

# ビジネスチャンスをつかむ 出店戦略!

「リンクル」(北海道札幌市)は札幌の繁華街すすきのをメインに、貸ビル業や不動産売買事業を手掛ける不動産会社だ。同社の貸ビルの多くはすすきのエリアの中心地から少し離れた立地にあるものの、現在200店舗のテナントが入居している。老舗不動産会社が台頭するすすきのエリアで、新勢力として際立った存在感を放つ。コロナ禍をものともせず高い入居率を維持するテナント事業部の川端欧良取締役部長に、同社の事業の成り立ちや今後の方向性を聞いた。



**リンクル** (北海道札幌市)  
**川端欧良** テナント事業部  
取締役部長 (47)

**PROFILE** かわばた・おうら  
北海道札幌市出身。25歳から飲食業に携わり、2004年11月株式会社リンクル入社。2018年、同社の取締役に就任。

## 不利な立地を逆手にすすきのでテナント稼働率1位 ニーズを捉えコロナ禍でも高い入居率を維持

中心部でないエリアに  
新しい客層を獲得

1991年の設立後、「LCグループ」として企業のグループ化を行い、現在はリンクルの他に不動産関連の3社をグループ会社としています。御社のメイン事業は貸ビル業で、すすきのエリアを中心に、札幌、函館にテナントビルを21棟、マンションを1棟保有しています。創業当初から貸ビル業を展開されていたの

でしょうか。

川端 社長の中村起昌が創業した当時は、不動産売買事業だけを行っていましたが、2003年にすすきの「LC壱番館」を買収したのをきっかけに、貸ビル業を始めました。「すすきの」の範囲の定義は決まっていますが、地場からすると南4条から南7条、西2丁目から西6丁目までと言われています。3、4ブロック余りのエリアですが、戦後から続く老舗の大手不動産会社も多

く、中心部ではビルが売りに出るとは減多にありません。もし取得できたとしても、利回りは良くはありません。

2003年当時はまだすすきのの中心部しか求めておらず、LC壱番館の辺りのビルや不動産には誰も見向きもしませんでした。LC壱番館を取得した当初、テナント入居者はおらず、ガラガラの状態でした。しかし、社長の中村は「やり方を変えればチャンスはある」と考え、中心

部から外れた人気のないエリアのビルもどんどん買い続け、現在はすすきのエリアだけで15棟のテナントビルを保有しています。

中村社長に先見の明があり、貸ビル業として発展していったのです。後発で参入し大手の競合が数多くある中、どのように差別化し、入居率を伸ばしていったのでしょうか。川端 当社のビルはすすきのの中心地から少し離れた場所、立地的には不利でしょう。しかし、すすきのには若いオーナーで前衛的なテナントなど、中心部では契約できない層のニーズも非常に高いのです。客層が若いとマナーが不安などの理由で敬遠されがちですが、当社はそういった層をテナントに受け入れることで他社と差別化し、入居率を伸ばしてきました。深夜は管理人を置かない貸ビルが多い中、当社はビルの管理も自社で行い、夜中でも迅速に対応できるようカスタマーセンターを配置しています。共用部におけるマナーやモラルに対し、テナントオー

ナーに注意喚起できる環境を整備したことで、新しい客層を獲得できたのだと思います。

コロナ禍でも空室は1店舗のみ  
テナントへは手厚いサポート

御社のすすきのエリアにある200店舗のテナントの内訳は、小規模テナントが7割、その他スナックや居酒屋などの飲食店が3割です。コロナ禍で飲食店は厳しい状況が続いていますが、退去率を下げないための工夫や取り組みはありますか。川端 コロナに突入してからテナントの退去が増えるのではないかと懸

念したのですが、実際には2、3店舗抜けてもすぐに埋まり、現在は1店舗しか空きがない状況です。コロナ前からすすきのでは当社の稼働率が一番高く、コロナになってからも入居率は維持できています。

しかし、やはり経営の厳しいテナントも多く、支援のために「がんばろうスキノキャンペーン」を実施しています。第1弾としては、3カ月間の家賃を半額にし、不足分は当社で補いました。第2弾では焼酎2ケースを全テナントに無料で供給したり、オリジナルマスクを作って配布したりしました。今後も第3弾、

4弾と実施し、できる限りテナントを支援していきたいと考えています。その他にも、10年ほど前から「すすきのBible」というフリーペーパーを社内発行し、ビジネスホテルや自社ビルの飲食店など約400カ所に置いて、テナントの集客をサポートする取り組みを行っています。隔月で1万部ほど発行しており、自社のテナント情報やサービス券、開催しているイベント内容や空室情報を掲載するなどし、営業のサポートを行っています。自社のテナント内でお客様をプールのし、入居テナントも当社も安定した経営となるよう工夫し取り組んでいます。

貸ビル事業を柱に  
新たな領域にも挑戦

コロナを受け、今後の御社の事業展開に変化はあるでしょうか。

川端 すすきのがなくなることはありませんが、コロナ前に戻ることもないと思われ「どのように入居者に選んでもらうか」を常に考えています。アフターコロナの市場のニーズを把握した上で入居者のサポート方法を考えた上で、今後もさまざまな施策を準備していきたいと思っています。事業の方向性としては、引き続き貸ビル業を拡大させていく予定です。旭川にビルを2棟購入することも決



▲すすきので最初に保有した「LC壱番館」

### 会社概要

#### 株式会社リンクル

所在地 北海道札幌市中央区  
南6条西6丁目LC八番館  
創業 1991年  
代表者名 中村起昌  
事業内容 貸ビル事業、不動産売買事業、マンション分譲事業、レジャー・飲食事業  
URL <https://www.lc-group.net>  
電話 0120-044-087