

空き家、空室が生まれ変わる 収益生む物件改修・改装を提案

新しい 不動産の カタチ vol.2



早川 眞市 社長

Profile プロフィール

はやかわ・しんいち
福岡市出身。1950年9月11日
生まれのおとめ座。90年に社
長就任。趣味は将棋と読書

令和3年12月の福岡市空家等対策計画によると、同市の2018年の空き家率は10・5%。全国平均13・6%より低いものの、少子高齢化の影響で、今後福岡市内でも空き家の増加が予想される。不動産管理業を中心に、売買、仲介、建築・リフォームを手掛ける(株)早川不動産では、高齢家主の資産運用を支援するため、空き家、空室をトランクルームやコインランドリーなどに転用する空き家対策に早くから着手。不動産業を通じて、社会課題の解決に取り組んでいる。

(制作・ふくおか経済企画開発部)

総合不動産業の(株)早川不動産では近年、高齢家主の資産運用を支援するため、社会課題となっている空き家、空室の課題解決に取り組んでいる。その一つがトランクルームへの転用だ。一般的なトランクルームのイメージはコンテナ倉庫だが、同社では築年数が経過した一軒家や、アパートの空き部屋などを改装している。その理由を早川眞市社長は「物件を改修すると1ルーム30㎡当たり500万円程度が必要。それならば建て壊すとなっても、多額の費用がかかるし、住宅から駐車場に転用するにしても固定資産税がかさむなど、とにかく家主にかかる費用が大きい。それがトランクルームだと1戸あたり20〜30万円程度の改装費で済むので、負担は軽減される」と説明。実際に資金面で改修がネックとなっていた女性家主が所有する築50年の2階建てアパートをトランクルームに変更後、すぐに満室となり収益性も向上。「喜んでいただ

き、ほかに所有する物件のトランクルーム転用も検討している」という。

また、メリットは費用面だけではない。居住者がいないことで騒音トラブルや火災のリスクが減るため、住居より管理しやすく、心理的負担が少なくなる点も魅力の一つだ。現在、トランクルームは約130戸を数え、97・7%と高い稼働率を誇るなど、居住空間の狭小化が進む福岡市内での需要を掴んでいる。

そのほか、コインランドリーへの転用実績もある早川不動産。アパート一階をリノベーションした福岡市東区の「コインランドリーピュア馬路店」は、大通りから2〜3区画ほど小道に入り、夜も暗い立地だった。それが24時間営業のコインランドリーに生まれ変わったことで、防犯対策に繋がるなど、物件改修によって地域住民の安心安全に貢献した良い例となった。現在、4店舗からの拡大を検討中で、地域の物件オーナーから出店を募集している。

地域の不動産に関する課題をグループ一体となって解決

このような大胆な物件リフォーム、リノベーションを手掛けられるのもグループ会社に建設業の(株)エスパース建設があるから。トランクルームやコインランドリーへの転用を実現したほか、古い一軒家を改装し、アパートとして再生させるなど、家主のニーズや物件の状態に合わせた変更を可能にしている。それに加え、水漏れなど日常生活に関する住居トラブルにも早川不動産と連携して迅速に対応する体制も整備。早川社長が大切にしている「おもてなしの心」を持って、グループ一体となり地域の家主や入居者に寄り添った不動産や暮らしに関する提案を進めていく。



トランクルームに改修されたアパートの一室

