

WEB  
開催

2022年1月25日(火)・28日(金)・2022年2月3日(木)・7日(日)  
時間 / 13:00~15:30 (ログイン開始12:30より) PC・スマホがあればどこでも視聴可能

講座	セミナー内容
<b>第1講座</b> 13:00 14:00	<b>生産性が高まる管理戸数の規模別の組織体制と役割分担はこう作る!</b> 賃貸業界コンサルティング歴20年のコンサルタントが見てきた、管理戸数の規模別における適正な管理組織の作り方と役割分担をお伝えします。部門責任者のマネジメント手法、管理担当の人材育成のポイント、会社全体の組織戦略を改めて解説致します。  <b>株式会社 船井総合研究所 賃貸支援部 上席コンサルタント 松井 哲也</b> 不動産業(賃貸・売買仲介、管理業務)の業績アップ・活性化を手がけている。高入居率や、管理業務の効率化を切り口に、現場の活性化、及び業績アップを手がける。綿密なマーケットリサーチに基づき、管理業務・仲介業務(仕入・集客・営業)のバランスを前提にした具体的かつ即効性のある現場中心の実践支援は定評である。空室対策からの資産提案(提案型リフォーム・売買・建替え等)、資産活用(新商品開発)への展開も積極的に取り組んでいる。
<b>第2講座</b> 14:00 15:00	<b>特別3ゲスト 講演企画 私達が管理戸数を増やし、生産性を高める組織を作れた成功ポイント</b> <b>三福管理センター</b> 生産性2,500万、社員17名・パート13名で管理戸数10,000戸を運営する組織作りとは? <b>ハウシード</b> 創業15年で管理戸数4,000戸を達成した組織戦略 <b>さくらパートナーズ</b> 管理戸数1,000戸未満の企業が2年で管理戸数2,000戸突破へ繋げた組織戦略  <b>株式会社 三福管理センター 代表取締役 永井 俊昭氏</b> (株)三福総合不動産より分社化。賃貸管理ビジネス経営に関連する多くの協会、理事や幹部を務める。創業以来、賃貸管理業に携わり、2018年には管理戸数11,000戸を達成。  <b>株式会社 ハウシード 代表取締役 横瀬 直史氏</b> 静岡県富士市にて「不動産は賃貸・管理が強くなれば、地位、社会に必要といただける会社になれる」をモットーに2006年に株式会社ハウシードを設立。先細りする賃貸仲介業界を見据えて、会社の安定的な基準を作る目的で、本格的に管理拡大に取り組み始める。自社独自の商品、組織戦略でオーナーからの相談が殺到し、647戸の管理戸数を3800戸まで増やし、営業利益は0.8億円を達成。  <b>株式会社 さくらパートナーズ 代表取締役 廣井 重人氏</b> 完全ゼロ賃貸を切り口に後発ながら地域での賃貸市場に挑戦し、シェアNo.1を築き上げた若き挑戦者。会社設立22期を機に「人と人の思いを繋ぎ関係を築く〜Person Relation Business」を掲げ、経営理念とフィロソフィーを軸にした経営・社員育成と伊東市への地域密着・地域貢献へむけ常に挑戦を続けている。
<b>第3講座</b> 15:00 15:30	<b>ゲスト講座解説</b> <b>株式会社 船井総合研究所 賃貸支援部 賃貸グループ マネージャー 青木 一将</b> 不動産業(賃貸・売買仲介、管理業務)の業績アップ・活性化を手がけている。市場調査、マーケティング戦略、現場レベルでの売上アップ提案まで実施。特に賃貸管理会社の強みを活かしたオーナー向け売買事業・収益売買事業の起ち上げと活性化に多くの成功事例とノウハウを持つ。管理500戸~1,000戸規模の会社でも、小さくて強い、利益と生産性の高い会社作りを目指している経営者様のサポートを中心に行っている。現場とのやり取りを毎日欠かさず「どうやったらできるか」をモットーに、年間365回PDCAを回すことを自身とともに現場レベルで浸透させている。

**船井オンラインwebセミナー受講3つのメリット**

merit 1

**リモート参加OK**



インターネット接続したPCさえあれば、どこからでも受講可能です。新型コロナウイルス感染症(COVID-19)予防にもなります。

merit 2

**移動時間ゼロ 交通宿泊費ゼロ**



今までのように往復時間を考慮すると市内でも半日仕事です。ましてや出張の場合は交通宿泊費ゼロのメリットは大きいです。

merit 3

**チャットで個別相談OK**



講師以外にコンサルタントも同席いたしますので、セミナー途中でも個別チャットでご相談いただけます。

**受講料**

一般 税抜10,000円 (税込11,000円)/1名

会員 税抜8,000円 (税込8,800円)/1名

**WEBからお申し込みいただけます!**

右記のQRコードを読み取りいただきWEBページのお申込みフォームよりお申込みくださいませ。  
**セミナー情報をWEBページからもご覧いただけます!**  
<https://www.funaisoken.co.jp/seminar/081123>



“生産性を高めたい”賃貸管理会社の経営者様向け

成長する管理会社の組織改革セミナー  
 2022年1月25日(火)・28日(金)・2022年2月3日(木)・7日(日)  
 13:00~15:30 (ログイン開始12:30より)

空室対策提案? 入居者対応? 新規の管理受託営業? 優先順位はどうつける?  
**組織戦略のここを変えれば、社員が活きる・幹部が育つ・生産性が上がる!**

「高生産性×管理拡大」の組織作り例を大公開

⚠️ **人材育成** ⚠️ **離職率** ⚠️ **労働時間**

伸びる会社の組織作りはここが違った!

# 組織改革セミナー

モデル企業3ゲスト講師がお伝えます!

5,000円 企業モデル

**管理戸数10,000戸 粗利生産性2,550万**

- 業務効率化×戸当り粗利UP
- 人件費1/2で売上2倍の仕組み
- 外注化×パート化×仕組み化
- 粗利実績10年で**2.5倍**
- 営業利益10年で**4.5倍**
- 生産性10年で**1.9倍**

年間粗利生産性 **1,330万▶2,550万の組織作り**

**特別ゲスト①**

株式会社 三福管理センター 代表取締役 **永井 俊昭氏**

3,000円 企業モデル

**管理戸数4,000戸 創業15年で0戸から成長**

- 【創業期】創業3年で3店舗の出店戦略×店長を社長の右腕化
- 【成長期】事業部独立採算制×管理拡大の商品作り
- 【第二成長期】組織体制の見直し
- ①管理事業部の「入居者」「オーナー」の分業
- ②管理受託推進事業部の設立
- 粗利実績10年で約**4.5倍**
- 営業利益10年で約**15倍**
- 生産性10年で**2.3倍**

年間粗利生産性 **800万▶1,800万の組織作り**

**特別ゲスト②**

株式会社 ハウシード 代表取締役 **横瀬 直史氏**

1,000円 企業モデル

**管理戸数1,000戸未満の企業が2年で900戸成長**

- 1,000戸未満の企業が実践する「攻め」×「守り」の組織戦略
- 2018年度管理戸数792戸 →2020年度管理戸数1,746戸 管理戸数2年で**2.2倍**
- 徹底ロープレによる営業マン早期育成
- 生産性2年で**1.3倍**

年間粗利生産性 **940万▶1,220万の組織作り**

**特別ゲスト③**

株式会社 さくらパートナーズ 代表取締役 **廣井 重人氏**

新型コロナウイルス感染症に罹患された皆さま、および関係者の皆さまに心よりお見舞い申し上げます。

成長する管理会社の組織改革セミナー お問い合わせNo. S081123

主催  明日のグレートカンパニーを創る 船井総研セミナー事務局  
**Fundai Soken** E-mail: [seminar271@funaisoken.co.jp](mailto:seminar271@funaisoken.co.jp)  
 株式会社 船井総合研究所 〒541-0041 大阪市中央区北浜4-4-10 船井総研大阪本社ビル

WEBからお申し込みいただけます。(船井総研ホームページ[www.funaisoken.co.jp]右上検索窓に「お問い合わせNo.」を入力ください。) → **081123**

全国**1,000社以上**の  
賃貸管理会社の  
組織図を見てきた  
船井総研が解説!!

- 社員を**活かす!**
- 幹部が**育つ!**
- 生産性が**上がる!**

# 「高生産性×管理拡大」の組織作り例を大公開

## 賃貸管理会社の成長は**組織戦略**で決まる!



解説講師 1  
株式会社 船井総合研究  
賃貸支援部  
賃貸グループ マネージャー  
**青木 一将**

この度は、「成長する管理会社の組織改革セミナー」のご案内をご覧いただき誠にありがとうございます。今回は次ページで紹介させていただいている、全国TOPクラスの実績を持つ3社の成功事例企業をゲストにお招きして、「組織戦略」中心のセミナーを開催させていただきます。解説講師として、船井総研からは2名の現場責任者が、全国1,000社の賃貸管理会社の成長をルール化して、規模別の組織戦略をご紹介します。



解説講師 2  
株式会社 船井総合研究所  
賃貸支援部  
上席コンサルタント  
**松井 哲也**

賃貸管理会社で業績が伸びている会社の特徴は、戦略に合わせた組織体制になっていることです。管理戸数を伸ばしていくための組織は?高生産性と管理拡大を両立している組織作りは?などを具体的な事例と共に「賃貸管理会社の組織戦略“7つのルール”」としてご紹介予定です。

## 賃貸管理会社の組織戦略**7つのルール**とは?

管理戸数を伸ばし続けている賃貸管理会社様の組織戦略における共通項をまとめると、下記**7つのルール**にあてはまります。

- Rule 01 基本的な組織の方向性は**分業制・専門制**である
- Rule 02 中でも賃貸管理機能を**確実に分業化**する
- Rule 03 賃貸業務領域外の**専門スタッフ**や**外部連携の見直し**をする
- Rule 04 管理が増えることで**社員メリットのある制度**を作る
- Rule 05 **共通ビジョンの策定**及び**中期経営計画**での**落とし込み**をする
- Rule 06 「**高生産性**」と「**シェア拡大**」の**バランス**を考える
- Rule 07 **組織図は変化(成長)するものと捉える**

### 7つのルールを実現するために今、自社ですべきこと

- 3年後の管理戸数、組織図、社員数を想像し、社内で共有する**  
事例企業様では「事業計画発表会」という形で、会社としての将来的な方針、各部署出の取り組みを毎年共有する時間を設けています。目指すべき方向性がどこなのかを明確にし、全社に浸透させることがファーストステップです。
  - 管理部、管理課の役割・機能について考える**  
現状、どんな業務に誰がどのくらいの工数を割いているのかを、業務を棚卸しながら把握することで、理想とのギャップを見ていきます。事例企業様では、大きく入居者対応業務とオーナー対応業務の二つを切り離し、それぞれで効率性と専門性を持たせる組織を作っていました。
  - 本部機能の役割・機能について考える**  
事例企業様では、組織としてできる幅が増えたことによる経理部門の強化や、昨今話題となっているデジタル化に対応するべくIT人材の採用、そしてシステム強化による業務改善を実施し、生産性の向上だけでなく、定着率をさらに上げるための仕組みを整えました。
- 社会の変化スピード同様、賃貸管理業界でもここ数年、かなりのスピードで変化が起きている。こうした変化に柔軟に対応しながらも、**自社としての軸を持っている企業こそ、成長し続けられる会社です。**管理戸数を伸ばし続けられる組織作りを目指し、セミナー参加の中で何か一つでも自社の今後の経営に活かしていただければ幸いです。

### 賃貸管理会社が社員30名、50名、100名の壁を超えるためには?規模別の組織の壁

規模	特徴	課題	解決策
大企業 1500名以上	多岐にわたる業務	業務の重複・無駄	業務の一元化・効率化
中堅企業 300名以上	多岐にわたる業務	業務の重複・無駄	業務の一元化・効率化
中小企業 100名以上	多岐にわたる業務	業務の重複・無駄	業務の一元化・効率化
小企業 30名以上	多岐にわたる業務	業務の重複・無駄	業務の一元化・効率化
小企業 10名未満	多岐にわたる業務	業務の重複・無駄	業務の一元化・効率化

↑組織の規模(社員数)によって、  
①経営者の視座と②事業軸、③組織軸の3点で課題を整理して解決していく必要がある



株式会社 三福管理センター  
代表取締役 永井 俊昭 氏

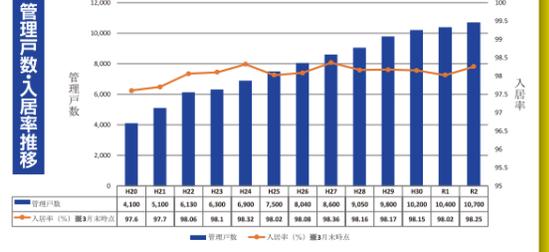
### 株式会社 三福管理センター様のご紹介

大手管理会社が既に存在していた松山市にて、株式会社 三福総合不動産より、分社化以来、株式会社 三福管理センターの代表を務めている。独自の空室対策商品や、人を増やさずに管理戸数を増加させる体制作りで、社員16名で管理戸数1,000戸を運営し、社員1人当たりの生産性2,500万円を達成している。

### 成長のポイント

- ①外注化による専門業務を仕分け
  - ・入居者クレームの外注化
  - ・審査、督促の収益化
  - ・積み立て、定期清算により「単身」の退去立ち合い0へ
- ②パート化による単純業務の仕分け
  - ・定期清掃、巡回、在庫管理、事務作業...etcを仕分け
- ③商品の仕組み化による提案資料作成の削減
  - ・誰でもできる、見積自動化の導入

**10年で管理戸数174%成長!**  
**粗利生産性2,500万超の達成!**  
**人は増やさず管理を増やす組織作り**



創業	昭和45年10月
資本金	1,000万円
従業員数	正社員:17人 パート・業務委託:13名
設立	平成16年9月 株式会社 三福総合不動産より分社化
管理戸数	10,700戸
事業内容	賃貸管理、アパートマンション、事務所倉庫、ビル、駐車場、ウィークリーマンションコンテナコンテナ、賃貸経営、資産運用、土地活用、不動産トラブル、建築、リフォーム、建材販売



株式会社 ハウシード  
代表取締役 横瀬 直史 氏

### 株式会社 ハウシード様のご紹介

静岡県富士市にて「不動産は賃貸・管理が強くなれば、地位、社会に必要としていただける会社になれる」をモットーに2006年に株式会社 ハウシードを設立。1,000戸までは社長の力、2000戸以上に管理戸数を増やすには店長陣の社長右腕化が重要と考え、組織作りと商品作りを力を入れている。

### 成長のポイント

- ①店長を社長の右腕化
- ②売上管理・事業部の独立採算制の開始
- ③組織体制の見直し(1) 管理事業部の「入居者」「オーナー」の分業
- ④組織体制の見直し(2) 管理受託専任部の設立
- ⑤【賃貸営業】と【賃貸管理】の連携強化
- ⑦経理業務の外注化(税理士の変更)

**創業15年で管理戸数4,000戸突破!**  
**粗利生産性1,800万 経常利益8,000万超の達成!**  
**人材育成より人材が活きる組織作り**



創業	2006年8月
資本金	1,000万円
従業員数	41名(パート含む)
事業部	賃貸営業部 賃貸管理営業部 不動産売買仲介部 経理部 経営企画推進部 富士ハウシード相談センター
管理戸数	4,030戸(家賃管理戸数) (一棟管理3,810戸 部屋管理220戸)
事業内容	①賃貸営業 ②不動産仲介コンサルティング ③不動産管理 ④マンションのリノベーションリフォーム事業 ⑤アパートマンションの建築・企画 ⑥社宅管理代行事業 ⑦不動産売買仲介事業 ⑧損害保険代理事業 ⑨生命保険代理事業 ⑩滞納家賃保証事業 ⑪マンション事業



株式会社 さくらパートナーズ  
代表取締役 廣井 重人 氏

### 株式会社 さくらパートナーズ様のご紹介

さくらパートナーズ様は、静岡県伊東市に拠点を構え、賃貸管理を中心に、賃貸仲介、売買、リフォーム、建築など、不動産に関する事業をワンストップでオーナーに提供しています。

### 成長のポイント

- ①理念経営の浸透とPDCAを高める5つのミーティング
- ②徹底的なオーナー訪問体制の構築
  - ・毎週水曜の定時オーナー訪問&専任担当者
  - ・既存オーナー向け社長WEB面談の導入
- ③全社横断のロープレ研修による営業社員育成
- ④ICT部門を活用した管理実務 (集金管理・クレーム対応など)の効率化

**5年間で管理戸数331%成長!**  
**管理戸数1,000戸未満企業の中で、圧倒的な「攻め」×「守り」の組織戦略を実現**



創業	平成10年4月
所在地	静岡県伊東市
従業員数	31名(正社員:24名 パート:7名)
管理戸数	2,105戸(2021年6月末時点)
事業内容	不動産事業、建設事業、エステ事業、太陽光発電事業、コンビニエンスストア

ご入金確認後、マイページの案内をもってセミナー受付とさせていただきます。

# 成長する管理会社の組織改革セミナー

お問合せNo. S081123

## 開催要項

オンラインにてご参加 ※全日程同じ講座内容です。ご都合の良い日程をお選びください。

日時・会場	2022年 <b>1月25日(火)</b>	開始 <b>13:00</b> ▶ 終了 <b>15:30</b> (ログイン開始12:30より)	お申込期限: <b>1月21日(金)</b>
	2022年 <b>1月28日(金)</b>	開始 <b>13:00</b> ▶ 終了 <b>15:30</b> (ログイン開始12:30より)	お申込期限: <b>1月24日(月)</b>
	2022年 <b>2月 3日(木)</b>	開始 <b>13:00</b> ▶ 終了 <b>15:30</b> (ログイン開始12:30より)	お申込期限: <b>1月30日(日)</b>
	2022年 <b>2月 7日(月)</b>	開始 <b>13:00</b> ▶ 終了 <b>15:30</b> (ログイン開始12:30より)	お申込期限: <b>2月 3日(木)</b>

本講座はオンライン受講となっております。諸事情により受講いただけない場合がございます。ご了承ください。  
オンラインミーティングツール「Zoom」を使用いたします。Zoomご参加方法の詳細は「船井総研 web参加」で検索

**一般価格** 税抜 10,000円 (税込 **11,000円**) / 一名様

**会員価格** 税抜 8,000円 (税込 **8,800円**) / 一名様

●お支払いが、クレジットの場合はお申込み手続き完了後の案内(メール)をもって、セミナー受付とさせていただきます。銀行振込の場合はご入金確認後、お送りする案内(メール)をもってセミナー受付とさせていただきます。●銀行振込の方は、税込金額でのお振込みをお願いいたします。お振込みいただいたにも関わらずメールがお手元に届かない場合や、セミナー開催4営業日前までにお振込みできない場合は、事前にご連絡ください。なお、ご入金確認できない場合は、お申込みを取消させていただきます場合がございます。●ご参加を取り消される場合は、開催3営業日(土・日・祝除く)前まではマイページよりキャンセルをお願い致します。それ以降は下記船井総研セミナー事務局宛にメールにてご連絡ください。尚、ご参加料金の50%を、当日の欠席は100%をキャンセル料として申し受けますのでご注意ください。

●会員価格は、各種経営研究会・経営フォーラム、および社長onlineプレミアムプラン(旧:FUNAIメンバーズPlus)へご入会中のお客様のお申込に適用となります。

## お申込方法

下記QRコードよりお申込みください。クレジット決済が可能です。受講票はWEB上でご確認ください。

または、船井総研ホームページ([www.funaisoken.co.jp](http://www.funaisoken.co.jp))、右上検索窓にお問い合わせNo.081123を入力、検索ください。

## お問合せ



明日のグレートカンパニーを創る **株式会社 船井総合研究所**

船井総研セミナー事務局 **E-mail : seminar271@funaisoken.co.jp**

TEL:0120-964-000(平日9:30~17:30) ●お申込に関するお問い合わせ:中田 ●内容に関するお問い合わせ:青木

※お申込みに関してのよくあるご質問は「船井総研 FAQ」と検索しご確認ください。

**【年末年始休業のお知らせ】2021年12月28日(火)正午~2022年1月5日(水)まで**

※休業期間中は電話が繋がらなくなっております。 ※WEBからのお問い合わせには1月6日以降順次で回答させていただきます。

※なお、受講申込はWEBより24時間受け付けております。ご不便をお掛け致しますが、何卒ご了承くださいませようお願い申し上げます。

## お申込みはこちらからお願いいたします

**1月25日(火)**

申込締切日 1月21日(金)

**1月28日(金)**

申込締切日 1月24日(月)

**2月 3日(木)**

申込締切日 1月30日(日)

**2月 7日(月)**

申込締切日 2月 3日(木)

