

飛躍への決断

企業には、大きく飛躍を遂げる時がある。その際には、経営者による緻密な現状把握と将来予測に基づいた決断があった。

Vol.44

(株)ベンハウス



創業30周年記念事業で完成したベンビレッジ平田。今年2月に本社も1Fに移転した。

安心安全に配慮した マンション運営から 「地域密着型」まちづくりを目指す！

岡山市北区にある平田地区は、17世紀、池田藩のもとで白石平吉によって開拓され、当時は平吉新田村という呼称だった。その後、350年にわたり稲作や「い草」栽培など農業を主体とする地域だったが、昭和42年〜60年頃、岡山市がこの地に区画整理を実施したことから、住宅地や商業地として脚光を浴びるようになった。逸早く平田周辺に賃貸マンションなどの不動産事業を展開した(株)ベンハウス、その成長の歴史と今後に迫る。



▲奥行きのある収納スペース。通勤族の入居者がダンボールごと収納できるよう配慮している



▲マンション敷地内に設置されたゲスト用のコインパーキング。地域の人も利用できる

バブル崩壊の影響

(株)ベンハウスの社長は藤澤茂氏。この平田地区には藤澤社長の祖先が入植し、江戸時代の頃から「い草」の栽培を行い、畳表やゴザの資材として供給していた。その時から数えて300年以上経過した昭和32年、藤澤社長はこの地で誕生し、大学で経営学を学んだ後、昭和57年に建築・土木資材の商社に入社、6年ほど営業の現場で経験を積んでいた。そんな折、永年にわたりこの地で農業や貸家業を営んでいた祖父の勉氏から、土地や建物などの不動産を譲り受けた。

平田地区は、渋滞の発生源となる笹ヶ瀬川、2号バイパスの内側に位置し、広い道も確保されていたことから中心部への通勤に有利だった。譲り受けた土地の活用について苦悩していた藤澤社長、この利点を最大限活かすべく、マンションなどの不動産の賃貸業に乗り出すことを決意、平成元年7月、30歳で祖父の名にちなんで(株)ベンハウスを設立した。当時

はバブル真っ盛り時代の、時代の勢いそのままに3棟のマンションを建設し、入居率も9割近くを記録するなど順調なスタートを切った。

しかし、その3年後にバブルは崩壊、マンション建設費に充てた借入れが、同社に重くのしかかってくる。だが、不運はそれだけにとどまらず、「バブル崩壊以降、マンションの建設コストが2割程度下がったため、新築物件を有する競合相手が当社より数段低い家賃価格で競争を挑んできました」と藤澤社長、さらには「ユニットバスからバスとトイレ、脱衣所が別々に用意された最新設備が導入されるなど、設備面での競争も激しくなり、新築マンションへと流れる一方でした」と振り返る。その結果、家賃収入の大幅な減少に直面し、「バブル崩壊から10年、20年は本当に大変でした」と苦しかった胸の内を語る。

ノウハウを活かす

同社と同じようにバブル期にマンションを建てた経営者の多くは、家賃の値下げに踏み切るも採算が合わず、マンションを手放すケースが多かった。また、不動産賃貸業を営む限り、収入⇨家賃の原理を避けては通れない。顧客を奪われなため、あるいは奪い返すには家賃の値下げを行うしかないのだが、藤澤社長は「物件を手放したり、家賃を下げたりすることは簡単だが、苦しい状況を打破する方策がきつとあるはず」との強いこだわりを抱いた。家賃収入を担保しながらも、自社で実現ができる家賃収入以外の

収入の道を探った。

そこで、まず、注目したのがリフォーム事業。自社の物件のリフォームを独自に行えば強力な強みになり、物件自体の価値が飛躍的に向上すると考えた。アパート・マンションの退去時のリフォーム、古くなった物件のリノベーション、外壁等の改修工事、水回りの修理等に向けて積極的に投資し、ノウハウの蓄積に努めた。その結果、自社物件の内装や設備が飛躍的に向上することとなった。

このリフォーム技術の習得は、中古マンションを購入し、最新の設備でリフォームを施したうえで再販売するビジネスへと結びついた。また、自社でマンションを新築する事業にも挑戦し、安くて質が高く競争力のある物件の提供を実現した。また、それ以外にもマンションで消費されるプロパンガスの供給事業にも乗り出した。

これらの相乗効果で、会社の業績は右肩上がりに向上した。現在では平田地区を中心にマンション8棟、250戸の賃貸物件を所有し、自動車通勤の利便性から人気を集め、高い入居率を保っている。

平田への熱い想い

質の高いマンションライフの提案はもちろんのこと、「入居者に安全安心の住み心地を提案したい」と藤澤社長。同社が管理している物件は、すべて平田地区周辺に限られている。その理由は、1つには「何かトラブルがあった場合、すぐ対応できるようなこと」ということはもちろんのことだが、「私たちはいつでも近くで

見守っている」というメッセージを伝えたいから。

今年で創業30周年を迎える同社は、その記念事業として下中野にベンビレッジ平田を建設した。防犯カメラ設置や家族連れのための広いエレベーター、賃貸マンションでは珍しい管理入室の設置など安全安心の気配りの他に、豊富な収納スペースや広いベランダを取り入れるなど、快適な居住空間の提供を惜しまない。今後も「ベンハウスというブランド」を形成していく考えだ。

「平田のまちづくりに貢献したい」と藤澤社長。地元の防災協議会と提携して、災害時には近隣の住民の避難場所としてマンションの屋上を解放するほか、備蓄用倉庫の提供を行うことを取り決めた。また、地域にある古い木造家屋の再生、昔から続くイベントの支援、地域の歴史教育にも力を入れており、今後も生まれ育った平田のまちづくりに尽力し、地域とともに飛躍を目指す同社に期待したい。



「生まれ育った平田が大好き」と語る藤澤茂社長。5月19日に行われる第1回防災訓練を「平田のまちづくりの大きな一歩」として期待を寄せられている。



本社 岡山市北区下中野721-108
事業内容 不動産・建築・LPGほか
代表者 藤澤 茂
設立 平成元年
資本金 1,000万円