

# 第32回 SATOU フォーラム

今回から新会場（八重洲）です。下記の地図参照

URL: <https://satou-forum.jp> (右 QR コード)

あるいは「SATOU フォーラム」で検索してください。

(過去の講演内容の概容又は資料もご覧になれます)



### 記

日時：2023年5月15日（月） 16:00～19:00 (受付開始は15:50より)

会場：イオンコンパス東京八重洲会議室 RoomC

中央区京橋1-1-6 越前屋ビル4階

フォーラムの講演そして交流会も併せて、出欠票に記載の上、ご返送ください。

(FAX 又は PDF にてメールで送付ください。)

- >15:50～16:00 受付
- >16:00～16:15 会員会社情報発信
- >16:15～18:00 [講演] (質疑応答時間含む)

## 「リノベーション事業のフランチャイズ化に挑戦する ジークの現状と課題」

ご案内のとおり、いまのマンション市場は、供給戸数も販売価格も新築マンションが主で、中古マンションが従だ。

しかし、そのうちアメリカの市場のように、わが国でも中古Mが主となる日が来るかもしれない。中古Mにおけるリノベを施したものは、近年増加しつつある。

リノベMが、間違いなく“中古M市場に大きな比重を占めるようになる”、その意義は大きい。顧客のニーズをとらえたりノベは、マンションという市場の「持続性」を高め、経済的効果も期待できる。“マンション建替え”、同様に、注視されるべきではないか？

講師：宮下 真 先生（株式会社ジーク代表取締役社長）

>18:00～19:00 交流会 ビールと軽いつまみで情報交換タイム

[今後のSATOUフォーラムの予定]

第33回 2023年6月13日（火） 講師・演題未定



東京駅八重洲中央口徒歩4分  
(東京メトロ銀座線京橋7番出口徒歩3分)  
八重洲地下街24番出口出て  
すぐ右側のビル4階です

## 宮下 真（みやした まこと）先生のプロフィール

昭和45年（1970年）11月17日東京都府中市にて生まれる。現在は、世田谷区北烏山在住。

### 【幼少～学生時代】

幼少期は、両親が新築マンションを購入した千葉県船橋市で育つ。しかし当時、千葉県船橋市の空気は非常に悪く、小児喘息を患い幼稚園には半分程度しか通えず、小学校入学前には、比べればまだ空気がきれいだった東京府中市の実家に戻ることに。地元・府中市の公立小学校・中学校を卒業後、中央大学付属高校へ入学。

小中高と野球に明け暮れ、高校時代は甲子園を目指したが叶わず、能力に限界を感じ野球は高校で引退。その傍ら高校時代、1986年のサッカーW杯を見て、世界的なスポーツであるサッカーに感銘を受ける。

そのままエスカレーターで1989年に中央大学法学部法律学科へ入学。法律を専攻していた事から、有り余る時間を活用して在学中に宅地建物取引主任者を取得。資格を活かしたく、また不動産取引等にも興味があり、小規模な不動産会社と地方銀行・信託銀行に絞って就職活動。1993年3月卒業。

### 【就職以後】

1993年4月㈱エム・エフ・リース（現三井不動産レジデンシャルリース㈱）へ入社。

当時は、三井不動産販売㈱の賃貸部門が独立したばかりの100名程度の会社。（現在はグループ合わせ千名以上の会社に成長されている）主にバブル崩壊後の、サブリースオーナー様との保証賃料の減額交渉と資産売却等を担当。しかしすぐに、自分の大好きなサッカーのビジネスと出逢い、苦渋の決断で退職を決意。

1994年7月に退職し、知人と海外サッカー映像の貿易業をスタート。しかし、最初は好調だったものの、その後はなかなか軌道には乗らず、以後様々な仕事を転々とする。情報セキュリティ業、女性の補正下着の販売、衛星放送会社のクライアント営業等々。そして、26歳の時に人のご縁があってハウスクリーニングの職人に流れ着く。

渋谷区の不動産会社に一部屋間借りし、知人と職人会社をやりながら原状回復の仕事全般に携わった。

### 【会社設立以後】

今までの職人のノウハウをさらに活かすために、1999年独立。有限会社ジークを渋谷区幡ヶ谷の自宅兼事務所で起業。と同時に、古巣の三井不動産住宅リース㈱（当時社名）吉祥寺営業所より、退出立会代行のお仕事での提携のお話を頂き、先方の担当者の多大なるご協力の中、退出立会代行業務のビジネスモデルを構築。当時、このようなアウトソーシングサービスを行っている原状回復会社は、見当たらなかった為、1年後には、三井不動産住宅リース㈱の全営業所に波及した。

2000年2月には、東京都中野区へ事務所を借り移転。

2002年7月株式会社ジークに組織変更 代表取締役就任

その後は、ご紹介で伊藤忠アーバンコミュニティ㈱、㈱東急コミュニティー等へサービスが広がり、業界内での退出立会代行会社の先駆けとなった。

2005年には、まだ「リノベーション」という言葉が世の中に認知されていない中、いち早く「デザイナーズリフォーム」というネーミングで、現在のリノベーション事業をスタート。

その後、リーマンショック等もありながら、紆余曲折の中、コツコツと案件と信頼を積み上げる。

### 【最近の株式会社ジークの状況】

2020年より、サッカー選手のセカンドキャリアに着目し、元Jリーガー、現役のサッカー選手等を積極的に採用。現在、男女合わせて10名が今も社会人リーグ等サッカー選手としてプレイをしながら社員として在籍。

2021年2月、不動産事業部を発足。工事業のノウハウを活かし買取リノベ再販、不動産管理業、不動産売買仲介業に参入。

2022年2月、主に材料の仕入れ部門の強化を目的として、厚木支店を開設。

2022年8月、原状回復工事・リノベーション工事に特化したフランチャイズ事業「りの兵衛」を正式にプレスリリースをしてスタート。（プレススタートは、2020年より）

現在、8社が加盟。

個人的には、息子のサッカーを観るのが、生きがい。

以上

### ◆なぜ、中古リノベなのか？

「できるなら新築を買いたい」と誰しも思う。しかし、買いたいと思ったときに、買いたいと思った場所に、買いたい価格で、新築分譲マンションが売り出されていることは、メッタに！ 100に1つもない。

買い手は、①時期、②立地はやむを得ず妥協しても、③高騰する価格は売主の妥協を原則引き出すことは難しい。そうなると、ストック化のすすむ中古市場の多様性が魅力となる。しかも、リノベ専門業者による効果的リノベが施されていれば、市場でのニーズは高い。

### ◆池の傍らの奇妙な赤い箱

書類を整理していたら、1999年に当時CRESで会報に掲載した拙文が出てきた（以下その一部）。

ロンドン市内には、大きな公園がいくつかある。その中でも北西部にある「リージェントパーク」は、57万坪あり市内最大の公園である。園内には、西洋庭園、日本庭園、大きな人工池のほか、有名なロンドン動物園もこの中にある。

池の傍らに、必ず奇妙なプラスチックの赤い箱が、1メートルぐらいの高さの頑強な鉄柱のてっぺんにのっているのにでくわす。箱の大きさはタテ×ヨコ80cm、厚みは30cmほどである。この奇妙な箱の実体を確かめるべく、池に近づきのぞいてみた。

中に入ったのは長いヒモのついた浮き輪である。池の周りには日本によく見る「危険！」とか「池に近づくな！」というたぐいの標識・看板は一切見当たらない。そもそも池に柵もない。

池があれば人は池に落ちることがあるという暗黙の了解があるらしい。リスクが現実化したときの現実的な対応処理がここにある。

これは伝聞だが、学校で交通ルールを教えるのに、「赤信号だから渡ってはいけない」とは教えない。「車は危険。十分安全を確認して渡れ」と徹底して教えるらしい。

以上は再読していま思ったが、自動車のめったに通らない交差点で、赤信号であれば青に変わるまで待っているのは、日本の交通教育の「著しい成果？」なのかも。

### ◆常識は怪しい。思い込みは脱せられない。

話は変わって、

“人間は経済的選択をする場合、合理的に行動する、だろうか？

“経済実態や企業業績を正確に把握する、ことができるだろうか？

「客観性などというものは砂上の楼閣にすぎない」とは誰かが言っていたが、それでもなお客観性を求めるのをヤメラレナイ、止マラナイ。

そもそも考えてみれば、「常識は怪しい」もので、「思い込み」からはなかなか脱せられないのも人間の一面だ。

プーチンの常識は、ウクライナをロシアの兄弟国とし、ロシアに取り込むべきだと思いついていようだ。いずれも世界のヒンシュクを買っている。

・精神病院の風呂場で魚釣りをしている患者に医師が「釣れますか？」と聞くと、  
「風呂場で魚なんか釣れるわけねえ」

・「先生、私は犬なんじゃないかと思うんです」

「そりゃ大変だ。それでいつごろから思い始めたの？」

「子犬のころから」

以上

(文責：佐藤)

## 第 32 回 SATOU フォーラム 参加申込書

下記に記載して、参加費をお振込みください。(申込書は FAX 又は PDF にてメールで送付ください)  
よろしくお願い申し上げます。

フォーラム参加費: 6,000円(税込)(交流会費 1,000円含む)

交流会参加       交流会不参加

お名前			
企業名			
部署名・役職			
電話番号		FAX 番号	
メールアドレス	@		

\*お忙しい中恐れ入りますが、**5月12日(金)頃まで**にご返信をお願いできればと存じます。

\*\*\*\*\*

### <事務局>

プラチナ出版株式会社  
〒104-0031 東京都中央区京橋 3-9-7  
京橋鈴木ビル 7F  
事務局: 今井 090-1701-7108  
[Tel:03-3561-0200](tel:03-3561-0200) Fax:03-6264-4644  
E-mail: info@pulatinum-pub.co.jp

振込先: 三菱 UFJ 銀行 虎ノ門中央支店 普通 5384697  
口座名義: 佐藤 一雄