

企業
zoom up
エム・ケー

調整区域開発で、地域活性化

エム・ケー（株）は、不動産業界関係者では知る人ぞ知る優良会社。

設立はバブル経済の真っ只中だったが、バブル経済崩壊後にマンション・戸建ての住宅分譲から、社宅やビルなどの物件をオーナーから借り上げてテナントに転貸する「ヘッドリース」事業に業態を転換。現在もこれが主力事業の一つで、多摩地区や都心、埼玉県などにマンションやカー用品店、配送センター、介護施設などを展開している。

もう一つの主力事業が、市街化調整区域の開発だ。市街化調整区域では、農林水産業施設や公的施設などを除き、原則として開発行為は行われない。ただし、土地区画整理事業などによる開発行為は可能である。

ところが、行政施行の土地区画整理事業は時間や費用がかかりがち。地権者らが組合を設立する方法もあるのだがノウハウに乏しい。そこで昨今採用されているのが「業務代行者方式」だ。これは、行政が道路や上下水道などのインフラを整備しつつ、行政との折衝や企業誘致などの業務を、組合に代わって民間が行い保留地を取得する方法。この方法だと時間も費用も抑えられ、行政にも地権者にもメリットがあるのだが、取得した保留地を売却なり賃貸なりして資金化するにはタイムラグが発生するため、体力のある企業でないと対応できない。

この点、当社は前述のヘッドリース事業で十分に安定的な収入を得ているため、土地区画整理事業という息の長い事業でも受注できるのだ。市街化調整区域というだけで手を出さないデベロッパーが多数派の中で、着実に実績を重ねてきたことで、まさに「知る人ぞ知る」存在なのだ。

当社の実績としては、神奈川県では海老名市、相模原市。埼玉県では狭山市、日高市、飯能市。茨城県つくば市、千葉県成田市など圏央道沿線が多い。圏央道沿線は、物流センター向けに近年

快適な街、都市づくりを提案します



非常に注目されている地域で、前述の物件には著名なショッピングセンターも含む。埼玉県久喜市の「ネクストコア清久」は実に12万坪の大型案件で、4年越しのプロジェクトだったが、市の年間税収を4億円押し上げたそうである。これも固定資産税や事業税だけでなく、雇用が増えることにより地域の経済が活性化されることで生まれたものだ。

ただ、今後の日本は少子高齢化も進む。このため、地方で進んでいる「コンパクトシティ」についても準備は怠りなく、既存の市街化区域内でも再開発事業を進め、シャッター通りを活性化したいとしている。

小林社長は自社のことを「農耕型」経営としており、社員が一人前になるには「最低でも7年間」の経験が必要だそうだ。デベロッパーといえど不動産業界では花形だが、実は地道な作業の積み重ね。税法や農地、建設・不動産業界の諸法令に精通し、かつ関係各所との折衝など困難な仕事待ち受ける。そんな地道な事業を続けてきたから、ここに優良企業としてエム・ケー（株）が存在しているのだ。

（取材・文／東京西支店 車 克成）

会社概要

エム・ケー（株）
TDB企業コード：983908041
東京都日野市大坂上1-30-28 MKビル
電話042-589-0222
小林勁社長
設立：1988年11月、資本金：1億円
事業内容：不動産ヘッドリース、市街化調整区域開発、不動産管理
年収入高：109億9399万円（2016年1月期）
従業員：37名
<http://www.mk-corp.co.jp/>