

築46年の本社別館を複合用途に転換 女性対象のオフィス&シェアハウス



飯田橋グランプラス

■飯田橋グランプラス

住所：東京都千代田飯田橋4-7-6
最寄り駅：JR 飯田橋駅から徒歩3分
敷地面積：196.5㎡ (59.44坪)
建物：RC造地上5階
延床面積：661.58㎡ (200.12坪)
施設：地上1階店舗、地上2階シェアオフィス、3～4階シェアハウス14戸
竣工年：1962年
事業主：東洋美術印刷
企画：Rバンク

飯田橋で遊休ビルをコンバート 再開発地近く建て替え回避

印刷会社が保有する築46年、地上5階建ての事務所ビルを、シェアオフィスとシェアハウスの複合用途ビルに自らコンバージョンしたのが「飯田橋グランプラス」である。オーナーは東洋美術印刷。従前は旧本社ビルの別館で、1階部分は倉庫兼作業場、2階以上をオフィスとして2007年5月末まで使用し、新たに隣接土地を取得した上で本社ビルを大型化(2007年6月に建て替え)したのに伴いオフィスを集約化したため、残った別館はほぼ空ビルになった。コンバージョンは遊休化した別館の利活用策の1つとして決定したもので、手掛けたのはプランニングやリノベーションを手掛けるRバンクである。2007年、あるプロジェクト用の一時利用オフィスを探していた東洋美術印刷から、別館ビルについて相談されたビル仲

介会社が、Rバンクの親会社だったことがきっかけだったという。

当時は不動産市況も悪くなかったため、単純売却や賃貸オフィスビルへの建て替えの話もあった。しかし、東洋美術印刷には多額の新規投資には慎重論もあった。また、飯田橋は駅前再開発が始まっており、建て替えなくても再開発の流れに沿うならば、10年程度様子を見てからでも十分、売却可能とも思われた。そこでRバンクの有効活用提案を採用、リノベーションという結論に至った。

EV無を逆手にとりシェアハウスに 複合用途の女性限定で差別化

別館ビルは、1階には十分な天井高があり、店舗用途としてもスペックを備えていた。また、2階以上は、もともと大型印刷機を使用していたという経緯もあり、電力供給設備が整っていた。したがってオフィスにも住居にも十分対応できる状態だっ

た。立地は飯田橋駅から200mの徒歩圏にあり、交通利便性も高い。

Rバンクはまず、オフィス利用の可能性を探ったが、別館ビルにはエレベーターがないため、周辺の賃料相場は住宅に劣っていた。飯田橋には、築年数が古く駅近でエレベーターがない物件が相当数あるが、築35～40年の類似物件の募集賃料単価は坪当たり9000～1万円。それでもテナントが決まらないのが現状のためオフィス用途での再生は断念した。

次に検討したのが住宅。エレベーターを必要としない若い単身者向けの住宅である。これならビルの欠点を払拭できると見た。しかし、もともとオフィスビルであるため、仮に1Rにコンバートした場合、間取りがいびつになる。ファミリーマンションにする場合も同様だ。そこで考えたのがシェアハウス。これはLDK共有の共同住宅で、浴室とベッドルームを個々が専有する。特徴

は、専有するコンパートメントも共有LDKもともに広さを確保できる点にあり、その分レントブル比も上昇する。間取りを統一的にデザインできるため効率がいい。Rバンクでは、2～4階をシェアハウスにするプランを提案した。シェアハウスは1R以上に多くの部屋を提供できる上に、全戸分必要な住宅設備が少ないためローコストとなり、結果として賃料も抑えられる。

方向性は決まったが、ただの賃貸住宅になることに対して、オーナー側から注文が来た。「印刷会社だから本業との事業連動性が欲しい」という希望である。また、1階部分について、オーナー側が半分は自社で使用したいとのオファーがあり、賃貸可能面積が当初の50%になった。これを受けてRバンクは計画を修正、複合用途の検討を開始した。その結果、2階は、会議室などを共用で提供するシェアオフィスとした。これにはオーナーが手掛ける印刷事業との連動性も含めたクリエイター支援という意味合いもある。3～4階は当初計画通りだが、女性限定のシェアハウスにした。女性のクリエイターにオフィスを提供し、仕事が深夜に及んでも家もそこにある。そんな空間を作れば面白いと考えた。一般にシェアハウスのターゲットは7割が女性という。同時に家賃の安いシェアハウス(=ゲストハウス)には

汚いというイメージもあり、女性が多く使っているのにクリーンでないことが弱点だった。そこでRバンクはシェアオフィスも女性専用にした。きれいなオフィスを用意することで、一気に入居者を取り込めると考えた。市場には女性向けのシェアハウスは供給されており、実際、非常に入居率が高い。

高稼働なら工費回収は2年半 シェアハウスは家具、エアコン付

コンバージョンを行う際、給排水の取り換えなど基本的なビルとしての原状を回復する工事を行った。構造強度が弱い一部の柱については、鉄板を巻くなど耐震補強を施した。外壁の修理後、塗装をかけ直している。工事は、2008年11月までに完了し、内装仕上げの上、さらに各戸にベッドと机と家具などを取り付けている。コンバージョン工事のコストは計約5000万円。内訳は原状回復費が2600万円、内装費が2000万円、家具費用400万円である。その

ほか、設計費・コーディネートフィーを含めた初期コストは約5200万円だった。住宅部分の平均稼働率を約85%、オフィス部分を約70%と想定した場合の新たな投資に対する利回りは年

39～49%を見込んでおり、2年半程度で初期コストを回収できる。シェアハウスとシェアオフィス合体型は業界初。ありそうでないが、この形態が雑居ビルと見られると資産価値が下がってしまう。そうでない何かを柱にしなければならぬ。そこで1階にクリエイターや女性にマッチする店舗として「ハイブカフェ」を誘致。賃料設定も相場よりも安くして、多くの入居希望者を集める戦略に出た。

2階のシェアオフィス「エスブリ」は、約3～6.5㎡のブースが10室。賃料は月額4.5万～9.5万円(共益費別)。6カ月の定期借家契約で半年毎に更新する。一般的なオフィスとしての設備が整っており入室管理も徹底している。3～5階はシェアハウス「シエ・モア」。総戸数14戸で月額賃料は6.8万～8.7万円(共益費別)。居室にはエアコン、照明、収納なども備えている。契約は6カ月間の定期賃貸借契約である。



家具・ベッドなどを備えた室内