



信金中央金庫

SCB SHINKIN CENTRAL BANK

地域・中小企業研究所

ニュース&トピックス No. 2022-26

(2022. 6. 23)

〒103-0028 東京都中央区八重洲 1-3-7 TEL. 03-5202-7671 FAX. 03-3278-7048
URL <https://www.scbri.jp> e-mail : s1000790@FaceToFace.ne.jp

城南信用金庫 宮前平寮のリノベーションについて

とね かずゆき
刀禰 和之

ポイント

- 城南信用金庫は、2022年4月、同金庫宮前平支店に併設の宮前平寮をリノベーションし、コワーキングスペース付き賃貸住宅として開業した。
- 1992年に竣工した宮前平寮は、近年入寮者が減少しており、同金庫では地域活性化とニューノーマル時代の新しい住まい方に資するような有効活用策を検討していた。
- リノベーション後は、3階を「goodoffice 宮前平」とし、4階から9階を「TOMOS 宮前平」とする。賃貸住宅は30戸あり、うち10戸がマンスリー賃貸、20戸は一般賃貸となる。
- 駅から徒歩2分の好立地なことも奏功し、開業1か月後の2022年5月には賃貸住宅が満室状態にある。同金庫は他の職員寮（跡地）についても有効活用を計画している。

1. 経緯

城南信用金庫の宮前平支店は1992年に竣工した9階建の建物で、1・2階を宮前平支店、3階から9階までを宮前平寮（職員寮）として使用していた。しかしながら近年は、職員寮の利用ニーズが低下しており、同金庫は3階以上の有効活用策を検討していた。

当該建物は駅から徒歩2分の好立地にあり、またテレワーク普及などから近隣ではコワーキングスペースのニーズも高まっていた。そこで同金庫は、同建物の3階以上を用途変更すると同時に、コワーキングスペース付き賃貸住宅としてリノベーションすることにした。その後、2022年4月には「goodoffice 宮前平」「TOMOS 宮前平」として開業している（図表1）。

（図表1）物件概要

物件名称	TOMOS 宮前平・goodoffice 宮前平
所在地	神奈川県川崎市宮前区宮前平一丁目10番8号
総戸数	1R：30戸＋共用部（ワークスペース・キッチンスタジオ）
事業主	城南信用金庫
借上主体	（住居区画）小田急不動産株式会社
施行・運用	グッドルーム株式会社

（備考）図表1と図表3は同金庫資料より信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

2. リノベーションの内容

（1）コンセプト

リノベーションのコンセプトは、「地域活性化と、ニューノーマル時代の新しい住まい方」である。同金庫は、急速なテレワークの普及など社会ニーズの変化を見据えた資産の有効活用を目指し、同建物を宮前平支店とライフ・ワーク・コミュニティが融合したコワーキングスペース付き賃貸住宅にリノベーションすることにした。コワーキングスペースは、有料で近隣住民にも開放することで、地域交流の生まれる場を提供したいと考えた。

(2) フロア構成

同金庫宮前平支店の機能はそのままに、3階には入居者と近隣住民の利用可能なワークスペース兼キッチンスタジオ完備のコワーキングスペース「goodoffice 宮前平」を設置する。4階から6階の賃貸住宅「TOMOS 宮前平」は、入居者の多様なニーズに応えるため、4・5階をマンスリー賃貸（10戸）、6階から9階は家賃を抑えた部分リノベ（10戸）と、バリューアップしたフルリノベ（10戸）の合計30戸からなる（図表2・3）。共用部分には、ランドリースペースを有する。いずれの住戸も在宅勤務時の快適性向上のため、居室内にテレワーク用デスクを設置するなどしている。

(図表2) 建物の外観



(出所) 城南信用金庫HP

(図表3) フロア構成

4～9階	【TOMOS 宮前平】 8・9階（一般賃貸・フルリノベ） 6・7階（一般賃貸・部分リノベ） 4・5階（マンスリー賃貸）
3階	【goodoffice 宮前平】 キッチンスタジオ付きコワーキングスペース
1・2階	【宮前平支店】 （駐車場、エントランス含）

3. 契約関係など

同建物の所有者は同金庫で、リノベーションに要した費用も同金庫の負担による。また、リノベーションに関する改装工事などはグッドルーム株式会社が担当した。

同金庫は、3階のコワーキングスペースをグッドルームに賃貸している。また4階から9階の一般住宅は小田急不動産株式会社が「小田急の『安心』サブリース」で借り上げ、うちマンスリー賃貸についてはグッドルームがホテル長期宿泊提供サービス「hotelpass」と連携させて運営する。なお、賃貸住宅入居者の募集活動などは、グッドルームが運営するお部屋探しメディア「goodroom」を通じて行っている。

同金庫は、3階および4～9階の賃貸収入を小田急不動産およびグッドルームから徴収し、その収入でリノベーション費用を回収する形である。

4. 今後の展開

同建物は、東急田園都市線の宮前平駅¹から徒歩2分と好立地なことも奏功し、開業1か月後の2022年5月には一般賃貸が満室状態にある。マンスリー賃貸も長期滞在のビジネス客や定住先を持たないミニマリストの増加などを受け高い稼働率を誇る。

同金庫は、地域のニーズなどを勘案しつつ、他の職員寮（跡地）についてもリノベーションによる有効活用を計画している。

以上

¹ 渋谷駅から東急田園都市線で30分以内