

早川不動産 × Biz Life Style連載企画

# THINK ESTATE

不動産を中心に明日を見据えた新たなスタイルを専門家とともに探る。



VOL.2  
THEME

ホテルの  
短期宿泊  
活用

同社の手がけた事例、「KESAKAイン」はホテルを賃貸へ、「エスパス博多駅前」はワイークリーマンションからホテルへ転業。家具や家電が備え付けられたマンズリーマンションは、コインランドリーがあり、セキュリティも万全。1泊限、1ヶ月、3ヶ月、7ヶ月以上と期間ごとに賃料を設定。

## 短期宿泊から賃貸に。時代を見据えた「用途応変」の凄さに迫る。

不動産管理事業を中心に、売買、仲介、建リフォーム、自社賃貸マンション「リラスシリーズ」などを手がけている株式会社早川不動産。今回は、賃貸物件にもホテルにも活用できる、同社の物件利活用事業にフォーカス。代表取締役社長の早川眞市氏（以下、敬称略）へ、これまで培ってきた経験や実例を交えながら話っていた。

### ホテルを賃貸マンションに大胆発想で使える物件へ

—— 前は、物件の利活用事例として、空き家をリフォームしてトランクルームやコインランドリーなどに作り替える方法を紹介していただきました。オーナーと入居者どちらにもメリットがある好事例でしたね。今回は、そうした「空き家対策」とは違い、物件そのものを「使える」仕組みで運用し続ける方法についてお伺いしたいと思っています。

早川 そうですね。当社は不動産管理業務を中心にオーナー様に価値ある物件を提供し、オーナー様や入居者様に言われるサービスでサポートしているのですが、今回紹介する事例は、そうした事業活動の中で生まれた当社ならではのアイデアになります。簡単に言うと、ホテルとして建てた物件を賃貸マンションに転業するという事です。

—— なるほど、でも、ホテルと賃貸物件とでは法務が必要になりますし、消防法などの法律もクリアする必要があります。簡単なように見えて、難しいことのように思いますが……

早川 確かにいろんな法律や構造上の問題

もありませんが、そうした物件を建てる際には、後々賃貸物件にしたりホテルに戻したりできるように、用途応変を見据えて建設しているのです。それに当社には、これまで蓄積してきたノウハウがありますし、建設部門「株式会社エスパス建設」がある分、思い通りの物件を作りやすいというアドバンテージがありますからね。

—— だから、ホテルを賃貸物件に変えたり、またその逆もフレキシブルにできるというわけですね。では、なぜそのような物件の用途応変を行う必要があるのでしょうか。

早川 一言で言うとリスクヘッジのためです。例えば、コロナ禍になったことで観光業が一時衰退しましたが、そうなるとホテル業界は大きなダメージを受けてしまいます。でも、そんな時期に賃貸物件へとシフトエンジンできたらどうでしょう。福岡は全国でもトップクラスの人口流入率を誇り、移住者も年々増え続けています。コロナ禍でも住処を探す人が多くいる中で、その受け皿としての需要も高まりますよね。つまり、先々を見据えて時代の変化に対応できるようにしておくことがとても大切な事です。

### 博多座役者も御用達 サービス充実のマンションも

—— まさに、持続可能な物件の利活用ですね。

早川 しかも、その賃貸物件をマンション利用ができるようにしておくのも一つの工夫です。出張民や社員研修にも重宝されますし、観光で長期滞在する

人にも喜ばれますよね。実際に、ワイークリーマンションなどで、観光とそこの暮らしを楽しむように、観光の仕方も変わってきていますから。ちなみに、当社のマンション「マンズリー」は博多座で公演をする役者の方々にもよく利用していただいています。部屋だけではなく、きめ細かいサービスも徹底していることで、忙しい公演スケジュールでも快適に過ごしていただいています。

—— 御社のマンズリーマンションは、本当に便利で多方面から好評です。いつから始められたのですか？

早川 実はマンズリーやワイークリーを始めたのは23年前です。当社が先駆的に事業展開を行ない今に至ります。

—— では、業界の先駆者として最後にもメッセージをお願いします！

早川 当社は、管理から建築まですべてのワンストップで対応できますし、今回の事例のようにいろんなアイデアでより良いサービスを常に模索しています。物件でお困りのことがあれば気軽に相談ください。



【プロフィール】株式会社早川不動産 代表取締役社長 / 早川 眞市氏。人々のより豊かな暮らしの創出を目指し、地域に密着した活動を基本に、新たな不動産ビジネスによる価値創造を目指す。1990年には、株式会社エスパス建設を設立し、マンション、アパート、ホテル建設、リフォーム工事など、全面的な不動産開発に、土地活用に関わる業務すべてを駆け取り手が一掃時を構築した。

