

「空室に VALUE & DESIGN を！」の企業理念を軸に、 今あるものを大切にした空室再生をする シェアオフィス『BIZcomfort』の開発ストーリー

レンタルオフィスとコワーキングスペースの『BIZcomfort（ビズコンフォート）』を運営する、株式会社 WOOC（読み方：ウオーク 所在地：東京都品川区 代表取締役：阪谷 泰之）は、事業の中心となる「空室再生」をベースに、現在、シェアオフィス『BIZcomfort』の直営店を全国 130 拠点以上に展開しています。

当社が掲げる企業理念が、現在、事業の中心となるコワーキングスペース・シェアオフィスの空室再生に結び付いた背景を、不動産の市場動向と併せてご紹介します。また、事業の中心となる「空室再生」をベースに、「今あるもの」を活用する「SDGs」を積極的に取り入れたサステナブルなオフィスの成功事例もご紹介します。

▼株式会社 WOOC が掲げる企業理念とは

当社は「空室に VALUE & DESIGN を！」を企業理念に「空室再生」事業を行っており、「古くなったものを壊して新しく建て替える」という既存の不動産業界で根強い、スクラップ＆ビルド型の工事ではなく、「今あるもの」を大切に、さらに「VALUE（価値）」を生み出すことを使命とし、今後の社会環境をふまえた資源の有効活用や環境問題に配慮しながら経済成長を進めています。

▼コロナ禍の人流減少と働き方の変化を受けて、空室再生事案が増加。空きテナント問題に貢献すべく「BIZcomfort」を出店

コロナ禍の影響で、通勤・通学や旅行、飲食などあらゆる場面において人流が減少したことで、飲食店をはじめ多くの事業者が影響を受け、休業や廃業に追い込まれた事例も多く報道されるなど、全国で多くの空きテナントが増える現状でした。

その最中、急速に普及したのがテレワーク勤務で、仕事に対する理想的な働き方像などを大きく変えたと同時に、これまでの職場としてのオフィスそのものに対する価値観も変えました。

そのような状況の中、オフィスビルや空きテナントの有効活用策として、当社が目じたのが、シェアオフィスやコワーキングスペース等の導入・業態転換です。企業理念を軸に新たな事業に参入し、2021年にオープンした23拠点のうち16拠点が空室再生事案となるなど、パーティー会場やカプセルホテル、駅前商業施設などを人々が求める新しい働き方ができる、シェアオフィスやコワーキングスペースに姿を変えることで、空きテナント問題の貢献に繋がると考えました。

▼空室をコワーキングスペースに再生させた、BIZcomfort 横浜元町

パーティー会場を再生しバーカウンターや螺旋階段を活用！ラグジュアリー感漂う豪華客船風のデザインに『BIZcomfort 横浜元町』

当施設は元ホテルで、式典や二次会のパーティー会場として使われており、前テナントが造作家具等を残置して退去したため、居抜きで入居できるテナントをオーナー様が探されていたところ、お声を掛けていただきました。パーティー会場ならではの天井高の開放空間と、螺旋階段の吹き抜け空間やシャンデリアやバーカウンター、テラスといった豪華な設備をうまく活用し、コワーキングスペースとして空室再生が可能だと考え、出店を決めました。



Before



After



After

デザインコンセプトは「豪華客船」。横浜元町の人気観光地をイメージ

横浜のみなとみらいには、豪華客船が停泊する大きな港があり、人気の観光地となっています。横浜をイメージさせるデザインとして、螺旋階段の吹き抜け空間やシャンデリアやバーカウンターがびったり合ったので、設備を活かせるデザインにしました。パーティー会場の設備をなるべく活かしたことで、建設費や内装費にかかるコストを大幅に抑えることができ、横浜最大級のシェアオフィスにもかかわらず、月額 2,200 円から利用できる手ごろ感を実現しました。



BIZcomfort 横浜元町 ANNEX

オープン後、BIZcomfort 横浜元町の利用者からのご好評のお声が

オープン後、利用者からは「窓が大きく開放的で良い！」「手ごろな価格なのに、ラグジュアリーな雰囲気が仕事のモチベーション上げてくれる」「広々としたテラスでは、リラックスしながら休憩・食事ができる」など、沢山、ご好評のお声をいただきました。



BIZcomfort 横浜元町 ANNEX

▼関西エリアにも！「空室再生×職住近接」を叶えるシェアオフィスを出店

大阪 Metro の事務室を空室再生！オープン 1 か月でレンタルオフィスが満室に『BIZcomfort 四天王寺』

関東エリアのみならず、関西エリアへも出店拡大をはじめました。当施設は、Osaka Metro 谷町線の「四天王寺前夕陽ヶ丘駅」直結の場所にある商業ビルを 1 棟丸ごと空室再生した施設です。周辺エリアは、天王寺やなんばから少し離れた閑静な住宅街で、当社が出店する前は、当エリアにはシェアオフィスは殆どない状況でした。コロナ禍で、長時間の通勤・移動を避けたい人が増加していた中、住宅街に誕生した当施設は、「職住近接」が叶えられる郊外型オフィスとして一気に需要が高まり、レンタルオフィスが早期満室となりました。



Before



After



After

▼そのほかの“空室再生”事例をご紹介します。

・BIZcomfort 溝の口 <https://bizcomfort.jp/kanagawaken/mizonokuchi.html>

駅近好立地の「マンションモデルルーム跡地」を空室再生したシェアオフィス。若いファミリー層に人気の穴場エリアで、近隣にお住まいのテレワーカーに利用されています。

・BIZcomfort 三条木屋町 <https://bizcomfort.jp/kyotofu/sanjo-kiyamachi.html>

「元カプセルホテル」を 130 坪超の京都最大級コワーキングスペースへ再生。コロナ禍の業態転換事例としても注目された施設です。

・KEISEI×BIZcomfort 青砥駅前 <https://bizcomfort.jp/tokyo/aotoekimae.html>

青砥駅徒歩 1 分にオープンしたコワーキングスペース。廃車となった京成 3600 形の運転士席などを内装に再利用し、多くの鉄道ファンの関心を集めています。



BIZcomfort 溝の口



BIZcomfort 三条木屋町



KEISEI×BIZcomfort 青砥駅前

▼WOOC は、SDGs を取り入れたサステナブルなオフィス開発を進めています

近年、持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）への取り組みを先進国も発展途上国も、そして企業や個人にも共通する、全人類の共通目標とし、当社も事業の中心となる「空室再生」をベースに、社会問題とされている産業廃棄物、CO2 排出量の削減として「今あるもの」を活用する「SDGs」に積極的に取り組みに着目しました。



▼サステナブルなオフィスの出店事例とリサイクル素材のご紹介をします

千葉県産山武杉、デニム端材や廃パレットを使用したサステナブルなシェアオフィス『BIZcomfort 千葉西口』

サステナブルなシェアオフィスを目指し、リサイクル素材や廃材を再生した家具を取り入れた「BIZcomfort 千葉西口」は、2022 年 3 月 22 日にオープンしました。

2021 年に千葉駅前の再開発が進む中、千葉市が市制 100 周年を迎え、当施設も今後 100 年に向けて人にも環境にも優しい「サステナブルなシェアオフィス」を目指すため、千葉県産の「山武杉」やリサイクル素材を取り入れ、「空室再生」と並び、社会課題の解決に貢献するシェアオフィスの一つとなりました。また、千葉駅すぐの場所にシェアオフィスをオープンすることで、千葉市にお住まいの方や千葉市で働く方へ、快適に働く環境を提供したいと考えました。



BIZcomfort 千葉西口

どのようなリサイクル素材を活用しているか？

服の製造時に発生する端材の多くは焼却され、その際に排出される大量の CO2 は、環境問題とされています。それを解消するため、端材リサイクルし紙漉きの技術で硬化されたデニムのアップサイクル新素材を家具に変え使用しています。また、千葉県内の工場等で使用された「山武杉」の廃パレットを再利用し、コワーキングスペース内のデスクや間仕切り壁として導入します。「環境負荷を閉じ込め 100 年愛せるものに生まれ変わらせる」ものづくりを体感できます。



BIZcomfort 千葉西口カフェベース



デニムの端材を活用したデスク



千葉県産「山武杉」を使用したデスク

▼小さな習慣からコツコツ！施設でできるエコな取り組みも行っています

2022 年下期、環境配慮の観点から、BIZcomfort の施設内に紙コップの再利用のお願いを行い、利用者が自由に使える「BIZcomfort マグカップ」をコワーキングスペースのドリンクブースへ導入しました（※一部拠点対象）。日々の小さな取り組みではありますが、小さな取り組みをきっかけにして習慣を変え、環境への意識向上を狙っていきたくて考えています。



▼今後も、空室再生を軸に、不動産会社のなかでもオンリーワンとなる唯一無二の会社を目指します

当社は、空室の再生と活用を通して、空室問題や環境問題に取り組んでまいります。不動産が休眠化する要因はさまざまであり、それを活用・再生することは大変難しい問題です。先が見えづらい環境のなか、今までのノウハウに偏重することなく、変わらずチャレンジ精神とクリエイティビティを以て数ある不動産会社のなかでもオンリーワンとなる唯一無二の会社を目指します。

▼『BIZcomfort』について (<https://bizcomfort.jp/>)

近年は働き方が多様化し、フリーランスや副業、スタートアップなど、自分の特技や強みを生かした働き方を選択する人が増加しています。さらに企業側も、働き方改革の一環で、シェアオフィスを用いたテレワークや、子育て・介護世代が自宅近くでも働けるサテライトオフィスを設置する傾向にあり、働くスタイルや意識が大きく変わろうとしています。

そんな背景の中、当社では“「はたらく」をもっと自由に快適に！”をコンセプトに、シェアオフィス『BIZcomfort』を運営。関東・関西を中心に、全国展開に向けて積極的に拡大しています。

【会社概要】

商号	: 株式会社 WOOC (ウオーク)
代表	: 代表取締役 阪谷 泰之
本社所在地	: 東京都品川区西五反田 2-30-4 BR 五反田ビル 7F
電話	: 03-5789-3323
設立	: 2008年9月
資本金	: 17,510万円 (資本準備金 8,255万円含む)
売上高	: 5,031,225,306円 (15期)
店舗数	: レンタルオフィス 150拠点・コワーキングスペース 135拠点 (提携店舗・新規オープン予定を含む)
従業員数	: 計 168名 (社員 67名・パート 101名) ※2023年7月時点
事業内容	: レンタルオフィス事業・コワーキングスペース事業・住宅サブリース事業・リフォーム・リノベーション事業・不動産管理・仲介事業・不動産売買仲介事業

【WOOCのSDGsについて】 (<https://www.wooc.co.jp/sustainability.html>)

WOOCは、事業の中心となる「空室再生」と「シェアオフィスの運営」を通じて、SDGsの達成にむけた取組みを推進しています。

シェアオフィス「BIZcomfort」は、あらゆる人がどこでも働ける環境を提供すべく、都心やターミナルだけでなく、住宅地や郊外などへの展開を行っています。労働生産性の向上や多様な働き方をサポートし、持続的な「働きがい」や「経済成長」に貢献します。

報道関係者からのお問い合わせ先

株式会社 WOOC オフィス事業戦略チーム 広報担当：太田 (おた)

TEL : 03-5789-3325 (太田携帯 : 070-1412-4922) FAX : 03-5789-3324 e-mail : pr@wooc.co.jp