

副業収益 +  $\alpha$ 

## 新興出版社啓林館 | 東大前HIRAKU GATE

何かが生まれる期待感  
ハイスペック事業創造拠点

曾川 誉章 氏  
代表取締役

立地特性フル活用した建て替え計画  
社員とスタートアップの交流に期待

検定教科書や児童向け教育出版物などを発行する新興出版社啓林館は、自社のオフィスおよびスタートアップ企業向けのオフィスやウェットラボなどを備えた「東大前HIRAKU GATE（ヒラクゲート）」（東京都文京区）を開発、2023年8月に竣工した。

開発地にはもともと東京支社の社屋があり、耐震性や居住性に問題を抱えていたため建て替え計画が存在していた。同社は建て替えと合わせ、賃貸区画も設けて不動産収益を獲得する意向をもっていた。

「マンションやスーパーマーケットなどを併設する提案を受けたが、どれも面白くないと思った。そのうえですぐそばにある東京大学と連携して教育や研究をテーマにした企画とすれば不動産価値を最大化できると考えた」。そう話すのは、代表取締役の曾川誉章氏である。

東大では、学内発のスタートアップ企業が使用するオフィスやウェットラボなどの機能が不足していたという。新興出版社啓林館は関係者と折衝を重ね、ラボの機能を盛り込んだビルへの建て替えを決断した。竣工前の2023年6月には、東大および東大100%出資のベンチャーキャピタルである東京大学協創プラットフォーム開発（東大IPC）と、スタートアップ支援活動に関する基本協定を締

結した。

またスタートアップ企業の取り込みは自社の新規事業創造への期待もこめられている。同社は小中高の教科書で一定の市場シェアを占めているが、少子化で事業の将来性には懸念がある。そのなかで社員がテナントのスタートアップ企業と交流すると、事業創造につながり、賃料収入にとどまらないメリットがあると考えた。

コワーキングスペースは  
ベンチャーキャピタルと運営

東大前HIRAKU GATEの施設の中身をみていくと、ウェットラボは計9区画用意。給排水・吸排気機能、耐薬・耐荷重500kgのフロア、動力200Vを含めた大容量電源などを備え、物理的封じ込めP2の実験に対応している。

「実は東大からウェットラボの要望が出たとき、図面はある程度完成していたが急遽変更、3フロア・9区画設置することとなった」（曾川氏）。

ウェットラボ以外では一般的な専有オフィスに加え、コワーキングスペースや会議室、動画配信対応のスタジオを用意。うちコワーキングスペースと少人数向け専有オフィス5区画は、「1stRound BASE 東大前 HIRAKU GATE」として、東大IPCの推薦を受けたスタートアップが入居する。同社の投資先や起業支援プログラム採択先の企業がコワーキング



### 東大前HiRAKU GATE

地下1階地上10階建て、延床面積5,820.77㎡。  
安藤忠雄建築研究所が設計を担当 撮影：小川重雄



coworkingスペースには壁一面に広がる書架を用意



シード・アーリー企業向けの少人数対応什器付きオフィス。面積は25.7~49.9㎡

スペースを無償利用できるほか、専有オフィスに特別価格で入居できる。

### ウェットラボ中心に高稼働 最上階は戦略的に空室状態

東大IPCに賃貸している区画以外の専有オフィスおよびウェットラボは、契約ベースで9割の稼働率を示している。賃料の高いウェットラボから先に埋まったそうで、都心部におけるラボオフィスへのニーズの高さがうかがえる。

リーシングは東大の推薦を受けたスタートアップ企業を対象に実施。「設立から一定年数経過した経営状態がしっかりしている企業を推薦してもらい、収益面のリスクを抑えた。加えて東大IPCへ賃貸する区画に設立間もない企業を呼び込むことで、リスクを抑えつつ入居

企業の多様性を生み出している」（曾川氏）。

賃料については東大校内施設と同等の条件で、ウェットラボ設置に伴うコスト増をふまえると抑え目な水準だという。

2024年4月時点では、最上階の10階ワンフロアのみが空室となっている。同氏によると「新たなスタートアップ企業ではなく、大企業の研究ラボのように入居中のスタートアップ企業とのコラボレーションが期待できる機能を入れたい。またこの区画は賃料を当社独自に設定できるため、戦略的にリーシングを急いでいない」とのこと。物件全体の事業計画も10階は空室の想定で立てているそうだ。

東大前HiRAKU GATEの開発にあたっては、竣工前PMおよび竣工後のマスターリース、PMを丸紅リアルエス

テートマネジメント（MREM）に委託した。新興出版社啓林館は不動産関連業務の委託先選定にあたり5社が参加するコンペを実施したが、オフィスでのリーシング実績やシェアオフィスの運営経験を評価してMREMに決めた。

### さらなる不動産事業にも関心

今後について新興出版社啓林館は、入居しているスタートアップ企業を支援する試みをより深めたい考え。また東大前HiRAKU GATEで培ったノウハウを活かし、教育や研究をテーマとした不動産事業を展開しても面白そうだとする。「東大がもつリソースを最大限活かしつつ、本業と同じように日本の未来を切り拓く役割を果たしていけたら」と曾川氏は抱負を語っている。