

# 企業探訪



〔当社つくば本社全景〕

## 一誠商事 株式会社

代表取締役会長 五十嵐 翼 氏

聞き手／筑波総研 株式会社

取締役社長 小倉 利 男

文 責／筑波総研 株式会社

主席研究員 熊坂 敏彦

### ■会社概要

本 社：茨城県つくば市竹園2丁目2-4

設 立：昭和54年2月

資本金：1,000万円

従業員：162名

事業内容：不動産の売買、仲介  
賃貸及びその仲介と管理  
保険代理業、不動産コンサルティング

関連会社：株式会社 スマイルサポート

研究学園都市「つくば」を拠点に賃貸管理事業を含めた総合不動産業を営まれる一誠商事株式会社・代表取締役会長の五十嵐翼氏に、「つくば」と共に成長してきたプロセスや経営の特徴等をお伺いいたしました。（インタビュー：平成25年10月31日）

最初に、御社の事業概要と業界内での特色をお教えてください。

当社の事業内容は、賃貸管理業、不動産開発分譲、不動産売買仲介、貸ビル業の4つの柱からなっています。そして、それらがほぼバランスしており、小粒ではありますが「総合不動産業」として歩んで参りました。テリトリーは、つくば市、土浦市を中心に「地元密着型」の営業を行い、地元の家主さん、地主さんとの長いお付き合いをすることをモットーにしております。

御社は、五十嵐会長が40年前に創業されたわけですが、その経緯をお教えてください。

私は大学時代に、資本主義の3原則は「土地・資本・労働力」であることを学びました。資本主義発展の基本は「土地」であり、「土地」はどのような事業を行うにも付いて回るものであって、未来永劫「土地」に係る仕事はなくなるだろうと考えていました。私の学生時代には石炭産業などが「斜陽産業」と呼ばれていましたが、そうした産業に就職しても自分の努力は報われない、



当社つくば本社玄関



五十嵐 翼 氏

できれば「土地」に係る不動産の仕事に就きたいと思っていました。

たまたま、証券会社に就職してしまいましたが、不動産業界に係わりを持ちたくて、自ら志願して不動産業界を担当させてもらいました。証券会社に8年3カ月勤めました。入社当時から30歳までに「脱サラ」することが「夢」でした。今から40年前、ちょうど30歳の時に、会社を辞めました。結婚して二人目の子供（長男の五十嵐徹社長）が生まれる時でしたが、自分の判断で会社を辞め、父に係わりがあった神立で創業しました。借家の土間に電話と机ひとつ、女房が電話番というスタートでした。社名の「一誠」は、「中庸」にある、「天下のあらゆることの成功する要因は、すべてただ一つの誠によるものであるから、それを忘れないようにすることが肝要である」から採ったものです。

宅建の資格は取得していましたが、不動産実務経験もなく、教わる人もいませんでした。「若さ」と「無鉄砲さ」のなせる技だったといえましょう。しかし、証券会社で調査部に在籍し、企業調査をしていた経験が役に立ちました。企業とは何か、会社とは何か、業績や収支構造等について学んでいたからです。それがなければ、どんぶり勘定の「町の不動産屋」で終わっていたかもしれません。お蔭で大勢の社員を採用して「不動産会社」に成長することができました。

その後の業容拡大のプロセスと経営面で工夫されたことなどをお教えてください。

私が不動産業を始めた40年前は、1戸建ての貸家の管理は地元の家主自らが行っていました。「家主と店子は親子も同然」といって、店子は毎月末の夕方に翌月分の家賃を家主に払いに行き、お茶をご馳走になって帰ったものでした。家主や店子のそうした仕事を代行し、増えつつあった県外の家主のニーズに応えようとしました。家賃の集金、督促、2年ごとの契約更新、値上げ交渉、メンテナンス、トラブルやクレームへの対応、空き室を埋めること等、家主に代わって「賃貸管理」を一括で引き受けたのです。これは、当時、同業他社があまりやっていたなかった業務であり、当社の成長の原点ともいべき業務となりました。現在、管理戸数は、15千戸台に達しました。

さらに、最近では、借主が親戚や友人に「連帯保証人」になってもらうことを肩代わりして、2カ年25千円の保証料で家賃保証を行うことを子会社・(株)スマイルサポートで行っております。こうして、賃貸管理、入居募集、家賃保証と業務を発展させ、この業務が順調に伸びてきました。当社が、「バブル経済」がはじけても大きな打撃を受けなかったのは、「賃貸管理業務」をコツコツと積み上げて安定収入源を確保できていたからです。

お蔭さまで、当社は、バブル崩壊後の「不動産



インタビュー風景

不況」時代に銀行さんに迷惑をかけなかったし、社員に給与と年2回のボーナスを払い続けることができました。何よりも、社員数を毎年増やし続けることができ、前年を下回ったことは一度もありませんでした。現在の社員数は162名に及んでいます。自慢できるのはそれぐらいでしょうか。

「つくば」は今年で閣議了解以来50周年を迎えますが、御社は「つくば」と共に発展してこられたように思われます。「つくば」と共に歩まれた歴史の中で、特に画期的だったことはどのようなことでしたか。

当社の40年の歴史の中で、「つくば」に出てきたことが最大の転機であったと思います。1985年のつくば科学万博（「EXPO85」）の半年前に、「つくば」に営業所を出しました。「EXPO85」で「つくば」は世界的に知名度が上がり相当なスピードで発展すると予想しました。思った通り「EXPO85」終了後も、半年で空き室が埋まってしまう勢いでした。

そこに「バブル経済」が発生し、当社本社付近の土地は坪1,000万円まで高騰しました（今は100万円程度になりましたが）。そうした中で、当社はバブルに溺れることなく、「賃貸管理業務」を大事にし、「地元密着型」の経営を重視して、いたずらに規模の拡大をしませんでした。不動産業は、莫大な資金、資産があれば別ですが、人材が資産です。人を育て、優秀な人材をつくることに注力しました。その上で、神立、つくば、土浦、阿見、つくば桜、守谷、みらい平、ひたち野うしく、研究学園と店舗展開を進めました。

「つくば」中心に営業を展開するようになって、もう一つの画期的な出来事は、つくばエクスプレス（TX）の開通でした。「つくば」と秋葉原が45分で結ばれるようになったことは予想外でした。

都心部との距離が縮まり、「つくば」はさらに発展の機会を得た訳です。当社もこうした事業環境に恵まれて成長することができました。

もっとも、TX沿線開発が落ち着くまでにはあと15~20年はかかると思います。まだまだ沿線に造成地はありますし、そこに人口が張り付くまでには時間がかかります。したがって、私どもの仕事はこの先相当長く続くということでもあります。来年には沿線にまた支店を開設する予定です。

五十嵐会長は、「つくば」に進出されて以来、事業環境に恵まれたとおっしゃられますが、それ以上に会長に「先見性」がおありだったからそうした成長機会を捉えて事業を発展させることができたものと思われます。

私の「先を読む力」や「着眼点」は、先ほど申し上げたように、証券会社の調査部時代に培ったものですが、そこで、先のことを予測する習慣がついたようです。

五十嵐会長は、経営面のポイントを「人材育成」におかれています。どのように実行されてきたのでしょうか。

「人は石垣、人は城、情けは味方、仇は敵なり」といいます。当社の発展のため、店舗展開のためには「人材の育成」が最大の課題でした。新人教育、中堅社員教育、リーダー教育にお金と時間をかけています。外部の機関にも社員研修を依頼しています。また、社内で様々な会議が多いことも特徴です。私が社員によく言うことは、「会社のレベルは社員のレベル。社員のレベルが会社のレベル。」ということです。会社のレベルを上げるには社員のレベルを上げる必要が



五十嵐会長の「座右の銘」の額と共に

あります。また、有能な人材の中途採用は常時行っております。

御社が本拠地とされる「つくば」地区が今後さらに発展するためにどのようなことが重要であるとお考えですか。

「つくば」は、「EXPO85」以降「世界のつくば」になったわけですが、「研究学園都市」の機能や魅力を維持するうえで「教育のレベルを維持・向上させること」が重要であると思います。また、「つくば」は、東京の「ベッドタウン」ではなく、都市機能が全て揃った「地方都市」であると思いますが、今後もっと「人口を増やす施策」を施してゆくことが必要だと思います。さらに、「国際都市」として発展してゆくことも引き続き重要でしょう。当社でも、筑波大学を卒業した帰国子女や中国人の女性などを採用して、「国際化」に対応しております。

筑波銀行も「つくば」の一等地に本部ビルを造られ、「つくば」を本拠に活動されていますが、「先見の明」があったと思います。「つくば」周辺の開発は今後長期にわたって続くと思われま

ありがとうございます。私は、「つくば」はいずれ「政令指定都市」になるであろうと楽しみにしているのですが、「つくば」に本拠を置く御社もますます発展することになりますね。最後に、会長の「座右の銘」をお教えてください。

「世のため、人のためになるかならないか、が商売の原点である」。世のため人のためにならなければ事業は本物ではなく、長続きもしないと思っています。また、経営者としての判断のよりどころは、「会社のため社員のためにプラスかマイナスか」常にそれを心掛けています。

本日は、月末のお忙しい中、長時間に亘ってお話をお聞かせいただきましてありがとうございました。御社のますますのご発展を祈念いたします。



写真左：五十嵐翼氏 写真右：小倉利男