

ビルを再生して賃貸する「Reビル事業」地方初のプロジェクト
「ザ・パークレックス 博多」リノベーション完了
～新聞社の旧輪転機室をオフィス空間にリノベーション～

三菱地所レジデンス株式会社は、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）」に取り組んでおり、本年1月31日、福岡市博多区において地方初となる「ザ・パークレックス 博多」のリノベーションが完了します。

Reビル事業は、建物を当社が賃借し、耐震補強工事やニーズを捉えたリノベーション工事で再生を図り、賃貸物件として供給するスキームで、2014年5月より展開しています。2017年4月に、三菱地所株式会社及び株式会社三菱地所設計にも専門部署を設立し、グループ全体でビルリノベーション事業を強化してきました。これまでオフィス、住宅において22物件を事業化（うちリノベーション完了は17物件）しており、本物件は三菱地所経由で建物所有者である日本経済新聞社より旧輪転機室（印刷工場）の活用に関するご相談をいただき、設計においても三菱地所設計が関与し3社協業のもと事業化しました。

本物件は、「博多」駅徒歩5分の地に位置します。特徴的なのは、新聞社の支社で新たな有効活用方法を検討してきた旧輪転機室のリノベーションで、他に類を見ないオフィス空間を提供します。

【リノベーション内容】

- ・地下1階、地上1階の旧輪転機室は、地上1階部分の床を立体的に復元し、天井高 12.6m 確保したダイナミックな空間をオフィスとして再生
- ・外構部分は、輪転機に絡み合うように配されていたインク管をモチーフとし、新聞印刷拠点の面影を残したデザイン
- ・1階には飲食店を誘致し、街の賑わいを創出
- ・建物所有者（新聞社）は本物件を継続使用するため、新たなテナントの専用エントランスを設置する等、複数導線を確保



▲旧輪転機室(before)



▲リノベーション後(after)

本物件の立地する福岡市では、オフィス（100坪以上のビル）の空室率は1%台で推移し、その中でも博多区は九州における経済の中心地として、非常に好調なマーケット環境のエリアです。さらに福岡市は、国家戦略特区「グローバル創業・雇用創出特区」として起業支援が充実しているためスタートアップ企業が多く存在します。これまで供給したReビル物件において、IT関連業・デザイン業などのスタートアップ企業から好評を得てきたノウハウを活かし、良質な執務空間をユーザーテナントに提供していきます。

今後も東京のみならず、ますます増え続けるであろう「既存ストックの有効活用」という社会的要請に柔軟かつ積極的に対応、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を図っていきます。

■「ザ・パークレックス 博多」概要

所在地：福岡県福岡市博多区博多駅東2-16-1（住居表示）

交通：JR鹿児島本線・地下鉄空港線「博多」駅徒歩5分

敷地面積：1,996.80㎡（604.03坪）

延床面積：8,514.67㎡（2,575.69坪）

構造・規模：SRC造・地上7地下1階建

築年：1985年

建物用途：店舗、事務所

所有者：株式会社日本経済新聞社

転貸人：三菱地所レジデンス株式会社

設計：株式会社三菱地所設計、株式会社オープン・エー、
株式会社司構造計画、株式会社シミズ・ビルライフケア

改修範囲：地下1階、地上1階、2階、4階（一部）



©OpenStreetMap contributors

<リノベーションについて>

テーマは「MEDIA Base at HAKATA-EAST Area」～博多イーストエリアの経済と文化の発信拠点～

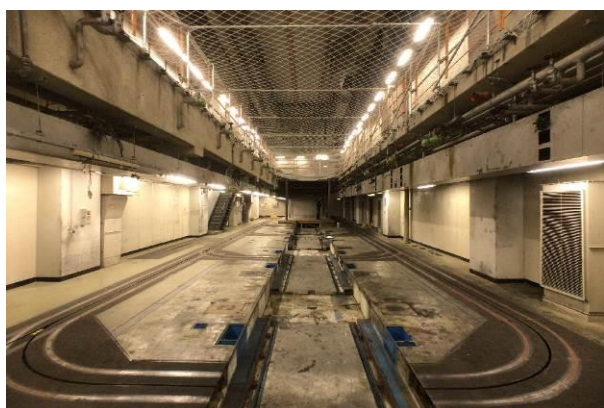
福岡市は、国際色豊かなアジアのゲートウェイとして、大企業の支社や支店が集中する経済都市として、発展を遂げてきました。また、国内外への交通利便性が高くコンパクトシティであるとともに、新しい産業や企業チャレンジを応援する風土を持っている都市です。

高度経済成長時に本エリアに印刷拠点を構えていた日本経済新聞社西部支社。旧輪転機室をオフィス空間にコンバージョンし、新たなコンセプトを加えることで、博多イーストエリアの新たなカルチャーを生み出し、発信する拠点に再生しました。

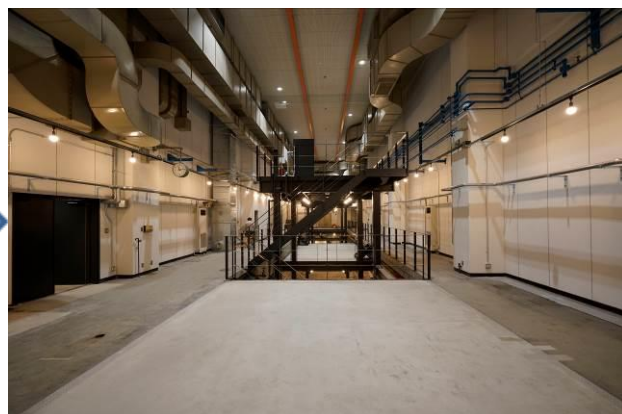
旧輪転機室の大空間に、スキップフロアによる立体的なワークスペースを設けることで、人々のコミュニケーションを誘発し、多彩なワークスタイルを促す“ノンテリトリアルオフィス”としています。間仕切りを設けずシンプルな一室の空間は、ユーザーテナントが手を加える余地を残し、想像力をかきたてひらめきやアイデア全てが可視化され新たな創造を生み出す拠点となるよう設計しました。

また、外構部分は輪転機に絡み合うように配されていたインク管をモチーフとし、インクを排出制御するバルブ部分に照明やサインを配することで、新聞の印刷拠点の面影を残すデザインとしています。単にデザインだけではなく、日本経済新聞社西部支社とユーザーテナントの使用導線を分ける実用的な役割も果たしています。

店舗を誘致することで、建物と街とつなぎ、地域の活性化を図っていきます。



▲旧輪転機室(before)



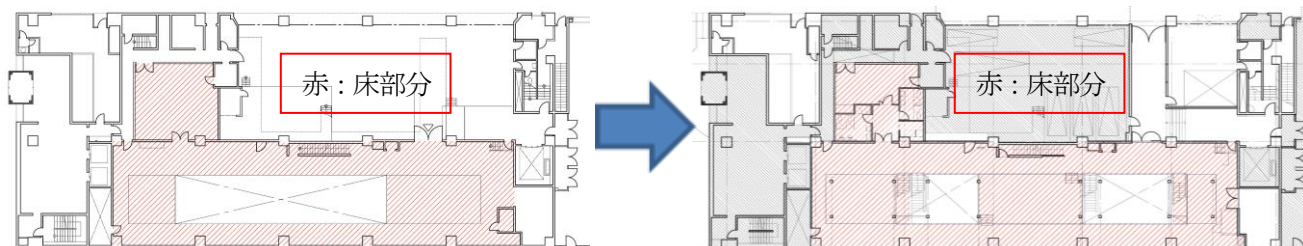
▲リノベーション後(after)



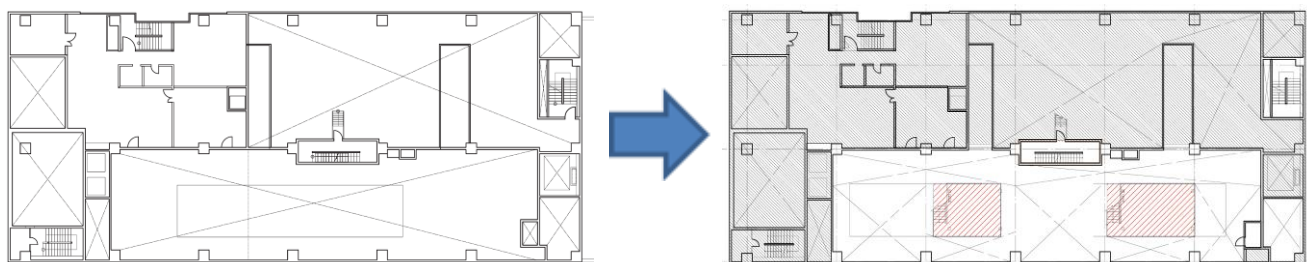
▲外観完成予想 CG▲

●旧輪転機室 平面図

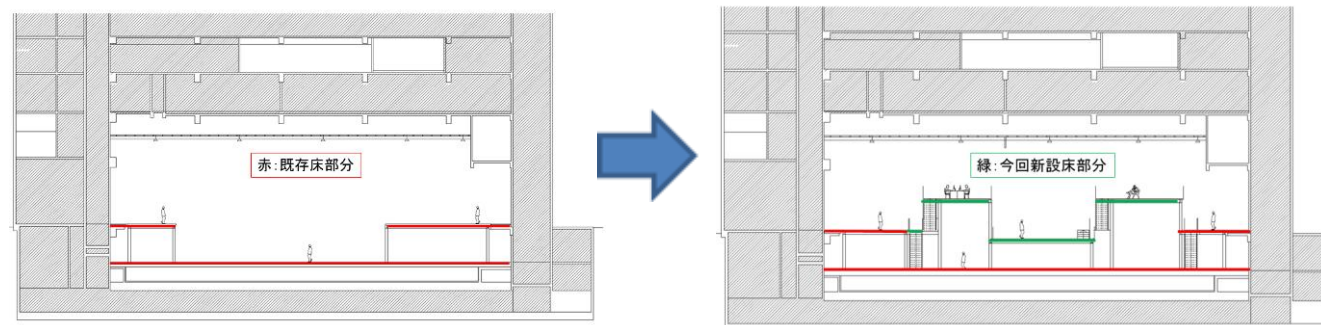
地下1階



旧輪転機室 地上1階



●旧輪転機室 イメージ断面図



(参考)「Re ビル事業」について

1.基本スキーム

- ・築年数の経過した既存ストックを一括賃借（マスターリース）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。
- ・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やテナント募集にあたっては、三菱地所グループ各社やオープン・エー（代表取締役：馬場正尊氏（「東京R不動産」の共同創設者））と連携。



1.経年建物を当社が一括してマスターリース（約10年）



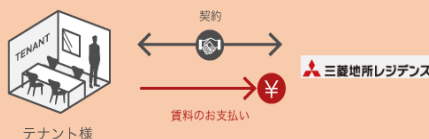
1. 空室の有無にかかわらず一定の賃料をお支払いする、空室保証型の定期建物賃借契約を結びます。そのためマスターリース期間中は、オーナーは安定した収入が得られます。

2.当社がリノベーション工事を実施



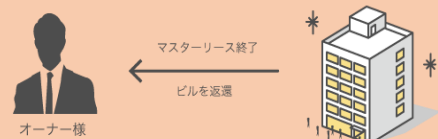
2. 当社負担でリノベーション工事などを実施します。建物の現況を極力活かしながら、新たなコンセプトに基づき、ニーズを捉えたリノベーションを提案。
※耐震補強工事等、建物の根本的工事以外は当社が負担します。

3.当社がテナントに転貸



3. テナントに転貸し、転賃差益によって投資回収します。また清掃・整備などの管理、建物の修繕、テナント募集の広告宣伝や仲介手数料などを当社が負担します。
※一部オーナー様の負担となる場合があります。

4.リース期間終了後、リノベーションしたビルを返還



4. マスターリース期間終了後、建物は現状有姿にてオーナーに返還。少ない投資でリノベーションした建物の取得が可能となり、その後も賃料収入を得られます。

2.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の解体・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ります。

・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）等により再生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、その後オーナーはリノベーションした物件をそのまま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。