



JA三井リース建物株式会社
農中 JAML 投資顧問株式会社
株式会社 RJ オフィス
株式会社プロフィッツ

低収益の地下を新産業向けに転換 ユニークなバリューアップを経て私募 REIT に組み入れ

JA三井リース建物株式会社(本社:東京都中央区、以下「JA三井リース建物」)は、株式会社プロフィッツ(本社:東京都千代田区、以下「プロフィッツ」)の企画協力のもと、取得したオフィスビル「初台センタービル」(東京都渋谷区)のバリューアップを実施し、今般、農中 JAML 投資顧問株式会社(本社:東京都中央区、以下「農中 JAML 投資顧問」)が運用する私募 REIT「農中 JAML リート投資法人」へ組み入れたことをお知らせします。

本案件は、JA三井リース建物が私募 REIT のウェアハウジング(※1)目的で 2024 年 12 月にビルを取得後、プロフィッツによるユニークな企画を反映した改修工事を実施したものです。2025 年 8 月の新しいシェアオフィスの開業に合わせ、「農中 JAML リート投資法人」が資産として取得しました。なお、本物件の棟運営は株式会社 RJ オフィス(本社:東京都渋谷区、以下「RJ オフィス」)が担い、リニューアルされたオフィスの価値を最大化し、より高い賃料と稼働率の実現という重要な役割を担います。



初台センタービル

新規貸床の増設と既存床の付加価値向上

1 階エントランスにあった収益化されていなかったカフェスペースをラウンジ兼会議室に工事し、もともと会議室があった区画をオフィス区画へと改装することで新たな収入源を確保しました。また、入居者専用のドリンクバーと需要が高い WEB 会議に対応する WEB ブース 10 席を新設しました。これにより、入居者の利便性を高め、将来的な賃料の引き上げや長期入居に繋がる資産価値向上を図ります。



1F のリニューアル工事

地下駐車場を「防音シェアオフィス」へ転換し、地下の収益性を向上

本企画の最大の特徴は、低稼働であった地下駐車場の用途転換です。車高制限により人気の SUV などが利用できず、3 分の 1 が空いており、また地下という環境を逆手に取り、音漏れや振動を気にせず創作活動に没頭できる「防音シェアオフィス」へとコンバージョンする企画が実行されました。

地下 2 階に高い遮音性能を持つシェアオフィス 5 区画 (5.6～7.5 坪) を新設。プロフィッツと RJ オフィスが合併事業で展開するシェアオフィスブランド「BLOCKS」の派生形として、防音性能に特化した新ブランド「BLOCKS MUTE」を立ち上げました。

市場規模が年々拡大している YouTuber、VTuber、楽器演奏者、音楽制作者、役者といったクリエイターはチームで活動しており、仕事場として防音マンションを借りるケースが多くあることがわかりました。「BLOCKS MUTE」は、法人登記が可能であることに加え、住居設備(キッチン・バスルーム)の代わりに共用の会議室やラウンジといったビジネスに必要な機能を提供することで、純粋な仕事場としての魅力を高めています。このコンバージョンにより、従来の駐車場と比較して坪当たりの収益性を数倍に引き上げることに成功しました。



地下駐車場を本格的な防音個室に

■物件概要

【所在地】〒151-0061 東京都渋谷区初台1丁目 51-1 初台センタービル

【アクセス】京王電鉄 京王新線「初台」駅徒歩 1 分

【主な設備・サービス】

シェアオフィス 152 区画/防音個室 5 区画/受付/ラウンジ/カフェバー/WEB ブース/会議室/法人登記可/
Wi-Fi 完備/コピー複合機

■公式サイト

初台センタービル <https://rjhatsudai.com/>

BLOCKS MUTE <https://www.blocks-office.jp/mute/hatsudai>

今後も、JA三井リース建物、農中 JAML 投資顧問、RJ オフィス、プロフィッツの4社は、時代の変化や多様化する働き方に柔軟に対応しながら、ニーズに即したオフィススペースを提供し続け、多様なビジネスの成長と発展を支援していきます。

(※1) ウェアハウジング: REIT などが将来組み入れる資産を、スポンサーなどが一時的に保有すること。

■JA三井リース建物株式会社

JA三井リースグループは、中期経営計画「Sustainable Evolution 2028」の重点施策として「ビジネスモデルの進化」を掲げ、社会・生活基盤である不動産分野に着目したビジネスを成長領域としています。グループのソリューション、営業基盤、地域ネットワークを融合させることで、社会・地域・顧客の課題解決に挑戦しています。今後も時代や潮流に合わせた建築ストックの再生や活用、社会・生活基盤の安定供給に取り組むとともに、プロフィッツとの連携を通じて、多様な働き方を支援するサービスの提供にも注力し、より豊かで持続可能な社会の実現を目指してまいります。

代表: 代表取締役社長 工藤 真樹

所在地: 東京都中央区銀座八丁目 13 番 1 号

URL: <https://www.jamitsuilease-tatemono.co.jp/>

■農中 JAML 投資顧問

農林中央金庫とJA三井リースをスポンサーとする、私募リート「農中 JAML リート投資法人」を運用しています。本私募リートは、オフィス、商業施設、住宅、物流施設を中核に、幅広い不動産を投資対象とする総合型の私募リートで、安定的な不動産収益を求める投資家ニーズにこたえとともに、農林中央金庫およびJA三井リースグループの多様なお客様が抱える CRE(企業不動産)戦略のニーズにも対応しております。2022 年 9 月の運用開始から 3 年で約 990 億の資産規模へと成長しております。2025 年からは私募ファンド事業もスタートさせ、更なる業容の拡大を目指しております。

代表:代表取締役社長 山下 和典

所在地:東京都千代田区神田小川町三丁目 9 番地 2 BIZCORE 神保町 8F

URL: <https://www.njia.co.jp/>

■株式会社 RJ オフィス

シェアオフィス・レンタルオフィスなどの小規模事業者向けオフィスの運営会社です。

主に大手不動産会社や不動産ファンドの収益不動産の運営トータルサポートを行っています。

各物件規模や立地・建物特性、市況を総合的に判断し、独自の運営プラン・リーシングプランによる収益拡大と、適切で柔軟な運営スタイルでユーザー目線を大切にし、【一方向の運営】ではなく、提供する側と利用する側の双方向に【求められるオフィス】を実現し継続することにより【なくてはならないオフィス】で共に成長し続けるオフィスを目指しています。

代表:代表取締役 西原 亮雄

所在地:東京都渋谷区広尾 1-11-2 BLOCKS EBISU 8F

URL: <https://rj-office.co.jp/>

■株式会社プロフィッツ

東京都心を中心に、オフィス・住宅・ホテルなどのアセットにユニークな投資機会を創出・運用しています。

不動産を本業としない企業や個人向けのアドバイザリー業務も提供し、投資を通じた社会的ブランディングと CRE を支援しています。さらに、日本初の保育園特化型ファンドを組成するなど、ESG の中でも特に Social に着目した Value-add 投資にも注力しています。機関投資家や大手企業、資産管理会社などを主なクライアントとし、AUM:1,130 億円を運用しています。※2025 年 6 月 30 日時点

代表:代表取締役社長 田中 慎一郎

所在地:東京都千代田区丸の内 3-3-1 新東京ビル 9 階

URL: <https://profitz.jp/>

■お問い合わせ

株式会社プロフィッツ 広報

Email: pr@profitz.jp