

社宅を一棟リノベーションしたReビル事業初の共同住宅
「ザ・パークレックス 東陽町」リノベーション完了
～中小オフィスビルのリノベーションも新たに2物件完了～

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（既存ストックリノベーション賃貸事業）」に取り組み、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既存ストックの再生を図り、賃貸物件として供給してきました。本事業には、環境負荷低減、既存建物の耐震化、供給エリアの活性化、オーナーの不動産有効活用などの社会的意義がありますが、それらが評価され、2015年度グッドデザイン賞ベスト100を受賞しました。

これまで主にオフィスビルを対象に過去5件のリノベーションを実施していますが、今般、本事業の対象となる物件を共同住宅まで拡大し、NTT東日本の旧社宅をReビル事業初の共同住宅「ザ・パークレックス 東陽町」としてリノベーションが完了しました。

「ザ・パークレックス 東陽町」では、子育て世代をターゲットとし、「子どもと共に成長する住まい」をテーマに、社宅特有のゆったりとした空間を活かして、共用部・専用部をバリューアップ。共用部に、ハンモックや卓球台を設置した「遊ぶラウンジ」、一坪農園を設置した「育てるガーデン」、DIY作業台を設置した「作るアトリエ」の3つを親子が共に楽しめる空間として提供します。一方専用部は、リビングダイニングの一部の壁を入居者が好みの棚などを設置できる「カスタマイズできる壁」としてラージ合板仕上げにするほか、リビングダイニングと和室の間仕切りは黒板塗装の引き戸とし、入居者が親子で絵を描くことも可能です。

また、中小オフィスビルを対象としたリノベーション賃貸事業においても、稼働中の3物件は満室稼働と好調な反響を得ており、第4号物件「ザ・パークレックス 小網町第2ビル」及び第5号物件「ザ・パークレックス 神田須田町ビル」も2015年12月にモデルフロアのリノベーションが完了しました。本物件においても、「ザ・パークレックス 小網町ビル」で好評だったテナントによるタイプセレクトを導入しています。

Reビル事業では、2014年からの3年間で計15棟、5年間で計30棟の事業規模を目指し、今後は既に手掛けている事務所ビル・集合住宅のみならず、倉庫、ホテル、商業ビルといった異なるアセットタイプへの展開や、東京のみならず地方都市への展開等、ますます増え続けるであろう「既存ストックの有効活用」という普遍的なニーズに、柔軟かつ積極的に対応して、多面的・多角的な事業展開を図っていきます。



▲リノベーション前（リビングダイニング）



▲リノベーション後（リビングダイニング）

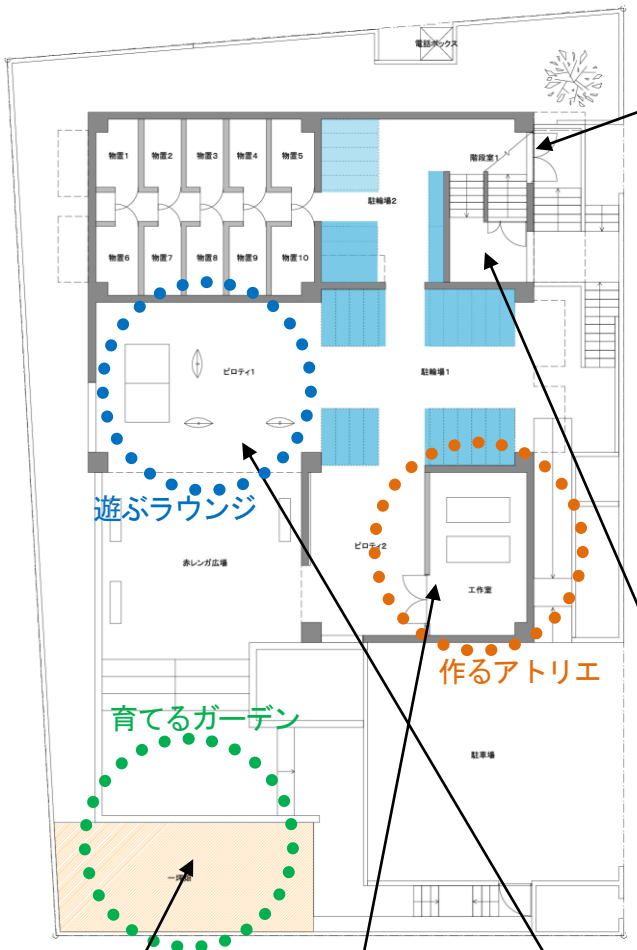
1. 第6号物件「ザ・パークレックス 東陽町」について

■物件概要

所在地：江東区千石2丁目11-12（住居表示）
敷地面積：669.85㎡（202.63坪）
延床面積：1,258.88㎡（380.81坪）
専用面積：90.19㎡・92.88㎡
総戸数：10戸
構造・規模：RC造・地下1階地上5階建
築年数：築34年（昭和56年築）
建物用途：共同住宅
所有者：東日本電信電話株式会社
転貸人：テルウェル東日本株式会社
転々貸人：三菱地所レジデンス株式会社

■リノベーションテーマ：「子どもと共に成長する住まい」

社宅特有のゆったりとした空間を活かし、共用部・専用部をバリューアップ。様々な家族のあり方を受け入れる仕掛けを点在させることで、子育て世代のニーズに対応します。子どもたちはこれらの空間で住まいとともに成長していきます。



外観 After



外観 Before

【ファサード】

階段室に設けられていた大きな開口部の小口面をカラフルに塗装。通りから眺めた時に、明るく健康的な家族の住まいが伺える、楽しいファサードデザインにしました。



階段室 After



階段室 Before

【階段室壁画】

無機質だった階段室に植物と動物が登場する壁画を塗装。1階から5階へ上るにつれて、山登りをしているようなデザインとし、家族が毎日楽しく行き来する空間になりました。



育てるガーデン



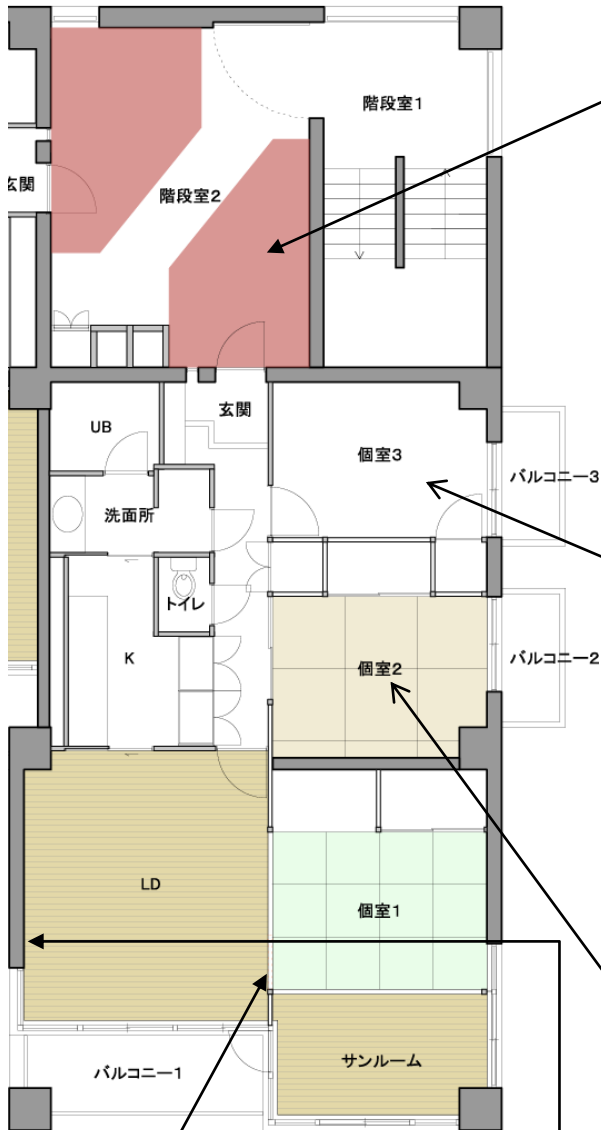
作るアトリエ



遊ぶラウンジ

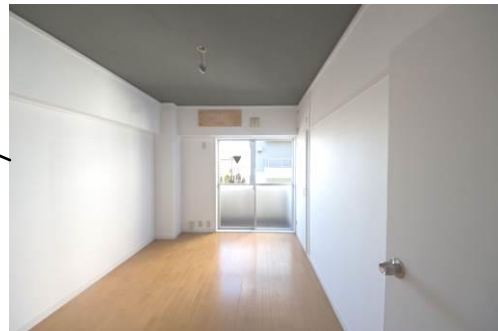
【遊ぶラウンジ】

ピロティ空間にはハンモックや卓球台を設置し、家族や入居者間でも楽しめる空間に。ピロティの一部及び地下階段室には、自転車・ベビーカー置き場も新設しました。また、入居者用農園の「育てるガーデン」、入居者用工作室の「作るアトリエ」も設けました。



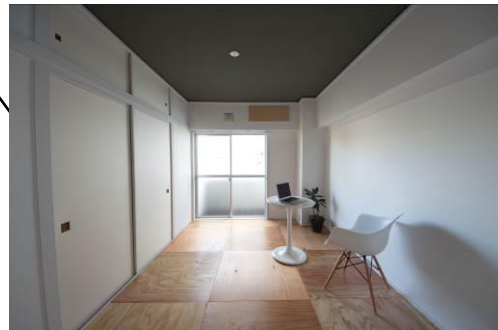
【飾れるポーチ】

玄関前には、入居者が植物や自転車等を飾れる空間にしました。



【個室3】

従前の洋室をベースに、天井と壁を塗装し直し明るい空間にしました。



【個室2】

従前の和室から、床をラージ合板仕上げとし、素材感のある洋室空間にしました。



【絵を描ける黒板引き戸】

入居者が自由に絵を描けるように、リビングダイニングの引き戸を黒板塗装にしました。



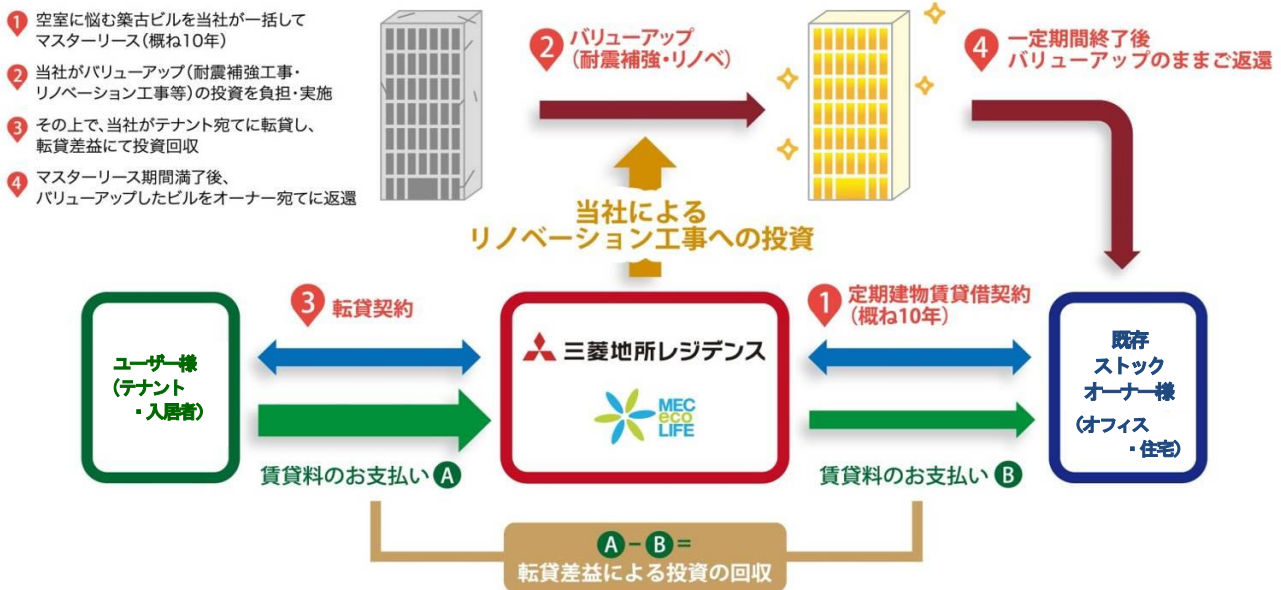
【カスタマイズできる壁】

リビングダイニングの一面の壁はラージ合板仕上げとし、自由に棚板を設置可能としています。

2. Reビル事業（既存ストックリノベーション賃貸事業）について

■スキーム

- ・築年数の経過した既存ストックを一括賃借し、当社負担で耐震補強工事を含むリノベーション工事実施後に転貸。一定期間経過後、オーナー宛に返還します。物件を一括購入し、当社がオーナーとなり賃貸する場合があります。
- ・リノベーションの企画については、(株)メックecoライフ（三菱地所レジデンス(株)100%子会社）の主導により、テナントニーズを見定めたリノベーションやコンバージョン（用途変更）等を計画。
- ・リノベーションの設計については、主に(株)オープン・ユー（代表取締役：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.realtokyoestate.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。



▲Reビル事業スキーム図（当社が一括賃借する場合）

■社会的意義

・環境負荷低減

環境負荷が大きいとされる建物解体・新築とは異なるアプローチで、既存ストックの有効利用を推進します。

・既存建物の耐震化

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・共同住宅等の耐震補強工事などを当社の負担で行うため、既存ストックの耐震化促進が見込まれます。

・地域活性化

立地潜在力を背景に、良質な執務・住空間を提供することにより、人が集まり地域活性化を図っています。

・オーナー側のメリット

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やコンバージョン（用途変更）等によりバリュアップが可能なものも存在します。その企画及び設計を、(株)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、オーナーにとっては有効なCRE（企業不動産）戦略にもなり得ます。

当社が一括賃借した場合、リノベーション後の物件はマスターリース期間経過後、オーナー宛に返還されるので、その後オーナーはバリュアップされた物件を賃貸することが可能です。

・ユーザー（テナント、入居者）側のメリット

好立地かつ、素材感を活かした稀少性のあるリノベーション物件を借りることができます。また、空間を自分好みにカスタマイズしたい方のニーズにも可能な限り応えていきます。

■施工実績

- 第1号物件「ザ・パークレックス 岩本町ビル」(千代田区岩本町) : 店舗、オフィス、住居兼SOHO
- 第2号物件「伸幸ビル」(千代田区神田小川町) : 店舗、オフィス
- 第3号物件「ザ・パークレックス 小網町ビル」(中央区日本橋小網町) : 店舗、オフィス

- 第4号物件「ザ・パークレックス 小網町第2ビル」
所在地：中央区日本橋小網町11-9 (住居表示)
敷地面積：186.77㎡ (56.49坪)
延床面積：1,193.04㎡ (360.89坪)
基準階賃貸面積：132.74㎡ (40.15坪)
構造・規模：SRC造・地上10階建
築年数：築43年 (昭和47年築)
建物用途：店舗、オフィス、住居



▲「ザ・パークレックス 小網町第2ビル」

- 第5号物件「ザ・パークレックス 神田須田町ビル」
所在地：千代田区神田須田町2丁目1-1 (住居表示)
敷地面積：167.83㎡ (50.76坪)
延床面積：1,235.92㎡ (373.87坪)
基準階賃貸面積：132.19㎡ (39.99坪)
構造・規模：SRC造・地下1階地上8階建
築年数：築25年 (平成2年築)
建物用途：店舗、オフィス



▲「ザ・パークレックス 神田須田町ビル」

3. オーナー様・ユーザー様からの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 資産活用室 TEL : 03-3287-8200

以上