



### 武内直亮

たけうち なおひこ  
株式会社ブレインマークスビジネスコンサルタント

大手CVS（コンビニエンスストア）で、財務改善、経営改善、経営支援を担い、企業の「本質的な課題解決」に尽力し、多くの経験と実績を積み重ねてきた。人材育成を中心とした人事評価制度の構築や育成を中心とした自主性を生み出す組織づくりを得意としている。幅広い経験と実績に裏打ちされたコンサルティングスタイルはクライアントから高い信頼を獲得している。

### 10年後のためのアドバイス!

外山不動産は札幌市からアクセスしやすい江別市とその周辺の南幌町を中心に、賃貸アパート・マンション、中古住宅、マンション、その他土地・不動産サービスを手広く手掛けている。創業者の外山美喜雄氏は、不動産業界の世界三大ネットワークのひとつである「ERA」の大会で優秀賞日本一の「グラウンドチャンピオン」3度受賞、後に経営入りしたという「伝説の人物」でもあります。また、全国的に人口減が社会問題になるなか、江別市は土地が比較的安価で、学習環境などが整っていることから、2018年以降は「社会進」(転入者が転出者を上回る)が近づいているなど、同社は多くの好条件に恵まれています。こうしたなか、同社が地域密着型の不動産業を推進しようとしているのは実に素晴らしいことだと思います。地域に必要なとされることは興業企業にもっとも必要な要素のひとつです。同社が百年企業になれるよう、私たちが全力でサポートしつづけたらと思います。

武内 顧客だけでなく、地域の価値や魅力に目を向けることで、事業の持続可能性もさらに高まってくると思います。これからも地域密着型の経営を費やしつつ続けてください。



集会写真

もともと、こうした事業方針を実現するには組織づくりが欠かせません。そのためにはどう

作業を最低ふたり以上でこなす

武内 今後、どのようなことに

私と同感です。そして、その実現のためには「サービスの本質は誰かのために奉仕、その助けとなること」という想いを皆で共有する必要があります。思うので、社員との信頼関係をより深めたいと思っています。考えています。

ていましたが、残念ながら私にはそこまでの営業力はありません。そのため、会社を引き継ぐ前から「どうすればこの会社が成長させられるか」というのは私にとって非常に重要な課題でした。

さらにはいかと思案していたときに、たまたま甥ブレインマークスの社長が3ヶ月不在でも成長する会社の作り方」という書籍に出会い、アドバイスを交わしてみることにしたのです。

業務シニアなどの仕組みも導入し、着実に成果があがってきているところです。当社のように、従業員が50人以下の規模だと、こういった仕組みが社内に浸透していくのがはやく、スピードアップに差を實現できるような気がしています。

江別市は札幌市に隣接し、市内でもそれなりの人口規模を誇りますが、知名度は決して高くないといえませんが、不動産業を持続的に展開していくうえでは、地価はもちろ

### 外山敏行

とやま としゆき  
株式会社外山不動産  
専務取締役

1983年生まれ。北星学園大学経済学部卒業、札幌国際大学編入。世帯時代にはクリスチャンの洗礼を受け、大学卒業後、CFP(証券学院)にて証券を学び卒業。宣教師になることも考えた時期もあったが、子どもができたことを機に外山山不動産に入社。専務を経て、現在は外山不動産および関連会社の専務として経営に携わる。



### 外山晃次

とやま こうじ  
株式会社外山不動産  
代表取締役社長

1981年生まれ。Hawaii Pacific大学(米国)マーケティング学科卒業後、大手建材メーカーの不動産部門にてローンなどの業務に携わる。その後、東洋の株式会社に入社し賃貸、管理、売買などから経験を積む。2010年に賃貸仲介専門会社のティーン・ナショナルを創業し、代表取締役社長に就任。現在、外山不動産および関連会社の代表として生まれ育った地元、江別市を盛り上げるために奮闘中。



### 10年後をリードする 未来企業 114

## 冷静な兄と情熱的な弟が二人三脚で挑む地域密着型の不動産業

北海道江別市を拠点に「地域密着型の不動産会社」という看板を掲げ、30年以上の実績を誇る株式会社外山不動産。5年前に創業者である外山美喜雄氏からふたりの子どもたちが事業を引き継ぎ、現在は二人三脚でさらなる成長を目指しているという。そんな外山兄弟の夢と思いに胸を打たれた武内直亮氏がアプローチした。

武内直亮・ブレインマークスビジネスコンサルタント おふたりはこの仕事に傾く前、どのようなことをされていたのですか。外山晃次・外山不動産代表取締役社長 もともと家業を継ぐつもりだったので、米国の大学を卒業した後は東京に本社を置く大手建材・不動産会社で働き、不動産業のノウハウを学んでいました。その後、15年前に故郷に戻り、外山不動産に入社しました。

ということになりました。兄は経営的な分析や事務を得意とする冷静な性格で、私はポジティブかつ感情的に動く情熱的な性格なので、それぞれの個性を生かせるように事業を成長させられると思ったのです。



左:会社の外観 右:社内の様子