

ビル施設見学会 「ザ・パークレックス日本橋馬喰町」

既存ストックリノベーション事業 〔Re(リ)ビル事業〕 紹介

ザ・パークレックス日本橋馬喰町概要

所在地：東京都中央区日本橋馬喰町
延床面積：3,627.36㎡ (1,097.28坪)
規模・構造：RC造・地上7階地下1階
築年：1986年

今回の施設見学会セミナーでは築古ビルの有効活用事業事例として、三菱地所レジデンスで既存ストックリノベーション事業「Re(リ)ビル事業」を紹介した。

昨今、都心部で利便性の高い立地にもかかわらず、築年数が経過し、経済価値が低下している建物が増加しているが、建築費の高騰などで建替えや耐震補強、大規模修繕など容易に実施できないのが実情となっている。

これらの課題を抱えている建物オーナーに対し「既存ストックの有効活用」を実現すべく、三菱地所レジデンスの新規事業「Reビル事業」が2014年5月の第1号物

件を皮切りに、今春より事業を本格化した。すでに千代田区・中央区等でのマスターリース事業9棟、取得事業で4棟ほど事業化、築年数が30～40年ほどの建物が再生され、転賃を開始している建物においては、ほぼ満室に近い状況を実現している。

今回の見学会はReビル事業最大規模である「ザ・パークレックス日本橋馬喰町」(JR浅草橋駅徒歩3分)で建物の現況も体感できるとして実施した。同建物は元プライダル用品のショールーム兼倉庫で数年間空室であったが、Reビル事業にて15年間借上げ、リノベーション工事をした上で、現在リーシング中である。

建物コンセプトは常に進化し続ける意味合いで「Under Construction (工事中)」。外壁はタイルをはがして防水塗装、内装も天井や床はコンクリートの躯体剥き出し、あえて間仕切りや設備・装飾のないシンプルな空間に。1階は飲食可の店舗、2～7階まではワンフロ



「ザ・パークレックス日本橋馬喰町」 外観



内装 (コンセプトは「工事中」)

ア440㎡のオフィス (延床面積1,097.28坪)。すべて稼働すれば数百人が出入りする可能性があり、地域のカルチャーを変える可能性を秘めている。現在、7階はシェアオフィス、6階にはReビル事業のショールームを展開、5階は契約済み、他フロアは継続的な反響がある模様だ。(ショールーム見学希望は随時受付している)

このほか、「ザ・パークレックス日本橋馬喰町」と同規模で既に満室稼働している「ザ・パークレックス平河町 (永田町徒歩2分)」がある。10年以上ほぼ空室であったが、建物コンセプトを「プライベートな空間を都市に開く」とし、アスファルトの駐車場として使われていたスペースを植栽豊かなガーデンと音に特化した美術館に、1階は用途変更をして飲食区画とするなど、街とつながる仕掛けを設けた。現在、IT企業がほぼ1棟を賃借しており、自ら専有内を改修工事のうえ、自社使用のほかシェアオフィスやイベントスペース、カフェ等を運営し、話題を呼んでいる。

Reビル事業の他の実績では1棟目のReビル事業が建物オーナーから高評価を得たことから、同オーナー所有

の隣接の建物を続けて事業化した「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」、企業の社宅をマスターリースし、賃貸マンションにリノベーションして有効活用している「ザ・パークレックス東陽町」などがある。今後はこれまでの築古の事務所・社宅だけでなく、ホテル、倉庫などの有効活用にもチャレンジしていく予定と聞いており、今後の展開に期待したい。



会議室

CONTENTS

第48回定時総会を開催 新体制がスタートー 新たに理事と監事に9人就任	2	第82回 東西合同管理・技術 委員会報告	8
高木 茂会長挨拶 働き方改革など 社会構造の変化に、 会員とともに対応	3	再開発プロジェクト続々 大型複合商業施設 「GINZA SIX」がオープン	10
平成28年度事業報告	4	ビル経営動向調査(平成29年4月分) 新規賃料、上限・下限ともわずかに下落。 空室率 極めて低い水準。 景況感 賃料 空室とも一部除き 好況を維持。	13
東京ビルデング協会の新体制	6	ビル施設見学会 「ザ・パークレックス 日本橋馬喰町」	14
退任挨拶 ～協会トピックス～ 東京ビルデング協会 第31回 懇親ゴルフ会	7		

表紙写真

連合会の京都総会で「東京都心に緑が増えた」と京都市長が挨拶していた。確かに、都心を歩くと緑が目につく。この時期はとくにホッとさせる日影を提供してくれている。
(表紙写真/文 t.ara)

BUILDING TOKYO

2017年7月号 No.259
平成29年6月30日発行
発行人 櫻井 康好
発行 一般社団法人東京ビルデング協会
〒100-0004 東京都千代田区大手町1丁目6番1号
大手町ビルデング3階349区
TEL.(03)3212-7845 FAX.(03)3212-6783
制作 株式会社たいせい
〒156-0042 東京都世田谷区羽根木1-7-11
大成出版社ビル4階
TEL.(03)3321-2111 FAX.(03)3321-2100