

管理戸数を飛躍的に伸ばしたい経営者向け

脱オーナー営業で管理1000戸突破! 管理拡大セミナー

開催日時

2022年 5月30日・6月3日・6月10日 オンラインセミナー WEB配信
13:00~16:00 [ログイン開始 12:30~]

講座内容&スケジュール

受講料 一般価格 税抜10,000円(税込11,000円)/1名様 会員価格 税抜8,000円(税込8,800円)/1名様

講座

第1講座

セミナー内容

賃貸管理・業界トレンド2022



賃貸管理会社様が押さえておきたい業界トレンドを解説!
管理戸数UP、入居率UPを続ける企業の特徴と事例講座のポイントを解説いたします。
株式会社 船井総合研究所
賃貸支援部 賃貸DXグループ チーフコンサルタント
新卒で船井総合研究所に入社。入社後、住宅・不動産業界のWEBマーケティング、営業研修、商品企画に従事。モデル企業の進捗管理ツールや営業支援ツールの作成を手掛けるなど、現場レベルの実務のサポートを行っており、現場目線を持った提案を心掛けている。

上村 隆一郎

後発でも5年で管理1000戸突破した企業の取り組みを公開!

- ポイント① 後発企業が管理戸数1000戸を突破するために行った取組みとは?
- ポイント② 毎年200戸を受動的に増やし続ける仕組み
- ポイント③ 未経験者を3か月で1人前の社員を育て上げる育成体制



中国バス不動産 株式会社
代表取締役 片岡 陽氏

広島県福山市にて不動産売買・賃貸管理、賃貸仲介業を実施。賃貸管理は参入後、5年で管理1,000戸突破に成功! 脱訪問で管理獲得を続ける、急成長中の会社様である。



株式会社 マコトーマス
代表取締役 山岸 誠氏

福島県福島市・郡山市にて不動産売買・賃貸管理、賃貸仲介業を実施。収益売買の買取販事業を軸に賃貸管理参入5年で管理1,000戸突破に成功! マンスリー事業も始めており、総合不動産企業として事業拡大中の会社様である。

ゲスト講座のポイント



全国200社超の事例から、管理拡大手法について解説いたします。
管理戸数がなかなか伸びない、管理拡大を考えている経営者様必見!

御園 和也

株式会社 船井総合研究所

賃貸支援部 賃貸DXグループ

船井総合研究所に入社後、不動産賃貸会社向けの業種特化型コンサルタントとして従事。日本全国の不動産会社の成功事例をルール化し、現場に即した賃貸仲介・管理部門の業績アップ支援を行っている。ポータルサイトや自社HPでの集客に明るく、多くの実績を持つ。



本日のまとめ・明日から取り組んでいただきたいコト

青木 一将

株式会社 船井総合研究所
賃貸支援部 マネージングディレクター

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・収益売買事業の立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。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都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。

管理戸数1,000戸未満の賃貸管理会社様へ



オンライン
開催

2022年 5月30日・6月3日・6月10日
申込締切日 5月26日(木) 申込締切日 5月30日(月) 申込締切日 6月2日(木) 申込締切日 6月6日(月)

各日13:00~16:00 [ログイン開始12:30~]

新規オーナー開拓に時間が割けない経営者様必見

誰でも5年で1,000戸を達成できる

“脱”オーナー営業の仕組み

- ① 訪問不要!
- ② 経験不要!
- ③ 実績不要!

毎年200戸を受動的に増やし続ける仕組み
3か月で1人前の社員を育て上げる育成体制

内600戸が紹介経由受託 内600戸が紹介・売買経由受託

立ち上げ5年で1,000戸

5年で170戸から1,000戸

ゲスト①
中国バス不動産
株式会社
代表取締役
片岡 陽氏

1,000戸未満分科会
MVP

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。
主催 明日のグレートカンパニーを創る
Funai Soken 船井総研セミナー事務局
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

ゲスト②
株式会社
マコトーマス
代表取締役
山岸 誠氏

1,000戸未満分科会
MVP



E-mail : seminar271@funaisoken.co.jp お問い合わせNo. S086276

WEBからお申込みいただけます。(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。)→ 086276

設立5年で200戸↑1,000戸

脱訪問で管理1,000戸突破

～5年で管理1,000戸を突破した軌跡～

中国バス不動産 株式会社

代表取締役 片岡 陽氏



企業DATA

商圏：広島県福山市
売上：2億円

社員数：23名
管理戸数：1,000戸（2022年4月時点）

第1章

賃貸管理業スタート。クレーム多発であたふた... 管理戸数がなかなか伸びなかつた立ち上げ期

中国バス不動産は広島県福山市に拠点を置く不動産会社です。1973年より売買事業を基軸に不動産業を始め、現在は賃貸仲介業・管理業・不動産売買等を主に行っております。

賃貸管理業に関しては2016年にスタートしました。

売買事業を中心に進める中でストック収入の重要性に気づき、管理業を始めました。

スタート当初は後発企業ということもあり、「人手が足りない」「リソースが足りない」「未経験者が多い」などの壁にぶつかっておりました。

実際、営業マンが事務作業を兼務していたこともあり、20時過ぎるような残業も常態化していました。さらに未経験者が多く占めていたことで、2次クレーム、3次クレームが多発しておりました。

第2章

転機はセミナーでの成功企業との出会い。 私たちもその取り組みをしよう!と思ったもの...

管理戸数がなかなか伸びない中、船井総研主催の管理5,000戸企業様のセミナーへ参加しました。北海道の地方エリアで毎年1,000戸伸ばしている企業様のノウハウを聞き、企業様の取り組みに感銘を受けました。

しかし、本音をいうと、管理5,000戸クラスの企業の取り組み内容は「訪問専任」「システムの導入」「優秀人材の育成」など、当時のリソースのない中国バス不動産では取り組めない内容がほとんどでした。

ただ、私自身はそのセミナーをきっかけに管理拡大することを決意し、自社で管理拡大をするにはどうすればよいか、船井総研様へ相談しました。

第3章

1,000戸未満の管理会社は、取り組みを絞り込む。 市場と自社の強みに合わせて戦術と戦略を決める!

船井総研様へ依頼させていただいてから、商圏である福山市の市場と競合の分析を行いました。その結果、商圏である福山市では、下記2点の特色が見られました。

- ①市場入居率が78%（全国入居率82%）、入居率90%以上の企業がいない
- ②競合企業に関して不動産オーナーへの管理業認知に関する取り組みが進んでいない

これらの結果をもとに「即時で成果に繋がる」「自社でも取り組める」などの出来る施策だけに絞り込んで行いました。

まずは、勝つエリアを決めて自社の認知率アップを行いました。なぜなら、これまで商圏内では知名度がほとんどなく、オーナー様へ会いに行っても知らないと門前払いを受けてしまうことが多かったからです。具体的には、オーナー様向けにDMや定期情報誌などを作り込んで実施しました。

次に行なったこととして、周辺業者の取り組みがほとんどないポータルサイトの口コミの一番化を行いました。この口コミの一番化によってオーナー様や他エリアの業者からどうやって良い会社かと思って貰うか工夫を凝らして取り組みました。

当然、管理会社として一番大切な入居率アップにはしっかりと取り組みました。ここは結果を出して、前面に打ち出すことでオーナー様に対して自信を持って提案出来るようになったかと思います。

第4章

決めた取り組みの見える化と高速PDCAで落としこみ を徹底し、脱訪問で管理戸数1,000戸突破!

決めた取り組みを徹底していくために、帳票の導入を行い、数値や進捗の見える化を行いました。さらに、PDCAを随時回していくために週次でのMTGを行い、

実施→チェック→改善

の3つサイクルを細かく回す仕組みを作りました。その結果、賃貸仲介売上は824万円から9,011万円まで増加、成約率も45%から75%まで改善しました。また、入居率に関しても84%から95%までにと大幅にアップしました。入居率が95%まで改善することで、業者やオーナー様から問い合わせ数が増加しました。

また、オーナー様向けに定期情報誌の配信や口コミ獲得の一番化によって、自社の管理業の認知が進み、オーナー様や業者からの問い合わせが大幅に増加しました。特別に営業を強化しなくても相談が上がってくる仕組みを構築することができました。

設立5年で170戸↑1,000戸

紹介からの管理受託が40%強!

～5年で管理1,000戸を突破した軌跡～

株式会社 マコトーマス

代表取締役 山岸 誠氏



企業DATA

商圏：福島県福島市・郡山市 社員数：15名

売上：5.0億円 管理戸数：1,000戸（2022年4月時点）

第1章

売買から始めたもの... ストック収入を増やすために賃貸管理業に参入

弊社は2010年に創業し、当時は売買仲介事業を主力にしておりました。創業から2年間、従業員は私のみだったため、色々な事には挑戦できませんでした。しかし、商圏である福島はその当時、震災後の特需により売買需要が増加し、売上も創業から5年で1.5億円まで増加してきました。2016年頃からは震災特需も落ち着き、このままでは厳しくなると感じ、この頃から別の収益の柱として賃貸管理事業への参入を検討するようになりました。

その中で、売買とは違い、収益の安定を見込める「ストック型のビジネスモデル」である賃貸管理業に非常に興味を持ち、参入を決めました。

第2章

管理業を始めたもの... 人員不足・入居率低下によって苦戦が続く…

管理業を始めた当初は本格的な管理業のやり方がわからず、なんとなく運営していました。実際、管理業を始めた当時の管理戸数は170戸程度で、方法も分からなかったので管理受託も進まず、まさに後発企業という感じでした。また、組織としても「人員が足りない」、「未経験者が多い」問題や管理業務の未整備によって、管理が増えて現場スタッフからは「業務負担が増える」と管理拡大に対する目線が社員と揃いませんでした。

このような上手くいかない時期が続き、管理業はスタートから1年で220戸と大きく伸びず、入居率は86%まで低下。管理事業としては苦しい時期が続きました。

第3章

管理拡大を決意。改めて数字で市場と競合と自社を分析。 市場に足らないものと自社が取るべき戦略

管理をスタートから1年、入居率86%、管理戸数220戸と事業としては非常に厳しい状態でした。このような状態では事業として厳しいと思い、管理拡大の方法論を学ぶ必要があると考えました。実際、フランチャイズ店への加盟も検討しました。

ある時参加した船井総研のセミナーで、管理業を成り立たせるためにはある程度の管理戸数が必要であることが分かりました。また、セミナーへ参加した流れから船井総研様のサポートも始まり、改めて市場、競合、自社の状況を整理しました。

整理してみると、市場からは商圏である福島市・郡山市の入居率が低い。競合状況から売買・賃貸などに特化した企業はいるが、総合不動産企業が少ない。自社に関しては兼業によってオーナー営業ができていない、入居率が低いといった課題が分かりました。

これらの課題を解決する対策は複数あったのですが、その中でも入居率対策として、ゼロ賃貸商品の構築と空室対策会議の導入を行い、86%まで下がった入居率を95%まで改善しました。また兼業によってオーナー営業ができていない課題に対しては訪問ではなくDM戦略を取りました。さらに商圏内に賃貸・管理・売買を総合的に行う不動産会社がいない状況から、自社が総合不動産会社を目指すことで他社と差別化を図ることを意識しました。このように市場・競合・自社の状況から管理拡大戦略を取りました。

第4章

紹介からの管理受託40%強!商圏内認知率を高め、 管理受託する組織戦略×管理拡大手法

次に、決めたことが進まないといった課題が出てきました。

その原因は「兼業によって、必要な業務へ時間・人員を割けない」ことでした。

そこで、業務の分業を行い、オーナー営業などの必要な業務へ人員と時間を充てることを行いました。組織体制を整えたことによって、決めた取り組みが進むようになり、成果として見えるようになりました。

実際、入居率は86%⇒95%まで改善。また、管理戸数も2年で170戸から約2倍に増えました。このような組織体制が整ってきたところで、次に出てきた課題は商圏内への認知度でした。後発企業であったため、商圏内での認知度がほとんどなかったのですが、オーナー向けに定期情報誌の配信やオーナーセミナーを開催し、認知率を高める取り組みを行いました。その結果、同業他社や売買業者からの紹介案件が増え、紹介による管理受託は全体の40%を占めるようになりました。

管理戸数に関してもスタート時期は170戸でしたが、5年で1,000戸まで増やすことができました。

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。

脱オーナー営業で管理1000戸突破！管理拡大セミナー

お問合せNo.S086276

開催要項

全日程とも内容は同じです。ご都合の良い日程をお選びください。

オンラインにてご参加

お申込期限：5月26日(木)

2022年 5月30日(月) 開始 13:00 終了 16:00 (ログイン開始 12:30より)

オンラインにてご参加

お申込期限：5月30日(月)

2022年 6月 3日(金) 開始 13:00 終了 16:00 (ログイン開始 12:30より)

日時・会場

オンラインにてご参加

お申込期限：6月 2日(木)

2022年 6月 6日(月) 開始 13:00 終了 16:00 (ログイン開始 12:30より)

オンラインにてご参加

お申込期限：6月 6日(月)

2022年 6月 10日(金) 開始 13:00 終了 16:00 (ログイン開始 12:30より)

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

受講料

●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、ご入金が確認できない場合は、お申込みを取消させていただく場合がございます。●ご参加を取り消される場合は、開催3日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上でご確認いただけます。

または、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.086276を入力、検索ください。

 明日のグレートカンパニーを創る
Funai Soken 株式会社 船井総合研究所

お問合せ

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) ●申込みに関するお問合せ：中田 ●内容に関するお問合せ：上村

※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。

お申込みはこちらからお願いいたします

<オンライン受講>

5月30日(月)

申込締切日 5月26日(木)

6月 3日(金)

申込締切日 5月30日(月)

6月 6日(月)

申込締切日 6月 2日(木)

6月10日(金)

申込締切日 6月 6日(月)

