

することで、宣伝費をかけなくても、関心を持っている人に情報が自然に伝わっていきます。こうしたプロセスを通じて、この物件に興味を持つ人を生み出しています。

5 取組の効果

区画を小分けしてリーシングした結果、賃料単価は坪1万円、総額でも従前以上の賃料収入を確保することができています。

6 今後の展望

暫定利用として実施した清川リトル商店街の頃から、周辺の方々が遊びに来たりしていましたが、現在でも、街の人から興味を持って見てもらっています。今後、この地域を活性化していくための拠点となると考えられます。

スペースRデザインは、不動産の活用のためのコンサルティング事業を福岡市を中心に展開しています。新しいことを、コンサルティングの依頼を受けた物件で実施するのはリスクがあるので、吉原住宅保有物件でまず実験的な取組を行い、その結果をパターン化、普遍化してビジネスモデルを

構築しています。清川ロータリープレイスの経験が、新たな企画提案の内容として活かされ、不動産ストック再生のバリエーションが増えていくものと考えられます。

7 まとめ

新高砂マンションの1階部分は、それまでは単独テナントが入居していた場所でしたが、スペースRデザインはこれを、充実した共用スペースを有する、店舗とスモールオフィスが入る複合施設に変身させました。

この取組が成功したポイントは、これまでの仲介業務の経験から、福岡市内にスモールオフィスの需要があることを把握していたこと、スモールオフィス供給の経験とノウハウを有していたこと、入居希望者の満足度を高めるためにどのようなリーシング手法が最適なのかを考えるとともに、この物件単独で考えるのではなく、この物件が所在する地域の活性化と知名度の向上も念頭に置いて、清川リトル商店街、小屋WEEKといったイベントを実施したことだと考えられます。

【清川ロータリープレイス】物件データ

所在：福岡市中央区清川2-4-29

最寄り駅・徒歩時間：西鉄「薬院」駅・14分

構造：鉄筋コンクリート造7階建（2階以上は住居）

面積：約360㎡

建築年：1977年10月

従前用途：店舗

従後用途：小分けリーシング、店舗・スモールオフィス

工事内容：1階全部解体工事、天井配管やり直し、ラウンジエアコン、パッサージュ、螺旋階段、ファサード工事、区画割工事（専有区画）

工期・工事費：2015年から2017年まで、入居状況をみながら断続的に実施・3,500万円

事業への関わり方：

吉原住宅：オーナーとして、まちの人に親しみやすい建物にしていく。

スペースRデザイン：管理会社として、入居者さんにとって働きやすい環境をつくる。

事業スケジュール：

2015年11月 テナント退去、1階解体

2016年3月～7月 清川リトル商店街開催

2016年8月22日～28日 小屋WEEK開催

2016年11月 螺旋階段の天井抜く、トークイベント開催、区画募集スタート

12月 テナント第1号「hue」がオープン

2017年1月 ガイドロータリー（レンタルスペース）運営開始

1月～7月 “オープンプレイス”として月1回イベントや自由に見学できる日を設定

4月 ガレージオフィス完成、ラウンジ完成、ラウンジエアコン工事

6月 カフェテナントの工事