

空き家戸建てを借り上げ、オーナー費用負担無しの再活用事業、 空き家数全国2位の大田区にて第一弾を公開、入居者募集開始。

住む場所から働く場所へと価値転換したワークスペース「WORKING HOUSE 上池台」



オーナー費用負担無しで再活用する、空き家戸建て借り上げ事業の第一弾「WORKING HOUSE 上池台」の外観と内観（壁：塗装前）

不動産の再生をワンストップで企画コーディネートするJapan. asset management株式会社（本社：東京都港区、代表取締役：内山博文、以下「Jam.」）は、空き家の社会的課題を解決する糸口として、オーナー費用負担無しで再活用する「空き家戸建て借り上げ事業」を始動いたします。

その第一弾として、空き家数が全国2位の東京都大田区・上池台の閑静な住宅街の50坪の土地に建つ築42年の空き家を、Jam.が10年マスターリースの上、オーナー投資負担無しで、Jam.の自社投資事業として企画し、従来の住む場所から働く場所へと価値転換したワークスペース「WORKING HOUSE」として場を再定義、リノベーション改修を施し、今春から入居者の募集を開始しました。

今後、Jam.では、年間10棟を目標に空き家戸建てを借り上げ、再活用事業を展開していきます。また、株式会社エンジョイワークス（本社：神奈川県鎌倉市、代表取締役：福田和則）と共に、不動産特定共同事業法（※1）を活用し、増加する空き家戸建てを再生など、都心部のみならず、準都心や地方に多く点在する既存ストックの活用を通じて、東京一極集中から地方回帰を促進、地方創生に寄与する日本の未来の働き方、社会的課題の解決を目指します。

都市型オフィスビルでは得られない、空間的価値が魅力な「WORKING HOUSE」

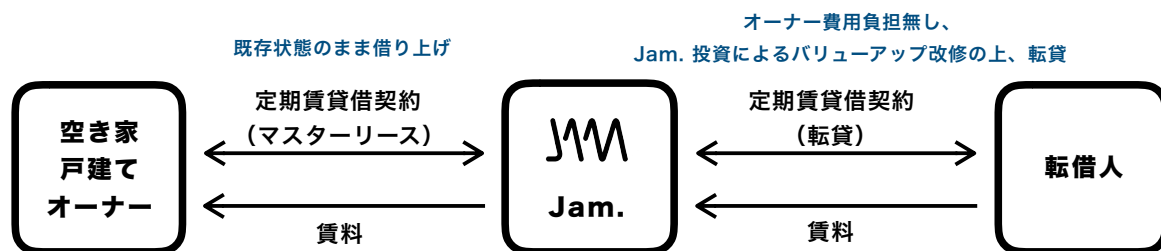
「WORKING HOUSE」は、“暮らすように働く”をコンセプトに、「住む場所」としての役割を終えた戸建ての「使い方」を転換・再定義。アフターコロナ時代のワークライフバランスを重視した働き方、多様な働き方を実現するニューノーマルな「働く場所」です。

戸建て一軒家の駐車場や庭、キッチンなどの水回りなど住宅ならではの機能や建物空間の魅力を引出し、従来の都市型オフィスビルでは得られない、働く環境に新たな価値を「WORKING HOUSE」は提供します。

※1) 不動産特定共同事業法とは、投資家から資金を募って不動産を小口化したうえで、それを元に売買・賃貸し、その収益を投資額に応じて配当として投資家に分配する不動産事業のことです。

「WORKING HOUSE 上池台」内覧・入居に関する問合せ先 → info@j-am.jp

〔 しくみ 〕 Jam. 空き家戸建て借り上げ事業



〔 特徴 〕 Jam. 空き家戸建て借り上げ事業

- オーナー費用負担無し
- 旧耐震基準の空き家戸建てに対応
- 相場賃料の5～7割にて借り上げ
- Jam. がバリューアップ改修費を投資
- 改修で建物の資産価値を向上
- 契約期間は最長10年
- 契約終了後は賃貸管理継続か、無償にて引渡しの上、自己利用や売却など選択可能

〔 立ち上げと社会背景 〕 Jam. 空き家戸建て借り上げ事業

「2018年住宅・土地統計調査」(※2)によると、全国の空き家数は**876万戸**、空き家率は**13.6%**と過去最高値となり、昭和63年から平成30年までの**30年間にかけて452万戸(114.7%)**も増加しています。一方で、**東京都の空き家数は約81万戸、空き家率は10.6%**ですが、全国の空き家数を市区町村別にみると、全国一位は東京都・世田谷区。次いで今回の計画地がある**東京都・大田区は全国二位、4万8080戸の空き家が存在**しています。

今回のケースのように核家族化の末、片親も他界して空き家となるような、高齢単身世帯の持ち家で住んでいる家を潜在空き家と捉えると、その潜在空き家件数は、全国の高齢単身世帯(638万世帯)のうち持ち家の割合が**66.2%、422万5千戸**。また、東京都でも高齢単身世帯(81万世帯)のうち持ち家の件数は**44万戸**もあることがわかります。

また、昭和の時代より良好な街並みを形成してきた戸建て住宅街において、規模が大きい為に流通価格が高く、流動性が低い建物とその土地は、切り売りされる一択しかないような戸建て流通市場に疑念を抱いてきました。良好な街並みを保存し、ストック型住宅市場への転換を実現する為に、戸建て流通市場の新たな選択肢として、本事業では、空き家戸建ての再活用に注力いたします。

また、昨今のコロナ禍によるテレワークの普及率は、東京都では58.7%でした(※3)。テレワークの普及に伴い、定刻出勤で満員の通勤電車に乗り都心部へ通勤する必要性もなくなり、ワークライフバランスの良い、車や自転車、徒歩通勤が可能な、準都心エリアや郊外への注目が高まっています。

空き家の社会的な課題解決をする糸口として、また一方で、アフターコロナ時代のニューノーマルな多様な働き方を実現するために、Jam.が、これまでに企業が保有する既存不動産ストックの活用事業やそのコンサルティング、不動産賃貸・管理、マスターリース事業などで培ってきたノウハウを活かし、空き家戸建ての存在意義を再構成し、新たな使い手に引き継いでいくJam.の自社事業として企画しました。

※2) 出典：総務省統計局の「2018年住宅・土地統計調査」(2019年9月30日発行)より

※3) 出典：東京都の「テレワーク導入率調査(第1737報)緊急事態措置期間中の2月後半の調査結果」(2021年3月5日)より

「WORKING HOUSE 上池台」内覧・入居に関する問合せ先 → info@j-am.jp

〔 特長 〕 _WORKING HOUSE 上池台

●専用利用スペース200㎡超の戸建てならではの多様な使い方、働き方を実現する空間

広い専有の外部空間やキッチンスペース、シャワールームの設え、また3つの用途を特定しない個室、約14㎡の収納スペースなど、都市型オフィスビルでは得難い、戸建てならではの機能や空間を価値に転換し、多様な働き方に適応する空間づくりをしました。

●通勤ストレスから解放された、ゆとりある働く環境を

ワークライフバランスの良い、車や自転車、徒歩通勤が可能な準都心エリアの立地。心身共にゆとりをもち、ゆったりとした環境の中で暮らすように働くことで、仕事の効率や質も向上します。

●駐車2台分の広い外構スペース

既存の門扉を撤去し、2台駐車可能に。荷物の搬入搬出、作業スペースにもなり、作業効率が上がります。駐車場の周辺相場は2.5万円/台ですが、利用料はもちろん賃料に含まれています。

●他社とのオフィスシェアが可能

複数社コンソーシアムで入居が可能です。

●入退去費用のコスト削減&即入居可能

改装可能や原状回復義務なし（協議による）、低額保証金で、より気軽に入退去できるしくみです。

●DIYや改装のご要望に対応可能

原状回復義務なし（協議による）でDIYや改装に対応します。ご要望に応じて、内装デザインからインテリアコーディネートまでご提案、ワンストップでサポートも可能です。（※有償サービス）

●デザイナー納谷新氏によるデザイン監修

戸建ての建物の特徴を生かしながら、内観は、木の柱や梁を現し、落ち着く空間づくりを。外観はオフィスとしての顔を意識して刷新しています。

〔 建物概要 〕 _WORKING HOUSE 上池台

- ・所在地：東京都大田区上池台4-5-7
- ・竣工（築年数）／改修 年月：1979年新築（築42年）／2021年3月改修
- ・敷地面積：168.06㎡（50.83坪） ・延床面積：134.68㎡（40.74坪）
- ・専有利用スペース：駐車場23㎡、庭19㎡、縁側スペース14㎡、テラス8㎡、倉庫2.4㎡、駐輪スペース0.6㎡
- ・構造・階数：木造・地上2階建て ・間取り：3SLDK
- ・用途：SOHO、店舗併用住宅（駐車場2台付）
- ・交通アクセス：東急池上線「長原駅」徒歩7分／東急大井町線、池上線「旗の台駅」徒歩12分
都営浅草線「馬込駅」徒歩15分／京浜東北線「大森駅」バス（行き19分、帰り17分）

〔 賃料条件 〕

- ・賃料：396,000円（税込） ・敷金：賃料3ヶ月分 ・償却：賃料1ヶ月分
- ・契約：定期賃貸借契約3年 ・更新料：0.5ヶ月分 ・入居開始：2021年5月初旬予定

〔 主な建物改修内容 〕 _WORKING HOUSE 上池台

- ・内装改修 ・ファサード部改修 ・サッシ一部新設 ・バルコニー屋根交換 ・耐震ブレース、プレート新設
- ・空調設備更新 ・換気設備更新 ・衛生設備機器更新 ・給湯設備更新 ・電灯設備更新 など

「WORKING HOUSE 上池台」内覧・入居に関する問合せ先 → info@j-am.jp



(プロジェクトメンバー) _WORKING HOUSE 上池台

- ・ 事業主、貸主 (マスターリース) : Japan. asset management株式会社
- ・ 企画、基本設計 : Japan. asset management株式会社
- ・ デザイン監修 : 納谷 新
- ・ 施工 : 株式会社青木工務店

(Japan. asset management 株式会社 について)



Japan. asset management

Japan. asset management株式会社は、用途変更など難易度の高い具体的なプロジェクトの建築マネジメントを中心に、既存不動産ストック活用事業をマネジメントし、中小ビルなど不動産を再生したいクライアント事業をワンストップでサポートする不動産・建築プロデュース会社です。

- ・ 会社名 : Japan. asset management 株式会社 (ジャパソアセットマネジメント、通称: Jam.)
- ・ 所在地 : 東京都港区白金5-12-24 T.BLDG. 2F
- ・ 代表取締役 : 内山 博文 (うちやま ひろふみ)
- ・ 設立 : 2016年8月
- ・ 事業内容 : 既存不動産の活用事業
(企画開発プロデュース、プロジェクトマネジメント、建築ディレクション)
不動産開発コンサルティング・コーディネート業
建築コンサルティング・コーディネート業
不動産賃貸・管理業、マスターリース事業
リノベーションラボの運営 (Inc-lineの運営)
- ・ 登録免許 : 一級建築士事務所 東京都知事登録第62996号
宅地建物取引業 東京都知事 (1) 第100897号
- ・ ウェブサイト : <http://japan-a-m.co.jp/>

・実績事例・

turn table _ホテルコンバージョンプロジェクト

日本初の宿泊機能を有するアンテナショップを渋谷に、Jamがマスターリースとして建物所有者と事業主 (徳島県) を繋ぎ合わせることで実現した公民連携の徳島県の魅力を発信する体験型施設。また、隣接する神泉児童遊園地(区立公園)をJamの投資により再生。渋谷区・近隣住民を巻き込み、合意形成の上で利用しやすい公園となるよう改修しました。



A-Building _一棟オフィスビルリノベーションプロジェクト

A-Building は、借り手側: 中小企業の「一棟自社ビル」という潜在ニーズに応え、貸し手側: 古ビルオーナーの負担軽減をするオフィス賃貸借を仕組みから再構築したモデルプロジェクトです。従来の賃貸オフィスの常識にとらわれず、築32年・代々木の古ビルをJamが総合企画プロデュースし、元家賃の1.5倍にバリューアップを実現しています。

