

## セットアップオフィス

### サンフロンティア不動産

# 中規模ビルをイノベート アートで働く場に付加価値つける



小田修平氏

執行役員 リブランニング事業統括

#### 投資家・テナントニーズ背景に 主力のリブランニング事業を拡大

サンフロンティア不動産は、主力のリブランニング事業を拡大する。リブランニング事業とは、既存の中規模ビルを購入し、付加価値を高めて富裕層や事業法人などに販売するもの。その拡大に向け物件の仕入れを強化、新たなバリューアップ施策の創出にも挑戦しているところだ。

拡大の背景は、投資家・テナントの安定したニーズにある。

投資家ニーズは、本国の損失補填に伴う日本からの資金引き上げの影響で外資系ファンドが減退しているが、国内外の個人投資家のニーズは逆に増大している。「特に台湾投資家の購入意欲が高まっている。地政学リスクを考慮したポートフォリオ分散の一環と思われる。当社は2013年に台湾でグループ会社を設立、5年ほど前から同地域における営業をさらに強化しており、今年度のリブランニング物件販売先の約2割にのぼる」と話すのは、執行役員 リブランニング事業統括 小田修平氏。

テナントニーズでは、中規模ビルは大規模ビルと比べて安定的な稼働・賃料を見込める。ターゲット層である中小企業の母数が多いことに加え、大企業のオフィス縮小・分散ニーズの受け皿にもなるためだ。

物件の仕入れ環境では、中規模ビルへの人気の高まりから取得競争が激化、価

格が高騰しているが、「これまで培ってきたバリューアップのノウハウを発揮することで、必要なリターンを確保できると判断した場合には、多少高値であっても積極的に取得していく」（同氏）。

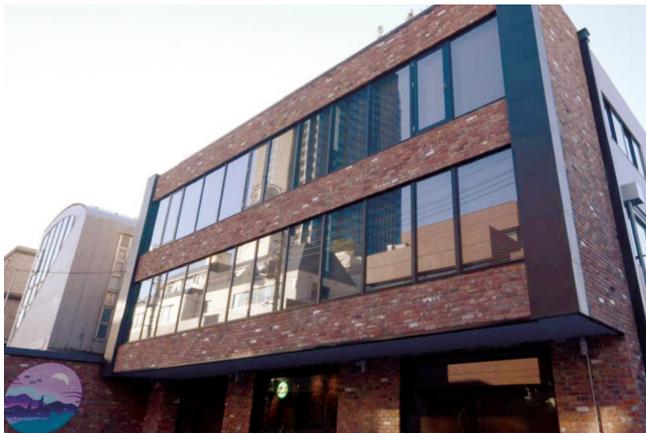
#### セットアップオフィスとアートで 高付加価値を創出

サンフロンティア不動産が注力している中規模ビルの高付加価値を創出する手法として、セットアップオフィスが挙げられる。

その理由は、主なテナント層であるスタートアップ企業のニーズが高まっているため。スタートアップ企業の経営者はコストパフォーマンスやタイムパフォーマンスを重視する傾向が強く、社員のロイヤリティへの意識も高い。「多忙な経営者にとって、入退きのしやすさは重要。また、オフィス環境を魅力的に整えることで優秀なエンジニアの採用や出社率向上につながっているという声も聞いている」（小田氏）。

加えて、仲介会社の認知度が高まっていることもニーズ拡大に寄与している。通常のオフィスやレンタルオフィスと並ぶ選択肢のひとつとして企業に提案される機会が増加しているという。

しかし、セットアップオフィスを展開する事業者が急速に増えてきているのも事実。サンフロンティアでは付加価値をさらに高めるため、新たなバリュー



### 1棟シェアオフィス「A YOTSUYA」

地下1階地上4階建て、延床面積1,130.28㎡。「四ツ谷」駅より徒歩5分

アップ策にも挑戦している。

そのひとつとして、アートへの取り組みがある。2020年には、中規模ビルをバリューアップした1棟シェアオフィス「A YOTSUYA（エー ヨツヤ）」（東京都新宿区）を開業。国内の有名アーティスト10名とタイアップし、個室22室にそれぞれ異なるミューラルアートを描くことで、テナント企業がアートで部屋を選べるオフィスとした。また、通常のセットアップオフィスにおいても、入居企業とアーティストが共にアート作品を制作するプログラムを用意。これはサンフロンティア不動産が提携するアーティストを企業に紹介し、企業もつテーマに沿ったオリジナルのアート作品を専有部やエントランスに描いてもらうというもの。

これらの取り組みは、賃料アップにす

ぐさま直結するものではないが、社員のロイヤリティ向上や企業ブランディング醸成には大いに貢献しているという。「先行投資としてアート分野に取り組んでいる。これからのオフィスは、コミュニケーションによりイノベーションを生む場にシフトすると考えている。企業や働く人の価値観が変わっていけば、結果として賃料アップにもつながるかもしれない」（小田氏）。

### 新築ビル開発による “都市の再生”を目指す

新築のビル開発にも前向きだ。「これまではビルの再生を通して街づくりに貢献してきたが、再生の意味を広義で捉えなおした。今後は新築による地域創生にも取り組んでいく」と小田氏。

2022年には、新築オフィスビルの新ブランド「1/1（ワン）」を始動した。第1弾の「1/1 32117」（東京都渋谷区）では、世界的アーティストのシリル・コンゴ氏とタイアップし、アート作品をエントランス前に設置。唯一無二のアート作品を設置することで、不動産や地域の付加価値向上を狙った。「何十年先も経済的価値を提供し続けるビルをつくるのが不動産会社としての責任だと考えている。アートにはそれを支える力がある」（小田氏）。今後も同様のコンセプトで新規開発する方針で、現在は第2弾を進めているという。

最後に小田氏は、「セットアップオフィスやアートなどの仕掛けを通じ、世界で活躍できる起業家が日本でもたくさん生まれるような環境をつくっていきたい」と意気込みを話した。