

## セットアップ

いちご地所

# 確立するテナントニーズ 中規模ビル再生手法に定着

テナントニーズは想定以上  
負担の少なさが好感

いちご地所は「ICHIGO SET-UP OFFICE」というブランド名のもと、保有する中規模ビルへのセットアップオフィス導入を進めている。2023年11月現在、東京にある5棟と福岡にある2棟の計7棟で実績を残している。

同社がセットアップオフィスを検討しはじめたのは2021年春ごろ。オフィス市況の不透明感が現在以上に強かった時期に、オフィスの新たなあり方を模索するなかで実験的に導入を決めた背景がある。「実際にやってみたら予想以上のテナントニーズが確認できた。セットアップオフィスに対するテナントの認知度も高まってきたと感じる。ゆえに当社も導入を加速しており、他社も相次ぎ取り組みは始めているのでは」と代表取締役社長の細野康英氏は話す。

セットアップオフィスがテナントから好評を得た理由について、同氏は「入退去時にかかる負担の少なさ」を挙げる。通常テナントが負担する内装の造作や原状回復が不要になるということで、とくに資金力が豊富でなく入居期間が短期になりがちなベンチャー・スタートアップ企業のニーズを見込めるオフィスと捉えている。

「オフィスのあり方が多様化しているとはいえ、実際のオフィスを構えるニーズはいまだ強い。オフィスが居心地の良い

場所であることが、企業と従業員の満足度を高めることにつながっているものの、造作には時間も費用もかかる。そこはプロである不動産会社が提供するものが本来の姿だと考える」（同氏）。

また不動産投資の観点からは、プレーヤーが不動産価格の高止まりのなかでの投資機会として、バリューアップを前提とした既存中小規模オフィスビルに着目。バリューアップの戦術としてセットアップオフィスを検討しているようだ。

床面積30～60坪がフィット  
共用部とセットの改修がベター

セットアップオフィスを展開するにあたり、どういった物件が適しているのか。

まず意識するのは賃料の上昇余地である。いちご地所が手がけたセットアップオフィスでは、改修前に比べ10～83%の賃料上昇実績を挙げた。「上昇余地の少ない主要エリアではなく、サブエリアの物件を狙うことになる。当社の場合山手線の内側のサブエリアをターゲットの目安にしている」（細野氏）。

物件の規模については床面積30～60坪がちょうどよいサイズとのこと。「100坪クラスの床だと借りる企業が限られるうえ、そうした企業は自前で内装を手がけられる体力をもち、会議室の数や規模など何かと要求が多い。コスト的な面も考えるとセットアップオフィスを導入するには不向き」（同氏）。



細野康英氏  
代表取締役社長

そして内装をしつらえる際は、ターゲット業種をあまり絞らないうえに汎用性の確保を重視している。「現在のビジネストレンドだけを頼りに、特定の業種を狙った企画を立てることはしない。たとえば五反田が渋谷に次ぐIT業界の一大拠点になると誰が予想できただろうか」（同氏）。

さらに専有部だけでなく共用部もセットで改修した方がよいとの見解を示す。せっかく専有部を魅力的にしても、エントランスをそのままにしまえば、ワーカーや来訪者にとってのビルの魅力が半減しかねないからである。

既存テナントもセットアップを希望  
地方では店舗ビルの改修事例

以下、いちご地所が手がけたセットアップオフィスの事例を2つ紹介する。



### 「いちご目黒ビル」のセットアップオフィス

8人用会議室。4人用会議室も備えた(左)  
窓際にも机と椅子を配置(右)

東京・目黒にある「いちご目黒ビル」(1989年竣工・2022年取得)では8、9階(各55坪)をセットアップオフィスに改修。うち9階は家具付きのフルセットアップ、8階は家具なしのハーフセットアップとした。それぞれに2種類の会議室、集中作業向けのソロブースなどを配置。賃料を従前の1.5倍としたが、募集開始後すぐにIT系スタートアップ企業などの申し込みを受けた。「目黒駅周辺にはセットアップオフィスが少なく一定の需要がある。ほかのビルで、既存テナントからセットアップオ

フィスへの改修が完了した区画に移転したいとの要望を受けたことから、いちご目黒ビルでも順次セットアップ化を計画している」と細野氏。

福岡・天神にある店舗ビル「アルポーレ天神」(2006年竣工・14年取得)では、9、10階のメゾネットフロア(46坪)をセットアップオフィスに改修。もともと美容室が入居していたが、コロナ禍で店舗用途でのリーシングが困難になったこと、吹き抜けのあるメゾネットで唯一無二のオフィス空間をアピールできると考えたことからセットアップオフィス

化を決めた。賃料は坪2万4,000円/月で、IT系やデザイン系、メディア系などの業種をターゲットにリーシング活動を進めている。

最後に同氏は今後のセットアップオフィス市場について、「テナントニーズの高まりを考えると、今後セットアップオフィス専門の仲介サービスができてもおかしくない。一方で工事やリーシングに手間がかかることから、大手不動産会社が参入しにくい領域であり続けるだろう。当社としてはそこにビジネスチャンスを見出している」と語った。



### 「アルポーレ天神」のセットアップオフィス

9階が打ち合わせ・ラウンジエリア、10階が執務エリア(左)  
最大20名程度が利用できる執務エリア(右)