

# 賃貸オーナー、業者まかせから脱却

## ジャルマが活動活発化

JRMA(ジャルマ)は本不動産経営協会、目黒神谷会長の活動が活発化している。同協会は、賃貸住宅の管理を不動産業者に任せるだけでなく、オーナー自ら積極的にかわる新しい経営形態を模索するオーナー集団だ。

賃貸市場は近年、ファンDによる参入増加など、不動産金融化を背景に競争が激化している。そのため、オーナー自ら最先端の情報を得て、賃貸管理に乗り出さなければ勝ち残れないという危機意識が強まっている。

会員はすべて賃貸住宅のオーナーで、世代別には30代から60代と幅が広い。最近の新会員の中には、新たに不動産投資を始めたばかりのサラリーマン層もいるという。同協会に入る最大のメリットは、様々な環境を持つ賃貸住宅のオーナー同士が、貴重な体験談などを話し合うことで、互いの賃貸経営に役立つ情報が交換できることだ。

同協会の安藤泉副会長は「入居率99%のアパート経営法」という本を出版、賃貸住宅フェアなどで講演も話題となった。目黒会長は、「私たちの団体は不動産会社やハウスメーカーなどからは完全に独立した組織ということ、また非常に優秀な不動産投資経営者の集まりで、公的な場では決して聞けないようなスパーノウハウが直

接聞けるという点です」と話す。入会金は5万円、年会費は3万円。なお、同協会の今後の例年予定は次の通り。  
▽1月15日(日) 第一部 月村彰男氏「アパート、マンションの賃貸力」、第二部 河合幸雄氏「賃貸設定の決断：賃貸事業の考察」▽2月19日(日) 第一部 佐々木俊成氏(日本ペイント)「カラーコーディネート術」、第二部 武山真路氏(常口住宅販売)「現在の札幌事情」▽3月11日(土) 第一部「高齢



安藤副会長



目黒会長

具体的な活動内容としては、毎月1回の月例会として講演会、物件見学会、税制改正に関する勉強会、会員からの体験報告などを実施している。年に1回の予定で泊り込みによる合宿も行。

「不良入居者を退去させる方法」「賃貸金融の引張り方」「管理業者選定方法」「入居者から見た良い

マンション・悪いマンション」など、一般には得難い独自のノウハウを公開している。

「現在札幌事情」▽3月11日(土) 第一部「高齢

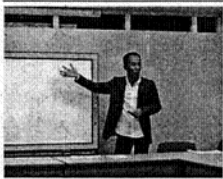
者賃貸住宅について」、第二部「新会員の体験発表」予定

### 不動産起業塾

#### 2期目スタート

事業用不動産の賃貸・売却仲介を手掛けるジェイエル(清水啓亮社長)主催の第二期「不動産起業塾」が1月11日からスタートした。不動産業での独立希望者をサポートする。3月まで隔週で5回開かれる。

第一回は、個人向け不動産コンサルティング会社、さくら事務所の長嶋修取締役



役会長が「なぜ起業するのか」をテーマに講演した(写真)。同氏は7年前に独立。それまで不動産会社で働いていた。「不動産は個人にとって大きな買い物なのだから様々な選択肢を提供し、消費者に、よりよいかわしいコンサルティングをしたい」と思ったと起業したきっかけや、軌道に乗るまでの苦労などを話した。また、「不動産業界には、すべきことが多いのでビジネスチャンスも多い」とも述べた。

今回の受講者は約15人。不動産業経験者が大半だが、金融業など他業種出身者も参加した。独立希望のほか、「自分自身を愛したい」「今後の方向性をしっかりと決めたい」という思いから集まった人も多かった。2回目以降は、マスコ三菱関係者や弁護士らが講師を務める予定。