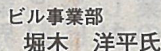


大規模フロアを小割にして賃貸し
会議室や自販機等で共用部を充実

- ・「エントランスはビルの顔」として、エントランスホールを広く確保し、ホテルライクな雰囲気 に改修。建物のグレード感を向上させる。ホールにはリファームも用意。
- ・エントランスホールには喫煙スペースも設置。
- ・壁、扉を木目調に、ナチュラル感を演出。各扉の前にはダウンライトをとりつけ、雰囲気を出す。
- ・テナントが利用できる共用会議室と応接室を用意。利用には専用ホームページ上でいつでも予約ができる。
- ・水まわりも充実、特に女性トイレには鍵つき小物入れを設置。
- ・館内に置いた自動販売機は、利益を度外視して全て100円で販売。テナントやテナントへのお客に多様な飲み物を提供できる。



ロアを利用していた企業が退去したことをきっかけに、周辺のオフィスニーズにあわせた改修を行いました。平成2年の竣工以来、テナティも充実させてい

を行うと同時に、エンので、当社が新横浜で運営している物件は、それぞれリニューアル工事を行っていきま

す。

オフィスの面積を見直すと同時に設備更新

ます。昨年の7月にリ
ニューアル工事が終了
し、現在は順調な入居
状況となっています。
そのまま運用して貸せ
る賃料とリニューアル
して貸せる賃料とでは
大きな開きがあります
ので、当社が新横浜で
運営している物件は、
それぞれリニューアル
工事を行っていきま
す。

います。「目 ナントの入れ替えがな ます。昨年の7月にリ
総 第12ビ く、その間大規模な改 ニューアル工事が終了

大規模物件多い新横浜
一方ニーズは小フロア

JR「新横浜」駅より
徒歩2分の場所に位置す
る、「日総第12ビル」が、
姿を新たにした。

「竣工より約20年、長
らく1社が複数のフロア
を使用していたため、大

規模な改修を行えず設備ではそれを下回る小規模の老朽化・陳腐化が懸念されるようになっていました。今回当社は、テナント退去を機にビルの基本性能から最新の仕様に直し、ご利用いただく皆さまのニーズに対応し、快適性を向上させる【バリエーション】を設けることが多く、小規模テナント退去にあわせ、元来、新横浜は新幹線の停車駅として、外資系企業の日本進出の足がかりとして、また国内企業の地方進出への足がかりとして営業所や駐在所を設けることが多く、小規模テナント退去にあわせ、

内椅子は、20世紀を代表する建築家であるミース・ファン・デル・ローエ氏の「バルセロナチェア」が置かれ、アロマ空調によりうつすらと香り付けされた空気が流れるなど、



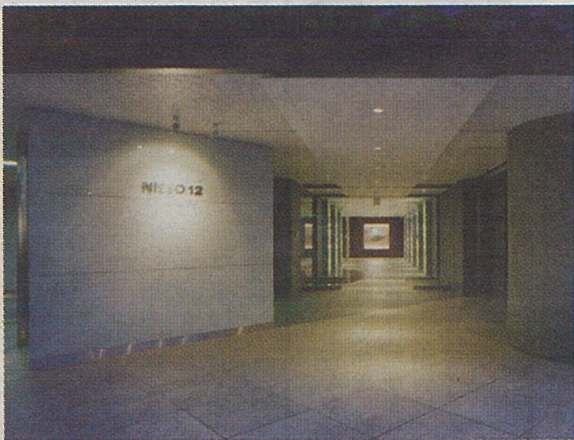
そこで働くワーカー
人ひとりの安全・安心・
快適を提供することも
ちろんのこと、スペース
の大小に関係なく自分た
ちのオフィスに愛着や誇
りを持つて頂ける空間と
サービスを提供すること
を目標に掲げている。
この「日総第12ビル」

市況変化をとらえた改修で賃料3割増

市況の変化とオフィスニ
きており、一度開発した物
にあわせて作り直すのは至
し日総ビルディングでは市
察知し対応すると同時に、
イを充実させることで、厳
て順調な経営を可能として
いる。その取り組みと改修
のポイントを見る。

支店経営である昨今の新を図った。一般的には横浜では景気の低迷をうけて縮小移転が増え、以ル・マンシヨンの一部前は多くのテナントが100坪単位のオフィスを強いが、セキュリティ・希望していたものの、今アメニティ・デザイン面

ゆつたりとしたスペースに彫刻を設置し、加えて照明の効果的な演出によってホテルの様な落ち着いた格調を感じさせる空間となっている。ホールでビルづくりに向き合う



▲エントランス 外観



◀ エントランス内部

「プロ」とな模なスペースへの需要も潜在的に存在していた。『新横浜は足がかりの街で、そこから人員を増やすケースが多く見られます』(同氏)

木洋平 日総ビルディングではいち早くマーケットのニーズを汲み取り、ワンフロアを複数の20坪前後の小規模オフィスに分割し、小規模オフィスの対応。同時に、ビル全体の品質・商品性を高めるリノベ

約130
時に、ビル全体の品質・商品性を高めるリノベを効率的に利用すること

テナントの専有部分については館内空調の総入れ替え、Oフロアの敷設工事を実施し、最新の仕様に生まれ変わった。

共用部分についてはエ



▲「日総第12ビル」

そのこだわりは細部まで姿勢がうかがえる。
また、一階に入居する
行き届いている。

堀木氏曰く、ビルに来 洋菓子店から、洋菓子や
訪する取引先や顧客をお コーヒーのデリバリーサ