

[月刊] プロパティマネジメント

# Property

## management

No.177  
APRIL  
2015

4

[特集]

成熟社会ニッポンの針路はどっちだ!?

「地方創生」vs「東京再興」  
不動産ビジネスの焦点



## 専有部のカスタマイズが自由にできる シェアオフィス「co-ba Re-SOHKO」に東京・芝浦でオープン

東京・港区芝浦で、テナントが自由にカスタマイズできる個室と、開放的なフリーアドレスのラウンジを併せ持つシェアオフィス「co-ba Re-SOHKO」がオープンした。JR田町駅から徒歩7分の距離にある倉庫兼オフィスビル「第3東運ビル」(地下1階地上9階建て)の8階部分をリノベーションしたものだ。スペースは個室(20.17~42.23㎡)が4室、固定デスク(全6席)用の部屋が1室、貸会議室(4名用と8名用)が2室の構成。そのほかにコワーキングスペースとして利用できるフリーアドレス席を設けたラウンジを配置している。

月額利用料金は個室が8万9,000~14万9,000円、固定デスクが3万5,000円、ラウンジのフリーアドレス席が1万2,000円。加えて別途個室には共益費などが、固定デスクとフリーアドレス席には初期費用などが必要となる。

個室は、テナントが内装を自由にカスタマイズでき、スケルトン状態で提供される。入居時に付与されたポイントを使い、カタログメニューに用意された床材や壁材、壁紙、ファシリティの設置といったカスタマイズを無料で行えるという仕組みだ。また原則的に原状回復義務はない。

事業主は倉庫や物流施設のコンサルティングなどを手掛けるイーソーコグループの

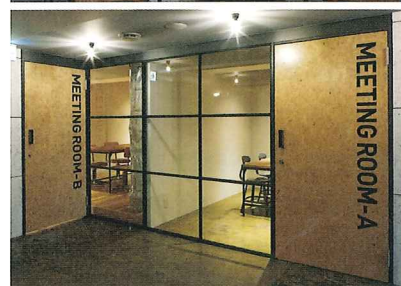
イーソーコで、プロデュースにはコワーキングスペース「co-ba」を展開するツクルバが携わっている。リソーコは築古倉庫をコンバージョンしバリューアップする「倉庫リノベーション」の企画およびコンバージョン物件のPMなどを手掛けている。

イーソーコグループとツクルバは2014年に同フロア内の3室をリノベーションし、入居時に専有部のカスタマイズ費用50万円を提供する「DIY OFFICE Shibaura」(全3室)を展開している。co-ba Re-SOHKOはこの3室が満室となったことから、サービス内容を拡充しつつフロア全体を複合シェアオフィスとして拡大する格好でスタートしている。

3月中旬現在、個室は満室で、固定デスクとフリーアドレス席は若干数募集中となっている。テナント層はアプリ開発や教育関係といったベンチャー系が多く、内装を自由にできる魅力から、リーシングは順調に進んでいるという。

なお、これらのスペースを提供する第3東運ビルは、かつて「ジュリアナ東京」が入居していたことでも有名な物件。その後2010年代に入ってリノベーションを重ね、博報堂と米広告会社TBWAとの合併会社TBWA \ HAKUHODOのオフィスやバレエスタジオ、設計事務所が入居するなど、イーソー

コグループが推進する倉庫リノベーションの旗艦物件ともいえるビルだ。イーソーコグループでは、今後もこうしたリノベーション事例を増やしていきたいとしている。



上—フリーアドレス席も兼ねたラウンジ。ここを利用して小規模なイベントを開催することも可能はテナントが希望したホワイトボードが設置されている  
中— 来客時に使用できるミーティングルーム(有料)。4名用と8名用の2部屋を用意している  
下— テナントが選択できるカスタマイズメニューの一部



個室内の利用例を描いたイメージパース。テナントはここにある壁材、棚、机、ホワイトボードなどを選んで設えることができる