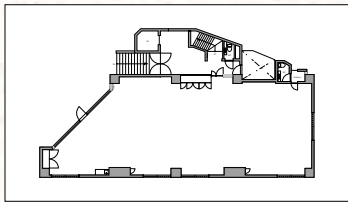


After

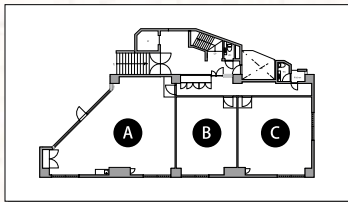
間仕切り壁にはアクセントとなるクロスを貼り、建具もデザイン性の高いものを使用（2階）



BEFORE



AFTER



これまでの専有部分に共用廊下を設置した1階。最小分割面積約20坪、1フロアを3区画に分割可能に。採光やロケーションに合わせて賃料に変化を持たせた（左）新しく設置した共用廊下は壁も扉もホワイトに統一し、明るい印象に（中）外壁は赤レンガタイル張りのまま手を加えず重厚感溢れるエントランスとした（右）



物件DATA

【概要】
東京都港区、東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅徒歩7分

【物件概要】
オフィスビル 鉄骨鉄筋コンクリート造地上7階地下1階建てのうち1～4階部分（1フロア約80坪） 1978年築

【工事内容】
内装：壁面クロス一部張替、扉・間仕切り壁設置、設備：空調・配管工事、照明計画、その他：間取り変更

【工期・工費】
1フロア約1週間、約150万円

【事業会社】
株式会社ノヴェル
（東京都港区、代表取締役：小原秀紀氏）
<http://www.renovel.jp>

volume 32

リフォーム リノベーション コンバージョン で

中古不動産が蘇る!

築32年のオフィスビル、 フロア細分化で稼働率アップ

「赤坂パレスビル」(東京都港区)



Before

躯体はしっかりしているが、専有部分の間取り・面積帯がニーズに合わない状況に

「良いものは残す」。コストのからからないリノベーションを提案

東京都心部におけるオフィスビルの空室率は2010年に入っても依然厳しい状況で推移しており、ビルオーナーにとっては予断を許さない状態が続いている。

今回紹介する「赤坂パレスビル」(東京都港区、地上7階地下1階建て)は、東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅徒歩約7分と最寄駅からやや離れているものの、赤坂

御用地近くの閑静なエリアに位置する。

オフィスビルの顔ともいえる1階テナントが2階に館内移動。空室となった1階に続き3階・4階のテナントが退居したことをきっかけに、オーナーは、リノベーションの企画・設計、施工、管理等を行なう(株)ノヴェル(東京都港区、代表取締役・小原秀紀氏)にコンサルティングを依頼した。

同社は、「良いものは残す」という考えのもと、レトロな趣を残す赤レンガタイル張りの外観には手を加えないことを提案。また、劣化の少ない共用部分についても、特段問題は無いと判断し、エントランスの扉、エレベーターホールの照明などもそのまま使用することとした。

また、「立地や建物グレードが良いにもかかわらず、空室化が目立つようになったのは、コスト削減を理由とした縮小移転が目立つこの時期に、1フロア約80坪貸しという面積帯に理由があるのでは」と考えた同社は、1フロアを3区画に区切り、同エリアでニーズの高い20坪程度を最小分割単位とした。間仕切り壁や共用廊下を設置するため共用部分が増え、レントラブル比は落ちてしまうが、1フロアまるまる空室としておくよりはリスクは少ないと判断した。

内装は、新設した間仕切り壁の壁面に、企業のテーマカラーなど個性を表現できるようにクロスを貼ることを提案したのみで、既存の天井・床および壁面のクロス張替は、一部劣化した部分のみに留めた。また、区画分けしたことに伴い、間仕切り扉を設置するとともに、フロア毎だった空調設備を個別空調化、照明設備も変更した。

今回は、オーナーのリスクを軽減するため、テナント決定後にリノベーション工事を行なったが、同区画の完成例を見学した入居希望者からの問合せが急増。1階の半分、3階の全区画および4階の2区画のテナントが決定し、稼働率は順調にアップしているという。