

オフィスの新たな選択肢「セットアップオフィス」拡大 スタートアップ・中小企業からのニーズ獲得



いちご地所 細野 康英社長
Profile●ほその・やすひで
藤和不動産(現:三菱地所レジデンス)入社後、コンサルティング部門、マンション企画・販売、リゾート部門等に約10年間従事。2002年よりゴールドマン・サックスの不動産投資部門で不動産投資、M&A案件のバリュアアップ等に従事。2015年9月にいちご入社、いちご地所にて不動産アクイジション、ホテルの心築事業を推進。2017年3月よりいちご地所代表取締役社長に就任。

グレード感を
実感できる
空間」が、
オフィスに求
められるよ
うになったの
です。そこ
当社に提供
できること
は何かと考
え、辿り着い
たのが「セッ
トアップオフ

ポストコロナによって、オフィスの在り方が大きく変化している。多くの企業ではリモートワークから出社が復活、同時に「会社の戦略や生産性効率に寄与するオフィス」「人材確保に寄与するデザイン性の高いオフィス」が求められるようになった。現存不動産の有効活用による「顧客満足度」と「不動産価値」の向上を目指すいちごでは、こうした潮流に合わせ、あらかじめ内装工事や家具の設置を施した「セットアップオフィス」の提供を21年より開始。現在では11棟 25フロアを展開しており、稼働可能物件においてほぼ100%の高い成約率・稼働率を実現している。

コロナ後の働き方改革とともに 変化したオフィス需要へ対応 「セットアップオフィス」 を始めた背景は。

細野 コロナ禍によって全国的にリモートワークが増え、「オフィス不要論」が出た時期がありました。当社グループではオフィスを100棟以上保有していますので、オフィス需要の有無は事業の存続に関わります。そのため当社では「オフィスの定義」や「本当に不要

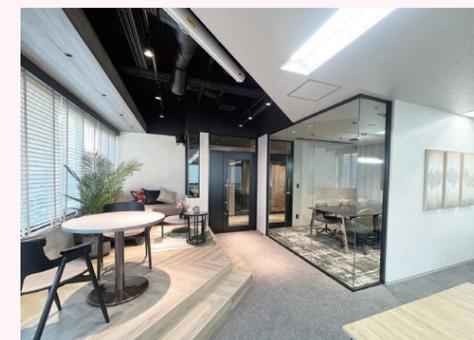
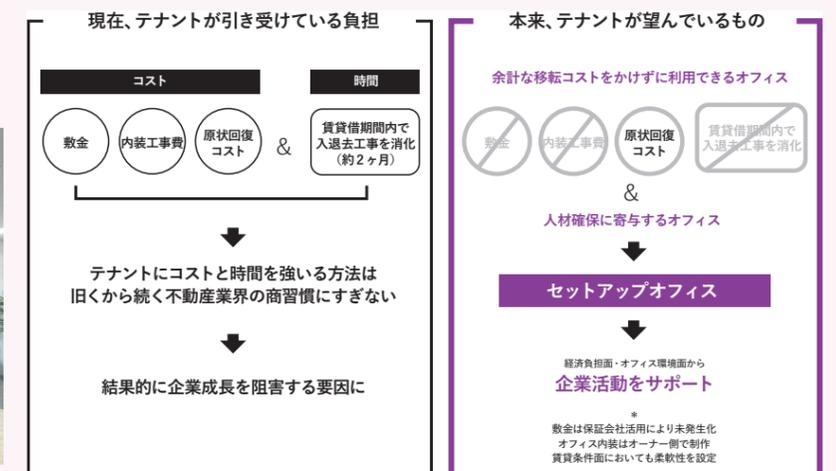
なのか」「今後のオフィスに求められるもの」を、徹底的に議論してきました。

「コロナ以降、オンラインミーティングやリモートワークなども増え、社会構造やワークスタイル自体が大きく変わりました。」

細野 以前は鳥型に席を配置したオフィスが一般的でしたが、「会社の戦略を落とし込んだ生産性の高い空間」や、「採用・定着に繋がるような、快適性や

「セットアップオフィス」の大きな特徴は、内装工事済みに加えて家具付きという点です。

細野 当社では1フロア50坪程度の中小型ビルで、30名程度の企業やスタートアップ企業を対象にこの「セットアップオフィス」を提供しています。多くのスタートアップ企業は、立ち上げ当初はシェアオフィスを活用していますが、規模が大



きくなるにつれて自分たちだけの拠点を作りたくなっていく。ただ通常のオフィスでは、入居前に造作工事等をする必要があり、高額のコストがかかります。

「工事期間と家具を入れるまでに2〜3ヶ月掛かり、その分の賃料も発生します。」

細野 その上、スタートアップ企業は総務部門が確立していないことも多いので、工事や家具の発注を社長がやるしかありません。

「余計なコストや時間が、企業の成長阻害要因になる。」

細野 一方で「セットアップオフィス」は家賃が通常の1.5倍など割高ですが、スタートアップが好むテイストのデザインや、近年のワークスタイルに



対応した空間が既に出来上がっており、契約後すぐに入居し、事業開始が可能です。また通常、オフィスの入居には10〜12ヶ月の敷金が必要ですが、当社では敷金保証サービスによって、月々の家賃に保証料を上乗せするかわりに入居時の保証料が不要になる仕組みを提供しています。

「契約期間は、原則2年です。企業の規模拡大によるオフィス移転ニーズにも対応しています。コスト・契約ともに自由度の高いセットアップオフィスへの需要は高まっており、工事中や出来上がったばかりの物件を除くと、現在はほぼ100%の稼働率を実現しています。」

細野 11棟、25フロアの「セットアップオフィス」を東京、福岡、名古屋、札幌の4都市で運営しています。また大阪ではこの春から、オフィスビルを二棟丸ごとセットアップオフィスに改装する工事が始まります。これは当社でも初めての試みです。

「不動産投資の観点から見た投資効果はどれくらいですか。」

細野 「セットアップオフィス」

港区台場「トレードピアお台場」に 海と空を一望する開放的な空間

2024年11月、お台場に新たなセットアップオフィスがオープンした。

「トレードピアお台場」はゆりかもめ・お台場海浜公園駅徒歩3分、S・RC造地上23階地下2階建て、延床面積約7万7000㎡の大規模オフィスビルだ。

セットアップオフィスは専有面積約50坪の区画とし、コミュニケーションが広がるオープンスペース、会議室、個室ブース、ミーティング用ソファ席などを兼ね備えた。お台場の「Azure」を感じる空間というコンセプトのもと、都心とは思えない空と海の眺望を活かした空間となっている。臨海副都心は地盤高が東京平均海面から5.37m以上高く「津波や地震に強いエリア」であり、津波や高潮、大地震の際の建物倒壊や火災危険度、液化現象にも高い耐性を有することが証明されている。

同ビルでは複合的に、オフィスビルの価値向上に取り組んでおり、ビルのテナント約500人が参加する避難訓練や、テナント同士の交流イベント「Meet The Neighbors!」を定期的で開催するなど、交流の機会提供やつながりの強化が新たな付加価値を生んでいる。



には、オーナー側の造作工事や家具納入などのインニシャルコストを大幅に上回る投資効率があります。当社のセットアップオフィスの賃料は、物件取得時よりも平均150%の上昇を目指しており、千代田区神田の物件では80%の上昇を実現しました。

「100%近い入居率を実現するため、リーシングはどのように行っていますか。」

細野 通常のオフィス同様、当社とお付き合いのある不動産仲介会社を通じて行っています。近年ではセットアップオフィス専門の業者も誕生しています。

「ニーズの拡大とともに競合も増えてくると思われれます。今後の展開は。」

細野 他社に先駆けて早期の

リースアップ・高稼働を生み出すためのノウハウを蓄積してきました。そのため今後も綿密なマーケティング戦略のもとに物件数を拡大していきます。

細野 東京だけでなく、引き続き札幌や福岡でもチャレンジしていきたい。またこれまで「セットアップオフィス」は1フロア100坪までが上限とされてきました。ある程度の規模の企業では、造作工事などを自社で行う体力があるためです。今後は100坪以上でもセットアップオフィスが成立するかなど、試したいことはたくさんあります。

細野 「オフィスマーケット自体を変化させる可能性がある。」

細野 外部環境の変化に伴い、働き方も日々変化中、セッ

トアップオフィスは新しいオフィスの在り方の選択肢の一つです。私たちは利用者のニーズからさまざまな可能性を探り、例えば、テナントコミュニティを作ることを目的とした「Villageシリーズ」や、ラウンジなどの共用部を充実させる取り組みなどにもチャレンジしています。地域の特性を取り入れたオフィス、革新的オフィスをはじめ、お台場のオフィスビルでは空と海に囲まれた開放的なワークスタイルを提案しました。日本のオフィスの在り方が激変し、10年・20年後にはセットアップオフィスや新たな形のオフィスが一般的になっている未来があるかもしれません。