

先鋭化

初台センタービル（JA三井リース建物／プロフィッツ）

床の最有効活用を再定義し
リーダブル物件に仕立てる

齊藤貴也氏（左）

農中 JAML 投資顧問 リート投資運用部 兼 ファンド投資運用部 調査役

植松雅博氏（中左）

農中 JAML 投資顧問 執行役員 リート投資運用部長

多幾宏平氏（中）

プロフィッツ 不動産投資運用部 兼 マーケティング・R&D 執行役員

石山洋平氏（中右）

JA 三井リース建物 営業第三部 サブリーダー

富田晃平氏（右）

JA 三井リース建物 営業第三部

数多のファンドプレーヤーが投資
バリューアップ余地はどこに？

「初台センタービル」は、東京都渋谷区のオフィスビルで、JA三井リース（JAML）グループのJA三井リース建物がバリューアップを実施している。不動産AM会社のプロフィッツによるアドバイザリーのもと、地下駐車場を防音シェアオフィスにするユニークな企画を進行中。バリューアップ完了後は、JAMLをスポンサーとする農中JAML投資顧問が運用する私募REIT「農中JAMLリート」への組み入れを予定している。

初台センタービルは1991年竣工の中規模ビル。現在はレンタルオフィス事業者のRJオフィスがパススルー型でマスターリースしている（同社がPMも受託）。

「私募REITのウェアハウジングを目的にJA三井リース建物が昨年12月に取得し、その間に工事を実施、今年8月の新しいシェアオフィス開業と合わせて私募REITが取得する計画。当社からプロフィッツにバリューアップに関する協力を依頼した」と説明するのは、農中JAML投資顧問の執行役員 リート投資運用部長 植松雅博氏だ。

同物件は、過去に複数のファンドプレーヤーが保有してきた経緯があり、複数にわたりバリューアップされてきた（直近では2023年にリニューアル工事を実施）。いわば「バリューアップされ尽

くした」ように思える物件である。JA三井リース建物とプロフィッツは、ここからどのように手を加えていくのだろうか。

新規床の増設と既存床の増賃

着目したのは、低稼働となっていた1階と地下階である。

1階エントランスには入居者用のカフェスペースがあり、収益を生んでいなかった。水回りがいいことからテナント候補が限定され、外部に貸しても坪2万円以下の賃料にとどまるとみられた。

そこでカフェスペースを会議室とテナント向けドリンクバーに改装したうえ、1階にもともとあった会議室の一部を上層階と同様のレンタルオフィスの専有部に改装、賃料も同程度とする。またブース席を新設し、入居者のWEB会議スペース需要に応える。

「貸室の新設で収入源を増やすだけでなく、ドリンクバー、会議室、ブース席の増設で入居者の利便性を高めることで、今後の入替や契約更新の際に賃料を引き上げられる」（プロフィッツの不動産投資運用部 兼 マーケティング・R&D 執行役員 多幾宏平氏）。

駐車場をシェアオフィスに
地下の収益力を数倍アップ

そして地下1・2階は駐車場（12台分）

だったが、1/3が空いていたうえ、車高のあるSUVなどが利用できず今後も埋まる可能性が少なかった。駐車場以外の用途では、採光や換気の都合からトランクルームなどしか選択肢がなく、いずれにしても坪1万円以上の収益性を確保するのは困難に思われた。

そこで採用されたのが「防音シェアオフィス」という企画である。地下という条件を逆手に取り、音漏れや振動を気にせず作業に没頭できるスペースとして訴求する。初台センタービルでは地下2階に高い遮音性を実現したシェアオフィス5区画（5.6～7.5坪）を設ける。

ターゲットはYouTuberやVTuber、楽器演奏者、音楽制作者、役者などの個人事業主。個人事業主の音楽家や配信コンテンツの市場規模が年々増加傾向にあることを有望視した。

こうした層はチームで活動しており、純粋な仕事場として防音マンションを借りるケースが多い。しかしながら防音マンションだと法人登記ができないうえ、キッチンやバスルームが不要になってしまう。これに対し防音シェアオフィスは、個室部分を防音仕様とし、共用の会議室やラウンジを設け、法人登記を可能とすることで、チームの仕事場としての機能をアピールする。

この防音シェアオフィスには「BLOCKS MUTE（ブロックスミュート）」というブランドを付与する。BLOCKSはプロフィッツが展開するシェアオフィスブランドで、このたび防音の要素を加えた派生形を設けた格好だ。

賃料は坪4万円、月額25～30万円の水準を想定する。「防音マンションで防音室だけ使用するとしたら坪3万円程度の計算ということを考えれば、法人登記と充実した共用部という価値を加味して十分競争力があるはず」と多幾氏。なお防音シェアオフィスの工事費は通常のシェ

アオフィスに比べ2倍程度とのこと。

リーシングについては、ダイレクトマーケティングのほか、防音マンションの専門仲介会社と協業する。将来的にはインフルエンサーを活用したプロモーションも検討する。

再生投資・初の試みに前向き姿勢

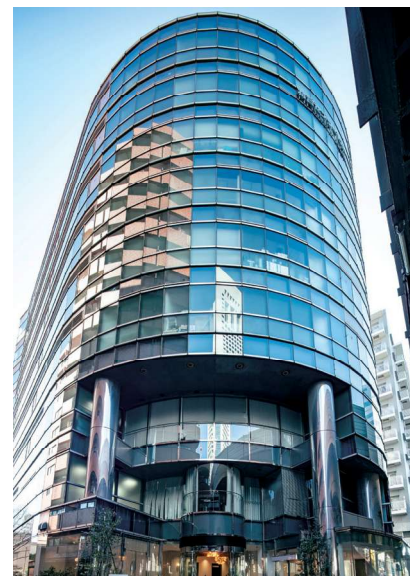
上記のバリュアップによる初台センタービル全体のNOIは、短期的には防音シェアオフィス導入が寄与し従前と比べ3%アップ、中長期的には既存貸室の賃料アップも寄与して7～8%アップを見込む。「予実管理が重要なREITに組み入れるため、取得時のバリュエーションは実現確度の高い数値で組み立てたが、取得後は運営会社と連携して投資家の期待に応えるアップサイドを実現したい」（植松氏）。

JA三井リース建物、農中JAML投資顧問、プロフィッツの3社は、今後も既存物件のバリュアップ投資での協業に前向きな姿勢を見せる。

JA三井リース建物の営業第三部 富田晃平氏は「新規開発しづらい昨今では、コストを抑えられ工期を短くできる（早く賃貸できる）点から不動産再生に注力することになる。今回のように唯一無二の特色をもたせたスモールオフィスは、再生手法として有望と考える」と述べる。

この唯一無二性という点について植松氏は「REITは投資家の声を聞きながら運用するが、再生投資は業界で重要なテーマであり、前例のない取り組みを歓迎したい。防音シェアオフィスは才能ある若い世代の活動を後押しする側面があり、ESGのS的な要素もある」と話す。なお私募REITは、初台センタービルを含め12物件を取得予定で、運用資産規模約1,000億円を目指す。

最後に多幾氏は「未利用の容積活用や



初台センタービル
地下3階地上9階建て、延床面積5,287.46㎡。京王新線「初台」駅徒歩1分



1階エントランスの改修イメージ



地下2階のエレベーターホール。アメリカのレコーディングスタジオを現代版にリデザインするというデザインコンセプト

容積率算入／不算入の解釈をめぐる工夫などで、ビルの価値を高める余地は大いにあるはず。ここに綿密なマーケティングを基にした企画を取り入れ、建物機能の全体最適と収益の最大化を図る手助けができれば」と語っている。