AAAコンサルティング

「JWS兜町ビル」リニューアル 若者や女性層の需要拡大

兜町再開発と相乗効果 「攻め」の管理が奏功

ビルのエントランスリニューアルによって若者や女性層の需要が拡大した「JWS兜町ビル」。200室のSOHOオフィスビルとして竣工した同ビルは2018年4月よりAAAコンサルティング（東京都中央区）が管理を受託したことで再生。約1年で85%まで高めることに成功した。そこで同社が主導して2019年8月～9月までの期間でビルエントランスを中心としたリニューアル工事を実施。周辺再開発も相まって若者や女性起業家など新しい需要の獲得に成功。管理会社主導のプロジェクトに注目が集まっている。

東京メトロ日比谷線「茅場町」駅から徒歩1分の場所に立地する「JWS兜町ビル」。2003年竣工のオフィスビルだが、特徴的なのは全200室の「SOHOビル」であること。

ビル・マンションの管理やコールセンター事業を行うAAAコンサルティングが管理を受託したのは2018年。AAAコンサルティングが管理を受託してからは新しい施策を数々打ち出してきた。ひとつは空室を利用した会議室の新設だった。

これらの施策は利用層の幅を広げた。代表取締役社長の田所康二氏は「想定以上に利用の幅が広がりました。たとえばメンタルクリニックの先生に借りていただいて、患者さんとの面談を会議室で行われる。同様の利用方法で士業の先生にも多く借りていただけるようになりました」と話す。レンタルオフィスは数多くあるが、立地とサービスで差別化を行うことでファンをつくっていくことに成功した。

そして2019年8～9月の期間に行ったのがエントランスを中心としたリニューアルを実施した。設計・デザインにはアンカーデザインの星野氏を起用。「人づての紹介で一緒にプロジェクトを進めさせてもらったが、非常に良いデザインを提案していただき、それを形にすることができた」という。

築16年と早い段階でリニューアルを実施した背景について田所氏は「以前のは暗い感じがあり、若者や女性層からは敬遠されがちでした。また会議室を利用してお客様を迎えるテナントからもエントランスの明るさを強くするニーズがありました」と明かす。

JWS兜町ビル

そこで据えたコンセプトは若者や女性層も入居しやすいような明るいエントランスづくり。建材などを明るいイメージの色に変更していった。加えて普段管理運営をしているからこそわかるような、管理人室を縮小してのゴミ置き場の拡張なども実施。数戸の部屋に関してもリニューアルを行っていて、これは今後も順次行っていくという。

9月にリニューアルが終了して約2カ月。結果は上々だ。「兜町アドレスということもあり、士業の方の問い合わせが一段と増えています。またITやこれまで自宅を事務所がわりにしていたネイリストなどの女性起業家、最近では時流もあり副業起業家からの問い合わせも受けています」（田所氏）。

最近の成約件数は月間で10件を超える時もあるという。今回のリニューアルを契機に今後1年以内で稼働率

を「95％安定稼動まで高めたい」と目標を掲げる。

近隣再開発とシナジー 事業としても成長分野に

今回のリニューアルは同社にとっても意義深いものになりそうだ。

先の成約件数はオフィスの問い合わせとしては異例の件数。その背景にはリニューアルはもちろんのこと「地の利」も生かした。兜町エリアは平和不動産（東京都中央区）が再開発を進めている。そのなかで今年5月に平和不動産と山種不動産、ちばぎん証券の3社が進める兜町7番で進める計画を「KABUTO ONE（カブトワン）」に決定。

明るいイメージにして女性層取り込み

「『JWS兜町ビル』はそのエリアから至近の場所にあります。平和不動産はこれまでもフィンテック企業の育成に貢献されていますが、『カブトワン』でもその役割を更に強めていくことが期待されています。このことも問い合わせ件数の増加に大きく寄与したと感じています」（田所氏）

このような反響のなかで「第2弾、第3弾も行っていきたい」と意気込む。築年数の進む物件が多い人形町などでは管理物件も多い。地の利を生かせるように「エリアに合うようなリニューアル案をつくった上で、提案していきたい」と話す。

またリニューアルではないが、新築マンションの総合企画としてデザインなども含めて、全般の開発業務に参画する。それが2020年4月竣工予定の「代々木の森 緑邸」だ。渋谷区代々木5丁目に50㎡から100㎡の広めの高級賃貸マンションを建築中。代々木八幡に隣接していることもあり、コンセプトは「緑」と「品格」を据え、快適さを支える先進設備を導入した。

「これまで管理会社がこのようなデザインや設計を含めた提案を行うことはなかったと思います。しかし日常的に多くの物件を管理している会社だからこそ、物件のコンセプトや付加価値向上につながる提案ができると思います。当社はこの分野を含め、従来の『管理会社』の姿から脱皮していきたいと考えています」（田所氏）

「攻め」の管理会社・AAAコンサルティング。今回のリニューアル事例はその一端を示すものとなりそうだ。

女性目線も取り入れて リニューアルプラン練る

AAAコンサルティング
代表取締役社長
田所 康二氏

当社では昨年より不動産業界特化型のコールセンター業務を開始しています。コールセンター業界は大手事業者も多くいますが、不動産業界特化型はほとんどありません。当社も実験的に始めた事業でしたが、大きく成長していてわずか1年ほどで利益貢献するほどに成長しています。このコールセンター業務では20代の女性を中心に採用していますが、そのキャリアはアパレルや元声優、など様々です。その様々な業界出身の若い女性社員にもリニューアルについて考えてもらっています。「JWS兜町ビル」は若者や女性層の取り込みを狙っていましたので、うまくマッチしました。今後もこのような様々な視点を生かして、リニューアルを成功に導いていきたいと思います。