不動産業界 SDGs

歴史ある「古木」を活用した事業を展開

来春には長野県内にシェアオフィス開業

不動産業界で「木」の可能性を生かす取り組みが注目されている。そのひとつに「木造ビル」。住友林業が2041年までを目処に70階建ての超高層木造ビル建設を発表して注目度があがったが、他のデベロッパーにおいても取り組みが進む。その背景にはSDGsの推進が挙げられる。そのような木の取り組みのなかで、山翠舎（長野県長野市）の取り組みは異彩を放つ。1930年創業の山上木工所から歴史ある古民家の移築や解体工事から出てくる「古木」の活用を進め、その活用の拡充に挑んでいる。

山翠舎
代表取締役社長
山上　浩明氏

古木の活用は80年代頃より店舗内装に使い付加価値付け

同社がこのような「古木」の活用を打ち出したのは近年になってからだが、実際に取り組んでいたのは80年代にさかのぼる。きっかけとなったのは当時の流行ファッションのひとつだったのが「アメリカンカジュアル」。セレクトショップも多く出店。そこでの店舗内装が海外から輸入してきた古い木材が使用される機会が多かった。代表取締役の山上浩明社長は「日本にも木材が多くあるなかで、わざわざ輸入して、というのが疑問でした。一方当時から古民家の解体や移築などを行う中で、古い木材を調達できる環境にありました。それまでは廃棄する以外になかったのですが、ショップの内装作りに活用できないか。これが現在の当社事業の原点となりました」と説明する。

このような「古木」の活用は店舗を中心に広がりを見せた。ひとつ事例を見よう。東京都・板橋区のある漬物屋。商店街のなかにある民家の1階で行っていたが、築年数が60年以上経過していたことから店の内観の見映えなどが落ちてきていた。同社はこの店舗内に「古木」の柱や装飾などを施工。店舗は商店街の名物店舗になったことで集客力も向上、不動産の価値向上にもつながっている。

▲古木を使ったことで集客力を向上させた坂井善三商店（左：BEFORE、右：AFTER）

このような取り組みを空室期間が長引く不動産のリーシングに貢献していこうと、今年の4月よりスタートしたのが「OASIS」。出店したい料理人と、テナントを誘致したい大家とをマッチングし、同社の「古木」を活用して集客できる店舗づくりを行う。店舗内装施工10年以上、計500件超の内装施工を行ってきた実績を生かす。同社が施工した店舗は長続きする「繁盛店」になることが多く、「当社がこれまで内装施工を行った店舗のうち8割は現在も営業を続けています」（山上氏）という。建物オーナーにとっても店舗事業者にとってもWIN－WINの関係をつくる。それを実現していこうと今年から料理人と家主のマッチングシステム「OASIS」をスタートさせた。

「FEAT.【SPACE】」とは知見共有しイノベーション

同社ではこのような活用、あるいは移築などによって古民家の活用を行ってきた。その活用メニューの新たな取り組みが始まっている。

そのひとつがイノベーションを起こすオフィス「FEAT.【SPACE】」だ。来春、長野市と小諸市で開業予定だ。ここでは働きやすい空間の提供と、地場の企業や名士といった良質な地域ネットワークの構築を目指す。空き家となっている古民家などを活用していく予定で、年内には長野市と小諸市で拠点を開設していく。入居者層として想定するのは、関東圏でワーケーションやリモートワークを取り入れているIT企業や、県内の起業家、個人事業主やベンチャー企業などだ。

また施設と同様の名称で古木を使った家具ブランド「FEAT.」も今年より展開している。イノベーションサロン内でも積極的に導入していくとともに、利用者が気に入ればその場で購入できるようにする。

「当社はこれまで主にBtoBをメーンに行ってきましたが、『FEAT』をBtoCのブランドとして成長させていきたいと考えています。戦前の建物に使われ、様々な人の物語や愛着が染みつく古木を多くの人に使ってもらい、その良さを体感してもらいたいです」（山上氏）

古民家を持つオーナーの多くが建物の解体を考えている。スクラップ&ビルドではなく、どのようにしてそれらを活用していくか。山翠舎ではそれをミッションにしている。

▲「FEAT.【SPACE】」のイメージ。様々な業界でキャリアを積んだ人や起業家、ベンチャー企業などが集まって、持っている知見や技術を融合させてイノベーションを引き起こす場に。（上：施設外観、下：内観）