

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.1

# HATARABAのミッション

OUR MISSION

CONTENTS. 2

## 会社概要

CONTENTS. 3

## 支援実績

はたらく場所を、もっとよくする。



**HATARABA**

各企業、はたらく場所の課題や理想は様々です  
みなさまにとって今より『はたらく場所を、もっとよくする。』ため  
共に考え最善のサービスを提供いたします

そして、はたらく場所の最適化を通じて  
企業の成長や課題解決に貢献し、理想的な未来を実現するために  
サポートし続けたいと考えております

*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

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

登録免許 : 宅地建物取引業  
国土交通大臣(3)第 8169 号

住所 : 【本社】 東京都渋谷区渋谷3-8-12  
渋谷第一生命ビルディング 5F

【神田支店】 東京都千代田区神田鍛冶町3-5-2  
KDX鍛冶町ビル5F

【虎ノ門支店】 東京都港区虎ノ門1-7-6  
升本ビル 3F

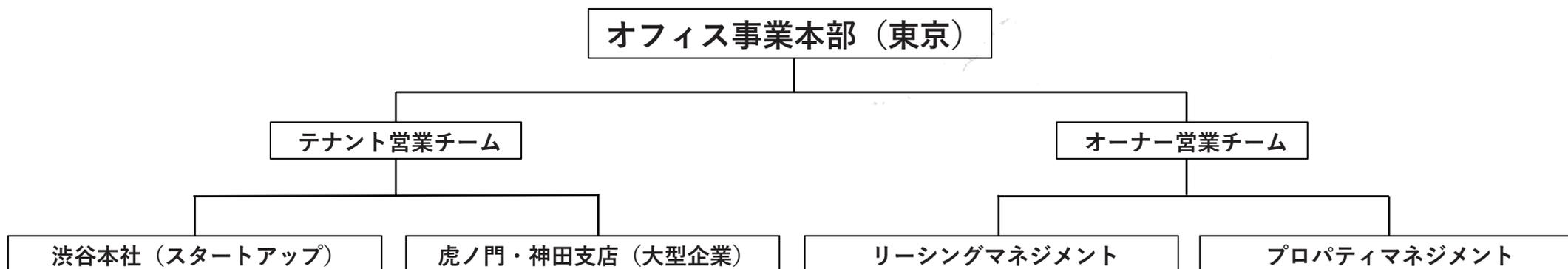
【大阪支店】 大阪府大阪市中央区備後町3-4-1  
EDGE備後町 4F

【名古屋支店】 愛知県名古屋市中区錦2-19-1  
名古屋鴻池ビル

【福岡支店】 福岡県福岡市中央区天神2-13-7  
福岡平和ビル 5F

【札幌支店】 北海道札幌市中央区北1条西3-2  
井門札幌ビル 6F

加盟団体 : 社団法人 全日本不動産協会  
社団法人 不動産保証協会





**田中 翼**

統括責任者

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もち、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】**

フロンティアグラン  
西新宿  
Cross Dock Harumi  
etc.



**金子 将大**

リーシング責任者

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】**

Tennozu Bay Tower  
CIRCLES渋谷  
浜松町PREX  
etc.



**川島 崇史**

リーシング副責任者

LM事業部や日本橋支店の立ち上げ、など幅広い業務経験を持つ。貸主、借主、両面からの視点を理解し、早期満床の最適解を提案する。

趣味の格闘技によって、精神的にも物理的にも耐強い。

**【担当実績】**

アーク芝浦  
湯島太田  
センテニアル青山  
etc.



**林 奈那子**

コンサルタント

大学時代は研究のために全てを費やし、フィンランドまで渡航。その経験で培った、調査力と分析力が強みを期待されLM事業部に配属。趣味のランニングで鍛えた持久力とスピードを活かし、満床というゴールまで一気に走り抜きたい。

**【担当実績】**

ラ・ポルト青山  
etc.



**保坂 圭吾**

コンサルタント

アルバイト時代は、周りより多く売れるための戦略を考え抜き、社員を含めた売上ランキングで全国1位を獲得した実績を持つ。

趣味のファッションにより、センスが光る提案にも期待できる。

**【担当実績】**

ReRaiMa (レライマ)  
渋谷道玄坂  
etc.

状況に合わせて物件査定から管理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!

物件取得プロセスをしっかりとサポートする5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



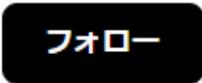
募集・契約

- ・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



物件管理

- ・入居後管理
- ・再契約の交渉
- ・賃上げの交渉
- ・B工事/B工事補佐



## ビルオーナーの収益最大化を支援！株式会社HATARABAがプロパティマネジメント事業を開始！

HATARABA 2025年5月28日 11時00分



【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

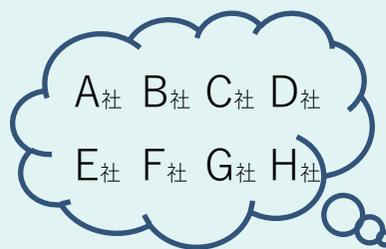
坪単価2万～3万台で  
のテナント誘致

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 / Coral Capital / East Ventures / 伊藤忠テクノロジーベンチャーズ / DNX Ventures / SMBC / インキュベイトファンド / サイバーエージェントキャピタル / グローバルブレイン / グロービスキャピタルパートナーズ / クロステックベンチャーズ / サムライインキュベート / ジャフコ / 千葉道場 / ディープコア / ニッセイキャピタル / 丸紅ベンチャーズ / 凸版ベンチャーズ / W

【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。

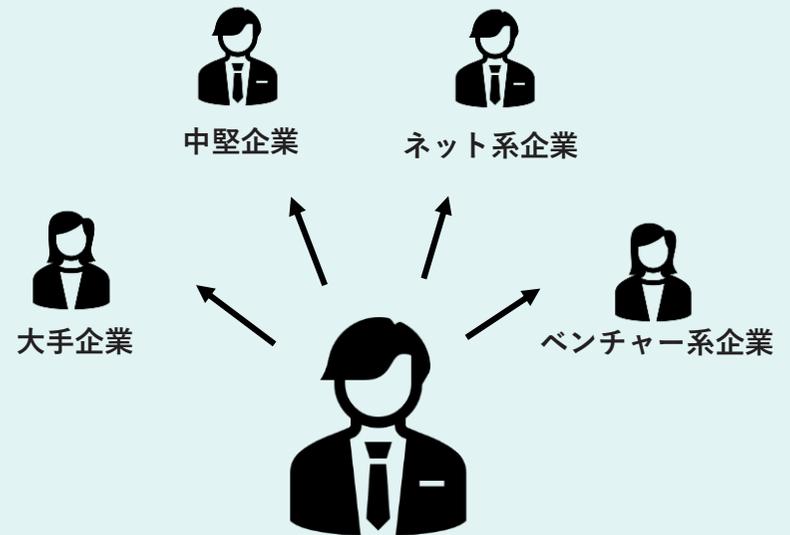


REASON  
04

## 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。



【HATARABAが選ばれる理由】

REASON  
05

## 工事の法適合確認

～入居工事や設備保守のアドバイス～

テナントの内装工事を行う際は、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。一方で、テナントから提出される図面が、法規に反しないか確認を行うには高い専門性が必要で、わからないことばかりです。必要に応じて弊社のグループ会社イルミナの主要メンバーと連携し、よりよいご提案をさせていただきます。

建築基準法

消防法

都市計画法

東京都建築安全条例

福祉のまちづくり条例

屋外広告物条例

景観法（景観条例）



REASON  
06

## 最新の賃料相場情報

～ビルの値付けや再契約交渉に活用～

テナント営業で培ったデータベースを元に、最新の賃料相場やテナント動向をご提供可能です。ビル取得前の値付け根拠から、テナント入居後の更新・再契約時の値上げ交渉等、様々なシーンで役に立ちます。



# HATARABAグループ一気通貫でサービス提供可能です



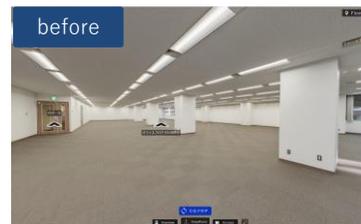
株式会社イルミナ  
バリューアップ・セットアップ工事

①ご所有不動産のバリューアップコンサルティングや工事管理を行い、



株式会社360pict  
リーシング用のCG制作

②リーシングツールをCG・VRにて提供し、



早期満床なら



株式会社HATARABA  
リーシングマネジメント事業  
プロパティマネジメント事業

③早期満床にするためのリーシングおよび入居後のプロパティマネジメント業務までグループ一丸で行います。

VR・CGサービス「360pict」

導入企業は**200社**以上、累計制作数は**1,000棟**以上

■VR 事例：SII幕張



Web・メール・紙媒体・募集版等多岐に渡ってご活用いただけます。

プロカメラマンがフルサイズの一眼レフによって撮影しています。1視点あたり50~150枚程度撮影した後に、それらをステッチング処理しハイクオリティなデータを作成します。

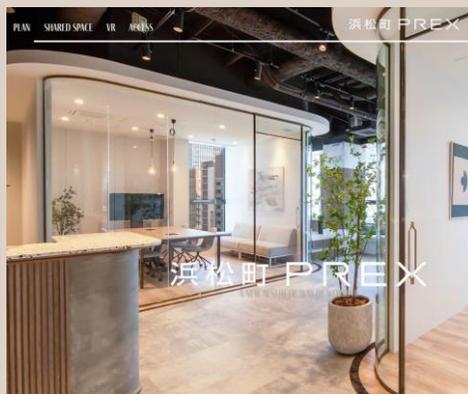
URL・QRコードにてご納品



<http://www.vr-view.jp/●●/>

■パンフレット制作

■物件用HP制作



■内装CG

イメージCG画像を作成することが可能です

Before



After



## 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



アクセス用QRコード



国内最大級の  
居抜きマッチングサイト

居抜きで検索

居抜きで退去

東京都新宿区西新宿  
約40坪

全てのエリア
000 ~ 000 坪
こだわり条件



東京都渋谷区渋谷  
渋谷駅から徒歩4分  
坪数：約100坪



東京都港区芝  
五反田駅から徒歩5分  
坪数：約70坪



東京都港区芝  
浜松町駅から徒歩5分  
坪数：約70坪



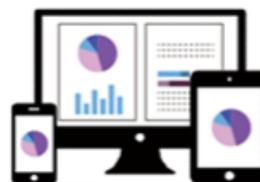
東京都港区芝  
浜松町駅から徒歩5分  
坪数：約70坪

## 工事関連事業「イルミナ」



## 不動産管理効率化ツール「グラフフェンユニファイ」

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



CONTENTS.1

## HATARABAのミッション

CONTENTS. 2

## 会社概要

CONTENTS. 3

## 支援実績

SUPPORT RESULTS



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

kaonavi

心に届く旅  
阪急交通社  
Direct to your heart

FUJITSU

Demaecan

UZABASE

agnès b.

V-CUBE

近畿日本ツーリスト

Chatwork

PIVOT

Findstar  
GROUP

NISSIN  
日清シスコ株式会社

弁護士ドットコム

SmartNews

NYLE

Arsaga Partners, Inc.  
Arsaga Studio

KAUCHE

UPSIDER

他多数



渋谷スクランブル  
スクエア

約7,000坪



四谷タワー

約6,500坪



恵比寿ガーデン  
プレイス

- ①約880坪
- ②約450坪
- ③約280坪
- ④約150坪×2件
- ⑤約130坪×2件



TOFROM  
YAESU TOWER

約2,000坪



JR新宿  
ミライナタワー

- ①約6,000坪
- ②約700坪



九段坂上KS

約4,000坪



ミッドタウン  
タワー

約1,500坪



The  
Linkpillar II

約1,100坪

取引先企業

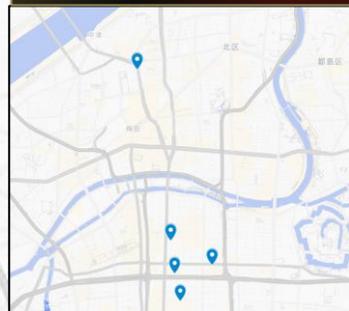
(一部抜粋)



他多数

東京都23区 支援実績

大阪 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  
Tennozu Bay Tower

ミドルサイズ  
新築物件

CIRCLESシリーズ  
浜松町PREX  
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シリーズ  
WAWシリーズ  
12KANDA

管理物件

グランドネス渋谷 (25坪×4フロア)  
AY代官山 (25坪×3フロア)  
GS EBISU (25坪×3フロア)  
IBIS SENDAGAYA (40坪×4フロア)



### 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

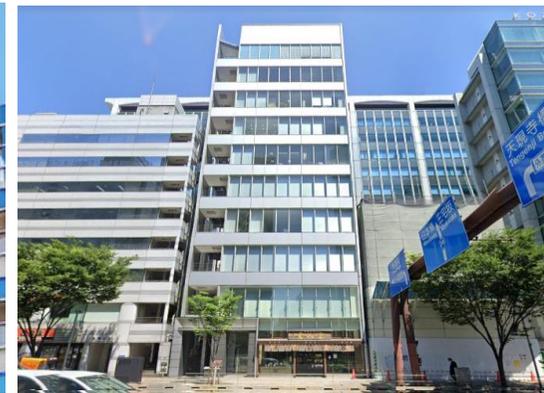
住所	渋谷区渋谷2-9-8
基準階	34.55坪
全募集面積	359.18坪
業務実績	竣工前からの内装セッ トアップのご提案

### 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
業務実績	コロナ期間中の1棟物件リーシング

### Tennozu Bay Tower

住所	品川区東品川2-3-12
基準階	284.14坪
全募集面積	1723.99坪
業務実績	周辺相場よりも高く決めるためのアドバイス・リーシング

### 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
業務実績	シェアオフィスの設計およびビル全体のリーシング

### 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
業務実績	セットアップアドバイスおよびリーシング

## 【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/final/>

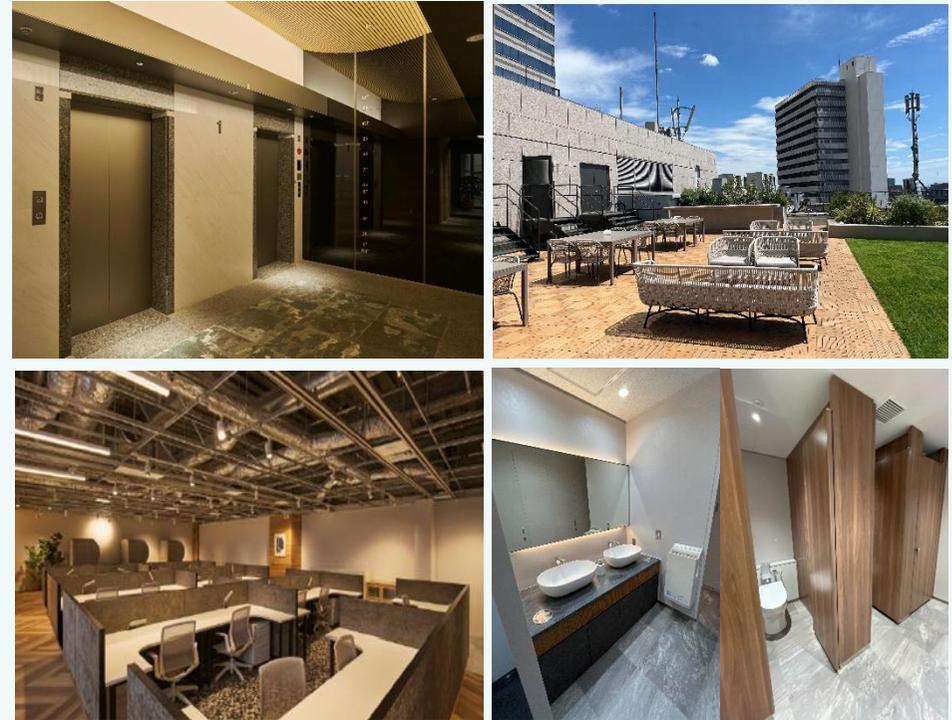
## 【プロジェクト事例】

### フロンティアグラン西新宿

# Before



# After



# 【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	フロンティアグラン西新宿	他セットアップオフィス	一般オフィス
敷金	賃料の2か月分 9,800,000	賃料の0か月分 0	賃料の0か月分 0	賃料の12か月分 39,600,000
保証委託料	賃料の0か月分 0	賃料の0.6か月分 2,590,000	賃料の0.6か月分 2,520,000	賃料の0か月分 0
礼金・事務手数料等	賃料の0か月分 0	賃料の0か月分 0	賃料の0か月分 0	賃料の0か月分 0
工事・什器購入費用	坪1万円想定 700,000	坪2.5万円想定 3,200,000	坪2.5万円想定 3,800,000	坪25万円想定 37,500,000
初期費用合計 (敷金除く)	合計 700,000	合計 5,790,000	合計 6,320,000	合計 37,500,000
初期費用合計	合計 10,500,000	合計 5,790,000	合計 6,320,000	合計 77,100,000
賃料	坪数 70.00 坪単価 70,000 月額賃料 4,900,000	坪数 127.05 坪単価 34,000 月額賃料 4,319,700	坪数 150.00 坪単価 28,000 月額賃料 4,200,000	坪数 150.00 坪単価 22,000 月額賃料 3,300,000
水光熱費	賃料込 0	従量課金 (概算) 85,000	従量課金 (概算) 150,000	従量課金 (概算) 150,000
清掃費	賃料込 0	別途契約 151,200	別途契約 (概算) 150,000	別途契約 (概算) 150,000
通信費	賃料込 0	別途契約 (概算) 85,000	別途契約 (概算) 85,000	別途契約 (概算) 85,000
ランニングコスト	合計 4,900,000	合計 4,640,900	合計 4,585,000	合計 3,685,000
フリーレント	賃料の0か月分 0	賃料の6か月分 -25,918,200	賃料の6か月分 -25,200,000	賃料の6か月分 -15,840,000
退去費用費用合計	坪0万円想定 0	坪6.5万円想定 8,300,000	坪8万円想定 12,000,000	坪10万円想定 15,000,000
※退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	59,500,000	43,862,600	48,140,000	80,880,000
当初24ヶ月総額	118,300,000	99,553,400	103,160,000	125,100,000
当初36ヶ月総額	177,100,000	155,244,200	158,180,000	169,320,000
当初48ヶ月総額	235,900,000	210,935,000	213,200,000	213,540,000
当初60ヶ月総額	294,700,000	266,625,800	268,220,000	257,760,000

※初期費用+退去費用+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おりません。



### 【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



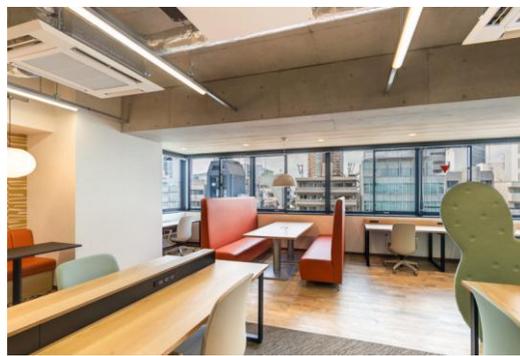
【物件概要】 CIRCLES渋谷（2023年6月竣工）

【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



## 【プロジェクト事例】

### 岡崎ビル 再契約値上げ交渉



【物件概要】 岡崎ビル（1963年1月竣工）

【物件住所】 渋谷区渋谷2-14-13（渋谷駅徒歩6分）

- ・（低中層階）建替延期による再契約時の値上げ交渉  
⇒ 平均10,000円/坪から平均14,000円/坪へ上昇
- ・（高層階）リノベーション工事後のリーシング  
⇒ 平均18,000円/坪へ上昇



HATARABAリーシング・プロパティマネジメントチームは、

「居てくれてありがとう」

と関係者に思われるような存在を目指します。