



はやかわ しんいち
早川 眞市 社長

福岡市出身。1950年9月11日生まれ乙女座。90年に社長就任。趣味は将棋と読書

管理会社の視点から 新たな収益物件の創出へ

(株)早川不動産

今年で創業70周年を迎える(株)早川不動産(福岡市博多区吉塚本町)。不動産管理を中心に売買、仲介、ウィークリーマンション運営を展開するほか、グループの(株)エスパース建設で建築・リフォームも手がける。家主の抱える事情、入居者の反応をダイレクトに受け止めてきた「管理会社」だからこそこの視点を生かし、自社企画の賃貸マンションシリーズや空き物件のトランクルーム活用など好評を得ている。「誠意ある対応とちよつとした工夫が大切」と説く早川眞市社長に現在の取り組みを聞いた。(ふくおか経済/企画開発部)

―自社企画賃貸マンション「リラス」シリーズが好調ですね。

早川 管理を中心にやってきたからこそ得られる入居者の声を物件に反映しています。セキュリティ強化やバリアフリーはもちろん、メゾネットタイプの部屋を用意したり、入居者向けの無料カーシェアサービスを開始したりと、賃貸でもできる限りの付加価値を提供できるよう心がけています。入居いただく子育て世帯には家賃の減額支援もしていますし、最近好評なのは成約時のワインプレゼントですね。新築物件も満室稼働で、リラスシリーズは福岡市や糟屋郡で10棟以上展開しています。

―管理物件でも同様に入居者目線での改善を提案されています。

早川 自社物件・管理物件に入居する方には苦情ハガキの記入をお願いしています。家主さんからは敬遠されることもありますが、入居者のニーズをつかみ、より良い物件にしていくために必要です。それをもとに改善に取り組めば、入居率の回復など効果として出てきますから、入居者の正直な気持ちを知らぬことの重要性は家主さんたちにも浸透してきました。

―古い物件にはどう対応されていますか。

早川 トランクルームとしての活用が好評です。築年数の長い物件をお持ちの場合、家主さんには改装コストが重くのしかかります。トランクルームへの改装であれば、グループの(株)エスパース建設で施工ノウハウがあるので、改装費用を抑えながらも新たな収益を生み出すことが可能です。人が住むわけではないので、荷物が安全に保管できる環境さえ整えられたらトランクルームも少なく、小さなスペースから貸し出せるので収益性は高いですね。現在当社で管理しているトランクルームはほぼ満室です。新築物件にトランクルームを設置されるケースもありますよ。

―古家・空き家を賃貸物件へ用途変更する取り組みにも力を入れられていますよね。

早川 老朽化した空き家の存在は社会問題になっています。当社では売却困難な空き家を買取り、共同住宅へリフォームし、賃貸住宅として流通させる取り組みを進



9月に完成した「リラス吉塚通り」
サンルーム付きの部屋やメゾネットタイプなど充実のラインナップで好評を得た

めています。2015年に福岡県の「空き家活用モデル普及促進事業」にも採択されました。例えば、老朽化した2階建て住宅を単身者向けのアパートに改修した際は、畳をフローリングに変更し、共用の外階段を取り付けてワンルームを4戸設置しました。設備は整いながらも新築物件よりも家賃は安く、入居者もすぐに決まりました。空き家の収益物件化事業は「リプロシリーズ」として展開しており、今後も物件の特性や需要を見極めながら企画を練っていきますよ。

―家主目線、入居者目線と、視点を変えてアイデアを生み出すことが大切ですね。

早川 ちよつとした工夫や意外性で喜んでいただけると、社員の自信や意欲にもつながります。相手のために仕事をする気持ちを忘れず、新たな需要を創り出していきます。



株式会社早川不動産
株式会社エスパース建設

〒812-0046

福岡市博多区吉塚本町2-44

TEL 092-611-0001

FAX 092-621-1374

<https://www.hayakawa-0001.co.jp/>