

不動産に新たな物語を。

MINAMI  
AOYAMA  
REAL  
ESTATE



南青山リアルエステート株式会社

COMPANY GUIDE



経営理念・スローガン

不動産の価値創造で、人や街に豊かさを。

MAKE IT VALUE

私たち南青山リアルエステートは、

「負動産」と呼ばれる、資産的な価値が低く売却困難な物件に対して

課題解決を行い、付加価値を創造する

“不動産価値最大化事業”を行っています。

どんな地域にでも、重ねてきた歴史・文化・風土がある。

どんな不動産にでも、そこに居た人の物語がある。

そのひとつひとつに光を当てて、次の時代に受け継いでいくために。

私たちは新しい価値を生み出し、物語を紡いでいきます。



# 負動産の価値最大化 No.1 企業へ

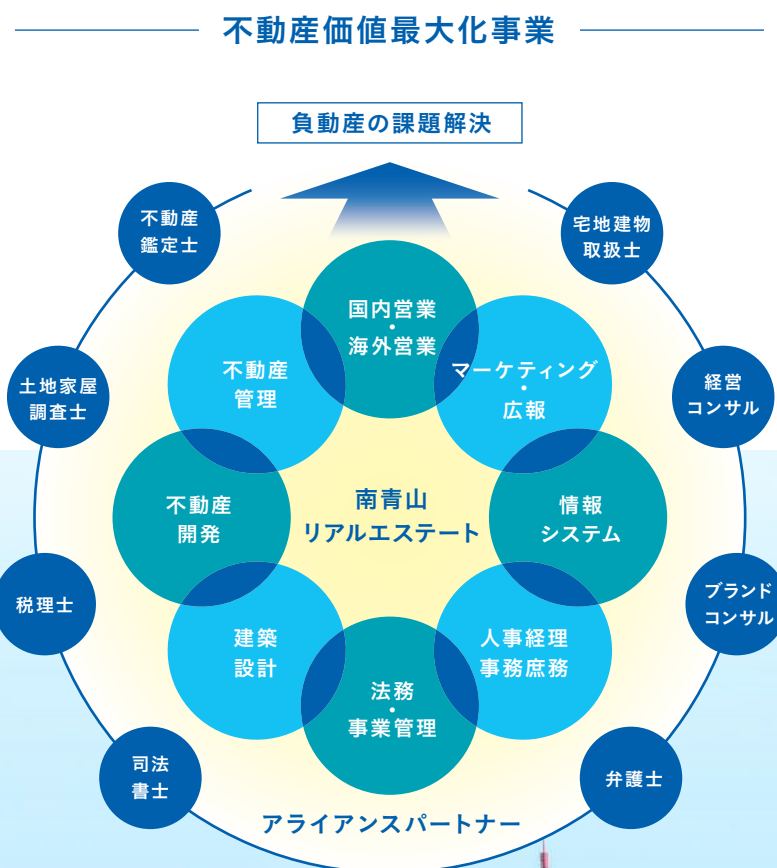
私たちの核となる事業は、“不動産価値最大化事業”です。

この事業を支えるために、それぞれの部署が一丸となり

さらにはあらゆる士業や、地域のステークホルダーと連携することで

負動産の課題解決を行い、価値を最大化へと導きだす、

プロフェッショナル集団です。



## 負動産とは..

「難あり・訳あり・空家」など、

下記のような課題を抱え、持っているだけでコストや手間などの負担となってしまう不動産

• 立退き交渉

• 共有持分

• 老朽化した建物

• 違反建築物と既存不適格建物

• 低収益不動産

• 相続トラブル

• 心理的瑕疵・告知事項

• 狭小地・変形地

• 管理組合のないマンション

• 近隣住民・隣戸間トラブル

• 遊休不動産

• 高低差のある敷地

• 再建築不可

• 借地・底地のトラブル

## [ 付加価値創造プロセス ]

を用いて解決

不動産の抱える  
課題や魅力の  
本質を見抜く

着眼

創造

生み出した  
アイデアを  
形にする

発想

本質を際立たせるため  
のアイデアを考え抜く



## 価値最大化（収益性）を図るために 和モダン建築・アンティークインテリアを愉しめる 1フロア貸切り旅館にリノベーション。

※旅館は1階のみ。2～4階はシェアハウスとして開発・運営。

墨田区菊川

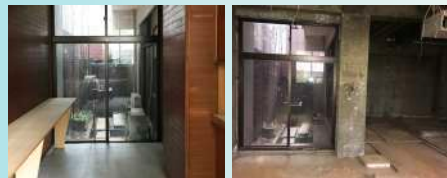
BEFORE



AFTER



和室を小上がりにする事で、リビングとの間に区切りが生まれ、坪庭を見る角度が高くなり全体を見渡せるように。



リビングのテレビ台や階段手摺は日本の骨董品で揃え、床にはベルシャ絨毯を。和洋折衷の空間が愉しめる。



元々の環境を生かしながら苔とアンティークな灯籠で仕上げた坪庭は、どこか懐かしい、心温まる空間に。

着眼

開口部の少なさとビルに囲まれた悪環境を利点ととらえ、プライバシーが高い1フロア貸切り旅館へとリノベーションを実施。

発想  
創造

ビルに囲まれ、レンガで色味が暗かったスペースを楕円の塗り壁にし、灯籠と苔で仕上げ、和の落ち着いた坪庭を創出。

## 建て替え不可の連棟式建物を 昔ながらの商店街に馴染む 昭和レトロな飲食店・住居としてフルリフォーム。

中野区大和町

BEFORE



AFTER



縦長構造を逆にカウンターテーブルにし狭さを感じさせない造りに。大谷石を用いた存在感のある壁もポイント。



もともとの梁をあえてむき出しにすることで、大量生産には無い素材の持つ特徴を活かした内装。

着眼

5連棟式の中央に位置して建て替えができず、空室となっていた本物件。駅前の商店街で人通りも多いことから、1階と2階で用途を分けたフルリフォームを実施。

発想  
創造

1階部分は飲食店舗として活用できるようにし、テナントを誘致。2階部分は住居とすることで、収益性を高めつつ、商店街の活性化を図った。

墨田区東向島

たった約6坪の狭小戸建を  
土間のある“蔵”をモチーフにした  
和モダンな家にフルリノベーション。

BEFORE



AFTER



1階を土間として仕上げることで、ロードバイクのお手入れや、ホビースペースなど、趣味を楽しめる空間に。



アイデア次第で自由に使える、セカンドハウスやホビーハウスに最適な隠れ家のような蔵の家。

着眼

築年数不詳、隣地越境と問題を抱え、土地面積が約6坪で建て替えるには小さすぎるため、問題箇所を丁寧

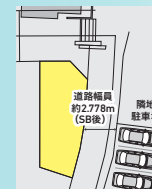
発想  
創造

1階を土間、2階をワンルームスペースと分けた内装へと変更。外観も蔵をモチーフにした仕様にするこ

北区滝野川

約8坪の手つかずの狭小地かつ変形地に  
新築戸建を開発し、良好な環境に。

BEFORE



着眼

約8坪の狭小地で、隣地に駐車場があり裏手に囲まれた手つかずだった本土地。過去の実績をもとに狭小地への新築プランを入れるこ

AFTER



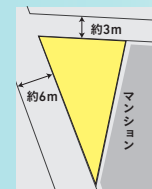
発想  
創造

採光を多めにとることでお部屋が明るい内装の仕様とし、屋上バルコニーを設けることで、狭小住宅としてのデメリ

三角地帯にある変形地へ  
和モダン雰囲気の新築戸建を開発。

横浜市磯子区

BEFORE



着眼

線路沿いの三角地帯にある変形地であった本土地。周辺環境を考慮し、ファミリー層への需要があると考え買取を実施。

AFTER



発想  
創造

外壁にルーバーを設置しこじんまりとした印象を無くすことで、狭小住宅としてのデメリットを低減。またルーバーはバルコニー部分の目隠しとなる狙いも。存在感がある和モダンを感じられるデザイン。



## 木造密集地の解消

北区滝野川

権利関係が複雑に絡み老朽化が進む  
一帯を権利調整で新たな用地へ。

BEFORE AFTER

着眼 発想創造

一帯は老朽化が進んだ木造密集地で、権利関係も複雑になった地帯となっていた。底地部分の権利者7名、借地権部分の権利者6名、完全所有権部分2名との権利調整をし、不法占有者を含んだ立ち退き交渉を実施。

難航した交渉だったものの、法務課、不動産管理課と社内の力を結集させ、それぞれの相手に合った解決方法の提案を行うことで少しずつ権利調整をしていき、新たな用地へと生まれ変わらせる。

## 遊休不動産の活用

板橋区志村

長期間空室だった200㎡超えの1フロアを  
目的型シェアオフィスに再生。

BEFORE AFTER

着眼 発想創造

築年数が古くスケルトンのため長期間空室となっていた本物件を弊社が買取。広さと駅からの立地の良さを活かし、シェアオフィス会社を誘致。

完全個室ブースや会議スペース等、用途に合わせた利用が可能。働き方改革による場所や時間にとらわれない、快適な働き方が実現できる環境。

所沢市元町

相続問題を抱えた共有持分の土地を、  
権利調整でマンション用地へ。

BEFORE AFTER

着眼 発想創造

相続後に兄弟間で底地の共有持分でトラブルを抱えていた本物件。弊社が片方の所有者様からご相談をいただく。

弊社が底地権持分の半分を買取し、共有物分割請求を行い完全所有権に。借地権者が数名いたため権利調整を行い、密集地帯となっていたこの地を大型マンション用地へと変貌。

## 他にもまだまだある！不動産課題解決事例

雨漏り問題のある  
空家マンションを買い取り、  
課題を解決。

雨漏りが発生していたこのマンションは、管理組合も無くオーナーも困っていた状況。弊社が買取をし、区分マンションに対する雨漏り問題を解決し、リーシングを行い販売へと繋げる。

老朽化が激しい  
再建築不可の一棟アパートを  
フルリフォーム。

築古の区分マンションを  
一棟ビルに変え、  
新たな用地へと再生。

築古の6階建て区分マンションの1階と3階の2戸に続き追加で4戸を買取、計6戸すべて区分所有権を保有し一棟ビルへ。解体できるようにして更地にして販売。

10戸の小さな住戸間取りから5戸に変更し、中央の住戸をメゾネットタイプにすることで、お客様の選択肢が広がるよう工夫。街の景観も向上した。



不動産を、  
愛を尽くして育む。

営業部 営業三課 課長代理 江口 礼

南青山リアルエステートの、どんな物件でも買い取り、価値を創り出していく姿勢や、領域を定めず、幅広く様々なことにチャレンジできる環境に魅力を感じて入社しました。不動産を売って終わりではなく、お客様の手に渡るまで責任を持ち、愛を尽くして育てることで、自ずとその気持ちがお客様に伝わり、喜んでいただけるのだと感じています。

その土地、建物の歴史すべてを知り、活かすことができる南青山リアルエステートの手掛ける領域の広さが、大きな達成感に繋がっています。

*Rei Eguchi*

どんな物件にも  
価値を生み出す設計を。

開発部 建築設計課 田中 遼

南青山リアルエステートの開発部の立ち上げのタイミングで入社しました。

一般的には購入できないような難のある土地や物件でも、どうすれば価値あるものにできるかを考え抜き、いかに付加価値をつけて建築するかというチャレンジングな仕事に日々向かっています。自分ひとりでは難しくとも、仲間達とともに考え、突破していくことで、お客様に感謝していただく。それが強いやりがいや達成感に繋がっています。

*Ryo Tanaka*

## 南青山リアル エステートの 価値を創る人たち

EMPLOYEE INTERVIEW

街や地域にとって、  
本当に価値あるものを。

営業部 営業三課 赤坂 真帆

不動産の域を超えた挑戦ができること、グローバルに展開しているスケールの大きさに惹かれて入社を決めました。現在進行しているプロジェクトは、商店街にある一角の食堂のフルリニューアル。仕入れて改装するだけでなく、借り手まで見つけて、関わる人すべてが満足いく形を目指しています。

お客様はもちろん、その街や地域にとってベストなものは何かを考え、生み出せることは、南青山リアルエステートで働くことの醍醐味だと感じています。

*Maho Akasaka*

地域の文化や歴史を生かした  
アイデアを生み出す。

マーケティング広告宣伝部 船山 健悟

南青山リアルエステートでは、地方創生などのプロジェクトも積極的に行っています。

地域の歴史、文化、伝統と不動産をかけ合わせ、国内はもちろん海外のお客様も呼ぶことで人の循環を創り出す。その結果、また新たなプロジェクトが生まれ、活性化に繋がる。そんなサイクルを描いています。

一つの不動産を作り出すことにとどまらず、地域の皆さまと協力しながら新しいアイデアを生み出すことが、大きなやりがいに繋がっています。

*Kengo Funayama*



# COMPANY PROFILE

## 会社概要

|                 |   |             |
|-----------------|---|-------------|
| 2025年1月時点の情報です。 |   |             |
| 会社名             | 南青山リアルエステート株式会社<br>(英語表記 MINAMIAOYAMA REAL ESTATE Inc.)   |             |
| 設立              | 2010年 6月  | 資本金 3,000万円 |
| 代表取締役           | 田畑 亮(タバタ リョウ)   |             |
| アクセス            | 東京オフィス 〒107-0062 東京都港区南青山6-7-7 ファーロ南青山3階<br>TEL:03-6427-3156 FAX:03-6427-3157<br>台湾高雄オフィス 804-60 高雄市鼓山区美術東二路253号<br>TEL:886-7-522-3077 FAX:886-7-522-7585<br>香港オフィス 香港銅鑼灣新寧道1号Lee Garden Three5階507室<br>TEL:852-3769-6099   |             |
| 事業案内            | 不動産売買・仲介事業、不動産賃貸事業、不動産管理事業、開発事業、建築設計事業・建設事業、海外販売事業  |             |
| 免許番号            | 宅建業免許登録 東京都知事免許(3)92217号<br>高雄市不動産仲会證字第114-207號<br>一級建築士事務所 東京都知事登録 第62450号<br>特定建設業許可 東京都知事許可(特-3)第154079号<br>賃貸住宅管理業者 国土交通大臣(1)第003592号<br>マンション管理業者 国土交通大臣(1)第034578号<br>住宅宿泊管理業者 国土交通大臣(01)第F00844号<br>住宅宿泊仲介業者 観光庁長官(01)第S0051号  |             |
| 古物商許可           | 東京都公安委員会 第301122220036号<br>古物商名称 南青山リアルエステート株式会社  |             |
| 加盟団体            | (公社)全日本不動産協会、(一社)東京都不動産協会、(公社)不動産保証協会、<br>日本住宅保証検査機構(JIO)既存住宅瑕疵保険、全日本不動産政治連盟東京都本部、<br>東京商工会議所 C2414562、(一社)民泊民宿協会、青山表参道商店会、(公社)麻布法人会、<br>金王八幡宮氏子会、台湾高雄市不動産仲介協会、台湾高雄市賃貸管理組合  |             |
| 取引金融機関          | あすか信用組合、香川銀行、さわやか信用金庫、静岡銀行、芝信用金庫、湘南信用金庫、城北信用金庫、<br>スルガ銀行、西武信用金庫、台湾銀行、第一商業銀行、中国銀行、兆豊国際商業銀行、東京シティ信用金庫、<br>東京スター銀行、東京東信用金庫、東和銀行、東日本銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、<br>三菱東京UFJ銀行、武蔵野銀行、りそな銀行、SBJ銀行(五十音順)   |             |
| 福利厚生            | ・売買仲介手数料免除(自身で対応のみ)<br>・賃貸仲介手数料免除(自身で対応のみ)<br><br>・退職金制度 ・健康診断(年1回)<br>・産休、育休制度(正社員のみ)<br>・慶弔休暇(正社員のみ)<br>・時間単位休暇 ・在宅勤務制度<br>・安否確認システム(家族も登録可能)<br><br>・喫茶館BleuMontagneの飲食割引(家族含め半額)<br>・WAMAREホテルシリーズの宿泊利用<br>・長野県茅野市夢科保養所の宿泊利用<br>・社員レクリエーション(盆栽作り体験、登山 等)<br>・日本酒、伝統的工芸品の購入割引(ASで取扱い商品)<br>・アンティーク家具の購入割引(KENT様)<br>・寝具類の購入割引(大手寝具メーカー「西川様」)   |             |
| サイトURL          | コーポレートサイト<br>日本語<br>https://www.ma-r.co.jp/<br><br>英語<br>https://www.ma-r.co.jp/en/<br>中文(繁體字)<br>https://www.ma-r.co.jp/zh-tw/<br>中文(簡体字)<br>https://www.ma-r.co.jp/zh-cn/<br>採用サイト<br>https://www.ma-r.co.jp/recruit/<br> |             |

# PHILOSOPHY SYSTEM

## 理念体系





Next Step

# 南青山リアルエステートは MAREグループへ。

私たちは不動産の課題解決を行うなかで、  
全国各地の地方の過疎化や  
日本文化の衰退などの課題にまで  
目を向けるようになりました。

不動産という枠を越えた新たな価値を創造し、  
日本の素晴らしい文化の振興と  
地域に再び活力を取り戻すため、  
事業領域にとらわれず挑戦し続けます。

日本の歴史や文化、その土地や建物が持つ物語を、  
鮮やかで魅力的なストーリーにして伝えていく。

そのために今、私たちはMAREグループとして  
未来へと船出を切ります。

MINAMI AOYAMA REAL ESTATE

不動産の価値創造を

日本の価値創造へと広げる。

JAPAN REVIVAL

日本の魅力を、再び世界に解き放つために。

不動産価値最大化事業を軸にしながら、  
日本の文化振興と地域活性化を担う事業を展開します。





# JAPAN REVIVAL

日本の歴史や文化、地域の魅力を 伝え、日本に再び活力を取り戻す。

## 地域活性化

鳴子の語り手となる  
一棟貸し旅館で  
地域への人流を生み出す。

観光業

### ホテルWAMAREオニコウベ

【宮城県・大崎市】



伝統工芸品を内装に用い、  
地域の魅力を伝える。



付加価値創造プロセスにより  
鳴子温泉郷・鬼首温泉エリア  
の魅力を発信し新たな循環を  
創出する。

#### 着眼

約1100年前から存在する歴史  
ある鳴子温泉郷・鬼首温泉エリア  
だが、過疎化が進んでいた。  
そこで使われなくなった保養所を  
弊社で買取り、東北の伝統工芸  
品をインテリアに用いた和モダン  
旅館の開発を企画。

#### 発想 創造

この土地を再び活性化させるた  
めに何ができるかを追求し、地域  
に住む方たちの声を聞きながら、  
文化や歴史を踏まえて設計。鳴子  
こけしや仙台筆筒、岩谷堂筆筒な  
どを用いて、地域の魅力を伝える。

#### 循環

県外の方や海外の方に、地域の  
魅力や消えつつある伝統工芸品  
の良さを伝え、それが伝播するこ  
とにより、新たな人が泊まりに來  
てくれるという循環が生まれる。



明治・大正の日本・喫茶文化を、次世代へ繋ぐ。

飲食業

## 喫茶館BleuMontagne

【東京都・港区】

# 文化振興

アンティークの家具や食器を取り揃えたレトロな空間で、地域の皆様が通いたくなる喫茶店へ。



日本の広告塔として魅力を発信。

小売業

## 和MARE(アンテナショップ)

【台湾・高雄市】

付加価値創造プロセスにより  
古き良き日本・喫茶文化を  
伝承し新たな循環を創出する。

### 着眼

元々は乃木坂に根付くフレンチレストラン。店を閉じたいと言うオーナーから物件を買取り、どうしたらこの街に残るものを創れるか?という観点から「一生通える喫茶店」の開発を企画。

### 発想創造

地域の歴史・文化の語り手となるような、昔ながらのレトロな喫茶店に改装。1900年前後の洋館をイメージした外観・内装に。アンティーク家具や食器類を揃えた上質な空間で、ラウンジのようなおもてなしを提供。

### 循環

明治・大正時代の頃の活気のあった日本文化を愉しめる空間として地元の皆様に愛され、「一生通える喫茶店」を体現しつつある。日本・喫茶文化を次世代に繋いでいく場所となっている。



日本の伝統工芸品やお酒を販売し  
海外に日本の良さを伝播させる。



台湾の高雄市にて、日本の伝統的工芸品やお酒を販売するアンテナショップを開業。  
店頭では、実際に手に取って触れていただくことで、良さを体感いただく。

日本の広告塔として、まだ知らない日本の魅力や、地域、歴史、文化、伝統を発信することにより国を越えた交流が生まれる。



# MARE GROUP IS GOING!

PHILOSOPHY SYSTEM

MAREグループ

ビジョン

日本の価値を最大化し、  
世界に解き放つ。

スローガン

JAPAN REVIVAL

バリュー（提供価値）

日本の地域活性化・文化振興

日本価値創発事業

観光業 広告業 小売業 林業 飲食業  
人材派遣業 学校法人 不動産価値最大化事業

付加価値創造プロセス（手法）

着眼 発想 創造 + 循環

不動産の抱える  
課題や魅力の  
本質を見抜く

本質を際立たせる  
ためのアイデアを  
考え抜く

生み出した  
アイデアを  
形にする

着眼・発想・創造を  
実現し、新たな  
風土・文化・物語に  
承継し発展させていく

## MESSAGE

経営者メッセージ

不動産の価値創造で、人や街に豊かさを。  
そして日本の明るい未来を目指して。

昨今の不動産業界は、自分たちの利益を上げることだけが目的となってしまう。そんな状況を変えたいという想いで、南青山リアルエステートを設立しました。

私たちが社是として大事にし、掲げるのは「誠心誠意」という言葉です。不動産業者は、人や街の物語を紡ぐ使命があり、その将来を見越して本当に価値あるものを残すために事業を行っていかなければなりません。そのためには、人や不動産に真剣に向き合い、真に求められるものは何かを引き出す存在にならなければなりません。

例えば、私たちが生み出し、運営する乃木坂のカフェ「喫茶館BleuMontagne」は、乃木坂という街に残るものとして、一生通える喫茶店を目指し、地域の歴史・文化に馴染み、地域の人に愛される場所になるように設計しました。実際に、多くの人の馴染の場所として、この地に根ざす喫茶店として愛されています。

不動産をずっと残るものにするためには、その地域の人や街に求められる存在にならなければなりません。だからこそ、「着眼・発想・創造」という手法で、その不動産のポテンシャルを最大限に引き出し、人や街に認められる最適なものを創造し形にしていきたいと考えます。それが私達が掲げる「MAKE IT VALUE」の原点であり、

「不動産の価値創造で、人や街に豊かさを。」の理念を叶えるための基本的な考えです。

だからこそ、私達は他社では買わないような、問題のある物件を購入し、最適な形で付加価値をつけて提供しています。

そしてその延長線上に日本の活性化があると考えています。

自分たち自身が気づかなかった、日本の地域・文化の魅力や伝統工芸の素晴らしさを、不動産業にとどまらないかたちで国内外へ発信していく。これにより日本を好きになってくれる人が増え、日本に来てくれる人が増える。

このような循環を生み出していければ、日本の魅力を後世まで残していくことができると信じています。

今、南青山リアルエステートには、圧倒的な熱量と積極性を持ち、一致団結して前に進もうという有望なメンバーが揃っています。

そんな仲間たちとともに、日本を元気にしていくため、日本の価値創造に繋がるダイナミックな事業にチャレンジしていきます。

南青山リアルエステート株式会社  
代表取締役 田畑 亮