



アルファヴォイス倶楽部

VOL.179

2011.2

発行責任者：アルファヴォイスコンサルティング株式会社 代表取締役 野村 敬一
〒102-0074 東京都千代田区九段南4-7-10 TEL: 03-5215-8711

《INDEX》

1. **【土地活プロの視点】 - これを教えてほしかった -**
Property & Construction Management
第12回 融資の相談
代表取締役 野村 敬一
2. **住宅営業力を極める**
(6) 潜在的問題の発見
取締役副社長 若林 信孝
3. **地盤のプロが考える『安心に住まうための地盤環境』**
第4回 土壌汚染被害と人体への影響
岩水開発株式会社
住宅地盤調査主任技師 白神 敦秀

【土地活プロの視点】
- これを教えてほしかった -
Property & Construction Management
代表取締役 野村 敬一

第12回 融資の相談

【登場人物】

大家成三：不動産をたくさん所有している大地主。Mr. PC マネージャーに土地活用の相談をしている。

Mr. PC マネージャー：(社)全国建設不動産高度有効活用支援連盟に所属するプロの建築コンサルタント。

< 前回までのあらすじ >

大家成三さんと Mr. PC マネージャーは、成三さんが所有する古い貸家を賃貸マンションに建て替える打ち合わせをしてきました。貸家の建物診断、市場環境調査、敷地環境調査などの各調査と、節税効果や将来の遺産分割、立ち退き交渉、賃貸管理の内容など成三さんが不安に感じていたことを、Mr. PC マネージャーは一つ一つ納得できるまで説明してくれました。

また成三さんの家族構成や、所有している不動産などの資産状況をふまえ、最適な事業計画書が出来上がりました。商談はクライマックスを迎えます。

【融資の審査】

Mr. PC マネージャーは成三さんに、融資の審査について説明しました。

銀行の融資審査には主として、次の4つがあります。

担保力の評価

事業性の判断

施主個人の信用

建築会社の信用

担保力の評価は、以前に提出した敷地環境調査報告書を使って説明します。

事業性は、市場環境調査報告書と事業計画書を使い、賃貸マンション事業が成り立つ根拠を説明します。

施主個人の信用は、成三様が銀行の融資担当者と面談することが必要です。

建設会社の信用は、建築の実績や会社の経営状況、今回の事業計画に対する考え方や仕事の取り組み方について総合的に審査をされます。

また銀行の融資相談は、銀行の支店になりますが、融資の決裁は本店で行います。支店の融資担当者が融資申込者や建設会社、また賃貸マンションの事業性や計画地の市場等を理解していないと、本店へ情報が正確に伝わらず融資がおりないケースがあります。融資の決裁を左右するのは、支店の融資担当者の賃貸マンション事業に対する理解度にかかっているといえるのです。

成三さんは、融資がおりるか心配になってきました。家族の将来を考えて進めてきた賃貸マンションの事業計画が、融資がおりないと振り出しに戻ってしまいます。

Mr. PC マネージャーは融資が確実におりるように、賃貸マンションの事業性や賃貸住宅の市場性について、融資担当者が充分理解できるように協力することを約束しました。

【融資の相談】

次の日、成三さんは Mr. PC マネージャーと銀行に融資の相談に行きました。二人は応接室に通され、支店長と融資担当者が登場しました。

支店長は「大家成三様、お待ちしておりました。Mr. PC マネージャーから概要は伺っております。当銀行も大家様の事業計画にご協力させていただきますので、よろしく願いいたします」と、丁寧に挨拶をしてくれました。成三さんは支店長自ら挨拶してくれたことに少し驚きました。

Mr. PC マネージャーは支店長と融資担当者に対し、市場環境調査報告書・敷地環境調査報告書・事業計画書を使用し、古い貸家を賃貸マンションに建て替える経緯について詳しく説明しました。

支店長は「大家様の計画については十分理解しました。実は以前にも Mr. PC マネージャーに大変お世話になっており、Mr. PC マネージャーの事業計画ならば信用できます。大家様にも問題はありません。この事業計画ならば当銀行も安心して融資ができます」と成三さんに伝えました。

続けて支店長は「市場環境調査報告書と敷地環境調査報告書は、銀行が融資を判断する際に大変参考になります。この報告書があれば本店も大家様の事業計画について把握できますので、融資の決裁もおりやすでしょう。さっそく融資審査の準備を進めるので、工事請負契約書と過去3年間の確定申告書、大家成三様の住民票などの用意をお願いいたします」と、融資審査に必要な書類について説明しました。

〔融資審査の必要書類〕

- ・ 計画地案内図
- ・ 計画地の土地登記証明書
- ・ 建物の登記証明書（既存建物がある場合）
- ・ 公図
- ・ 測量図
- ・ 過去3年間の確定申告書
- ・ 住民票
- ・ 資産明細一覧（名寄帳）
- ・ 事業計画書
- ・ 建築確認通知書
- ・ 工事請負契約書又は仮契約書 等
- ・ 預金残高証明 他

金融機関により必要書類に違いがあります。

賃貸マンション事業への融資は、20年、30年と長期の貸付のため返済が滞る危険があります。そのため銀行は、入居率の低下や金利の上昇など経営リスクを考慮した独自の事業シミュレーションと合わせて、計画地周辺の環境や賃貸住宅の市場性、抵当権を設定する土地についてできるだけ多くの情報を集め、慎重に融資の審査を行います。銀行が賃貸マンションの事業性を正確に判断するためにも、市場環境調査報告書と敷地環境調査報告書は、大変参考になることを支店長は説明しました。

成三さんは、Mr. PC マネージャーが銀行の支店長と融資担当者に、賃貸マンションの事業計画について詳しく説明をしてくれたことで、融資の不安が解消でき

ました。

最後にMr．PCマネージャーは「それでは成三様、融資の確認が取れましたので、建築請負契約を結び具体的に賃貸マンション事業を進めていきましょう」と言いました。

成三さんは今回の賃貸マンションの事業計画をきっかけに、Mr．PCマネージャーを資産活用のパートナーにすることを心に決めました。

完

全国賃貸住宅新聞 連載記事

住宅営業力を極める (6) 潜在的問題の発見

取締役副社長 若林 信孝

総合的なコンサルティング

若い夫婦の調達可能資金だけでは、土地と建物をセットで購入出来ない。ところが、事前融資審査の申込みをきっかけに資産背景を確認したところ、両親が最寄りの駅から徒歩3分以内の好立地に築50年以上の木造の店舗併用住宅に住みながら和菓子屋を営んでいることがわかった。このような背景がわかれば、次のような問題やニーズを推測することが出来る。周辺の環境が著しく変化し、高層の建物が並んでいる。古い和菓子屋なので、常連のお得意様はいるが、周りのスーパーやコンビニに押され、赤字状態。それでも店舗経営を継続しているのは、ご両親の生きがいだからだ。しかし、長男は和菓子屋を継ぐつもりはない。そこで、和菓子屋の継続が前提であれば、ご両親は長男夫婦と孫のために建替えを承諾する可能性がある。

このような推測が可能ならば、多機能複合住宅を提案出来る。1階店舗、2階をワンルームマンション、3階を両親の住まい、4階を長男夫婦の住まいとして活用した事例を紹介することによって、顧客は資金不足で諦めていた夢を再び見ることが出来る。高齢の両親にとっても、長男の家族と至近距離で生活出来ることは安心で魅力的だ。もちろん、長男の妻の反対、あるいは妻の実家の反対、通勤時間や通学時間、抵当権の有無など、解決すべき課題もあるかもしれない。しかし、新しい住まい方を提案することで商談の糸口を掴むことは出来るだろう。

本人の世帯年収だけでは資金不足の事例が近年多発しているが、夫婦それぞれの両親の資産背景を知ることで多様な提案が可能になっている。父親所有の土地の売却資金で、長男が新築したケース。主人や妻の実家で2世帯住宅を建築する事例。親所有の土地に賃貸住宅を建築し、その家賃を返済に充てるケース、さらに、遺産分割でもめないように生前に遺産分割協議を進めながら、住宅を計画したケースなど。これらの事例は顧客側の要望ではなく、むしろ、顧客の認識していない解決策を提案し成約に至った事例である。顧客の表面的なニーズや要望だけでは解決不可能な問題を客観的な事実情報(倶楽部2010.10月号を参照して下さい)と営業マンの見識により、可能にした。顧客は自分達が気づかない解決策を提案してくれた営業マンに絶大な信頼を寄せる。だから、競合他社が参入する余地はない。プラン競合や見積もり合わせに陥ることはないのだ。

テストクロージングがゴール

展示場や見学会に来場したすべての顧客の資産背景を含めた客観的な事実情報を確認した上で、ベンチマーク顧客(倶楽部2011.1月号を参照して下さい)か否かを判断することをルール化出来ないだろうか。「ホット」、「時期先」あるいは「ひやかし」などというレッテルを顧客に張らないことだ。あくまでも、客観的な事実情報を把握した上で選別するようにしよう。正しい選別が出来るだけでなく、提案の可能性を拡大出来、商談化への機会が増え、さらに競合対策にもなるのだから、

客観的な事実情報は私達にとって必要不可欠なツールとなる。

さて、客観的事実情報からベンチマークとして判断できた顧客は、接客目標を商談化に置くことである。商談化するためにはテストクロージングが効果的だ。テストクロージングとは、クロージングを試しに行ってみることだ。クロージングは「ご契約をお願いします」「ご注文をお願いします」と述べて、顧客に意思の決定を促すことである。だから、営業マンにとって緊張感を伴い、出来れば避けたい行為である。少なくとも初回面談では出来ないだろう。テストクロージングは、「仮に」「例えば」「もし」という仮定の意味を持った接頭語を活用するので、営業マンにとって緊張を感じる事が少ない。クロージングは断定的な物言いになってしまいがちだが、テストクロージングは条件つきクロージングなので、所謂「押しの弱い営業マン」でも訓練さえすれば初回面談でも可能だ。

例えば、「仮にプランがご満足出来、お見積りが資金計画内におさまれば、このスケジュールで住宅計画を進めさせて頂いてよろしいでしょうか。このスケジュールに従えば、契約日は3月25日の大安となります。着工日は6月の始め、工期は4ヵ月なので、完成お引き渡しは9月末日となり、今年の10月から新居に住むことができます。如何でしょうか」

このように建築計画スケジュール表を活用すれば、容易に契約日と引き渡し完成日を提案することが出来る。入居までの具体的な道筋、つまりイメージ化が可能になれば、顧客の意欲は高まる。私達は理解出来ないことに対しては消極的かつ保守的だが、理解し、映像化出来る内容については前向きになる傾向があるからだ。

潜在的な問題

一方でテストクロージングは客観的な事実情報の収集だけでは把握出来ない潜在的な問題、課題を明らかにすることにも有効だ。実際、住宅営業に限らず、クロージングの早い営業マンはどの業界でも上位20%の売り上げを誇っている。なぜか。それは商談の初期段階で問題、課題が明確になるからだ。また、本来は商談化してはいけない顧客を時間と労力をかけて追っていないからだ。例えば、プラン決定と見積もり承諾後のクロージングで新たな問題や課題が出たら、解決の目途がつくまで時間を取られる。「検討します」と発言されたら、やはり検討に時間を要する。見積もり提出後1週間以内に契約が取れない場合、契約率は大きく落ちる。だから、見積もり提出時には3日以内に契約可能になるように、問題や課題の解決に目途がつき、検討の必要性もないほどに商談内容を煮詰めておかななくてはならない。所謂、「詰めの甘い商談」にならないことだ。ところが、商談に入ると顧客の要望を満足させようとプラン作成や見積もりにエネルギーを奪われてしまい、顧客の本質的な問題や課題が見えない場合がある。何となく問題がありそうだと認識していてもプラン提案が成功裡に終わると、それですべての問題が解決したと思いたい心理が働くものである。また、その問題にせまると、商談そのものが終わりそうで怖いという心理に陥ることもある。だから、多くの営業マンは商談物件については、最終局面までクロージングを延ばす傾向にあるのだ。

(次号に続く)

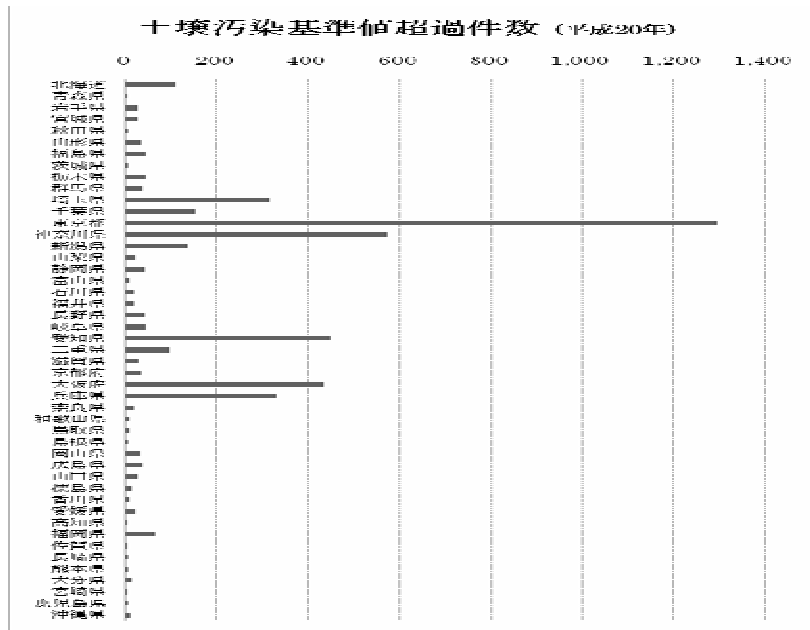
地盤のプロが考える『安心に住まうための地盤環境』

第4回 土壤汚染被害と人体への影響

岩水開発株式会社

住宅地盤調査主任技師 白神 敦秀

平成14年5月に土壤汚染対策法が制定（翌年2月施行）されてから約8年弱が経過しています。平成20年の土壤汚染の基準値超過件数をグラフにして以下に示します。グラフより、首都圏での件数の多さが目立ちます。



〔環境省の環境統計集より〕

【土壤汚染とは】

土壤汚染とは人の活動に伴って排出された有害な物質が土に蓄積されている状態をいいます。例えば、有害な物質が使用されている時にこぼれたり、有害な物質を含む排水が漏れたりして土に入ります。

また、有害な物質を含む廃棄物が不適切に土に埋められた場合には、雨などによって有害物質が周りの土に溶けだしたりもします。さらに、排気ガスや飛灰の中に含まれる有害な物質が土の表面に落ちる場合もあります。

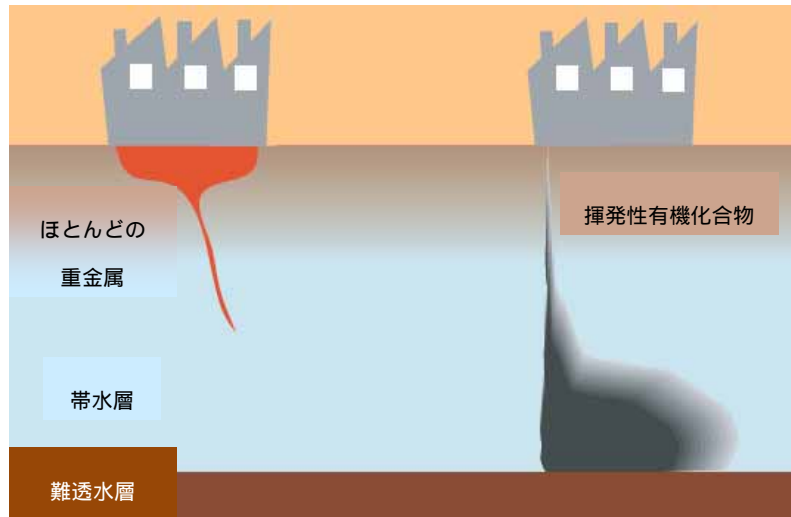
以上のようなルートなどによって、土壤汚染が起こります。

【土壤汚染の特徴】

土壤汚染には次のような特徴があります。

- 1) 土壤汚染の原因となっている有害物質は、水の中や大気中と比べて移動しにくい
土地の中に長い間留まりやすい
- 2) 汚染されていることに気付きにくい（目に見えない）

- 3) いったん土が汚染されると排出をやめても長い期間汚染が続く
- 4) そのため、人の健康や生態系などに長い期間に渡り影響を及ぼす
- 5) 土壌汚染の範囲は水や大気の汚染と比べて局所的である場合がほとんど
- 6) 揮発性有機化合物は、地下深くまで浸透しやすく、地下水に溶けだして、その流れに乗って汚染が広がる恐れが大きい物質。また、揮発性が高いため、地層中の空気を汚染し、大気へ放出される恐れもある
- 7) 重金属は土の中ではあまり拡散しないで留まりやすい傾向がある



〔土壌汚染のイメージ図〕

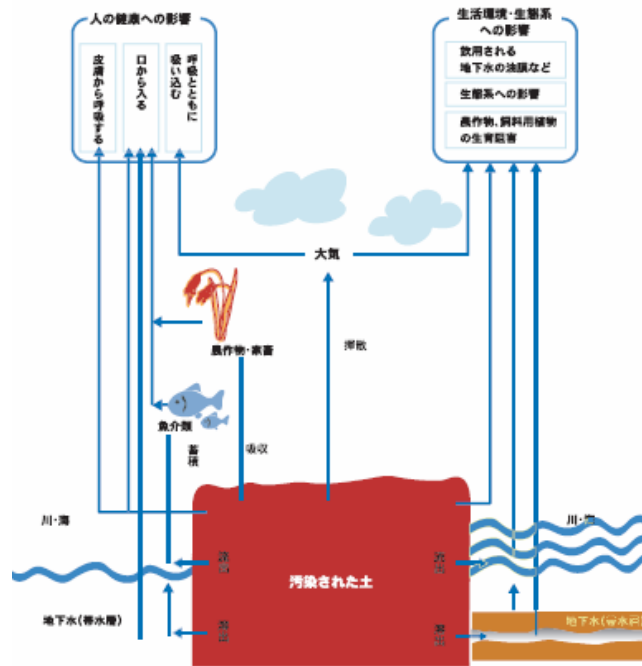
【主な土壌汚染の原因物質】

揮発性有機化合物；トリクロロエチレン、テトラクロロエチレン、ベンゼンなど
 重金属；鉛、砒素、六価クロム、水銀、カドミウムなど

【土が汚染されるとどうなるか】

土壌汚染は様々な経路で人の健康や生活環境・生態系へ影響を与えます。放っておくと人の健康などに悪い影響が及ぶ恐れがあり注意が必要です。

1. 人の健康へ影響を及ぼす可能性のある行為
 - 1) 汚染された土が口に入ったり、直接皮膚に触れたりする
 - 2) 汚染された土から有害な物質が溶け出した地下水を飲む
 - 3) 土から大気に出た有害な物質を吸い込む
 - 4) 汚染された土が雨などで流出して川や海に入り魚を汚染する。こうした魚介類を食べる
 - 5) 汚染された土の上で育てられた農畜産物を食べる
2. 生活環境・生態系への影響
 - 6) 悪臭などの不快感
 - 7) 飲用される地下水の油膜
 - 8) 農作物や飼料用植物の生育阻害
 - 9) 生態系への影響



〔土壤汚染の生活環境・生態系へ影響〕

以上のように、まず健康への影響を速やかに把握し、対策をとることが必要です。このため、特に自宅の敷地内で直接手に触れる土（子供の土遊び、家庭菜園等）については簡易であっても、住宅建築時に確認しておくことが安心です。

また、生活環境や生態系への影響については、まだ、分かっていないことが多いため、今後のデータ収集と公開が進むことが期待されます。

出典資料；土壤汚染による環境リスクを理解するために 環境省, (財)日本環境協会

アルファヴォイスコンサルティング株式会社では、4月に地盤・土壤汚染に関する勉強会を予定しています。

詳細は次回アルファヴォイス倶楽部でお知らせいたします。

以上

掲載内容・公開セミナーについてのご質問・ご意見、また、アルファヴォイス倶楽部のメール配信をご希望の方はご連絡下さい。info@alpha-vc.co.jp / FAX03-5215-8717
アルファヴォイスコンサルティング HP <http://www.alpha-vc.co.jp>