

既存建物を活かしたリノベーション事業

Reビル

2018年7月27日

三菱地所レジデンス株式会社

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

はじめに① ～現状のマーケット環境～

オフィスマーケットは生き残り戦争へ



2020年の東京五輪までに都心部の再開発が進行する中、都内の中～大型ビルを保有するオーナー様は自社テナントを引き抜かれる可能性がある。

中小ビルオーナー様の課題

建物老朽化

オーナー高齢化

建設費高騰

賃料低迷



稼働率低下

- ・ 建替えがすすむ大手資本のビルに対抗できない
- ・ 「耐震補強」「BCP」「環境」に対応できない
- ・ 建設費の高騰、後継者難で「放置」するオーナーが続出
- ・ ビルの売却、会社ごとのM&Aが隆盛に

1. R e ビル事業の背景

築年数の経過による建物の劣化や仕様・プランニングの問題など

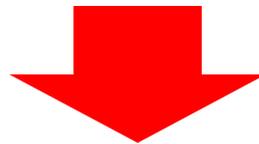


経済価値が低下している建物の増加
進まない耐震化など、社会問題としての懸念も増大

**昨今の建築費高騰により、
建物の大規模修繕やスクラップ&ビルド、
収益性の高い建物への改修難易度**



オーナー様による改修工事およびリーシングは容易に行えない



「既存ストックの有効活用」として収益力向上の実現を目指す

2. マスターリース事業プロジェクト実績① 「事務所系」

2014年5月よりプロジェクトが稼働スタート／稼働中のプロジェクトについてはほぼ満室の状況（※TPR＝ザ・パークレックス）

物件名	① TPR 岩本町 ビル	② 伸幸ビル ※部分借り	③ TPR 小網町 ビル	④ TPR 小網町 第2ビル	⑤ TPR 平河町	⑥ TPR 日本橋 馬喰町	⑦ 常陽上野 ビル ※部分借り	⑧ TPR 日本橋 浜町
住所	千代田区 岩本町	千代田区 神田 小川町	中央区 日本橋 小網町	中央区 日本橋 小網町	千代田区 平河町	中央区 日本橋 馬喰町	台東区 東上野	中央区 日本橋 浜町
築年	1974年	1974年	1972年	1972年	1973年	1986年	1962年	1973年
構造・ 規模	RC造 地上6階建	RC造 地下1階 地上10階建	RC造 地上8階建	SRC造 地上8階建	SRC造 地下1階 地上6階建	RC造 地下1階 地上7階建	RC造 地下1階 地上5階建	SRC造 地下1階 地上6階建
敷地面積	73.78㎡ 22.31坪	318.53㎡ 96.35坪	171.33㎡ 51.82坪	186.77㎡ 56.49坪	893.05㎡ 270.14坪	661.10㎡ 199.98坪	414.74㎡ 125.45坪	406.65㎡ 122.95坪
延床面積	387.86㎡ 117.32坪	2,192.58㎡ 663.25坪	1,176.60㎡ 355.92坪	1,193.04㎡ 360.89坪	3,623.88㎡ 1,096.22坪	3,627.36㎡ 1,097.28坪	2,274.31㎡ 687.98坪	2,327.66㎡ 756.49坪
用途 Before ↓ After	店舗 倉庫 ↓ 店舗 事務所 住居	店舗 事務所 住宅 ↓ 店舗 事務所 住宅	事務所 ↓ 店舗 事務所	事務所 住宅 ↓ 店舗 事務所 住宅	事務所 店舗 駐車場 ↓ 事務所 店舗 駐車場	店舗 倉庫 ↓ 店舗 事務所	事務所 ↓ 事務所	店舗 事務所 作業所 ↓ 店舗 事務所

2. マスターリース事業プロジェクト実績② 「住宅系」

企業が保有する社宅・寮を賃貸マンションや、シェアハウスにコンバージョン

物件名	① TPR 東陽町	② TPR 永福町	③ TPR 駒込	④	⑤	⑥	⑦
住所	江東区 千石	杉並区 大宮	豊島区 駒込				
築年	1981年	1980年	1988年				
構造 ・ 規模	RC造 地下1階 地上5階建	RC造 地上2階建	S造 地上7階建				
敷地面積	669.85㎡ 202.63坪	1,626.20㎡ 491.90坪	74.40㎡ 22.50坪				
延床面積	1,258.88㎡ 380.81坪	1,240.00㎡ 375.10坪	324.19㎡ 98.06坪				
用途 Before ↓ After	共同住宅 (社宅) ↓ 共同住宅 (賃貸)	寄宿舍 (寮) ↓ 寄宿舍 (シェア ハウス)	事務所 共同住宅 (事務所・ 社宅) ↓ 寄宿舍 (シェア ハウス)				

3. オーナー様の課題解決のためのReビル事業

Reビル事業を選んで頂いたオーナー様の課題

① 築年数が経過

- ・ 将来的な建替えまでの建物の使い方（貸せるか等）がわからない
- ・ 築年経過により周辺物件との競争優位性が劣化し、空室率が増加した
- ・ 耐震診断・耐震補強の必要性
- ・ 建物自体の遵法性が不明

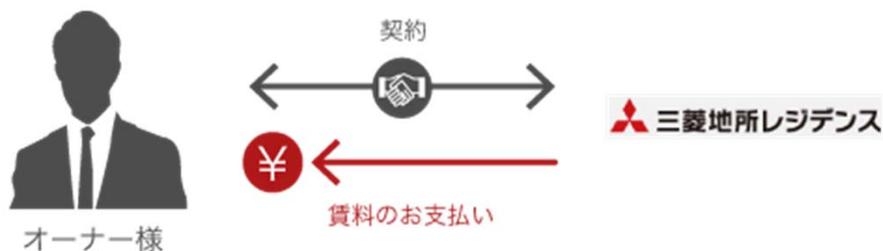
② 貸しにくい建物プラン、貸しにくい立地条件

③ 本業がお忙しい等で自社保有建物の再生・管理に注力できない

4. Reビル事業スキーム

1. 建物を当社が一括して マスターリース (約10年)

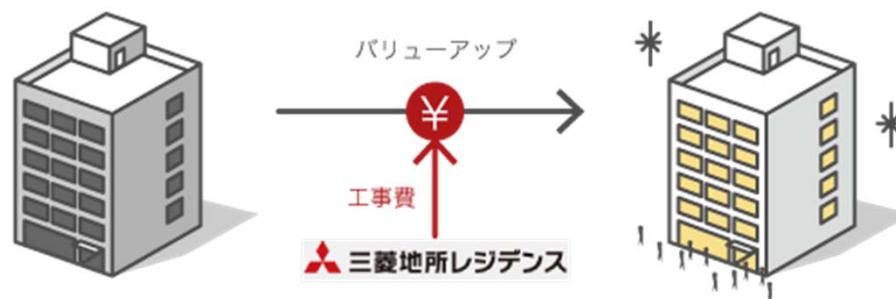
空室の有無にかかわらず一定の賃料をお支払いする、空室保証型の定期建物賃貸借契約を結びます。そのためマスターリース期間中は安定した収入が得られます。



2. 当社がリノベーション工事を実施

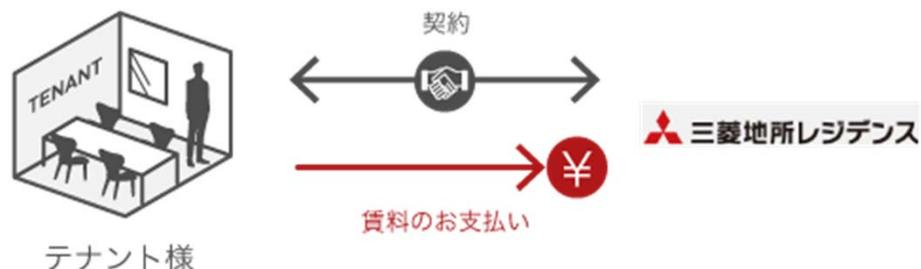
当社負担でリノベーション工事などを実施。建物の現況を極力活かしながら、新たなコンセプトに基づき、ニーズを捉えたリノベーション工事を提案、実施します。

※耐震補強工事等、建物の根本的工事以外を当社が負担します。



3. 当社がテナント様に転貸

当社がテナント様に転貸しますので、オーナー様はビル賃貸から手離れできます。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も当社が担当・負担します。

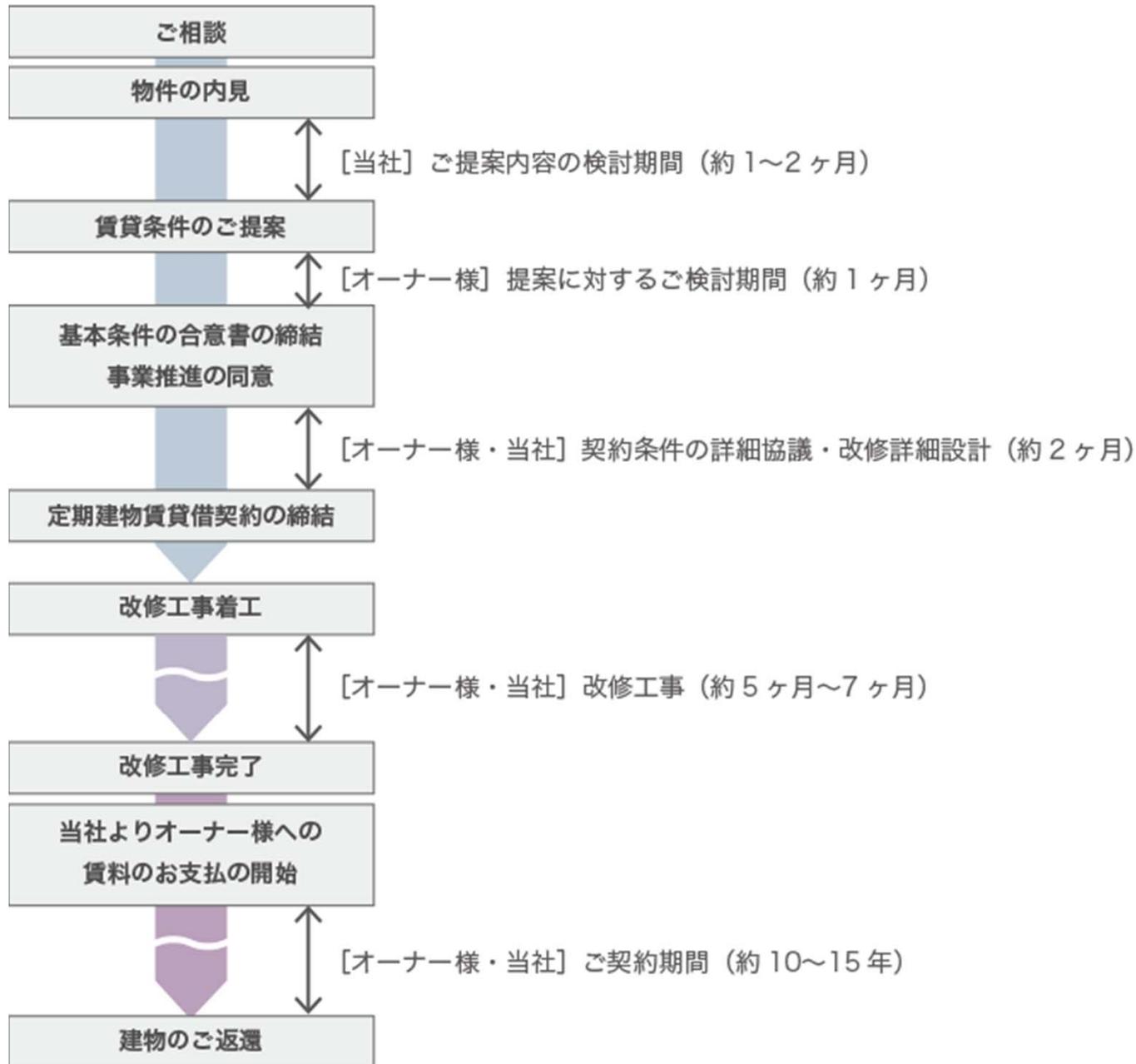


4. マスターリース期間終了後、 リノベーションした建物をそのまま返還

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様に返還。結果的に少ない投資でリノベーションした建物が戻り、その後も賃料収入を得られます。



5. Reビル事業スケジュール（イメージ）



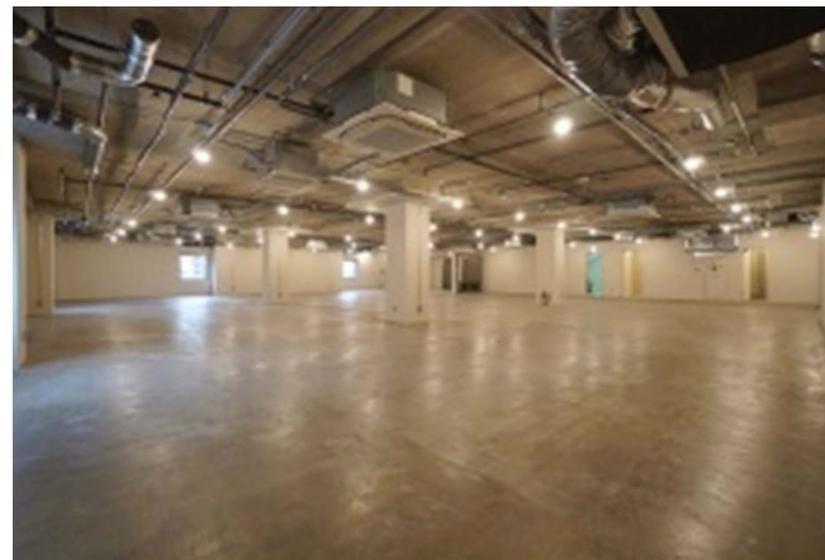
6. Reビル事業 ～初期投資の抑制

1. リターンの見込めない新規投資の徹底削減

- ◆ 既存ビルの改修というと、周辺競合ビルとの対比のみから何でも同水準スペックに改修しがち。改修工事費が膨らむことになりかねない。
 - ・ 「これから何年程度使うか」を見定めること
 - ・ その期間内に必要のない新規投資は極力削減すること

2. 極力壊さず「使い切る」意識

既存建物の「形状」「風合い」
「醸し出す雰囲気」等を見つめ直し、
価値を感じるテナント様に
「使い切って頂く」方法を考え抜く。



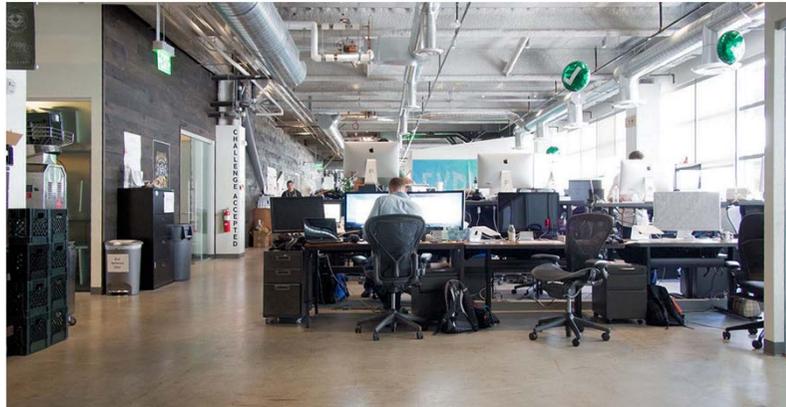
これらがオーナー様にとって投資利回りの高い事業の実現に繋がると考えています。

7. 海外での新しいオフィス風景①

twitter



Dropbox

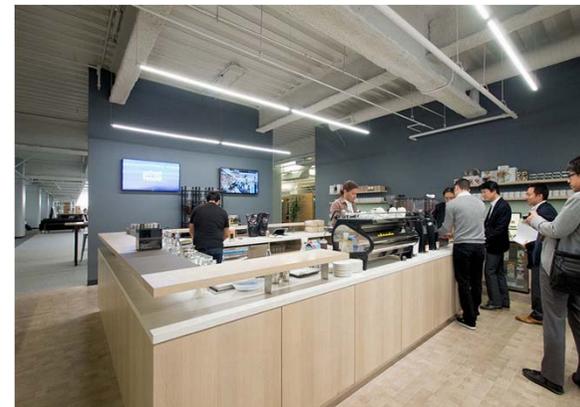
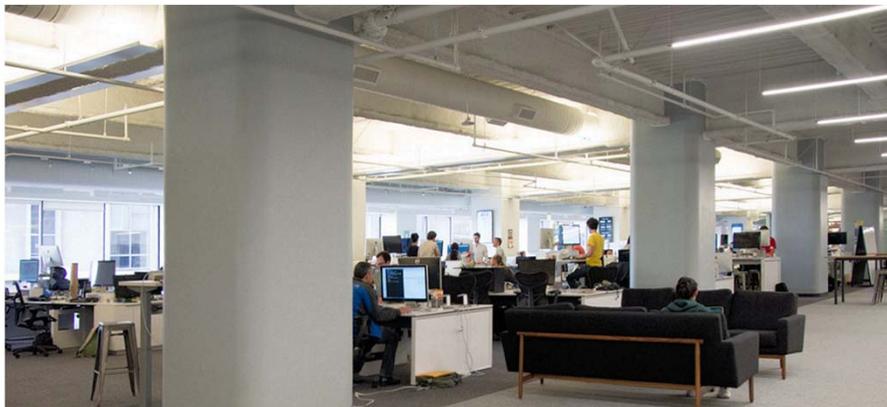


7. 海外での新しいオフィス風景②

Pinterest



 Square



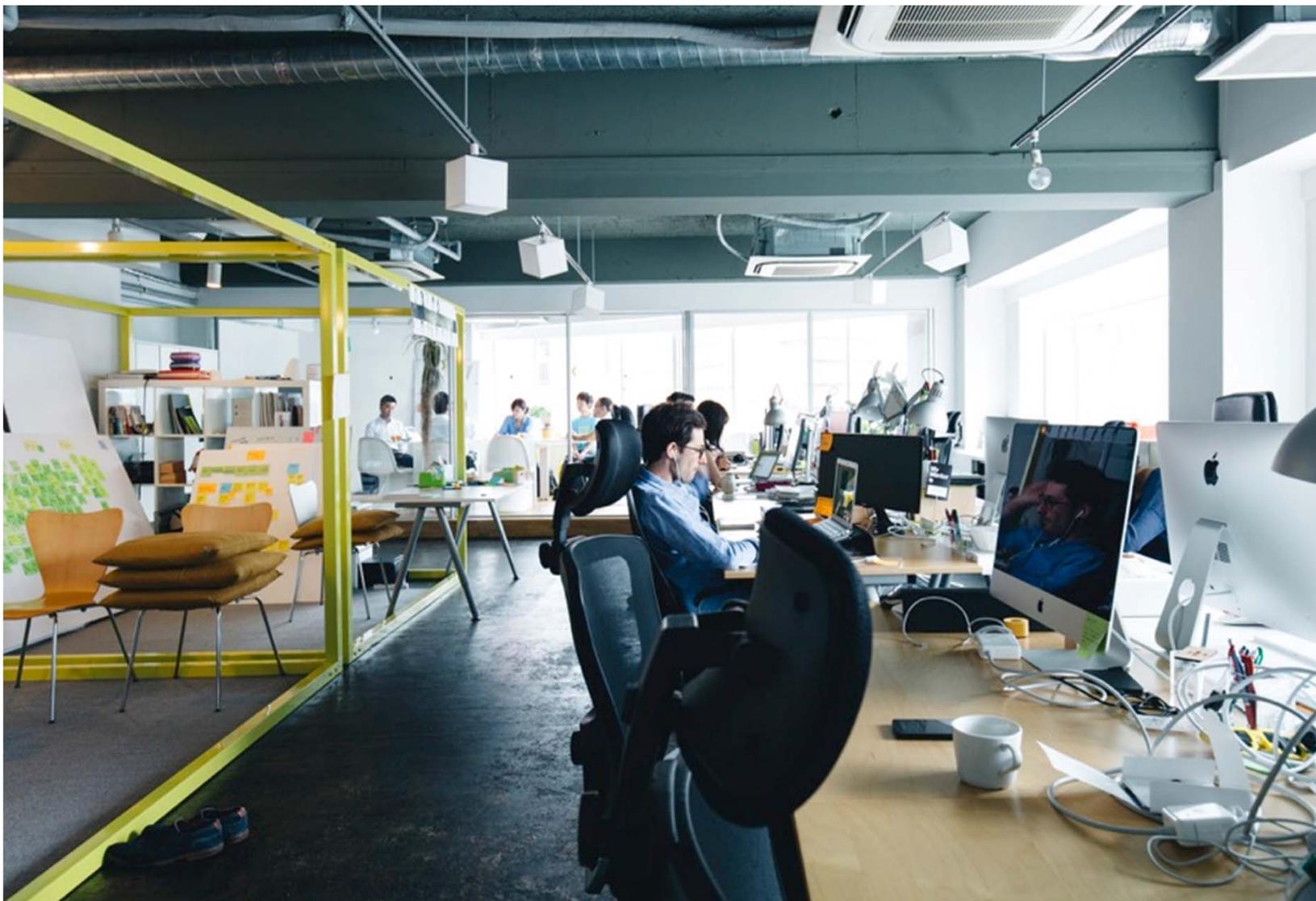
8. Reビル事業 ～テナント入居後のオフィス風景①

■ オフィスの中心に大きなキッチン



8. Reビル事業 ～テナント入居後のオフィス風景②

■印象的な黄色いスチール製の「キューブ」



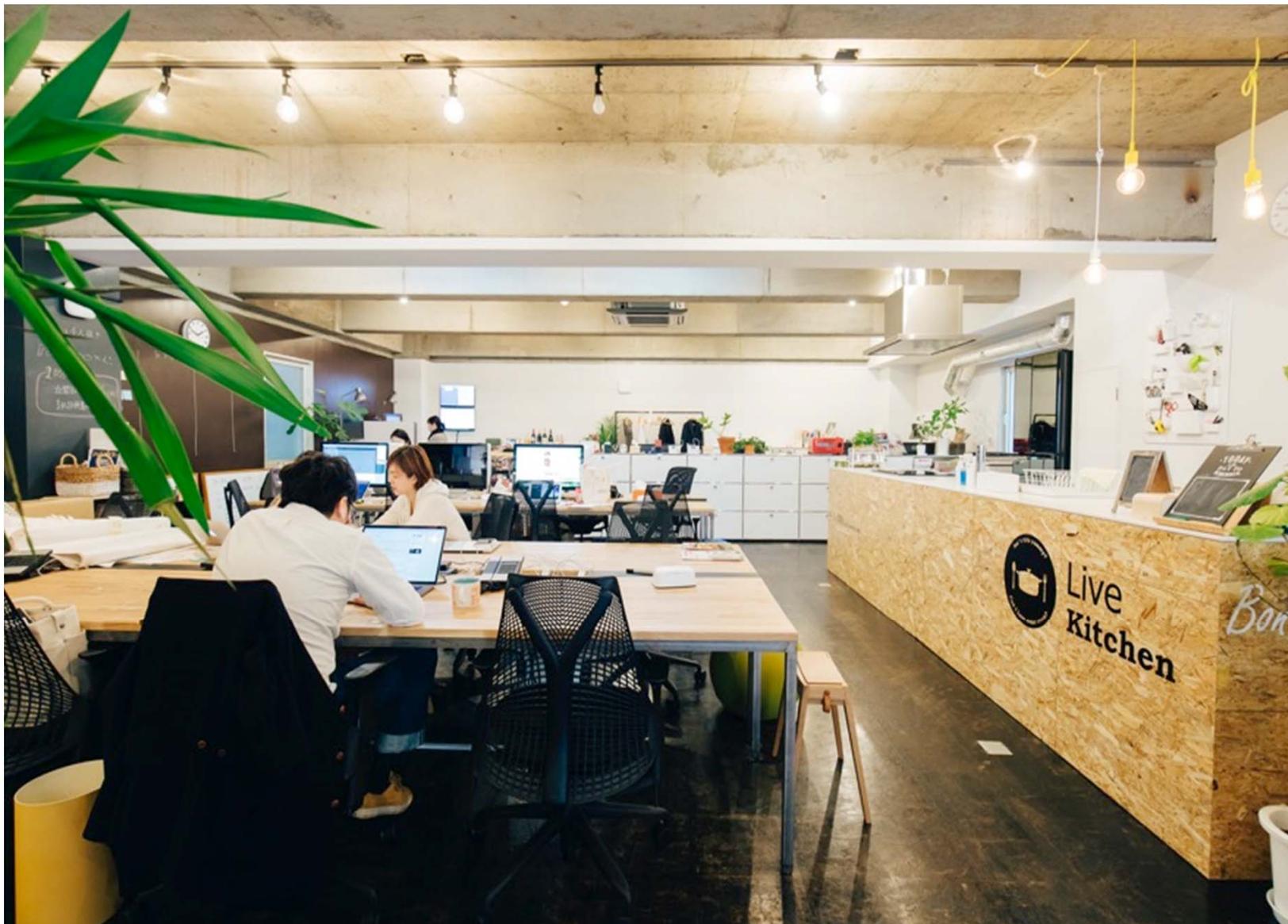
8. Reビル事業 ～テナント入居後のオフィス風景③

■趣味である「椅子」に囲まれて



8. Reビル事業 ～テナント入居後のオフィス風景④

■ オフィス内の大きなキッチンが決め手



8. Reビル事業 ～テナント入居後のオフィス風景⑤

■エレベーターホールから見える若々しいオフィス



8. R eビル事業 ～テナント入居後のオフィス風景⑥

■たくさんの観葉植物に囲まれてリラックス



8. Reビル事業 ～テナント入居後のオフィス風景⑦

■ オープンスペースと区切られた個室



8. Reビル事業 ～テナント入居後のオフィス風景⑧

■廃棄物をリメイクしたインテリアのシェアオフィス



8. Reビル事業 ～テナント入居後のオフィス風景⑨

■天井高を生かしたオーガニックカフェ



9. Reビル事業の取組事例①-1

物件名／ザ・パークレックス小網町ビル

- ・交通 : 東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅徒歩4分
- ・所在地 : 中央区日本橋小網町
- ・敷地面積 : 171.33m² (51.82坪)
- ・延床面積 : 1,176.60m² (355.92坪)
- ・規模・構造 : R C造・地上8階建
- ・築年数 : 1972年築
- ・改修工事完了 : 2015年4月

物件名／ザ・パークレックス小網町第2ビル

- ・交通 : 東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅徒歩4分
- ・所在地 : 中央区日本橋小網町
- ・敷地面積 : 186.77m² (56.49坪)
- ・延床面積 : 1,193.04m² (360.89坪)
- ・規模・構造 : S R C造・地上8階建
- ・築年数 : 1972年築
- ・改修工事完了 : 2016年3月



改修工事前の2棟のビル

9. Reビル事業の取組事例①-2 「ザ・パークレックス小網町ビル」



「**Workspace as Living room** ～暮らすように働くオフィス～」

スケルトンプランにコンセプトを付加した3つのフロア



【キッチンフロア】



【リビングフロア】

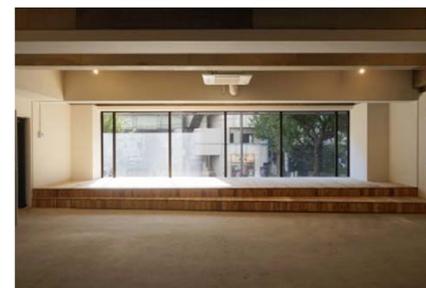


【サンルームフロア】

9. Reビル事業の取組事例①-3 「ザ・パークレックス小網町第2ビル」



「Office in Public Design ～みんなが集まるオフィス～」
 スケルトンプランにコンセプトを付加した3つのフロア



「パーク」



「スクール」



「カフェ」



1階エントランス内観

9. R eビル事業の取組事例②-1 「ザ・パークレックス東陽町」

- 交通 : 東京メトロ東西線「東陽町」駅徒歩13分
都営新宿線「住吉」駅徒歩13分
- 所在地 : 江東区千石
- 敷地面積 : 669.85㎡ (202.63坪)
- 延床面積 : 1,258.88㎡ (380.81坪)
- 専有面積 : 90.19㎡・92.88㎡ (3LDK)
- 総戸数 : 10戸
- 構造・規模 : RC造・地下1階地上5階建
- 築年数 : 築37年 (1981年築)
- 建物用途 : 社宅 → 共同住宅 (一般賃貸マンション)



9. R eビル事業の取組事例②-2 「ザ・パークレックス東陽町」



カスタマイズできる壁

黒板塗装の扉



飾れるポーチ

遊ぶラウンジ

9. Reビル事業の取組事例③-1 「ザ・パークレックス平河町」

- ・ 交通 : 東京メトロ半蔵門線、有楽町線「永田町」駅徒歩2分
- ・ 所在地 : 千代田区平河町
- ・ 敷地面積 : 884.52㎡ (267.57坪)
- ・ 延床面積 : 3,616.21㎡ (1,093.90坪)
- ・ 規模・構造 : SRC造地上6階地下1階
- ・ 築年数 : 1973年築
- ・ 改修工事完了 : 2016年8月

BEFORE



9. Reビル事業の取組事例③-2 「ザ・パークレックス平河町」

AFTER



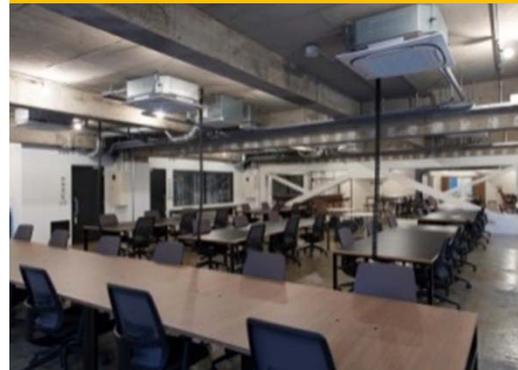
BEFORE



AFTER①



AFTER②【テナント工事完了後】



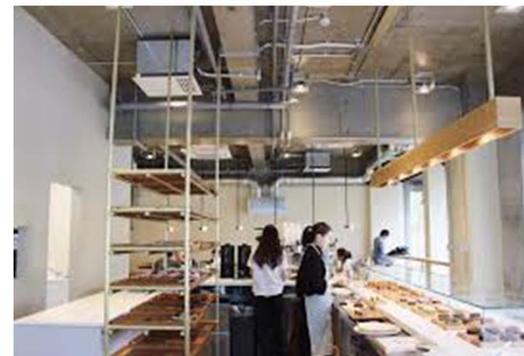
9. Reビル事業の取組事例③-3 「ザ・パークレックス平河町」



1 Fの2つの店舗

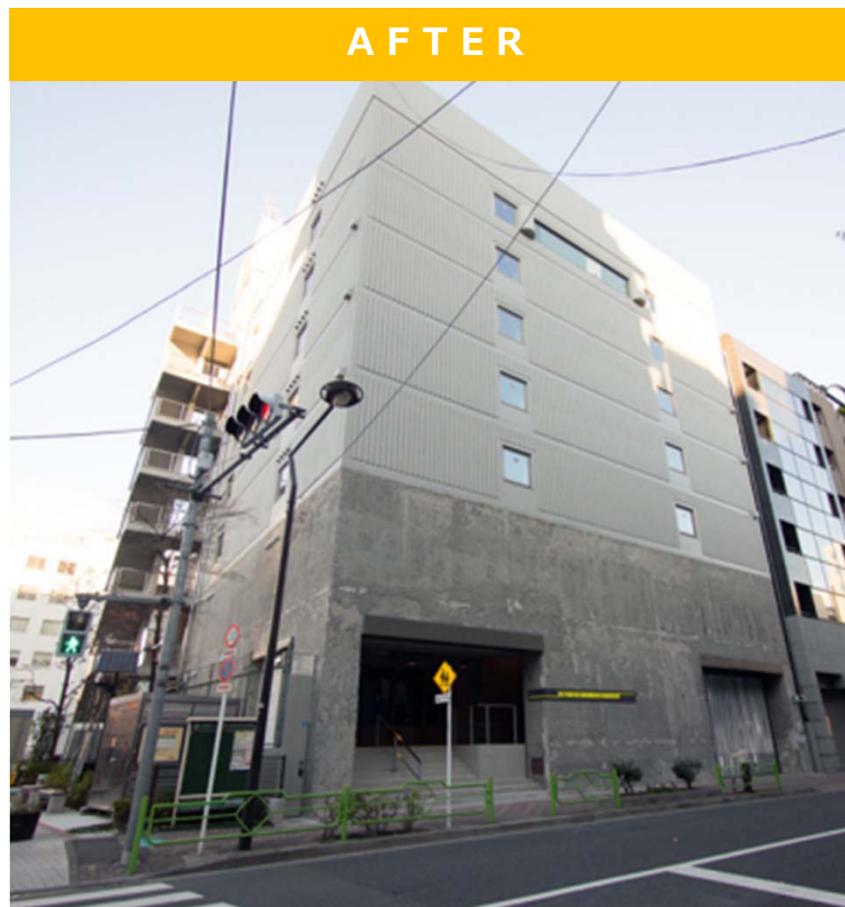
- ・ドーナツショップ
- ・オーガニックカフェ

hocus focus



9. R eビル事業の取組事例④-1 「ザ・パークレックス日本橋馬喰町」

交通 : JR総武線「浅草橋」駅徒歩3分
所在地 : 中央区日本橋馬喰町
敷地面積 : 661.10㎡ (199.98坪)
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
築年数 : 築32年 (1986年築)
建物用途 : 店舗・倉庫 → 店舗・事務所



9. Reビル事業の取組事例④-2 「ザ・パークレックス日本橋馬喰町」



■7階 シェアオフィス



■6階 Reビル ショールーム

10. Reビル ショールームのご案内



Reビル ショールーム



見学可能なテナントオフィス（シェアオフィス等）



三菱地所レジデンス株式会社 Reビル事業部

所在地 : 中央区日本橋馬喰町2-7-15

ザ・パークレックス日本橋馬喰町 6階

交通 : JR浅草橋駅 西口徒歩3分

電話 : 03-5643-2451

営業時間 : 9:30-17:30 (土・日・祝 休館)

HP : www.mecsumai.com/re-build/

※ご見学希望の際はお気軽にご連絡ください。



人を、想う力。 街を、想う力。

——私たち三菱地所グループは、チャレンジを続けます。

三菱地所レジデンス Reビル事業部 TEL: 03-5643-2451

ご留意事項

- 本書のデータの大部分は三菱地所株式会社を含む三菱地所グループにおいて蓄積された情報に基づいて作成されています。このためマーケット状況・法令・税制等により変動する可能性があります。
- 記載された情報の内容については、その内容を保証するものではありません。
- 本書に記載された提案事項は、今後の検討における目安を示唆したものであり、当社による不動産の借地、購入又は各種業務受託及びその金額を確約するものではありません。
- 本書の著作権は全て三菱地所株式会社に帰属し、その目的や方法を問わず無断で引用、複製、転載または改変等することを禁じます。
- 本書の使用に起因して貴社または第三者に発生する損害もしくは損害賠償責任等その他一切の法的問題から三菱地所株式会社を含む三菱地所グループは免責されるものといたします。