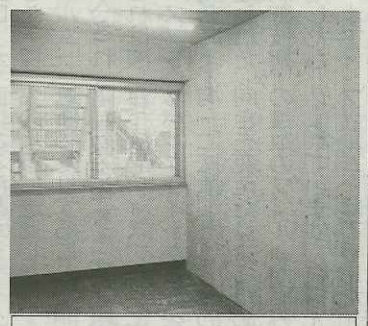
ビル経営アワード 週刊ビル経営 Building Management Award 2015 ノミネートビル

ノミネートNo1



泰生ポーチ

所在地：神奈川県横浜市中区相生町2－52
建物規模：地上4階
延床面積：275.48㎡
敷地面積：86.92㎡
所有者：泰有社

横浜や東京でビル経営を行う泰有社（横浜市南区）は、昨秋に「関内」駅より徒歩5分の相生町にある築50年超のテナントビルを取得し、通称「泰生ポーチ」と名付けた。

「泰生ポーチ」周辺は築年数が古い建物が数多くあるエリアである。

同社は「泰生ポーチ」の向かい側にある昭和42年竣工の「泰生ビル」を所有しており、3年前に空室解消のために大規模リノベーションを実施した経験を持つ。

新たにビルを取得した経緯としては、周辺の路面の活性化を目的として自社で運営できる1階の物件を長く希望していたということから。かつては1階が会員制クラブ、2～4階がオフィスだったものの取得当時ビルは全て空室となっていた。

新たに生まれ変わった「泰生ポーチ」は1階がレンタル可能なカフェスペース、2階以上は小規模オフィスとなった。

現在カフェスペースは地産地消型レストランがカウンター営業をするなどしている。

オフィスのターゲットとしてひとつ想定していたのは「泰生ビル」内のシェアオフィスを利用するアーティスト・クリエーターの拡大需要。

オフィスは各階四つずつ（10・88～16・55㎡）、入居者が専有部の内装造作が自由にできるようにしている。

退去時の原状回復は免除することにしており、泰有社側は「アーティストやクリエーターが造作した室内は、いわば芸術品のような存在。ビルの不動産価値を向上させる」とみている。

またオフィス部分は自主管理制を敷く。ごみ捨てや清掃などについて入居者同士当番を決めて行うという方針だ。ビル運営のために定期的な「テナント会議」を開催することにしており、泰有社は「テナント同士のコミュニケーションもまたビルの魅力のひとつとなる」ことを狙っている。

オフィス貸室はそれぞれミニオフィスにすることで結果周辺より坪単価を上げることができた。

泰有社

伊藤　康文氏

○改修ポイント　アーティスト、クリエーターをターゲットに、オフィスフロアの小割り化、内装自由・原状回復免除など
○工期　平成27年2月～5月
○施工　（株）オンデザインパートナーズ
○プレスリリース　ノガン（株）

ノミネートNo2

第3東運ビル

所在地：東京都港区芝浦1－13－10
建物規模：地上9階地下1階
敷地面積：4494.20㎡
所有者：東京倉庫運輸
備考：8階リノベーション

倉庫リノベーションを展開するイーソーコグループ（東京都港区）のリソーコ（同）では、本社を置く「第3東運ビル」8階フロアをリノベーションし、スモールオフィス「co－ba Re－SOHKO」をオープンした。「第3東運ビル」は、倉庫を主体としてつくられた複合ビルだが、現在は通常のオフィスやダンススタジオなども入居する。同オフィスは、入居者がオフィスの内装をカタログから選び好みの内装をつくることができる点が大きな特長。ツクルバ（東京都渋谷区）も企画・プロデュースに携わり、運営はイーソーコグループのイーソーコドットコム（東京都港区）。リノベーションのきっかけは「第3東運ビル」8階一部が空室となったことから。8階の他の区画でイーソーコドットコムが運営していた物流事業者向けのスモールオフィスの収益力強化も課題となっていたことからリノベーションが本格的に検討されることに。

大きな転機となったのは8階の空室をリニューアルしてフロア全体の共用ラウンジとしたこと。打ち合わせや自由に使えるワークスペースを備えた共用ラウンジとスモールオフィスとの親和性が高いという判断から、新たなスモールオフィス・シェアオフィスの本格的な企画がスタートした。

先行して募集をスタートしていた「DIYオフィス（内装を選べる）」が、募集後即満室となったことも後押しとなり、今年2月にはスモールオフィス4室（8・26～12・77坪）とデスクプランの募集を開始。5月時点では申し込みベースで満室状態と、出足は好調だ。ビル周辺のオフィス賃料相場も坪あたり1万円を超えるということは非常に難しいなか、賃料は坪あたり1万円を超えている（共益費別途）。

リソーコ執行役員の早崎幸太郎氏は「30代、40代の方々にあるような『倉庫はかっこいい』という感性をつかむことができたなら、収益アップも十分に見込めると思います」と話した。

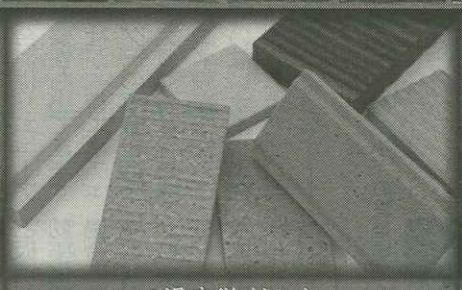
リソーコ

執行役員
早崎　幸太郎氏

○改修ポイント　8階一部をスモールオフィス化
○工期　平成26年12月～平成27年2月
○施工会社、協力会社など　イーソーコ総合研究所

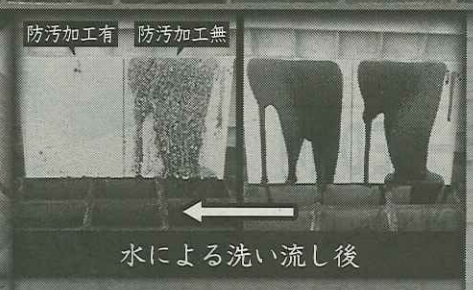
アカイタイルとは

焼き物の街、愛知県常滑市で大正14年に創業。株式会社アカイタイルは、長い歴史の中で培った高い技術力と実績により、床・外壁タイルの他、特注タイルの製造、歴史的建造物の復元を手がけるなど挑戦を続ける企業です。



工場直営だから、
安く早く確実にできる！

工場と直接打ち合わせができるので、要望が確実に伝わります。工場から直接お届けするので、短納期で対応できます。工場と直接取引なので最小限の経費でお届けできます。



防汚加工タイルにも対応

モザイクタイルから、300角の大形タイルまで、壁、床を問わずに多種多様な形状、面状、質感のタイルに対応でき、近年、補修でも増えつつある防汚加工にも対応しております。

TV・雑誌等で話題の
大正十四年創業
タイル復元屋

お問い合せ先　株式会社アカイタイル　復元屋
株式会社アカイタイル《復元屋プロジェクト》
〒479-0003　愛知県常滑市金山字北大根山1-9　TEL：0569-84-2002　FAX：0569-42-2982
E-MAIL：info@akaitile.co.jp　URL：http://www.fukugenya.jp　URL：http://www.akaitile.co.jp