

2022年3月14日

城南信用金庫  
小田急不動産株式会社  
グッドルーム株式会社

## 城南信用金庫宮前平職員寮の一棟コンバージョン 「TOMOS 宮前平・goodoffice 宮前平」開業 地域に開かれるワークスペース+キッチンスタジオ付きの賃貸住宅

城南信用金庫（本店：東京都品川区、理事長：川本 恭治、以下「城南信用金庫」）、小田急不動産株式会社（本社：東京都渋谷区、取締役社長：金子 一郎、以下「小田急不動産」）、およびグッドルーム株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：小倉 弘之、以下「グッドルーム」）は、城南信用金庫が保有する城南信用金庫宮前平寮を一棟コンバージョンしたうえ、小田急不動産が「小田急の『安心』サブリース」にて借り上げ、グッドルームにて施工を実施した賃貸住宅「TOMOS 宮前平」とグッドルームが運営するワークスペース兼キッチンスタジオを備え付けたコワーキングスペース「goodoffice 宮前平」として、2022年4月1日に開業することをお知らせします。



ワークスペース（イメージパース）

## 1 本施設の開業に至った経緯と特長について

1992年3月に竣工した本建物は、これまで城南信用金庫宮前平支店（1階～2階）と城南信用金庫の職員寮（3階～9階）として利用されていましたが、近年は寮ニーズの低下等により、入寮者も減少していました。そこで、資産の有効活用のため、寄宿舍から用途変更を行い、職員寮から、デザインやイメージを大幅に変更しつつ、既存の城南信用金庫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の賃貸住宅として新たにスタートします。

コロナ禍で急速に広がるテレワークや、地域コミュニティの多様化など人々のライフスタイルの変化をとらえ、3階エリアには、居住者が利用できるワークスペース兼キッチンスタジオを完備したシェアリビング機能を設け、入居者以外にも同スペースを月額会員制で利用できます。入居者のみならず、近隣住民も活用可能な施設となり、「地域に開かれた場」として2022年4月にオープンする予定です。

このような社宅・寮の用途転換を行うリノベーション事業は、物件の付加価値を高めるだけでなく、地域活性化にも繋がることから、今後も積極的な事業展開を目指してまいります。



外観写真



居室内写真（部分リノベーション住戸）



間取り図（フルリノベーション住戸）

## 2 物件の特長

### (1) コンセプト

「地域活性化と、ニューノーマル時代の新しい住まい方」

### (2) TOMOS 宮前平

4～9階は小田急不動産が管理・運用する賃貸住宅（1R・1K、各約23㎡、水回りを含むフルリノベーション住戸10戸、部分リノベーション住戸10戸、グッドルームにより運営されるマンスリー運用住戸10戸 計30戸）です。

グッドルームのリノベーションブランド「TOMOS」の特長である無垢床を使用したデザインを全部屋に適用し、増加する在宅勤務の快適性向上のため、居室内にテレワーク用デスクも設置しました。

### (3) goodoffice 宮前平

3階はワークスペースとキッチンスタジオを完備したコワーキングスペースです。居住者の満足度をアップさせるほか、地域交流が生まれる場となることを目指しています。

goodofficeは「ひとりひとりの働くを心地よく」をコンセプトとしてグッドルームが設計・施工・運営を行っており、オフィスの広さや場所にとらわれない新しい働き方を提供しています。また、現在、全国に11の拠点（1,600席超え）を設け、そのすべての拠点を相互利用できるサービスを提供しており、今後も随時拡大していく予定です。

## ■参考1 会社概要

<城南信用金庫>

代表者：理事長 川本 恭治

本店所在地：東京都品川区西五反田七丁目2番3号

H P：https://www.jsbank.co.jp/

<小田急不動産株式会社>

代表者：取締役社長 金子 一郎

本社所在地：東京都渋谷区初台一丁目47番1号

H P：https://www.odakyu-fudosan.co.jp/

<グッドルーム株式会社>

代表者：代表取締役社長 小倉 弘之

本社所在地：東京都渋谷区渋谷三丁目2番3号 帝都青山ビル

H P：https://www.goodrooms.jp/

## ■参考2 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
交通	東急田園都市線「宮前平」駅 徒歩3分
総戸数	1R：30戸＋共用部（ワークスペース・キッチンスタジオ）
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 地上9階建
既存建物竣工時期	1992年3月
改修工事竣工時期	2022年3月中旬
入居開始予定時期	2022年4月上旬
事業主	城南信用金庫
企画・アドバイザー	UDS株式会社
借上主体（住宅区画）	小田急不動産株式会社
設計デザイン	古市淑乃建築設計事務所
施工・運用	グッドルーム株式会社

## ■参考3 物件案内図



#### ■参考4 小田急の「安心」サブリースについて

小田急不動産が、物件オーナーによるリノベーションを前提に物件を借り上げ、入居者に貸し出すサブリース事業です。小田急沿線に顧客基盤を有する小田急不動産がオーナー募集および賃貸管理を担い、無垢フローリングのナチュラルデザインによるリノベーションに定評のあるグッドルームがリフォーム施工するとともに、こだわり賃貸物件情報サイト「goodroom」を通じて入居者を募集します。

##### (1) 手元資金ゼロでリノベーション

リノベーション（リフォーム施工）費用は物件オーナーの負担となりますが、オーナーは小田急不動産が支払う前払い賃料を充当することが可能です。

※前払い賃料には上限があるため、上限を超えた部分はオーナーの一括支払いとなります。

##### (2) 安心の5年間家賃保証

5年間は、小田急不動産が保証賃料を、稼働状況に関係なくオーナーに支払うため、オーナーは安定した賃料収入を得ることができます。

※契約期間満了時に契約更新を希望する場合は賃料改訂の協議を行います。また、租税負担の増減、経済事情の変動、近傍同種の建物賃料との比較等により賃料が不相当となった場合には、契約更新時期を待たずに賃料が改訂される場合があります。