

中央区に保有する天神パークビルの賃料単価は坪8,000円で、これよりも高くなっています。

全体の工事費用は3,500万円かかりましたが、これは、3～4年で回収できます。

## 4 取組の特徴

### (1) 街のおもしろさを多くの人に理解してもらう

それまで単独のテナントに賃貸していたスペースを小さく区切ってリーシングするという発想を実現するためには、このスペースと街のおもしろさを多くの人に理解してもらう必要があります。そのために、清川リトル商店街プロジェクト、小屋WEEKイベントを実施し、その後でリーシングを行うという段階的なプロセスを取っています。

### (2) リノベーションのすごさをアピールしてリノベーション市場を創出

単に、リノベーション物件に関心を有する潜在的なテナント層を対象としてマーケティングをするのではなく、「リノベーションっていいよね」「古いからいいよね」と感じてくれる人が増えるように、リノベーションのすごさを多くの人にアピールしています。

#### ◆ スケルトン状態



株式会社スペースRデザイン提供

その手法として、リノベーションの前の状況を見てもらうようにしています。セミナーなどでこのプロジェクトを紹介するときには、最初に廃墟状態の写真（従前のテナントが退去した後に行った改修時の写真）を見てもらいます。これによって、一般の方は、最初ひどい状態だったのが素敵な状態になることを知ることができます。このようにして、広くリノベーションの良さを理解してもらい、リノベーションの市場を生み出そうとしています。

### (3) 高賃料を得るための工夫

賃借する区画の範囲をテナントが自分で決めることができる、内装をテナントが自分でデザインすることができるといった自由度の高さがあることが、テナントの満足度につながり、周辺の賃料に比べて高い賃料を得ることができています。区画を小さくし、賃料の総額をそれほど高額にならないようにしたことも、賃料の単価が高くて入居者が確保できる要因です。

### (4) 入居者募集

スペースRデザインのホームページを中心に入居者を募集しています。イベントを実施する場合には、それをSNSで発信して口コミで情報を広げています。このように

#### ◆ ラウンジ



株式会社スペースRデザイン提供