



2020年、JR「高崎」駅近くに  
同社の社屋を建設

### 労働時間圧縮しながらも 売り上げ・利益を成長

貸管理業が伸びる」という話を耳にし、  
主軸を管理業に移すことに。  
早速オーナー営業を開始するも「管  
理は不動産会社が無料でするもの」と  
考えているオーナーばかりでなかなか  
受託は取れなかった。しかし「面倒だ  
から有料でも任せてしまいたい」とい  
ったオーナーから管理を受託。同社が  
提供するリフォーム提案、清掃等の日  
常管理の徹底により入居状況が改善し  
たことで、近隣のオーナーからも管理  
の依頼が入るようになり、管理戸数を  
徐々に増やしていった。

2021年、川本氏が代表取締役会  
長に、川本氏の長女の婿である三輪氏  
が代表取締役社長に就任し、以降は二  
人で経営の舵取  
りを行なってい  
る。群馬・栃木  
に計9店舗を構  
え、管理戸数1  
万2000戸超、  
グループ会社含

め従業員150人超を擁するまでに成  
長した同社だが、それを支えているの  
が同社の最大の財産である。人材だ。  
不動産業界は一般的に離職率が高い  
ことで知られる。同社も「以前はでき  
る人ほど辞めていくという状況に悩ま  
されていた」と三輪氏は振り返る。そ  
こで社員の定着に向けコロナ禍前から  
さまざまな取り組みを重ねてきた。  
歩合の割合が高かった給与体系につ  
いて、固定給を基本とする形に変更。  
入社後のミスマッチ発覚をなくするため  
にインターン制度も導入し、さらに長  
時間労働、休みが少ない環境を改善し  
ようと9〜18時だった店舗の営業時間  
を10〜17時と2時間短縮。会社の営業  
日自体も年間で5日間減らすなど、ワ  
ークライフバランスに配慮した制度変  
更を実施。大英断だったが「収益に影  
響はなく、むしろ伸びている」（三輪  
氏）そうで、Win-winの改革を  
実現させた。それを支えているのがD  
Xだ。加盟しているFCが提供する管  
理システム等を積極的に導入し、業務  
効率アップを進めた。「オンライン内  
覧やIT重説等もエリアではいち早く

着手し、成果につながっています」（川本  
氏）。コロナ禍後も、業務効率の観点  
から積極的にITを活用。今でも全貸  
借借契約におけるIT重説の実施率は  
約6割だという。  
こうした数々の取り組みが社員のモ  
チベーションアップにつながり、離職  
者は激減したという。  
**買取依頼に応え  
賃貸事業を拡大**  
「相続などを契機に『所有物件を売  
却したい。買い取ってほしい』と依頼  
されるケースが増加。ニーズに応える  
形で積極的に買い取りをしています」（  
川本氏）と、最近では物件を買い取っ  
て運用する事業も拡大している。買い  
取りを依頼される物件は、空室率が高  
い物件や、所有者が遠方に居住してい  
る相続物件がほとんど。同社では買い  
取り後、リノベーションやリフォーム  
を行ない、一部は投資家に売却、その  
他は自社保有物件として運用してい  
る。「管理費に加え賃貸事業による固  
定収入を増やし、経営を盤石なものに  
していきたい」（三輪氏）。



# DX推進で働き方改革を実現。 相続物件の活用等、新事業拡大も

(株)群馬総合土地販売 (群馬県高崎市)



賃貸仲介・管理を中心にコンサル、  
空き家管理なども含め幅広く事業を展  
開しているのが(株)群馬総合土地販売  
(群馬県高崎市、代表取締役社長・三  
輪圭一氏、資本金5000万円)。バ  
ブル経済の崩壊を機に事業の主軸を賃  
貸管理へとシフト。今では1万200  
0戸超を管理する、群馬県内ではトッ  
プクラスの賃貸管理会社に成長した。

### 「羽振りが良さそう」と 実務経験ゼロで開業

同社は、現・代表取締役会長の川本  
裕明氏が創業。同氏は脱サラ後、群馬  
県内で広告代理業等を手掛けていた  
が、「サラリーマン時代に営業で不動

産会社を訪問すると羽振りが良さそう  
に見えた」（川本氏）ことから、不動産  
業も展開しようと、1975年に宅建  
業免許を取得し、同年、群馬総合土地  
販売として不動産業を開始した。

JR「高崎」駅からほど近いビルの  
3階に店舗を構え実務経験なしでスタ  
ートしたが、当初から事業は順調だっ  
た。「開業早々『事務所を探している』  
というお客さんが来店」（同氏）。希望  
条件を聞き、地域を自転車で行き回り  
「貸事務所」「貸家あり」の張り紙をチ  
ェックして情報を提供、無事取引は成  
立。その後も依頼が途絶えることはな  
かったという。86年に法人化し、不動  
産業に軸足を移した。



(株)群馬総合土地販売  
代表取締役社長  
三輪 圭一 氏



(株)群馬総合土地販売  
代表取締役会長  
川本 裕明 氏

仲介取引に加え、買取再販等も手掛  
け売り上げを伸ばしたが、そんな折バ  
ブル経済が崩壊。借入金の返済に頭を  
悩ませる日が続いた。地域の同業者と  
情報交換しているときに、「今後は賃