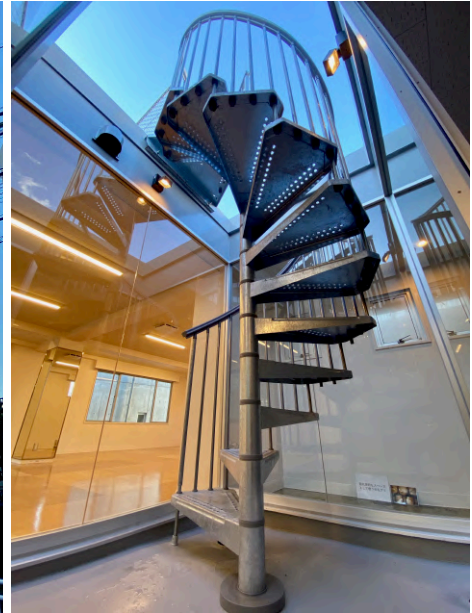


バリューアップした築32年・代々木の古ビル「A-Building」 企業の一棟オフィス賃貸需要を開拓し、元家賃の1.5倍を実現。



あらゆる不動産の再生をワンストップで企画コーディネートするJapan.asset management株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役：内山博文、以下「Jam」）は、区分所有マンションの買取再販事業を主に手がけるジャンプライムムーバ株式会社（本社：東京都港区、代表取締役：宮下純、以下「JPM」）よりJPM初の一棟リノベーション再生事業の企画プロデュースを受託。JPMが所有する渋谷区代々木の築32年の古ビルを、一棟丸ごとオフィス賃貸という企業の潜在ニーズに応えるオフィス賃貸借を仕組みから再構築し「A-Building」として再生、バリューアップを図り、元の家賃の約1.5倍（※1）にて、2019年10月に募集開始した結果、同年11月に複数の申込を得ました。

（A-Building プロジェクトとは）

「A-Building」は、借り手側と貸し手側それぞれのニーズに応え、従来の賃貸オフィスの常識にとらわれず、中小規模の築古ビルのオフィス賃貸借を仕組みから再構築し、バリューアップを図り、一棟丸ごと賃貸オフィス「一棟自社ビル」という新たな企業オフィスニーズを開拓するモデルプロジェクトです。

借り手側のターゲット層は、本物件の規模と立地環境も鑑みて、大規模オフィスのニーズとは異なるモチベーションをもつ、資金調達のシリーズB（※投資額が数億円～10億円）段階の成長著しいベンチャー企業を想定。賃貸でも、企業ブランドを意識して自社ビルのように活用したい企業のニーズに応え、自社ブランドや事業スタイルに合わせ、自分たちらしい働き方を表現、実現する自由度の高い理想のオフィスづくりをサポートする仕組みと空間を設えました。例えば、原状回復義務を協議により適用除外とし、オフィス入退去費用を大幅に軽減。また、複数社によるコンソーシアムでの入居が可能です。

一方で、貸し手側となるビルオーナーの負担を軽減し、空室が目立ち老朽化した中小の古ビル経営におけるストレスを極力取り払う仕組みを提案しています。

A BLDG.
(Kitasando)

（※1）前入居者退去時2019年1月の家賃と比較した倍率。（正値は1.53倍。）



「A-Building」ウェブサイトはこちら→ <http://abldg.jp/>

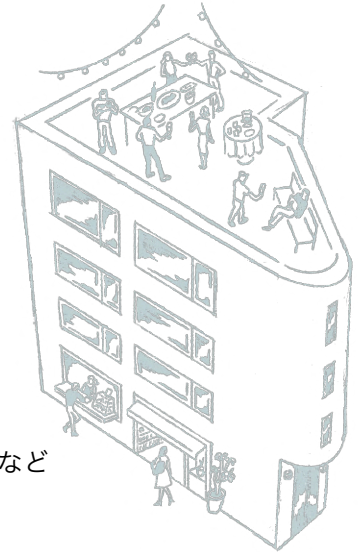
〔プロジェクト背景〕

プロジェクト計画当時、大規模新築ビルが史上最低の空室率であり、賃料が高騰している状況でした。大規模オフィスが一番の理想であるというオフィス業界が創り上げた価値観からの脱却を図るべく、大規模ビルでは実現できない、中小規模のビルならではの魅力を最大化し、ここならではの実現できることを創造すること。そして、中小規模の築古ビルの抱える課題を解決する新たなオフィス賃貸の仕組みから再構築しました。

〔 A-Building のオフィス賃貸の仕組み 〕

●自分たちらしい働き方を表現、実現しやすい空間とルール

- ・ 共用設備、屋上、外壁まで自社ビルのようにカスタマイズ可能
- ・ 1階はショールームやショップ、飲食店としての利用も可能
- ・ 他社とのオフィスシェアが可能（複数社コンソーシアムで入居可能）
- ・ ルーフトップバルコニー有り・ペット可・駐車場付き（1台）など



●オフィス入退去費用の大幅な軽減

- ・ 改装可能、原状回復義務無し（協議による）・低額保証金・光熱費定額など

●築古の中小オフィスビルのストレスを払拭するスマートな仕組み

- ・ カード払いに対応 ・ エントランスオートロック機能有り
- ・ ICカードによる入退室管理システム装備など

〔建物改修のポイント〕

●ルーフトップバルコニーの新設により、階段室型の築古ビルのマイナス要素をプラス価値に転換

本物件は、中小規模の築古のオフィスビルによくある、エレベーター無し階段室型の4階建てです。屋上からは、高速道路と高層ビルが交わり、緑に囲まれた明治神宮の姿を望めることができます。この景観価値を最大化し、またエレベーター無しの4階をポジティブに転換するために、屋上への螺旋階段を増築にならないように設置し、ルーフトップバルコニーを新設しました。

●路面の掃き出し窓の新設や、余白を残したデザインにより、多様なニーズに応える空間

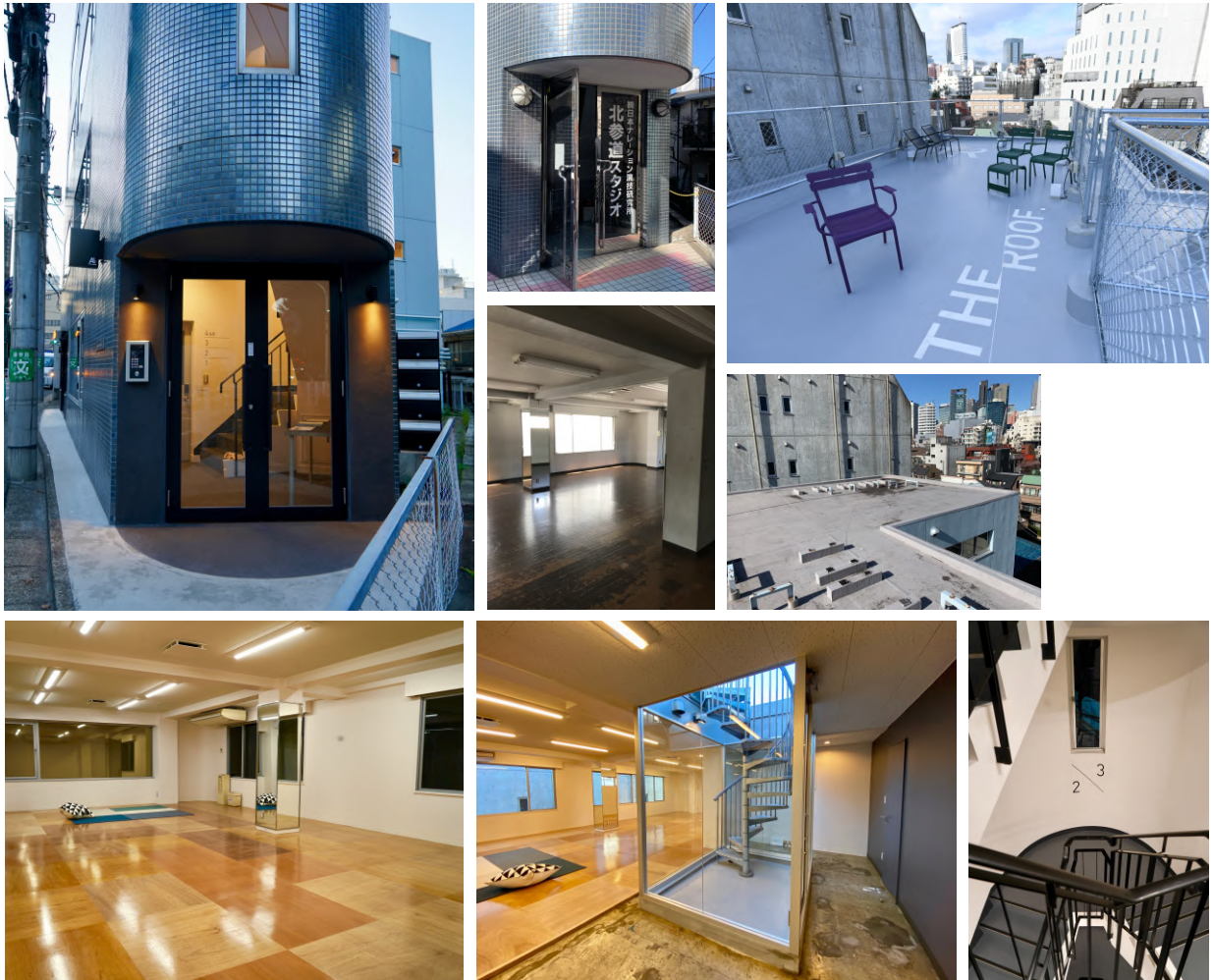
1階は、受付やショールーム、ショップ、飲食店として多様な利用シーンを想定し、掃き出し窓の開口部を新設。他フロアも水周りの全面交換やセキュリティの強化など、構造躯体の遵法性を維持しながら実施し、設備面に関しては、入居者が手を加えなくても利用できる状況まで刷新しています。

また、入退室管理にはカードシステムを導入。サイン計画は、テナント企業がロゴやサインを入れられるように余白を残し、極力シンプルなグラフィックデザインで仕上げています。

〔主な改修内容〕

- ・ 内装改修 ・ ファサード部改修 ・ サッシ一部新設 ・ 屋上防水更新 ・ 螺旋階段新設
- ・ 空調設備一部更新 ・ 換気設備更新 ・ 衛生設備機器更新 ・ 給排水横引管更新
- ・ 給湯設備更新 ・ 電灯設備更新 ・ 電気容量増設 ・ セキュリティ機器新設など

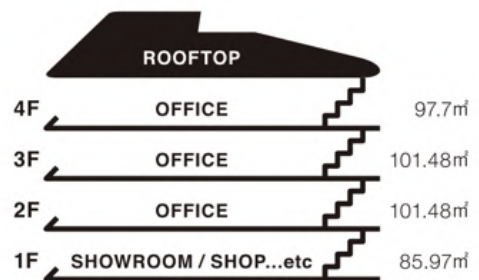
〔建物改修前後の写真〕



1 段目：左からエントランス（改修後）、エントランス（改修前）、屋上テラス（改修後）
 2 段目：左から内観（改修前）、屋上（改修前）
 3 段目：左から内観、4 階の新設した屋上への階段、階段室（全て改修後）

〔プロジェクト概要〕

- ・ 名称：A-Building（エービルディング）
- ・ 所在地：東京都渋谷区代々木1-3-1
- ・ 竣工/改修 年月：1987年3月/2019年9月
- ・ 敷地面積：170.51㎡ ・ 建築面積：101.42㎡
- ・ 延床面積：386.63㎡（ルーフトップバルコニー：33.16㎡）
- ・ 交通アクセス：JR山手線「代々木駅」徒歩4分
 大江戸線「代々木駅」徒歩4分、副都心線「北参道駅」徒歩4分
- ・ 用途：元ナレーター養成学校・スタジオ(建築用途は事務所) → (改修後) 一棟オフィス貸しビル
- ・ 構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上4階建て+屋上
- ・ 特徴：新耐震基準、個別空調、機械警備、インターネット設備、電気給湯機有



〔賃料・敷金等〕

- ・ 賃料：約320万円（税抜） ・ 共益費：賃料に含む ・ 敷金：賃料の3ヶ月分



〔プロジェクトメンバー〕

- ・ 事業主：ジャパンプライムムーバ株式会社
 - ・ マスターリース（バススルー型マスターリース）：テナワン株式会社
 - ・ 総合企画プロデュース、プロジェクトマネジメント：Japan.asset management株式会社
 - ・ ブランディングパートナー：株式会社BAUM
 - ・ 設計・コンストラクションマネジメント：Japan.asset management株式会社
 - ・ 施工：豊南建設株式会社、Japan.asset management株式会社
-

〔ジャパンプライムムーバ株式会社について〕

ジャパンプライムムーバ株式会社は、東京・神奈川を中心として、年間約400戸の区分所有マンションの買取再販事業を展開する不動産会社です。

- ・ 会社名：ジャパンプライムムーバ株式会社（通称：JPM）
 - ・ 所在地：東京都港区芝4-13-2 田町フロントビル9F
 - ・ 代表取締役：宮下 純（みやした じゅん）
 - ・ 設立：2003年8月
 - ・ 事業内容：中古マンションの買取再販事業
中古マンションのリノベーション施工工事
 - ・ ホームページ：<https://www.jpm-co.jp/>
-

〔テナワン株式会社について〕

テナワン株式会社は、中小ビルの成功シナリオを描き、実現する、都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）の中小ビルに特化した、「賃貸運営（プロパティマネジメント）」と「空室対策（リーシングマネジメント）」の専門会社です。

- ・ 会社名：テナワン株式会社
 - ・ 所在地：東京都港区西麻布2-13-12 早野ビル7F
 - ・ 代表取締役：石田 竜一（いしだ りゅういち）
 - ・ 設立：2008年3月
 - ・ 事業内容：オフィスビルの賃貸管理・運営代行、空室対策、管理費用削減コンサルティング
不動産再生、有効活用のコンサルティング
 - ・ ホームページ：<https://tenawan.jp/>
-

〔Japan.asset management株式会社について〕

Japan.asset management株式会社は、用途変更など難易度の高い具体的なプロジェクトの建築マネジメントを中心に、既存不動産ストック活用事業をマネジメントし、中小ビルを再生するクライアント事業をワンストップでサポートするコンサルティング会社です。

- ・ 会社名：Japan.asset management株式会社（ジャパンアセットマネジメント、通称：Jam）
 - ・ 所在地：東京都渋谷区渋谷3-9-10-5F
 - ・ 代表取締役：内山 博文（うちやま ひろふみ）
 - ・ 設立：2016年8月
 - ・ 事業内容：既存不動産ストック活用事業のマネジメント
中小ビルの再生のワンストップサービスのコンサルティング
 - ・ ホームページ：<http://japan-a-m.co.jp/>
-