

「地域との交流」をテーマに  
テナントの空室活用に挑む

取材先 むさし企業株式会社

ビルテナントの空室問題に頭を悩ませるビルオーナーは多い。費用をかけてリノベーションを施しても、思うような効果が得られないケースも多々あり、古くて立地の悪い物件ほど苦戦を強いられて、空室が空室を呼ぶ悪循環に陥っている。オーナー目線の発想を捨て、地域との関わりを大切にすることで、満室稼働や賃料アップに成功した「LDK 覚王山」の事例を紹介する。

## 空室のテナントから 町の交流拠点へ

名古屋市千種区にある覚王山地区は、その名の由来となった覚王山日泰寺をはじめとする歴史ある建物とおしゃれな街並が混在する人気エリアで、名古屋の住みたい街上位に名を連ねている。

そんな市営地下鉄東山線「覚王山」駅から徒歩6分の場所に、「LDK 覚王山」がある。地上7階建ての1、2階を事務所、上層の5階を主にワルルームの賃貸マンションとするロードサイドの郊外型物件だ。

築25年を経過したビルは、2階の事務所部分204坪が1年以上も空室となっていた。設備などの老朽化も進み、見積りを依頼したりフォアム会社からは原状回復工事と設備交換で3,000万円以上は必



▲ LDK 覚王山の外観



BEFORE



AFTER

要と言われていた。

それを原状回復せずに天井などは壊したまま塗装するなどして事務所から店舗へと3分1約1,000万円改修。「まちのツリハウス LDK 覚王山」としてテナントを募集すると、分譲貸しでは満室稼働が可能となった。更に、地域との交流拠点としての知名度も上がり、人の集まるビルへと生まれ変わった。

このプロジェクツの仕掛け人は、ビルのオーナーであり、東海エリアで不動産業を営む「むさし企業」の共同代表・横山篤司氏。地域活性化型商業施設再生事業の成功事例の立役者として、注目を集めている。

## 不動産オーナーが担うべき ソフトリノベーション

横山氏が共同代表を務めるむさし企業は、創業昭和8年。もとは名古屋駅前で旅館を営んでいたが

もある覚王山で、家族と一緒に過ごせる場所をコンセプトに据えた。地域コミュニティへの寄与をコンセプトにしたことで、家賃や敷金、周辺相場といった大家の発想をすべて捨て、売上連動型家賃とした。これによって入居時の敷居が下がり、ダンススタジオやデザインサービスなどのテナントが入居。分割貸しの場合は消防法上、共用部の通路面積で大きく減床してしまうため、共用部にカフェ催事店を設けた。設計の監修をしたのは、リノベーション大手の(株)ブルースタジオ。費用を抑えた改修で、ありきたりな事務所フロアがおしゃれな店舗フロアに変身した。

「これまでの空室対策はリフォームやデザイン会社主導によるハード面のリノベーションばかりが話題になってきましたが、これからは不動産所有者や施主主導で賃借人の長期入居や収益性に目を置き、入居者、テナント、地域のニーズと連動した空室活用モデルを集めていく必要があると考えています」。横山氏は、この手法を「ソフトリノベーション」と呼んでいる。

入居しているテナントは、前述したデザインサービス、ダンススタジオ(定期借家5~10年契約)のほか、古書販売の五つ葉文庫、全国で託児預かりサービスを行う「As Mama」などとカフェスペースやキッズスペースで運営協力をしている、随時イベントを行っている。結果として、イベントに参加した人がカフェを利用したり、ダンススタジオに興味を持ったりして、相乗効果を生んでいる。デザインスペースに通うお年寄りやキッズルーム

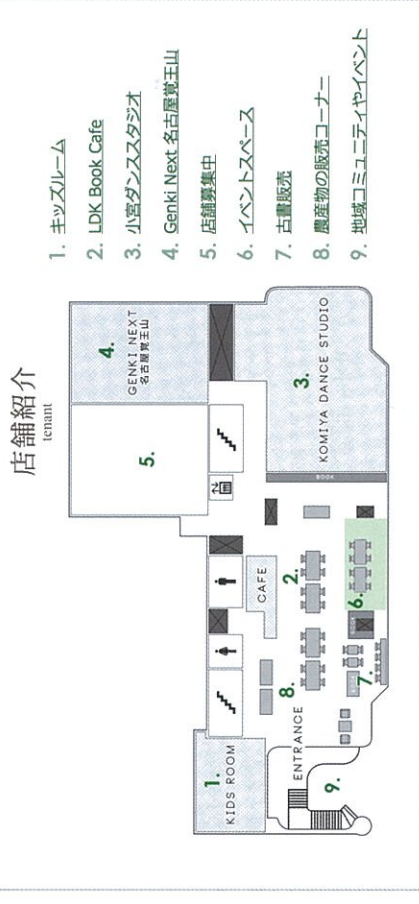
また、横山氏は経営学院不動産オーナー「REIBS」の代表も務めている。REIBSとは、2014年春に開校した日本で唯一の不動産オーナー育成のための実践型ビジネススクールであり、不動産業界の地位向上と不動産オーナーが継続して学びあえる場をつくることを目的としている(<http://www.reibs.org/>)。



むさし企業株式会社  
共同代表 横山篤司氏

## 会社概要

- 会社名/むさし企業株式会社
- 所在地/愛知県名古屋市中区
- 設立/1933年
- 代表取締役/横山高司・横山篤司
- 従業員数/20人
- 事業内容/ビル・マンション・店舗・駐車場等の不動産賃貸業、不動産の仲介・開発・空室ソリューション業、介護デザインサービス業、地域型商業施設 LDK 覚王山の運営業、ビジネススクールの経営業、海外商社業など。
- 関連会社/株式会社LDK77(江外)、一般社団法人不動産オーナー経営学院、株式会社セブチ
- (公社) 全日本不動産協会(公社) 不動産保証協会
- U R L / <http://www.musashikogyo.com>



▲ 2階店舗スペースのフロアマップ (<http://www.ldk-tk.com/>)

## 交流スペースを軸に 相乗効果が生まれる

で遊んでいる子どもたちとの触れ合いが生まれ、様々なイベントによって遠方からも客が集まったりと、予想外の展開もあった。

更に、3階から上の賃貸マンションでは、1割の家賃アップで成約するようになった。「目指すのは、このマンションに入居したいファンを増やし、カフェを通してイベント発信や近所との交流などによって、入居者間のコミュニティを再構築すること」(横山氏)。

また、横山氏は経営学院不動産オーナー「REIBS」の代表も務めている。REIBSとは、2014年春に開校した日本で唯一の不動産オーナー育成のための実践型ビジネススクールであり、不動産業界の地位向上と不動産オーナーが継続して学びあえる場をつくることを目的としている(<http://www.reibs.org/>)。

「LDK 覚王山は、多くの支援者の力なしには成しえなかった事業。同じような悩みを抱える不動産オーナーや事業の後継者とともに、全国で活動していきたい」と横山氏は語る。