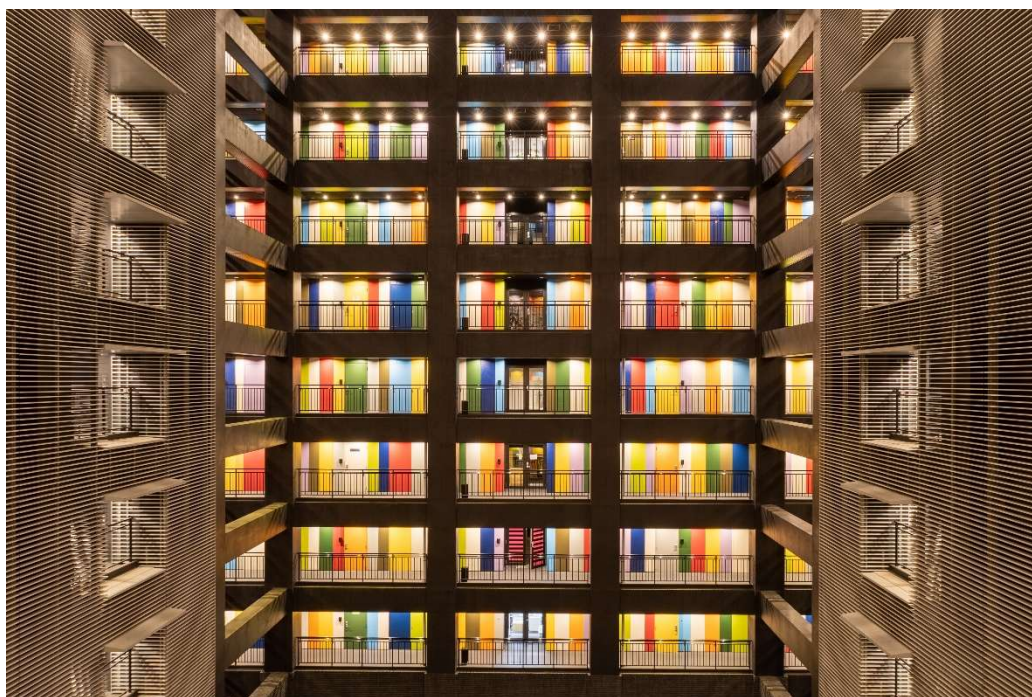


## ー湾岸からはじまる新しい働き方の拠点ー 「the SOHO」を取得 “都市とリゾートが交差するプレミアムワークプレイス”へ進化

JA三井リース建物株式会社(以下「当社」)は、株式会社相鉄アーバンクリエイツと共同で出資する特別目的会社(SPC)を通じて、東京都江東区青海エリアに位置するスモールオフィスビル「the SOHO」(東京都江東区青海 2-7-4)を取得しました。当社はアセットマネジメントを委託する株式会社プロフィッツ(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:田中慎一郎)とともに、本物件がこれまで築いてきた独自のブランド価値を継承・深化させながら、都市機能と湾岸ならではの開放感を兼ね備えた環境を活かし、新しい働き方の拠点としてさらなる価値向上を目指してまいります。

なお、「the SOHO」の運営は、ブランド構築と運営を担ってきた株式会社 RJ オフィス(本社:東京都渋谷区、代表取締役社長:岸田浩治)に引き続き運営を行って頂きます。



取得物件外観

### ■ 確立されたブランドが生む、強い集客力と「指名される理由」

「the SOHO」は、湾岸エリアを代表するスモールオフィスビルとして、長年にわたり独自のブランドポジションを確立してきました。その認知と評価を背景に、オーガニック検索を中心に安定した問い合わせを獲得し、内覧からの高い成約率を誇る“指名選択型”の物件として支持されています。

眺望に恵まれたロケーション、洗練された建築デザイン、充実した共用部が一体となり、「働く場所そのものが価値になるオフィス」としての認知を形成。特に、「コスト効率を重視しつつも、空間の質やブランド感には妥協したくない」スタートアップ企業や小規模事業者から高い評価を得てきました。ルーフトップスペースやフィットネスジムなどの共用施設を備えている点も大きな特長であり、今後の運営次第でさらなる価値向上が期待できるポテンシャルを有しています。

## ■ 立地と将来性:湾岸エリアが持つ構造的な成長余地

「the SOHO」が立地する青海・湾岸エリアは、都心の成熟エリアと比較して地価が相対的に抑えられている一方で、中長期的な成長余地を有するエリアです。周辺には遊休地や再開発余地が残されており、今後も商業施設やイベント拠点の集積、交通インフラの拡充などによる利便性向上が見込まれます。

また、東京ビッグサイトに隣接する立地特性から、国際 MICE 需要を取り込める点や、ウォーターフロント開発による湾岸エリア全体のブランド価値向上といった、構造的な成長要因も重なっています。こうした外部環境に、物件固有のバリューアップ施策を掛け合わせることで、プロフィッツは中長期的な資産価値向上が十分に見込めると判断しました。

## ■ 今後のビジョン:オフィス空間を「体験価値」へ昇華させる

「the SOHO」を単なる執務空間にとどめず、働く時間そのものが豊かさにつながる“体験価値型オフィス”へと進化させていきます。その際、RJ オフィスがこれまで築いてきた「the SOHO」ならではの世界観や運営方針を大切にしながら、段階的な価値向上を図っていきます。

ハード面では、各共用部や屋上空間等のリノベーションを通じて、湾岸という立地特性を活かしたテナント同士や来訪者が自然に交わる“開かれた共用空間”の創出し、働く体験の質を高める新たな活用の可能性を探っていきます。

ソフト面では、「湾岸ワークプレイス」としての価値をわかりやすく発信するために、Web サイト等を通じた情報発信を軸とした集客力のさらなる強化を図ります。施設の特徴や取り組みを活かしたメディア露出や話題創出にも取り組み、ブランド価値の向上を目指します。入居企業同士のつながりや成長を後押しする施策についても検討を進め、企業フェーズの変化に寄り添いながら、長期的に選ばれ続けるオフィス運営を志向していきます。

## ■ 「働く場所」そのものが、企業の価値になる

「the SOHO」は、都心志向の企業には立地を超えた開放感と非日常性を、湾岸志向の企業にはコスト効率を超えた体験価値を、そして成長企業には限られた予算でも誇れる拠点性を提供します。オフィスで働くこと自体が企業のブランド体験となる場所として、プロフィッツは RJ オフィスとともに、湾岸から新たな価値創造を実現していきます。

## ■ the SOHO の概要

所在地: 東京都江東区青海 2-7-4

建物延床面積: 25,003.71 m<sup>2</sup>

階数: 地下 1 階、地上 14 階建て

竣工年: 2010 年 1 月

## ■ JA三井リース建物株式会社

JA三井リースグループは、中期経営計画「Sustainable Evolution 2028」の重点施策として「ビジネスモデルの進化」を掲げ、社会・生活基盤である不動産分野に着目したビジネスを成長領域としています。グループのソリューション、営業基盤、地域ネットワークを融合させることで、社会・地域・顧客の課題解決に挑戦していきます。今後も時代や潮流に合わせた建築ストックの再生や活用、社会・生活基盤の安定供給に取り組むと

もに、プロフィッツとの連携を通じて、多様な働き方を支援するサービスの提供にも注力し、より豊かで持続可能な社会の実現を目指してまいります。

代表:代表取締役社長 工藤 真樹

所在地:東京都中央区銀座 8-13-1 銀座三井ビルディング

URL:<https://www.jamitsuilease-tatemono.co.jp/>

## ■株式会社プロフィッツ

東京都心を中心に、オフィス・住宅・ホテルなどのアセットにユニークな投資機会を創出・運用しています。不動産を本業としない企業や個人向けのアドバイザリー業務も提供し、投資を通じた社会的ブランディングと CRE を支援しています。さらに、日本初の保育園特化型ファンドを組成するなど、ESG の中でも特に Social に着目した Value-add 投資にも注力しています。機関投資家や大手企業、資産管理会社などを主なクライアントとし、AUM:1,410 億円を運用しています。※2025 年 12 月末時点

代表:代表取締役社長 田中 慎一郎

所在地:東京都千代田区丸の内 3-3-1 新東京ビル 9 階

URL:<https://profitz.jp/>

## ■お問い合わせ

JA三井リース建物株式会社 営業第三部 03-6775-3045

以上