

「Reビル事業」を三菱地所グループ全体で拡充
三菱地所グループ ビルリノベーション事業を強化
～拡大する「築古ビルマーケット」に対応～

三菱地所グループは、三菱地所レジデンス株式会社において、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、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させ、グループ全体でビルリノベーション事業を強化します。

【ビルリノベーション事業強化のポイント】

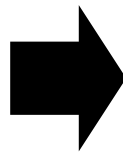
- ・事業エリアを広域化させるなど事業領域を拡大させる為、三菱地所レジデンスの「Reビル事業部」の人員を約2倍に増員。
- ・Reビル事業において、2017年3月に「ザ・パークレックス 日本橋馬喰町」及び東京都台東区内の物件が稼働開始。「ザ・パークレックス 日本橋馬喰町」にはReビル事業のショールームを設置し、営業に活用。
- ・より多くの事業機会を創出する為、三菱地所において、Reビル事業を中心としたビルリノベーション事業の提案営業を推進する「Reビル営業室」を2017年4月1日付で新設。Reビル事業専用の紹介サイトも4月末にオープン予定。
- ・三菱地所設計において、リノベーション設計や耐震補強の設計・監理業務を行うリノベーション設計部の中に、Reビル事業を専門に対応する組織として「Reビル設計室」を2017年4月1日付で新設。
- ・オフィス及び住宅のリノベーションだけでなく、ホテル・倉庫など多様なアセットでのリノベーションへ参画。
- ・今後、2020年度末までに貸床面積25,000坪を目指す。

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じてきました。今年度より、拡大する「築古ビルマーケット」に対応する為、ビルリノベーション事業をグループ全体で展開していきます。

【「ザ・パークレックス 日本橋馬喰町」外観写真】



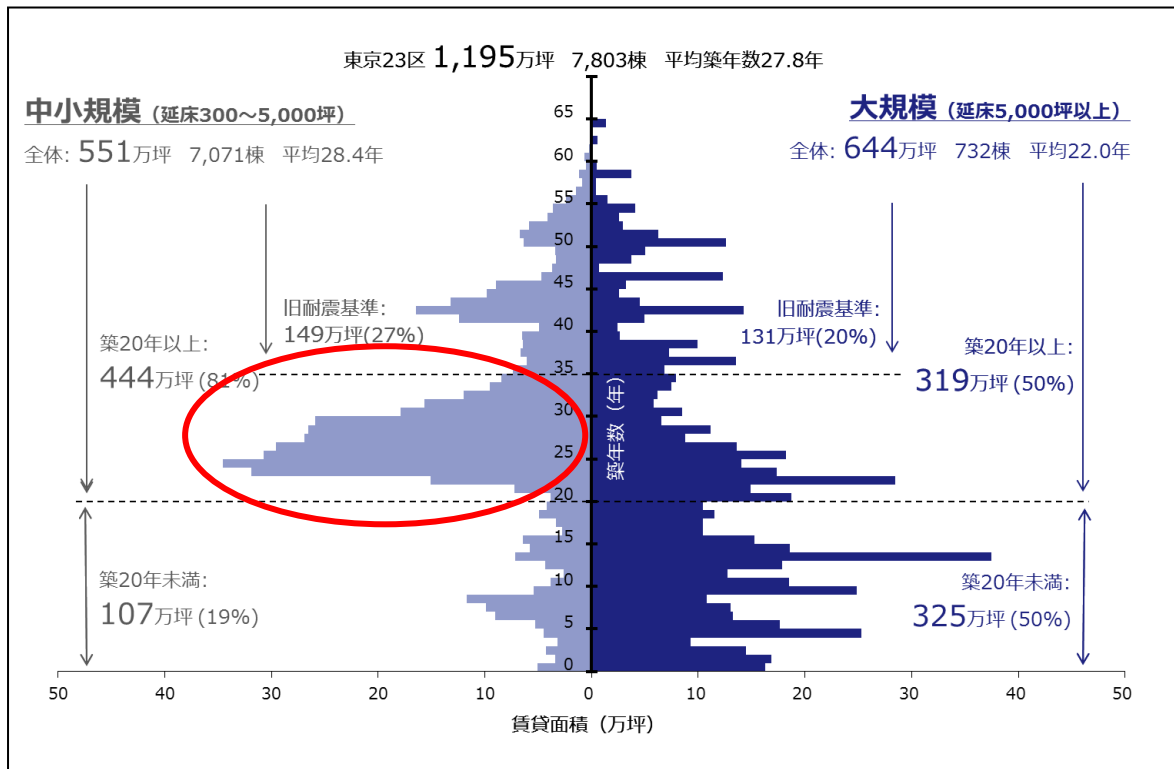
▲リノベーション前



▲リノベーション後

■「Reビル事業」の事業領域の拡大

2014年の事業参画から、多くの引き合いを受け、事業化を推進してきました。今後、都心の大規模再開発等により新築ビルの供給が見込まれており、ドミノ倒しの様に築25年を超える中小ビルの空室も増加していくと予想されます。



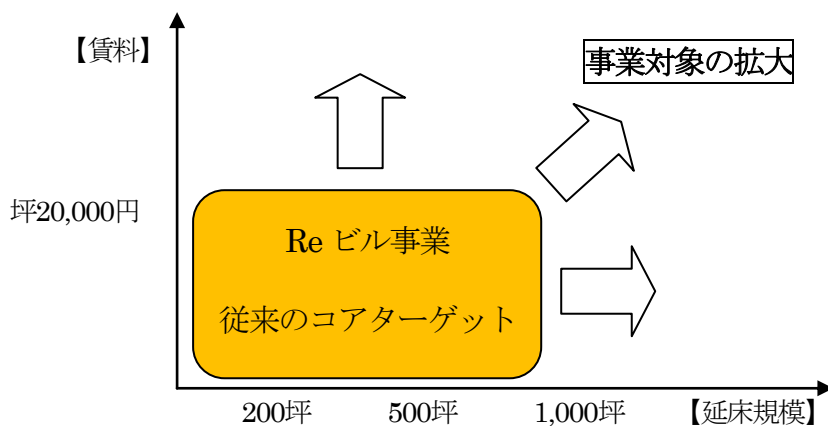
▲東京23区オフィスビルピラミッド2016 (賃貸面積ベース)

資料：ザイマックス不動産総合研究所

上記のように、今後拡大する需要に対応するため、当社では下記のように事業領域を拡大していきます。

	現状	今後
事業エリア	東京都千代田区・中央区エリア中心	都心6区を中心に拡大
スキーム	原則、マスターリース事業	物件取得による事業化も推進
リーシング	連携する「東京R不動産」経由	今後、「東京R不動産」だけでなく、三菱地所グループ会社への委託も検討
アセットタイプ	オフィス→オフィス 社宅→賃貸住宅	オフィス、住宅、シェアハウス、商業、ホテル、倉庫など用途変更の種類を広げる

<事業対象の拡大>



■「ザ・パークレックス 日本橋馬喰町」のリノベーションが完了

【「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2-7-15（住居表示）

延床面積：3,627.36㎡（1,097.28坪）

構造・規模：RC造・地下1階地上7階建

賃貸フロア：地下1階～地上7階

築年：1986年

建物用途：店舗、オフィス

所有者：株式会社エトワール海渡

7階	シェアオフィス
6階	三菱地所レジデンス「Reビルショールーム」
5階	オフィススペース
4階	オフィススペース
3階	オフィススペース
2階	オフィススペース
1階	店舗
地下1階	駐車場



▲「ザ・パークレックス 日本橋馬喰町」外観写真

<リノベーションテーマ>UNDER CONSTRUCTION

「UNDER CONSTRUCTION」とは、工事中・構築中の意味。人も建物も常に進化の途上にあることをコンセプトに、建物デザインにも工事現場の様な荒々しさを表現しました。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。当物件には、三菱地所レジデンスの「Reビル事業部」が千代田区大手町の本社から移転します。当物件を「Reビルの世界観を伝えるショールーム」と位置付け、Reビルの魅力や使い方などを伝える場としても利用していきます。

<リノベーションの様子>



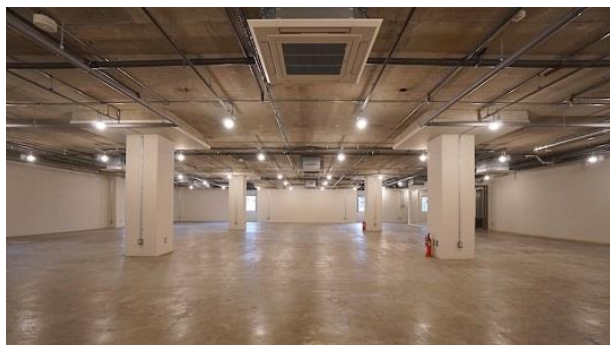
エントランス（リノベーション前）



エントランス（リノベーション後）



基準階（リノベーション前）



基準階（リノベーション後）

<Reビル事業のショールーム設置>

「ザ・パークレックス 日本橋馬喰町」には「Reビル事業」のショールームを設置し、Reビル事業ならではのスタイリッシュなオフィス空間を展示。新規案件取得の営業などに活用。



ショールーム写真1 (Reビルショールーム)



ショールーム写真2 (見学可能なテナントオフィス)

■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。
- ・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・ユー (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年度に続き2016年度もグッドデザイン賞を受賞しました。



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. 事業実績

● 「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」

● 「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」

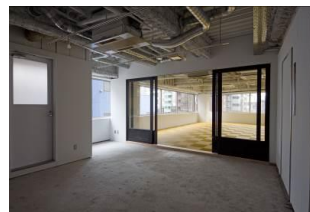
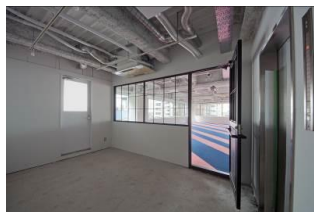
所在地：千代田区神田須田町2-1-1 (住居表示)

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」

● 「ザ・パークレックス 平河町」

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



▲ 「ザ・パークレックス 平河町」

4. お問い合わせ先

●ビルオーナー様向けお問い合わせ先

三菱地所株式会社 ソリューション営業一部 Reビル営業室 : 03-3287-6220

●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ビル事業部 : 03-5643-2451

Reビル事業HP : <http://www.mecsumai.com/re-build/>

以 上