Logr

an御徒町ビル」外観

TEL 03(3543)7421 発行人 垂澤清三 年 21 FAX 03(3543)5839 年間購読料 **30,000円(税込** 〒104-0061 東京都中央区銀座7-17-12 2F 発行所(㈱ビル経営研究所

ついに東京の 感染者数が初の 3万人を超えた。 自身の周りにも、感染した、濃厚接触 者になったとの声が身近に挙がるようになった。そこで夏休みは都内で 人の少ないところに行きたいと思っ ている。納得いかないのが、「コロナ 『密』にならない穴 禍におすすめ!

場スポット」なるテレビの特集。メディアが取り上げることで人がこぞっ て行くようになるのでやめてほしい。ちなみに今年の夏、私がやりたい ことは銭湯巡り。スーパー銭湯ではなく470円ぐらいで入湯できる公衆 浴場がいい。私のおすすめはマジシ ャンが経営する都内の銭湯。気になる方は調べてください(椎名)

## 毎週月曜日更新

## 再生×セットアップオフィスで賃料4割増も

## に転化する工事とゾーニングが鍵 を 利点

5月、内装デザインや ズ(東京都港区)は今年 **資顧問業務を行うプロ** 

スとして賃貸を展開。

規模のオフィススペー 業等をターゲットに小

競争力の低下した築古

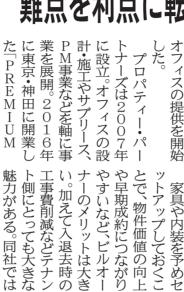
の中小ビルの再生に貢

个動産管理業務·投

ティー・パートナー

セットアップオフィスで 空室改善+バリューアップ

案し、バリューアップにつなげる例もある。



を皮切りに、レンタル オフィス事業に参入。 O F F I C E を借り上げて全面的な ビルオーナーから物件 神田 徒歩5分に立地する ナーの悩みの解決策と コロナ禍でビルの稼働 が落ちているビルオー 魅力がある。同社では し、JR線「御徒町」駅 のを選択するスタイル

今後の利回りにも期待



部剛アップ区画の賃料主弘いますが 十 営業本部 主任 小城が周辺相場より大城が周辺相場より大 起因すると考えて きくアップしたた

徒町ビル」は周辺の 築13年と新しく、エ 中型ビルと比較して ックな物件だったこ 置されている高スペ とも、今回の成功に レベーターが2基設 ogran御 し、追加投資を上回 もさらに注力してい ップオフィス事業に る効果が期待できま リューアップに貢献 め、不動産全体のバ す。今後はセットア



トロ「半蔵門」駅徒歩2 ビル」、ならびに東京メ Logran御徒町 放感をより強調するた 10階は三面採光の開

分の「PREMIUM 置する家具のプランを に。複数の空間リノベ をセットアップ仕様 階のそれぞれ63・55坪 オフィスの提供を始め 2拠点でセットアップ 町ビル」では10階と4 町」(自社区分所有)の ションデザイン、配 OFFICE L o g r a n御徒 な働き方が選択できる 流も踏まえ、業務内容 カウンター席を窓際に ルな造作。ABWの潮 設置した。内装はモノ め、天井をスケルトン 余地も残している。 や気分に合わせて自由 トーンチックでシンプ し、フリーアドレスの に改修。東京スカイツ 4階は会議室や応接 ーを臨む眺望を活か

用意したセットアップ

も担っている。

トアップしておくこ 家具や内装を予めセ 設備などをあらかじめ

施工に加え、運営・管理

トイレ、什器備品等の 受付スペース、会議室、

> ミアムオフィス」は都 献している。現在「プレ

内6拠点に拡大。企画・

既存天井を残した「ク 境を整えるべく一部に コーナーの増設ニーズ にも配慮し、静かな環 剛弘氏は「全フロア家 今回は一部だけとしま と費用がかさむため、 具をセットアップする ~2カ月半、施工費用 した。工期は約1カ月 は合計1000万円。 営業本部主任の小堀

件オーナーが好みのも ナーズ側が用意し、物

プロパティー・パート

坪2万円で募集をかけ から想定よりも早く入 ています。従来の賃料 どです。家具はオーナ 600~700万円ほ ましたが、リーシング の3~4割増しである 原状回復費用を抜いた ンプルなもので統一し 様のご意向によりシ

居が決まっています 築古ビルの再生を主

軸に、ビルオーナー・テ ≥ gran+ J-MBOCHOJ外観

▼窓際をカウンター席に

▼女子トイレのブースを増設



を採用。 両フロア デザイン

ら短期間で、女性が活 いる。 企業等が入居を決めて 躍するマーケティング を抑えた施工が功を奏 かなかった女子トイレ たに設置した。家具の 備の観点から、1つし し、リーシング開始か セットアップやニーズ 化粧台と小物入れも新 とも女性の就業環境整 ノースを2つに増設。 ーズ。デザイナーズビ 工による企画物件シリ A」にはじまった、LO OPLACEの自社施

オーナー様の負担額は れていた築39年、鉄筋 ス。1階は42・54㎡の駐 5階建てビルをリノベ 社の事務所として使わ MBOCHO」は、出版 る gran+ JI コンクリート造の地上 ーションしたオフィ

車場、2~5階は29・4 フロアという構成。タ 4・94㎡のオフィス ルの外壁は補修 レトロなタイ



トをメリットに<br />
転化さ

同社は今年6月に文

温かみある執務空間に仕上げた ▶3階フロアの施工前(左)後。

スケルト ン」天井 拾っていく。 ナント双方のニーズを Tarac+ J-∑BOCIO

1棟貸し

ーーズに訴求

らかい光が溢れるファ小さな路地に暖かく柔

の明るい りグリ 意向によ 内装はオ とした。 ンベース 神保町の出版社ビルをリノベ

加えて させた。「gran+ に完成した「gran シリーズは2016年 物件を再生。「gran 京・神保町にある築古 PLACE(東京都千 生事例もある。LOO た1棟貸し物件への再 MBOCHO」を完成 +(グランプラス)JI +AKIHABAR 代田区)は今年5月、東 セットアップを施し

事務所が近かっ

たこ

ニーズも期待できる

になります。当 ベーターのない

社の

M B O C H

io は g

g r

a n +

ベンチャー企業様か

LOOPLACE 代表取締役

に取得を決めまし たことなどを背景 とノウハウがあっ

も随所に演出されてい

書の街・神保町らしさ サードとするなど、古

飯た。現在は内覧会

を実施しており、

なし5階建てという、

そしてエレベーター

マイナスをプラスへ転

じさせる再生にも力を

an+」初のエレ

だいております。千 ら問い合わせをいた

代田区で1棟貸しの 物件は供給が少なく

と、狭小物件の実績とみています。

ルへのバリューアップ る高収益物件として再 を図ることで特異性と 生してきた。 付加価値、競争力のあ シリーズ9棟目とな 状態にするために ンでは、建物を健康な 今回のリノベー

プといった寿命コンや排水ポン 認したうえで、 漏水が発生して トを整え、エア 電気を引き込む 散水試験を行い まわりを更新、 の近づいた設備 いないことを確





を電球色にすることで 活動のできる場所とす 動線をポジティブな行 ることで、上層階への がらクリエイティブならえ、リラックスしな 減らすことが可能で 心理的・身体的負担を アクセスできるため、 ロアに2階分の昇降で ウンジスペースをしつ す。さらに5階にはラ

約3500万。神保町 らしさを残しつつ、必 装意匠工事を合わせて 仕上げました」と話す。 為に感じられるように 具・植栽を含む設備・内 今回の施工費用は家

調。照明器具の色温度 段蹴込みにアートペイ キャッチになるよう階 た。全面道路からアイ ィゴブルーに塗装し サッシや手摺はインデ の上そのまま利用。窓 ントを施し個性も強 とするべく、フロアご することで、全てのフ の執務スペースを設定 中となる3階にメイン 例えば5階建ての真ん とでシーンの変わるゾ に上がるにつれてP 敬氏は「下階から上階 ateに対応する空間 ーニングとしました。 blicからPriv 人れた。 代表取締役の飯田泰

本来のもつ風情・面白

セットアップし、

建物

業。家具を全フロアにップやベンチャー企

ゲットはスター

トア

さを生かしている

ショ