2026 年 3 月 12 日

各位

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

肥料メーカー　片倉コープアグリの渋谷新築ビルにて、有力テナント誘致と安定運営を支援

「マスターリース（空室保証型）」と「竣工前支援」により、長期安定収入と不動産価値の最大化を実現

～渋谷エリアの特性を活かした高単価賃料での賃貸を実現～

三菱地所リアルエステートサービス株式会社（本社：東京都千代田区大手町 1-9-2、代表取締役社長：清水　秀一）は、国内トップクラスの肥料メーカーである片倉コープアグリ株式会社（以下、片倉コープアグリ）が東京・渋谷の一等地に開発した新築ビル「KCA SHIBUYA bldg.」において、竣工前プロパティマネジメントおよびマスターリース（空室保証型）を受託いたしました。

本プロジェクトにおいて片倉コープアグリは、戦前から継承されてきた土地を等価交換し、100 年に一度と言われる大規模再開発が進む渋谷エリアに、新たな土地を取得し、ビルの新築を計画されていました。当社は企画段階から、リーシング計画や建物管理・工事業務計画の策定を一括してサポート。その結果、渋谷を代表する有力テナントの誘致を実現し、不動産価値の最大化に大きく貢献いたしました。



IT IMAGING

少人数体制での「収益基盤の確立」と「空室リスク回避」を両立

今回のプロジェクトの背景には、片倉コープアグリが本業を支える不動産賃貸事業において「安定した収益基盤の確立」を最優先課題として掲げていたことが挙げられます 。渋谷駅徒歩 2 分という好立地での計画にあたり、同社は少人数体制での運営を維持しながら、長期的な空室リスクを回避し、かつ資産価値を最大限に引き出すことのできるパートナーを必要としていました。

マーケット分析に基づき店舗エリアを 3 階まで拡張し資産価値を最大化

これに対し当社は、まず 10 年以上の長期契約を前提とした「空室保証型マスターリース」を提案しました。これはマーケットの変動に左右されない固定賃料を保証すると同時に、賃料が上振れした際の収益分配スキームも導入することで、安定性と収益性を両立させるハイブリッドな仕組みです。

さらに、不動産価値の最大化に向けた「竣工前支援業務」を提案しました。渋谷エリアの店舗およびオフィス賃料データを詳細に分析した結果、当初の計画を変更し、店舗エリアを 3 階まで拡張するプランを策定しました。この提案は、内部連結等の仕様変更を伴いましたが、テナント誘致における優位性を生み出し、結果として高単価賃料での賃貸を実現しました。

専門組織による竣工前支援がもたらした、テナント視点のビル構築

また、当社独自のコンストラクションマネジメントの知見を活かし、設計定例会への参加や建物管理・工事業務計画の策定を一括してサポートしました。設計段階から、実際にビルを利用するテナントの目線で細部の仕様決定まで伴走することで、より競争力の高いオフィスビルの構築を支援しています。

片倉コープアグリ 総務本部長 兼 総務部長 兼 不動産事業部長 髙野 幸一 氏は「当初、新築ビルのフロア構成は 1 階から 2 階を一体利用できる店舗、3 階から 11 階を事務所とする計画でした。しかし、都の条例による駐車施設の附置義務が影響し、1 階の床面積が十分に確保できないことが判明しました。その際、三菱地所リアルから店舗エリアを 3 階まで拡張するご提案をいただきました。内部連結する追加工事費の発生に多少の懸念がありましたが、最終的にテナント様の誘致が順調に進みました。こうした成果を拝見した際に、三菱地所リアルの企画力及び実行力の高さに感心いたしました。」と述べています。

今後も当社は、多様化かつ高度化するオフィスニーズに対し、クライアントのニーズに沿ったサービスの充実に努めてまいります。

＜本件に関するお問い合わせ先＞

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

担当：総務部広報室　田中・武田　　TEL：03-3510-3110

＜お客さまからのお問い合わせ先＞

担当：ビル受託営業部　　中上・吉川　　TEL：03-3510-8164



IT IMAGING

【KCA SHIBUYA bldg.概要】
所在地：東京都渋谷区神南一丁目 22 番 1 号
構　造：鉄骨造、一部 CFT 造
竣工日：2025 年 8 月
規　模：地上 11 階／地下 1 階
延床面積：3,152.11 ㎡（約 953.51 坪）
交　通：JR 山手線・埼京線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、
東急東横線・田園都市線、京王井の頭線「渋谷」駅　徒歩 2 分

三菱地所リアルエステートサービスの主な業務内容：
・竣工前業務支援（リーシング計画、建物管理・工事業務計画等）
・空室保証型マスターリース
・プロパティマネジメント業務
三菱地所リアルエステートサービスプロジェクト担当者：
中上　暁雄、吉川　亮佑

【片倉コープアグリ概要】
社　名：片倉コープアグリ株式会社
資本金：4,214 百万円
設　立：1920 年 3 月 14 日
事業内容：肥料・化学品の開発、製造、販売
本　社　：東京都千代田区九段北一丁目 8 番 10 号　住友不動産九段ビル 15 階
HP：　https://www.katakuraco-op.com/

【三菱地所リアルエステートサービス概要】
商　号：三菱地所リアルエステートサービス株式会社
資本金：24 億円
設　立：1972 年 12 月 20 日
事業内容：不動産の仲介・コンサルティング・賃貸事業 ・鑑定等
本　社：東京都千代田区大手町一丁目 9 番 2 号　大手町フィナンシャルシティ グランキューブ 11 階
許認可：宅地建物取引業者免許 国土交通大臣免許（14）第 1512 号
不動産鑑定業者登録 国土交通大臣登録（2）第 292 号
一級建築士事務所登録 東京都知事登録第 47794 号
HP：　https://www.mecyes.co.jp/