2011 9・19 月4回 月曜日発行 第733号
週刊ビル経営
発行所 ㈱ビル経営研究所　〒104-0061 東京都中央区銀座7-16-15 7F
TEL 03(3543)7421　FAX 03(3543)5839
発行人 垂澤清三　年間購読料25,000円(税込)

編集後記

東日本大震災から半年間が経過。東北地方の被災地では震災当初、がれきで覆われていたが、今は片づけられ、復興に向けて歩みを進めている。首都圏においても、電車が特別ダイヤから通常ダイヤに戻り、運行が停止されていた施設のエスカレーターが再び動き出すなど、震災前と変わらなくなってきている。編集部でも震災前の状況に戻りつつあるが、使用していないOA機器の電源をオフにするなど節電への意識が高まっている。ただ、節電への意識も震災前に戻らないように心掛け、今後も継続した取り組みが、被災地に対する支援に繋がっていくのではないだろうか。

ビル業界唯一のポータルサイト
「ビルモール」はhttp://www.biru-mall.com
画面上にパスワード入力表示が出たらユーザー名を「biru」、パスワード名を「kinkyu」と入力してください。

高稼働を実現するテナントリーシング術

コンパクトなオフィス設計により新たなテナントの需要を生み出す

エリアのオフィス市況に精通し差別化を図る

現在の不動産マーケットは、空室率が依然として高く、テナント誘致に苦戦しているビルオーナーは少なくないだろう。新しいテナントニーズを生み出すためにも、ビルの価値を向上させ、差別化を図ることが求められる。日総ビルディングでは、リニューアルやテナントリーシングに工夫を行い、高稼働を維持しているという。同社の代表物件の一つである「日総第12ビル」の事例を紹介する。

ビルの価値を向上させ競争力を保つためには

日総ビルディング（東京都港区）が管理する「日総第12ビル」は、JR横浜線・横浜市営地下鉄ブルーライン、東海道新幹線「新横浜」駅から徒歩2分という好立地に位置している。

新横浜のエリアの特徴は、都内やみなとみらいと比べ賃料が値頃なうえ、交通の利便性が優れている点にある。そのため、新横浜2丁目・新横浜3丁目を中心に大手企業や上場企業の支店などがオフィスを構えるビジネス街を形成されており、平成17年から平成19年にかけては、潜在的なオフィス需要の高さから、駅周辺の再開発をはじめ、新規開発が相次いだ。しかし、平成20年以降は、リーマンショックに端を発した世界同時不況の影響から企業の業務集約や営業所の撤退などが発生し、空室率は一時期、2割近くまで上昇。新築のビルでも全くテナントが入居していない建物があるなど、ビルオーナーはリーシングに苦戦する状況が継続していた。

平成20年には大規模なリニューアル工事を実施し、リーシングの成果を挙げた。

もともと「日総第12ビル」のワンフロアは約130坪である。それをまずは10階において20坪前後の区画に分割。さらには共用部に会議室を複数設けることで、テナントが貸室内部に会議室を設ける必要をなくし、専用部を効率的に利用できるオフィスであることをセールスポイントにした。この共用会議室は、各テナントが専用のホームページ上からいつでも予約ができるようになっており、その利便性も高い。その他にも、ホテルのような格調高いエントランスを備え、セキュリティ面、共用部のアメニティ面も、コンパクトなオフィスでありながらも、Aクラスビルと遜色ない仕様である。そのため競合物件との差別化が明確になっており、「ビル事業は子育てと同じだと思います。お客様をはじめ、建物とも長期に亘り、付き合う中、常に状態を把握し、修繕・リニューアルを実施することで、竣工時からよりリニューアルにも力を入れている。

▲ホテルのような空間を演出するアプローチ

▲快適なオフィス環境を整えるラウンジ

▲会議室の提供を行う

◀「日総第12ビル」外観

◀フロアを区割りにして共用部を設ける

また、日総ビルディングは、新横浜・横浜・都下階への断熱効果の向上と、働きながら季節を感じ、意識することで、より働く空間や環境への意識を高められるオフィス空間を提案する予定です。屋外空間とオフィススペースが隣接していることから、今までになかった働き方やコミュニケーションの活性化など、より多様な働き方と働く場所に求められる新たなニーズに対応できるワークスペースの提供を目指している。

今年は、横浜駅西口に所在する「日総第5ビル」もリニューアルを行い、エントランスを一新するとともに、一部フロアの「小型オフィス化」と屋上緑化を実施した。

「これまでのリニューアル事例とは異なり、高稼働の要因となっていり一層成長していくものだと考えております」（常務取締役　大西　隆之氏）

「ビル事業は子育てと同じだと思います。お客様をはじめ、建物とも長期に亘り、付き合う中、常に状態を把握し、修繕・リニューアルを実施することで、竣工時からよりリニューアルにも力を入れている。

今年は、横浜駅西口に所在する「日総第5ビル」もリニューアルを行い、エントランスを一新するとともに、一部フロアの「小型オフィス化」と屋上緑化を実施した。

「これまでのリニューアル事例とは異なり、高稼働の要因となっていり一層成長していくものだと考えております」（常務取締役　大西　隆之氏）

日総ビルディング

常務取締役
大西　隆之氏

1区画10坪から20坪の小型のオフィスを導入する

新横浜に所在するとんどでした。コンパクトオフィスは、こう「日総第12ビル」の「コンパクトオフィス」は、当社がお付き合いさせて頂いている数多くのテナント様の貴重なご意見等から誕生致しました。「必要な面積は小規模だが、品質の高いビルに入居したい」というニーズに反し、10～20坪程度の貸室を募集しているのは、ペンシルビルや複合ビルがほとんどでした。コンパクトオフィスは、こういったニーズにお応えすべく具現化されました。現在は「日総第12ビル」を皮切りに、都心・横浜・新横浜で展開し、各所で高稼働をお保っております。運営開始時は貸室のみでしたが、共用会議室のニーズを感じとり、「日総第12ビル」では計7会議室を設けました。大会議室はビル内の全テナント様がご利用可能（有料）で、定例会議やセミナールームとしてご好評を得ております。小会議室はコンパクトオフィスにご入居したお客様が無償でご利用可能です。プロジェクターも備える等、各所で高稼働をお使い勝手の良さを実現致しました。今のオフィスマーケットにおいては、テナント様の成長や、多様な働き方に迅速に対応可能なオフィスが求められていると感じております。当社では、これまで蓄積したノウハウを活かし、より創造的で付加価値の高い「働く空間」をより豊かにする」オフィスの提案を行って参る所存です。

■日総第12ビル

所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜3－6－12
敷地面積	703.83㎡
延床面積	6611.34㎡
規模	地上10階地下1階
構造	ＳＲＣ造
竣工	平成2年1月
設計	戸田設計
施工	大成建設

▼フロアを区割りにして共用部を設ける

▲ホテルのような空間を演出するアプローチ

快適なオフィス環境を整えるラウンジ▶

▲会議室の提供を行う

ントランスを備え、セキュリティ面、共用部のアメニティ・デザイン面も、コンパクトなオフィスでありながらも、Aクラスビルと遜色ない仕様である。そのため競合物件との差別化が明確になっており、高稼働の要因となっている。その後も、2・7・8階も10階と同様に「小型オフィス化」を展開、オフィス市況、オフィスニーズの変化にタイムリーに対応することでリーシング体制の強化を図っている。

「ビル事業は子育てと同じだと思います。お客様をはじめ、建物とも長期にわたり、付き合う中、常に状態を把握し、修繕・リニューアルを実施することで、竣工時からより一層成長していくものだと考えております」(常務取締役 大西 隆之氏)また、日総ビルディングは、新横浜・横浜・都心を中心に22棟のオフィスビルの開発・運営管理を行っているが、築年数が約20年のビルが多いということもあり、近年、リニューアルにも力を入れている。今年は、横浜駅西口に所在する「日総第5ビル」もリニューアルを行い、エントランスを一新するとともに、一部フロアの「小型オフィス化」と屋上緑化を実施した。

「これまでのリニューアル事例とは異なり、下階への断熱効果の向上と、働きながら季節を感じ、意識することで、より働く空間や環境への意識を高められるオフィス空間を提案する予定です。屋外空間とオフィススペースが隣接していることから、今までになかった働き方やコミュニケーションの活性化など、より多様な働き方と働く場所に求められる新たなニーズに対応できるワークスペースの提供を目指しています」(同氏)

日総ビルディングでは、「スペースを提供する者はサービス業であれ」という創業から一貫した理念で展開しており、そこで働くオフィスワーカーに対してハード・ソフトの両面から満足感を提供することはもちろんのこと、自分たちのオフィスに愛着や誇りを持てる空間とサービスの提案を目標に掲げている。

日総ビルディング 常務取締役 大西 隆之氏

1区画10坪から20坪の小型のオフィスを導入する

新横浜に所在する「日総第12ビル」の「コンパクトオフィス」は、当社がお付き合いさせて頂いている数多くのテナント様の貴重なご意見等から誕生致しました。「必要な面積は小規模だが、品質の高いビルに入居したい」というニーズに反し、10~20坪程度の賃室を募集しているのは、ペンシルビルや複合ビルがほとんどでした。コンパクトオフィスは、こういったニーズにお応えすべく具現化されました。現在は『日総第12ビル』を皮切りに、都心・横浜・新横浜で展開し、各所で高稼働を保っております。運営開始時は賃室のみでしたが、共用会議室のニーズを感じとり、「日総第12ビル」では計7会議室を設けました。大会議室はビル内の全テナント様がご利用可能(有料)で、定例会議やセミナールームとしてご好評を得ております。小会議室はコンパクトオフィスにご入居したお客様が無料でご利用可能です。プロジェクターも備える等「自社ビルのような」使い勝手の良さを実現致しました。今のオフィスマーケットにおいては、テナント様の成長や、多様な働き方に迅速に対応可能なオフィスが求められていると感じております。当社では、これまで蓄積したノウハウを活かし、より創造的で付加価値の高い「働く空間をより豊かにする」オフィスの提案を行って参る所存です。

CASE STUDY 事例分析2 フロア小割化

日総第12ビル

■物件概要

所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜3-6-12
竣工	平成2年1月
規模	地上10階、地下1階
構造	SRC造
敷地面積	703.83㎡
延床面積	6611.34㎡
建物用途	事務所
備考	設計・戸田設計、施工・大成建設

「コンパクトなオフィス設計により新たなテナントの需要を生み出す」

現在の不動産マーケットは、空室率が依然として高く、テナント誘致に苦戦しているビルオーナーは少なくないだろう。新しいテナントニーズを生み出すためにも、ビルの価値を向上させ、差別化を図ることが求められる。日総ビルディングでは、リニューアルやテナントリーシングに工夫を行い、高稼働を維持しているという。同社の代表物件の一つである「日総第12ビル」の事例を紹介する。

ビルの価値を向上させ競争力を保つためには

日総ビルディング(東京都港区)が運営する「日総第12ビル」は、JR横浜線・横浜市営地下鉄ブルーライン、東海道新幹線「新横浜」駅から徒歩2分という好立地に位置している。新横浜のエリアの特徴は、都内やみなとみらいと比べ賃料が値頃なうえ、交通の利便性が優れている点にある。そのため、新横浜2丁目・新横浜3丁目を中心に大手企業や上場企業の支店などがオフィスを構えるビジネス街を形成されており、平成17年から平成19年にかけては、潜在的なオフィス需要の高さから、駅周辺の再開発をはじめ、新規開発が相次いだ。しかし、平成20年以降は、リーマンショックに端を発した世界同時不況の影響から企業の業務集約や営業所の撤退などが発生し、空室率は一時期、2割近くまで上昇。新築のビルでも全くテナントが入居していない建物があるなど、ビルオーナーはリーシングに苦戦する状況が継続している。

「日総第12ビル」も、平成2年の竣工以来、大手企業に複数フロアを賃貸していたが、同企業の退去により大型の空室が発生した。この難局の打開にあたり、日総ビルディングは、従来通りのフロア単位でのリーシングではなく、ワンフロアを小さく分割したうえでのリーシングという「小型オフィス化」戦略をとった。この戦略をとることができたのは、日総ビルディングが「日総第12ビル」をはじめとした新横浜での運営棟数7棟という実績に裏付けられるように、新横浜におけるオフィスマーケットに精通していたことが大きい。このマーケティング力を活かし、小規模なスペースへの需要が高まっているというテナントニーズの変化をいち早く察知、平成20年には大規模なリニューアル工事を実施し、リーシングの成果を挙げた。もともと「日総第12ビル」のワンフロアは約130坪である。それをまずは10階において20坪前後の区画に分割。さらには共用部に会議室を複数設けることで、テナントが貸室内部に会議室を設ける必要をなくし、専用部を効率的に利用できるオフィスであることをセールスポイントにした。この共用会議室は、各テナントが専用のホームページ上からいつでも予約ができるようになっており、その利便性も高い。その他にも、ホテルのような格調高いエ