

## ～ひとと街にワクワクを～ 地域密着型不動産会社としての街の価値向上への取り組み

株式会社エヌアセット 代表取締役 宮川 恒雄

当社では経営理念である「ひとの夢、安心、充実に貢献する」を実現するために「ひとと街にワクワクを」というコーポレートスローガンを掲げています。このコーポレートスローガンの具現化と地域密着型不動産会社が今後生き残るための施策として、3戦略+1(ドミナント戦略、商品サービスの多様化戦略、街の価値向上戦略+既存事業のサービス向上)という事業戦略を打ち出しています。

「街の価値向上戦略」では、我々の事業エリアである川崎市高津区を中心とした地域に、住みたいひと、住み続けたいひとを増やすことによってオーナーの資産価値を向上させ、その結果として当社の事業機会の創出を目指しております。具体的には住みたいひとを増やす「街の魅力発信やコミュニティ形成を推進するイベントの企画・運営」、住みたいひとをサポートする「賃貸仲介事業」、住み続けたいと思っただけのよう支援する「賃貸管理事業」、「街のひとを応援するための営利事業・非営利事業」を行っています。

今回は、「街のひとを応援するための営利事業」の一部をご紹介します。

### 1. コワーキングスペース、レンタルオフィス、レンタルスペース事業

nokutica (2017年12月にオープン)

東急田園都市線「溝の口」駅から徒歩2分の場所に、既取引オーナーが所有する築90年を超える診療所兼住居として利用されていた建物がありました。詳しくお話を伺ったところ、以前はオーナーのご両親が住んでおり、亡くなられた後は、活用されることなく思い出の品とともに長期間そのままにしていたとのこと。将来的には、所有する隣地マンションと共に建て替えできる可能性を残しておきたいとのことでした。「住みたい街・住み続けたい街」にするための事業をしたいという当社の想いと、フリーランスや自身のスキルを活かしたい方からの“自宅以外の仕事場が欲しい”というニーズが増えつつある状況



\* 街の魅力発信、街のひとを応援するためのイベント「野菜市」、「小学校へのキャリア教育サポート」の様子



\* nokuticaの外観

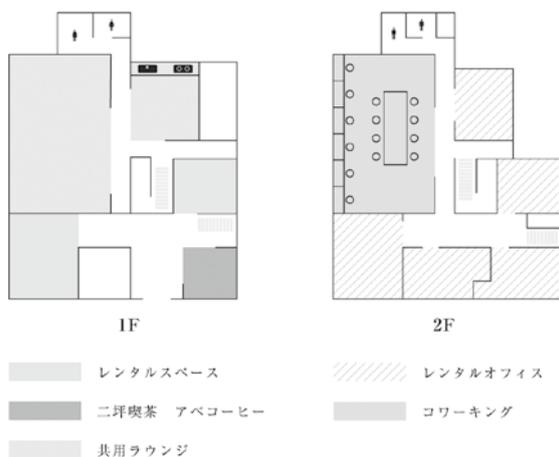
\* nokuticaの外観（写真：小川拓郎）

\* リノベーション前の外観

を踏まえ、当社からはコワーキングスペース、レンタルオフィス・レンタルスペースを設けた施設としての活用を提案しました。事業の立ち上げにあたっては、当社の想いに共感して下さる地元のオーナー2名と運営会社を設立し、建物を現況のまま借り受け、リノベーションを行い運営するスキームで進めました。

#### nokuticaの概要

- 1 F 受付、コーヒースタンド（二坪喫茶アベコーヒー）、レンタルスペース2か所、オフィス利用者用ラウンジ及びキッチン
- 2 F コワーキングスペース14席、レンタルオフィス5室



建物は大正ロマンを感じる洋館でデザインも素晴らしかったため、独特の雰囲気を残すべく、極力ファサード、内装を変えず現状を活かすことにしました。施工の最中は、“多くの方の思い出のある建物にしたい”というnokuticaのコンセプトに近づけるよう、街の方々とDIY塗装イベント等の取り組みを行いました。

1階にコーヒースタンド（二坪喫茶アベコーヒー）、受付にコミュニティマネージャーを配置したのは、街と施設との接点を生み出すためです。加えて、station株式会社が開発するコミュニケーションアプリ「station」をコワーキングスペース用に共同開発し導入することで、利用者同士のコミュニティ形成を促す等、コミュニケーションに重点を置いて運営を始めました。

このような工夫や多くの方に携わっていただいたお陰で、口コミだけでレンタルオフィスはオープン前から満室、コワーキングスペースもオープンから半年で事業採算にあうラインをクリアできました。レンタルオフィスの入居者は地元のクリエイター、プログラマ



\* エントランス、コワーキングスペース、レンタルスペース、レンタルオフィス（撮影：小川拓郎）



\*ラウンジでの外国人ウェルカムパーティーの様子 \*ラウンジでのライブイベントの様子 \*二坪喫茶アベコーヒーの様子

ーが多く、レンタルスペースは地元の方の展示会や販売会、ミーティング、同窓会、撮影会等、多種多様な用途で利用されています。想定外の場面で活用されていることに、運営側としても大変驚いています。

当社でも気分を変えてミーティングを行いたい時やセミナー会場、外国人入居者のウェルカムパーティー等で活用しています。

また当該施設利用者から事業拡大のための店舗や事務所、お住まい探しのご依頼をいただくなど、副次的な効果も現れています。

#### シェア型複合施設one (2020年10月～)

高津駅周辺にあった賃貸営業店舗の移転と本社機能の拡張で物件を探している中、既取引オーナーからご所有の店舗を貸し出す相談がありました。その店舗はオーナー自らが事業をしており、1Fは文房具、2Fはプラモデル等を販売する、地元ではよく知られた名店。しかし、ネット通販の広がりや新型コロナウイルスの影響もあり事業を別店舗に集約したいというご意向でした。当社としては歴史のある場所にただテナントを誘致するのではなく、街の価値を高めるようなスポットを

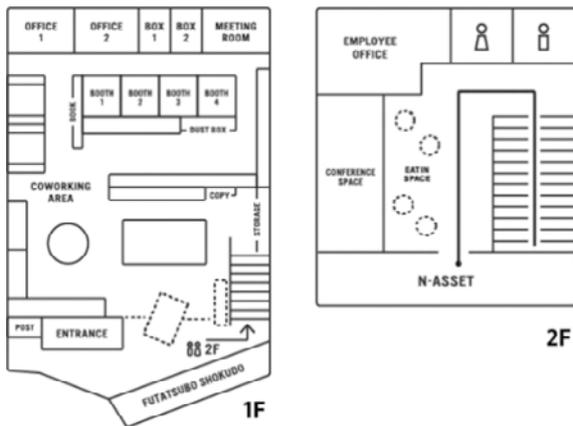
目指す方向性でオーナーと話を進めていきました。具体策を打ち合わせをし始めた頃は、新型コロナウイルスの影響から在宅勤務やリモートワークをする方が増え、前述したシェアオフィスnokuticaへの問い合わせが急増。ワークスペースのニーズの高まりを感じたことで、当社の本社及び営業店舗と、コワーキングスペース、レンタルオフィス、レンタルスペースに加えnokuticaで街と施設との接点を作る効果の高かったテイクアウトカフェをテナントとしたシェア型複合施設のオープンを起案。当社にてスケルトンの状態で借り受け、リノベーションを行い自社で運営するスキームで進めました。

#### シェア型複合施設oneの概要

- 1 F 受付、テイクアウト用カフェ(二坪食堂。一部施設内利用可)、コワーキングスペース、レンタルオフィス2室、防音個室2室、レンタル会議室
- 2 F レンタルカンファレンスルーム、共用スペース、エヌアセット北口店(不動産店舗)、エヌアセット本社、



\*シェア型複合施設oneの外観 \*oneの受付部分の現在(左)とリノベーション前(右)



この施設では、WITHコロナでの働き方に対応し、防音個室や簡易会議スペースなどの様々なワークスペースの設置、有線接続可能な安定したネット環境を整えました。

またnokuticaのオープン時に要望が多かったドロップイン利用を新たに導入。前述したアプリ「station」を導入することで施設内のコミュニティ形成を図るとともに、今後はアプリ内で施設のサービスを予約決済までできるよう準備を進めています。

レンタルオフィスは、オープン前から満室。コワーキングスペースは地元の方の個人契約だけでなく、法人契約で社員のリモートワーク先としても利用していただいております。またレンタルスペースである会議室やカンフ

アレンスルームは企業の相談会やミーティングで利用されており、当社ミーティングでも活用しています。

当社の社員は、自身の勉強のためにコワーキングスペースの無料利用やカフェ（二坪食堂）のドリンクや食事を社員割引価格で利用可能に。社内の福利厚生役割も担っています。

## 2. 保育事業：こころワクワク保育園（2018年4月開園）

保育園プロジェクトは、当社の新卒第一期生として入社した女性社員2名の「自分たちや社員の出産後も働きやすい環境を作りたい」という想いから始まりました。社内の環境整備に加え、当時の川崎市高津区には待機児童が多かったため、保育園を作ることで街や社会問題の解決に繋がると判断。当社の想いを形にするために外部に運営委託せず自社にて運営することにしました。地元の音楽教室「音の教室カリヨン」と提携し、子どもが表現することの楽しさを学べるプログラムと、月2回ネイティブスピーカーの英語に触れられるプログラムの実施など、特徴ある保



\* コワーキングスペースエリア



\* カンファレンスルーム

\* 二坪食堂の様子



\* ココロワクワク保育園の外観、プログラムの様子

育園を目指しました。

#### ココロワクワク保育園の概要

保育園の種類：企業主導型保育園

開所時間：7:30～20:00（基本保育時間7:30～18:30）

定員：44名

受入れ年齢：生後6カ月～就学前まで

自主運営のため、スタートからの3年間は慣れない保育事業の運営に大変苦労しました。開園4年目となった今は、年間行事やオペレーションが定着してきたこともあり、安定的に園を運営できるようになりました。現在は体を動かすようなプログラムや街とのコラボレーション(地元農園で芋掘り体験など)を意識したプログラムを充実させる仕掛けづくりに取り組んでいます。今後は、さらに街に開かれ、街のひとに愛される園を目指します。

以上、当社で取り組む「街のひとを応援するための営利事業」の一部をご紹介しました。この他にコワーキングスペース利用から個室オフィスへの移転のニーズに応えたモールオフィス事業、当社の管理物件へのシェアサイクル設置事業、全戸一括型インターネットサービスの導入事業等も行っており、現在も複数の新事業を計画中です。

今後も川崎市高津区を中心とした地域で、

「街のひとを応援するための営利事業」を積極的に展開していきます。そして、住みたいひとや住み続けたいひとを増やし、コーポレートスローガンである「ひとと街にワクワクを」を実現していきたいと考えております。