

サブカル発信基地

いちご「AKIBAカルチャーズZONE」

アニメ作品でビル聖地化
集客・売上増、地域とも繋がる

情報発信力で資産価値向上

いちごは、都市型商業ビルへの投資を積極化している。その一例は秋葉原の「AKIBAカルチャーズZONE（ACZ）」だ。1990年竣工で、アニメやサブカルチャー系のテナントに特化した商業ビルをいちごが2018年に取得した。

特筆すべきは価値・集客力を高める手段。いちごが単独出資により製作したアニメ作品とのコラボで、ビルに新たな価値を生み出していることだ。同社では、2019年にアニメ製作子会社「いちごアニメーション」を設立。2020年にプロジェクト第一弾となる「ぶらどらぶ」を独占出資で製作した。「うる星やつら」「攻殻機動隊」などの世界的人気作を生み出した押井守氏とタッグを組んだ話題作だ。放送後は、ACZ限定となるアニメ作品のイベント開催や、グッズ販売を実施するなど情報発信機能を付加。「ここでしか得られない体験をビルの価値に転換した」（いちごアニメーション 代表取締役社長 中西穰氏）という。

成果は全方位、地域の評判高まる

成果は大きく、かつ多方面にわたる。

まず、テナントの売上に大きく貢献した。国内外でのビルの認知度が大きく向上し、誘客力が高まったことで「アニメ放映前と比較し施設全体の売上は25%程度上昇した。」（中西氏）。



いちごの保有ビル「AKIBAカルチャーズZONE」

地下2階、地上6階建て、延床面積5,418㎡の規模。ラオックスの「ザ・コンピュータ館」だった建物だったが、改装され2011年に開業。アイドル、声優のライブイベント会場「AKIBAカルチャーズ劇場」、人気メイドカフェの「あっとほおむカフェ」、アニメ・アイドルグッズやトレーディングカード専門店など全13テナントが入居。エリア内では「秋葉原ラジオ会館」と並ぶサブカルチャー文化の発信拠点として認知されている。

2023年のゴールデンウィーク期間中は、世界的な人気コンテンツである「ガンダム」（機動戦士ガンダムのプラモデル）の作品展と販売会を実施（右）。期間中は約1.5万人を集客。催事でもアニメやサブカルチャーのコンセプトを重視



場構成を決められる」（中西氏）という。

また、地域での評判も高まった。取り組みのユニークさは近隣のビルオーナーや、入居テナントなど「秋葉原を盛り上げたい同志」（中西氏）の共感を呼んでいる。コロナ禍中だった「ぶらどらぶ」公開時には、秋葉原エリアに出店するテ

ナント企業（140店舗）や周辺ビルオーナーを巻き込み、新作アニメの公開プロモーションを実行した。

“らしさ”残すリノベに自信

いちごでは目下、「AKIBAカルチャーズZONE」を含め、秋葉原エリアで商業・店舗ビル4棟を保有している。秋葉原に注目する理由は3つある。

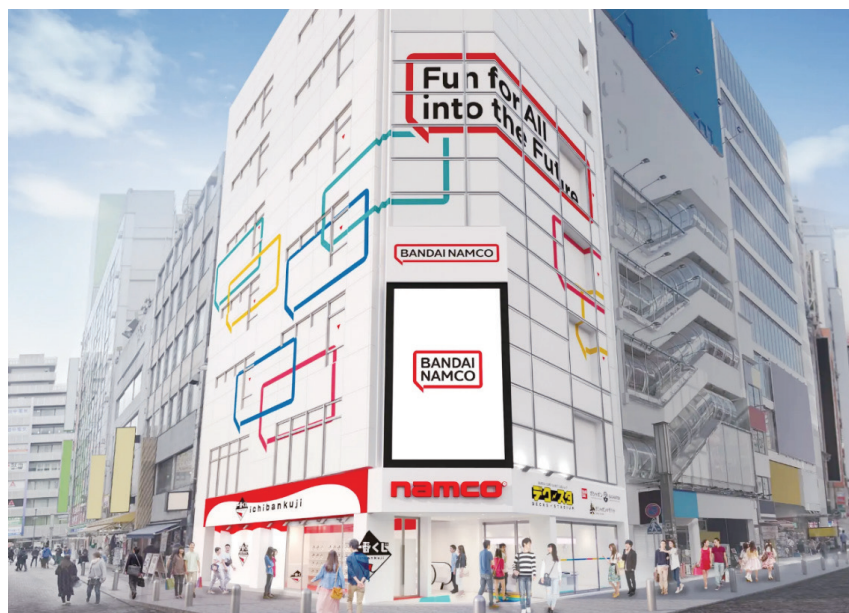
第1に、日本が世界に誇るアニメ、サブカルコンテンツの街というポジショニングが確立されていること。テーマ性が強いテナントを誘致しやすく、リアルで訪れてこそ楽しめる極めて目的性の高い街となっている。

第2に、売上や坪効率の面で投資メリットに富むこと。世界中からコレクション品（二次流通商品）が集まり、来街者の質量も充実、商品単価や消費単価も高額。とくに空中階店舗の売上・集客力が強いのが特徴で「坪当たりの売上をビル1棟単位でみると銀座のビルを超えるケースもある」（中西氏）。

第3に、魅力的な築古ビルが多いこと。「狭小で猥雑感のあるビル・店舗こそ秋葉原の“らしさ”であり魅力。旧耐震ビルも含め、らしさを残しつつ遵法性を確保するノウハウを磨いているところ。心築（不動産価値向上）事業を生業とするいちごグループの腕のみせどころであり相性が良い分野」（中西氏）とみる。

エリアがもつ求心力に着目

いちごでは、今後も都市型商業ビルの取得機会を積極的に探っていく方針



いちごの保有ビル「いちご秋葉原駅前ビル」

秋葉原初となるバンダイナムコグループのアミューズメント施設「namco秋葉原店」を誘致、2023年3月1日オープン

だ。とくにJR「秋葉原」駅以西は、個性的な物販や飲食店舗が集積、集客力が強いとみている。投資規模は一棟あたり最低10億円以上。それ以下ではリニューアルコストを吸収できずブランニングの自由度も低下するため対応が難しい。秋葉原以外では、人流が回復傾向にある「渋谷や新宿の飲食ビルも需要が底堅く投資対象としては面白い」（中西氏）とみる。

投資スタイルは、基本的にはいちごがバランスシートで取得し、中長期の視点でバリューアップを目指す。あるいは再開発のチャンスを探る。テナントの業種・業態に制限は設けないが、秋葉原のように物販が成立する立地では飲食よりも売上の伸び幅が大きいことから有



中西 穰氏

いちご クロスイノベーション事業部長
いちごアニメーション 代表取締役社長

利になるとみる。「街がもつストーリーや求心力に注目。立地、商圈特性をきめ細かく分析しながら投資を続ける方針」と中西氏は話した。