



Interview

PM部 リーダー

あきやま りゅうじ

秋山 隆二

PM部のリーダーを務めて約2年になる秋山隆二。賃貸仲介業で2年経験を積み、その後株式会社日本土地建物に入社した。入社から5年目を迎え、管理職として部下の育成に努みながら、オーナーへの親身な対応も忘れない。そんな秋山はこれまでどのような姿勢で仕事と向き合ってきたのか。印象的なエピソードや今後の目標などを交え、話を聞いた。

PM部から会社のパワーアップを目指す

PM部は、オーナーから預かった物件の管理、家賃の回収などを主に行う。物件管理では、月1回の点検を通して建物の経年劣化を見極め、必要があれば屋上防水等、修繕工事をオーナーに提案。空室が出た場合には物件の価値向上のため、リフォームをお勧めする。

共有部分の清掃をはじめ、エアコンや給湯器などの点検・故障など、設備のメンテナンスやトラブルにも対応。入居者が安心して生活できるように、業者へ迅速に手配をかけるのもPM部の

大切な仕事だ。「PM部の良いところは分業制ではなく、皆が一連の業務を同じようにこなせることだと思います」。

PM部は現在6名で業務を行っているが、それぞれが多様な仕事を満遍なく経験し、メンバー個々の能力を高めていけば、他の不動産管理会社と比べて高いレベルを目指すのではないかと秋山は考えている。

「不測の事態にもオールマイティに対応できるよう、全体の知識と経験を底上げし、PM部から日本土地建物の成長を牽引していきたいと思っています」。



忘れられない仕事

案件によっては、警察の介入があるものや裁判に発展することもある。滞納された家賃の回収のために起こした簡易裁判は、非常に印象に残る仕事となった。

通常、裁判は弁護士に依頼することが多いが、弁護士費用が回収できる家賃を上回ることが予想できた。そのため、オーナーの依頼で秋山自身が証拠集めから訴状の提出まで全てを行うこととなったのである。

顧問弁護士に相談しながら、督促の記録や約款に違反していないかなどを



▲2019.10.4 第二子出産祝い

確認するのに3か月もの時間を費やしたが、2か月の裁判期間を経て、請求の趣旨通りの金額を回収し、物件を明け渡してもらうことができた。

証拠集めで連帯保証人の自宅を訪ねた際、オーナーとの意思疎通がうまくできておらず、お叱りを受ける場面があった。連帯保証人の立場にも配慮したい秋山と、「連帯保証人がすぐにでも滞納家賃を払うべき」と考えていたオーナーとの間で温度差があったのだ。

この一件以来、自身が担当するオーナーとは、ほんの小さな物件であっても電話連絡や面会でこまめにコンタクトをとるようになった。時には昼食を共にする機会を設けるなどし、現在抱えている7名のオーナーとより良い関係になれるよう、日々努力している。

最近では、「秋山さんの素晴らしいパフォーマンスを見込んで、次に購入する物件もお願したい」という依頼も受けた。秋山にとって非常に嬉しく、また大きなやりがいを感じた瞬間だった。

管理職として悩んだ日々

リーダーを任されてからは、状況の把握が足りず的確さを欠く指示を部下に出してしまうなど、マネジメントがうまくできない自分自身に落ち込んだ時期もあったという。

「部下にはたくさん迷惑をかけてしまったと反省しています」。

そうした悩みを克服するため、社内制度を利用して部下の指導についてのセミナーに参加した。学んだコーチング技術をさっそく活かし、部下から相談を受けた時はすぐに指示するのではなく、本人が自発的に考えて課題解決や行動に近づくように促している。「グレームの多い業界だからこそ、様々な状況に対応できる柔軟な対応力を持つ部下を育てたい」とも思っている。

目指すべき人物像

「代表と社員の距離が近いのも、日本土地建物の良いところですよ」。

不動産のベテランである代表の話やアドバイスは、想像をいつも超えてい

て勉強になることばかり。部下の相談をいつでも快く受け止めてくれるという。いま目指すのは、そんな代表のような人物になることだ。今日も秋山は、目標に向かって果敢に挑んでいく。



▲2019.12.27 JLB 忘年会

企業情報

設立年：2003年8月
年商：37億円

※2020年4月時点



営業推進部
第二グループ
てるや りく
照屋 季空さん

自慢できる
特技は

ボーリング



Q1 いつ頃から取り組んでいますか？

中学3年の夏ごろから。

Q2 特技について自慢してください！

最高スコア283です。
カーブ、シュートなど投げるができます。

Q1 いつ頃から
取り組んでいますか？

10年以上前から。

Q2 特技について
自慢してください！

アルバムが出るのと店舗別特典を全部そろえるので、未開封のCDが5枚以上あります。引きこもり気味の私ですが、年に1回か2回あるライブには全公演必ず参加をするくらい大好きです。一昨年は京都での公演もあり、一人で京都まで遠征をしました。



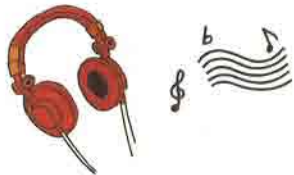
趣味は

歌い手

宮下遊さんの

歌を聴くこと

社長室
いとう
伊東めりさん



あなたの
趣味
特技
を教えてください！

これだけは誰にも負けない！という趣味や特技最近流行っているマイブームについてアンケートを実施いたしました。趣味を持つことで、生活も改善され、一石二鳥！なんてこともあるみたいです…！

社員旅行レポート

8月に開催された社員旅行をレポートいたします！今年もゴルフ、観光、美味しい食事で大いに盛り上がりました。3泊4日の空崎の旅はいかがだったでしょうか？

in 宮崎



開催日：2020年8月20日(木)～8月23日(日)(3泊4日)
行き先：宮崎県
滞在先：シェラトン・グランデ・オーシャンリゾート
(宮崎県宮崎市山崎町浜山)
ゴルフ：フェニックスカントリークラブ
(宮崎県宮崎市山崎町浜山3083)



1日目

宿泊〔シェラトン〕



08:20 羽田空港集合
09:20 空路 宮崎へ
11:00 宮崎空港着
12:30 昼食
14:00 ホテル到着チェックイン



2日目

ゴルフ/自由行動 宿泊〔シェラトン〕

9:45 スタート(フェニックスカントリークラブ)



熱中症に気をつけながら、ゴルフを楽しみました!!



3日目

全体観光 宿泊〔シェラトン〕



10:30 ホテル出発(専用バス)
観光・昼食(観光列車 海幸山幸・鶏戸神宮・軼肥城址等)
18:00 宮崎駅着



宮崎の観光地を回りました!!



4日目

観光

11:30 ホテル出発
昼食・青島 / 青島神社観光

