2019 12·9 毎週月曜 第5週除く 第1129号
週刊ビル経営
発行所 ㈱ビル経営研究所 〒104-0061 東京都中央区銀座7-17-12 2F
TEL 03(3543)7421 FAX 03(3543)5839
発行人 垂澤清三 年間購読料30,000円(税込)

編集後記

「もみじの小路」の取材をするために11月23日に京都へ。朝6時発の品川始発の新幹線に乗車。8時には京都駅について一服していた。内外からの観光客が多くいるなか、スーツ姿で練り歩く。チェーン店系カフェを2軒はしごして、ちょっと寄り道をしながら、目的の取材をこなす。そのあとに「京都らしいご飯」を食べようと1人で「京都」駅近くを放浪。それっぽいお店を見つけるも、19時閉店だったのか「お断り」。仕方なくホテルに併設されていたベトナム料理屋でバクチーのフォーを食して帰った。一人旅はやはり性に合わないな、と感じた年内最後の旅行でした。（萩原）

「ビルモール」がリニューアルしました。
https://www.biru-mall.com

テナント呼び込むキーワードは「京町家」

エリアと協奏する物件

歴史ある街の伝統を取り入れることで、稼働率や賃料、テナントリーシングに優位に働くことがある。京都エリアでは特にそのような試みが多いかもしれない。今でも京都らしさを重視する場所。街づくりにおいて「京町家」にも注目が集まっている。ここでは「京町家」の特徴を生かしたテナントビルと、築100年を超える京町家を活用した事例を紹介する。

▶2017年に改修を行ったテナントビル「Coto Glance姉小路通」

1棟シリーズ展開 PM実績を生かす

新築物件を「京町家」風にして、相場以上の賃料を実現している物件がある。

PM事業を展開しているエムズ・ウエスト（東京都千代田区）。京都営業所を開設して10数年となる。2013年からは京都市内で「Coto Glance」シリーズを展開している。既に6棟。テナントビルとしては2017年11月にオープンした「Coto Glance姉小路通」が最新の物件。また最新の物件としては2018年9月末に竣工した「Coto Glance鴨川別邸」があり、現在も新たな新築物件を開発中。

「Coto Glance」シリーズを展開する同社の強みについて、松浦淳夫氏は「これまで35年間のPM業務のなかでノウハウを築いてきました。それに基づく、オーナー様と共同で物件新築・改修の企画監理が当社の持ち味の一つと自負しています」と話す。

たとえば東京・小石川の集合住宅「LILIO 小石川」は2016年のグッドデザイン賞を受賞している。「大手デベロッパーにはできないデザイン性のある物件を企画できるのが当社ならではの強みです」ともした。それを京都市場にも持ち込んだ。

「京都は歴史的な街で当社のノウハウを存分に発揮できるエリアだと思いました。また長年、京都に営業所を展開していたことから地元とのコネクションも築いていました。そこで京都エリアで展開するビル・レジデンスのシリーズとして『Coto Glance』を展開していくことになったのです」（松浦氏）

利回り0%の空きビルを相場賃料1・25倍で8%に

「Coto Glance姉小路通」は地下鉄烏丸線「烏丸御池」駅、地下鉄東西線「京都市役所前」駅から徒歩5分の烏丸通と河原町通の間にある。通りには1663年（寛文3年）創業の鳩居堂京都本店や1804年創業の和菓子屋の亀末廣などがあり、近隣ではNTT都市開発（東京都千代田区）が「新風館再開発計画」を2019年末の竣工予定で進めている。

「Coto Glance姉小路通」は、築25年の空きビルだった。老舗も多いエリア。エリア内には「京都市中京区姉小路界隈築建築協定」があり、建築物の用途や形態に規制が設けられている。通常の開発会社であればハードルとなる。が、エムズ・ウエストにとってはチャンスだった。松浦氏は「当社は地域に馴染んだデザイン・企画をしていくことを得意としています」とした。空きビルを購入して、「姉小路界隈を考える会」とも連携しながらビルのリノベーション工事を行った。

物件はテナントビルとしてはユニークな、そして京都の風景に馴染む内装・外観となった。「和モダン」を意識して、木材を利用した格子を設置。また3～5階の事務所フロアには畳を敷いた。屋上には庇をつけたラウンジを設け、テナント関係者のランチやミーティングが行える場所とした。

このような物件は京都エリアでも少ない。それだけに注目を集めた。「テナントは工事中の期間に全て決定しました」（松浦氏）。1階には青山の有名フレンチ料理店から独立したシェフが開業。2階にも飲食店、3～5階にはネイルサロンや整体、建築設計会社が入居している。「京都市内でも京町家風のテナントビルは稀です。それだけに不動産会社や建築設計会社の方からも様々な興味関心を頂いています」（同）。

改修費用は約7000万円。延床面積は347・51㎡／約105坪。坪あたり約66万円。改修により、収益を生み出せなかった旧ビルの表面利回りは8%になった。改修による付加価値向上で、相場賃料をエリアの平均値に比べ1・25倍に設定した結果だ。

同社では「Coto Glance」シリーズを今後も年間で1～2棟のペースで進めていく構え。また実績を積み上げていくことで、建替えや改修案件での企画監修も積極受注の方針だ。

文化や街並みに馴染む物件づくり。築年数によって収益性の低下に有効な施策といえよう。

一方で実際の京町家を活用する動きもある。

築100年京町家を複合施設として活用

11月23日にオープニングセレモニーを行ったのが「もみじの小路」だ。阪急電鉄京都本線「河原町」駅から徒歩約7分、京都市営地下鉄烏丸線「五条」駅から徒歩約10分の松原通沿いに立地する。

もともと3連棟と2連棟からなる町家（敷地面積約300㎡）が連なっていた。長らく空き家となっていたことから、老朽化が進行。動物が住みつくなどしていたという。2018年の台風21号の影響により、改修か解体の選択肢を迫られることとなった。これらの町家を所有するakebiwa（京都市下京区）代表の駒井京子氏は「ここ数年、工事をしていると思ったらみんなビルになる。変わりゆく街並みを見るのがさみしい」として改修して活用していくことを決断。京町家の改修は技術や構法の観点から難しさがあり費用も高額となるため、「解体する方がよっぽど簡単だった」。しかし京町家の保存再生に向けて活動を行う京町家再生研究会（京都市中京区）が主導となり、改修工事は京町家の再生に携わる職人集団の京町家作事組（京都市中京区）が改修工事を行うことで、プロジェクトが実現した。

今回のプロジェクトには数社がテナントとして入居し、またプロジェクトにも参画している。京都市内で京町家の1棟貸し宿泊施設「紡」を展開するレ・コネクション（京都市下京区）も参画し、「もみじの小路」内で宿泊施設を運営していく。

オープニングセレモニーでは今回のプロジェクトに携わった関係者が挨拶。そのなかでテナント募集を行った京町家情報センター（京都市中京区）の松井薫代表は「このようなプロジェクトを通して歴史的建築物である京町家を残して、次の代に伝えていきたい」と話した。

「もみじの小路」は1棟貸しの宿泊施設以外にも飲食店やコワーキングスペースなどが入居する。人の流れの生まれる新しいスポットとなりそうだ。

▲事務所スペースは畳が敷かれている

▲会員制サロンの「サロン・ド・姉小路」

▲樹齢100年を超えるもみじの木がシンボル

▶挨拶するレ・コネクションの奥田久雄社長（京都市

オーナーとの共同事業も

エムズ・ウエスト
松浦 淳夫氏

創業して以来、35年間PMをメインにして事業を展開してきました。京都エリアでは十数年間、営業所を展開していて地元の市況や物件情報に触れてきました。「COTO Glance」は京町家風にしていることで、京都エリアだからこそ街並みやテナント・入居者に受け入れられるものとできています。当社ではオーナーから依頼を受けて物件リニューアルや新築の企画／監理を行っています。賃料・稼働率ともに向上できる、エリアに根付いた物件づくりに寄与していきたいと考えています。