ビル経営アワード ビル経営 Building Management Award 2016 ノミネートビル

ノミネートNo13

弦本ビル

所在地：東京都千代田区神田錦町3－11
所有形態：個人所有
備考：2階をコワーキングスペースにしてイベントや交流の場に

都営新宿線・三田線、かで知り合ったのが現在東京メトロ半蔵門線「神保町」駅から徒歩5分ほどの場所に立地する「弦本ビル」。オーナーの弦本卓也氏は平成27年3月、弱冠27歳で同ビルを購入した。弦本氏はその理由を「1階に飲食、2～3階が事務所で4～5階が和室と食・住・職が揃っているビルで面白さを感じたから」と明かす。昭和54年竣工で、購入当時で築30年以上が経過。通常賃貸では厳しさも出てくる年数であるが、同ビルはどのような再生を辿ってきたか。

「購入した当初、1階部分のみテナントが入居していて他は空の状態だったので、テナント探しに奔走しました。そのなかで知り合ったのが現在2階に入居する『TOKYO PRODUCER SHOUSE（通称…プロハ）』（東京都千代田区）でした」（弦本氏）

ただ築年数の経過が示しているように、ビルの内装は弦本氏曰く「昭和のビルという感じでした」。そこで、2階フロアを使用するにあたって原状回復義務を無くし自由な改装を行うことを可能にした。前オーナーの時には麻雀店として使用されていたフロアを、電気配線部分を除いて、天井・壁などの改装をDIYで行うことになった。建設業者などではない、20代のプロハの会員たちが工具を用いて以前の内装を解体していく様子を思い出して弦本氏は「不安もよぎりました」と苦笑する。

改装工事は7日間という期間で、昨年11月に完成。昭和らしさが残っていたフロアは黒を基調としたモダンな空間に生まれ変わって、若き起業家たちが集まるに相応しい場所となった。現在ではイベントスペース・交流の場として稼働しており、20代、30代の若者を中心にしてコミュニティを形成している。それに加えて、今年の8月には「弦本ビル」と「プロハ」の軌跡や、入居者の物語を追った書籍『PRODUCERS』が出版された。

新しいビル経営の風が吹き込んでいる。

▲オーナーと入居者、来訪者が一体になりビルをつくる

オーナー
弦本　卓也氏

ノミネートNo14

駒込Kビル

所在地：東京都北区中里1－10－6
延床面積：709.00㎡
竣工：平成3年
所有形態：個人所有

東京・駒込に立地する「駒込Kビル」。近隣ではここ数年、マンション開発が盛んに行われており、居住エリアとしての人気が高い。「駒込Kビル」の入居テナントも一般のオフィスのほか、学習塾やピラティス教室などで構成され、地域に根差したビル経営が実現している。竣工から約25年が経過する同ビルでは、管理責任者を務める小島雄一氏が主導し、順次リニューアル工事が実施されている。昨年は共用部における照明リニューアルを実施して省エネ効果の高いLED照明を導入。今年に入ってからはエレベーターのモーター内の部品交換を実施しており、今後、実施時期は未定ではあるが、本格的なエレベーターリニューアルに着手する考えだ。

直近では、10月中旬よりビル外装のリニューアル工事を実施する予定である。工事は仮設工事に始まり、屋上、外壁の防水・シーリング工事、外壁の洗浄及び塗装工事、外壁タイルの打診調査及び補修工事を計画。工事期間は約1カ月を予定している。工事を担当するのは地元・駒込の建設会社、北都建設（東京都北区）である。

「北都建設は一級建築士の有資格者が多く、豊富な実績を有しており、周辺地区の建設会社・工務店の中で最も高い技術を持ち、信頼の厚い建設会社です」（小島氏）

今回の外装リニューアルの施工担当である北都建設は、現在「駒込Kビル」向かいにおいて新築マンションを建築中。こちらは間もなく竣工予定で、その後隣接するビルのリニューアル工事を担当し、「駒込Kビル」のリニューアル工事に着手するのはその後となる。小島氏はかねてより「血の通ったビル経営」を信条とし、入居テナントの安全や利便性を第一に考えた経営を行ってきた。各種のリニューアル工事はこの経営方針に則って順次実施しているものであり、小島氏によれば、今後も入居テナントの利便性向上に資するリニューアル工事を実施していく考えだ。

管理責任者
小島　雄一氏

駒込Kビル

○改修のポイント　敷地角に面した部分の湾曲した形状が特徴的な外観の「駒込Kビル」。外装リニューアルでは防水・洗浄・タイル補修などの工事を実施して、更なる美観向上、建物の維持延命が図られる。
○工期　平成28年10月中旬～平成28年12月上旬（予定）
○施工　北都建設

ビル経営研究所主催
ビル経営アワード

（キリトリ線）

ノミネートビル投票用紙

①メディアル&アンチエイジングモール銀座	⑨かんべ土地K－18ビル
②安富ビル	⑩平凡商事新富ビル
③STOCK	⑪YK駿河台ビル
④パインセントラルビル	⑫赤坂風間ビル
⑤TERASOMAビル	⑬弦本ビル
⑥銀座ビル	⑭駒込Kビル
⑦WAREHOUSE161	⑮ポルトポヌール
⑧ハウザー堺筋本町駅前ビル	⑯お茶の水クリスチャンセンター

投票するビルの番号：
貴　社　名：
御　名　前：

「不動産ソリューションフェア」サイト内の特設ページ「第2回ビル経営アワード」内には最新のノミネートビルとその概要も掲載予定!

投票先はこちら⇨FAX.03-3543-5839 ※番号をお間違えのないようお願いします。