

老舗シェアオフィスをリブランド 大幅な改修と増賃でNOI86%アップ

不動産AM会社のプロフィットはJA三井リース建物と組み、東京都渋谷区の築古ビルで小規模事業者向けシェアオフィス「BLOCKS EBISU」を4月3日に開業した。建物は1987年竣工で、1階に店舗、1〜9階にシェアオフィスがあった。プロフィットは2022年4月、投資アドバイザーの立場で物件取得とバリューアップをJA三井リース建物に提案、JA三井リース建物が同年9月に物件を取得した。

「老舗のシェアオフィスとして35年間運営され、取得当時から稼働率85%を維持していたが、現代のニーズにマッチしておらず賃料も低廉なままで、リブランドによる大きなバリューアップ余地があった」。そう話すのは、ソーシングと企画を担当したプロフィットのソーシング・アクイジション&ビジネスディベロップメント部長の多幾宏平氏である。設備面については開業当初の古い内装のままで、ラウンジやWEB会議用ブースもなかった。運営面については無駄な管理コストをかけていたほか、リーシングを仲介会社だけに頼りWEBを使った活動をほとんどしてこなかった。

設備面のバリューアップをみていくと、2階のロビー、フロント、管理スペースを共用ラウンジに、同じく2階の会議室および応接室を1〜2名用オフィスに改装した。工事に際しては構造上問題ないと判断された壁を撤去している。4〜6名向けオフィスのある3〜9階(全63室)では、既存入居者との従前の契約がすべて満了する3年後までに、空いた区画から順次改装を実施(2023年5月現在は1/3程度が完了)。加えてゴミ置き場やパントリーのあったスペースにWEB会議用ブースを新設した。

改装した区画から賃料を大幅に引き上げ、管理コストも見直すことで、バリューアップ完了後のNOIは86%アップを見込む。

バリューアップ業務を担当する不動産アドバ

イザリー部 マネジャーの佐々木健人氏は、業務での苦勞を2点挙げる。1点目は入居者がいるなかでの工事実施によるクレームへの対応、2点目は入居者との契約に関する交渉だ。「増額後の新契約で入居するか退去するかを選んでもらっている。3年におよぶ長期戦で骨が折れるものの、逆に言えばそれだけの手間を惜しまないAM会社として差別化につながるはず」。

賃料が大きく上がるにもかかわらず、入居者の反響は意外にもポジティブなようだ。「2階の工事を見た入居者が共用部の変貌ぶりに興味津々だったほか、工事で閉鎖された会議室を改装完了後のオフィス区画で代用したところ、内覧のような形で入居者の関心を集めた。結果的に新契約のもと改装後の区画に移った事例が2件ある」(佐々木氏)。新規入居者の獲得に向けた取り組みも進めており、渋谷や新宿などにあるシェアオフィス、あるいは周辺の高級シェアオフィスと比べた値ごろ感をアピールしていく。

プロフィットでは、バリューアップが完了する3年後をめどに出口を迎えるシナリオを想定。自社で将来組成を検討中のファンドも出口の候補に入る。

本物件はBLOCKSブランドのシェアオフィスとして第2弾となる。同社はさらなる展開に向けたソーシングを進めており、土地仕入れからの開発案件にも関心があると述べている。



多幾宏平氏
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



佐々木健人氏
不動産アドバイザー部 マネジャー

共用ラウンジ



植栽溢れる「GREEN LOUNGE」(左)と落ち着いた雰囲気「WOOD LOUNGE」(右)。GREEN LOUNGEでは「掘口珈琲」プロデュースのコーヒー1杯100円で提供