



**かつて「生き馬の目を抜く」と言われた不動産業界。
時代は変わったと言いつつも、昨今は、金融業との融合から
さらに厳しい業界となったのは明らかだ。
そんな激動のマーケットのなかで、「不動産が好きだから、土地や建物に携わっていたい」と
気負わず、肩肘を張らず、素直に自分のキャリアを積む一人のビジネスウーマン。
物静かに、そして、しなやかに——
彼女の伸び伸びとした仕事ぶりにクローズアップする。**

**購入物件を査定する
重要な業務**

今回お話をうかがった尾崎奈緒子さんは、今号の特別企画「土地に流れをビルに力を」にもご登場いただいた不動産投資会社、ジャーミン・ストリート・キャピタル・リミテッドに勤務している。同社は、海外投資家向け不動産ファンドの投資・運用を行う企業で、現在のスタッフは僅か6名。しかしながら、不動産流動化の市場ニーズを的確に捉え着実に物件の取得・運営を続ける、少数先鋭のプロフェッショナル集団なのである。そのような組織の中で、尾崎さんが担当するのは、投資用不動産のデューデリジェンス業務。購入予定の物件を、あらゆる方面から査定する重要な職務である。まさに不動産業界の最先端で働くキャリアウーマンであるが、そんな彼女の語り口は、「とにかく不動産が好きで、ずっと土地や建物に携わっていたいと思っていたら、気がつくといつの場所に来てしまいました」と、全く気負いが無い。

「この会社に勤める前はコンサルティング会社のデューデリジェンス部門、その前はマンションデベロッパーと、今まで不動産に関わる仕事を2社で経験してきました。仕事の進め方自体は、どちらの会社も10人程度のチームで行っていましたが、今の会社でもあまり変わらないですね。ただ、大きな組織では、どうしても、そのグループが担当する仕事や、自分



に求められる役割が固定的になってしまっていると感じていました。スペシャリストを目指すのならそれでもいいのですが、私は、色々な形で不動産に関わっていたかった。将来の夢やキャリアアップなど、はっきりとした目標があったわけではないのですが、不動産に対して『こんなことをしてみたい』という気持ちを素直に実行していたら、今の会社に行き着いたという感じですね。

**仕事の広がり
ベンチャー企業の醍醐味**

経験とともに、会社のなかで自分のポジションがはっきりしていく。普通に考えれば「求められる人材になる」

ことは、企業人として理想的な成長とも言える。しかし、それとともに、業務分野が次第に限られてしまうのも、また事実。これを潔しとしない人もいるだろう。

「小さな組織の利点であり宿命なのですが、会社の方針がダイレクトに自分の仕事に反映され、様々な方面に首を突っ込まなければならなくなります。それが、仕事の広がりや面白さに直結していますね。この会社は、当初、投資物件は住宅、オフィスなどの既存の収益物件を中心に行っていたのですが、現在は店舗などの新規開発案件のファンドも積極的に手がけ始めています。そのような会社の戦略変更が自分のミッションに直





女性とオフィスと仕事を考える Close-UP クロスアップ

す。そういった意味で、昨今の活性化してきた不動産取引の渦中で、このビジネスに携わっていけるのは、本当に幸せだと感じています」。

今の仕事を楽しいし、心地よいと語る彼女だが、それでは、これから何をを目指すのだろう。

「ずっと不動産業界にいたので新鮮に感じるのかもしれませんが、このところ不動産は金融の一部分であることを痛感しています。特に外国資本の国内市場参入に伴い、新たな手法が次々と取り入れられているので、常に勉強が必要だと切実に思います。実際、停滞しきっていた不動産業界が、ノンリコースローンを中心とした効率的な金融手法とともに動き始めたのを目の当たりにして、いかに今までの不動産取引が、リスクと対資本効果において不合理な点が多かったのかが分かりました。不動産の流れには、お金の流れが必ず付随するもの。残念ながら、私は金融の専門家にはなれそうにありませんから、これから不動産金融が成熟するのを見守りながら、それを勉強し駆使することで、上手な土地活用を実践していきたいですね」。

人の力に頼るようで情けないと前置きしながらも、画期的な不動産金融手法が生まれたら、すぐにでも試してみたいと言う彼女。

「不動産が好きだから、何とか、その土地が一番生きる方法で活躍させたい」との言葉は大仰に聞こえるかもしれないが、彼女の淡々とした口調から受ける印象は、肩肘を張らない静かな熱意。自分が心地よいと感じる場所で、自由に伸び伸びとビジネスに向き合う姿を感じた。

接跳ね返ってきて、自分のできることがどんどん広がっていく。これが、ベンチャー企業で仕事をする醍醐味と言えるのではないのでしょうか。

確かに、大企業のアセットマネジメント部門であれば、このチームはオフィスビル担当、このチームは店舗担当という組織づくりになるだろう。そして、新規事業として開発案件に着手するのであれば、やはり、新たなプロジェクトチームが充足されるのではないだろうか。「何でもやってみたい」という希望は、通常の企業内では、なかなか実現できないのが現実だ。

マンションデベロッパー時代には、土地に建物を建て、そして売るという不動産ビジネスの流れを、そしてコ

ンサルティング会社では、最新の不動産評価の手法を知ったという彼女。そして今の会社では、その経験の全てを発揮し、広がりのある不動産ビジネスを手がける。当の本人は「流れるままに」とおっしゃっているが、まさに理想のキャリアアップと言えるのではないだろうか。

伸び伸びとしたスタンスで 心地よいビジネスを

「土地は永遠に消失することなく、そして必ず回っていくもの。また、同じ土地は二つとありませんから、空き地があると『ここにはどんな建物が建って、どのように変わっていくのだろう』と、ワクワクしながら見守っていま