

サンフロンティア不動産

中古ビルの再生事業を核に成長する総合不動産企業



堀口智顕社長

入居率が低い古いビルを改修し、魅力あるビルに再生させる事業で成長するサンフロンティア不動産（本社：東京都千代田区）。堀口智顕社長に経営戦略を聞いた。

サンフロンティア不動産は、古いビルを購入して、改修などを施した後、売却するビル再生事業（リプランニング事業）をビジネスの柱にしている。

東京の都心ではここ数年、大型オフィスビルが相次いで竣工し、都市再開発が脚光を浴びているが、一方で、街には依然として中小型の古いビルが多く、稼働率の低下が大きな悩みとなっている。

こうしたビルを、同社の企画力や賃貸仲介業で培ったノウハウを活用して、投資対象として魅力ある物件に再生させるのがリプランニング事業である。これまで手掛けたのは約40棟で、同社の売上高の8割を占めている。

“一気通貫”のビジネスモデル

最近の成功例には、東京・原宿にあった鹿児島県の職員寮がある。築30年を超えた、地上3階地下1階建ての鉄筋コンクリート物件。競争入札にかけられ、大手デベロッパーなど10数社が参加した。その中で同社が落札できたのは、ほとんどの業者が高級マンションへの建て替えを計画したのに対し、同社がビル再生の道を選んだことが大きい。

建て替えの場合、古いビルの取り壊し費用と新しいビルの建設費がかかるうえ、容積率の関係から新築ビルでは延べ床面積が削減されてしまうなどのデメリットがあった。このため、採算性を考える

と、大手デベロッパーでさえ、同社より高額を提示できなかった。古びた職員寮は今春改修を終え、高級賃貸マンションと店舗を併設したおしゃれなビルに生まれ変わり、結婚式・飲食店プロデュースのマザーズ上場企業が一括で賃借して運営している。リプランニング事業は、古いビルを単にきれいに改修す

ればよいというものではない。新たにテナントを確保して、ビルの稼働率を上げ、投資家に魅力ある物件にしなければ意味がない。この点で、過去10年以上にわたり、東京都心で不動産売買・賃貸の仲介、管理、リニューアルの企画などで実績を挙げ、地域の事情に精通した営業力を培ってきたことが大きな意味を持つてくる。

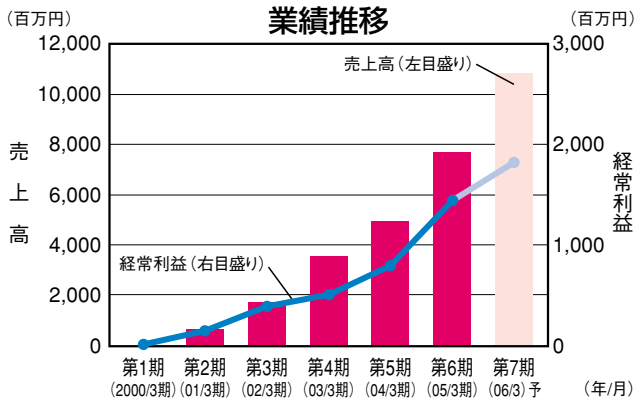
堀口智顕社長は、「当社の強みは、自前でテナント付けのできる営業力で入居テナントのニーズを把握しながら、再生プランを立てられること。企画立案からテナントの入居そして販売・管理まで、総合不動産サービスとして“一気通貫”で手がけられるので、高稼働の再生物件が実現できる」と語る。

この結果、2005年3月期の業績は、売上高が前期比55・1%増77億6000万円、経常利益は同81・8%増の14億3700万円と、高い伸びを記録した。

“人の役に立つ”社員を育てる

同社の今後の戦略のキーワードは「1・5倍」である。今後3年間は売上高、経常利益とも前年比1・5倍で成長することを目指している。

そして、その核は「人材育成」であると堀口社長は言い切る。「どれ



「人は何のために生きるのか」を入社を希望している全員に問いかけ、その価値観の共有にプレを許さない姿勢が強烈だ。

堀口社長は言う。「物の好き嫌いはどうでもいいんです。ただ一点、生きる目的の共有こそが社員間に信頼を生み出します。自分のためではなく、どれだけ多くの人の役に立つことができるか、これが私の仕事。そのためには私のエネルギーの注入と社員の教育投資にお金を惜しまない」と話す。

人材育成の基礎となる同社の3大方針は、利己主義より利他主義、誰にも負けない努力、絶対的積極である。哲学的に物事を考え、

「人生とは、仕事とは、経営とは何か」と悩み、模索する日々が5年間に渡って続いた。ある時、東日本八

堀口社長が学んだ経営の道

同社のこうした理念や考え方は、堀口社長が歩んできた人生と、出会った人々によって育まれた。こんなエピソードがある。31歳の時に独立したものの、バブル経済崩壊で不動産需要は落ち込み、苦労の連続。

「人生とは、仕事とは、経営とは何か」と悩み、模索する日々が5年間に渡って続いた。ある時、東日本八

鹿児島県の東京職員寮を生まれ変わらせたリブランニング事業

テンルームス表参道 (渋谷区神宮5丁目)



「一流の経営者は生き方が違う」と志を新たにし、次の勉強会に参加すると、中村氏は「経営とは、社員を守ることです」と話し始めた。いままでどうやって社員をうまく使うかということばかり考えていた堀口社長は「バットで頭を殴られたような気持ちだった」という。それ以降、社員を大切にすることが同社の経営

ウスの創業者、中村功氏が講師を務めるベンチャー経営者の勉強会があることを知った。問い合わせると、近々、都内のホテルで6時半から開かれるので出席しては、という返事。当日は夕方5時に仕事を切り上げ、ホテルに駆けつけた。しかし、指定の部屋を訪れても関係者は誰もいない。おかしいと思って、ホテルの従業員に尋ねると、勉強会は午前6時半からだったことが分かって、衝撃を受けた。

理念の根幹になった。続いて、人生の師となったのは、京セラの創業者、稲盛和夫氏である。勉強会「盛和塾」に参加して、仏教者である稲盛氏が説く「利他の心」に触れ、「人のために役立つ」ことに人生と仕事の意味を見つけた。

サンフロンティア不動産株式会社

設立 1999年4月
 資本金 4億9115万円
 社員数 121人(2005年4月1日現在)
 株式公開 2004年11月JASDAQ上場
 本社所在地 千100-0006 東京都千代田区有楽町1-2-2 東宝日比谷ビル13F
 電話 03-5521-1301
 FAX 03-5521-1421
 URL http://www.sunfrt.co.jp

「これまで、会社はまだ草創期にあると言っていた堀口社長は、今年はじめで「成長期に入った」と社員を前に話し、さらなる成長に自信を示している。