

「Re^{リビル}ビル事業」過去最大規模のビルリノベーション
「ザ・パークレックス 平河町」稼働開始
～飲食テナント誘致やサウンドミュージアム設置により、街を活性化～

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等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）」に取り組んでいますが、今般、過去最大規模である「ザ・パークレックス 平河町」のリノベーションが完了し、3月1日より満室にて本格稼働を開始します。

本物件は千代田区平河町に位置し、京セラ株式会社所有の築44年のビルを、同社と下記のようにリノベーションすることによって、良質な執務空間を提供するとともに、同エリアにおける街の活性化を目指しました。

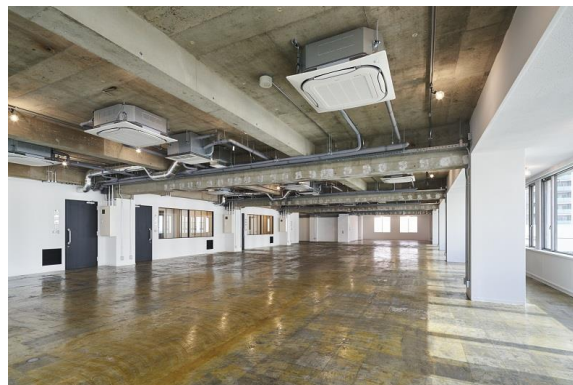
【本プロジェクトの特徴】

- ・1～4階に耐震補強を実施。
- ・コンクリートの風合いを活かすため、天井板・床タイルを撤去したスケルトン仕上げ→高評価のIT企業が入居。
- ・オフィスだけでなく、1階にオープンカフェを誘致し、賑わいを創出。
- ・1階の外構スペースには多彩な植栽だけでなく、サウンドミュージアムを設置し、街の活性化に寄与。

Reビル事業は、2014年の事業参画時から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順調に応えてきました。今後も多角的な事業展開を図っていきます。



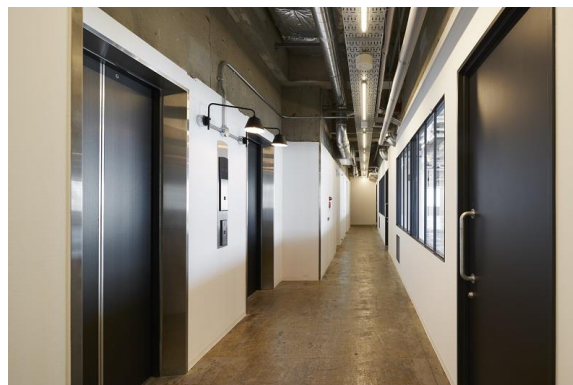
▲リノベーション前（専有フロア）



▲リノベーション後（専有フロア）



▲リノベーション前（共用廊下）



▲リノベーション後（共用廊下）

■「ザ・パークレックス 平河町」概要

所在地：千代田区平河町2-5-3（住居表示）
延床面積：3,616.21㎡（1,093.90坪）
構造・規模：SRC造・地下1階地上6階建
築年：1973年
建物用途：店舗、オフィス
所有者：京セラ株式会社

<リノベーションテーマ>

Reビル事業のオフィスにはITやコンサル・クリエイター等、「自分達らしいオフィス」「成長スピードの変化に対応できる環境」などのカスタマイズニーズが強いテナントに入居して頂いています。

本物件では、敢えてシンプルなスケルトン仕上げをリノベーションテーマとしました。天井板・床タイルを撤去した後、クリア塗装し、天井や床を設置せず、表れたコンクリートの風合いを前面に押し出しています。また、視認性の良い立地を活かして、1階には外構部分の多彩な植栽に加え、オープンカフェやサウンドミュージアムを設置し、街と人の結節点になる空間を創出しました。

<フロアガイド>



屋上⇒レンタルスペース

6階スケルトン⇒レンタルスペース（イベント等）
5階スケルトン⇒シェアオフィススペース
4階スケルトン⇒シェアオフィススペース
3階スケルトン⇒シェアオフィススペース
2階スケルトン⇒執務スペース
1階スケルトン ⇒店舗フロア・外構スペース（サウンドミュージアムを設置）
地下1階スケルトン⇒レンタルスペース（イベント等）

6階：フリースペース（イベント等）

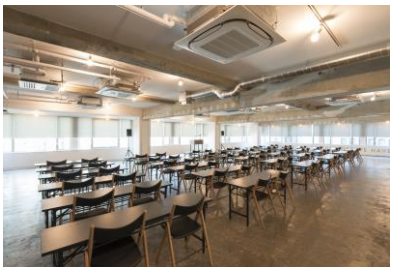
下層階同様に最上階も天井板を撤去し開放感を創出しながらも、天井面の断熱材を残し、白の塗装仕上げを施して、環境・デザイン面にも配慮した。⇒テナント様はイベントスペースとして利用。



<リノベ前>



<リノベ後>



<テナント工事後>

2階～5階：執務スペース（写真は2階）

フロア中央に耐震補強ブレースを設置（1～4階のみ）。人が通れる形状としており、広く使用できる。

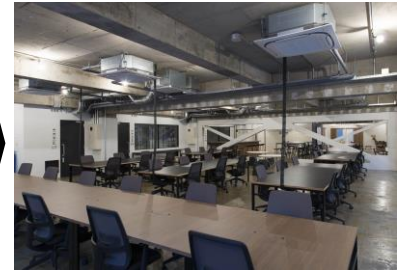
⇒テナント様は執務スペースとして利用。



<リノベ前>



<リノベ後>



<テナント工事後>

1階：店舗フロア・外構スペース

リノベーション前は事務所仕様だったが、街の活性化のため、店舗フロアを設け誘致し、賑わいを創出。

⇒テナント様はオープンカフェとして利用。

また、外構スペースには多彩な植栽だけでなく、「サウンドミュージアム」を設置し、街の活性化に寄与。

<店舗フロア>



<リノベ前>



<リノベ後>



<テナント工事後>

<外構スペース>



<リノベ前>



<リノベ後>

<サウンドミュージアム>「名称：永田町現代音」

三菱地所レジデンス(株) 企画運営、京セラ(株) 協賛

Sound Art（音楽ではない、音を用いる芸術の総称）をコンセプトとした「音だけの見えないミュージアム」を1階外構部分に設置しました。

1階外構通路に限定的な場所のみに聞こえる指向性スピーカーを4台設置し、音を使った作品を展示します。遠藤水城氏が企画監修し、館長に著名な芸術作家藤浩志氏を迎え、ミュージアム運営を本物件の設計を担当した(株)オープン・エーに委託。音の出展アーティストには現代美術家の山川冬樹氏をはじめ、新進気鋭のアーティストが出展予定で、街の活性化を目指します。

HP： <http://www.nagatacs.jp/>

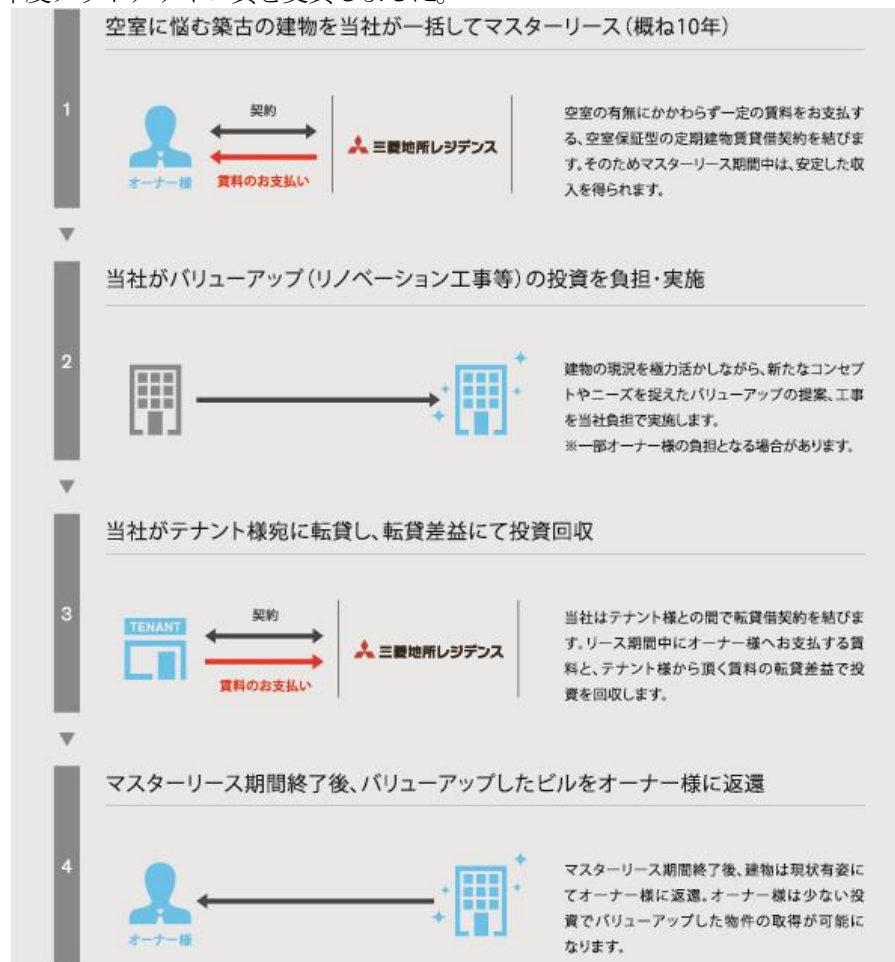


■Reビル事業（既存ストックリノベーション賃貸事業）について

1. 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。
- ・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）等を当社が企画。
- ・リノベーションの設計については、主に(株)オープン・エー（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ビル事業は2015年度グッドデザイン賞を受賞しました。



2. 社会的意義

▲Reビル事業スキーム

・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

耐震化が進んでいない築年数の経過した中小ビル・共同住宅等のオーナーによる耐震補強工事などを当社の支援により実施するため、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）等によりバリューアップが可能なものも存在します。その計画を、当社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ー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にて自分好みの空間にカスタマイズすることも可能です。

3. 施工例

●「ザ・パークレックス 岩本町ビル」

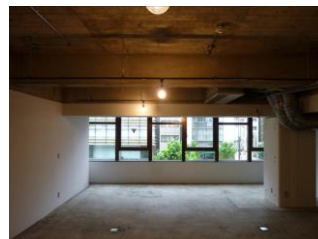
所在地：千代田区岩本町3-10-4（住居表示）
延床面積：387.86㎡（117.32坪）
構造・規模：RC造・地上7階建
築年：1974年
建物用途：店舗、オフィス、住居兼SOHO



▲「ザ・パークレックス 岩本町ビル」

●「伸幸ビル」

所在地：千代田区神田小川町3-6-8（住居表示）
延床面積：2,192.58㎡（663.25坪）
構造・規模：RC造・地下1階地上10階建
築年：1974年
建物用途：店舗、オフィス、居宅



▲「伸幸ビル」

●「ザ・パークレックス 小網町ビル」

所在地：中央区日本橋小網町11-12,13（住居表示）
延床面積：1,176.60㎡（355.92坪）
構造・規模：RC造・地上8階建
築年：1972年
建物用途：店舗、オフィス



▲「ザ・パークレックス 小網町ビル」

●「ザ・パークレックス 小網町第2ビル」

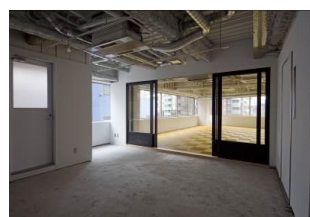
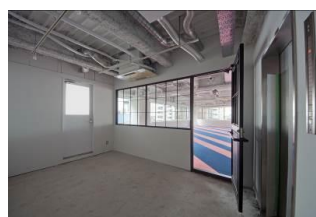
所在地：中央区日本橋小網町11-9（住居表示）
延床面積：1,193.04㎡（360.89坪）
構造・規模：SRC造・地上10階建
築年：1972年
建物用途：店舗、オフィス、住居



▲「ザ・パークレックス 小網町第2ビル」

●「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2-1-1（住居表示）
延床面積：1,235.92㎡（373.87坪）
構造・規模：SRC造・地下1階地上8階建
築年：1990年
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」

●「ザ・パークレックス 東陽町」

所在地：江東区千石2-11-12（住居表示）
延床面積：1,258.88㎡（380.81坪）
総戸数：10戸（90.19㎡～92.88㎡）
構造・規模：RC造・地下1階地上5階建
築年：1981年
建物用途：共同住宅



▲「ザ・パークレックス 東陽町」

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 Reビル事業室：03-3287-7060