都心近接の住宅圏にシェアオフィス展開

「BLOCKS PLUS」設立 第1号は不動前

プロフィッツ
ソーシング・アクイジション&ビジネスディベロップメント部長
多幾 宏平氏

プロフィッツ（東京都千代田区）はアセットマネジメント業を展開。投資利回りの追求のみならず、投資を通じた社会的ブランディング・インパクトの形成にも注力する。保育園特化型ファンドを組成アレンジしたことでも注目を集める。

同社は3月7日、シェアオフィス運営を行うRJオフィス（東京都品川区）との合弁で、「株式会社BLOCKS PLUS」を設立したと発表。今後展開していく、新しいタイプの個室シェアオフィス「BLOCKS OFFICE」の運営を担っていく。

「BLOCKS OFFICE」がターゲットとするのは社員5名以下の小規模事業者向け。展開エリアは新宿、渋谷などのターミナル駅へのアクセス性が良好な住宅地だ。これまでの国内のレンタルオフィス市場は利用者一人当たりの単価が10万円前後の快適性の高いものと、単価は安く都心の駅前だが一人当たりのスペースが狭小でサービス水準も限られたものに分類されてきた。単価が安く一人当たりのスペースが広く、サービス水準が高い、かつ都心に近い住宅地エリアに立地という物件は空白であり土地の価格と利便性に良質なギャップが生じているエリアだ。「BLOCKS OFFICE」はここに進出していく。

ソーシング・アクイジョン&ビジネスディベロップメント部長の多幾宏平氏は今回の事業構想については「2年前から計画してきました」と明かす。海外在住の経験が長い同氏は「米国やシンガポールなどの経済大国でも、住宅街に近いオフィスが多くあります。特に小規模の事業者はその傾向が強く、スタッフにとっても住宅に近いことから、働きやすい環境となっています」と指摘する。日本ではコロナ禍の影響からリモートワークの導入が進んでいる。今後職住近接型のオフィスは一層需要が出ウンジ、屋上テラス、共有設備など付加価値を高める。

▶1号店は不動前に（画像はイメージ）

▲付加価値の高い空間を提供

多幾氏は「年間で3～4棟の開発を行っていきたい」と意欲を示す。今回の不動前の物件は既存ビル1棟をリノベーションする。今後の開発では1棟からビルのバリューアップを行う活用としても提案を行っていく。

「当社はアセットマネジメント事業を展開してきましたが、投資家に対しどのように利回りを還元していくかは常に課題となっています。マーケットと賃料乖離がある場合は賃料を上昇させていくという選択肢もありますが、現コロナ渦においてテナントの状況次第では相互に無理の生じることへの懸念となります。今回の『BLOCKS OFFICE』は利回り向上を目指すことができるとともに、テナントにとってもこれまで契約していたオフィスなどと比べて賃料を安価にできる可能性が高いものです。さらに物件数が増してくれば新しいサービス展開なども可能だと考えております」（多幾氏）

2年かけて満を持しての新ブランド立ち上げ。今後の展開が注目される。

「BLOCKS OFFICE」の第一号店は不動前にて8月のオープン予定。個室タイプのシェアオフィスでコワーキングスペースは設けない。個人事業主やサテライトオフィス、士業の事務所などの法人需要を狙っていく。受付やカフェラ