

売却困難な空き家を収益物件へ

早川不動産

全国で増加傾向にある空き家。老朽化や利便性の悪さから売却・貸し出しが困難な物件も多く、管理や活用のための費用に頭を悩ませている物件オーナーも多い。(株)早川不動産ではそうした売却困難な空き家を買取り、共同住宅に改修し、賃貸物件として流通させる取り組みを広げている。

(ふくおか経済/企画開発部)

早川不動産は空き家の収益物件化事業を「リプロシリーズ」として展開している。現在5件を手がけ、いずれも満室稼働が続いている。1月に完成した「リプロ吉塚Ⅳ」(博多区吉塚5丁目)は築50年ほどの2階建て空き家を賃貸住宅へ改修したものの。以前の玄関から正面にあった階段を囲う

ようにエントランスを設置。和室はフローリングに変更し、元の押し入れを生かしたウォークインクローゼットも設けた。外観や建具などには以前の面影を残しながら、1LDKの2LDKの賃貸住宅4戸へと生まれ変わった。ペット可物件としたこともあり、入居は好調に進んでいる。

早川不動産ではグループの(株)エスパース建設と連携し、土地建物の売買、改修設計、施工、入居募集まで社内ですべて完結できる体制が整っている。自社で施工できることに加え、他物件の解体などで出た資材の再利用やアウトレット資材の活用で改修工費を削減。室内はフルリノベーションで内装や設備は新しく充実しているが、新築物件よりも家賃設定は低くなり、どの物件も入居者はすぐに決まるという。



「リプロ吉塚Ⅳ」の一室。畳はフローリングに張り替え、押し入れの位置にクローゼットを設置

同社が購入して自社の賃貸物件として流通させるこの流れは、空き家のままにしても管理費や税金がかかり活用するにも改修費が重荷となってしまうオーナーにとっては負担がない。この取り組みは2015年に福岡県の「空き家活用モデル普及促進事業」にも採択されている。「件数を重ねていく中で、作業もより効率化し、入居者にとっても良い部屋が提供できるようになっていく。蓄積したノウハウで今後も面白い物件の企画に取り組んでいく」と早川社長の

表情は明るい。処分や建て替えが難しい物件でも周辺環境とで収益化は見込める。オーナー、入居者、同社の三者にとって最適な不動産企画を練っていくと同時に、地域の課題解決につなげるべく、挑戦を続ける。



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

早川不動産ではグループの(株)エスパース建設と連携し、土地建物の売買、改修設計、施工、入居募集まで社内ですべて完結できる体制が整っている。自社で施工できることに加え、他物件の解体などで出た資材の再利用やアウトレット資材の活用で改修工費を削減。室内はフルリノベーションで内装や設備は新しく充実しているが、新築物件よりも家賃設定は低くなり、どの物件も入居者はすぐに決まるという。



「リプロ吉塚Ⅳ」



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/>