

報道関係各位

三菱地所レジデンス株式会社
株式会社メックecoライフ

築年数の経過した中小ビルを再生する「Reビル事業」 第3号物件
「ザ・パークレックス 小網町ビル」リノベーション完了
～ “Workspace as Living room” をテーマに「暮らすように働くオフィス空間」を提案～

三菱地所レジデンス株式会社は、2014年5月より、築年数の経過した中小ビルを再生して賃貸する「Reビル事業(中小ビルリノベーション賃貸事業)」に取り組んでいますが、今般、第3号物件「ザ・パークレックス 小網町ビル」のリノベーションが完了しました。

Reビル事業では、築年数の経過等により競争力が低下し、継続的運営が困難となっている中小事務所ビルを一括賃借。子会社である株式会社メックecoライフの企画協力、並びにリノベーション物件サイトのパイオニアである「東京R不動産」との連携のもと、耐震補強工事やリノベーション工事によるバリューアップで再生を図り、賃貸物件として供給します。既存ストックを有効活用し良質な執務空間・住空間を提供するとともに、供給するエリアの活性化を目指しています。

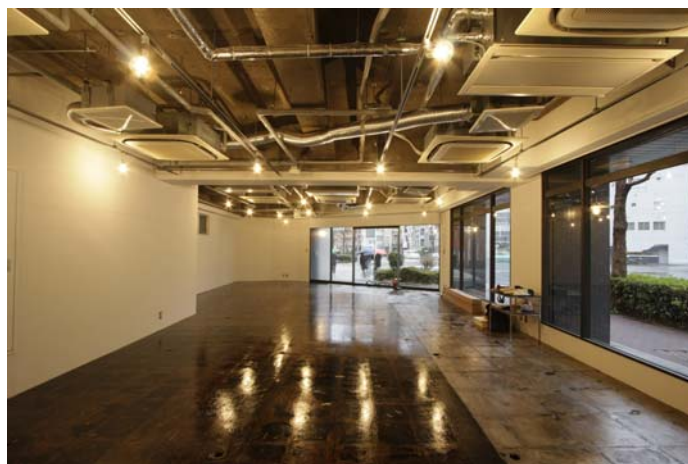
今般、中央区日本橋小網町においてリノベーションが完了した本事業の第3号物件「ザ・パークレックス 小網町ビル」では、“Workspace as Living room”をテーマに「暮らすように働くオフィス空間」を実現すべく、「キッチンフロア」、「リビングフロア」、「サンルームフロア」の異なる仕様の3フロアを用意しました。良質な住まいを継続的に供給してきたデベロッパーとしての見地から、住宅の要素を取り入れた新しいオフィス空間を提案しています。

また、本物件の上階3フロアは、新築分譲マンションの「セレクトプラン」のように、提案している3つのフロアタイプの中からテナントがセレクトできる試みを導入し、オフィスのリーシング面においても住宅の要素を新たに取り入れています。

今後、Reビル事業で3年間で計15棟、5年間で計30棟の事業規模を目指し、既存ストックの有効活用という社会的要請に応えた多角的な事業展開を図って参ります。



▲リノベーション前 (1階)



▲リノベーション後 (1階)

■「ザ・パークレックス 小網町ビル」概要

所在地：中央区日本橋小網町11-8（住居表示）

敷地面積：171.33㎡（51.82坪）

延床面積：1,176.60㎡（355.92坪）

基準階賃貸面積：126.62㎡（38.30坪）

構造・規模：RC造・地上8階建

築年数：築42年（昭和47年築）

建物用途：店舗・事務所

<リノベーションテーマ>

“Workspace as Living room” ～暮らすように働くオフィス空間～

今、働く空間と日常を過ごす居住空間の境界は曖昧になってきています。働くことが業務をただ「こなす」ことではなくなり、かつてのオフィスの様な均質なフロアではなく、快適性とノイズと会話のきっかけがある、住宅のような空間が求められています。「何気ない会話からアイデアが生まれ、プロジェクトが良い方向へ進むような空間は、シンプルかつ開放的で、リラックスできるものであってほしい。」という考えのもと、本物件のリノベーションを行いました。

<「ザ・パークレックス 小網町ビル」フロアガイド>

8F：スケルトン（顧客がプラン選択可能）
7F：スケルトン（顧客がプラン選択可能）
6F：スケルトン（顧客がプラン選択可能）
5F：サンルームフロア
4F：リビングフロア
3F：キッチンフロア
2F：通常仕上フロア（金庫をそのまま利用）
1F：店舗フロア「荒々しくも、艶やかな店舗」

<サンルームフロア>

1番日当たりが良い場所にサンルームをつくりました。

（after 写真・奥側がサンルーム）

内と外の間のような、曖昧な空間が楽しめます。



<before>



<after>

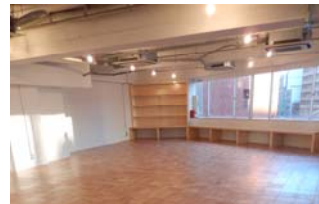
<リビングフロア>

パーケットフローリングが目目を引くプランです。

エントランス以外を全てフローリングとし、まるで玄関からリビングに上がるような感覚が楽しめます。



<before>



<after>

<キッチンフロア>

一角に大きなアイランド型キッチンがあるプランです。

仕事の合間の軽い休憩や、クライアントとの打ち合わせ、ちょっとしたパーティーにも活躍します。



<before>

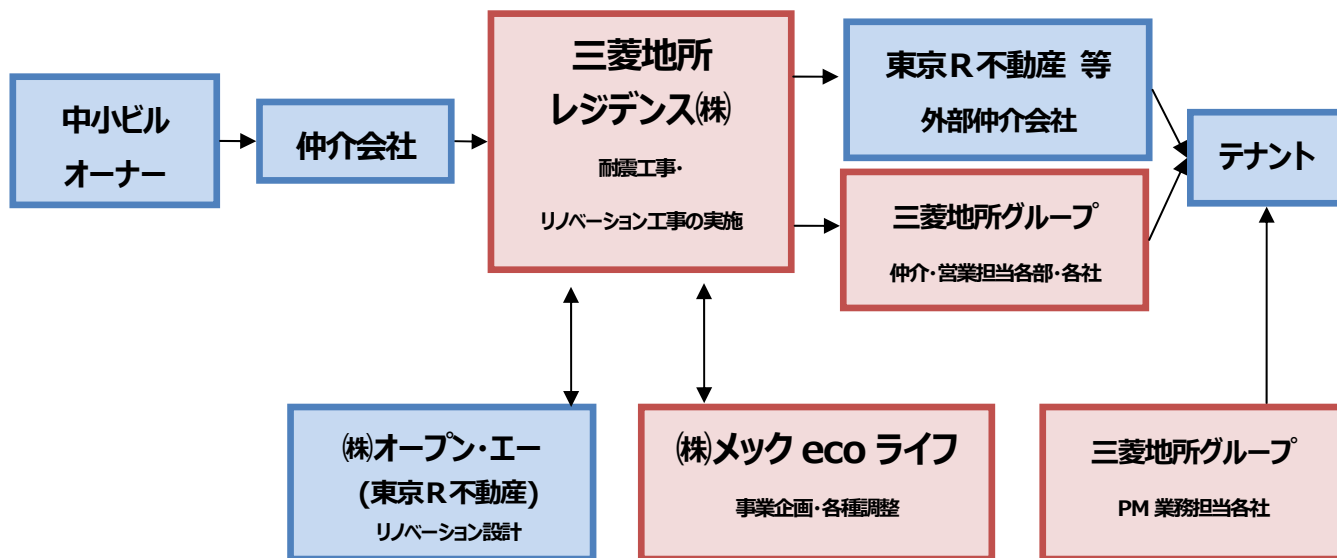


<after>

■Reビル事業（中小ビルリノベーション賃貸事業）について

1. 事業スキーム

- ・主に神田エリアにて、空室率が高い築年数の経過した中小ビルを一括賃借し、当社負担で耐震補強工事、内装のリノベーション工事を実施後に転貸。一定期間経過後、オーナー宛に返還します。
- ・リノベーションの企画については、メックecoライフ（三菱地所レジデンス子会社）の主導により、一部を住宅に用途変更する等、テナントニーズを見定めたリノベーション或いはコンバージョン（用途変更）等を企画。
- ・リノベーションの設計については、主に株式会社オープン・エー（代表：馬場正尊氏（東京R不動産の共同創設者））に委託し、リノベーション物件に対するニーズを的確に捉えた物件に改修。
- ・テナント募集にあたっては、中古物件・リノベーション物件の情報サイトとして強い影響力のあるWEBサイト「東京R不動産」（<http://www.realtokyostate.co.jp/>）や三菱地所グループ各社と連携し、訴求力のある告知を展開。



2. 本事業の社会的意義

- ・「環境負荷低減」が社会的に課題となっている現状において、環境負荷が大きいとされる「スクラップ&ビルド（建物解体後、新築）」に頼らない、既存ストックの有効利用。
- ・資金面等の理由により、耐震化が進んでいない築年数の経過した中小ビルを当社の負担により耐震化するため、既存建物の耐震化の促進が見込まれます。
- ・昨今、大規模再開発等による新築大型ビルの供給が増加している中、築年数が経過し競争力の低下した中小ビルの中には、テナントニーズを見定めたリノベーション或いはコンバージョン（用途変更）等によりバリューアップが可能なものも存在します。その企画及び設計を、メックecoライフ並びに東京R不動産のノウハウやスキルを活用して推進することにより、ニーズを的確に捉えた商品としての再生が期待できます。
- ・リノベーション後の物件は賃貸期間経過後、オーナー宛に返還されるので、その後オーナーはバリューアップされた物件を賃貸することが可能となります。

3. Reビル事業施工例

●第1号物件「ザ・パークレックス 岩本町ビル」

所在地：千代田区岩本町

築年数：築40年（昭和49年築）

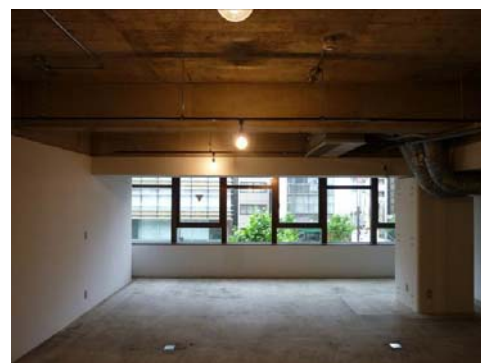
●第2号物件「伸幸ビル」

所在地：千代田区神田小川町

築年数：築40年（昭和49年築）



▲「ザ・パークレックス 岩本町ビル」



▲「伸幸ビル」

4. ビルオーナー様向け・Reビル事業、物件に関するお問い合わせ先

三菱地所レジデンス株式会社 リノベーション事業部 TEL：03-3287-8110