれると思います。大変困惑している日々です。何か対応策もしくは対処法ありませんでしょうか？
- ・ 家の中にカビの生えた物を置きっ放しの状態も気持ちが悪いので、市にお願いをし、来週の金曜日に棚やマットレスを処分してもらうよう手配をしました。
- ・ また、トイレの換気をつけていなくとも、上の階のお宅の食べ物なのか？匂いが換気口から臭う時が多々あります。

【現在のアクション】

1. 現場監督に現地の確認をしてもらう。建築時の水漏れなどの場合は、根本解決を検討する。
2. 除湿器を設置する。これ以上の悪化を防ぐために、大家負担にて通常より大きめの除湿器を設置提案する。（部屋設備として設置、電気代は負担いただく）・・・コスト2-3万円
3. 壁紙の汚れ具合を確認する。外側からの水もれか、中からの湿度かによるが、まずは中からの湿度対策を仮定して対策をねる。その場合、表面であると予想されるため、

壁紙の清掃消毒を行い、これ以上のカビの繁殖を防止する。・・・張替の場合**万円、清掃の場合**万円

【今後】

もちろんケースバイケースとは思われますが、カビとの付き合い方みたいな、王道対策はあるのでしょうか？

【入居者との良い関係構築について】

また入居者さまは大変おこまりです。家具を捨てるまで我慢なさらずに早めにご連絡をいただければ良かったのですが、そこまでの関係を気づけなかったのは、今後の課題です。入居者との良い関係を気づくのにになにか対応はあるのでしょうか。しかし、あまりなんでも言われたりは困ります。これは永遠の課題でしょうか。。。

よろしくお願ひします。写真別途おおくりますね。結構すごいです。



【回答 1】

写真で見る限り、ひどいですね。。。いろいろと苦労されていてお気持ちお察しします。また、入居者さんの健康や気持ちも考えると、なるべく速く対策しないといけないですね。最大限サポートします。

ご質問者さんが質問であげている対策で、まずはほぼ完璧かと思ひます。日本に住む以上、仕方の無い部分もあるかと思ひますが、今後のことを考えて高性能の除湿機を購入してあげると、入居者の満足度も上がるのではないのでしょうか。

ただ、1点気になるのが、雨漏りや配管漏れの可能性は無いのでしょうか？わたしの所有する物件が、雨漏りや配管から水が漏れていることが原因で、4階建ての1階の部屋の湿気とカビがひどいといったことがありました。また、もう1つの物件も、雨漏りの影響で4階建ての2階の部屋の壁紙が、頻繁にカビが発生して対応していました。

中古物件なので参考にはならないかもしれませんが、現場監督に来てもらってチェックしてもらおうということなので、重点的にチェックしてもらおうといいかなと思います。

また、念のためにいつもの信頼できる不動産会社さんにも質問してみたところ、以下のような回答がありました。参考にさせていただければ幸いです。基礎工事をする際のビニールシートがポイントのようですね。

～不動産会社より～

構造は木造でしょうか？RCだと、鉄筋コンクリートの内部には水分も入っているので、新築だからこそ、水分が下階に下りて来て、1階が湿気が凄いことはまれにあります。ただ木造では、あまり聞きません。

基礎工事をする時に、ビニールシート（正式名は分かりません）みたいのをコンクリートを流す前の下に引くのが通常です。その役目は湿気が上がって来るのを防ぐ物です。そのシートが無いとそういうこともあるのかも知れません。

ただ最近のはベタ基礎なので、建ってしまった以上確認は簡単ではありません。一部解体しなければ確認は出来ません。

今回の話は、昨年新築とのことなので、施工に問題があったのかどうかは不明ですが、施工者に見てもらえれば、通常は対処はしてくれると思います。一般的な10年保障には該当しない気もしますが、十分主張出来ることだと思いますが、建築時の契約書を確認の上、施工会社に連絡をした方がいいと思います。

また何かあれば仰って下さい。

～ここまで～

最大限のサポートはしたいなと思いますので、気軽にご相談くださいね。

【質問 2-1】 「賃貸専門の不動産会社を買くと、いくらなのでしょう？」

いつもお世話になります。仕事に忙殺されて自己実現が会社の発展だと勘違いさせられているラットサラリーマンです。業界の質問になるのでここで教えてもらうしかないかなと思いました。

質問の内容は、不動産賃貸管理会社の M&A のマーケットは、存在するのでしょうか？ 分かりやすく言い換えると、家の近くの仲介会社さんは買えるのでしょうか？ 後継者問題や管理物件の減少から、廃業か売却を選択せざるを得ない賃貸会社のオーナーは、どこで売却するのでしょうか？

よく税理士や社労士等が高齢で誰かに客先を譲渡するとかは聞くのですが、賃貸管理会社の売却等は、業界でも恐らく秘密裏にやってるのでは？ と予想しています。売却値段は、一般的な M&A と同じ計算方法で算出するのでしょうか？ 質問を書いているうち、何となく回答が見えて来たので辞めようかな。

この質問の側面には、もしもそんな会社が有ったら買いたいと言う私の野望も有ります。例えば、賃貸管理会社の賃貸管理料収入だけで年間 50 百万円くらいある会社で純資産が 1 億円だとすれば、私の M&A の計算では、〇〇円になるのですがななころさんの知ってる不動産業界の方はいくらくらいで会社売却してくれるのでしょうか。

時間を買う M&A も、起業家にとっては大事な出口戦略です□IPO よりも効率的なので皆さんにも知っておいてもらいたいと思ったので、やはり質問してみます。よろしく願いいたします。

ここで言う賃貸管理会社は、純然たる賃貸管理、賃貸管理料収入だけで自己所有物件の無い会社を想定しています。

【回答 2-1】

参考になるかは分かりませんが、2 年前ぐらいにわたしの高校の友人（女性）が、地場の賃貸専門の不動産会社をもらいました。経営者の方が高齢で、これ以上続けていくのがしんどいということで廃業を考えていたところに、友人が引き継ぎました。

細かいところは聞いていないので分かりませんが、おそらくほとんど無料同然で引き継いだようです。そればかりでなく、管理物件もそのまま引き継いだので、管理料収入もごっそり入っているようです。

ただ、おいしそうに思えるかもしれませんが、最初の 1, 2 年が結構大変だったようです。。。今までいた従業員と揉めたり、突然従業員が誰もいなくなったり、毎晩のように管理物件の大家さんからクレームの電話が来たり、入居者がトラブルを起こしたり、、、彼女はあまりにも大変で、体を壊してしまいました。

管理会社を営むことが良いのかは私には分かりませんが、賃貸系の不動産会社の経営者の高齢化が進んでいるのは確かです。後継者を探している不動産会社は多いことも事実です。後継者を探している不動産会社とつながりのある不動産会社に、コンタクトを取ってみてはいかがでしょうか。

ただ、M&Aに関しては、わたしにはまったく専門分野外の質問なので、M&Aの専門家の知り合いがいますので、もし本気でご検討であればご紹介します。こういった不動産業界のM&Aの相談に乗っているところもあるぐらいですから、秘密裏かどうかは分かりませんが、実際に行われていることは確かだと思います。

- ・ 株式会社中小企業 M&A サポート

http://www.chusho-ma-support.com/modules/pico/index.php?content_id=51

【質問 2-2】「中島亮さん（ライフデザイン実践会・認定講師）の会社を購入したいのですが、買えるとしたらいくらぐらいでしょうか？」

追加の質問です。賃貸管理料収入だけの会社の売買を質問しましたが、ライフデザイン実践会ですから、会の主旨に沿った質問もしないといけなかったです。

例えば、中島亮さん（ライフデザイン実践会・認定講師）。法人化して地方で所有している物件が数々有りますが、借入金も物件もレントロールもそのまま、M&Aするとき、適切な売買価格と中島さんが売りたい価格は、いくらぐらいでしょうか？

法人の売買です。個人のオーナーチェンジではありません。私の予想する売買価格は、恐らく中島さんが知ったら怒り出す価格なので言いません。でも時間を買う M&A で中島さんの法人が欲しいです。資金調達しちゃいましょうかね□(笑)

【回答 2-2】

知らない方もいらっしゃると思うので説明すると、中島亮さんはライフデザイン実践会の認定講師をしてくださっている方です。地方高利回りの投資法を得意としていて、15棟168世帯を所有している方です。家賃収入は年間6000万円ほどを得て、セミリタイヤ生活を満喫されています。※詳しくはこちら →

<http://japanlifedesign.com/%E4%BC%9A%E5%93%A1%E3%81%AE%E3%81%94%E7%B4%B9%E4%BB%8B>

さて、ご質問の件ですが、中島さんは法人ではなく、すべて個人で買い進めています。まだ法人を持っていないそうです。毎月開催する物件ツアーに同乗した行政書士さんや会計士さんに、こぞって「法人化した方が良い！」と言われ、法人化を検討されているようです（笑）。

ということで、中島さんの法人を買うことはできませんが、中島さんの所有物件を買うことはできるかと思います。いくらで売ってくれるのかは、中島さんに直接指値を試してみてくださいね（笑）。

今回の回答はいかがでしたでしょうか？
みなさんの悩みや疑問が解消し、
レベルアップにつながれば嬉しいです。
随時、公開質問を募集しています！

何かななころに質問してみたいことはありませんか？悩みはありませんか？

みなさんから頂いた質問をシェアすることで、みなさんのレベルアップにもなりますし、同じよう悩みで困っている人や悩んでいる人を助けることができますと私は考えています。

ですので、どんな些細な質問でも結構ですので、どんどんご質問して頂いて構いません。
→ <http://bit.ly/kokaishitsumon>

また、メールの方がいい場合は、「yobiko.sc@gmail.com」宛に個別にメールいただいても構いません。※具体的なところをボヤかして、公開回答します。

■公開質問とは…？

皆様より頂いた質問やご相談に、ななころが答え、解説をします。

- ・「〇〇について、ななころさんはどう思いますか？」
- ・「〇〇について、どう解決したらいいか悩んでいます。。。」
- ・「〇〇な時、ななころさんだったらどうしていますか？」など…

質問への回答は、毎週木曜日となっております。

※質問が無い場合は、配信無し

ライフデザイン実践会代表・ななころ

<http://japanlifedesign.com/>