

報道関係各位

プレスリリース

株式会社リアルゲイト

**業界初、小規模ビル一棟をスタートアップが自由にカスタマイズできる
「オーダーメイドビルディング賃貸事業」開始**
～第一弾として、渋谷区神宮前など都内5棟の入居者募集をスタート、
築古小規模ビルの空室問題解消とスタートアップの働き方改革・採用強化を「自社ビル」で後押し～

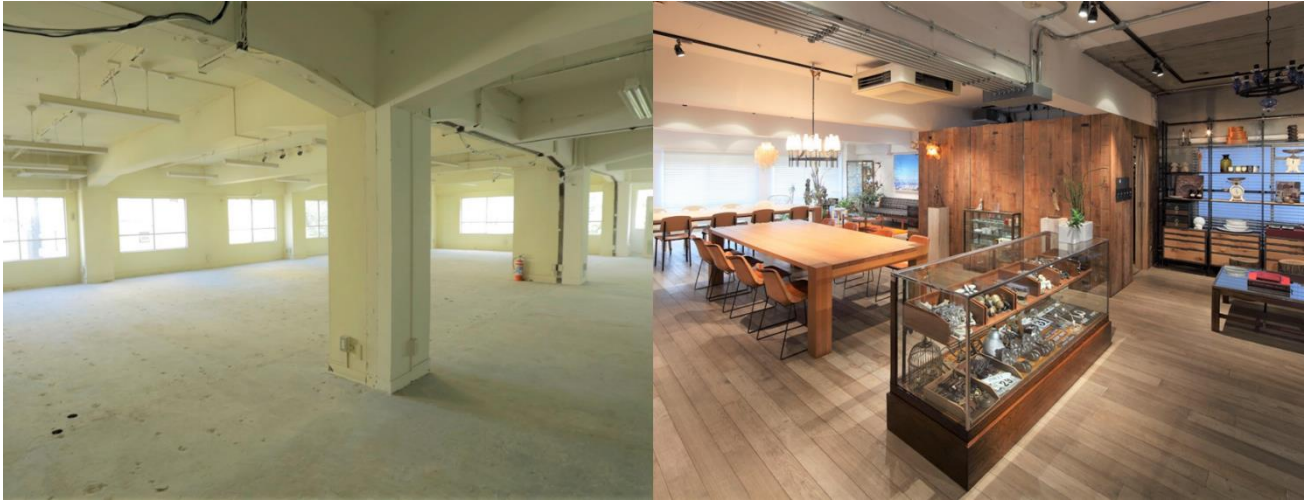
スタートアップ向けクリエイティブオフィスを都内で45棟手がける株式会社リアルゲイト（本社：東京都港区、代表取締役：岩本 裕、以下「リアルゲイト」）は、2019年4月よりビル一棟を自由にカスタマイズできる「オーダーメイドビルディング賃貸事業」を開始します。

本サービスは、経年劣化により不動産価値が下がるなど競争力を失った300坪未満の築古小規模ビルをリアルゲイトが一括で借り上げ、一定の工事を行った後、スタートアップ企業向けに再賃貸する事業です。ビルオーナーは、長期間安定的な収益が上げられる一方、スタートアップ企業は、オフィス空間の内装のみならず、屋上や外観の変更も可能でビルの命名権も有するため、自社のアイデンティティをオフィス空間へ自由に反映することで働き方改革や採用力強化を実現します。

第一弾として、2019年4月より渋谷区神宮前2棟、北参道、日本橋、清澄白河の計5棟で本サービスを開始します。今後は年間10棟以上の開業を目標に、築古小規模ビルの再生とスタートアップ企業の成長を支援していきます。



▲渋谷区神宮前プロジェクト外観



▲提供するシンプルなオフィス空間（左）とテナントによる空間づくりの例（右）



▲ルーフトップの改修前（左）と改修後（右）

■サービス開始の背景 ～ スタートアップのニーズもシェアオフィスから自社ビルへ ～

昨今、企業の働き方改革の流れから、大型オフィスの開発や中小規模ビルの活用が加速しています。その一方で、中小規模にも属さない規模 300 坪未満、築 20 年以上の築古小規模ビルは空室が問題視されています。その要因は、築古小規模ビルの大半が個人や中小企業に保有されており、もともと自社利用や住居兼用で建てられている場合が多いことから、テナントビルへの転用には多額の費用が掛かってしまうためだと考えられています。

そんな中、人材不足の流れで働き方改革や採用を強化したいスタートアップ企業が、自社の価値観やオリジナリティを表現する方法として、オフィスをカスタマイズする流れが増えています。これまではシェアオフィスに入居することが一定の差別化となっていました。昨今シェアオフィスが一般的となってきたことから、最近では一部のスタートアップ企業は脱シェアオフィスを計り、小規模でも「一棟の城」を望む傾向が高まりつつあります。

そこでこの度、小規模ビルオーナーが抱える悩みとスタートアップ企業のニーズをマッチングし、築古

小規模ビルの空室問題解消とスタートアップの働き方改革や採用強化を後押しする「オーダーメイドビルディング賃貸事業」を開始することになりました。

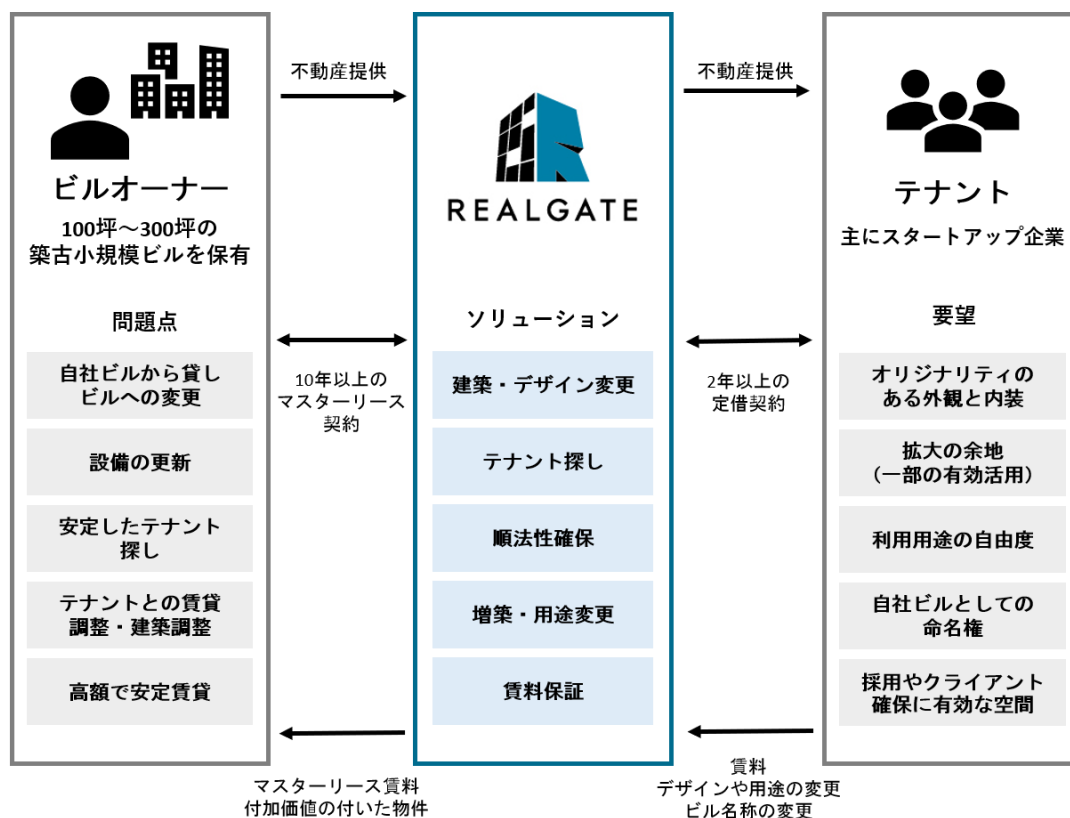
■「オーダーメイドビルディング賃貸事業」の概要

提供開始日：2019年4月

提供内容：

当社がビルオーナーより100～300坪以下の築古小規模ビル一棟を、長期間借り上げし賃料を保証します。最低限必要となる電気・空調設備等のインフラ設備工事は当社が実施し、テナントの要望を聞きながら外観やオフィスの内装、その他キッチン設備やイベントスペースなどの共用部の改修工事を行い、リノベーションを完成させます。一級建築士事務所を有する当社が、テナントの要望に応じた用途変更や外観の変更、原状回復の取り決め等を行う事で、無駄なコストを掛けずにテナントの自由度を実現しつつ、オーナー側の手間とリスクも軽減することが可能です。

▼オーダーメイドビルディング賃貸事業のスキームと顧客メリット



貸出物件情報詳細：https://ordermade-tokyo.jp/about/odermade_building.html

1) 神宮前プロジェクト①

建築面積：82.45 m² (24.94 坪)

延床面積：494.92 m² (149.71 坪)

坪単価：2.6 万～2.8 万（税抜）※工事範囲により変動あり

用途：事務所・店舗

構造：鉄筋コンクリート造地下2階地上5階建

竣工年：1989年10月

工事開始日：2019年4月予定

入居可能日：2019年6月予定



2) 神宮前プロジェクト②

建築面積：116.64 m² (35.28 坪)

延床面積：432.80 m² (130.92 坪)

坪単価：2.7 万～3.5 万（税抜）※工事範囲により変動あり

用途：事務所・店舗

構造：鉄骨造一部鉄筋コンクリート造地下1階地上3階建

竣工年：1997年6月

工事開始日：2019年4月予定

入居可能日：2019年6月予定



3) 日本橋プロジェクト

建築面積：163.20 m² (49.37 坪)

延床面積：827.30 m² (250.26 坪)

坪単価：1.8 万～2.2 万（税抜）※工事範囲により変動あり

用途：事務所・店舗

構造：鉄筋コンクリート造地上5階建

竣工年：1977年2月

工事開始日：2019年4月予定

入居可能日：2019年6月予定



4) 清澄白河プロジェクト

建築面積：277.74 m² (84.01 坪)

延床面積：1392.18 m² (421.13 坪)

坪単価：1.7 万～2.2 万 (税抜) ※工事範囲により変動あり

用途：事務所・店舗

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階地上5階建

竣工年：1998年3月

工事開始日：2019年5月予定

入居可能日：2019年7月予定



5) 北参道プロジェクト

建築面積：132.75 m² (40.16 坪)

延床面積：455.91 m² (137.91 坪)

坪単価：2.5 万～2.8 万 (税抜) ※工事範囲により変動あり

用途：事務所・店舗・住居

構造：鉄骨造地下1階地上3階建

竣工年：1983年2月

工事開始日：2019年6月予定

入居可能日：2019年8月予定



【株式会社リアルゲイトについて】

スタートアップ企業やクリエイターを対象に、都内45棟以上（テナント数1,150社以上）のシェアオフィス・オフィスの企画・設計、運営を行っています。特徴は、中小規模の古ビルに特化し企画からリーシング運営までを一気通貫で手がけることにより、ビルオーナーとスタートアップ両者の最新ニーズを把握、常に一步先を行く不動産再生を行う点です。

スタートアップ企業のアイデンティティをオフィス空間へ自由に反映でき、共用部には屋上やシャワー、キッチンを設けるなど生産性向上や他社との差別化が図れるオフィス環境が好評で、入居企業数累計1,150社、累計利用者数5,400名（2018年10月時点）の実績があります。

【会社概要】

設立：2009年8月

代表者：代表取締役 岩本 裕

所在地：東京都港区北青山3-5-6 青朋ビル本館3階

登録番号：宅地建物取引業 東京都知事(2)90947

一級建築士事務所 東京都知事第62066号

会社サイト：<https://www.realgate.jp>

サービスサイト：<https://ordermade-tokyo.jp>

Facebook：<https://www.facebook.com/RealGateInc>

<メディア型オフィス検索サイト「ORDERMADE TOKYO」>

HP : <https://ordermade-tokyo.jp>

Facebook : <https://www.facebook.com/OrdermadeTokyo>

Instagram : https://www.instagram.com/ordermade_tokyo

【代表 岩本 裕プロフィール】



東京都市大学（旧武蔵工業大学）工学部建築学科卒業後、大手ゼネコンにてマンション工場の現場監督とアメフト選手として活動。その後大手マンションデベロッパーと新興デベロッパーにて土地の仕入れから企画販売を一貫して経験。2009年8月、「the SOHO」の運営を機に当社設立。代表取締役就任、現在に至る。

【お問合せ】

■事業・物件に関して

株式会社リアルゲイト

TEL : 03-6826-5556 / E-mail : info@realgate.jp

営業時間 : 平日 10:00-19:00

■取材やインタビューに関して

株式会社リアルゲイト 広報担当 : 藤本

TEL : 03-6826-5556 / E-mail : pr@realgate.jp

営業時間 : 平日 10:00-19:00