

オフィス

アロジー

「+αの工夫」で勝負 セットアップに新手法



矢部浩亮氏
代表取締役

サンフロから独立して創業
再生と権利調整の両輪で走る

アロジーは、2021年に設立された不動産会社。代表取締役の矢部浩亮氏をはじめ、サンフロンティア不動産の出身者が多く在籍している。事業内容の軸は不動産再生事業と土地開発事業の2つである。

不動産再生事業は、中古の中小ビルを取得し、セットアップオフィスなどに改修して売却するもの。これまでに11件の実績がある。売却後のPM受託にも対応している。

主な展開エリアは東京都心5区＋周辺10区で、若年層の職住近接ニーズが高い渋谷区や新宿区を重点的に狙う方針。建物規模は100～300坪、価格規模は5億円前後と大手の不動産再生事業者が手がけにくい物件をメインターゲットとする。築年数は新耐震基準（1981年）以降のものを対象とする。

売却先は投資家や富裕層がメイン。最近では不動産小口化商品を富裕層向けに販売するプレーヤーへの売却も増えている。仕入れから売却までの事業期間は基本1年である。

もう1つの土地開発事業は、同じく中古の中小ビルを取得し、権利関係の調整や入居者との立退交渉を経て土地の価値を高め、現状有姿でデベロッパーなどに売却するもの。これまでに11件の実績がある。旧耐震基準をはじめ既存建物を活かした再生が困難な場合は、この手法を選

択している。

中小企業の目線に立った
ハード／ソフトの工夫

中古ビルの取引市場について矢部氏は「もっぱら開発を手がけていた大手デベロッパーが再生事業に参入しはじめ、取得競争が激化しているという認識。市場全体で価格が高騰しており、仲介会社による査定額も上昇している」と話す。そのなかでアロジーは、短期的な数値目標に縛られない非上場企業の特徴を活かし、バリューアップ余地のある物件を吟味して取得する方針。

他社との共同投資にも前向き姿勢を示す。現在は不動産投資事業やクラウドファンディング事業を展開するLEVECHY（レベチー）と「JP BASE」の共同ブランドを用いて物件を取得・再生している。

取得後のバリューアップについては、ベンチャー・スタートアップを含む中小企業をテナントターゲットに「中小企業である当社も使いたくなるようなオフィス」（矢部氏）を創出することを基本方針とする。セットアップオフィス化などを通じ、賃料はバリューアップ前比1.5～2倍を実現している。「これでもアップサイドの幅としては無理のない範囲。売却後のオーナーに向けて床の安定稼働や賃料の伸びしるを確保するのが目的」（同氏）。



JP-BASE御茶ノ水

建物面積 592.37㎡(左)

店舗が入らないことで、エントランスの美観を維持(右上)

1階の入居テナント専用ラウンジ(右下)

セットアップオフィスの導入に際しては、一過性のトレンドに流されない「デザインの耐久性」を強く意識した作り込みを図っている。セットアップオフィスはデザイン性を差別化要素とするケースが多いものの、それを追求することは流行の陳腐化による賃料下落のリスクを伴うからだ。

ターゲットとするテナント層の利便性を確保すべく、賃料保証会社を活用のうえ敷金の軽減も行っている。「本業への投資に回せるはずの資金が敷金として拘束されることは大きな負担。家具調達の負担を取り除くセットアップオフィスもそうだが、オフィスに絡むさまざまな“面倒さ”に対処することがテナントから選ばれるうえで重要」(同氏)。

1階をあえて外部貸しせず テナント専用の会議室に

アロジーによるバリューアップ事例として、「JP-BASE御茶ノ水」(東京都文京区)の取り組みを紹介する。この物件はLEVECHYと共同投資した1987年竣工、ワンフロア20坪未満の小規模ビルで、地上9階建てのうち2階以上をセットアップオフィスにした。

最大の特色は、通常なら店舗用途で最も賃料を取りやすい1階をあえて賃貸せず、2階以上の入居テナント専用の共用会議室としたことだ。本物件のような小規模ビルに入居するテナントが一定人数以上の会議を行う場合、スペースの都合で費用を負担し外部の会議室を利用せず

るを得ないことに機会を見出したもの。この共用会議室が決め手となり入居したテナントも複数いたという。また店舗が入らないことで、エントランスの美観を維持できるメリットもあるとする。

収益面については、オフィス区画の賃料に共用会議室の利用料を上乗せる形とすることで、1棟全体でみれば1階に店舗が入居しているのと同等の賃料収入が入るようにした。現在は満室稼働となっており、テナント満足度向上による安定稼働に期待がもてる。

「このように他社では思いつかないようなアイデアに挑戦、うまくいったものをシリーズ化して横展開することにより、他社との差別化を図りたい」と矢部氏は話している。