



福岡都市圏で

住居の安定供給に貢献したい



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、売買、仲介などを手掛ける(株)早川不動産の動向をレポートする「新しい不動産のカタチ」。2025年第一弾となる今回は、早川眞市社長に福岡の不動産市況や自社の事業展開など今年の展望について聞いた。
(制作・ふくおか経済企画開発部)



新しい不動産のカタチ vol.10

謹んで新春のお慶びを申し上げます。

旧年中は格別のご愛顧を賜り、厚く御礼申し上げます。本年もよりいっそうのサービス向上に努め、皆様に安心のサービスを「提供できるよう、業務に邁進する所存です。本年も変わらぬご愛顧のほど、何とぞよろしくお願い申し上げます。

— 24年を振り返って。

早川 日本銀行がマイナス金利政策を解除し、17年ぶりに利上げした昨年は、多くの不動産を所有する当社にとって難しい判断を迫られた1年でした。また、福岡市の地価は、商業地、住宅地ともに上昇幅が拡大し、国内三大都市圏と並ぶ価格の上昇が続いています。金利や地価上昇に加え、建築費の高騰もあり、家賃に反映しましたが、値上げは相当悩みましたね。入居者にとって家は生活の基盤なので、日々の暮らしに影響ないように家賃の上昇幅を少し抑制しました。
— なぜ上げ幅を抑えられるのでしょうか。
早川 金融機関から融資を受けて物件を建設する訳ですが、元金の返済は通常半年後から始まります。これは新築物件完成から半年後に満室になると判断しているためです。しかし、当社の完成物件は入居開始から満室になるため、半年程資金に余裕ができています。
— 満室になる要因をどう分析しますか。

早川 賃貸仲介、管理業

に携わるからこそ、家を探す人が住みたい物件を建てられていると考えています。具体的に、賃貸物件とは思えない充実した設備を導入している点ですかね。さらに、当社の賃貸マンションブランド「リラスシリーズ」入居者に、無料のカーシェアリングサービスや、入居期間中に子どもが生まれた世帯に家賃割引を適用している点も理由でしょうね。

志免、吉塚に 賃貸マンション完成

— 25年福岡の展望は。
早川 天神ビッグバンなど都市再開発で、地価上昇が続く、賃料に跳ね返ることが予想されます。それでも、街に賑わいが創出されることは良いことです。今春には「ワンビル」開業や福岡空港滑走路増設など人の往来が活発になる話題が多く、活気溢れる1年になると思います。

— 福岡市内での用地取得が難しくなる中、毎年開発できるのはなぜですか。
早川 本社のある吉塚や

その周辺エリアで築年数が経過したアパートや古民家を積極的に取得しています。そして物件を取得した際は、近隣住民に必ずあいさつに伺うなど関係を構築します。そうすると自然と顔なじみになり、売買に関する情報が耳に入り、最初に取得した物件の近隣地も購入でき、次の開発に繋がるといいます。当社ではそれを隣地ビジネスと呼びますが、大手には難しい街の不動産屋だからできるやり方かもしれません。今年も2月に志免町、9月には博多区吉塚に賃貸マンションが完成する予定です。

— 関連会社に建設会社を持つ強みもあるかと。
早川 マンション開発からリフォーム、物件の用途変更など様々な工事を手掛ける(株)エスパース建設の存在は心強いですね。本年も引き続きグループ一体となって福岡都市圏の住居の安定供給に貢献します。そのほか、物流業界のニーズ拡大にも注目していて、倉庫兼事務所の開発について検討を進めます。

