



リノベーションで古いビルに新しい価値を生み出す ～リノベーションの必要性と具体的な進め方、 シェアオフィスへのリノベーション事例の解説～

株式会社リアルゲイト
代表取締役 岩本 裕
2018年7月27日

会社概要



『古いものに価値を、不動産にクリエイティブを、働き方に自由を』

会社名：株式会社リアルゲイト

本社：東京都港区北青山3-5-6青朋ビル本館3階

設立：2009年8月24日

代表取締役：岩本 裕

事業規模：都内を中心に35拠点で企画運営。新規プロジェクトも5件進行中。

売上高：14億2百万円 (2017年10月期)

従業員数：46名 (内、役員・社員37名) ※2018年7月現在

【代表プロフィール：岩本 裕】

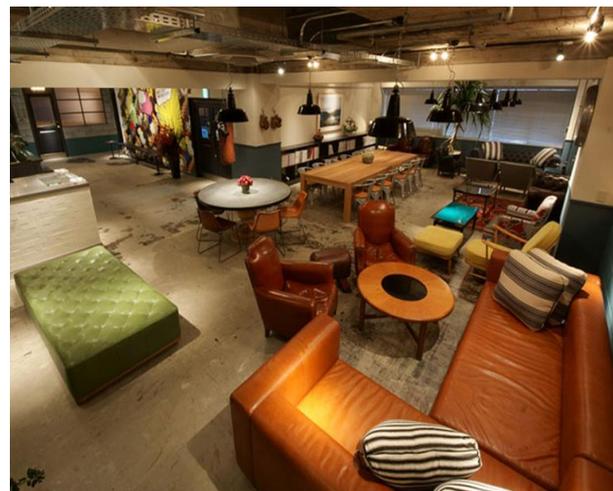
ゼネコン・デベロッパー勤務を経て、2009年9月不動産リブランディング会社「リアルゲイト」を設立。

学生時代より8年間アメフト選手としてプレー。趣味はウェイトトレーニング。週5日ゴールドジムに通う。



リアルゲイト プロジェクト実績

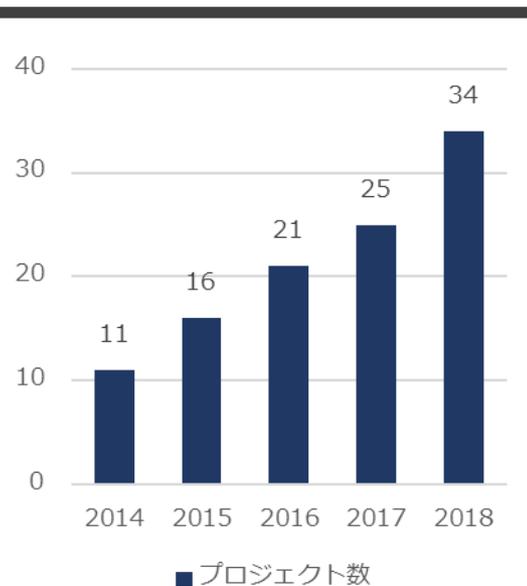
- 築古中小ビルを、シェアオフィスやスモールオフィスへとリノベーション・バリューアップ。
- 都内にて35棟のプロジェクトを企画運営。現在、大阪難波でも企画コンサルティングプロジェクト進行中。



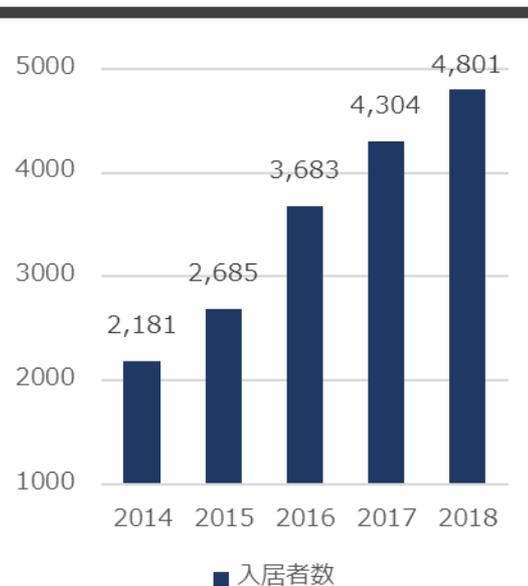
リアルゲイト 実績推移(直近5年)

- スタートアップ企業や中小企業を入居者ターゲットとし、プロジェクト数、入居者数、入居企業社数とも、毎年上昇傾向にある。

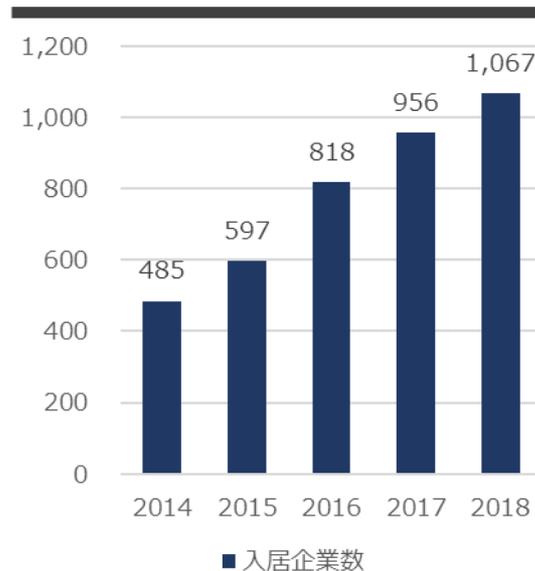
プロジェクト棟数 推移(件)



入居者数 推移(人)



入居企業社数 推移(人)



	2014	2015	2016	2017	2018
プロジェクト数 (件)	11	16	21	25	34
入居者数 (人)	2,181	2,685	3,683	4,304	4,801
入居企業社数 (人)	485	597	818	956	1,067

目次

1. 築古中小規模ビルの現状

大規模オフィスビルの供給量（東京都・大阪府）
オフィスピラミッド（東京23区・大阪市）
築古ビルの他社活用事例

2. シェアオフィス需要増加の背景

シェアオフィスとは
規模別の企業数の割合（東京都・大阪府）
法人登記の設立数の推移（東京都・大阪府）
青色申告 事業者取得者数の推移（東京都・大阪府）
日本のフリーランス数の変化
大企業の働き方改革推進

3. 海外のシェアオフィス事例

4. 築古ビルのシェアオフィスへのリノベーション

工程別のポイント解説
マーケット調査
プランニング作成
工事費算出・収支作成
法令確認・プランニング最終確認
リーシング計画作成
入居者審査・契約書作成・館内規則作成

5. リアルゲイト物件事例

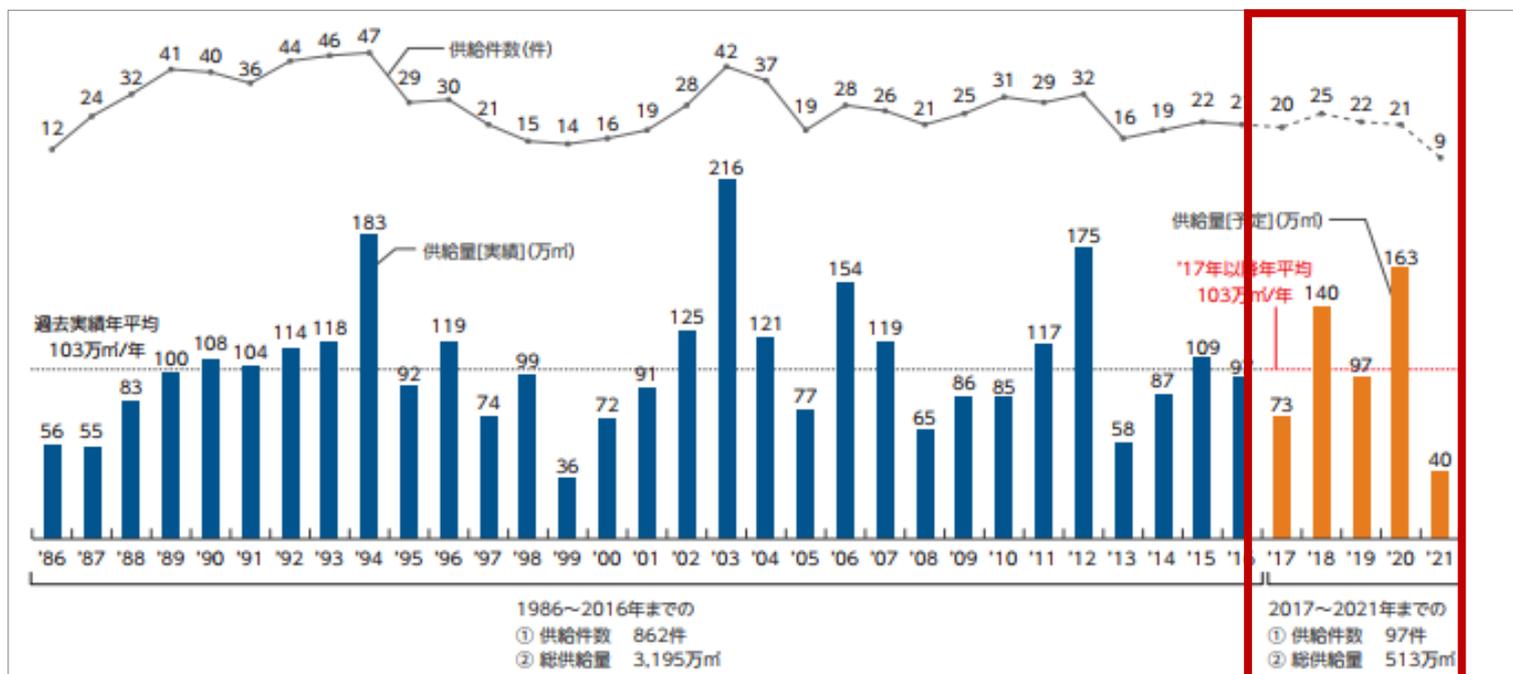


1. 築古中小規模ビルの現状

大規模オフィスの供給数 東京23区

- 東京23区の大規模オフィスの供給量は2018年と2020年に高水準。

東京23区の大規模オフィスの供給量 推移



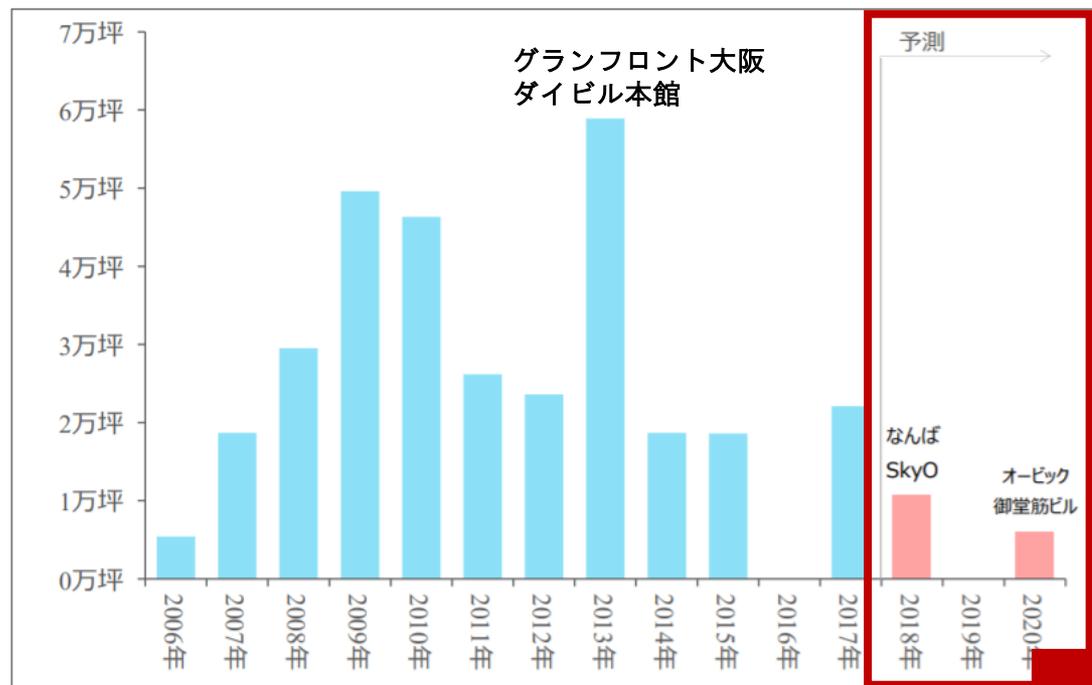
出典：東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査 2017
集計対象ビル：事務所延床面積10,000㎡以上（1986年以降竣工）

東京オリンピックの
2020年で供給量は
ピークに。

大規模オフィスの供給数 大阪市

- 2013年のグランフロント大阪とダイビル本館以降、供給量は限定的。
- 2020年以降も大規模ビルの供給は低水準が続く見込みである。

大阪のオフィスビル新規供給見通し



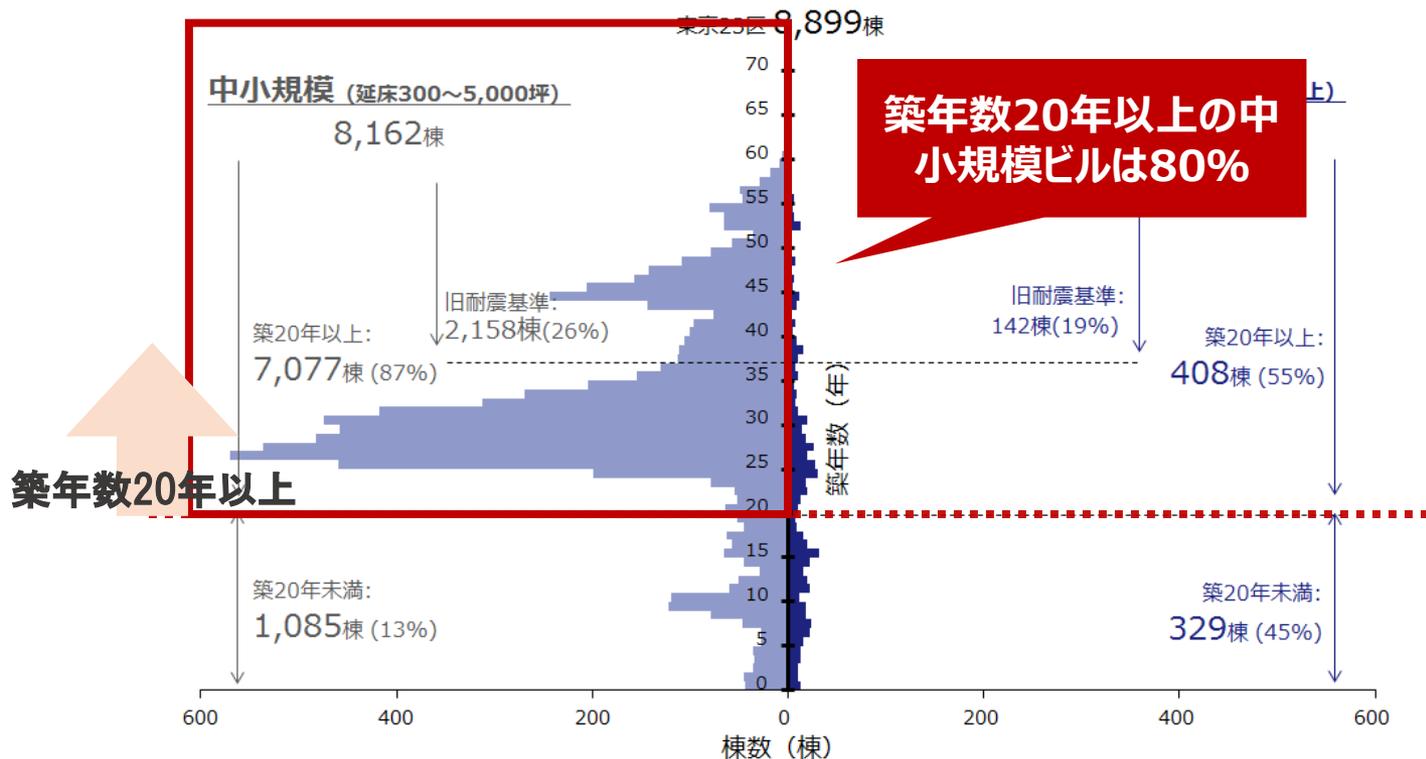
出典：日精基礎研究所「大阪オフィス市場の現状と見通し」

**2019年以降の供給
予定はゼロ**

オフィスピラミッド 東京23区

- 築年数20年以上の中小オフィスビルの棟数は、全体の**80%以上**を占める。
- 平均築年数はストック全体で30.0年、中小ビルが**30.7年**、大規模ビルが23.0年と、中小規模ビルにおいて特にストックが高齢化している。

棟数ベースでの大規模と中小規模オフィスビルの比較(東京23区)

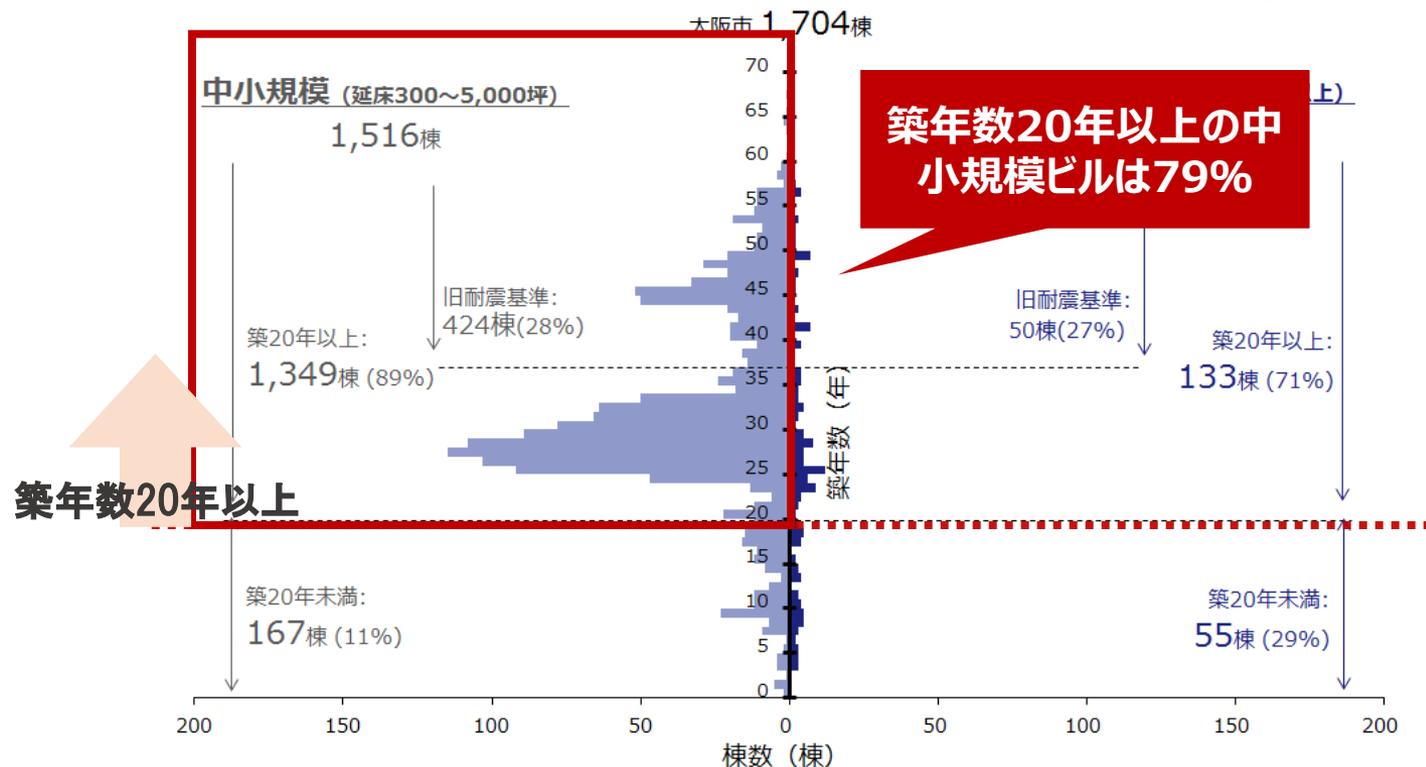


出典：ザイマックス不動産総合研究所
レポート：オフィスピラミッド2016【図表】東京23区オフィスピラミッド2016

オフィスピラミッド 大阪市

- 中小オフィスビルの棟数はオフィスビル全体のストックの約88%を占める。
- 平均築年数はストック全体で31.1年、中小ビルが31.5年(東京の30.7年)、大規模ビルが27.8年と、中小のストックが高齢化している。

棟数ベースでの大規模と中小規模オフィスビルの比較(大阪市)



出典：ザイマックス不動産総合研究所
レポート：【大阪市】オフィス新規供給量2018・オフィスピラミッド2018



2. シェアオフィス需要増加の背景

シェアオフィスとは

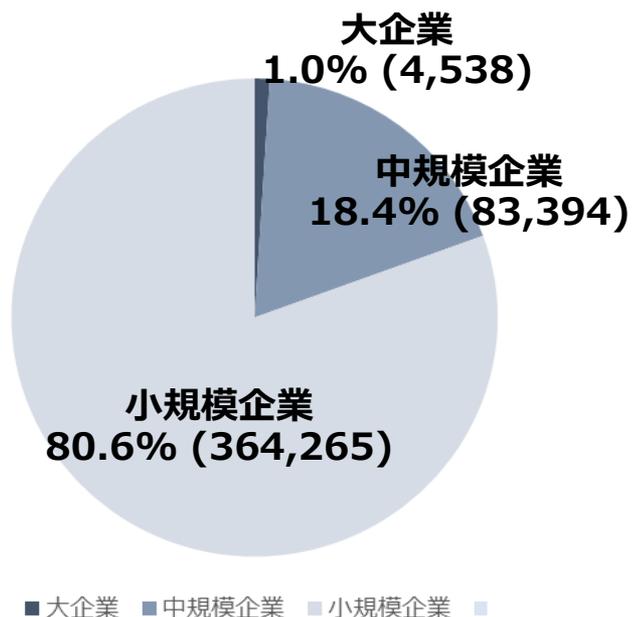
- ・シェアオフィスとは、会議室やラウンジ・受付など複数の企業が共有して使用できる設備を有するオフィスの総称。一般的に1～10人程度の小規模事業者向けが多い。
- ・シェアオフィスの中でも、1人用かつ時間貸しなど気軽に利用できるオフィスをコワーキングスペースと呼ぶ場合も多い。海外で使用されているコワーキングスペースは、日本のシェアオフィスを意味する。



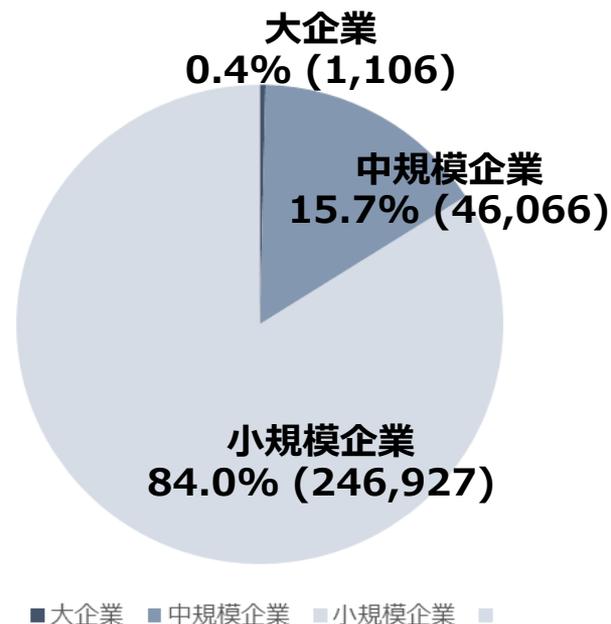
規模別の企業数の割合(東京都・大阪府)

- 東京都の規模別企業数の割合は、中小規模企業で99.0%を占める。
- 大阪府では、中小規模企業の割合はさらに高く、99.6%を占める。

東京都



大阪府



※①大企業：総数のうち、②と③を差し引いたもの

※②中規模企業：中小企業から小規模企業を差し引いた企業

※③小規模企業：製造業、建設業、運輸業その他の業種：常用雇用者規模20人以下／商業、サービス業：常用雇用者規模5人以下

※④中小企業：

・製造業、建設業、運輸業その他の業種：資本金3億円以下又は常用雇用者規模300人以下

・卸売業：資本金1億円以下又は常用雇用者規模100人以下

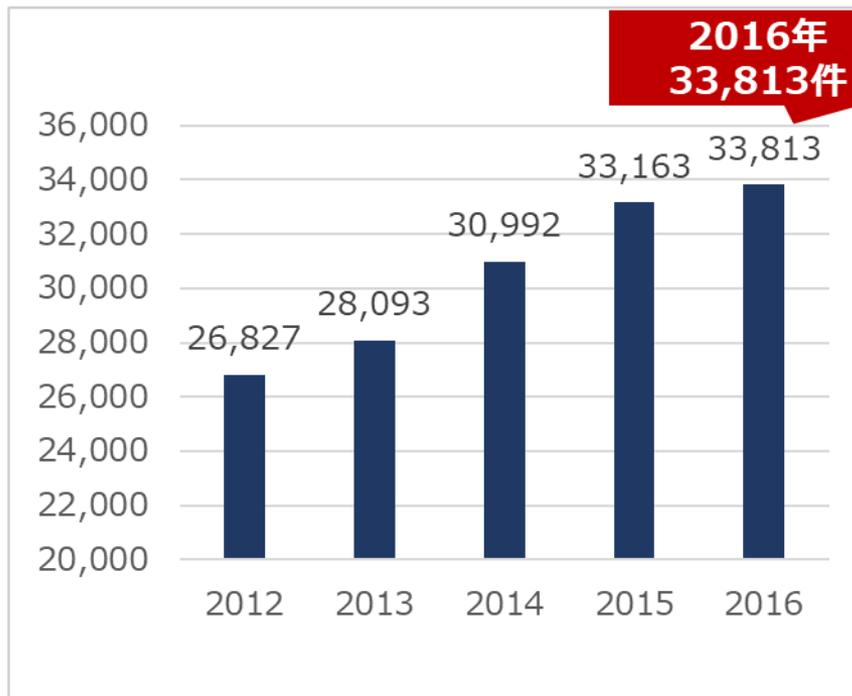
・サービス業：資本金5000万円以下又は常用雇用者規模100人以下

・小売業：資本金5000万円以下又は常用雇用者規模50人以下

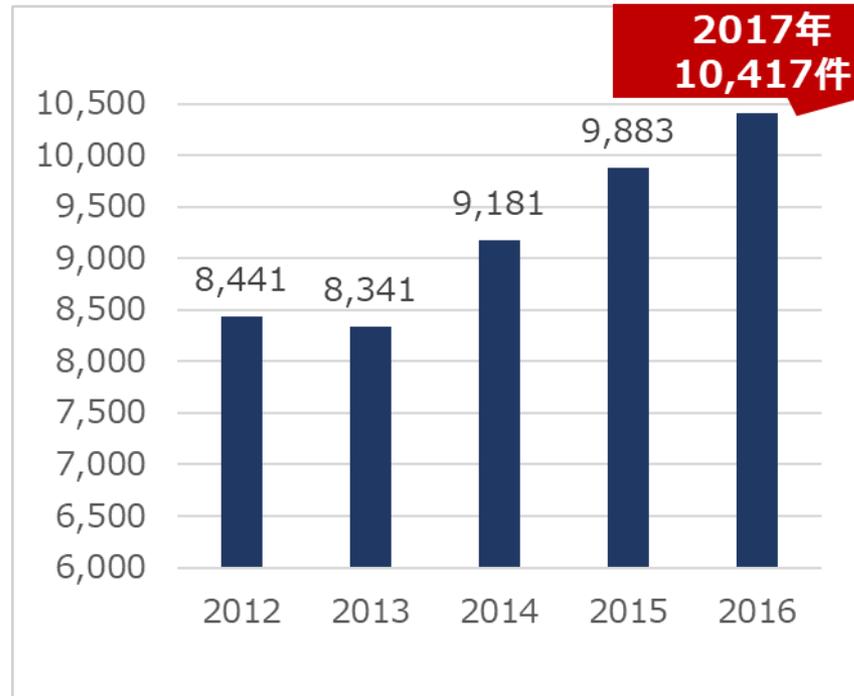
法人登記の新規設立数の推移（東京都・大阪府）

- 東京都、大阪府ともに、法人登記の新規設立数は近年増加傾向。
- 2016年の増加率は東京が+2.0%に対し、大阪が+5.4%と大阪の方が大きい。

東京都の法人登記新規設立数（件）



大阪府の法人登記新規設立数（件）

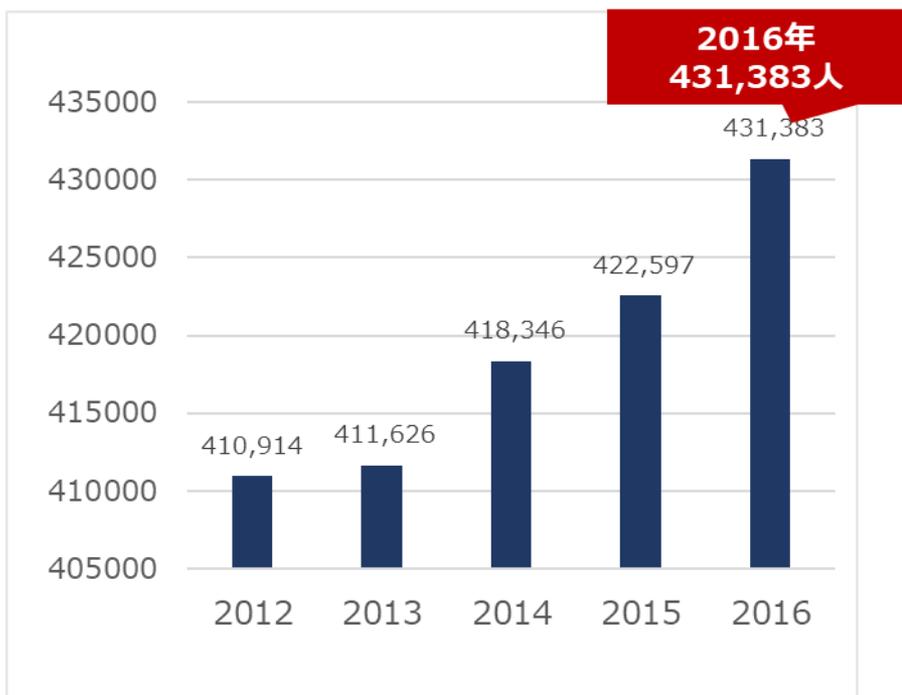


出典:【総務省 商業・法人登記(年計表)】に基づき弊社にて加工

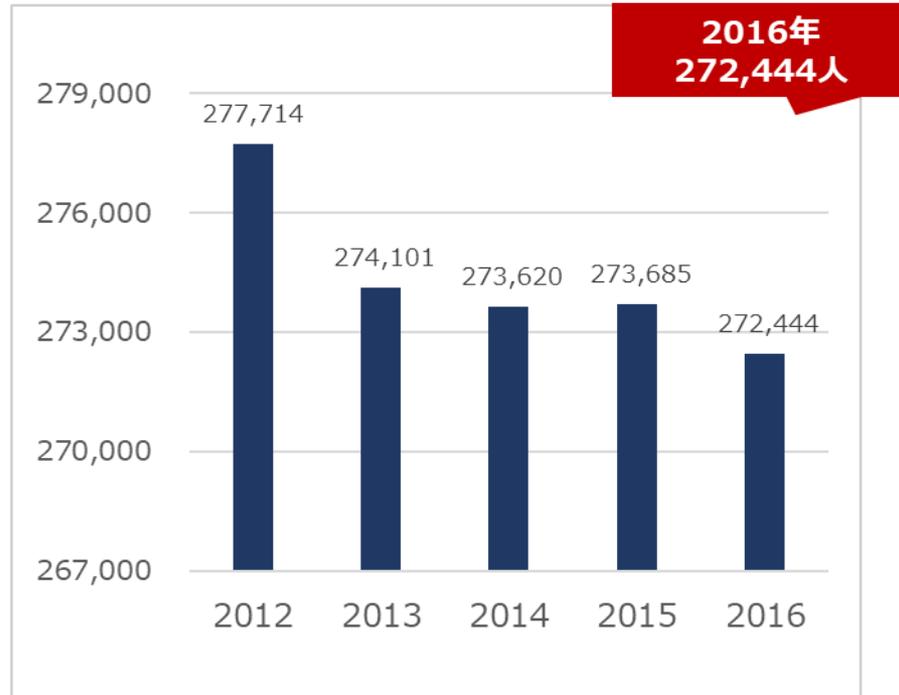
青色申告 事業所得者数の推移（東京都・大阪府）

- 東京都の青色申告者のうち事業所得者数（＝個人事業数）は増加傾向。一方で、大阪府では減少傾向にある。

東京都（人）



大阪府（人）



出典：【総務省 商業・法人登記(年計表)】に基づき弊社にて加工

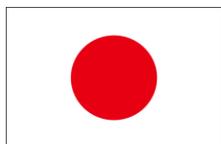
日本のフリーランス数の変化

- アメリカと比べても、日本のフリーランス増加率は+5%と高く、今後も増加していくと予測できる。

日本とアメリカにおけるフリーランス数の変化とその割合

2016年

2017年



1,064万人

国民全体の8.4%

(労働力人口の16%)



1,122万人

国民全体の8.8%

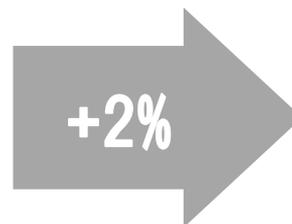
(労働力人口の17%)



5,370万人

国民全体の16.7%

(労働力人口の34%)



5,500万人

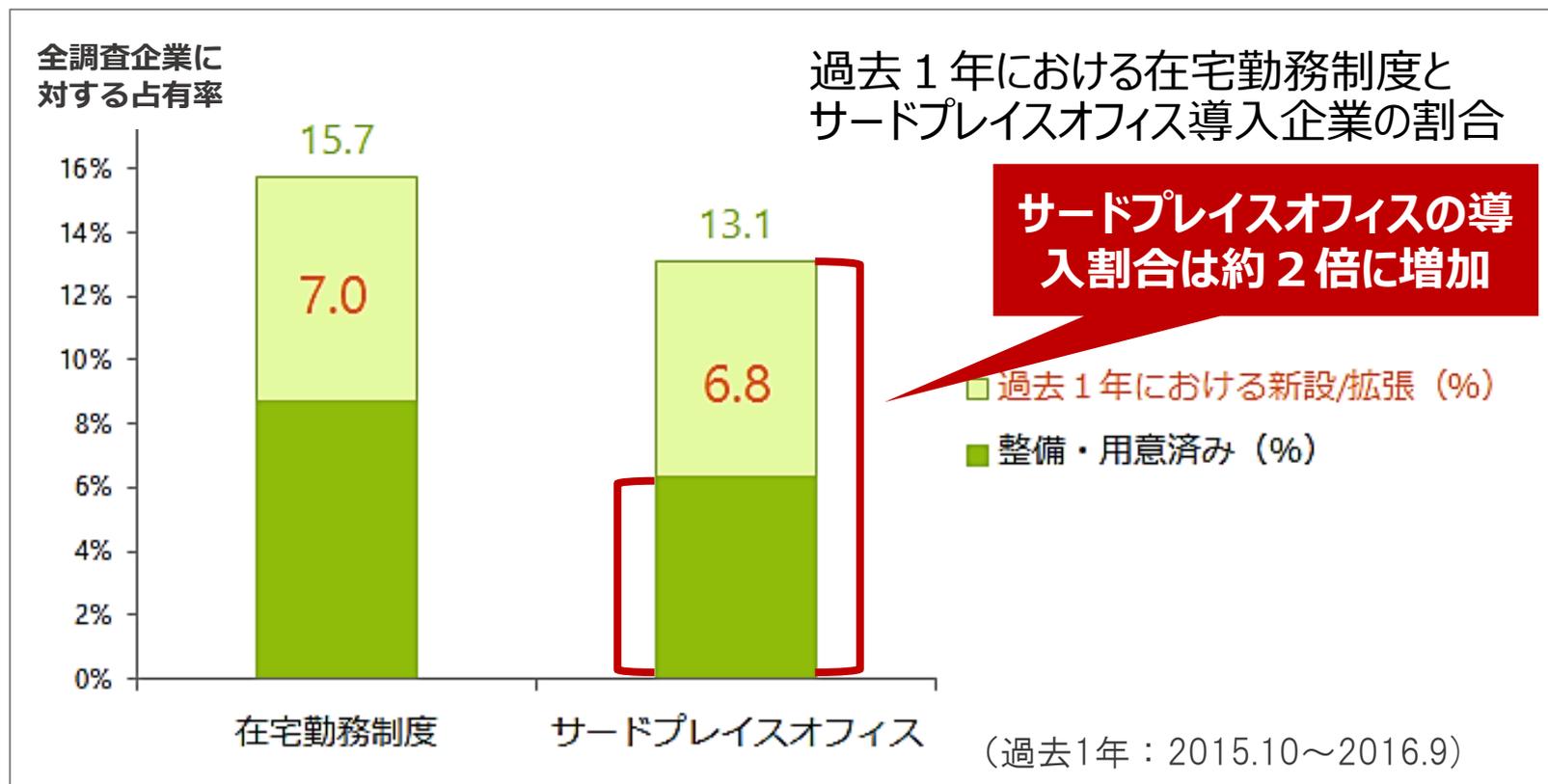
国民全体の17.1%

(労働力人口の35%)

出典: THE LANCER 「フリーランス実態調査2017」<http://www.lancers.jp/magazine/29878>
日本の調査は「フリーランスに関する実態調査」、アメリカの調査は「Freelancing in America」に基づく

シェアオフィスの新たな需要 大企業の働き方改革推進

- 働き方改革推進で、「サードプレイスオフィス」や「在宅勤務制度」を導入する企業は拡大しており、今後も働き方は変化・多様化していくと考えられる。



【出典：ザイマックス不動産総合研究所 レポート：働き方改革と多様化するオフィス】に基づき弊社にて加工

※サードプレイスオフィスとは？

会社のオフィスでもなく自宅でもないオフィススペース。事業者がサービスを提供する民間施設（レンタルオフィス、シェアオフィス）や、会社などが開設または指定する自席以外でも仕事ができる会社専用施設（サテライトオフィスともいう）などを指す。



3. 海外のシェアオフィス事例



4. 築古ビルのシェアオフィスへのリノベーション 工程別のポイントの解説

工程別のポイント

- 事業決定から運営管理まで 8 つの工程が発生する。

1. マーケット調査

周辺エリアのオフィスビル事例を調査、エリア特性と将来性を理解し、リノベーションしたオフィスビルがいくらで貸せるかを見極める。

2. プランニング作成

マーケットに基づく収益性の高い区画割りを計画する。オフィスは共用部が多いため、レントラブル比率の高さは収益性の高さに直結しない。

3. 工事費算出 ・収支作成

リノベーションは壊さないと分からない部分が多いため、実測見積もりと予測値で工事費を推測する。光熱費やインターネット代など、オフィスならではの支出もあるので注意が必要。

4. 法令確認

建築基準法：用途変更による容積オーバーは違法になる可能性もあるので注意。消防法：用途や区画を変更する場合は必ず届け出が必要。その他：エリアごとの条例や街づくり指針があるので、景観条例などに注意。

工程別のポイント

- 事業決定から運営管理まで8つの工程が発生する。

5.工事着工

リノベーション工事では解体後に発覚する追加工事が多数あるので、適正かつ迅速な現場判断が必要。

6.リーシング 計画作成

オフィスはグロス価格が小さく、単価が高い。仲介業者は動きたがらないため、直接の広告宣伝による客付けが必要。

7.入居者審査

スタートアップ企業や個人事業主が多い場合、通常審査に加えて、面談などでさらに審査が必要。

8.入居・運営

細かいルール設定や日々の管理が重要。入居者どうしの自然な繋がりを促進できるイベント等も適度実施。

築古ビルのシェアオフィスへのリノベーションのメリット・デメリット

メリット

- 賃料単価が高い
 - ↳ マンション賃料と比べて1.5~2倍
- 住宅へのリノベーションに比べ、工事費が安い（水廻りの工事が不要）
- 一部入居中の区画があっても事業が可能
- 非特定用途のため建築確認申請がしやすい
 - ↳ 用途変更が不要で事業スケジュールが比較的短い
- 急に空室率が高くなることがない

デメリット

- 時代のトレンドを予測した事業が必要
- レンタブル比率が低い
- 入居審査が難しい
- テナントが多いため運営の手間が多い
- インターネットや光熱費など支出が多い
- リーシングは仲介業が動きたがらないため直接の客付けが必要となる

工程別のポイント① マーケット調査

- ・ リノベーションした物件がいくらで貸せるかを見極める

◆ポイント：

周辺のリノベーションオフィス事例を視察して調査

周辺のSOHO可マンションの事務所利用状況を調査

エリア特性の理解（ハイデザイン需要があるエリアを判断）

エリアの将来性を判断

リノベーションにおける「マンション」と「シェアオフィス」の違い

・マンション

リノベーション実績や取引事例も多く、マーケットプライスが分かり易い。

・シェアオフィス

リノベーション事例が少なくマーケットプライスが分かりにくい。

工程別のポイント① マーケット調査 賃料設定比較

- シンプルな内装、充実した共用部があるシェアオフィスでは、レジデンス相場の1.5～2倍の高い賃料設定が可能になる。

青山エリアの SOHO 可 賃貸マンション

マンションの1室を SOHO 利用

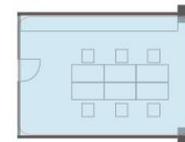
例) 賃貸面積 60 m²



- × 水廻りや廊下が賃貸面積に含まれ、執務スペースは全体のおよそ半分程度。(30m²)
- × 法人登記不可が多い

専有部

例) 賃貸面積 30 m²



- 賃貸面積すべてが執務スペース。コンパクトで無駄のないオフィス空間。
- 法人登記可能

共用部



- × 1. 社名表示不可
- × 2. グレード感の欠けるエントランス
- × 3. 不特定多数の来訪者不可



- 1. 社名表示可能なスペース
- 2. ホスピタリティを感じる落ち着いた雰囲気のあるラウンジ
- 3. 会員割引を受けられるリラックス感のあるカフェ
- 4. 商談・プレゼンテーションなど多目的に使える会議室
- 5. 喫煙可能なスカイテラス

賃料設定

執務面積 30 m² (賃貸面積 60 m²)

20.9 万円

坪 11,500 円

執務面積同じ

グロス賃料同額

坪単価 2 倍

執務面積 30 m²

20.9 万円

坪 23,000 円

オフィスは
坪単価が2倍に

工程別のポイント② プランニング作成

- 最も収益性が高いシェアオフィスはどのタイプか？
- レンタブル比率の高さ≠収益性の高さ
 - ↳ レンタブル比率の高いビルが必ずしも成功するビルではない

◆ポイント：

受付の必要性の有無や、デスク貸しの需要は？

マーケットに基づく需要の高い区画割は？

既存柱や開口部等、既存建物による制限

避難動線・消防設備などによる区画制限

レントブル率重視型or共用部重視型などの企画

* マーケット・既存建物の制限・周辺建物との差別化など、総合的なプランニングが必要。

工程別のポイント② プランニング作成

- 弊社事例：THE SITE(品川区)の区画割り
築40年14階建ビルの1フロアをビル全体のバリューアップにつながるデザインオフィスにリノベーション。1フロア2区画を17区画のオフィスフロアへ。

◆延床面積400坪のプランニング例

BEFORE



レンタル比率 90%

賃貸面積：360坪
坪単価：12,000円

⇒賃料合計：
432万円

AFTER



レンタル比率 70%

賃貸面積：280坪
坪単価：23,000円

⇒賃料合計：
644万円

工程別のポイント② プランニング作成

- 弊社事例：PORTAL POINT有楽町の区画割り
築49年のビルのワンフロアの一画600坪をリノベーション。固定ブース、フリーデスク、半個室スモールオフィス、個室オフィスの4タイプのオフィスと共用部で計画した。



① 固定ブース & フリーデスク

└ 面積：218㎡ (全体の約15%)

② 半個室スモールオフィス

└ 面積：135㎡ (全体の約10%)

③ 個室オフィス

└ 面積：908㎡ (全体の約60%)

④ その他共用部

└ 面積：223㎡ (全体の約15%)

※①～④の合計賃貸面積1484㎡

工程別のポイント② プランニング作成

①固定ブース&フリーデスク



②半個室スモールオフィス



③個室スモールオフィス



④共用部



工程別のポイント③ 工事費算出・収支作成

・ 完璧な工事費算出はほぼ不可能

実測見積もりと予測値で工事費用を推測する

◆ポイント：

- ・無駄に壊さない。（間仕切り壁やサッシ、SDなど可能なものは再利用する）
- ・リノベーションは壊さないとわからない部分が多く事前に100%の見積もりは取れない。可能な限りの暫定見積もりとして、ある程度の予備費を見込む。
- ・共用部清掃費や維持管理費、光熱費、備品代、インターネット引き込み代などシェアオフィスならではの支出増加もあるので注意が必要。
- ・オフィスでは、インターネットやコピー機等の初期費用を抑えたいスタートアップ企業の為に、ある程度の設備・サービス投資が必要。（初期費用を抑え、高単価を得る）
- ・一部仕上げ工事を中断してオーダーメイドオフィスとした場合、設備、管理費や単価の増額なども有り。

工程別のポイント③ 工事費算出・収支作成

一般的なオフィスの収支項目

収入

- テナント賃料
- フリーデスクの会費
- 会議室利用料
- コピー機利用料
- 各種手続き手数料
- 共益費、清掃費など
- その他（自販機手数料など）

支出

- 受付人件費
- インターネット回線利用料
- 警備システム費
- 共用部清掃費
- コピー機リース・カウンター料
- 水光熱費
- 消耗品費（トイレtpーパー・電球など）
- 植栽メンテナンス費
- ウォーターサーバー利用料
- 広告宣伝費
- オフィス賃料
- 修繕費

工程別のポイント④ 法令確認・プランニングの最終確認

- 全てを業者任せにしてはいけない。
オーナーは法律を正しく理解し、適正な判断をする必要がある。

◆ポイント：

法令順守を第一に、最新の条例やコストを掛けるべき事項の判断などは、大枠を理解した上で、専門業者に依頼する必要がある。期間限定での運用であれば違法ではないケースや既存不適格でも違法ではないケースもある。

【注意すべき法律】

- 建築基準法
- 消防法
- 条例などその他の法律

工程別のポイント④ 法令確認・プランニングの最終確認

◆ 建築基準法・・・事業の根本となる遵法性を決定する重要な法令

【用途の確認】

- ・店舗への用途変更で収益アップを図る
- ・住宅から事務所へ変更する場合は、用途変更不要
- ・事務所からサービス店舗へ変更する場合は、用途変更不要
- ・100㎡以下の用途変更は用途変更手続き不要

【容積対象面積の確認】

- ・用途変更による面積超過はないか？
 - ↳住宅を事務所に変更すると、容積対象部分が増える事もある
- ・余剰面積を利用して、収益アップを見込めるケースもある
 - ↳古い建築基準法と新しい建築基準法では面積算定のルールが違うことを利用
- ・何が増築申請にあたり、何が軽微な変更で済むのかも重要
 - ↳述べ床面積に入っている床を、余っている容積分利用するには増築申請にならない場合もある

【その他】

耐震性やEV・排煙・2方向避難など通常の確認

工程別のポイント④ 法令確認・プランニングの最終確認

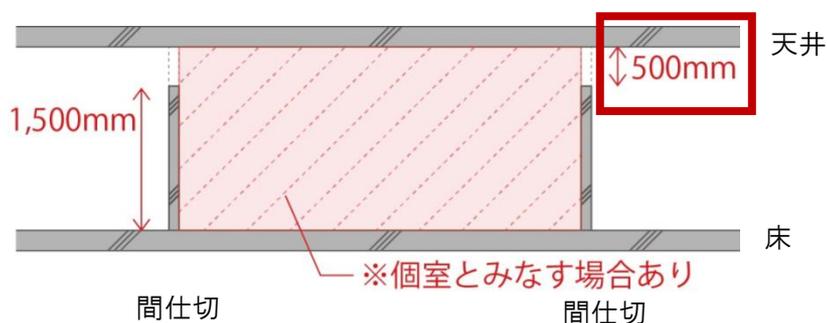
◆ 消防法・・・人命に関わる事項であり、もっとも法令順守が厳しい法律

予定外の消防設備の追加が出た場合は建築コストへの影響も大きい。

考え方が建築基準法と同じでない事も多く、同じ管轄エリアでも判断が違う場合がある。初期段階より複数回の打ち合わせが必要。

建築基準法上用途変更が不要でも、消防では区画割や面積が変わるごとに検査が必要。

間仕切りと家具の考え方も管轄により違う。天井から500mm明けてパーテンションを作っても間仕切りとみなされ、すべての空間に防災を設置する場合もある。



工程別のポイント④ 法令確認・プランニングの最終確認

◆その他法令

各エリアによりそれぞれの異なる条例や、街づくり指針があるので確認が必要

↳どの場合に上記法令を遵守しないと行けないのかを理解するのも重要

駐車場設置義務

↳用途変更でも主要構造部の変更を伴わない工事で済むものは新築当初の条例を維持すれば良い場合もある

公共の電気メーター・水道メーター等、どの場合に残せて、どの場合に外さないといけないのか？等

◆既存不適格は違法ではない！

工程別のポイント④ 法令確認・プランニングの最終確認

- 的確な調査と適正かつ迅速な現場判断

リノベーション工事では解体後発覚する追加工事が多数ある

◆追加工事が必要な場合：

天井の打ち放し仕上げにする場合はコンクリート補修や配線

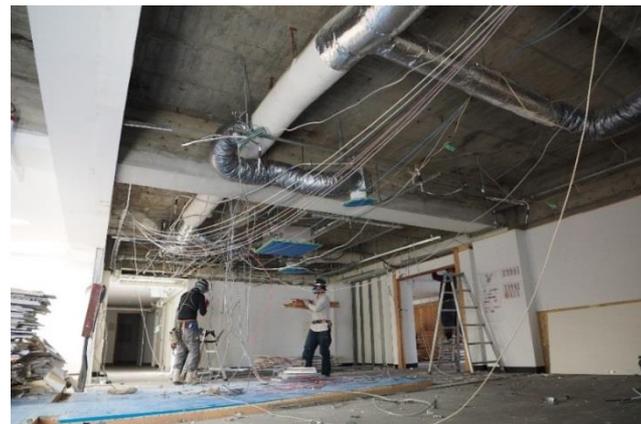
床材アスベスト

設備配管の劣化

外壁タイル交換

床の不陸

漏水 など



工程別のポイント⑤ リーシング計画

• 直接の広告宣伝による客付けが必要

シェアオフィス・スモールオフィスは、グロス価格が小さく、単価は高い為、仲介業者は動きたがらない。また、共用部のサービスなどは的確に説明をしないと魅力が伝わらない部分が多く、適正な広告宣伝費を見込む必要がある。

◆集客方法：

物件の魅力を伝えられるホームページやパンフレット作成

周辺SOHO利用者を呼び込むポスティング

クリエイターを集客するSNS戦略やWEB宣伝等

SNSでの拡散を狙ったイベントの開催や動画配信

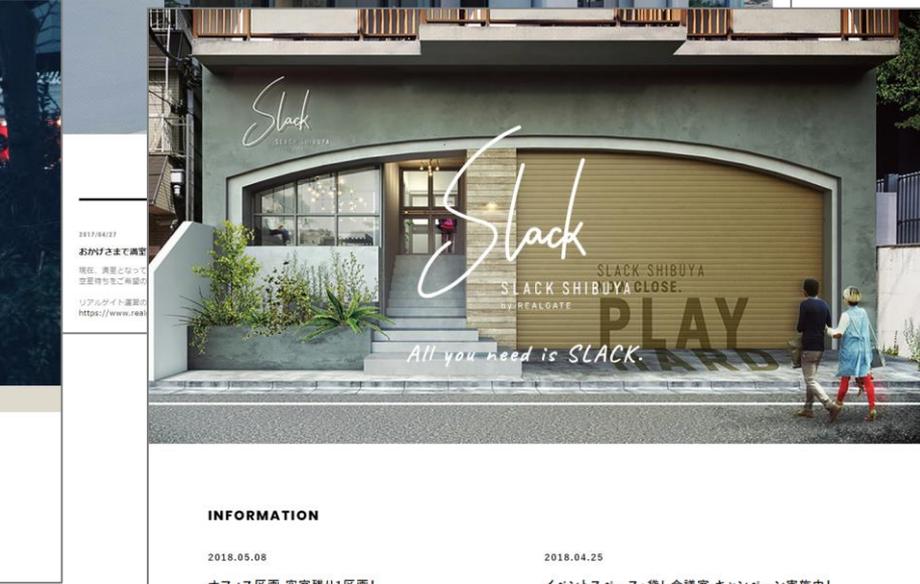
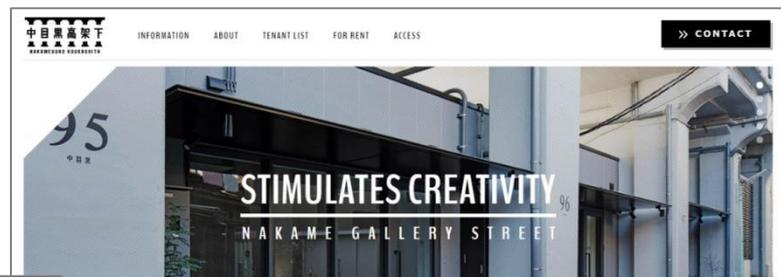
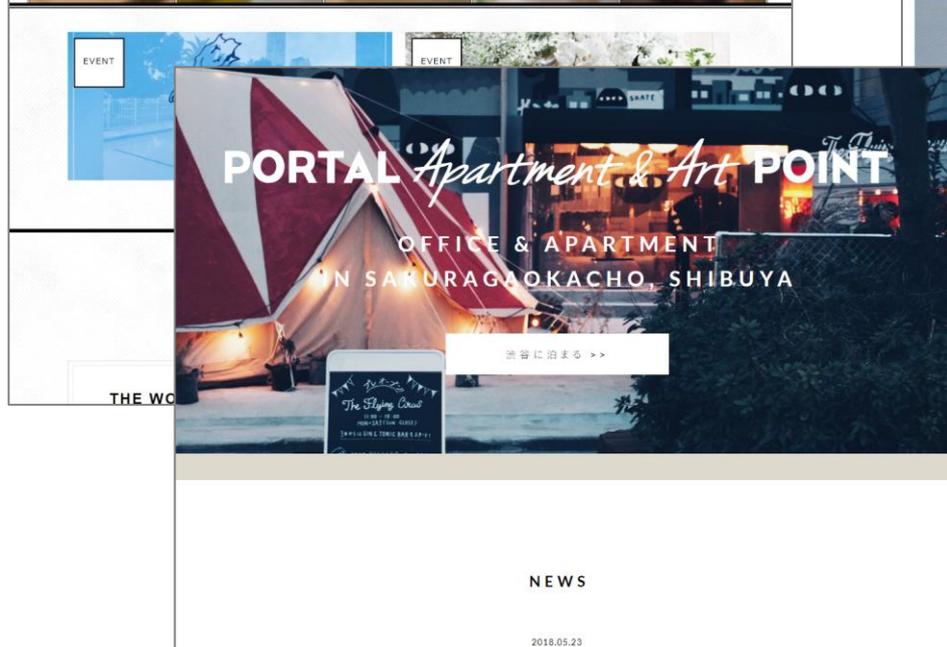
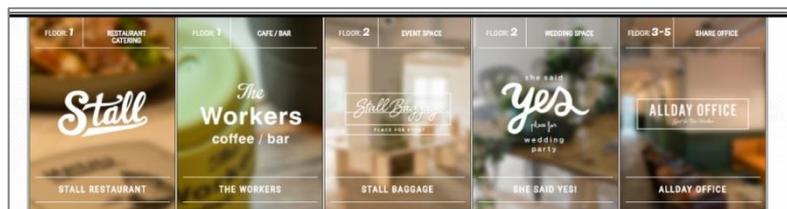
顧客データを持っている専門業者への依頼 など



工程別のポイント⑤ リーシング計画

・リーシングツールを充実させる

物件ごとのホームページの作り込み、動画、WEB広告、現地看板、チラシ、ポスティング、メルマガなど、状況に応じた戦略が必要。企業ブランディング、商品ブランディングのためにも動画は効果的。



工程別のポイント⑤ リーシング計画 オーダーメイド

- 退去時の原状回復義務を免除し、クォータースケルトン状態で引き渡し。社風や事業に合わせたオフィスを求める企業が増加していることを受け、コストを抑えながらも自由なオフィス空間創りができるようにしたサービス。問い合わせ時期によっては、専有区画面積の調整相談も可能。



工程別のポイント⑤ リーシング計画 入居者サポートプラン

- スタートアップ企業がオフィスを構えやすいサポートプランを導入。保証金、事務手数料、保証会社委託料を免除するサポートプログラムを実施。入居審査基準の緩和や6ヶ月の短期スパンでの契約が可能。

▼サポートプラン例



※プログラム特典は、全ての応募条件を満たした企業が対象となります。

工程別のポイント⑥ 入居審査・契約書・館内規則作成

- **退去時の事務手間などを少なくする**

スタートアップ企業では同規模で複数年継続して入居するケースは少なく、拡大や縮小の速度が速い。

- 原状回復義務は初期の償却金などで補う
- 解約予告は短くする（大企業のように半年前の退去申請はできない）
- 1～2年ごとの契約などは、短期で様子を見る
- 内装に関しては自由度を与える
- 入れ替えに備え常にウェイティングリストを作成
- ルール違反者には厳重注意 ← 解約可能なルール内容にしておく

工程別のポイント⑥ 入居審査・契約書・館内規則作成

• 共用部が多いオフィスは日々の管理が重要

- 電話・会話・食事・喫煙・来客対応など細かいルール設定
- 日常清掃の他、定期的な大掃除や修繕
- 1日数回の見回りや、違反者に対する注意
- 日々の退去状況やクレームを反映させた運営ルールの改善
- 最新IT機器の貸し出しや、ドリンクのサンプリングなども取り入れる
- トイレの備品の補充や確認

工程別のポイント⑥ 入居審査・契約書・館内規則作成

- オフィスは働きやすさが一番大切。入居者どうしの自然な繋がり促進の心がけ
- オフィスラウンジでのイベントのやりすぎや、貸し切りの多発は入居者に迷惑になることもある

交流会やイベント時はなるべく入居者を中心に業務アピールができる場面づくり。
イベント時よりも日常でのコミュニティを優先させ、自然な繋がりが持てる空間づくり。





リアルゲイト物件事例

リアルゲイト物件事例

1.大阪難波プロジェクト

大阪難波駅徒歩7分の検査済み証無し10階建てビル1棟を、企画コンサル・コンストラクションマネジメント

2.SLACK SHIBUYA

渋谷駅徒歩5分の11階建てのビル1棟住居24区画をスタートアップ支援に特化した施設へ
東京都渋谷区／旧住居ビル1棟11階建て／築40年／365坪

3.PORTAL Apartment&Art Point

11階建てマンション1棟を、オフィス・アパートメント・サービスアパートメント機能を備えた複合施設へ
東京都渋谷区／旧マンションビル1棟11階建て／築35年／1033坪

4.THE WORKS

中目黒駅徒歩15分のEV無し5階建てのビル1棟をオープン2ヶ月でリースアップした人気の複合施設へ
東京都目黒区／旧倉庫兼事務所ビル1棟5階建て／築47年／600坪

5.THE WORKERS&CO

港区東麻布、オーナー自社ビル1棟をレストラン、スタジオ、オフィスから成る複合施設へ
東京都港区／オーナー自社ビル1棟10階建て／築50年／620坪

6.&WORK NIHONBASHI

日本橋の7階建てのビル1棟を、個室スモールオフィス19区画と店舗のクリエイティブな複合施設へ
東京都中央区／複合ビル1棟7階建て／築30年／879坪

7.PORTAL POINT AOYAMA

表参道駅徒歩5分、築50年のビル2フロア700坪を本社グループ兼シェアオフィスへ
東京都港区／複合ビル2,3階部分／築50年／750坪