

最前線からの報告：

不動産管理のキャリアを始めるための正直でざっくばらんな討議



マリアナ・トスカス著

どんなキャリアでも、職務明細書にリストされている必要なスキルだけでは足りません。不動産管理と言うキャリアを始めた人は、冒険と忍耐、願望と我慢の狭間で耐えているでしょう。さらに面倒なことに、同僚、上司、テナント、オーナー、保守スタッフ、業者など、いろいろな世代の人と渡り合わなければならないのも、チャレンジの一つです。仕事を少しでも改善したいとあなたが思っているても、同僚たちは、従来の「出世は苦勞してからするものだ」と言う考え方を持っているかもしれません。

不動産管理士として成功するための型にはまったモデルなどと言うものはありませんが、苦勞しているのは自分だけではないと言うことを知るだけでも助けになるかもしれません。IREM®は各地から4人の、不動産管理士になって比較的新しい人をパネル・ディスカッションに招いて、不動産管理の世界で成功するためのヒント、秘訣、経験、アドバイスなどを話し合ってもらいました。

以下は、去年10月にサンディエゴで開かれたIREM®秋季リーダーシップ・コンフェレンスの「最前線からの報告」と題されたパネル・ディスカッションからの抜粋です。

予期できないことの予期

あなたの立てた最高のプランを捨ててください。人中心のビジネスでは、毎日が違います。

「いろんな事が起きていて、同じ事が2度起きると言うことはありません。もちろん、日常、毎日することはありますが、どんなに変わった、変な、あるいは奇想天外な映画と比べても、不動産管理ビジネスの現実、フィクションより奇妙です。」（カリフォルニア州フラートン市のAMO®「公認管理会社」ダンラップ・プロパティ・グループの部長、ニコラス・ダンラップ CPM®）

油断なくキャリアのチャンスを探し、不動産管理の基本を勉強することはもちろん、予期できないことのために備え、思い通りに行かなかったときに柔軟性を保つことは、学習曲線の緩和に大いに役立ちます。

「プランについて一つ言えることは、その通りにうまく行くことは一度もないということです。社会に出て仕事を見つけたら、それが不動産管理であろうと何であろうと、そこに留まって集中して邁進すれば、何をしてもうまく行きます。」（ノース・キャロライナ州グリーンズボローのCOREリアルティ・ホールディングス管理会社の地域総括不動産管理士、エミリー・グッドマン CPM®、ARM®「公認居住系管理士」）

忍耐は美德

4人のパネリスト全員が新米のときに経験したことは、同僚に軽く見られたということです。

「同族会社なので、私は子供のときから、保守、テナントの入れ替わり、造作変更などの仕事をしてきて、最後に現場の管理士になったのですが、確かに私は前と同じ人間ですけれども、今は大人で、勉強して称号ももらったのだということを理解してくれない従業員もいます。私はもう子供じゃないということを認識してもらうのは大変でした。」（ダンラップ）

不動産管理業界に入ったばかりの人にどんなアドバイスをするかと聞かれたときに、パネリスト全員が、忍耐すること、そしてキャリアに関する期待を調整しなければならないかもしれないということが、成功の重要な秘訣だと、口をそろえて答えてくれました。

「みんな早く進歩したいのです。職場には、業界に入ったばかりの人、10-20年の経験のある人、そして一生働いてきた人など、いろいろな世代の人がいます。みんな、考えていることが違うのです。」（ミズーリ州カンザスシティのCBREアセット・サービスの上級不動産管理士、ブラッド・アッシュリーCPM[®]、またRPA「不動産管理者」）

世代の違いの中での舵取りは、職場にあるそれほど明確でない上下関係への順応に欠かせません。全世代が働いている職場では、人生経験、コミュニケーションの取り方、動機の違いなどが、キャリアの方向付けに大きな役割を果たします。

「私が最初に仕事を始めたときは、押しが強く、出世ばかりを考えていましたが、ちょっと引いて年上の世代のルールに従ってプレーし、彼らを尊敬することによって（同時に新しいアイデアも使いましたが）、うまく行きました。」（アッシュリー）

「成功したいという意欲がみんな強いですね。キャリアを積むということは大切です。成功には理由があるはずです。何事も時間がかかります。それでいいのです。」（カリフォルニア州ラホーヤのAMO[®]、キャピタル・グロース・プロパティーズの地域総括不動産管理士BJヴァン・エイケン）

あなたの称号は言葉よりも雄弁である

「仕事がちやんとできるようになるまではできるふりをしなければなりませんでしたか」と言う質問に対して、パネリストは、全員、任せておいてと言う自信を醸し出すことは大切だが、できそうもないことを無理にするのは必ずしも最善のオプションではないと述べています。

「自分の素質、才能、能力などに焦点を当てて、それをキャリアの志の達成に使うのはいいことだと思います。自分は自分がやっていることをする十分な才能があると思っていれば、そして今やっていることを生涯続けていくのだと言う認識があれば、自信が持ててやる気も起こります。」（ヴァン・エイケン）

自分の仕事に自然に自信を持つことができなければ、称号の取得を検討してみてください。公認不動産経営管理士(CPM®)の称号を取るための教育と経験を積むという選択をして前進することによって、自分を業界のほかの人から差別化することができます。

「経験が足りない分は、教育で補うことができます。大きなショッピング・モールの店舗物件を管理していたときに、デパートの経営者の一人から、私が生まれる前からそのデパートを運営していると言われたのですが、その通りで、『はい、でも私には称号があります。それを取るためにはこれだけのことをし、私はあなたの物件を管理する能力があります』と言う以外、自分が能力のある管理士であるということを理解してもらう方法はありませんでした。」(グッドマン)

軽く見られないで信頼されるようになることだけでなく、CPM®の称号を持つことによって、不動産管理士と言う職業の全国的な支持者になるのです。

「CPM®の称号をとることによって、教育だけでなく、ワシントンに2度行って商業系不動産業界の不動産管理士としてロビー活動をし、議員と、業界が直面している問題や、経済の改善のために彼らに何ができるかについて、話すことができたのですが、それはIREM®を通して、CPM®メンバーだったからこそできたのです。これは称号以上のもので、一人のアメリカ人として、非常に誇りに思っています。」(ダンラップ)

自分の道を切り開け

「大学を出て社会に出る前にどんなアドバイスをしてもらっていたらもっと助かったと思いますか」という質問の答は、パネリストによって違いました。

アッシュリーさんは、金融の理解は当然必要だと述べています。「ビジネスをするためには数字に強くなければなりません。二つ目は、人を理解するということです。私は、自分の年頃の人とはうまく付き合えますが、業者、資産管理士、一生かけて築き上げてきたものがすべてビルの中にあるというようなテナント、機関投資家などと付き合うスキルは、それぞれ異なります。これらの人々との、自分が大切にされ尊敬されていると感じるようないろいろな接し方を学ぶのには、本当に長い時間がかかりました。」

グッドマンさんは、不動産管理は恥ずかしがり屋や内気の人には向かないと付け加えています。

「壁の花のような存在になってはいけません。誰かがあなたのオフィスの前を通りかかって、あなたがよさそうな人に見えたので昇進させてくれるなどと言うことはあり得ません。出世したいのなら、それなりの人にそのことを理解してもらわなければなりません。」

成功に自己主張は欠かせませんが、ダンラップさんは、誰かが彼の熱狂さを少し冷ませて、もっと現実的なことを期待するように警告してくれていたら良かったと感じています。

「一晩でトップの座につけると思っても、実際はそんなことはありません。障害物があることや、物事はいつも計画通りには行かないと言うことを誰かに言い聞かされていれば良かったと思います。」

パネリストは、不動産管理のキャリアを始めることの現実の姿を、リアルに話してくれました。即座の成功の方程式などと言うものはありませんが、忍耐と粘り強さと人に接するスキルがあれば、究極的な夢のキャリアではないかもしれませんが、扉は開かれるでしょう。

「全ての扉はノックしてみるべきです。ドアの中に足を踏み込んで、とにかく最初の仕事を見つけることです。自分にぴったりの仕事ではないかもしれませんが、数年は試してみるべきです。経験を積んで、自分のことも知ってもらうべきです。2-3年経って、正しい選択ではなければ、変えたらいいでしょう。」（グッドマン）

パネリスト

ニコラス・ダンラップ CPM®

部長

ダンラップ・プロパティーズ・グループ、AMO®

カリフォルニア州フラートン

BJ ヴァン・エイケン

地域総括不動産管理士

キャピタル・グロース・プロパティーズ、AMO®

カリフォルニア州ラホーヤ

エミリー・グッドマン CPM®、ARM®

地域総括不動産管理士

CORE リアルティーズ・ホールディングス・マネージメント

ノース・キャロライナ州グリーンズボロー

ブラッド・アッシュリー CPM®

上級不動産管理士

CB リチャード・エリス、AMO®

ミズーリ州カンザスシティ