

～築古ビルの価値を高める取組の推進～ アルカサル 2 階 201 区画のセットアップオフィス化

サッポロ不動産開発株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：宮澤 高就）は、渋谷区恵比寿に位置する自社保有ビル「アルカサル」2 階 201 区画のセットアップオフィス化（バリューアップ工事）を実施し、物件の価値向上を実現しました。

恵比寿は、サッポログループが 1889 年（明治 22 年）にビール醸造所を建設してから、約 100 年に亘り、エビスビールを製造してきた地です。その後、醸造所の跡地に、当社が 1994 年に開業した恵比寿ガーデンプレイスは、30 年に亘り恵比寿のまちと共にまちのランドマークとして成長してきました。

このような、長い歴史を築き、ともに発展してきた恵比寿を当社は重点戦略エリアの一つとして位置付け、恵比寿でのまちづくりを推進し、賑わいの創出や生活者の交流の拠点となる物件の保有・運用に取り組んでいます。

当物件は、当社のオフィスブランド Sreed シリーズ[※]で培った知見を活かし、2024 年 7 月に地下 1 階の B02 区画をセットアップオフィス化し、竣工後間もなく成約しました（[PressRelease](#)）。今回、2 階 201 区画のテナント退去を受け、セットアップオフィス化を実施しました。セットアップオフィスは、オーナーにとってはテナント成約までのリードタイムが非常に短いこと、また、テナントにとっても入退去時の内装等の工事期間が短縮され、工事費用負担を抑制することができるなど両者にメリットがあり、恵比寿エリアでのこのようなセットアップオフィスへの需要は、年々高まっています。

築 30 年を超える当物件は、従来、テナント成約まで時間を要することもありましたが、2024 年 7 月と今回のセットアップオフィス化により、テナント成約までのリードタイムを大幅に短縮しました。今回は、内装工事の竣工前にテナントとの賃貸借契約を締結し、さらに竣工前後で約 30%の賃料増を実現しています。会議室やラウンジスペースの設置等、執務環境に配慮したオフィスづくりを行うことで、物件の築年数に関わらず、競争力を向上させています。

当社は、恵比寿のまちの不動産の価値向上を通じた恵比寿のまちづくりへの貢献を目指しています。今回は、当物件のような築年数の経過したビルをセットアップオフィス化することにより物件の価値を高めた事例ですが、恵比寿におけるセットアップオフィス化のノウハウを活かし、恵比寿のまちにある築古オフィスのリノベーション支援など自社の物件だけでなく、広く恵比寿のまちの不動産の価値向上に貢献できる取組を進めていきます。

■セットアップオフィス化の概要

①会議室/集中ブース/ラウンジスペースの設置

執務席 12 席、6 名用の会議室、個室ブース 1 席、ソファブース 2 席を設置。

②男女別トイレ対応

トイレを増設し、男女別利用に対応。

③デザインと機能性に優れた内装材への刷新

天井表、床/クロスの内装材を刷新し、デザイン性を向上させると共に、耐摩耗性に優れた材料を導入。

原状回復費用の負担が軽減できる仕様とすることで、テナントの経済性にも配慮し、利便性を担保した仕様に変更。

■セットアップオフィスのレイアウトイメージ



<施設概要>

物件名	アルカサル
所在地	渋谷区恵比寿 1 丁目 18-5
敷地面積	109.32 坪
延床面積	237.62 坪
構造・規模	RC 造・地下 1 階地上 4 階建
用 途	オフィス・店舗
竣 工	1992 年 6 月

【建物外観】



【位置図】



【建物内観】

(Before)

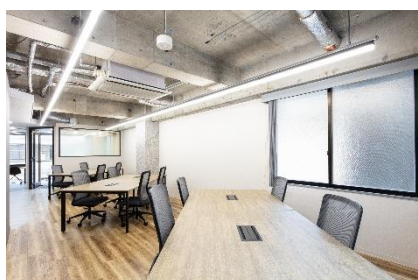


改装前のオフィス①

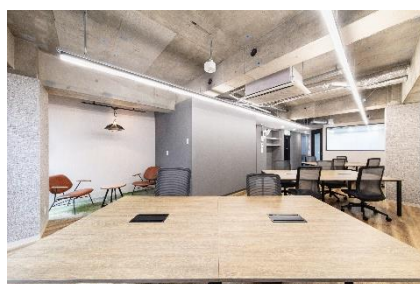


改装前のオフィス②

(After)



オフィス①



オフィス②



会議室



個室ブース



ソファブース

※Sreed シリーズ

「発芽するワークプレイス」をコンセプトに、挑戦する企業・チーム・個人に、ビジネスの種を芽吹かせ成長していく場を提供したいという想いから誕生したサッポロ不動産開発が展開するオフィスブランド。クリエイティビティを活性化するデザイン、アップデートされた安全・安心を追求し、まちや人とのつながりを意識した環境を創造することをコンセプトとしています。Sreed の名前は、当社の英文表記の頭文字「SRE/Sapporo Real Estate」と「Seed/種子」を掛け合わせ、これから大きく成長していく企業を支えるオフィスでありたいと願い、名付けています。本物件には、つながる、創造する、育む、彩る、協業する、セレンディピティの予感に満ちたワークプレイスとなるよう思いを込めています。これまでの「Sreed シリーズ」の物件は以下のサイトをご覧ください。

[Sreed series | サッポロ不動産開発株式会社](#)