賃貸管理ビジネス特集

専門資格で差別化図る

賃貸管理に携わる資格の受講者・受験者が増えている

昨年、初めて統一試験を開催した賃貸不動産経営管理士試験には、4106人が申し込んだ。ほかにも、来年1月に控えた相続税改正に向けて、相続コンサルタントの資格が好評を博すなど、これまでの不動産管理のみではなく、さまざまな専門的なコンサルティングで差別化を図る動きが加速している。

オーナーへの総合的な提案力で差別化を図る賃貸業界（写真はイメージ）

賃貸不動産経営管理士

全国宅地建物取引業協会連合会、日本賃貸住宅管理協会、全日本不動産協会の3団体が独自に運営してきた賃貸管理資格を統一した賃貸不動産経営管理士は、昨年、初の統一試験を開催した。

3946人が受験。3386人が合格した。合格率は85・8%で、3月末時点の有資格者数は2万9548人となった。

同資格の有効期間は5年で、資格更新の講習もスタート。更新率8割を目標に、有資格者が主体的に取り組める更新講習を実施する。

フォローアップ教育として、実務に役立つ知識・技術・技能・倫理観の習得を図り、支援業務の

沖縄）で実施する。

関する規定がないことか

「相続支援コンサルタン

る。

して推進する。

ポラス・オーナーズ倶楽部

信頼関係築く地主会

埼玉県を地盤とするポラスは、同社グループで賃貸住宅を建築、または賃貸管理を委託したオーナーとの交流の場をつくることを目的に1998年、地主会「ポラス・オーナーズ倶楽部」を発足した。

賃貸住宅の建設を手がけるポラスグランテックと管理会社の中央ビル管理が資金面などをバックアップするスポンサーとした。

11人の地主が発起人となり、発足当初の会員は97人。「もう一人の自分を発見しよう」をスローガンに、現在は約300人が会員となっている。

月1回イベントを開いている（写真は南越谷阿波踊り見学会）

他社が主催する地主会の多くが年会費1000円~5000円のところを、会員に高級感と倶楽部に所属する誇りを持ってもらうため1万円と高額に設定。ポラスのロゴが入った純銀の会員記章や顔写真入りの名刺を個別に与えることで、会員としてのステータス感を味わえるようにした。

入会資格を、収益物件をもつ資産家や土地オーナーとし、自宅を建設した人は対象外とした。

ほぼ毎月、見学ツアーやセミナー、観劇、国内外の旅行など各種イベントを開催。割引はあるものの、費用の大部分は参加者が実費で負担する。

運営責任者である木下義雄参事は「招待にする企業も多いが、そうすると参加者が気を使ったり逆に横柄になったりして、対等で率直に付き合える信頼関係が築けない。必要な費用を出してもらう付き合いが大切」とその意図を話す。

多くのイベント開催や会報などで会員との信頼関係を構築してきた結果、ポラスグランテックで年間に建築する賃貸住宅の約20%は会員からの受注となっている。

「一度に大きく儲けられるわけではないが、狭い範囲の顧客を大事にしてきた結果。クレーム産業でもある業界なので、人間関係ができていると、問題が起きたときもカドがたたない対応ができる」（木下氏）と、受注以外の成果もあがっている。

現在、木下氏は埼玉エリア以外の工務店や管理会社などに、地主会設立のノウハウを教えることも始めている。

サブリースのトラブル増加

家賃減額や契約解除が大半

オーナーの勉強不足も一因

賃貸住宅オーナーからサブリースに関するトラブルの事例報告や相談が増加している。大手の建築事業者などによるサブリースに関する問い合わせが多く、家賃減額請求や契約解除請求などの内容が大半を占める。

地主・家主に中立的な立場で相談受付やコンサルティングを行う日本地主家主協会には、毎週相談が寄せられる。具体的には、入居者が見込めない地方で強引にアパートを建てさせて、空室が多いと契約を打ち切られたり、強引にリフォームを勧めた上で高額な工事費を提示して、応じないなら契約打ち切りをほのめかすなどの事例があった。

同協会の岡田光雄理事長は「新築契約の段階で、契約書を第三者に見てもらう」ことを勧める。

敷金診断士の認定などを行う日本住宅性能検査協会でも、賃料値上げを考慮するとの口約束のかわりにセキュリティ機器などの新たな設備を次々と提案され、実際には大幅に値下げされたなど、1年間で100件近くの相談が寄せられる。

最近の傾向として、物件を相続した2代目オーナーが、右も左もわからずにこれらの問題に直面するケースが増えているという。

これらの事例に対して、物件オーナーは事業者となるため、消費者保護法の適用が難しい。同協会の大谷昭二理事長は「資産を持つ高齢者が狙われることも多い。初めて物件を建てたオーナーは消費者として扱うべき」として、保護法の適用を訴える。

一方で、契約書を全く見ていないオーナーも多く、両協会の理事長ともに口を揃えて「オーナー側の不注意や勉強不足」を指摘。会報誌やセミナー開催などで、啓蒙活動を続けている。

日本住宅性能検査協会主催のセミナーで、内山浩人弁護士は「賃料減額を請求できるとの2003年の最高裁判決を盾にして、大幅な家賃減額を迫る事業者も多い。しかし、その判決を受けての差戻審は『建築資金の返済計画をできるだけ損なわないように配慮して相当賃料額を決定すべき』としており、結果、数%程度の減額となった。請求できることと請求額が認められることは別である」と説明。正しい情報の収集と交換が大切と訴える。

三好不動産　天神サロン

VIP向けおもてなし空間

物件管理から資産管理へ

福岡県で約2万8500戸を管理する三好不動産は、銀行や証券会社などの金融機関が軒を連ねる中央区天神の福岡証券ビル1階に、約82坪の「天神サロン」=写真=をオープンした。

従来の店舗イメージから脱却した全く新しい空間での〝おもてなし〟がコンセプト。約131平方㍍あるロビーの入り口にはコンシェルジュカウンターを設置し、「パートナー」と呼ぶ同社の専属スタッフ15人が来客に応対する。大手航空会社などのVIP向けラウンジを担当したデザイナーを起用して作ったラウンジは、白と濃茶を基調とした、シックで落ち着きのあるデザインで、ゆったりとくつろげるソファータイプの16席を用意した。

大型テレビや不動産、投資、相続などの書籍を飾った書棚がインテリアとしても機能し、ソフトドリンクやアルコール飲料など各種飲み物を用意したドリンクコーナーを併設。約12~14平方㍍の応接室3部屋で、個別相談や込み入った商談ができる。総事業費は約1億円。セミナーや講演会などのイベントも開催する。

三好修社長は「家族や知人も一緒に連れてきて、VIPな雰囲気を味わってほしい。くつろぎながら、ゆっくりと商談したり情報交換できることで、ほかにはない差別化が図れる」と話す。管理物件のみを通してのオーナーとの付き合いから、資産全体に関わる付き合いへとシフトすることを目的としており、そのための有効なツールと位置付ける。

サロン開設後は、取引先に対する会社のイメージ向上や、大型の商談などで狙い通りの効果を発揮しているという。

賃貸不動産の専門知識と倫理観を備えたプロフェッショナルへの
Property Manager
賃貸不動産経営管理士
賃貸不動産経営管理士資格認定試験　第2回　全国統一試験　1
試験日時　平成26年
試験会場　札幌、仙台
受験料　12,960円
平成26年度　賃貸不動産経営管理士講習のご案内
■講習日程・会場　平成26年6月18日(水)~9月9日(火)
第1回　沖縄会場　6月18日(水)・19日(木)　浦添市てだこホール