

はたらく場所を、もっとよくする。

株式会社HATARABA

COMPANY PROFILE



HATARABA
COMPANY PROFILE

CONTENTS

- CONTENTS.1 | HATARABAのミッション
- CONTENTS.2 | 会社概要
- CONTENTS.3 | 支援実績
- CONTENTS.4 | サービス紹介

CONTENTS.1

HATARABAのミッション

OUR MISSION

CONTENTS.2

会社概要

CONTENTS.3

支援実績

CONTENTS.4

サービス紹介



Mission

お客様に、
「最高のオフィス移転体験」
を提供いたします。

働き方や、働く場所の多様化が進み、オフィス移転の難易度は急激に高まりました。

当社はお客様に、「最高のオフィス移転体験」を提供するというミッションをもとに
オフィスコンサルティングサービスを展開して参りました。

スタートアップ企業からベンチャー企業、老舗企業まで様々な立場のお客様が
どういった物件を求めているのか把握した上で、
しっかりと寄り添い、ご提案していける自負がございます。

オーナー様に対しては、これまで培ってきたノウハウを基に
HATARABAならではのリーシング戦略をご提案させていただきます。

CONTENTS.1

HATARABAのミッション

CONTENTS.2

会社概要

COMPANY PROFILE

CONTENTS.3

支援実績

CONTENTS.4

サービス紹介



会社名 : 株式会社HATARABA

代表取締役社長 : 森村泰明

設立 : 2004年4月8日

代表取締役副社長 : 佐藤 芳宣

資本金 : 1億円

住所 : 【本社】東京都渋谷区渋谷 3-8-12

【名古屋支店】愛知県名古屋市中区錦2-19-1

渋谷第一生命ビルディング 5F

名古屋鴻池ビル

【日本橋支店】東京都中央区日本橋 1-2-19

【福岡支店】福岡県福岡市中央区天神2-13-7

日本橋ファーストビル 9F

福岡平和ビル5F

【虎ノ門支店】東京都港区虎ノ門1-7-6

【札幌拠点】北海道札幌市北区北七条2-8-1

升本ビル3F

札幌北ビル

【大阪支店】大阪府大阪市中央区南本町 3-4-15

登録免許 : 宅地建物取引業

南本町武田ビル 3F

国土交通大臣(3)第 8169 号

ホールディングス カンパニー



株式会社HATARABA

オフィスコンサルティング事業
プロジェクトマネジメント事業
ワークプレイスサーベイ



株式会社イルミナ

建築監理・建築/
内装デザイン設計
建築/内装工事



株式会社360pict
VR・CGの企画制作販売

『HATARABA リーシングマネジメント』とは？



株式会社イルミナ
バリューアップ・セットアップ工事

①ご所有不動産のバリューアップコンサルティングを行い、



株式会社360pict
リーシング用のCG制作

②工事完成までのリーシングツールをCG・VRにて提供し、



<https://www.vr-view.jp/sample/sample01/>

早期満床なら



株式会社HATARABA
リーシングマネジメント事業

③早期満床までのリーシングをグループ一丸で行うサービスです。

状況に合わせて物件査定からリーシングまでのトータルサポートはもちろん、
必要なサービスに応じて随時対応も可能です！

物件受託プロセスをしっかりとサポートする4つのSTEP！



物件査定

- ・適正面積/賃料の調査
- ・エリアのポテンシャル分析
- ・査定金額のご提示
- ・物件価値向上の提案



物件取得後の助言

- ・リーシングプランの提案
- ・リーシングツールの提案
- ・物件価値向上内容の具現化
- ・工事会社の紹介



募集戦略の提案

- ・募集条件の提案
- ・営業活動の具体案策定
- ・リーシングツール作成



募集・契約

- ・募集窓口運営
- ・契約条件交渉/調整
- ・入居審査サポート
- ・重要事項説明実施
- ・契約手続きサポート

【HATARABAのソリューション】

OPTION



募集だけでなく、管理業務全般を任せたい…

SOLUTION!

賃貸募集・出納代行・テナント一次対応・ビルメンテナンス等、必要な部分の管理業務を請け負うことが可能です。



テナントとの再契約業務を請け負ってほしい…

SOLUTION!

然るべきタイミングで、適正な賃料を提示し、スムーズな再契約締結に向けた協議を代行致します。



テナントに値上げをお願いしたいが、言い出しづらい…

SOLUTION!

周辺の相場情報等を引き合いに、賃料や水光熱費等について、テナントとの交渉を実施致します。



工事は良いのか分からないので、監理をお願いしたい…

SOLUTION!

丸ごとお任せください！
オーナー様の資産を守るべく適切な工事区分で工事を実施致します。

【HATARABAが選ばれる理由】

REASON

01

物件のValueUp戦略

～豊富なセットアップ成約実績～

物件の価値向上のため、豊富なセットアップオフィスの成約ノウハウや、キャンペーン施策など、周辺市況よりも高い賃料帯で魅力的なテナントの成約も狙う戦略の提供が可能です。



坪単価1万台の
既存物件

坪単価2万～3万台で
のテナント誘致

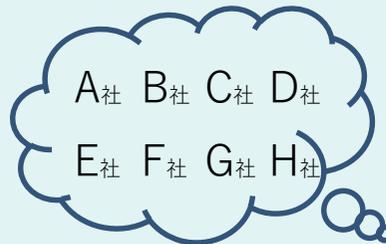
REASON

02

直決めが強い

～スタートアップ企業との直チャネル～

HATARABAにはベンチャーキャピタル含め、スタートアップ企業との直チャネルがございます。物件を直接お勧め出来る機会が多く、当社での直決めも得意にしております。



直接物件をお勧め出来る
お客様が多い

取引先ベンチャーキャピタル一例

ANOBAKA / Basepartners / East Ventures / ISGS / 伊藤忠テクノロジーベンチャーズ / mint / SMBC / インキュベイトファンド / グローバルプレイン / グロービスキャピタルパートナーズ / サムライインキュベイト / ジャフコ / ニッセイキャピタル / 丸紅ベンチャーズ / 藤田ファンド / 凸版ベンチャーズ

【HATARABAが選ばれる理由】

REASON
03

豊富なリーシングツール

～早期契約を促進～

メールや電話、飛び込み、ポスティングとアナログな営業から、VRを使った内見誘致や自社の居抜きサイトからのテナント集客といった幅広い営業方法がございます。また、SNSを活用しての物件告知など、場面に応じたツールを使い早期契約を目指します。



HATARABA
居抜き

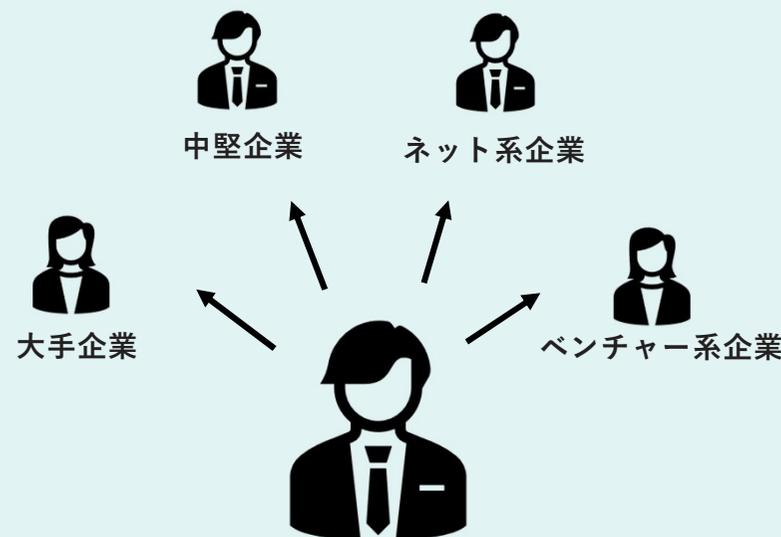


REASON
04

仲介会社とのチャネル

～豊富な人脈～

大手仲介会社とのつながりはもちろん、管理会社、内装会社、保証会社等、少数精鋭で動いている仲介部隊とのつながりもございます。また、その地域に強い地場業者へもアプローチをかけることで幅広い物件周知、提案を促すことができます。



【プロジェクト事例】

フロンティアグラン西新宿 募集プラン



【物件概要】 フロンティアグラン西新宿（1990年竣工）

【物件住所】 新宿区西新宿3-7-30（新宿駅徒歩15分）

【成約賃料】 平均約33,000円/坪（周辺相場は1万円台）



豪華内装&ラウンジ付き×敷金ゼロ

⇒ 初期費用ゼロプランをご提案

株式会社ドラフト様、株式会社日商保様と連携



https://www.vr-view.jp/lasalle/frontier-grand-nishi-shinjuku/standard/?utm_source=qrcord&utm_medium=dm

【プロジェクト事例】

フロンティアグラン西新宿 内見対応

お客様に合わせたコストシミュレーション、補足資料でのご提案

	シェアオフィス		浜松町PREX		一般オフィス	
敷金	賃料の1か月分	2,800,000	賃料の0か月分	0	賃料の10か月分	15,000,000
保証委託料	賃料の0か月分	0	賃料の0.8か月分	1,840,000	賃料の0か月分	0
礼金・事務手数料等	賃料の1か月分	2,800,000	賃料の0か月分	0	賃料の1か月分	1,500,000
工事・什器購入費用	坪1万円想定	400,000	坪2.5万円想定	1,700,000	坪35万円想定	24,500,000
初期費用合計（敷金除く）	合計	3,200,000	合計	3,540,000	合計	26,000,000
初期費用合計	合計	6,000,000	合計	3,540,000	合計	41,000,000
賃料	坪数	40.00	坪数	69.85	坪数	70.00
	坪単価	70,000	坪単価	32,928	坪単価	21,429
フリーレント	月額賃料	2,800,000	月額賃料	2,300,000	月額賃料	1,500,000
	賃料の0か月分	0	賃料の0か月分	0	賃料の0か月分	0
過去費用費用合計	坪0万円想定	0	坪6.5万円想定	4,500,000	坪10万円想定	7,000,000
※過去費用は一般的な利用を想定した概算です。						
当初12ヶ月	(総額) 36,800,000 (月額) 3,066,667	(総額) 35,640,000 (月額) 2,970,000	(総額) 51,000,000 (月額) 4,250,000			
当初18か月	(総額) 53,600,000 (月額) 2,977,778	(総額) 49,440,000 (月額) 2,746,667	(総額) 60,000,000 (月額) 3,333,333			
当初24ヶ月	(総額) 70,400,000 (月額) 2,933,333	(総額) 63,240,000 (月額) 2,635,000	(総額) 69,000,000 (月額) 2,875,000			
当初30ヶ月	(総額) 87,200,000 (月額) 2,906,667	(総額) 77,040,000 (月額) 2,568,000	(総額) 78,000,000 (月額) 2,600,000			
当初36ヶ月	(総額) 104,000,000 (月額) 2,888,889	(総額) 90,840,000 (月額) 2,523,333	(総額) 87,000,000 (月額) 2,416,667			

※初期費用+過去費用+フリーレントを加味した経過月数分の家賃の総額にて算出しております。保証委託料の更新料は加味していません。



【初期費用比較】



区画	坪数	坪単価	月額賃料	内装費用	敷金	保証料	移転コスト合計
12階	127.05坪	坪37,000円	4,700,850円	0円	0円	2,820,510円	2,820,510円

通常のオフィスを
借りる場合

区画	坪数	坪単価	月額賃料	内装費用	敷金	保証料	移転コスト合計
通常	125坪	坪28,000円	3,500,000円	25,000,000円	35,000,000円	0円	60,000,000円

※通常のオフィスを借りる場合：内装費用 坪単価20万円、敷金10か月と仮定

➡5,700万円以上のコスト削減!!

【プロジェクト事例】

CIRCLES渋谷

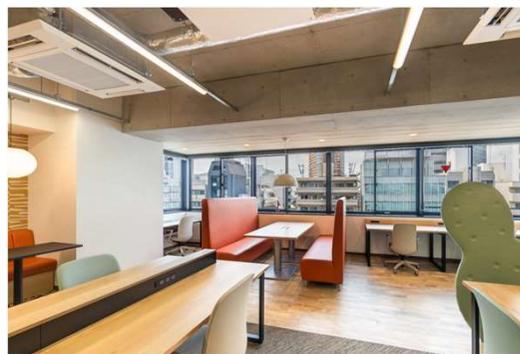


【物件概要】 CIRCLES渋谷（2023年6月竣工）

【物件住所】 渋谷区渋谷2-9-8（渋谷駅徒歩6分）

【成約賃料】 平均約36,000円/坪

◆◆
セミオーダーセットアッププランのご提案
⇒ 全フロア高単価での成約を実現



<https://www.vr-view.jp/mec/circles-shibuya/final/>

CONTENTS.1

HATARABAのミッション

CONTENTS.2

会社概要

CONTENTS.3

支援実績

SUPPORT RESULTS

CONTENTS.4

サービス紹介



スタートアップ企業から社歴の長い企業まで
幅広く支援しております!

LINE

MIXI

カオナビ

心に届く旅
阪急交通社
Direct to your heart

FUJITSU

NEWS PICKS

agnès b.

VV V-CUBE

NISSIN
日清シスコ株式会社

近畿日本ツーリスト

Chatwork

A
Arsaga Partners, Inc.
Arsaga Studio

社会と共生する樹でありたい。
SociOak
Group

LATEGRA

弁護士ドットコム

NYLE

Sparty

nohana

KAUCHE

あしたのチーム



株式会社
ミクシィ

約7,000坪
渋谷スクランブルスクエア
本社移転



株式会社
リクルート

約4,000坪
九段坂上KS
拠点集約



株式会社
阪急交通社

約1,300坪
ニューピア竹橋
サウスタワー
東京営業拠点移転



税理士法人
レガシィ

約400坪
八重洲ミッドタウン
本社移転



LINE株式会社

約6,500坪
四谷タワー
本社移転



UUUM
株式会社

約1,500坪
ミッドタウンタワー
本社移転



株式会社
フィックスターズ

約900坪
msb Tamachi
田町ステーション タワー-N
本社移転



アニエス
ベージャパン
株式会社

約250坪
新目黒東急
本社移転

取引先企業
(一部抜粋)



他多数

東京都23区 支援実績



大型物件

フロンティア目黒
フロンティアグラン西新宿
Cross Dock Harumi
リビエラ南青山

ミドルサイズ
新築物件

CIRCLESシリーズ
浜松町PREX
PMO品川（営業協力）
プレンジ代々木

セットアップ
物件

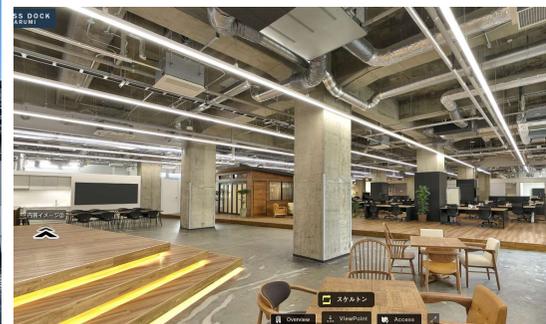
FRONTIER東日本橋
クローバー青山・ONE
グランデュオ神山町
AY代官山

シェア
オフィス

クロスオフィスシリーズ
+ OURS新宿
WAW日本橋・赤坂
WeWork（営業協力）

その他

EDGE芝4丁目
天王洲ファースト
TK第一
稲村



フロンティアグラン西新宿

住所	新宿区西新宿3-7-30
基準階	190.75坪
全募集面積	2240.72坪
業務実績	物件コンセプト決め 価格査定

CIRCLES渋谷

住所	渋谷区渋谷2-9-8
基準階	35.81坪
全募集面積	401.42坪
業務実績	竣工前からの内装セッ トアップのご提案

浜松町PREX

住所	港区芝2-2-12
基準階	69.85坪
全募集面積	698.51坪
業務実績	内装セットアップ 募集ツール提案 貸主/PM/BMの役割整理

Cross Dock Harumi

住所	中央区晴海4-7-4
基準階	371.13坪
全募集面積	2,883.24坪
実務実績	このビルならではの テナントリストアップ とアプローチ



フロンティア目黒

住所	目黒区下目黒1-7-1
基準階	456.99坪
全募集面積	2208.7坪
成約企業	(株)パスコ / 空間情報事業 統合移転

NX新宿

住所	千駄ヶ谷5-34-7
基準階	221.25坪
全募集面積	221.25坪
成約企業	ユニークビジョン(株) SNSマーケ / 拡張移転

リビエラ南青山

住所	港区南青山3-3-3
基準階	210.21坪
全募集面積	210坪+シェアオフィス
成約企業	ソーダストリーム(株) メーカー / 拡張移転

クローバー青山・ONE

住所	港区北青山1-2-3
基準階	23.62坪
全募集面積	47.24坪
成約企業	(株)リコントパートナーズ 人材 / 拡張移転

CONTENTS.1

HATARABAのミッション

CONTENTS.2

会社概要

CONTENTS.3

支援実績

CONTENTS.4

他サービス紹介

OTHER SERVICE
INTRODUCTION

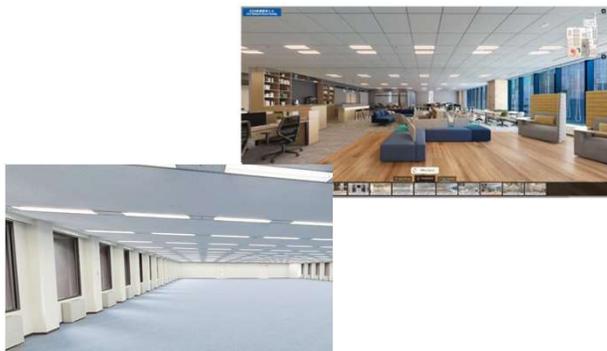


VR・CGサービス「360pict」

外観VR

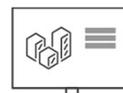


内装CG



導入企業は **150社**以上、累計制作数は **800棟**以上

内見前



WEBサイト掲載

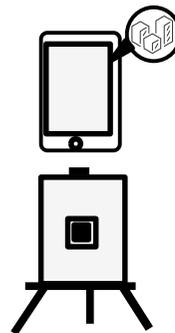


メールで情報発信



QRコードで募集資料をリッチ化

内見時



内覧時の補足資料として

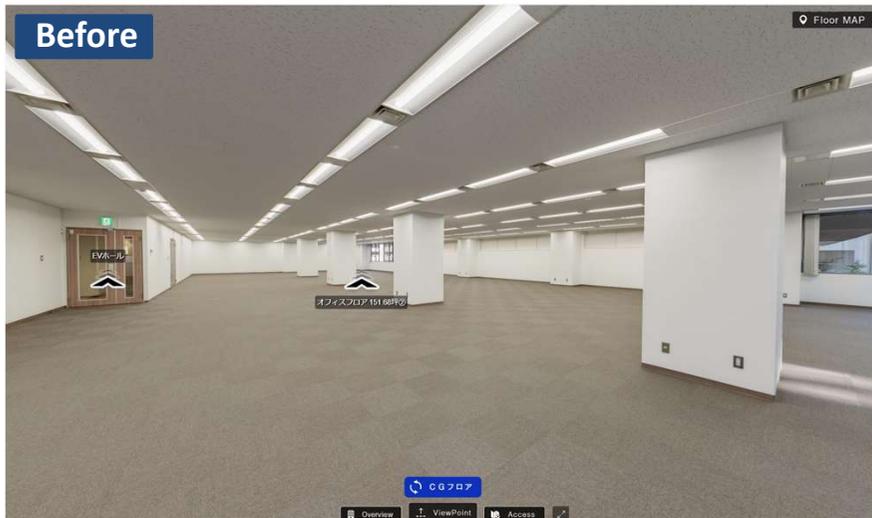
CGパネルの活用

内見後

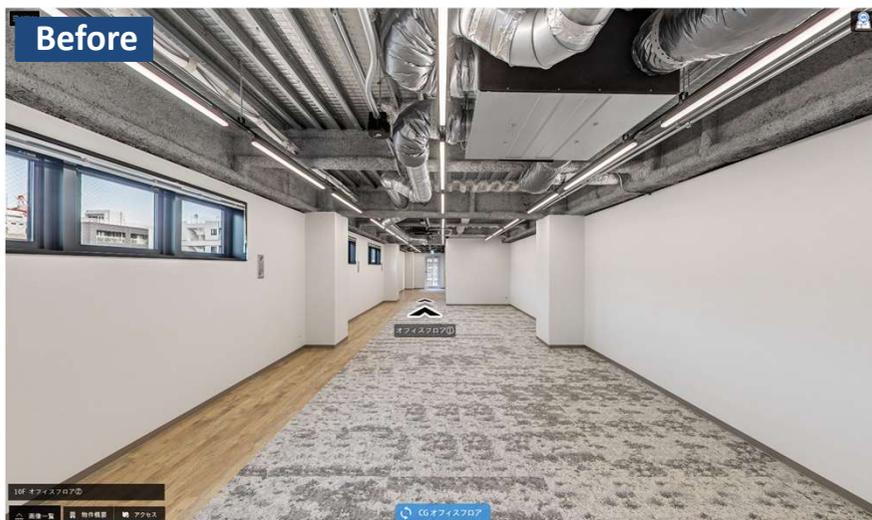
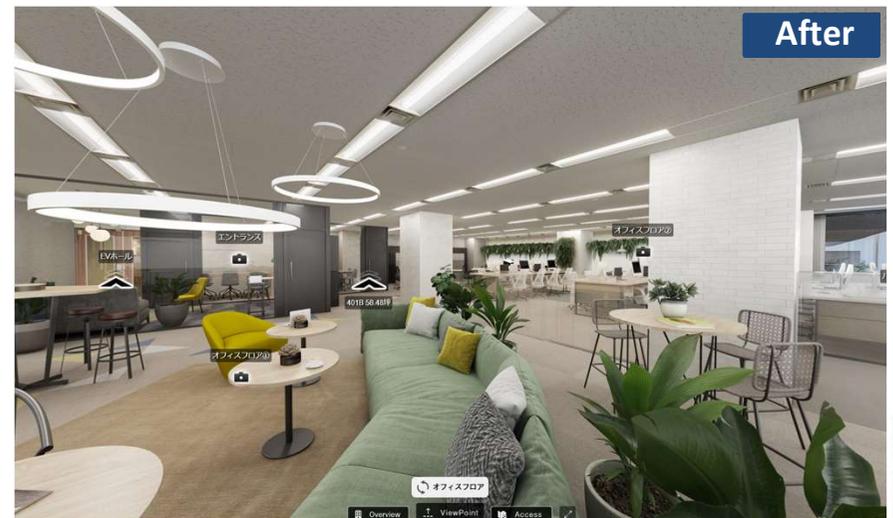


社内共有ツールとして

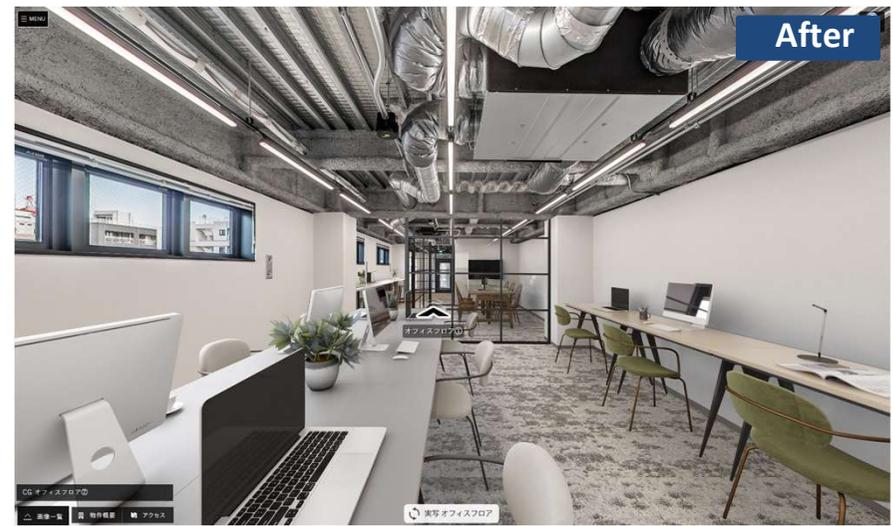
360pictサンプル事例



<https://www.vr-view.jp/sample/sample01/>



<https://www.vr-view.jp/sample/sample02/>



他提案可能なサービス

その他、リーシングに関わる様々なサービスをご提供可能です。

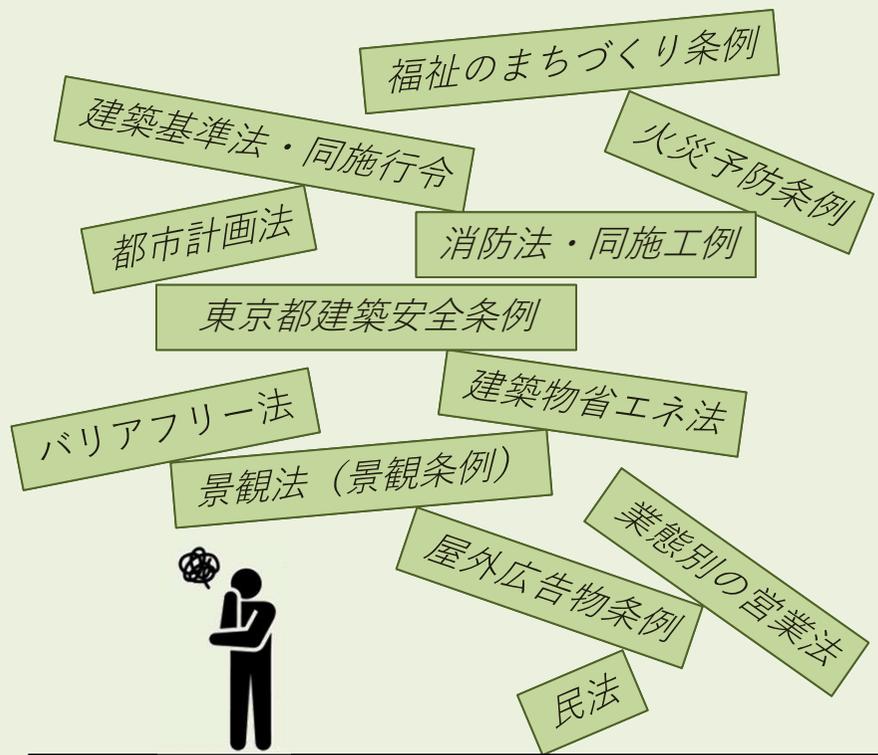
■パンフレット制作



■物件用HP制作



法適合確認サービスおよびB工事請負「イルミナ」



テナントの内装工事（入居工事、レイアウト変更等）を行う場合、左図のように多くの関連法令や条例があり、それらを遵守する必要があります。

しかし、それらの設計や工事が、これらの法規に反しないか、その確認や判定することは難しく、分からないことばかりです。



法適合確認サービスの役割と利点について

- ・ 違法な設計や工事・未届工事の予防・防止。
- ・ 災害や事故があった場合のリスク軽減。
- ・ プロに任せることで、違法の不安から解放。
- ・ 資産価値の維持（保護）に貢献。
- ・ 入居者の心理的な安心安全への寄与。



不動産プロパティマネジメント業務のDX化促進サービス「Armada」

収益向上支援

LM Leasing Management

物件別のリーシング状況および収益の可視化・予測



問い合わせ
(問合管理)



内見～申込
(営業管理)



不動産管理 効率化支援

PM Property Management

PM業務のデジタル化により業務&不動産管理を効率化。

PMレポート/ダッシュボード



テナントマイページ



契約管理



請求・入金



BM連携
検針管理



支払・発注



テナント
リレーション



シェアスペース運営支援

SS Share Space Service

サービスオフィスやビル内共用施設運営に必要なデジタルソリューションの提供



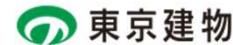
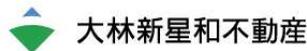
スペース
予約・課金



スマートロック
連携



Armada導入実績



効果的なリーシング活動

- ・関係会社（グラフェンユニファイ社）と協力し、ITツールを有効活用したリーシングを行います。
- ・仲介エージェント約1200人への物件情報のメール配信を定期的に行います。

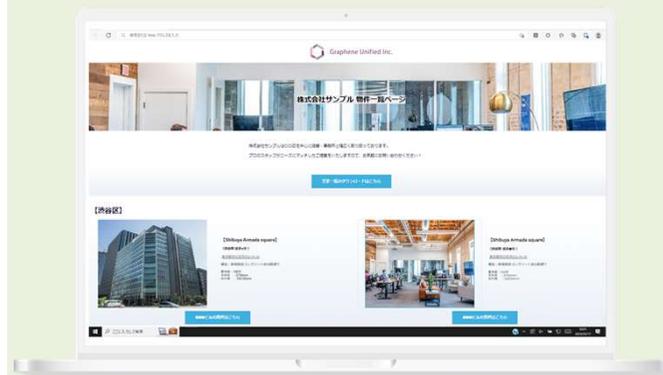
デザインされたメール配信

- デザインされたhtml形式でのメール配信を行います。
- レスポンシブデザインで画面サイズに応じて最適な表示がされます。
- 開封率やメール内ボタンのクリック数などの効果測定が可能です。



ランディングページの作成

- リーシング物件の専用WEBページを作成します。
- 仲介会社はいつでも物件の最新情報にアクセスが可能になります。





ITを駆使したテナントマネジメント

- 関係会社（グラフェンユニファイ社）と協力し、ITツールを有効活用したテナントマネジメントを行います。
- システムを利用することで、入居テナントはストレスがかけられず、PM会社とのコミュニケーションが可能です。

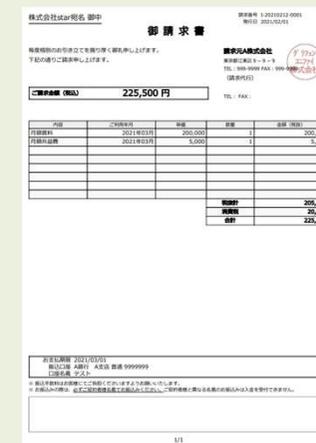
テナント専用マイページの発行

- テナント専用のマイページを生成します。
- 入居テナントはマイページから問い合わせや申請、必要書類のダウンロードが可能です。
- 担当者が不在時にも、入居者からの問合せにチームでの対応をすることが可能です



請求書の電子化

- テナントはマイページからいつでも請求書の確認やダウンロードをいただけます。
- インボイス制度に対応した請求書の発行が可能です。
- 請求書の雛形をカスタマイズすることも可能です。



- 標準的な様式でのPMレポートの出力が可能です
- 複数物件の情報は、ダッシュボード上に可視化され、一覧から個別物件情報へ遷移したり、必要な情報をエクセル出力できます

『PMレポート』をワンクリックで出力

GU原宿ビル (サンプル)

Property Management Report

2022年9月分

9-11 予算・実績・実績 (CF)

2022年9月 01日

<項目>

- 物件情報
- 稼働率、平均賃料
- レントロール
- 契約異動
- 予算収支 (CF、PL)
- 入金、未収明細
- 支出明細
- PMフィー計算
- 送金明細
- リーシングレポート
- 工事進捗 等

物件群の情報は『ダッシュボード』で可視化

物件群別	投資可能面積 (㎡)	テナント数	2022											
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
オフィス	180,000.00	10	98.1	97.3	97.6	96.1	96.2	98.3	98.1	97.4	96.2	96.4	96.5	96.0
商業施設	80,000.00	3	98.3	94.4	94.8	94.4	94.3	94.5	94.1	93.2	93.1	93.1	93.1	92.9
宿泊施設	200,000.00	4	97.1	97.1	97.1	97.1	97.1	97.1	97.1	97.1	97.1	97.1	97.1	97.1
レジデンス	60,000.00	5	95.1	95.2	95.3	95.5	95.7	95.9	96.1	96.2	96.3	96.3	96.3	96.3
合計	520,000.00	22	178.9	96.2	96.0	96.2	96.8	96.9	96.5	96.6	96.8	96.8	96.8	96.8

<項目>

- 物件別稼働率推移
- 物件別平均賃料推移
- 物件別収支一覧
- 物件別問合せ状況 等

⇒ドリルダウンで個別物件の詳細情報に遷移

オーナー様と入居希望者様のダイレクトマッチングサービス「COCOSY」

Point 1

オフィス仲介会社を挟まずに
チャットで「直接やり取り」ができる



双方のメリット

- 直接やり取りができるのでスピーディーにやり取りができる
- オーナー | テナントに直接条件交渉ができる

Point 2

オーナーが直接情報を登録しているから
リアルタイムに詳細情報を検索できる

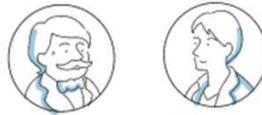
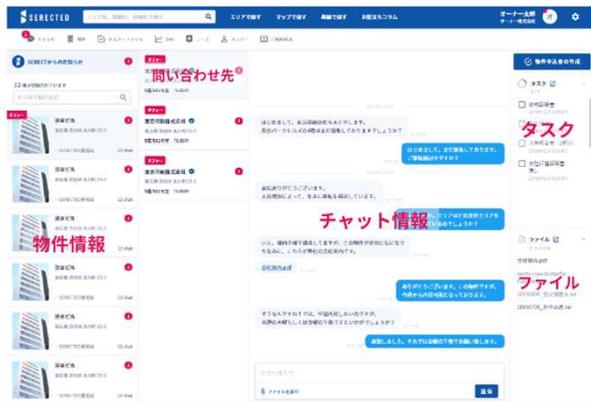


テナントのメリット

- リアルタイムに募集状況が分かる
- 「釣り物件」がない | 情報精度が高い
- 細かい情報も登録されている

Point 3

案件管理機能が充実
メンバー間でチャット/タスク/ファイルの共有ができる



双方のメリット

- 複数メンバー間で移転情報を管理できる
- 案件の進捗状況がすぐに分かる
- 提案資料がすべて管理されている
- 過去のやり取りを振り返りできる
- 移転案件のすべてを一元管理できる

Point 4

マーケティング機能が充実
移転ニーズ検索や逆オファーが可能



オーナーのメリット

- 移転ニーズを簡単に検索できる
- ニーズ検索で発見した企業に逆オファーできる
- 「待ち」ではなく「攻め」の営業ができる

導入一例



自社の居抜き・セットアップ物件検索サイト「HATARABA居抜き」

居抜きやセットアップオフィスとしてなかなか物件が浸透しない・・・

とお悩みのオーナー様や、居抜きやセットアップオフィスがどんな物件があるのか知りたいというテナント様向けの検索サイトです。

無料かつ登録不要で全ての居抜き・セットアップ情報の閲覧が可能です。

リーシングツールの一つとしても活用しています。

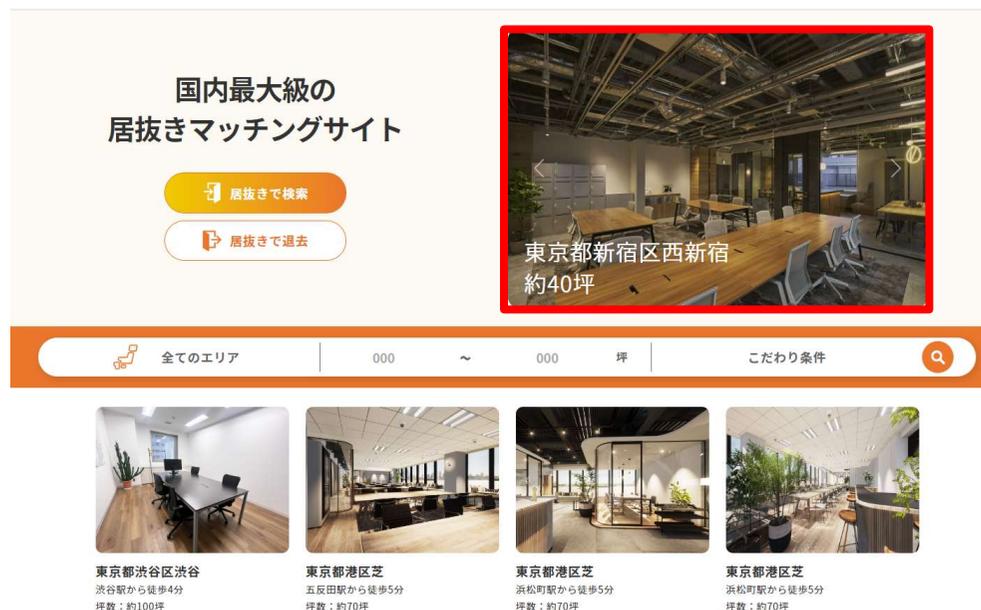
また、一番閲覧されるトップページの写真は有料オプションで掲載が可能です。

居抜きオフィス検索サイト



NEW!!

アクセス用QRコード



他提携サービス

挑む企業に、新しい保証を。

NISSHO\HO

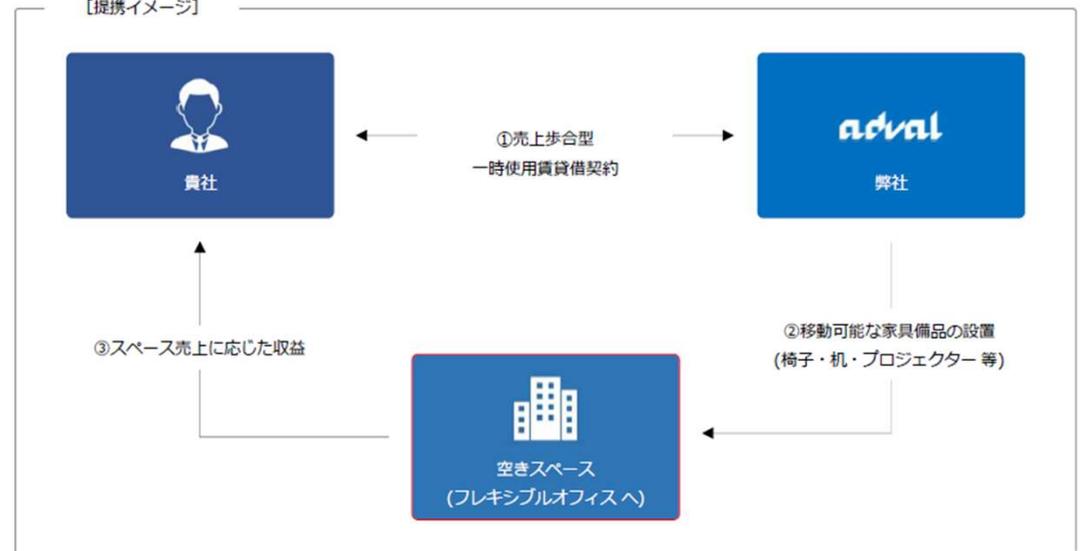


スキマレンタル
SKIMA RENTAL

<敷金半額くん概要図>



[提携イメージ]





田中 翼

チームリーダー

LM事業部の立ち上げメンバーとして、数多くのビルを早期満床にした実績を持つ。3年間の海外在住経験を持ち、外資系企業の顧客も数多く抱える。

趣味のサウナにより、いかなる試練をも乗り越えることが可能。

【担当実績】

フロンティア目黒
Cross Dock Harumi
etc.



金子 将大

営業

仲介営業としてベンチャー企業から老舗・大手企業まで、様々な案件に携わった後、LM事業部に配属。

テナント目線からのリーシング戦略の提案が可能。趣味のフットサル同様攻めの提案を得意とする。

【担当実績】

CIRCLESシリーズ
浜松町PREX
etc.



石川 航平

営業

スタートアップ企業を中心に数多くの仲介案件を完遂し2024年度LM事業部へ抜擢。

仲介営業を通して養ったスピード感と、趣味の魚釣りで培った慧眼で迅速かつ最適なリーシングプランを提供する。

【担当実績】

並木橋ビル
他オーナー様の営業代行
etc.



藤村 美紗

アシスタント

資料作成や市況調査を行うだけでなく、営業的業務全般に対応可能。

彼女の担当物件＝早期満床というジンクスを持つ。趣味の旅行で培った経験を活かし、どんな案件も臨機応変に対応する。

【担当実績】

リビエラ南青山
クローバー青山・ONE
etc.

保有施設「リトナス」

成約いただいた方限定のプレミアムコテージも保有しております。



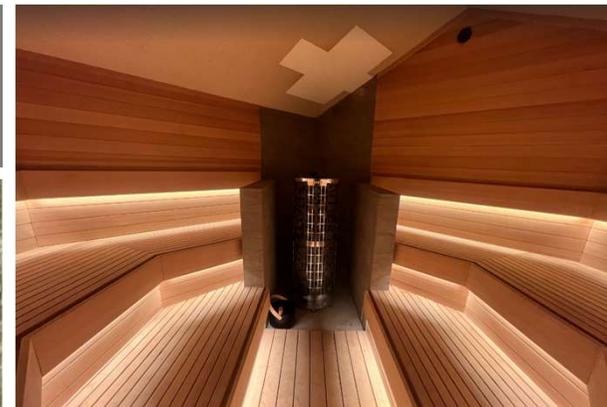
ACCESS

〒325-0303
栃木県那須郡那須町高久乙3375-1701

東北自動車道「黒磯板室IC」より
約25分

JR「那須塩原」駅より車で
約30分

※雪の期間の為、12月～3月は休業



Make The Best Choice

最良の選択肢から最善の選択をするために全力を尽くします。