

第十回 SATOU フォーラム

会場は前回と同じです。下記の地図参照

URL: <https://satou-forum.jp> (ホームページ: リニューアル)
(過去の講演内容の概要又は資料もご覧になれます。)

フォーラムの講演そして交流会も併せて、出欠票に記載の上、ご返送ください。
(FAX 又は PDF にてメールで送付ください。)

記

日時: 2020年9月8日(火) 16:00~19:00 (受付開始は15:50より)
会場: サテライト新宿南口駅前 (アットビジネスセンター 901号室)
渋谷区代々木2-8-3 新宿GSビル9階

- >15:50~16:00 受付
- >16:00~16:15 会員会社情報発信
- >16:15~18:00 [講演] (質疑応答時間あり)

ニッチをきわめる

「賃貸住宅のテナント退去時立合い業務」に特化して20年、
いまでは同業務首都圏 No.1 売上達成。

多様な働き方を実践経営、現役Jリーガーを採用、ダブルワークもOK!

講師: 宮下 真先生 (株式会社ジーク 代表取締役 (創業者))

- >18:00~19:00 交流会 ビールと軽いつまみで情報交換タイム

[今後のSATOUフォーラムの予定]

第十回 2020年10月6日(火) 演題・講師未定



新宿駅南口徒歩1分

西新宿1丁目の交差点で甲州街道を横断

【宮下 真（ミヤシタ マコト）先生 略歴】

昭和 45 年（1970 年）11 月 17 日東京都府中市にて生まれる。

現在は、世田谷区北烏山在住。

【幼少～学生時代】

幼少期は、両親が新築マンションを購入した千葉県船橋市で育つ。

しかし当時、千葉県船橋市の空気は非常に悪く、小児喘息を患い幼稚園には半分程度しか通えず、小学校入学前には、比べればまだ空気がきれいだった東京府中市の実家に戻ることに。地元・府中市の公立小学校・中学校を卒業後、中央大学付属高校へ入学。

小中高と野球に明け暮れ、高校時代は甲子園を目指したが叶わず、能力に限界を感じ野球は高校で引退。その傍ら高校時代、1986 年のサッカー W 杯を見て、世界的なスポーツであるサッカーに感銘を受ける。

そのままエスカレーターで 1989 年に中央大学法学部法律学科へ入学。

法律を専攻していたことから、有り余る時間を活用して在学中に宅地建物取引主任者を取得。

資格を活かしたく、また不動産取引等にも興味があり、小規模な不動産会社と地方銀行・信託銀行に絞って就職活動。1993 年 3 月卒業。

【就職以後】

1993 年 4 月(株)エム・エフ・リース（現三井不動産レジデンシャルリース(株)）へ入社。

当時は、三井不動産販売(株)の賃貸部門が独立したばかりの 100 名程度の会社。（現在はグループ合わせ千名以上の会社に成長されている）

主にバブル崩壊後の、サブリースオーナー様との保証賃料の減額交渉と資産売却等を担当。

しかしすぐに、自分の大好きなサッカーのビジネスと出逢い、苦渋の決断で退職を決意。

1994 年 7 月に退職し、知人と海外サッカー映像の貿易業をスタート。

しかし、最初は好調だったものの、その後はなかなか軌道には乗らず、以後様々な仕事を転々とする。情報セキュリティ業、女性の補正下着の販売、衛星放送会社のクライアント営業等々。

そして、26 歳の時に人のご縁があってハウスクリーニングの職人に流れ着く。

渋谷区の不動産会社に一部屋間借りし、知人と職人会社をやりながら原状回復の仕事全般に携わった。

【会社設立以後】

今までの職人のノウハウをさらに活かすために、1999 年独立。

有限会社ジークを渋谷区幡ヶ谷の自宅兼事務所で起業。

と同時に、古巣の三井不動産住宅リース(株)（当時社名）吉祥寺営業所より、退立会代行のお仕事での提携のお話を頂き、先方の担当者の多大なるご協力の中、退立会代行業務のビジネスモデルを構築。

当時、このようなアウトソーシングサービスを行っている原状回復会社は、見当たらなかったため、1年後には、三井不動産住宅リース(株)の全営業所に波及した。

2000年2月には、東京都中野区へ事務所を借り移転。

2002年7月株式会社ジークに組織変更 代表取締役就任

その後は、ご紹介で伊藤忠アーバンコミュニティ(株)、(株)東急コミュニティー等へサービスが広がり、業界内での退出立会代行会社の先駆けとなった。

2005年には、まだ「リノベーション」という言葉が世の中に認知されていない中、いち早く「デザイナーズリフォーム」というネーミングで、現在のリノベーション事業をスタート。

その後、リーマンショック等もありながら、紆余曲折の中、コツコツと案件と信頼を積み上げ、現在に至る。

以上

賃貸住宅の現場でテナント立合いとその原状回復業務に特化して、直近の売上額は、18億5千万円を達成した。この分野の専門会社では、首都圏No.1である。取引先は、“三井不動産レジデンシャルリース”や“東急住宅リース”等の賃貸住宅会社等約20社に広がる。

なお、売上の約20%は、間取り変更等のリノベ工事あり、最近この比率が増えている。マンションの劣化にともない、時代に合わせたリニューアルに加え、住まい手側の意識変化もある。今後は、在宅勤務の動向によっては、書斎あるいはワークスペースがリノベーションにおいて必須になるかもしれない。

数字は語る「信用と実績」

そもそもテナントの解約・退去は、テナント側のもろもろの事情により発生するもので、賃貸住宅事業経営者は、受け身である。しかし、次の新テナントの募集・営業活動に入るためには、なんとしても、確実・敏速に旧テナントとの関係をスッキリ整理のうえ、原状回復工事を竣工させることが肝要である。

その意味で事業経営の重要なキーポイントの一つでもあるので、ソジョソコラに任せるわけにはいかない。「信用と実績」こそが、まさにこのニッチな業務で活きる。「同一マンションでも業務が繰り返し出てくるストック面と賃貸住宅各社の賃貸住宅取得の拡大期に当たったというフロー面で、ジークの経営上では、お蔭様で数字が読み易かったです」と宮下社長は、サラッと言う。

28歳でジークを設立（'99年3月）、その後20年、脇目も振らず、全くゼロからの積み上げで、しかも請負手数料的数字の積み上がったのが18億5千万円なのだ。

大のサッカーファン

宮下社長は、大のサッカーファンなのだ。この言い方では、宮下社長からクレームがつく。言い換える。大の更になん10乗かのサッカーファンなのだ。8年前からは、FC東京（元々の母体は東京ガスサッカー部）のオフィシャルスポンサーを務めている。

—それがどーした、金があれば、好きならやるでしょう！

—それじゃー、よく耳の穴ほじくってから聞け！

宮下青年は、新卒で入社した三井不動産レジデンシャルリースの前進MFリースを2年もたたずに辞めた。そのとき密かに心に誓った二つのことがある。

① 30歳までに起業する。

② 企業名は、なにがなんでもジークとする。

28歳でジークを創業したから、両方を達成したわけだが、創業までの5年間に悪戦苦闘した。サッカーの映像を輸入したり、情報セキュリティビジネスを始めたり、女性下着を売ったり、衛星放送の会社で営業したり、ハウスクリーニングでトイレを磨いたり、住宅関連の職人になったりした。

先端に行く、多様な働き方

ジークという企業名は、実は独語で「勝利」を意味する。味方のチームが勝利に近づくとサッカー場に“ジークコール”が怒涛の勢いで沸き起こる。

宮下社長自ら“ジーク”をコールしながら、更に今年から現役Jリーガーをダブルワーク OK で採用に踏み切った。

試合・練習時間が会社の業務に優先、しかも引退後も継続勤務 OK という真の働き方改革を実践している。いわゆる働かせ改革で、働く人を無視したエセではなく、これは本物だ。

宮下社長の駆け回る無限に広いグラウンドで、今日も社長の大きな夢の実現に向けて、「社長！キックをお願いします」

第十回 SATOU フォーラム 参加申込書

下記に記載して、参加費をお振込みください。(申込書は FAX 又は PDF にてメールで送付ください)
よろしくお願い申し上げます。

フォーラム参加費: 6,000円(税込)(交流会費 1,000円含む)

交流会参加 交流会不参加

お名前			
企業名			
部署名・役職			
電話番号		FAX 番号	
メールアドレス	@		

*お忙しい中恐れ入りますが、**9月2日(水)頃まで**にご返信をお願いできればと存じます。

<事務局>

プラチナ出版株式会社
〒104-0031 東京都中央区京橋 3-9-8
京橋白伝ビル 3F
事務局: 高橋 090-7818-9517
[Tel: 03-3561-0200](tel:03-3561-0200) Fax: 03-3562-8821
E-mail: info@pulatinum-pub.co.jp

振込先: 三菱 UFJ 銀行 虎ノ門中央店 普通 5384697
口座名義: 佐藤 一雄

(注 今年度から振込み先が変更になりました。)