記者の目

最近シニア向け。キッズ向けのサービスを開始したセキュリティ会社があり好評のようだ。何かと心配な存在である高齢者や子どもの安否を確認するというものだ。子どもが学校や塾から帰宅したり、指定駅を通過した際、親の携帯へ自動的にメールが送信される。このサービス、家庭内のコミュニケーションレスを増幅させ、さらに「監視する」というマイナスイメージが否めなかった。しかし開発者に話を聞くとその心配は無用のよう。いつも定時に受信するメールが20分遅いだけで「今日は何があったの？」とその日にあったことを思い出すきっかけを与え会話が生まれるという。頑強なガードマンが安全を守るというイメージだったホームセキュリティだが、“何もなかった安心”を届けるシステムが今後注目されそうだ。

2008 11/18 （第859号）

リフォーム産業新聞
The Remodeling Business Journal

発行所 (株)リフォーム産業新聞社 本社：〒104-0061東京都中央区銀座8-11-1
TEL03(6252)3450 FAX03(6252)3461 http://www.the-reform.co.jp/
発行人 加覧光次郎（毎週火曜日発行） 年間購読料19,500円（消費税5%込み）

Rバンク（東京都渋谷区）

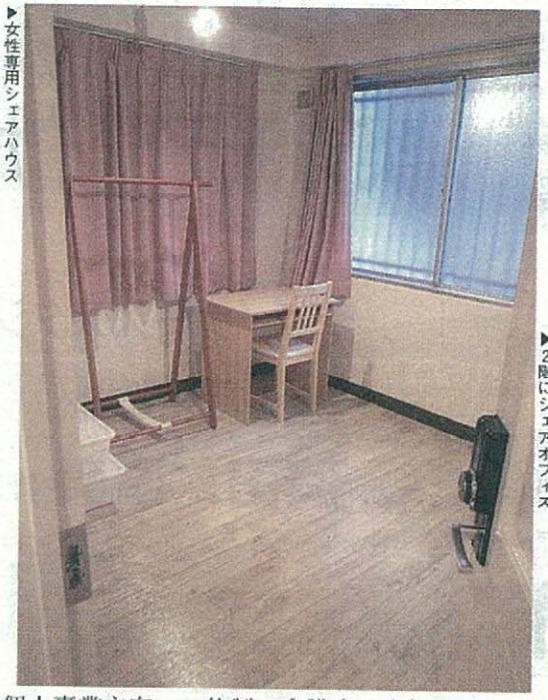
築古ビルが女性専用シェアハウスに

コンバージョン　飯田橋クランプラス

「住」「職」「食」をテーマに再生

1階 人気カフェ／2階 シェアオフィス

中古物件のリノベーション事業を手掛けるRバンク（東京都渋谷区）は、東洋美術印刷が所有する築46年の旧オフィスビルを、女性専用シェアハウス、シェアオフィス、飲食店の「住」「職」「食」をテーマにコンバージョンした。


▶女性専用シェアハウス

◀1階のカフェ

藤田将友社長

▶2階にシェアオフィス

築46年のビル再稼働

築46年のビル、〝稼動しない〟不動産が「住」「職」「食」をコンセプトに用途転換され生まれ変わった。

コンバージョン（用途転換）事例は、不動産ストックの有効活用として注目されてきているが、同物件のユニークさは、1棟の中に、3種の空間が広がっていることだ。

目玉は3～5階部分のシェアハウス。全部で14部屋あり、入居者は女性限定で募集する。フロアには戸別の部屋があるが、廊下、飲食スペース、休憩所は共用空間となる。共同キッチンもある。炊飯器や電子レンジも置かれていて自由に利用が可能だ。「ビルにはエレベータが無い。3階以上のオフィス使用は評価が落ちると考え、今人気のシェアハウスにした」（藤田将友社長）。家賃はおよそ7～8万円。手数料や礼金等は必要ない。「ほぼ入居者は決まってきている」（同氏）。

月4万5000円のオフィスも

さらにユニークなのは2階を起業家やデザイナーなどの個人事業主向けのシェアオフィスに用途転換した点。一部屋2～3畳ほどの小さなスペースが10ブースあり、1～3人用までである。賃料は月4万5000円～9万円ほど。「飯田橋というビジネスにとって利便性の高いエリアにあるので、様々なクリエーターにとって魅力のあるオフィス」（同氏）。予約制の会議室や喫煙室なども設けている。また、1階には「食」のコンセプトどおり、女性に人気のベーカリーカフェ「ハイブカフェ」をテナント誘致した。

コストは建替えの半額以下

同社ではリノベーションを行う物件すべてにインスペクションを採用。再生にあたり同ビルを診断したところ、再生しての利用が可能と判断。耐震補強をし、「食事をし、働き、住む」というライフスタイルを実現できるコンセプトビルとして再生を行った。「コストは建替えの半分以下。既存物件の有効活用は今後ますます増えていくと思う」（同氏）。