

# ビルオーナーと仲介会社で連携 密かな賃金向上につながった取り組みとは

# 「新宿三葉ビル」9階でセットアップオフィス実施

## 1フロアの約半分45.62坪を改修 シェアオフィス等からの拡張移転に最適

新規成約賃料を押し上げる方法として注目されているセットアップオフィス。成功の秘訣は物件の持つ強みを生かして、自社に合った設置や環境を構築すること。ビルに対してのオーナーの思いも加わり、付加価値にもつながった。

### 立地生かした貸し方を構築 オフィス見学で検討開始

三葉興業（東京都千代田区）は、JR「新宿」駅から徒歩3分、西新宿1丁目の旧青梅街道沿いに「新宿三葉ビル」を所有・管理している。同ビル9階でセットアップオフィスを導入し、今春よりテナントが入居する。「新宿三葉ビル」は、1988年1月竣工のオフィス・店舗複合ビル。SRC造地上9階

地下1階。延床面積3898・90㎡、敷地面積467・98㎡。駐車場設備を備え、6台駐車可能。2021年に「再エネ100宣言」へ参加したことを機に、使用エネルギーの再エネシフトを段階的に推進。同ビルも21年7月から再エネプランを採用し、24年4月に100%を達成した。同ビルは国内屈指のターミナル駅至近という立地を強みに、以前

から新たな貸し方・使用方を模索してきた。他フロアでも試行錯誤を重ねる中、オフィスコンサルティング事業や不動産ソリューション事業を展開するHATARABA（東京都渋谷区）が初手で手をかけたセットアップオフィスを見学。「自社では」と着想を得て検討を開始した。24年初頭に9階テナントが退去したことを契機に、同フロアの約半分、45.62坪を活用してセットアップオフィスを導入開始の決め手は、新宿西口エリアに競合となるセットアップオフィスが少なかつた点にある。駅近とい



▶セットアップした9階オフィスの内装



◀西新宿1丁目の「新宿三葉ビル」

「新宿」駅直下、交通利便性から多様なニーズへの対応が

可能と判断した。デスクやチェア等を備えたフルセットアップオフィスを仕様とし、テナントは入居後すぐに事業を開始できる環境を整備。25年6月末に内装工事が完了し、HATARABAと連携してテナント誘致を進めた。すでにリーシングは終了し、今春からI系人材派遣会社が渋谷区から移転してきて、現在利用している約60坪のオフィスが働き方の変化に合わなくなり、移転を検討していたという。選定の決め手となったのは「新宿」駅至近という交通利便性に加え、初期投資を抑えながら即時に業務を開始できるフルセットアップ仕様が評判1部屋は共用廊下か

## 「新宿」駅至近に潜在的な需要あり



HATARABA 翼氏  
リーシングアドバイザー 総務

「ここ数年でセットアップオフィスに取組む不動産オーナーや事業者は増えていますが、「新宿」駅至近という立地で事例はまだ多くありません。私たちは、このエリアには潜在的な需要があり、十分な成長余地があると考え、本プロジェクトに取り組みました。本物件では三葉

ら直接入室できる動線とし、専有部内に来訪者が立ち入る必要のない設計です。セキュリティを重視する企業にも適した仕様の1室は社長室などへの転用も可能です」と機能面での特徴も述べた。HATARABAのリーシング・プロパティイマネジメント部の田中翼氏は「社員数はおよそ20～25名の企業を想定して、今回のフルでのセットアップオフィスは、同社保有物件における今後の貸し方・使い方にも影響してくる。結果や反響を踏まえて、他の賃貸物件にも生かしていく方針だ。まずはテナントの成約を目指す。外資系企業が日本法人立ち上げの際に、選ぶオフィスとしても合致していると思われ」と語った。



▲社員数はおよそ20～25名の企業を想定

## 以前本社を構えていた愛着のあるビル

三葉興業 清水 亮宏氏

「新宿三葉ビル」は、当社が6年前まで本社を構えていた愛着のあるビルです。そのため9階の貸室は流行のスケルトン仕様とせず、以前の設えである壁のタイルや間仕切りを

あえて残し「残すべき部分」を丁寧に判断いたしました。単なるセットアップオフィスではなく、当社のビルに愛着を持ち、当社のビジョンの成長・拡張移転に将来的に一般貸室へ入居する企業への支援を行いたいと考えています。当社としても入居企業へのサポートアップなどが入居した際は、将来的に一般貸室への成長・拡張移転につながることを期待しています。