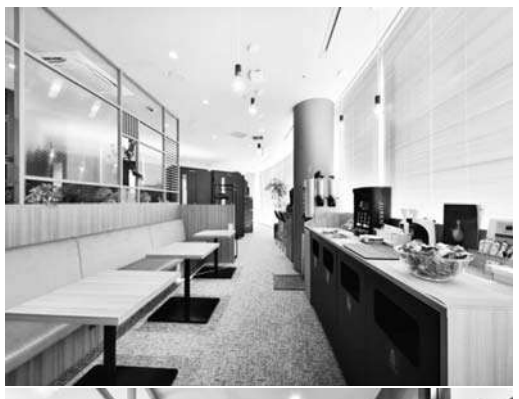
共同展開進む シェアオフィスの今！

野村不動産と共同　サテライト型シェアオフィス

「H1T 川口 by M-SHIFT」開設

コロナ禍を経て働き方が大きく変化した。テレワークを採用する企業が増え、今後ウィズコロナを向かえても継続してテレワークを行う企業は多いことが想定される。一方不動産業界では、上手く同需要を掴もうと仕込みや準備に余念のない企業が多く散見された。特に都心型だけでなく郊外型へ注目が集まっており、現在サテライト型のシェアオフィスが増えている。



▶会員は休憩にドリンクコーナーを利用可能

▶セキュリティ対策万全なゲート

丸紅リアルエステートマネジメント
営業企画開発部　新規事業課長
細川　健司氏

H1Tのシステム利用で使用分精算の従量制

様々なプロパティタイプの運営・管理業務を主に展開する丸紅リアルエステートマネジメント（東京都港区）は21年12月、野村不動産（東京都新宿区）と共同でサテライト型シェアオフィス「H1T 川口 by M-SHIFT」を開設した。

「H1T 川口 by M-SHIFT」は、野村不動産の展開するシェアオフィスブランド「H1T」と丸紅リアルエステートマネジメントが立ち上げたシェアオフィスブランド「M-SHIFT」を合わせたダブルネームを採用した法人会員向けのシェアオフィス。JR「川口」駅から徒歩1分圏内に位置する「かわぐちキャスティ」7階に開設し、1名用の個室18室、オープン席7席、6名用の会議室1室で構成される。シェアオフィスの利用予約や施設利用時の扉の解錠・施錠に関するシステムは、「H1T」のシステムを採用。その他の「H1T」との相互利用が可能となり、かつ料金は使用した分だけ精算される従量課金制。利用時間は8時～22時までとなり、土日の利用も可能だ。

▲タッチダウンオフィスにも最適

営業企画開発部　新規事業課長の細川健司氏は「3年前から社内ではシェアオフィスの将来性や魅力に着目しており、都度需要等を調査しておりました。今回は弊社がマスターリースする物件でテナントの退去が決まっていたこと、従前から検討していた分散型オフィスの出店に合致していたこともあり、オープンへと至った形です。開設した『M-SHIFT』は約33坪（約111㎡）で、従前は飲食店舗が入居していました。2カ月掛けて改修を行い、快適かつ居心地の良い空間・オフィスへ仕上がりました」と語った。

◀「川口」駅から徒歩1分の「かわぐちキャスティ」

▲需要の高い1名用の個室は18室用意した

内装には緑や木目調 在宅勤務の代わりに

内装には緑や木目調を使用しつつ、照明は間接照明で主張しすぎない程よい明るさを実現。個室だけでなく会議室やフリーのオープン席も含め、落ち着いて仕事ができる環境を揃えた。また駅チカと見晴らしの良い眺望も魅力。駅東口からはコンコースを利用してアクセスでき、ビルも東口正面に位置しているため分かりやすい。加えてオープン席からは川口エリアを一望できる眺望もある。主なご利用者の対象は近隣に暮らすワーカーが中心、在宅勤務の代わりとなるオフィスやタッチダウンオフィスとしての利用を勧めている。ワークスペースを確保できない、通信環境が安定しない、生活音が気になるなどの自宅での課題に対し、快適なオフィス環境を整えることで利用に繋げるており、また営業職のモバイルワーク・リモートワークに最適なタッチダウンオフィスとしての利用も促している。

細川氏は「サテライト型のシェアオフィスは、今後もまだまだ伸びていく可能性を秘めています。当社としては、まず開設した『M-SHIFT』の稼働率や認知度を高めつつ、当事業の実績を基に今後も拠点の拡張に繋げていきたい」と語った。

リノベーションのプロが語る不動産再生のコツ

第45回　シェアオフィスのゾーニングについて シェアオフィスに眺望や採光は必要か？

リアルゲイト
代表取締役
岩本　裕氏

住宅であれば同じ部屋の広さでも、眺望の良い上層階ほど賃料は高くなりますが、オフィスの場合はどうでしょうか。今回は、オフィスの眺望や採光について、お話ししたいと思います。

最近ではワンフロア300坪を超える大きなフロアを小割にしたシェアオフィスが増えています。シェアオフィスの場合、窓がある区画は一部となり、大半は窓に接しておらず、区画によっては外部からの採光を全く感じられない場合もあります。

作業を中心としたオフィスでも、やはり自然光があり、ふと外を見たときに眺望が良い方がリラックスもできるので、もちろん窓付きの区画は窓が無い区画より人気があり、単価も高くなります。

では窓が無い区画は余程安くしないと貸せないのでしょうか？そこは工夫次第で単価を下げずに貸し出すことができます。

例えば、ラウンジや廊下の一部を外壁面に配置したり、廊下面や扉にガラスを入れたりすることで、外光を室内に取り込むことが可能です。さらに外壁に直接面さない区画はグロスを小さくして、単価の下落を防ぐなどの工夫をすることで、外壁面でなくても単価を大きく下げる事なく貸せる場合があります。レンタブル率が多少落ちても、オフィスへの採光は重要と言えるでしょう。（図1）

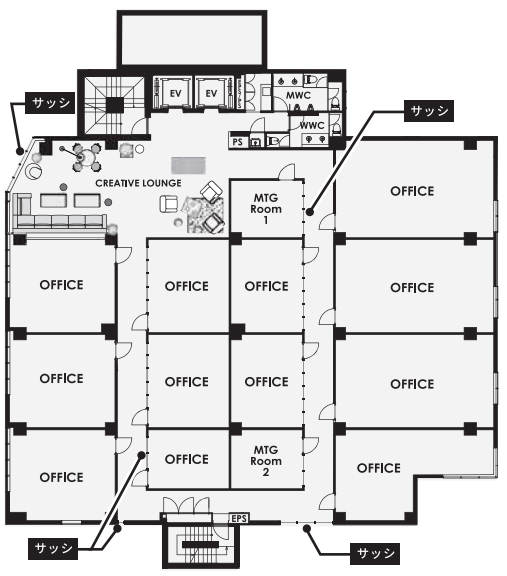
また専有部を高く貸すには共用部の配置や機能も重要となります。

商談場所や、社員が休憩する場所などは眺望が良く、リラックスできる空間が必要となり、専有部にその様な空間が確保できないシェアオフィスでは特に重要となります。

共用ラウンジや大きな会議室は、上層階かつ窓に接する配置が理想的で、さらに屋上の有効利用も物件の価値向上に繋がります。

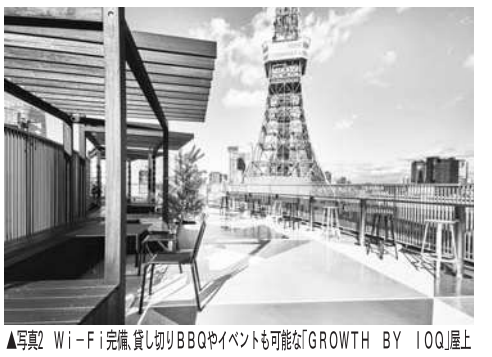
（写真1）屋上は直接の賃料を生みませんが、休憩や打合せ、社内イベントなど様々な機能に役立ち、他物件との大きな差別化となります。（写真2）

大型のオフィス需要が下落し続ける中、大型フロアをシェアオフィスやスモールオフィスに変更し、賃料の下落を防ぐには、眺望や採光などを加味したゾーニングの工夫が必要となるでしょう。



▶図1　廊下面にサッシを入れた「MODULE六本木」3階平面図

▲写真1　眺望が良い最上階に位置する「PORTAL POINT 原宿」ラウンジ（会議室有り）



▲写真2　Wi-Fi完備、貸し切りBBQやイベントも可能な「GROWTH BY IOQ」屋上

築古中小規模ビルの有効利活用に関するご相談は
お気軽にご連絡ください。
東京都渋谷区千駄ヶ谷3－55－18
TEL：03－6804－3944
HP：www.realgate.jp
オフィス検索サイト
ORDERMADE TOKYO
WEB：ordermade－tokyo.jp