

リノベーションによる土地開発 ～長野県松本市を事例に～

21911012 阿部 凌士

1. 目的

自分の興味のある不動産の視点から、リノベーションを通じた空き家の活用方法について考える。

また、成功事例をもとに、今後の松本市のリノベーション事業について考える。

2. 調査方法

インターネットを活用し事前調査をする。成功事例から、リノベーション事業の成功条件について現地へ行く前に考える。

また、松本市に住んでいる祖父母や友人に現状の確認を行う。

現地へ実際に足を運ぶ。感じたことや疑問地の人の声などをまとめて後に行われる発表会で伝える。

3. 現状の報告

松本十帖に訪れた感想として、周辺エリアとしてリノベーションされている施設はあり、それぞれの施設は頑張っていると感じた。

しかしながら、エリアとして行われているのに、統一性に欠けていて、バラバラに感じた。

建物自体は、昔ながらの良さを残したままリノベーションされていて、楽しめるものとなっていたが、宿泊以外でのキャッシュポイントが少なく、宿泊ありきだと感じた。

不動産目線から見ると、リノベーションにより、単に建物が改善されただけではなく、若い世代の訪問客も多くいたため、不動産価値は間違いなく上がっていると感じた。

4. さらに不動産価値を上げるには？

前提として、宿泊施設が不動産価値を上げるためには、施設の売り上げを伸ばすということが重要となっている。

そのうえで、最も深刻な問題なのが「宿泊がないと成り立たない」といった問題がある。

この問題を引き起こしている理由として、「温泉施設が宿泊者限定となっている。」「バーやカフェはあるが、ほかの場所で済む」というものがある。

そこで私が考えた案というのが、日帰り客向けの食べ歩きや温泉を今ある施設をリ

ノベーションすることによって増やすという内容だ。それぞれの施設が頑張っているというバラバラな状態を改善するために、エリアとしてだれでも利用でき楽しめる施設を増やしていくことによって、さらに多くの人が集まるだろう。人が集まることによって、宿泊施設自体は整っているのに、宿泊客の増加にもつながるだろう。

人が集まることとキャッシュポイントが増えることによって、不動産価値が上がることにつながるだろう。

5. まとめ

今回の研究から理解したことは「松本市の松本十帖周辺エリアの可能性」だ。「宿泊施設が充実している」という強みを活かし、リノベーションによって日帰り客を含む、多くの人を集める工夫をすることによって、不動産価値はさらに上昇するだろう。

リノベーションによって、昔ながらの良さを残しながらも、若い世代に刺さるような施設が多くあったため、今後は SNS を活用していけばもっと賑やかになるだろう。