

店舗探訪

おじゃまして〜す

vol.188

株調布みつぎ不動産研究所
(東京都調布市)

- 設立 1967年9月
- 資本金 1億円
- 事業内容 不動産賃貸・管理業、トランクルーム事業、コンサルティング等
- 従業員 69名

代表取締役 **三ツ木 孝氏**

<https://www.mitsugi.biz>



農業の精神を礎に 地域に根付いて55年

都市化の波が押し寄せ、
農業の傍ら不動産業に参入

調布市を中心に、居住用・事業用物件の賃貸、管理等を手掛ける(株)調布みつぎ不動産研究所(東京都調布市、代表取締役社長・三ツ木 孝氏)。同社の原点は、太平洋戦争終結後の1946年、孝氏の父親の勝治氏が調布市内で農業を始めたことにある。食料不足の中、一家は麦を食べながら、収穫した

米を売って耕地を少しずつ増やしていたが、50年代後半頃から同地域にも都市化の波が押し寄せ、農業だけでは生計を成り立たせることが難しくなった。そこで勝治氏は、土地を買って耕地を増やしてきた経験を生かし、59年から農業の傍ら土地の分譲を始めた。個人事業主から67年に法人化、翌年9月に宅地建物取引業免許を取得したのを機に孝氏が入社。建売住宅の販売も手掛けるようになり、経済成長の波

に乗って順調に業容を拡大していく。80年代後半になると、地価がみるみる高騰。土地が仕入れ値の何倍もの価格で売れても、新たに土地を仕入れる際にはその何倍にも跳ね上がり、借入金で賄わなければ事業が回らない状況となった。そのため勝治氏は、主力事業を売買から賃貸へと転換することを決断。販売用の建売住宅を賃貸住宅として運営し、賃貸収入による経営の安定化を図ることとした。

その後のバブル崩壊により、周辺の不動産事業者は次々と倒産。そうした中、早期に不動産賃貸業へと舵を切っていた同社は、少しずつ賃貸用不動産を増やし、以来、堅実な経営を実践できている。

経営危機を救った
トランクルーム事業

居住用物件の賃貸事業と並び、同社の収益の柱となっているのがトランクルーム事業だ。現在、33物件・1900室を自己保有・管理しており、同社の主力事業の一つとなっている。90年代の初めに、貸し工場・倉庫と

いった事業用物件の賃貸を手掛けるようになったことが、同事業を始めるきっかけに。当時は数百坪の物件を扱うことも多く、順調に業績を伸ばしていたが、コスト圧縮のため生産拠点を海外へ移す企業が増え、大型物件の借り手が徐々に減少。経営は一気に傾いた。業績回復の打開策を考えていた孝氏は「空いている工場や倉庫のスペース

スを小さく分割して、各家庭の押し入れ代わりに使ってもらうのはどうか」と思い付いたという。借り手のいない工場や倉庫周辺の住宅にチラシを撒いてみたところ、衣服や家財・趣味の道具等を保管したいと相当数の反響が得られた。そこで95年、トランクルーム事業を立ち上げた。

社員教育の一環として社員も畑に出るという。同社は、経営がどんなに苦しくても農地を手放さなかった。畑の上で養われるのは、儉約と努力、感謝の精神です。どのビジネスにも必要な姿勢であり、社員にもその精神を受け継いでもらいたい(孝氏)。



写真右：商業施設「深大にぎわいの里」内の直売所では、採れたての新鮮な野菜や果物を販売。地域住民と会社をつなぐ場でもある(写真提供：株調布みつぎ不動産研究所)



写真左：同社の原点である農業は今も続けており、孝氏は毎朝畑の様子を見てから出社するのが日課だという(写真提供：株調布みつぎ不動産研究所)

一方、同社の原点である農業については、グループ会社の(株)農業法人みつぎファームが志を受け継いで畑を守っている。現在約9000坪の農園を所有しており、200品目以上の野菜や果物を育て、出荷している。孝氏も、毎朝畑の様子を見てから出社するのが日課だ。年2回の収穫のピーク時には

畑仕事は社員研修の一環。
儉約・努力・感謝を継承

現在、孝氏の長男が事業承継の準備を進めているという同社。「当社のDNAともいえる、儉約、努力、感謝」の精神を受け継ぎ、これから先も地域に強く必要とされる会社であり続けることを目指してもらいたいと思っ