

**CPM®がもたらす**  
**高い職業倫理と**  
**プロフェッショナルスキル**  
第55回

ていなかたり、買手もつかず放置されている不動産が多くあります。そのような「負」財産と なってしまった資産の活用方法を見だし、かわるすべての人がWIN・WINになるような解決策を提案することが、私たちのコンサルティン グです。

今回のケースで一番の課題だったのは、買手 がなかなかつかない不動 産に対し、購入者の事業 性を確保しながら、大口 債権者の生活にも活路を 見だし、債権者である 金融機関の役にも立つと いう複合的に絡み合った 問題をどう解決するかと 全体は壊滅状態にあり、 購入者と協議をし、債

まず私たちは、現地に 新しく簡易宿泊所や休憩 機能のある温浴施設、飲 食、娯楽施設などを備 えた施設に転化し、収益 ランティア、工業者の 受け入れ先としてはもち ろん、毎日数百人の人々 が利用する憩いの場とな るなど、購入者の「被災 地の役に立ちたい」とい う思いにも応えることが できました。

この計画が形になった ところで、債務者であった 総合建設会社の経営者 にわたり事業を譲渡して いる一方で、自宅を津波で失 は、一部残された被災ビ ルを修繕し、そのテナン ト料で生活のめどがた ち、債権者であった金融 機関もどうにもならな

# 被災地の負資産の活路見出し、復興に貢献

全くの見通しが立たな い中、金融機関の担当の 方が、豊富な不良債権処 理(事業系・法人系)実 績を持つ私たちへご相談 に来ました。

私たちが相談を受け、 解決先を模索していた矢 先、東日本大震災が被災、 債権者の他の不動産は浸 水により利用不能、さら に解決が困難な状況へと 追い込まれてしまいまし た。

しかし、そのような状 況でも解決の可能性を 見いだすのが私たちの仕 事です。

債務者とのヒアリング 中、方法を探っていくま した。

**■問題点** 買手のつか ない不動産をいかに利用 するか

世の中には、活用され ません。

この計画が形になった ところで、債務者であった 総合建設会社の経営者 にわたり事業を譲渡して いる一方で、自宅を津波で失 は、一部残された被災ビ ルを修繕し、そのテナン ト料で生活のめどがた ち、債権者であった金融 機関もどうにもならな

「負」財産に新たな活 路を見だし、また人々 らめきによって協力者が 現れ、必ず解決すると考 えています。

しかし、私は、方法を 考えればさまざまな可能 性があり、アイデアやひ らめきによって協力者が 現れ、必ず解決すると考 えています。

また、街の不動産屋で あっても心構え次第で世 界の中に貢献できるという は、私たちは第一に「被災 地のために働き、フィ

**街の「不動産」でも、できることがある**

いつでも起きる「大災害」

「津波」で全て失った 「衣・食・住」今日から全て必要 「被災民」のお役立ち方法は?

コンサルのポイント

- 被災した法人と事業用物件(出資者が見つけたり貸し出しも取り入れられ、お役立ち事業との共済)
- 不良債権処理(事業主と業務内容の変更)
- 取引(土地建物売買、土地建物賃貸借、土地の交換、借地権の設定と譲渡、交換)
- 多数の協力が必須(役所・民間)第一順位は、迅速さこそ大事
- 成功すると思えば継続実行すること

1階:入浴・休憩  
2階:簡易宿泊・軽食(125席)

1階:大浴場・休憩(31席)  
2階:ネットカフェ(211席)  
TVコーナー(28席)

土地面積:29,587㎡  
建物延床面積:3,986㎡(11棟)  
他、未登記建物有

被災地復興のためのコンサル事業の概要図

**IREM**  
INSTITUTE OF REAL ESTATE MANAGEMENT

**CPM®**  
宅地建物取引士  
不動産会社勤務を経て、1988年「いわて不動産」設立。CPMRや宅地建物取引士など20超の不動産関連資格を保有。

**執筆者**  
田向定雄  
いわて不動産  
代表取締役社長

**ライナフ**  
株式会社ライナフ(東京都千代田区)が提供する自動音声物件確認サービス「スマート物確」の販売が好調だ。

2017年にサービス提供が開始され、以来、すでに関東圏を中心に200以上の不動産管理会社の支店が当該システムに登録されており、これまで300万件以上の物確電話に対応してきた。利用者である仲介会社からの評判もよく、導入もスムーズとのこと。「スマート物確」は、仲介会社から管理会社に向けて物件確認の電話がかかってきた際に、管理会社に代わって自動音声で対応するサービスだ。管理会社ごとに専用の電話番号が発行され、仲介会社はその専用電話番号宛てに電話をかける。確認したい物件の名前を声に出すことで、AIが自動認識を行い、その物件の賃料・管理費・共益費・敷金・礼金など、事前に登録されている内容を話

**物確自動化で残業時間70%、人件費30%削減事例も**

み上げるといったものだ。読み上げの項目などは随時追加や編集が可能なため、仲介会社に聞かれる可能性の高い内容なども事前に登録しておくことにより、管理会社にかかってくる電話の削減が可能になる。自動音声の最後で空室の図面をファックスで送信する機能もついているため、再度電話を請求する二度手間も防ぐことが可能。アットホーム株式会社(東京都大田区)が提供する「スマート物確」は、残業時間が70%以上削減できたなどの事例も出てきており、業務効率化に一役を買っている。また休日に留守番電話代わりにスマート物確を利用する企業もあり、営業担当者の携帯に転送されてきた物件確認電話の心配もなくなったとの喜びの声も多数聞かれています。

スマート物確を導入したことで、残業時間が70%以上削減できたなどの事例も出てきており、業務効率化に一役を買っている。また休日に留守番電話代わりにスマート物確を利用する企業もあり、営業担当者の携帯に転送されてきた物件確認電話の心配もなくなったとの喜びの声も多数聞かれています。

スマート物確はこちら