

# トピックス Topics

## エム・ケー株式会社

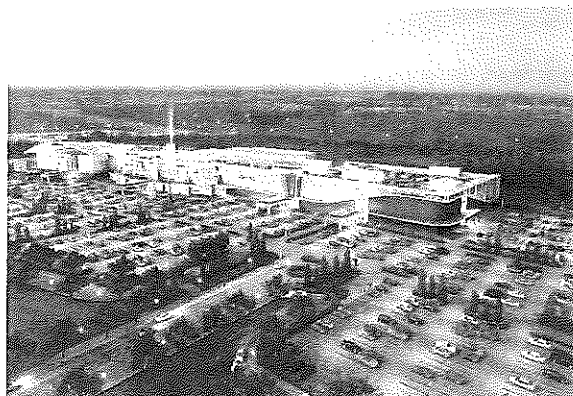
「土地は売買から活用へ、  
オンリーワンの不動産事業を展開」

2013年3月、茨城県つくば市に敷地面積65,000坪の多機能複合ショッピングセンター「イオンモールつくば」がオープンした。

オープンに至るまでの12年間、100名を超える地権者の同意を取りまとめ、開発許可を取得、イオンモールを誘致し造成工事まで一貫して手掛けたのがエム・ケー株式会社である。当社はこうした、原則として建物などが建設出来ない市街化調整区域の開発に数多くの実績とノウハウを有し、事業を拡大している。今回は12年と特に長い時間がかかったが、事業に要する期間は3～7年間かかるのが平均的だ。この間地権者・事業者・行政機関の利害関係を調整し、さらには消費者ともコミュニケーションを取りながら開発を進めるには、不動産に関する多面的で総合的なノウハウが欠かせない。だが、大手不動産企業では5年を超えるような中長期のプロジェクトは推進しにくいのが現状である。そこを当社は、目先の利益を獲得する従来の「狩猟型」の不動産ビジネスでなく、種を蒔きじっくりと育てて収穫する「農耕型」ビジネスとして事業化した。

もう一方で当社事業の柱として注目されるのが、ヘッドリース事業である。これは寮や社宅、ビルなどの物件をオーナーから借り上げテナントに賃貸するものだ。当社では物件の企画・設計からテナント企業の募集を代行し、商業施設や住居施設だけでなく、倉庫や物流センター、特定介護施設など時代のトレンドを読み、それを先取りすることに注力してきた。このヘッドリース事業および自社保有の収益ビルからの賃料収入だけで年間25億円を上げ、従業員が50名に満たない少数精鋭の当社の一般管理費を賄うには十分な金額となっている。このため市街化調整区域の大規模開発で得た収益はすべて利益に直結するほか、長期プロジェクトを推進する安定した資金力となり、金融機関からの信用にもつながっている。

イオンモールつくば



こうした独自のビジネスモデルで躍進する当社の原動力が、創業者で現社長の小林勁氏であることは間違いない。しかし一方で、同氏を支えて事業を推進する精鋭の幹部と自立した社員がいることも見逃せない。当社はピラミッド型の垂直型組織ではなく、ブドウの房のように横のつながりを重視した水平型組織となっている。世の中の流れをしっかりと観察してとらえ、特に政府が進める補助事業についての的確に事業に落とし込むことを心がけている。具体的には毎朝全員参加で1時間のミーティングを開催。全員が全体の仕事を把握するとともに、各人それぞれが経営的な視点を持って、お互いに意見を交わしながら担当するプロジェクトを進めている。

小林社長は創業者として自分の目が届く範囲は社員数50人、1人年間3億円で計150億円までとしており、それは今年度にも達成される。今後は3年後を目処に娘婿である渡辺雄一郎氏が経営を引き継ぎ、200億円・200年企業を目指した飛躍を期すことになりそうだ。

現状はこれまでに手掛けたプロジェクトの実績が評判を呼び、市街化調整区域の開発において当社はすでに欠かせない存在となっていることから多数の引き合いが寄せられるとともに、いくつものプロジェクトが同時進行している。地権者・行政・デベロッパーとウィンウィンの関係を構築し、なにより地域に多大な活力をもたらす当社の今後に対する期待は一段と高まっている。

### 会社概要

エム・ケー (株)  
 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 (こばやしつよし) 社長  
 資本金：1億円、設立：1988年11月  
<http://www.mk-corp.co.jp>