ひとつの空室を、3社の仕事場へ。

ビルオーナー様へ｜3社独立個室型シェアオフィス 活用提案

05 CAFE OFFICE カフェのようなオフィス



3社独立個室 ＋ 共用スペース

内装イメージ｜登記・業種別要件は物件ごとに確認

小さく借りられる。
気持ちよく働ける。

3社の専用個室と、
相談・交流の共用空間。

空室の使い方を変え、
新たな入居者層への
募集を目指します。

企画・提案 INFINITY株式会社

画像はすべてAI生成の内装イメージです。実物件・施工実績ではありません。

「広さ」だけでなく、使いやすさで選ばれる。

単独テナント向けの一室を、少人数の会社が借りやすい商品へ。

01

小規模な入居者へ

独立・創業期の会社や、少人数の支店・営業拠点を想定。物件の立地に合う業種を選びます。

02

共用設備で効率化

会議室・受付表示・通信設備を共用。各社がすべてを自前で整える負担を抑える設計です。

03

退去リスクを分散

1社が退去しても、残る入居者からの収入は継続。ただし募集・管理の手間は増えます。

空間構成の考え方

専用部分	共用部分	運用上のポイント
鍵付き個室 × 3	相談室・通路・給湯など	各室に換気・空調・電源を確保
社名表示・個別ポスト	会議室予約・清掃・通信	郵便物と利用者情報を分けて管理
登記利用を想定した住所運用	来客動線と入退室管理	登記・営業許可等は個別に確認

専有面積・窓・柱・既存設備を確認し、3室化が無理なく成立する物件に絞って提案します。

空いている一室が、入りたくなる仕事場へ。

カフェ風の改装イメージ｜比較写真は両方ともAI生成で、実際の同一物件の施工前後ではありません。

BEFORE｜一般的な空室を想定



設備も家具もない一室。
入居者側に、内装や会議室づくりの負担が残る。

AFTER｜3社の個室＋共用ラウンジ



3社独立個室 ＋ 共用スペース

内装イメージ｜登記・業種別要件は物件ごとに確認

仕事に集中する個室と、話しやすい共用部。
小さな会社にも伝わりやすい募集商品へ。

実物件の写真・図面をいただいた段階で、窓・柱・出入口を反映した個別案へ更新します。

フランクで、お洒落な選択肢。

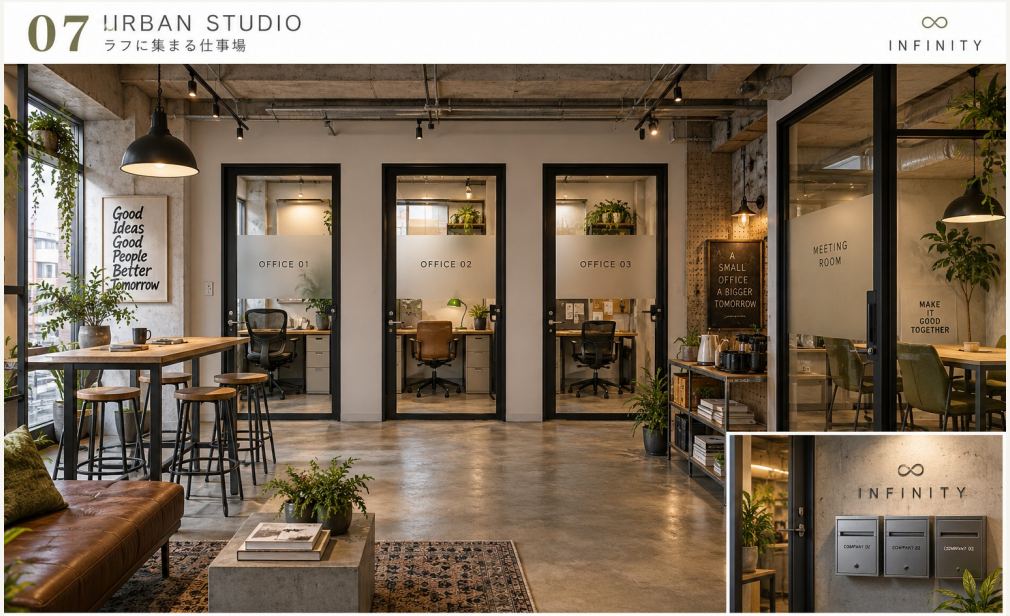
建物の雰囲気と、呼び込みたい入居者に合わせて選べる内装。



3社独立個室 ＋ 共用スペース ｜ 内装イメージ｜登記・業種別要件は物件ごとに確認

06｜北欧カラフル

3社のドアを色で分け、明るく親しみやすく。
デザイン・IT・企画などの仕事場をイメージ。



3社独立個室 ＋ 共用スペース　内装イメージ｜登記・業種別要件は物件ごとに確認

07｜インダストリアル

コンクリートと木、黒フレームでラフな印象。
既存の躯体を見せる場合は状態・設備を確認。

各画像はコンセプトです。実際の防音性能・工事費・施工可否を示すものではありません。

来客時の印象を大切にする選択肢。

建物の雰囲気と、呼び込みたい入居者に合わせて選べる内装。



3社独立個室 ＋ 共用相談室

内装イメージ ｜ 登記・業種別要件は物件ごとに確認



3社独立個室 ＋ 共用相談室

内装イメージ｜登記・業種別要件は物件ごとに確認

02｜上質・信頼感

深い色合いと落ち着いた照明で品よく。
相談業務のある事務所などをイメージ。

04｜和モダン

木格子と柔らかな素材で落ち着ける雰囲気。
入口の視線と相談内容のプライバシーに配慮。

各画像はコンセプトです。実際の防音性能・工事費・施工可否を示すものではありません。

明るさと実用性を大切にする選択肢。

建物の雰囲気と、呼び込みたい入居者に合わせて選べる内装。



01｜ナチュラル

木目とグリーンで、幅広い業種になじむ内装。
長く使いやすい、親しみのある基本案。



03｜シンプル

装飾を抑え、家具・仕上げを整理する方向性。
必要な個室性能と設備を優先して見積もります。

各画像はコンセプトです。実際の防音性能・工事費・施工可否を示すものではありません。

満室だけでなく、2社入居でも比較する。

以下は計算方法を示す仮定の例です。相場・査定・収益保証ではありません。金額は税抜。

仮定：現状の一括賃貸は月18万円。改装後は1室月9万円 × 3室。
共益費の別徴収なし。新たに発生する運営費は月3万円固定として簡略化。

比較項目	現状・1社入居	改装後・3社入居	改装後・2社入居
月額賃料収入	18万円	27万円	18万円
追加の月額運営費	0万円	3万円	3万円
比較用の月額収支	18万円	24万円	15万円
現状との差額／月	基準	＋6万円	－3万円
現状との差額／年	基準	＋72万円	－36万円

改装費を仮に360万円とすると、満室が継続した場合の増分による単純回収は5年。
現状の月18万円を上回るには、この仮定では平均稼働率77.8%超が必要です。

計算：360万円 ÷ 72万円＝5年。稼働率：(18万円＋3万円) ÷ 27万円。固定資産税・保険・既存共通費・借入返済・税金・減価償却は比較から除外。募集費、改装中の逸失賃料、空室期間、将来修繕は別途反映します。

先に、投資額の上限と必要な工事を整理。

360万円は前頁の計算用仮定です。下記は配分例で、見積価格や工事相場ではありません。

仮の予算配分	金額
間仕切り・建具・鍵	140万円
電気・通信・空調換気の調整	55万円
床・壁・照明等の仕上げ	45万円
家具・共用部・社名表示・ポスト	35万円
企画・設計・調整費	25万円
消防・建築対応の仮置き枠	30万円
予備費	30万円
合計（税抜・仮定）	360万円

予算化の順番

1 現地・既存図面を確認

窓、柱、給排水、電気容量、空調、避難経路を調査。

2 必須工事を先に見積もる

個室の換気・防音・消防対応を確認し、意匠を調整。

3 賃料と稼働率を再査定

競合物件と入居候補の反応を確認して投資判断。

大規模な設備更新、トイレ新設、アスベスト対応等は含みません。必要な場合は別途積算。実見積が回収条件に合わなければ、仕様・室数・実施可否を見直します。

募集から日常管理まで、役割を明確に。

基本案：オーナーが改装費を負担し、各入居者と契約。管理業務は委託範囲を協議します。

担当	想定する役割
ビルオーナー	改装・登記利用等の承諾、投資判断、貸主としての契約
INFINITY株式会社	活用企画、デザイン提案、専門家・施工会社との調整支援
設計者・施工会社	現地調査、必要な確認・届出、設計・見積・工事
募集・管理担当（別途選定）	募集、契約手続、入金・清掃・鍵・予約・問い合わせ対応
入居者	賃料支払、利用ルール順守、登記等の申請・退去時対応

開始前に書面で決めること

利用時間／会議室予約／通信・光熱費の負担／郵便受取／鍵の紛失／音・来客ルール
修繕負担／退去・原状回復／登記住所の移転確認／INFINITYの業務範囲と報酬
一括借上げ方式を採る場合は、賃料・転貸・空室負担を別契約で協議します。

本提案は一括借上げ、家賃保証、募集・管理受託を約束するものではありません。

まずは、一室の写真と図面から。

物件の条件を確認し、実施の可否・デザイン・収支を具体化します。

01

物件を確認

所在地・階数・面積・図面
室内写真・現状賃料
空室期間・既存設備

02

個別案を作成

3室化の配置と動線
物件に合わせた内装案
賃料査定・工事見積

03

条件を書面化

費用と契約方式
運営担当・役割分担
承諾・発注後に着手

登記利用は所有者の承諾・契約条件・申請内容を確認します。士業・宅建業等の事務所要件は別途確認。間仕切り工事は設計者と管轄消防署等へ相談し、空調・換気・避難・消防設備を確認します。

確認先・参考情報

法務局｜商業・法人登記申請手続

東京消防庁 牛込消防署｜よくある質問（間仕切り工事の届出例）

消防の参考は東京都の例です。実施物件の所在地を管轄する窓口で確認します。

ご相談窓口：INFINITY株式会社 代表取締役 岡田直也