

株式会社Mio

株式会社Mioは床暖房の販売、施工を手掛ける武蔵野総業の新規事業としてスタートした。武蔵野総業創業者の長男で社長を務める太田昇一朗氏をリーダーに事業は順調に拡大を続けている。大宮、浦和、川口で6拠点のレンタルオフィス「Mioオフィス」を展開しているほか、貸会議室を運営する「埼玉カンファレンスセンター」を通じて積極的な顧客開拓を進める。

兄弟で役割を分担する

株式会社Mioは、床暖房の販売と施工を手掛ける武蔵野総業（さいたま市西区）の兄弟会社として知られる。武蔵野総業の創業者で現会長の太田昇氏の長男、太田昇一朗氏がMioの社長、次男、太田昇文氏が武蔵野総業の社長を務めている。学校卒業後、兄、昇一朗氏は会計事務所、弟、昇文氏は建設関連の仕事に就いていたが、その後2人は家業である武蔵野総業に転職する。昇文氏が武蔵野総業を継承し、一方の昇一朗氏は、新規事業として始めたレンタルオフィス事業を成長させる役割を担う形で、兄弟で分担を決めた。

武里団地の一室で起業

Mioの母体である武蔵野総業は、1976年8月5日、太田昇氏が28歳の時結婚したばかりの妻と床暖房の販売と施工を行う古河電工の代理店として、武里団地（春日部市）の自宅一室で起業した。

今でこそ施工実績10,000社を超え、埼玉スタジアム2002や明治神宮などの施設を施工した実績を持つ同社であるが、設立時、昇氏には信用も担保もなく、貸事務所を借りることもできず、やむなく団地で独立した。昇氏の妻が会社の電話番号をしていたが仕事を頼みにくる業者の中には、団地の一室に

事務所を構えて商売する様子を見て“あの会社は大丈夫なのか”と訝しがられたことは一度や二度ではなく、昇氏は事業を軌道に乗せるまで大変な苦労を経験した。同社がレンタルオフィス事業に乗り出したのはそうした自身の辛い経験が原動力になっている。昇氏は自身の経験を元に、これから会社を起こす人たちを支援したいという気持ちから、1989年にレンタルオフィス事業を社内に立ち上げた。当時はまだ、レンタルオフィスやインキュベーションという言葉もない時代に同年、南与野に自社ビルを建築、建物の2階、3階を貸事務所として貸出したのが始まりであった。ちなみに“Mio”は、武蔵野総業のインキュベーションオフィスの頭文字を取って名付けた。

レンタルオフィス事業の多店舗展開に乗り出す

武蔵野総業は社内にレンタルオフィス事業部を立ち上げたものの、しばらくは先行事例も少なく、手探りの状況が続いていた。風向きが変わったのは、2003年、埼玉県知事に上田清司氏が当選し、創業ベンチャー支援に注力するようになったことだ。埼玉県内にも起業ブームが巻き起こり、次第に小規模サイズのオフィス需要が高まり始めた。時代の風に乗る形で武蔵野総業もレンタルオフィスの多店舗展開に乗り出した。その先頭に立ったのがMio社長



Mio オフィス

Mio 大宮西口駅前



の太田昇一朗氏である。2004年10月、昇一朗氏は武蔵野総業に入社、レンタルオフィス事業を担当する。その時のレンタルオフィス事業部の年商は6,000万円程度で、そこから先代と二人三脚で小さく生んで大きく育てるといったチャレンジが始まった。

レンタルオフィスと貸会議室を両輪に事業展開

Mioのビジネスモデルは、レンタルオフィスの提供に加えて、貸会議室の提供を、別会社「埼玉カンファレンスセンター」を通じて行っていることだ。Mioの施設内にある貸会議室を埼玉カンファレンスセンターに貸出し、さらに、利用する客も探す。貸会議室のビジネスは、埼玉県内に民間の貸会議室が少ないという点に着眼したものだが、もう1つは「これからの時代、自社で会議室を持つ企業は減ってくると考えている。我々は、自分の会社の会議室代わ

りに使っていただけるようにしていきたい」と事業の狙いについて太田社長は話す。そのため、同社の特徴として、4名用～といった小規模な会場を持つことがあげられ、1,500円/時間～と、気軽に使える料金設定になっている。

もちろん従来の貸会議室と同様に、50名～100名用という会場も備えている。セミナーやイベントで使うことができるほか、週や月単位での貸切にも対応する。現在は、新入社員研修や数ヶ月単位のプロジェクトチーム用ワークスペースとして使われている。

会議室を利用するのに契約は不要で、Web上で予約から決済まで完結するシステムを用意している。Mioのオフィスを借りていなくても会議室は使えるビジネスモデルの展開に注力している。「実際のニーズも会議室だけを利用の方が圧倒的に多い」（太田社長）。



Mio オフィス

Mio 浦和

ロイヤルパインズホテル浦和の
地下1階にレンタルオフィスと
貸会議室を構える



現在、埼玉カンファレンスセンターが運用している貸会議室は約30会場。「早い段階で100、200に増やしていきたい。今後は大宮・浦和を中心に、県内全域に事業を展開していく」と鼻息は荒い。

創業50年を機に東武線沿線の攻略に乗り出す

現在、MioはJR北与野駅前にある「新都心ビジネス交流プラザ」内に本社を構える。本プラザは、埼玉県、さいたま市等が共同で運営する拠点で、建物の5階から9階の5フロアをレンタルオフィス「Mio 新都心」として運営している。利用企業数は約100社で、Mio 新都心の利用者を含めて、Mio 全体の利用数は約300社に及ぶ。レンタルオフィス事業については、これまで大宮、浦和、川口とオフィスエリアとして成立する京浜東北線沿線の県の中央エリアを中心に攻略してきた。

今年3月には、6拠点目となるレンタルオフィス「Mio 大宮西口駅前」をオープンした。順調に展開を進める中、同社は新たに2025年8月5日、東武線春日部駅東口の近くに新規レンタルオフィスの出店計画を進める。春日部は太田社長の父で、武蔵野総業の創業者である太田昇氏が1976年に創業した地でもある。翌2026年は創業から50年を迎え、そのタイミングに合わせて創業の地に戻り、事業を展開する。さらに今後は東武線沿線に展開し、県東部地区を攻略していく予定だ。

Mio のビジネスの特徴

Mioのレンタルオフィスを利用する企業は各種各様である。大宮地区のオフィスの場合、地元企業以外に都内企業をはじめ、東北や関西の企業も利用している。大宮は北関東の中心地であり、東日本の玄関口でもある。新幹線を利用して各地にビジネスに出かけるのに大宮は最適である。そのため県外企業に関しては、製造業やサービス業の支店、営業所としての利用が増えている。

全体の利用者としては、IT事業者と行政書士、社労士などの士業が多くを占める。同社の特徴の1つは、利用者の回転率が低いことだ。回転率が低いと聞くと、マイナスのイメージを持つかもしれないが、入居年数が長く、定着率が高いことを意味している。地道な同社の取組みが利用者に評価されていることを示す1つの表れである。もう1つの特徴は部屋のサイズが豊富であること。レンタルオフィス事業者では、収益率を高めるために1、2名利用のニーズを念頭に小規模サイズの部屋を多く用意しているケースが一般的だ。そのため利用者は、事業規模が大きくなるとレンタルオフィスから出ざるを得ないという事情を抱えている。Mioはそうした需要の変化を見越して、利用者の事業の拡大

に合わせて、広い部屋にステップアップできる多様な部屋サイズを用意している。

レンタルオフィスの場合、部屋が広くなればなるほど収益率が低くなるが、Mioは敢えてそのデメリットを念頭に置いたビジネスモデルに注力しており、その点が他社との戦略の違いになっている。

また同社が力を入れているのが受付サービスである。人件費高騰や人手不足が強まる中、レンタルオフィスやコワーキングスペースでは、受付が常駐している施設は少ないという。それに対してMioは、完全有人サービスを提供し強化している。受付には経験豊富なベテランスタッフを配置している。利用者が外出先から帰ってきた時、ホッとしていただけよう、さりげない気配りや環境づくりにも力を入れている。受付が常駐することで、レンタルオフィス利用者の不在時に届けられた荷物を預かり、帰宅時に渡している。太田社長は「豪華な内装や、エネルギーで活気あるオフィス、というよりも、堅実かつお客様にホッとしていただけのようなオフィスづくりをしていきたい」と話す。

5年後、10拠点を目指す

太田社長は現在46歳になる。経営者としてこれから本格軌道に乗る時期を迎えるが、今後の目標については、「現在のレンタルオフィスの利用企業は、約300社。5年以内には、県内で10拠点、利用企業500社を達成したい」と抱負を語る。

また、5年前から手掛けている貸会議室事業を成



長させ、さらには35年間のオフィス運営の経験やノウハウを生かし、新規事業にも取り組んでいくつもりだ。そのうちのひとつに、宿泊施設の運営を掲げる。これまで同社は、企業の新入社員研修の受け入れなど、多くの研修事業のサポートを担ってきたが、研修に参加する人のための宿泊施設を同社が紹介してきた。自社で宿泊施設を持っていれば、一気に通貫でビジネスが展開できる。太田社長は研修施設と一体型になったホテルをイメージしており、まずは大宮で研修施設を運営したいと考えている。

順調に成長を続ける中で、人材育成も課題の1つだ。「一般の職層はかなり充実し、誇れるスタッフが揃ってきた。ただ中間管理職層が弱い。まずは、部長、課長になれるような人を育てていくことが大事」（太田社長）。成長に従って組織を最適に構築させ充実させていきたいと日々、腐心している。成長を続けるMioの事業戦略から目が離せない。

企業概要

株式会社 Mio

代表取締役：太田 昇一郎

創業：1976年8月

事業内容：レンタルオフィス・貸会議室運営、
貸事務所運営・紹介事業

本社：さいたま市中央区上落合 2-3-2

新都心ビジネス交流プラザ 5F

電話番号：048-859-3330

取引店：浦和支店



レンタルオフィス事業の発祥となった旧本社