

入会希望者各位

C2.3

今回、チームJ（以下、会）にご興味をいただきありがとうございます。
会では属性や事業方針が違う集まりにならないように指針（会則）を作成しています。

■基本方針

物件を『保有し続ける』意思がある『事業的規模』相当以上の賃貸経営をしている家主さんが、
お互いの情報や課題を共有していく場と考えています。
そのため、自分の得意分野や経験を『全員が発信（発表）する』運営形態を目指しています。

■運営方針（ポリシー）

- ① 全員参加型（皆が先生）→ 自分の専門(得意)分野、経験などをお互いに発表
※NG例：「勉強させてください(受身)」の姿勢、「(情報)くれくれ」の方 など
※よくある質問
「発表する分野がない」とご質問をいただきますが、皆さん日々賃貸業を営んでおられます。
そのご経験発表が大切です。 そのご経験(直面した出来事)が、ほかの方が直面するかもしれない将来の出来事になるかもしれないからです。（先人に学ぶことは大切です）
- ② 顔が見える関係 → 不特定多数では会員のプライバシー保護ができないため
- ③ 規模(人数)は求めない → 規模拡大は内容が一般化する（他の大家の会と変わらない）
- ④ 会の活性化
オープンセミナー(会員以外の参加可)を開催する → 年2回程度
※有益な情報をチーム会員以外の方とも共有したい
※会の趣旨に賛同する熱意ある方は入会を歓迎する
理由：クローズした会にしない、入会の機会損失を防ぐ
- ⑤ 中立
・大家(運営)による、大家のための、大家の会
→ 「地主属性+投資家大家の長所(合理的、研究熱心など)をあわせ持つ」大家(家主)の会

・リーダー資格は、非営利(業者ではない)にして特定業者や考えに偏らないこと
→ 業者運営の「地主・家主の会」にしない
→ 当然、会員も会で営業をしない
- ⑥ 入会は会員による推薦制とします
趣旨を明確にする(現会員は説明責任をもつ)ことで、「サロン化（注）」を抑制する
(注)意図する意味：「愚痴や自慢話」など生産性のない雑談の場、価値観が偏る仲良し会

■「事業規模相当または以上」を会員資格とする理由

- ・勉強会テーマの参考にするため（受講対象規模を決めることでテーマを決めます）
※事業規模は自己申告制ですが、ほとんどの方は「法人経営」です。
- ・発表者への配慮（受講対象者イメージを把握と講演内容の目安とするため）

■会則

別紙、「会則2.0」をご覧ください

■会の活動

- 定例会回数　： 年9回（3月、8月、12月は休み、スポットを除く）
開催日　　　： 第二週の土曜日か日曜日を基本とします（確定日は事前に案内します）
特別企画　　　： 11月（年間賞発表と忘年会）
スポット　　　： 花見(4月)、納涼会(8月)など　※見学会は物件管理者が随時企画

※定例会（時間：13時－17時）では、以下のとおり進行します

前半： 近況報告会（皆さんの経験が大変参考になります）

後半： 勉強会（法税務など専門性を有するテーマは専門家（有資格者）が講師となります）

懇親会

- ・会員は、年2回以上(出席規定数)の定例会出席が無い場合は継続意思なしとして退会とします。
年2回以上ご出席できない場合は、メールにて近況報告を年4回(3か月に1回程度)以上する。
(メール発信2回で定例会1回参加とします)

■会費（定例会時に、運営費としてご負担ください）

- ・500円（但し、イベントにより実費分のご負担あり）
- ・会費の領収書は発行しません（懇親会費は実費です）

■ご入会にあたり

暫く（目安2回程度）は「見学者」としてご参加となり、その間に入会ご判断ください。

ただし、運営方針の理由から同時に多数の受入体制がありません。

会の活動に積極的と思われる方を優先します。

入会にあたり自己紹介を兼ねた発表お願いしています。

ご理解のほどお願いします。

会則 2.0

はじめに

家主の賃貸経営(事業)に対する考え(方針)は千差万別です。
そのため、本会の「趣旨(事業方針が違う集まりにならない)」と「活動方針」の理解のために会則を示します。会則は必要に応じて見直しをするものとします。

(1) 会の目的

同じ事業方針(不動産賃貸業を継承する)の家主に対して以下を主な目的とします。

- ・事業方針に必要な知識ノウハウ等を学ぶ機会の提供
- ・お互いの情報や課題を共有および交流親睦する機会の提供

(2) 活動方針(活動の前提)

- ・顔の見える関係であること(不特定多数の集まりにならないこと)
- ・自らすすんで情報発信できること(得意分野や経験を「全員が発信(発表)する」運営方式(情報とは「事実」であり、自身の主義主張や偏った経験を断続的に発信することではない)
- ・会及びリーダーは、非営利にして特定業者や考えに偏らないこと
- ・取扱いテーマは「不動産賃貸業の継承」を主とし、要望に応じて各テーマを行うものとします

(3) 会員資格

会員は下記要件をすべて満たしている事。

- ・本人または家族が賃貸業をおこなっていること(法人形態を含む)
- ・賃貸業を引き継ぐ意思、または受け継ぐ意思のあること
- ・事業的規模(5棟10室基準)相当または以上の賃貸業をしていること(「区分所有」は含まない)

会員資格を満たさないが下記いずれかを満たしている場合は、「エキスパート枠」として会員資格があるものとします。

- ・自身の専門(得意)分野で指導的役割を担う意思のある方
- ・『秀でた専門スキル・ノウハウ』があるとリーダーが判断した場合

(4) 入会基準

- ・会員資格を満たしかつ、会員の推薦のある方(リーダー承認をもって仮会員とします)
- ・自己紹介を兼ねた発表をもって入会・会員とします

(5) 継続基準

- ・会員は、年2回以上(出席規定数)の定例会出席をすること
年2回以上ご出席できない場合は、メールにて近況報告を年4回(3か月に1回程度)以上する。※1
(メール発信2回で定例会1回参加とします)
- ・会員(エキスパート枠を含む)は、要望に応じて発表を行うこと
- ・エキスパート枠会員は、自身の専門(得意)分野で会員の求めに対して助言すること
(エキスパート枠会員は定例会の出席規定数を設定しないが、定例会の出席に努めること)

(6) 退会基準 (MLから削除します)

- ・上記「継続基準」を満たさない場合、または参加継続の意思表示(毎年1回実施)がない場合
- ・5か月以上連絡不通の場合(例:「ちょう一助」に欠席表明ない状態で5か月以上欠席が続く)
- ・迷惑行為を行った場合(例:営業活動、個人情報第三者に話す(注)など)
(注)会員発表(資料含)内容をfacebookなどSNS無断掲載、会員以外に配布、または自身の交渉材料として交渉相手に実名公表するなども該当します。

(7) 補則

運用細則は、助言を得てリーダーが適宜判断します。

2013 年 9 月作成：会則 1.0

2016 年 9 月改定：会則 2.0 ※1 2019 年 11 月追記