

IORが渋谷のオフィスビルをリノベ セットアップ化で賃料1.7倍を達成

大口テナント退去を機にリノベ 改修費用はCAPEX借入を利用

いちごオフィスリート(IOR)は、保有するオフィスビル「いちご渋谷イーストビル」(東京都渋谷区)をセットアップオフィスとして再オープンする。1月に2フロア分を先行して募集開始し、従前の1.7倍となる坪賃料を実現した。

物件は1985年竣工。IORが2016年10月に取得した。取得以来満床稼働を続けていたが、昨年入居企業が退去。空床となった4フロアについて、大幅な賃料引き上げや周辺シェアオフィスからの移転入居が期待できるセットアップオフィスへのリノベーションを決定した。

先行開業した区画(58.63坪)のリノベーションでは、電気・給排水・空調・内外装の更新、間仕切りの変更、天井のスケルトン化を実施。専有部内には、応接室2室のほか、ウェブ会議などが可能なソロワークブース、数人で使用できるソファ席やカウンター席などを配した。執務エリアの什器については、テナントから持ち込まれるケースが多いためあえて付帯していない。

改修費用は約1億8,000万円で、資産価値向上のためのCAPEXを用途として資金を借り入れた(心築CAPEX借入)。フロア単位のコスト目安は3,000万円後半。今後改修する区画(54.05坪、58.63坪)については、先行開業区画をベースとすることで工期短縮やコスト調整を図る方針。

テナントターゲットは、従業員10~20名規模のスタートアップおよびベンチャー企業、外資系企業の日本支社など。「IT系のなかでも引き合いが強いのは、通信業やシステム開発業など。大手企業のチーム・プロジェクト単位の入居にも対応する」(いちご投資顧問 オフィスリート本部 アセットマネジ

メント担当部長 小嶋恵美子氏)。

入居期間は2年間、フロア単位での入居を想定している。リーシングでは、募集開始から2週間で映像技術系のスタートアップから申し込みが入ったという。リースアップは5月頃までを目標としている。

今後セットアップオフィスを展開するのは「先行事例があり、需要が確認できるエリア」とし、三大都市圏や福岡で検討する姿勢を示した。

グループ全体でセットアップ化に意欲 高い機能性とデザイン性が必須

いちごグループでは、立地や物件特徴から需要分析と投資額設定を行い、セットアップオフィスのノウハウを蓄積してきた。「テナントは執務スペースの広いオフィスを求めている。なぜなら収容人数が増えるほど従業員当たりの賃料は下がり、業容拡大に伴う増員にも対応できるからである。また2室以上の応接室・会議室も必須条件となるため、最低でも50坪は必要とみている」(いちご地所 代表取締役社長 細野康英氏)。また間取り変更による専有面積拡大やグロス契約の導入で、賃料収入を高めている。

各不動産事業者がセットアップオフィスの供給を進めるなか、いちごグループではセットアップオフィスの機能・デザインのブラッシュアップを進める。

「セットアップオフィスは大人数収容・応接室ありという機能性と、リクルートにも作用する高いデザイン性が両立しなければテナントから選ばれない。いちご地所ではこれまで11物件・25フロアにセットアップオフィスを導入してきたノウハウをもとに、テナントの総合的な経済的負担を軽減するオフィス像の再現性を高めていきたい」と細野氏は語っている。

いちご渋谷イーストビル



「渋谷」駅から徒歩約7分



窓際に様々な形状の席を用意