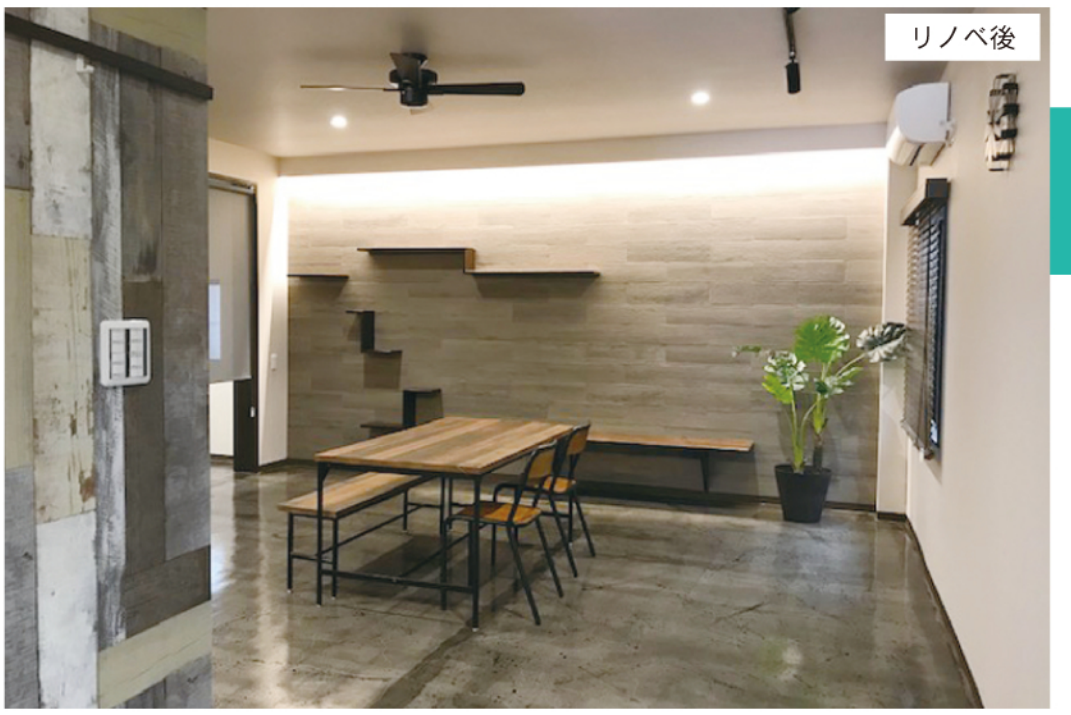
不動産の日 9/23

「個」空間で間口広げ

空き商業ビル活用 住居狙いが逆転！

とまとビル（浦添市）

とまとハウジング、Maki Desing



ビル購入時の空きテナントはペット可住宅として土間床の広々としたワンルームにリノベ。インテリアコーディネーターでもある上原さんが家具やアートもしつらえた。他物件との差別化を図り、賃料アップや早期入居を目指した

住居用が時代に合う

不動産業を営むとまとハウジングは、現事務所の移転を見据えて、4室中2室が空いていた築30年余の商業ビルを購入。空きテナントを住居用にリノベしたところ、プライベート感覚が受けて新たなテナントの入居が決まった。その後に空いた1室を、同社のサテライトオフィスにしている。

「既存物件の活用のカギは、時代に沿った工夫で周りの物件と差別化すること」と同社の長松夕貴さん。その上で「同ビルはにぎわう通り沿いにありながら、まるで『自宅』のような空間を設けたことで、〝個〟を大事にする今の時代にマッチしたんだと思う」。

空き2室は「賃料は他より安いが、設備が古い。そのままでは借り手がつかず収益も見込めなかった」と長松さん。

ターゲットを絞り過ぎないリノベ

★用途・間取り柔軟な広々1ルーム

約15～16坪の土間床で仕切りがないので、いろいろな用途にアレンジしやすい造り

★時代に合わせて差別化

プライバシー性が高いビルの造り、「自宅」のようなプライベート感のある室内が時代にマッチ。他物件との差別化にも

ビルの奥手にあり、テナントへの出入りや室内は人目に付きにくい。これをプライバシーが守られた環境と逆手に取り、まだ数少ないペット可住宅へのリノベを依頼した。

アットホーム感好評

依頼を受けたMakiDesign（マキデザイン）の上原牧子さん。ペットとの暮らしに加え、「自宅にオフィスを構えるSOHOや店舗などの使い方も想定。用途に合わせてアレンジしやすい、全面土間床のワンルームにした」。

実際入居したのは、パーソナルジムとエステ。ジムを営む宮里真也さんは、「プライベートな空間で安心。オシャレでアットホーム感もあり、女性利用者に好評です。通り沿いだから店の宣伝効果も狙えた」と入居の決め手を話した。

長松さんは「柔軟かつターゲットを絞り過ぎず、間口を広げたのが早期入居につながったと思う」と振り返った。

一方のサテライトオフィスは、人目に付きやすいビル表側に。元飲食店の昭和感漂う雰囲気を残した室内は、オフィスというよりダイニングバーだ。リモートワークなどコロナ禍で変わる働き方に合わせた仕事場にはワクワク感があった。

（川本莉菜子）

サテライトオフィスの入り口は「何じゃこりゃ?!と驚くような隠し扉にした」と長松さん。青い置き物のところがドアノブ

元飲食店をリノベしたサテライトオフィス。「昭和の雰囲気を残してテンションが上がる仕事部屋にした」

カウンターもそのままで「息抜きできる場所に」。同社の民泊で使わなくなった家具を持ち込んでいる