

2012 4・2 月4回 月曜日発行 第760号

# 週刊ビル経営

発行所 株式会社ビル経営研究所 〒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**  
3月22日に国土交通省から平成24年1月1日時点での地価公示価格が発表された。弊紙の今週号において特集で取り上げたが、一部の地域を除いては落ち込んでいるという。地価公示価格は国の経済情勢を指し示すバロメータと呼ばれるため、長期化する景気低迷を抜け出すには地価公示価格が向上することが求められる。地価公示価格の下落により固定資産税の税負担の軽減に繋がることも考えられるが、このまま不透明な経済状況が続くと保有資産の価値が下がり、不利益を被るといえる。今後、発表される地価公示価格を含め、行政の動向を弊紙で紹介していきたいと思う。

**ビルの売買は**

東急リバブルの  
不動産ソリューション  
Real Solution

<http://www.real-solution.biz>

**WVABLE** 東急リバブル株式会社  
ソリューション事業本部

〒100-6223 東京都千代田区丸の内1-11-1  
パシフィックセンチュリープレイス丸の内 (受付22階)  
TEL 03(5293)1124

**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。

**働く「時間」に焦点をあてた空間づくりを行う**

当社は「不動産はサービス業である」という理念の下、お客への付加価値をコンセプトとして、入居テナントの発展に貢献することを旨とし、建つテナントオフィスの体験スペースとして、

**日総ビルディング**  
常務取締役 大西 隆之氏

物・空間を向上させ、提供を開始しました。社内「コミュニティ活性化」の提供に取組む。現代の働き方、新しい「生活」は、価値の提供に取組む。テナント専用の「演出」の提供に取組む。テナント専用の「演出」の提供に取組む。テナント専用の「演出」の提供に取組む。

**既存バルコニー部分を改修 緑あるオフィスを提供する**

**空間の差別化を図って 高い稼働率を実現する**

日総ビルディング(東京都港区)は、横浜・新横浜を中心にオフィスビル・住宅・商業施設の開発・賃貸・運営管理を行っている。

同社が運営管理を行う「日総第5ビル」は、JR横浜線から徒歩8分の北幸エリアに位置し、横浜駅西口ビジネス街の中心である彫刻通り沿いは海を連想させる創作和紙を飾り、さらに背面から100坪から200坪の

**オフィス直結の入居者専用ガーデンスペースを設置**

「日総第5ビル」は、バルコニーの耐荷重対応可能なワークスペースを考慮し、周囲がスチール製で、開放的な空間を実現している。

「日総第5ビル」は、バルコニーの耐荷重対応可能なワークスペースを考慮し、周囲がスチール製で、開放的な空間を実現している。

「日総第5ビル」は、バルコニーの耐荷重対応可能なワークスペースを考慮し、周囲がスチール製で、開放的な空間を実現している。

**日総第5ビル**

名称	日総第5ビル
所在地	神奈川県横浜市西区 北幸2-10-39
敷地面積	1032.96㎡
延床面積	6679.32㎡
基準階面積	616.21㎡
構造	SRC造
規模	地上10階地下1階
竣工	昭和62年7月
設計	不二建設
施工	不二建設

ビルに緑化を取り入れることのメリットとして、緑化による断熱効果で空調機器の負荷の低減をはじめ、機器の効率良い運転が可能となるため経済的な利点も多い。横浜・新横浜・都心部で賃ビル業を営む日総ビルディングではテナント専用のガーデンスペースを設け、貸室と一体でテナントに提供を行っているという。新しい不動産の付加価値向上の一助として、緑化を活用したテナントリーディングの事例をみていこう。

**付加価値を上げて空室解消へ**

**日総ビルディングの差別化戦略**

近年、同社は築年数が約20年経過したビルのリニューアルに力を入れている。新横浜エリアに位置する「日総第12ビル」のリニューアルを平成20年に実施したのを皮切りに、昨年は「日総第5ビル」のリニューアルに取り組んだ。これまでの設備更新中心のリニューアルに加え、省エネや環境への配慮も意識したりリニューアルへと進化し、創造的付加価値の高いオフィススペースの提案を行っている。

「日総第5ビル」は、バルコニーの耐荷重対応可能なワークスペースを考慮し、周囲がスチール製で、開放的な空間を実現している。

「日総第5ビル」は、バルコニーの耐荷重対応可能なワークスペースを考慮し、周囲がスチール製で、開放的な空間を実現している。



▲フロアの分割化を行う



▲エントランスの改修を実施



▲テナント専用のガーデンスペースを提供



▲エントランスの改修を実施



▲夜になると自動でライトアップされる