オフィスリートの成長戦略

いちごオフィス、イトーキと神保町で新たな取り組み

スタートアップを呼び込み、事業成長を支援する。いちごオフィスリートが神保町で新たな取り組みを始めた。ここで打ち出したのは入退居コストの徹底的な削減だ。

いちご投資顧問
オフィスリート運用部長
長嶺　法雄氏

入退居のコストを削減し スタートアップ企業を支援

いちごオフィスリート投資法人の資産運用会社であるいちご投資顧問（東京都千代田区）は「いちご神保町ビル」の3階ワンフロアを「いちごレイアウトオフィス」として改修。今月13日より募集を開始した。

ターゲットに据えるのはベンチャーやスタートアップ企業だ。オフィスリート運用部長の長嶺法雄氏は「当リートがレイアウトオフィスを計画する物件はワンフロア40～50坪のビルが中心。創業期から企業規模を拡大する時期にさしかかっているIT系ベンチャーなどの入居もあり、募集後すぐに申込をいただくなど、ニーズの高さを感じています」と話す。

今回の「いちごレイアウトオフィス」のポイントは契約すれば「明日からでも事業をスタートできる」ことだ。特長は6つある。入居を想定するのは将来増員など成長が見込まれるベンチャー企業。増員にも十分に対応できるよう、レイアウト変更しやすい可動式の什器を選定した。加えて内装では環境循環型社会の実現を目指し国産材利用の壁面パネルを設置。LED照明の採用により従来に比べて約56%程度の電気代削減も実現。物件の環境・省エネ対策やエネルギー利用の効率化に取り組むいちごグループの色も出す。

また昨今注目されている「働き方改革」にも対応する。オフィス内には各所に視覚的にリフレッシュ効果のあるグリーンを設置。心身がリラックスできる落ち着いた内装デザインを実現するとともに、エクササイズチェアを設置するなど、働きながら元気になる仕掛けを取り入れた。

設備面でも最新機器を導入している。トイレを快適に利用できるよう最新の設備にリニューアル。またエントランスには指紋認証セキュリティを採用する。什器も厳しい製品試験をクリア。加えて災害備蓄品収納も可能となっている。

▲注目強い「いちごレイアウトオフィス」

新施策打ち出し 物件価値向上へ

「いちごレイアウトオフィス」は今回で6例目。2012年よりスタートしている。これまでデザイン性の高い受付スペースや会議室等を事前に造作した上でテナントを募集。オフィス移転のコストや入居工事の期間が削減できることから、人気を博してきた。

「今回の『いちごレイアウトオフィス』はベンチャー支援をメーンとし、家具・什器も配置したフルスペックとなっています。女性チームを中心に企画をスタートし、女性目線で落ち着いた働きやすいオフィスとは何かを追求しました。入居レイアウト工事は不要で、預託敷金も通常の半額となっています」（長嶺氏）

同時に退居時にもユニークな制度を設けた。後継テナントを紹介することで原状回復費用を大幅に削減できる。その狙いについて「ITベンチャーなどは横のつながりも強く、退居するときも解約予告と同時に後継テナントを紹介する、ということはしばしばあると聞きます。仕組みとして設けることで、テナント誘致に良い循環をつくりだしていくとともに、本物件が『出世ビル』と語り継がれるようなブランディング効果にも期待したい。」と話す。

都営新宿線・三田線「神保町」駅A7出口から徒歩1分。周辺ビルの空室も少なく、トップレントは坪3万円ほどと言われる。長嶺氏は「それらのビルと互角に競争していくためにも、『いちごオフィス』ならではの取り組みで勝負していきたい」と意欲を示した。

同社では今後、エリア特性を考慮しながら新しい「いちごレイアウトオフィス」の増設を検討していく。