



「 特殊清掃業務のポイント！！ 」

～Mind Company Ota-ku, Tokyo Haneda～



MIND
特殊清掃・遺品整理

2008年より、遺品整理業界に関わっております。

遺品整理業界は3社を渡り歩いております。

1) 遺品整理ネクスト

責任者

2) 株式会社ロード

専務取締役

3) Mind Company

代表

遺品整理ネクスト(株式会社ネクスト)

2008年10月より

2013年11月まで



遺品整理ロード(株式会社ロード)

2013年12月より

2015年6月まで



遺品整理マインド(Mind Company)

2015年7月より

自己紹介

Mind Company 代表: 鷹田 了(タカダ サトル)

マスコミ掲載・講演実績

3

◆TV朝日「スーパーJチャンネル」

遺品整理、葬儀、納骨まで…他人の手で送られる「孤立死」 （2012年6月8日TV放送）

◆TBSテレビ「Nスタ」

密着「遺品整理人」急増する孤独死の現場・父子の思い出の品が… （2013年2月27日TV放送）

◆講演「東京家政大学 地域連携協力推進センター」主催

遺品から見える日本の現状と遺品整理…入間市産業文化センター （2013年12月4日講演）

◆講演「日報ビジネス株式会社」主催

遺品整理業の民間事例…東京ビックサイト「環境展2014」 （2014年5月27日講演）

◆MONDO TV

「孤独死自殺の後片付け～特殊清掃現場に潜入」 （2014年12月3日TV放送）

◆講演「株式会社 クリーンシステム科学研究所」主催

今、注目を集めている「遺品整理」&「事件現場特殊清掃」仕事の実態 （2015年5月12日講演）

◆BSスカパー「ダラケ！」

「遺品整理士」 （2015年7月30日TV放送）

◆TV朝日「ワイドスクランブル」

「激撮！“ワケあり清掃”の現場に密着」 （2016年4月12日TV放送）

その他、多数のTV出演・講演・雑誌・新聞等へ掲載実績あり。

東京都大田区羽田に事務所(&特殊清掃の資材置き場)を開設。

4



首都高速1号羽田線「羽田」インター近くにあり、対応エリアのほぼ中央にあることで、東京都内、神奈川、埼玉、千葉の大半が1～2時間以内で移動できる。

現場の移動時間が長いと労働時間が長くなるデメリットあり、**遺品整理や特殊清掃は対応エリアの中心に事業所があることが望ましい。**

東京都大田区羽田に事務所(&特殊清掃の資材置き場)を開設。

5

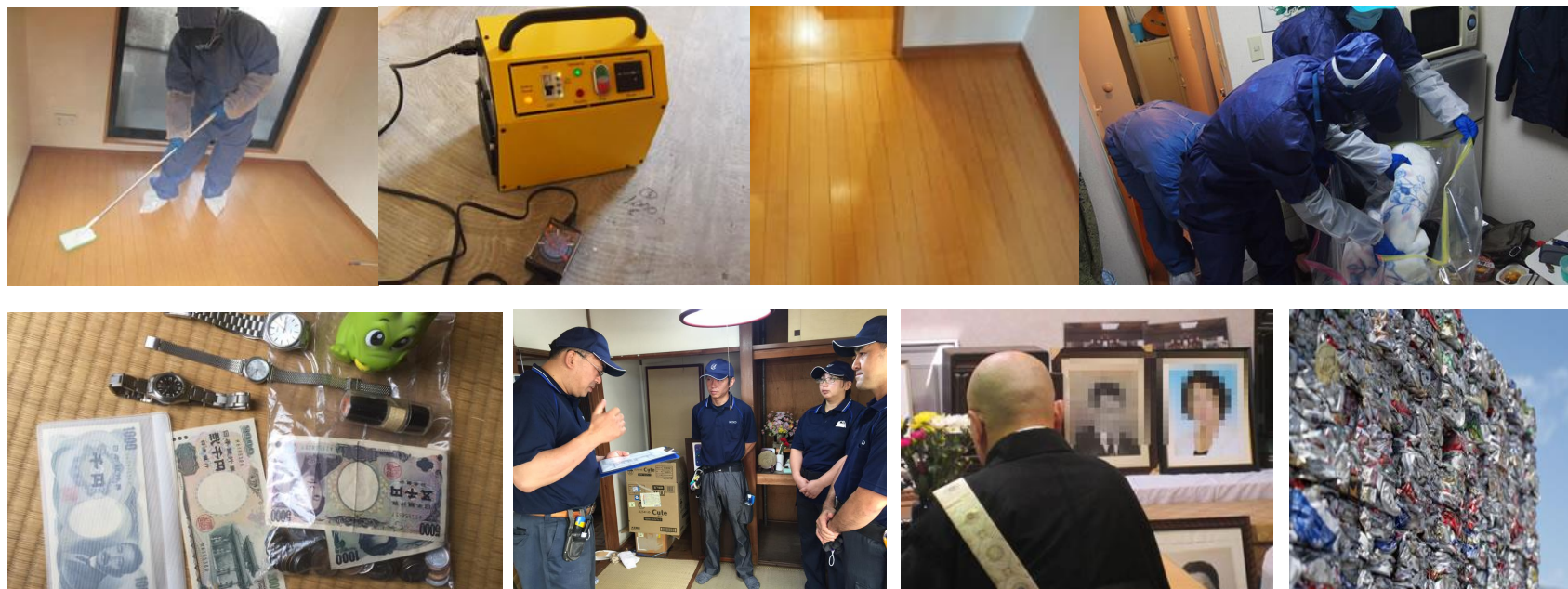


大田区羽田の事務所は10坪程度(天井高さ2,7m)と狭いため、事務所&特殊清掃の資材置き場としている。(遺品整理の資材は近くの加瀬倉庫「コンテナ」にて保管している。)

事業内容

【現在の主な事業】

- ・遺品整理（ご供養、リサイクル・リユース）
- ・特殊清掃（現状回復リフォーム対応可）



特殊清掃業&遺品整理業の固定費とは(当事業所の参考例)

7

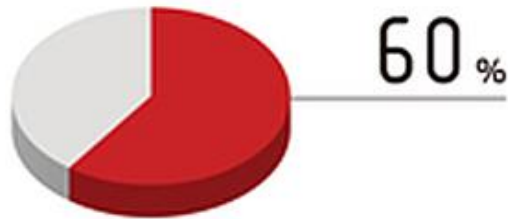
月間 固定費

2018	完全固定経費	2018	経費
1、テナント料(羽田3丁目事業所)	59,400	13、燃料代	70,000位
2、羽田2丁目パーキング代	22,000	14、通信費	30,000位
3、仲六郷(自宅)パーキング代	23,600	15、資材&用具(段ボール・薬品等)	100,000位
4、加瀬倉庫コンテナ代(1F)4帖	28,080	16、ETC通行料	40,000位
5、加瀬倉庫コンテナ代(1F)2帖	15,120	17、光熱費	10,000位
6、加瀬倉庫コンテナ代(1F)1.6帖	13,140		
7、リスティング広告代	140,400		
8、(企業秘密)広告代	216,000		
9、2tトラックリース代(H24年式キャンター)	100,000		
10、任意保険&損害賠償保険代	31,660		
11、ソフトバンク携帯電話基本料	2,716		
12、軽自動車ローン	36,700		
合計	688,816	合計	250,000位

月間固定費:約94万円

特殊清掃業と遺品整理業の利益率とは？

8



特殊清掃の**利益率** 平均50～60%

(参考例)

1Kマンション孤独死の特殊清掃の経費

- 1) 作業人件費＝20,000円×4名＝80,000円
- 2) 車両費(軽トラ)＝8,000円
- 3) 薬品等消耗費＝10,000円
- 4) 廃棄物処理費＝10,000円

合計＝108,000円

平均のご請求額＝220,000～260,000円



遺品整理の**利益率** 平均25～30%

(参考例)

2tトラック3台分の遺品整理の経費

- 1) 作業人件費＝15,000円×6名＝90,000円
- 2) 資材等消耗費＝10,000円
- 3) 車両費＝15,000円×3台＝45,000円
- 4) 廃棄物処理費＝40,000円×3台＝120,000円

合計＝265,000円

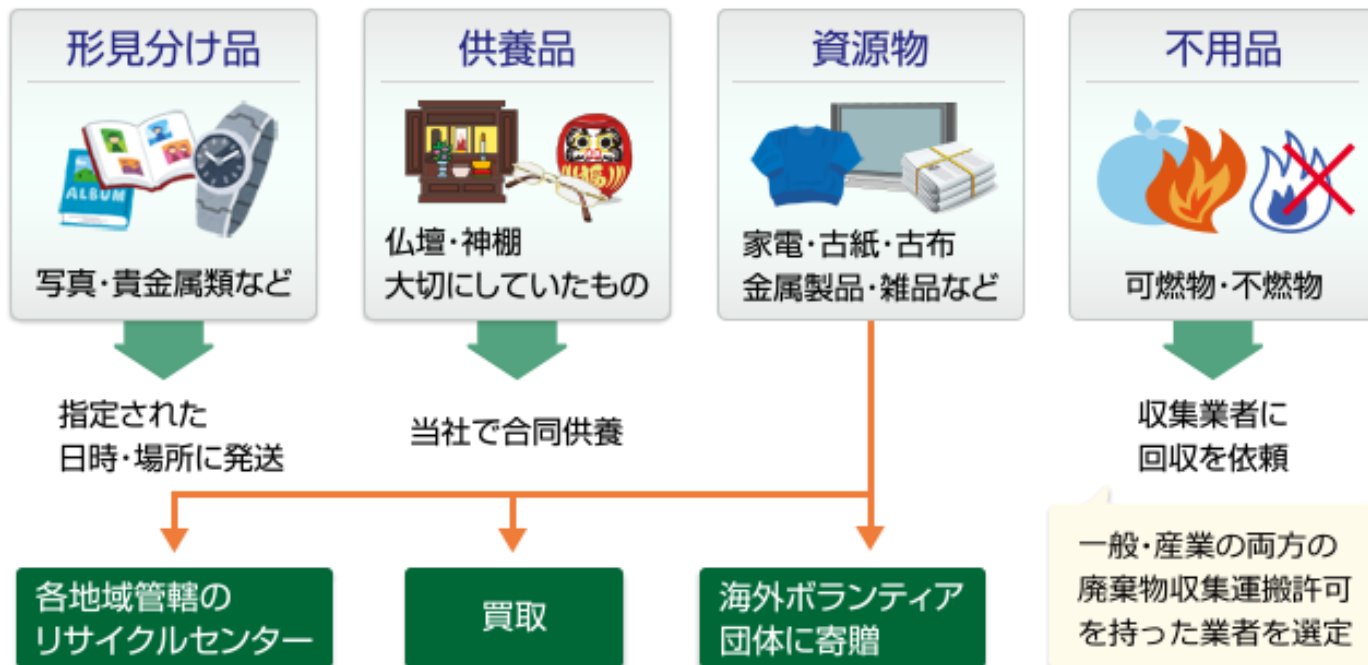
平均のご請求額＝300,000円～380,000円

遺品整理の利益率を上げるためにすべきこと(1)

9

一品でも多く有効利用できる方法を模索し資源循環型の遺品整理を目指しています。

9年のキャリアの中でご依頼者様の欲求に合わせた営業スタイルへ徐々に変化させて行きました。



遺品整理の利益率を上げるためにすべきこと(2)

10

遺品の多くを海外リユース(フィリピン・タイ・カンボジア等)行うことで、利益を増す。



埼玉県入間市
(株)エコパートナーズ
と業務提携

海外へ輸出できる中古品目(参考例)

食器類(陶器・ガラス)、キッチン用品(鍋・フライパン・スプーン等)、和ダンス、整理ダンス、ダイニングセット(4人掛け以上)、無垢材家具(クローゼット)、無垢材ドレッサー、無垢材学習机、折りたたみベッド、ベビーベッド、椅子、食器棚、サイドボード、飾り棚、フォークギター、エレキギター、スピーカー、フィギュア、キャラクター商品(ディズニー、サンリオ)、ぬいぐるみ、おもちゃ全般、バッグ類、折りたたみ自転車、ロードバイク、マウンテンバイク、ゴルフクラブ、靴、折りたたみ傘、未使用の箱入りギフト(贈答品)、絵画(額付)、置物、オブジェ、花瓶、アクセサリー、ミシン、大工道具、その他

遺品整理の利益率を上げるためにすべきこと(3)

11

フィリピン現地のオークション市場を視察した様子(現地の売れ筋を確認する)



ラスピニャス市のオークション会場を視察した様子。

その他、ブラカン州とヴァレンズエラにあるオークション市場を視察しました。

遺品整理の利益率を上げるためにすべきこと(4)

12

フィリピン現地の小売店を視察した様子(市場で仕入れた小売店の売れ筋を確認)



全て中古品 (日本製が多い)

海上コンテナ輸送の港近くに事業所あるなら海外リユースは最適

13



フィリピン(マニラ)行きの参考例

横浜港

名古屋港

神戸港

博多港

新潟港

苫小牧港

売上を伸ばすための営業先及び紹介ルート

14

足で稼ぐ営業

葬儀社様

地域包括セン
ター様・社会福祉協議会様

司法書士法人様・行政書士法人様

不動産管理会社様

サイト集客

PCサイト・スマホサイトの両立

コンテンツSEOという選択肢

PPC広告の運用技術の向上

日頃のサイトデータ分析

ユーザビリティの追及

ブランド型の営業スタイルの場合、主軸はやはりサイト集客

多様化しているサイト集客(1)



15



<https://www.ones-mind.jp/>

「企業サイト」



今すぐ客に効果ある



PPC広告かSEOで集客させる



<https://www.memento-cleaner.com/sp-cleaning/>

「コンテンツマーケティング」



見込み客をファン化させる



基本はSEOでアクセス集める

多様化しているサイト集客(2)



16

- コンテンツマーケティングとは、見込客の疑問や関心に対して、関係性が深い適切な情報を提供し、それによって見込客を引き寄せ、買いたい気持ちを盛り上げ、最終的に購買に導くコミュニケーション戦略である。
- いきなり自社の商品やサービスをアピールしたり売り込んだりするのではなく、見込み客の購買支援を行うことにより段階的に関係性を深め、最終的に購買してもらうことを目的とする。

- 2014年頃より日本でも注目されてきた。**コンテンツマーケティングの基礎をしりたいなら、「バズ部」が最適。**
<https://bazubu.com/>

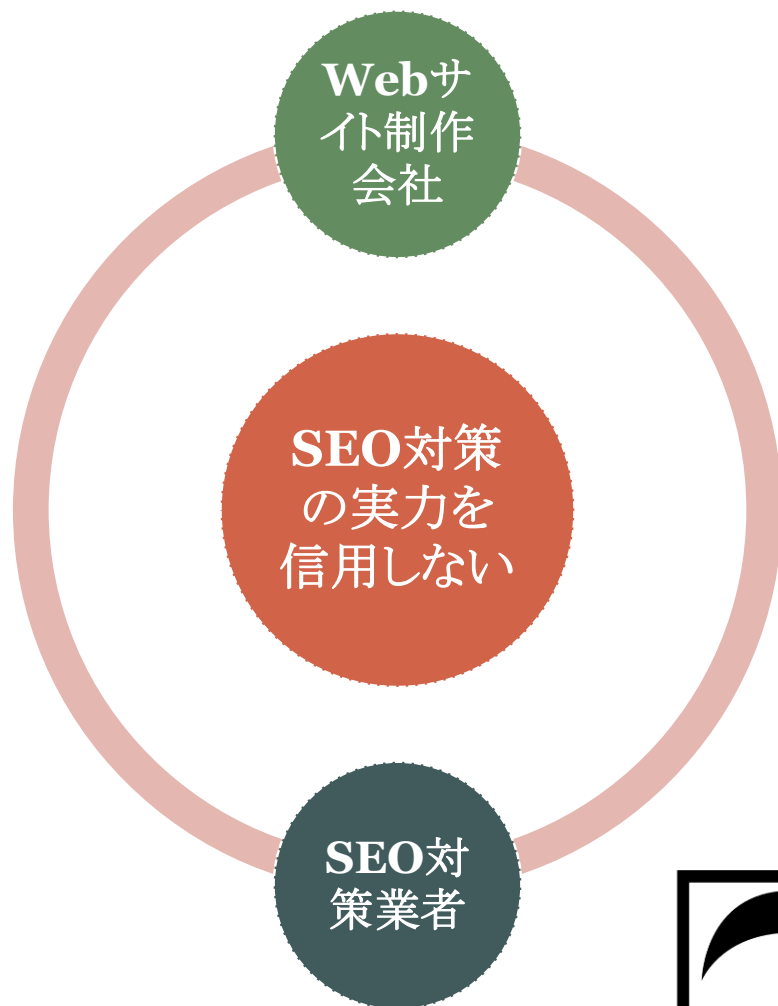
企業サイトなら見込み客だけでない



サイト集客で成功するための心得(1)

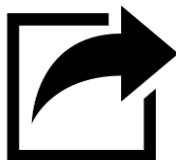


17



ホームページ制作業者なら、「ホームページ制作」や「ホームページ作成」などのキーワード検索でGoogleの1ページ目に表示されているのか確認する。
これが出来ていないのなら、SEO対策の実力を信用しない。

SEO対策業者なら、「SEO対策」や「SEO」「検索エンジン最適化」などのキーワード検索でGoogleの1ページ目に表示されているのか確認する。
これが出来ていないのなら、SEO対策の実力を信用しない。



Googleパーソナライズ検索を無効にする

重要



サイト集客で成功するための心得(2)

18

サーチコンソールの活用にて、Google 検索結果でのサイトのパフォーマンスを監視、管理できる。(無料サービス)



サーチコンソールとはGoogle 検索結果でのサイトのパフォーマンスを監視、管理できる Google の無料サービスのことです。自分のサイトが Google 検索結果に表示されるようにするために **Search Console** に登録する必要はありませんが、登録していただくとサイトが **Google** にどのように認識されるかを確認し、検索結果でのサイトのパフォーマンスを最適化できるようになります。

引用: Search Console とは | Search Console ヘルプ



具体的に分かるのは…

- ページのクリック数
- クリック率や掲載順位
- クエリ(ユーザーが検索時に入力する単語)など。

自社(特殊清掃ガイド)クエリ数(SEO実績)

クエリ数	クリック数	表示回数	CTR	掲載順位
特殊清掃	1042	12859	8.10%	2
特殊清掃 求人	683	1918	35.61%	1.2
特殊清掃員	593	2624	22.60%	2
特殊清掃 給料	145	372	38.98%	1
特殊清掃 バイト	82	649	12.63%	3.8
特殊清掃 資格	68	179	37.99%	1.2
特殊清掃員 給料	64	179	35.75%	1
特殊清掃員 求人	64	336	19.05%	3
特殊清掃員 年収	57	112	50.89%	1
特殊清掃員 資格	56	125	44.80%	1
特殊清掃業	56	540	10.37%	2.8
腐敗臭	45	1056	4.26%	3.8
特殊清掃 正社員	43	196	21.94%	1.8
死体清掃	36	376	9.57%	2.7
死体処理 給料	36	48	75%	1.2
事件現場特殊清掃士	32	206	15.53%	5.2
孤独死 腐敗	32	182	17.58%	1
事件現場特殊清掃士 年収	29	56	51.79%	1
特別清掃	28	621	4.51%	3.4
特殊清掃 年収	27	64	42.19%	1.1
特別清掃員	23	88	26.14%	1.2
特殊清掃 時給	22	47	46.81%	1.6
特殊清掃人	21	253	8.30%	2.4
特殊清掃業 求人	21	45	46.67%	1.4
犯罪現場の清掃員	19	36	52.78%	1
孤独死 特殊清掃	18	137	13.14%	2.6
死臭	17	512	3.32%	9
孤独死 部屋	17	158	10.76%	3
遺体処理 給料	15	35	42.86%	1
特殊清掃員 バイト	14	185	7.57%	8.7
求人 特殊清掃	14	44	31.82%	2.8
特殊清掃資格	14	34	41.18%	1.3
事件現場特殊清掃士 求人	13	54	24.07%	1.1
死体清掃員	12	57	21.05%	2.1
特殊清掃 女性	12	40	30%	1
特殊清掃業 給料	12	22	54.55%	1
死体 清掃	12	142	8.45%	3.3
人間 腐敗	9	86	10.47%	1.9
遺体清掃	9	50	18%	2.2
死後3日 腐敗	9	53	16.98%	2.5
死体処理 仕事	8	201	3.98%	6.3
特殊清掃業者	8	364	2.20%	2.1
特集清掃	8	29	27.59%	1.9
遺品整理 給料	8	93	8.60%	8.5
遺体 腐敗	8	242	3.31%	7
清掃屋	8	107	7.48%	2.4
特殊清掃員 募集	8	19	42.11%	2.1
オゾンショックトリートメント	8	15	53.33%	2.8
死体 仕事	7	104	6.73%	6.8
生活保護 孤独死 原状回復費用	7	21	33.33%	2.5
人間 腐敗臭	7	61	11.48%	2.9
特殊清掃給料	7	18	38.89%	1
死後1ヶ月 状態	7	159	4.40%	8
特殊清掃 収入	7	10	70%	1
孤独死 掃除屋	7	23	30.43%	2.2
孤独死 体液	6	44	13.64%	3.8
特殊清掃 品川	6	162	3.70%	2.7
特殊清掃員とは	6	22	27.27%	3.1
遺体処理 仕事	6	111	5.41%	5.6
孤独死 現場	6	103	5.83%	8.9
賃貸 孤独死 告知義務	6	38	15.79%	1
事故物件 告知義務	6	797	0.75%	7.7
事故物件 清掃 バイト	6	27	22.22%	3.2
特殊掃除	6	305	1.97%	2.7
清掃業 女性	5	44	11.36%	4.4
ゴミ屋敷 相談	5	43	11.63%	1.3
清掃員 給料	5	86	5.81%	6.1
特殊清掃士	5	42	11.90%	4.1
孤独死 臭い	5	71	7.04%	4.7
清掃員 資格	5	56	8.93%	4.1
事件現場特殊清掃士 合格率	5	52	9.62%	5.2
ゴミ屋敷 近所	5	38	13.16%	1
犯罪現場の掃除人 求人	5	13	38.46%	2
特殊清掃とは	4	142	2.82%	3.2
遺体の腐敗	4	23	17.39%	3.4
腐敗 人間	4	39	10.26%	2.9
遺体処理 求人	4	54	7.41%	9
事故物件 清掃	4	70	5.71%	3.3
人間 腐敗液	4	24	16.67%	2.5
特殊清掃 仕事	4	47	8.51%	1.1
腐敗液	4	99	4.04%	5.1
自殺現場 清掃	4	58	6.90%	2
殺人現場 清掃 バイト	4	13	30.77%	2.5
孤独死清掃業者	4	27	14.81%	2.5
特殊清掃 血迷う依頼人	4	29	13.79%	7.5
事故現場特殊清掃士	4	25	16%	5
人が嫌がる仕事 高給	4	41	9.76%	7.4



Search Console

クエリ数	クリック数	表示回数	CTR	掲載順位
人間 腐敗	9	86	10.47%	1.9
遺体清掃	9	50	18%	2.2
死後3日 腐敗	9	53	16.98%	2.5
死体処理 仕事	8	201	3.98%	6.3
特殊清掃業者	8	364	2.20%	2.1
特集清掃	8	29	27.59%	1.9
遺品整理 給料	8	93	8.60%	8.5
遺体 腐敗	8	242	3.31%	7
清掃屋	8	107	7.48%	2.4
特殊清掃員 募集	8	19	42.11%	2.1
オゾンショックトリートメント	8	15	53.33%	2.8
死体 仕事	7	104	6.73%	6.8
生活保護 孤独死 原状回復費用	7	21	33.33%	2.5
人間 腐敗臭	7	61	11.48%	2.9
特殊清掃給料	7	18	38.89%	1
死後1ヶ月 状態	7	159	4.40%	8
特殊清掃 収入	7	10	70%	1
孤独死 掃除屋	7	23	30.43%	2.2
孤独死 体液	6	44	13.64%	3.8
特殊清掃 品川	6	162	3.70%	2.7
特殊清掃員とは	6	22	27.27%	3.1
遺体処理 仕事	6	111	5.41%	5.6
孤独死 現場	6	103	5.83%	8.9
賃貸 孤独死 告知義務	6	38	15.79%	1
事故物件 告知義務	6	797	0.75%	7.7
事故物件 清掃 バイト	6	27	22.22%	3.2
特殊掃除	6	305	1.97%	2.7
清掃業 女性	5	44	11.36%	4.4
ゴミ屋敷 相談	5	43	11.63%	1.3
清掃員 給料	5	86	5.81%	6.1
特殊清掃士	5	42	11.90%	4.1
孤独死 臭い	5	71	7.04%	4.7
清掃員 資格	5	56	8.93%	4.1
事件現場特殊清掃士 合格率	5	52	9.62%	5.2
ゴミ屋敷 近所	5	38	13.16%	1
犯罪現場の掃除人 求人	5	13	38.46%	2
特殊清掃とは	4	142	2.82%	3.2
遺体の腐敗	4	23	17.39%	3.4
腐敗 人間	4	39	10.26%	2.9
遺体処理 求人	4	54	7.41%	9
事故物件 清掃	4	70	5.71%	3.3
人間 腐敗液	4	24	16.67%	2.5
特殊清掃 仕事	4	47	8.51%	1.1
腐敗液	4	99	4.04%	5.1
自殺現場 清掃	4	58	6.90%	2
殺人現場 清掃 バイト	4	13	30.77%	2.5
孤独死清掃業者	4	27	14.81%	2.5
特殊清掃 血迷う依頼人	4	29	13.79%	7.5
事故現場特殊清掃士	4	25	16%	5
人が嫌がる仕事 高給	4	41	9.76%	7.4



サイト集客で成功するための心得(3)

20

Googleアナリティクスに登録して、サイトに関する疑問を解決し、自社サイトの強みや改善点を知る。(有料版もあるが、大半のWebマスターが無料版で十分に活用してます)

1. 「サイトにユーザーは何人来ているのか？」

・アナリティクスを使えば、サイトに来ている人数のことを細かく知ることができます。
範囲は時間単位から年単位まで自由自在です。
(アナリティクスに登録してからの履歴です)

2. 「どんな人が来ているのか？」

- ・男女比
- ・年齢比
- ・地域
- ・デバイス(パソコンかモバイルか)
- ・新規とリピーター比率など

3. 「どこからサイトへ来たのか？」

- ・検索エンジンから何人きてるか(どんなキーワードから来たのかもわかる)
- ・各SNSから何人きてるか
- ・どんなサイトから何人きてるか
- ・メルマガ(設定が必要です)からは何人？など

4. 「サイトのどのページが見られてるんだろう？」

- ・自社サイトの入り口となっているページはどこか？
- ・人気のページはどこか？
- ・どのページで帰られているか？
- ・一人何ページくらいみてるか？など



サイト集客で成功するための心得(4)

21

ビッグワードでGoogle上位表示を実現する、SEO攻略法！カギは2種類の「網羅性」

Google上位表示には…

重 要

- (1) 対象キーワードを「網羅」することと……………
- (2) 同キーワードに含まれるユーザーの欲求を「網羅」のすること

(1) サジェストキーワードで「ユーザーの知りたいこと」を把握する

サジェストキーワードが「ユーザーの検索しているであろうキーワード」であるならば、そこにはユーザーの知りたいこと(=検索意図)が隠れていると考えています。

ユーザーの知りたいことを基準にコンテンツを制作する際に参考にしない手はありません。

サジェスト キーワード

Google



不適切な検索候補の報告



サイト集客で成功するための心得(5)

22

(1) サジェストキーワードを一括取得できるツール・(無料サービス)

検索キーワード
特殊清掃

取得開始

Googleサジェスト

特殊清掃
特殊清掃員
特殊清掃 求人
特殊清掃 バイト
特殊清掃 漫画
特殊清掃 給料
特殊清掃 バイト
特殊清掃 給料
特殊清掃 ブログ

あ

特殊清掃 アルバイト
特殊清掃 愛知
特殊清掃 愛知 求人
特殊清掃 秋田
特殊清掃 アニメ
特殊清掃 アルバイト 仙台

い

a

特殊清掃 アルバイト
特殊清掃 愛知
特殊清掃 愛知 求人
特殊清掃 秋田
特殊清掃 アニメ
特殊清掃 アルバイト 仙台

b

特殊清掃 バイト
特殊清掃 ブログ
特殊清掃 募集
特殊清掃 バイト 給料
特殊清掃 バイト 東京
特殊清掃 バイト 名古屋
特殊清掃 防犯服
特殊清掃 日払い
特殊清掃 話
特殊清掃 バイト 時給

c



1. 関連キーワード取得ツール
<http://www.related-keywords.com/>

2. Good keyword(グッドキーワード)
<https://goodkeyword.net/>

サイト集客で成功するための心得(6)

23

(2) 各ページ作成では、キーワードに込められたニーズへの答えを網羅する

具体的な上位表示のためには、検索キーワードからユーザーの欲求を導き出した上で、それについて「**網羅**」的で、「**深掘り**」された**コンテンツ**を提供することが重要です。



「ビッグワード」そのものだけではなく、それに関連するキーワード群に対応するページ群を揃えることで初めて、「ビッグワード」本体でも**SEO**上位になれます。

重 要

今度はそれぞれのキーワードに込められたニーズを漏れなく読み取り、それへの答えを「網羅」する記事を作成します。(2番目の網羅性)

そのためには、例えば「オゾン脱臭機 壊れた」というワードの裏にどんなニーズがあるか、5W1Hで細かく分析してみ、それを組み合わせて現実的なシナリオを考えます。

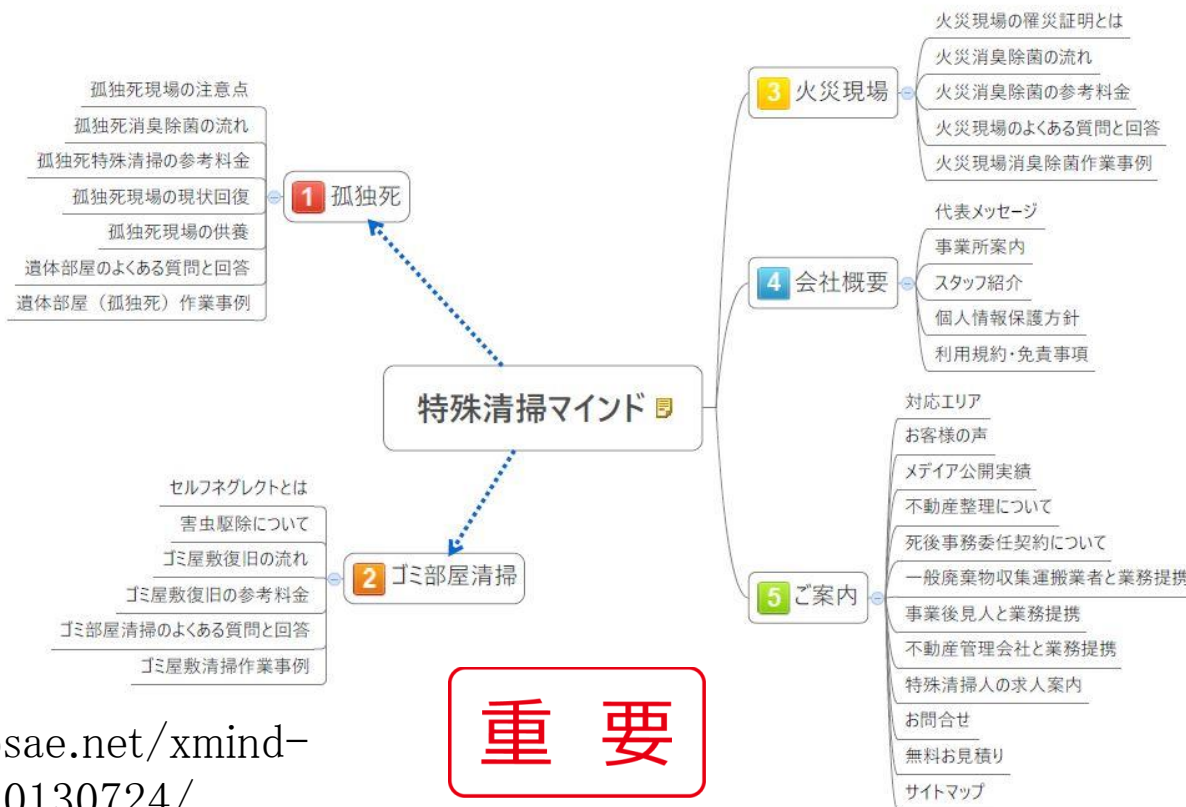
「オゾン脱臭機 壊れた」の欲求を 5W1H

When (いつ壊れたのか?)	購入後すぐ/保証金内/保証期間内
Where (どこで壊れたのか?)	自宅/会社/外の現場
Who (誰が壊したのか?)	自分/他人 個人/社員
What (何が壊れたのか?)	物理的/原因不明 故障箇所
Why (なぜ検索したのか?)	修理したい/買い換えたい
How (どう対応したいのか?)	無料/有料 郵送/訪問

サイト集客で成功するための心得(7)

24

無料で使えるマインドマップソフト・「X mind」等を活用して、
サイト全体の構成を考え、コンテンツを作成する。



<http://websae.net/xmind-mindmap-20130724/>

業界の問題点、料金未回収の依頼者(お客様)が増えている(1)

25



遺品整理や特殊清掃において、全国的に料金未回収が徐々に増えております。ご依頼者様の中には、最初から料金を支払う気持ちの無い方も存在しており、我々の業界では未収金にならないための予防方法を急いで実行する必要があります。

まず、取引において最も重要なものの一つは契約書ですが、そもそも契約書を締結していないという取引も散見されます。契約書がないと、取引の基本的な指針を証明する術がないわけですから、トラブルを生じやすくなります。(見積書とは別に契約書も必要)

重要

解決策は弁護士へ、契約書をオーダーメイドします。つまり、その会社や相手方、取引内容などに応じて契約書の条項を細かく吟味して、その取引に合った契約書を作成するのです。



業界の問題点、料金未回収の依頼者(お客様)が増えている(2)

26

遺品整理・家財整理に関わる基本契約書

(3) 形見分けの品の移送、必要品の引越し。
(4) 本業務終了後の簡易清掃業務。
(5) 上記以外で、本業務に付随する業務。
2. 前項について、甲より引き取りする「不要品」は、乙の基準によって、それぞれを仕分けし、リユース、リサイクル、廃棄処分のうち、いずれかの方法によって、法令に即した形で、処分を行うものとする。

第3条 (対価)
甲は、乙に対し、前条の業務に関し、業務の対価として、
_____(税込)円を支払うものとする。
(うち着金 _____(税込)円、作業完了時残金 _____(税込)円)
第4条 (支払い条件)
前条による対価の支払い方法は、作業完了時に集金又は、作業完了から3営業日以内に乙が指定する金融機関口座に現金振込にて、支払うものとする。振込時の手数料は甲が負担するものとする。

第5条 (機密保持)

地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

第9条 (規定外事項)
本契約に定めていない事項については、甲乙が互いに誠意をもって、その都度、協議決定をする。従来の取引実情及び、一般慣習に従うものとする。

本契約の成立を証するため、本書を2通作成し、甲乙各自1通を保有するものとする。

平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日
(甲) 住 所 _____
名 称 _____ 印
(乙) 住 所 東京都大田区種六郷 4-25-1
名 称 Mind Company
代表 鷹田 了 _____ 印

特殊清掃に関する基本契約書

_____(以下を「甲」という)と、Mind Company(以下を「乙」という)とは、乙が行う特殊清掃業務及び、特殊清掃業務に付随する業務(以下を「本業務」とする)の扱いについて、以下の通り契約(以下を「本契約」という)を締結する。

第1条 (目的)
本契約は、甲が乙に対して依頼を行う本業務について、相互の認識を統一化し、本契約の成立に伴い、明確化すべき点を書面にまとめ、本業務が甲乙両者で理解を持って、円滑に進めることができるよう、事前に取り決めておくべき事項を定めることを目的とする。

第2条 (業務内容)
1. 乙は、甲の承諾を受け、有償にて、以下の業務を行うものとする。
(1) 特殊清掃業務並びにオゾンショックトリートメント法による除菌脱臭。
(2) 本業務終了後の原状回復業務。
(3) 上記以外で、遺品整理等、本業務に付随する業務。

終了後においても、第三者に漏洩しないものとする。

第6条 (個人情報の保護)
1. 甲及び乙は、本業務を遂行する上で、それぞれ個人情報を相手方に預託する場合、個人情報保護管理者を定め、個人情報に関する機密を保持させるための必要な措置を講じるものとする。
2. 甲及び乙は、預託された個人情報を第三者に開示、預託、提供してはならないものとする。また、契約終了後においても、第三者に漏洩しないものとする。

第7条 (権利義務譲渡の制限)
甲及び乙は、あらかじめ相手方の承諾がない限り、本契約の権利、義務の全部又は一部を他に譲渡してはならないものとする。

第8条 (合意管轄)
甲及び乙は、本契約書に関し裁判上の紛争が生じたとき、乙の本店所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

第9条 (規定外事項)
本契約に定めていない事項については、甲乙が互いに誠意をもって、その都度、協議決定をする。従来の取引実情及び、一般慣習に従うものとする。

重 要

基本契約書はケチらずに弁護士に作成依頼していただきました。

基本契約書を有効にするには、作業成約した際に、お客様よりいくらか金銭を受け取らなければならない。

作業金額を全額後払いの場合、基本契約書は無効扱いとなるため、作業成約した際には、必ず着手金をいただく。

業界の問題点、料金未回収の依頼者(お客様)が増えている(3)

27

基本契約書の割印・契印・消印

割印



契印



消印とは、印紙と文書にまたがって押す印鑑のことをいいます。

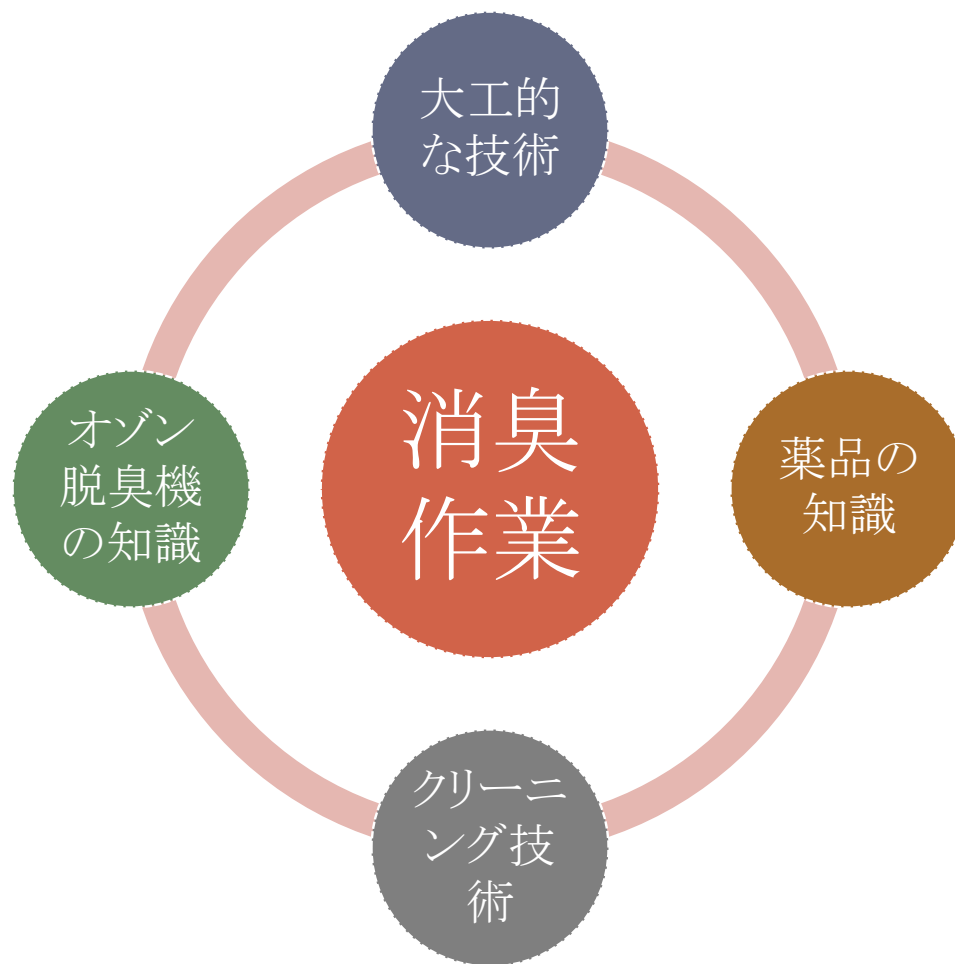
消印を押すのは、納税者である契約当事者です。契約当事者は、通常二人以上いますが、代表して一人の当事者の消印で済ませても構いません。

消印



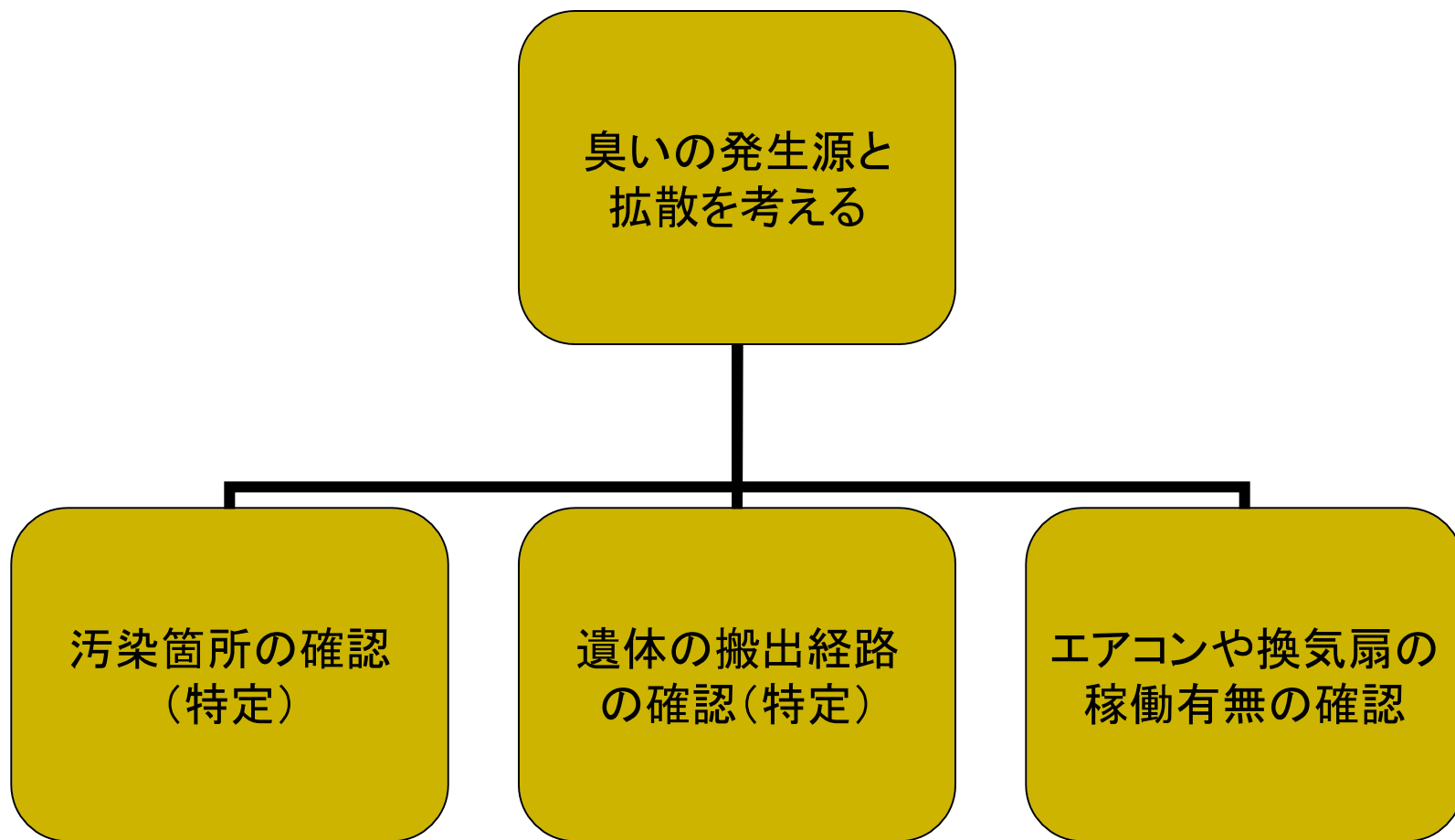
特殊清掃(孤独死)における消臭作業に必要な知識・技術とは

28



1) 孤立死や自殺などの現場で最初に考えること。

29



必要機材



オゾン脱臭機



フォグマスター



送風機



延長コード



臭気測定器



手動噴霧器



24Hタイマー



圧縮袋



ストレッチフィルム



デッキブラシ



掃除機



必要洗浄剤

配管洗浄剤



酸性洗浄剤



アルカリ洗浄剤



中性洗浄剤



ブレーキパーツクリーナー



増粘剤



尿石除去剤



ボンスター



スポンジ



化繊100%ハケ



作業の為に必要な工具・資材の特定

32

- 養生(プラ板・養生シート)
- 電動ノコギリ
- 大ハンマ、バール
- 圧縮袋、業務用ラップ
- 延長電源コード
- 工具類一式(ドライバ・モンキー等)
- 手押し台車、平台車
- 段ボール、厚手のビニール袋
- キャタツ、インパクト
- キルティングマット
- 15mホース、デッキブラシ
- 防臭剤(企業秘密)
- その他

- 圧縮袋やストレッチフィルム(業務ラップ)



- 解体工具一式



即日対応なら資材・機材は常に車両へ 搭載することが望ましい

33

受付

- しっかりヒアリング (情報を聞き出す)
- さらにご依頼者様の意図欲求を聞く

出発

- 資材・機材は積み置きだから
- どこからでもスピード対応可能

作業

- ありとあらゆる作業の流れを考え...
- 資材・機材を準備するから対応可

入室前の準備から入室まで

34

アパート

マンション

養生作業

防護服着用

届け出

養生作業

防護服着用



作業開始から作
業終了まで

「基本的な特殊
清掃の流れ」

除菌・消臭



汚染物の清掃



汚染物の除去



ハウスクリーニング



オゾン消臭・脱臭



MIND
特殊清掃・遺品整理

②特殊清掃の案件が来た、さてどうする (見積り対応Vr)

36

資材準備から見積訪問まで

除菌王等を
持参

消臭除菌剤を
と噴霧器を用
意

スーツNG

見積りは作業
着で

臭いとハエ
の対策

防毒マスク、
害虫駆除剤を
用意

入室前の準備

特殊清掃に必要な装備



防護服



腕カバー



ゴム手袋



足カバー



防毒マスク



ゴーグル



長靴



カメラと保護袋



入室前の準備から入室、確認、見積、契約まで

38

入室前

- 防毒マスク、足カバー着用
- 薬剤入り噴霧器を用意

見積

- 基本、一人で入室して見積が多い
- 消臭できる作業工程をしっかりと考える

契約

- 見積書(控え)を手渡し、状況説明
- 作業成約なら契約書にサインと日程調整

契約後の段取り

「作業工程の説明および作業工程表の提出」および「お支払い方法の説明」

特殊清掃作業1日（作業員5名）

汚染解体、床下防臭処理、クロス剥がし、ルークリ等



オゾン脱臭3日間（タイマーセット稼働）

夏場につき夜間帯に3日間稼働させる等の説明



中和期間3日間→臭いがOKなら引渡し

オゾン脱臭機回収後、3日後で臭いの度合いを判断

特殊清掃の見積りについて①



電話受付



現地訪問



内容確認・ヒアリング



現状確認・見積り



見積り時に依頼者様に対して説明すること

- ・少しでも負担を掛けないよう、低料金で対応できる旨を説明
- ・掛ける時間や内容によって、どこまで臭いが取れるかが変わる
- ・最終的に住むか、売却か、返却か、リフォームかのヒアリング
- ・料金は、施工終了後に現金での支払いの了承と契約交わす
- ・大屋さん、管理会社と話し合いが出来ているか
- ・どこまで臭いを取ればよいのか
- ・ある程度最悪の状況を想定した金額を提示して、それより状態が悪くなければ、返金という対応をすると説明。
- ・作業のトータル時間や、作業人数、作業工程を説明する。
- ・オゾン脱臭に関わる反応時間も伝える

床上下の清掃	30,000円より
浴室の清掃	50,000円より
土間の清掃	30,000円より
畳の撤去	3,000円より
汚染した布団の撤去	5,000円より
汚染したマットレス（シングル）の撤去	8,000円より
汚染したマットレス（ダブル）の撤去	12,000円より
除菌剤による散布	10,000円より
オゾン脱臭・消臭	30,000円より
作業人件費	20,000円より/1名
汚染箇所の解体	3,000円より
原状回復リフォーム	別途見積

特殊清掃の見積りについて②



料金の算出方法

- ①人件費は、1日あたり2万円で計上
- ②オゾン脱臭は、1日稼働3万円、2日目以降1万円ずつ追加で計上
- ③床の上下が汚染されていた場合 3万円～10万円
- ④風呂の特殊清掃は5万円～10万円
- ⑤除菌消臭剤の散布で1万円
- ⑥床の開口代金 1万円～
- ⑦壁紙剥がし 1Kだと1万5千円～
- ⑧防臭剤の塗布 1万円～
- ⑨CF剥がしは面積による。トイレ3千円程度、8畳だった場合1万円程度を計上。
- ⑩体液と血液の処理および害虫駆除は特殊清掃料金に含み、畳、マットレス、布団等は別途費用を計上
※汚染畳は1万円、通常畳3千円、汚染マットレス1万円～、汚染布団5千円～
- ⑪トイレ取り外し費用1万円～
- ⑫配管洗浄は、1万円～で計上。

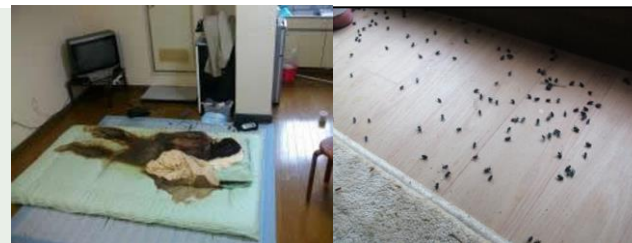
ダイヤモンドマンション（仮名）1K 特殊清掃内訳明細書

平成 28 年 10 月 15 日

〇〇不動産 担当 〇〇 様

作業内容	数量	単位	単価	見積金額	備考
作業人件費	4	人	20,000	80,000	
消臭作業費（オゾン脱臭）	3	日		50,000	エコゾン社タイガー
消毒剤の散布	1	式	10,000	10,000	複合型二酸化塩素
床（上下）特殊清掃	1	式	30,000	30,000	汚染物処理含む
フローリング 床一部開口	1	式	10,000	10,000	廃材処理含む
床下 防臭剤 塗布	1	式	10,000	10,000	
汚染箇所 床の解体	1	式	10,000	10,000	廃材処理含む
クロス剥がし	1	式	15,000	15,000	廃材処理含む
オゾン脱臭前ルームクリーニング	1	式	20,000	20,000	
合計金額				235,000	

作業開始から作業終了まで 孤独死 & 害虫駆除



見積り



害虫駆除



除菌・消臭



封じ込め



汚染部分の清掃



分別と撤去



壁紙剥ぎ



掃除機掛け



全体クリーニング



オゾン脱臭



オゾン脱臭機の回収



現状確認

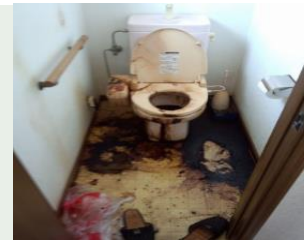


③ニオイが厳しい現場だ、さてどうする」 (トイレ)

43

スタートからゴールまでの簡単な流れ

特殊清掃の流れ トイレの対応



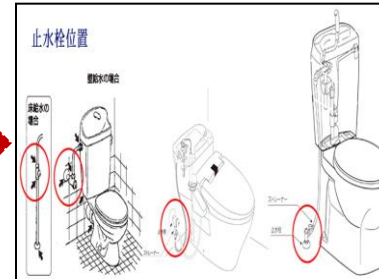
見積り



除菌・消臭



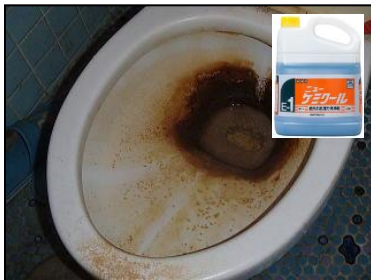
元栓を閉める



スコップで汚物すくい



増粘アルカリ剤を塗布



スコッチブライトで落とす



元栓を開けて水を流す



便器を外してきれいにする



床面を洗浄し、CFを剥がす



場合により床を切り取り、張替え



壁紙を剥がす



オゾン脱臭



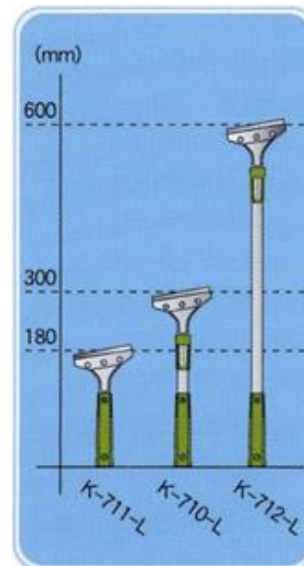
こんな薬剤と資材が効果アリ！（トイレ①）

45

何でも増粘（増粘剤）



スクレーパー（壁紙剥がし、CF剥がし）



グリップエンドに金属が付いていますので、ハツリ作業にも使用できます



こんな薬剤と資材が効果アリ！（トイレ②）

46

ノミ(工具)



ノコギリで届かない箇所にて…



ブレーキパーツクリーナー



ここに注意しないと、後で困る(トイレ①)

47

床下には**水道管**があります。
床を切る際は、**間違っ**
て水道管を切らないようにし
ましょう。



ここに注意しないと、後で困る(トイレ②)

48

現場が2階以上にあるなら、必ず階下も確認すること。意外と階下まで汚染されている孤独死現場は多い。**※画像は真上の5階のトイレで孤独死されて、被害が4階トイレの床下、4階隣の部屋の天井まで汚染されておりました。**



④ニオイが厳しい現場だ、さてどうする (風呂)

49

スタートからゴールまでの簡単な流れ

特殊清掃の流れ

風呂の対応



見積り



除菌・消臭



汚水をバケツですくい
トイレに流す



タオルでふき取り



次亜塩素酸を噴霧



スポンジ磨きと拭き上げ



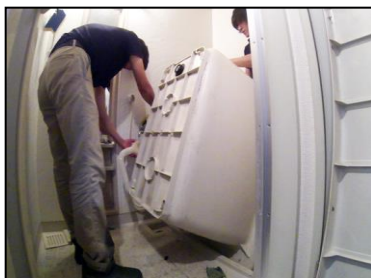
ピーピースルーで配管
内部を洗浄



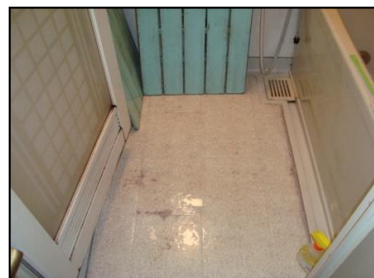
エプロンを外して清掃



風呂釜を逆さにして洗浄



ヌメリ水垢をつやげんで洗浄



除菌・消臭



オゾン脱臭



こんな薬剤と資材が効果アリ！（風呂①）

51

ピーピースルーK



増粘 酸性つやげん



こんな薬剤と資材が効果アリ！（風呂②）

52

投込みヒーター



業務用大型ジャンボタライ(金属製)



ここに注意しないと、後で困る(風呂①)

53



床がタイルの場合、目地に切れ目があり、そこから床下へ体液が流れることもある。



ここに注意しないと、後で困る(風呂②)

54

排水溝に体液が流れて、臭いがきつい場合は、ピーピースルーKを合計3本以上使い普段より漬け込む時間を長くすると良い。
ちなみに、苛性ソーダは全く効き目なし。



ここに注意しないと、後で困る(風呂③)

55

エプロンの裏側とその床に体液が流れていることが多い。
必ずエプロンを外して、清掃する。



ここに注意しないと、後で困る(風呂④)

56



換気扇の汚れに臭いが付着するため、オゾン脱臭の前にタライに水とケミクール(強アルカリ洗浄剤)を入れて、**投込みヒーター**を使いお湯の状態にして漬け込み洗浄する。



⑤ニオイが厳しい現場だ、さてどうする (床下)

57

スタートからゴールまでの簡単な流れ

特殊清掃の流れ

床下の汚染



見積り



害虫駆除



除菌・消臭



分別と撤去



汚染上側部分の清掃



汚染部解体 & 清掃



床下防臭処理



掃除機掛け



それ以外の清掃



オゾン脱臭



オゾン脱臭機の回収



現状確認



こんな薬剤と資材が効果アリ！（床下①）

59

85mmの小さな丸ノコ



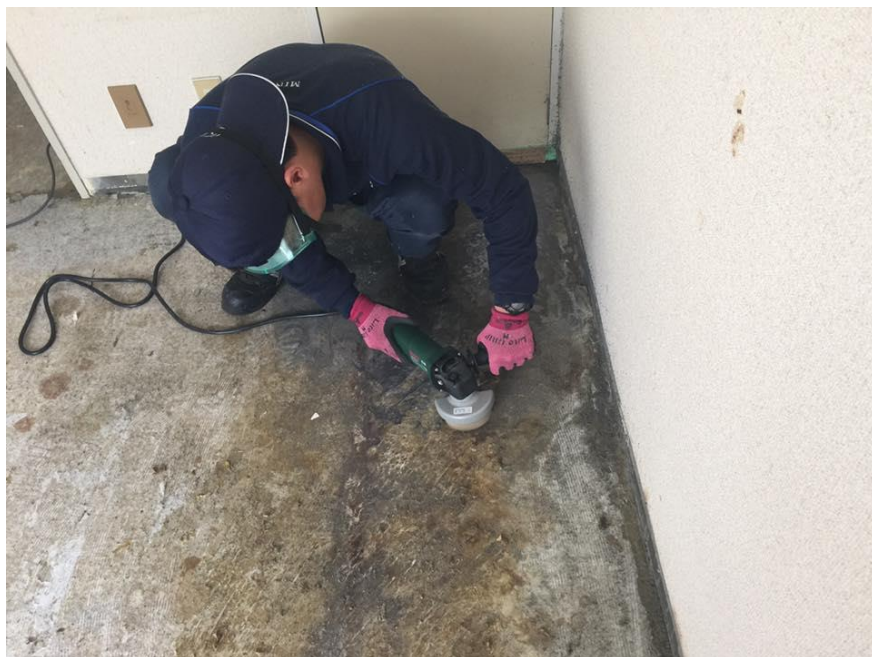
165mm丸ノコ



こんな薬剤と資材が効果アリ！（床下②）

60

ディスクグラインダーや
グラインダーカップブラシ



こんな薬剤と資材が効果アリ！（床下③）

61

ローラー&ハケ、プライマ
リー（下地密着剤）、ウレタ
ン防水剤



マキタ 電動ケレンHK1800L
（CF剥がしに活用）



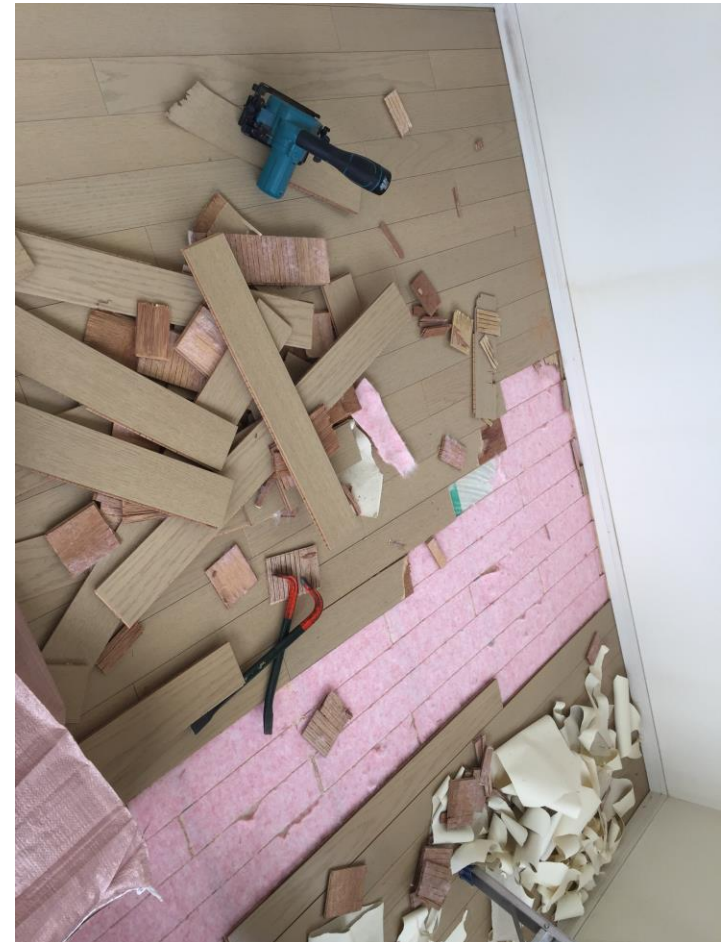
脱臭応援隊
（臭い取りに活用）



ここに注意しないと、後で困る(床下①)

62

難易度の高い床暖房のフローリング剥がし。
作業するなら、**特殊清掃の上級者のみ**。
※落とし穴がたくさん…



ここに注意しないと、後で困る(床下②)

63

クッションフロアがコンクリート直貼りの場合、コンクリート上の糊をグラインダーのワイヤーブラシ等にて良く削った上で、防臭剤を塗布する必要があります。なぜなら糊の中まで体液等が流れているため、下地処理を怠り糊の上から直接、防臭剤を塗布しても脱臭効果が弱くなります。(もちろん保護メガネを着用してCFの糊を削ります)



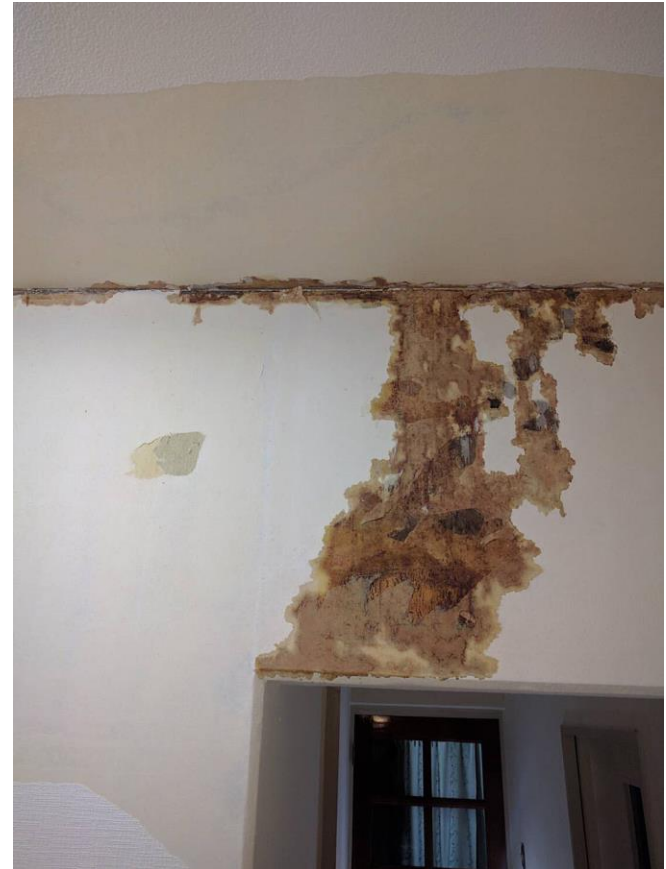
ここに注意しないと、後で困る(床下③)

64

マンションのコンクリート床や石膏ボード床では、水分を使う洗浄だと、階下に水漏れすることがあり、そんな時は「パーツクリーナー」を使い洗浄することで問題解決できます。



階下まで体液&血液が…



① 蛆は、薬局で売られている「ウジ殺し」の他に、熱湯を直接かける。塩素系の洗剤でも殺せます。

② ハエはスプレー式殺虫剤の他にバルサンなどが一般的。コバエ退治には、配水管へ流し込む発泡錠もある。



①力尽くでゴシゴシこする
洗浄はもう時代遅れ？

酸性でもアルカリ性でも、
どちらの洗浄剤でも増粘
剤を混ぜて、化繊100%
ハケで汚れた上に塗布す
る。

②15～30分程度の時間が
経過して汚れが浮いたとこ
ろで、ウエスで汚れを拭き
取る。

③オゾン脱臭前には、脱
臭効果を高める為に、必
ず家中全てをクリーニング
する。

※この方法だと、傷がほと
んど残らない。



重 要



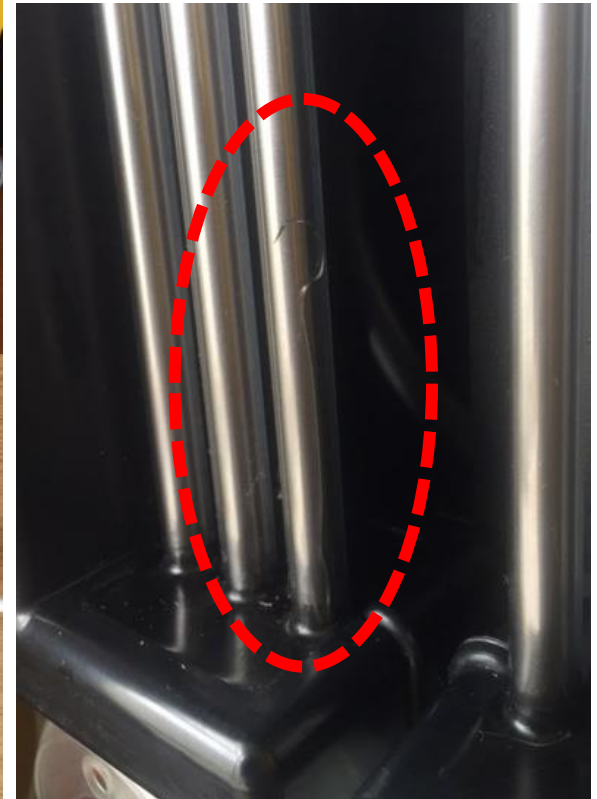
消臭効果を高めるため、温度を25度～30度以内の環境を作らなければなりません。

真夏はエアコンを稼働させた上で、オゾン脱臭機のタイマーセットの時刻を夜間に稼働するように設定します。

さらに、プラズマオゾン発生体の破損を防ぐために、スポットクーラーなどを有効活用いたします。



破損したプラズマオゾン発生体



ご依頼者が求めている内容に応える企業とは？(1)

68

自分自身に対して厳しい役員のいる企業。

すぐに可能なご依頼者様が求めているサービスは、素早く実行できる企業。

賛否両論ありますが、マニュアル化に頼る企業姿勢ではなく、マニュアルの無い社風の方が望ましいと思う。

常にご依頼者様の意図・欲求を敏感に感じて、1歩も2歩も先を見ながら、現在進行形のサービスも全力で、さらに未来形のサービスに対する挑戦意欲のある企業。

ご依頼者が求めている内容に応える企業とは？(2)

69

他社のマネばかりでなく、自社のアイデア
& 技術力をどんどん増やす企業。

社会や地域になくてはならない
存在の企業。

自社の見える化を実行する
企業。
(特にサイト内で重要)

同業他社から好かれている企業。



〒144-0043
東京都大田区羽田3-15-11
タナカビル1F

Mind Company
代表 鷹田 了

ご清聴ありがとうございます。



<https://www.memento-cleaner.com/>

<https://www.ones-mind.jp/>

<https://www.memento-cleaner.com/sp-cleaning/>