

# 築年数の経過した物件が 生まれ変わる

# 新しい 不動産の カタチ vol.5



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

不動産管理業を中心に、売買、仲介などを手掛ける株早川不動産。グループ会社で建設業の株エスパース建設が、2016年から事業開始した大規模修繕工事を強化している。「家主様の資産背景を考慮した上で、地域性や市場の相場を熟知し、入居者のニーズをしっかりと掴んだ上で実施することが重要」と説く同社の大規模修繕工事の取り組みなどを紹介する。

(制作・ふくおか経済企画開発部)



After



大規模修繕工事前の「FTN 空港通り」  
(Before)

人口が増加している福岡都市圏では、新築マンションやビルの建設が進む一方、築年数が経過した建物も多く存在する。総合不動産業の株早川不動産では、グループ会社の株エスパース建設を通じて、本社を構える吉塚周辺エリアを中心に築15年以上のマンションやビル、店舗などの大規模修繕工事を強化している。早川眞市社長は、「高額な工事費用が必要となる大規模修繕工事は、家主様の資産背景を考慮した上で、

地域性や市場の相場を熟知し、入居者ニーズをしっかりと掴んで実施することが重要」と説く。

同社では、巡回による現地調査で現状を把握し、事前の調査で記録した建物の状態や写真をもとに、劣化状況に合わせ修繕を必要とするランクを4段階で評価し、修繕方針を決定。着工後には、物件オーナーはもちろん、入居者やテナント店舗に対して工事内容の事前説明を行うなど細かなコミュニケーションを図ることとで、円滑な工事を実現している。

その結果、2016年から開始した大規模修繕工事は、これまでに23棟を数え、近年は家主目線での修繕が評判を呼び、「管理物件以外からの問い合わせ、依頼も増えている」と言う。

## バイク専用ガレージ設置で 土地を有効活用

そのほかエスパース建設では、物件のリフォーム、リノベーションに加え、空き家、空室対策での用途変



物件のデッドスペースに設置されたバイク専用ガレージ

更も実施。賃貸物件からホテルへの転用実績があるほか、空き部屋、空きスペースをトランクルームや、コインランドリーに変更するなど、既存概念に捉われない新たな価値を提供している。さらに23年からは、バイク専用ガレージの設置事業も開始。建物の敷地内に存在するデッドスペースを有効活用したい物件オーナーや、二輪車所有者の駐車スペース需要の声に応えるなど家主や借り主が満足する新しい不動産サービスを提案し続ける早川不動産グループ。今後の動向からも目が離せない。

