



2014年5月29日

報道関係各位

三菱地所レジデンス株式会社
株式会社メックecoライフ

築年数の経過した中小事務所ビルを賃借・再生・転貸 中小ビルリノベーション賃貸事業に進出

既存ストックの活用・中心業務地区周縁地の活性化・グループ各社とのシナジーを企図

三菱地所レジデンス株式会社は、2014年5月より、子会社である株式会社メックecoライフの企画協力、並びにリノベーション物件サイトのパイオニアである「東京R不動産」との連携のもと、中小ビルリノベーション賃貸事業に進出します。

本事業は、築年数の経過等により競争力が低下し、継続的な運営が困難になっている中小事務所ビルを一括賃借し、耐震補強工事を含むリノベーション工事を行い、バリューアップを通じて再生を図り、賃貸物件として供給するものです。

本事業のターゲットの一つとして想定し、第1、2号物件が位置する神田エリアの中小事務所ビルでは、丸の内等の中心業務地区で再開発が進み業務機能の高度化が進められたため、築年数の経過や耐震性能が劣ること等によりテナント誘致の競争力に劣り、空室率の高まりにより賃貸ビルとして継続的に運営していくことが難しい状況にある物件が見受けられます。一方で、同エリアは飲食・物販等の商業店舗、住居、オフィス等が程よく混在するほか、中心市街地への至近性等、高い立地潜在力を有しています。

こうした中小事務所ビルについて、既存ストックの有効活用という社会的要請と、神田エリアの立地潜在力を背景に、耐震補強工事を含むリノベーション工事を実施し、場合によってはその一部を住宅に用途変更すること等により再生し、同エリアの活性化を図って参ります。

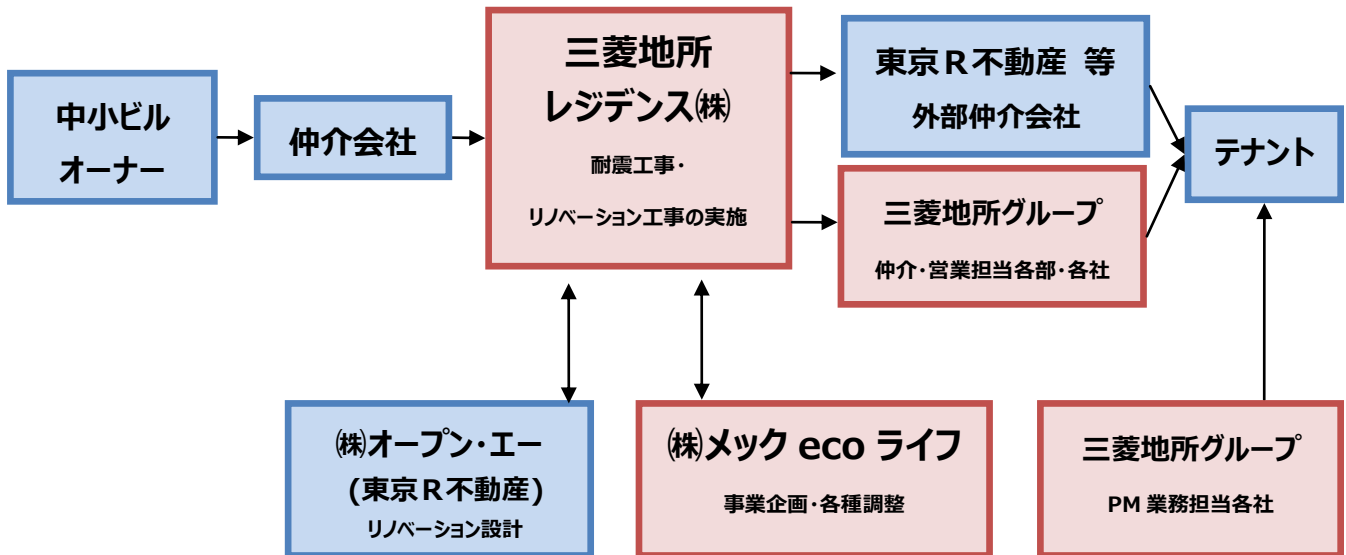
当社は、本事業への進出により、収益の多様化・転貸差益による継続的な収益を確保するとともに、将来的な新築分譲マンションや市街地再開発等の足掛かりを得ることも期待できます。また、テナントの募集にあたっては、リノベーション後の用途に応じ、三菱地所グループ各社とのシナジーを図ることができ一方、リノベーション設計並びに物件告知については、リノベーション物件サイトのパイオニアである「東京R不動産」と連携し、ニーズを的確に捉えた物件を提供・訴求します。さらに、三菱地所が推進する「成長戦略センタープロジェクト」との連携や、事業機会を拡大すべく、本事業の対象となり得る賃貸物件を多数保有する企業との共同事業も視野に入れていきます。

三菱地所レジデンスは2014年4月より、中古住宅ストックの有効活用を目的に、「リノベーション事業部」を新設しました。今後、これまでのリノベーションマンション分譲事業（中古マンションの買取・リノベーション・再販）に加え、本事業への参入により既存ストック活用事業を一層推進していきます。既に、第1号物件（千代田区岩本町）並びに第2号物件（千代田区神田小川町）についてリノベーションが完了し、物販店舗・オフィス・住居（兼SOHO）等の複合用途物件としてテナント募集を開始したところ、既に複数の借室申込を受領する等、順調にリーシングが進んでおります。

今後、3年間で計15棟、5年間で計30棟の事業規模を目指し、事業展開を図って参ります。

1. 事業スキーム

- ・主に神田エリアにて、空室率が高い築年数数の経過した中小ビルを一括賃借し、当社負担で耐震補強工事、及び内装のリノベーション工事を実施後に転貸。一定期間経過後、オーナー宛に返還します。
- ・リノベーションの企画については、メックecoライフの主導により、一部を住宅に用途変更する等、テナントニーズを見定めたリノベーション或いはコンバージョン（用途変更）等を企画。
- ・リノベーションの設計については、主に株式会社オープン・エー（代表：馬場正尊氏（東京R不動産の共同創設者））に委託し、リノベーション物件に対するニーズを的確に捉えた物件に改修。
- ・テナント募集にあたっては、中古物件・リノベーション物件の情報サイトとして強い影響力のあるWEBサイト「東京R不動産」（<http://www.realtokyoestate.co.jp/>）や三菱地所グループ各社と連携し、訴求力のある告知を展開。



2. 本事業の社会的意義

- ・「環境負荷低減」が世界的に命題となっている現状において、環境負荷が大きいとされる「スクラップ&ビルド（建物解体後、新築）」に頼らない、既存ストックの有効利用。
- ・資金面等の理由により、耐震化が進んでいない築年数の経過した中小ビル等を当社の負担により耐震化を図るため、既存建物の耐震化の促進が見込まれます。
- ・昨今、大規模再開発等による新築大型ビルの供給が増加している中、築年数が経過し競争力の低下した中小ビルの中には、テナントニーズを見定めたリノベーション或いはコンバージョン（用途変更）等によりバリューアップが可能なものも存在します。その企画及び設計を、(株)メックecoライフ並びに東京R不動産のノウハウやスキルを活用して推進することにより、ニーズを的確に捉えた商品としての再生が期待できます。
- ・リノベーション後の物件は賃貸期間経過後、オーナー宛に返還されるので、その後オーナーはバリューアップされた物件を賃貸することが可能です。
- ・三菱地所では、丸の内での新たな顧客創出・価値創造を目的とした取組み「成長戦略センタープロジェクト」として、ビジネスマッチング等を実施する会員制ビジネスクラブとともに、事業開発支援を行う小・中規模オフィス区画（ビジネス開発オフィス）の賃貸を行っております。本事業では同取組みとの連携を視野に入れており、それが実現すれば、既存ストックを活用した新たな事業開発支援の手法となる可能性があります。

3. リノベーション施工例

●第1号物件（東京都千代田区岩本町）

敷地面積：73.78㎡（22.31坪）

延床面積：387.86㎡（117.32坪）

規模・構造：RC造 地上7F建て

築年数：築40年（昭和49年築）

建物用途：リノベーション前：物販店舗、オフィス

リノベーション後：物販店舗、オフィス、住居兼SOHO



< before >



< after >

●第2号物件（東京都千代田区神田小川町）

敷地面積：318.53㎡（96.35坪）

延床面積：2,192.58㎡（663.25坪） ※但し、今回リノベーション対応区画は1F～6F（約380坪）

規模・構造：SRC造 地下1F、地上10F建て

築年数：築40年（昭和49年築）

建物用途：リノベーション前：物販店舗、オフィス

リノベーション後：物販店舗、オフィス



< before >



< after >

4. ビルオーナー様向け・中小ビルリノベーション賃貸事業に関するお問い合わせ先

三菱地所レジデンス株式会社

リノベーション事業部

TEL：03-3287-8110

以上

<参考>

三菱地所レジデンスのリノベーションマンション分譲事業

2013年10月より参入。首都圏を中心に一戸もしくは一棟単位で中古マンションを買い取り、リノベーション後に再販を行います。新築分譲マンション事業で培ったノウハウ・ニーズの吸い上げにより市場にあった物件を供給するとともに、新築での供給規模を活かした住宅設備機器の調達により、コストを低減しつつ、新築分譲マンション「ザ・パークハウス」に準じた設備・仕様を導入。

2014年4月には、事業体制強化のために「リノベーション事業部」を新設、当面は年間供給100戸・売上高30億円、将来的には売上高200億円を目指します。