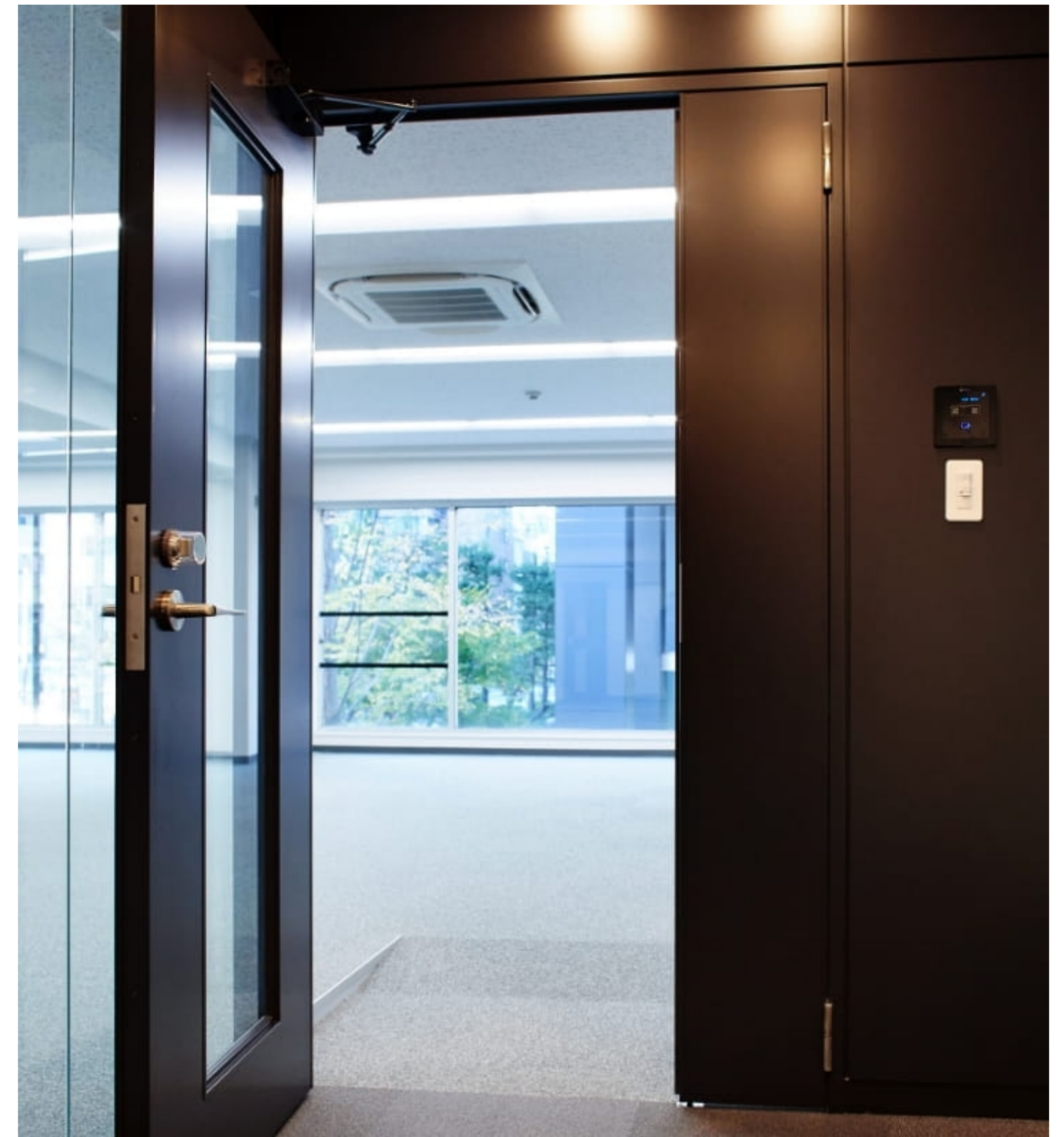


April 2022

## 駅チカ好立地、割安でオフィスを構える リノベーション物件の魅力・特長を徹底観察

ここ数年、ターミナル駅を中心とした大規模再開発が急速に進んでいます。それに伴い、オフィス機能を見直そうと、周辺にある中小規模のオフィスビルのリノベーションが増えているといいます。では、そのリノベーション物件の魅力とはどのようなところにあるのか。また、借りる際の着眼点とは。リノベーションを終えた中央区京橋にある物件を訪れ、その魅力を紐解きます。



### リノベーション物件は、企業にとって良い事づくし

時代のニーズを押さえ、より価値の高い物件に再生するリノベーション。表層的な修繕で終わるリフォームの枠を超え、耐震性、床仕様など、目に見えない内部にまで手を加えることで、老朽化した建物の機能性や利便性を築浅のオフィスビルと遜色ないレベルにまで引き上げます。

ここは、風が吹くたびに揺れる柳の木が風情を誘う、京橋の柳通りに面した小松ビル。2021年夏にフルリノベーションを終えた物件を参考に見ていきましょう。

最新のオフィス機能を備えた職場は、社員のモチベーションや生産性の向上、離職率の低下、企業イメージのアップなど、さまざまな恩恵を企業にもたらすはず。使い勝手の良い長方形の間取りも見逃せません。さらに、リノベーション物件の賃料は、同地域で同クオリティの築浅物件の賃料と比べると、総じて割安感が高く大変お得です。これは、ビジネス街の京橋でも例外ではありません。賃料をグッと抑えることは、

固定費削減に頭を悩ます経営者にとって、まさに大きなポイントではないでしょうか。

天井高や電気容量など、建物の構造上手を加えられない場所はあるものの、コストパフォーマンスの高い大掛かりなリノベーション物件は、そもそもの数が少ないので、掘り出し物件であることが珍しくありません。そのため、競争率は高め。なかでも、小松ビルのような一棟全体をリノベーションした実用性の高い物件は、希少価値がぐっと増し、業態別や企業別にフロアを分けたい企業やグループ企業などにとっては、一見の価値はあります。ただし、一般的にリノベーションは、共用部分のみやフロアごとに行うことが多く、また、どこまでリノベーションを施すかはビルのオーナー次第です。

床仕様や電気容量などのインフラ部分、空調設備、耐震性、水回りなど、これらのチェックは怠らないようにしましょう。

リノベーション物件は築年数が古いからと言ってスルーしてしまいがち。しかし希望エリアから多少離れていても、足を運んで損はありません。本質を追求する姿勢は、ビジネスも、物件選びも変わりません。



壁2面、大きな開口部の窓が解放感を演出



地下1階にはテナントの誰でも利用できるラウンジスペースも設置



新調された空調設備もリノベーションの利点



京橋駅の隣にある「小松ビル」外観



社員が喜ぶオフィスの条件の一つに、主要なターミナル駅に近いことがあげられます。高い交通利便性は、通勤による社員のストレスを軽減し、取引先の来訪のしやすさにも繋がります。都内にある主要駅には、飲食店、託児所、医療施設などが入った大型商業施設が隣接しているので、ランチや気分転換に困ることはなく、日常使いはもちろんのこと、子育て中の出社でも安心です。

ここで、京橋駅のそばにある小松ビルを中心に地図の縮尺率を少しずつ大きくしていくと、あることに気づきます。京橋駅が、東京駅と有楽町駅のちょうど中間にあるということです。実際、どちらの駅にも成人男性の足で10分足らずで着きます。

仮に京橋駅周辺にオフィスがあれば、東京・八重洲と有楽町・銀座、どちらの魅力もバランスよく享受できます。たとえば、東京駅の日本最大の機動力を駆使して高い営業活動を行えますし、新旧ともに感度の高いものが集まる銀座界隈は、B to C企業にとってはマーケティングリサーチの場所として最適でしょう。つまり、交通利便性に優れた地域は、都市機能がコンパクトに集中し、ビジネスに必要な素材が集まりやすい発信力の強さも兼ね備えているのです。

## ブランドを生み、ヒト・モノ・カネを呼び込む

中央区京橋は、江戸時代は職人の街、明治・大正は商店街として栄え、今でも古き良き日本の伝統文化が色濃く残る街です。周辺を散策すると、京橋発祥の老舗店や伝統のある優良企業が数多くあることに気づきます。

職人氣質、質実剛健、伝統・老舗など、京橋にある企業に抱くイメージは、歴史に裏打ちされたもの。このように立地は、企業イメージと親和性が高いがゆえに、企業のブランディングに大きく影響します。特に、ブランド力の高い地域が企業に与える影響は別格。その地にオフィスを構えるそのこと自体が、企業の信用力や企業イメージを格段に底上げしてくれます。

こうした土地の持つ力をフル活用し、自社のイメージに合った街にオフィスを構えるのは、本社を構えたり移転を考えたりする際にぜひ一考したいところです。また、好条件な場所にオフィスを構えることで、優秀な人材をリクルートしやすくなるのは言わずもがな。都心にオフィス機能を持ちたい、戦略的に事業を拡大したい、都心の優秀な人材を確保したいといった、地方の優良企業にもブランド力の高い地域はうってつけです。



東京メトロ 京橋駅



緑豊かで情緒感も漂う駅周辺の環境



「小松ビル」から出てすぐの駅に向かう入口

## 昭和レトロな建物が持つ特有の佇まい

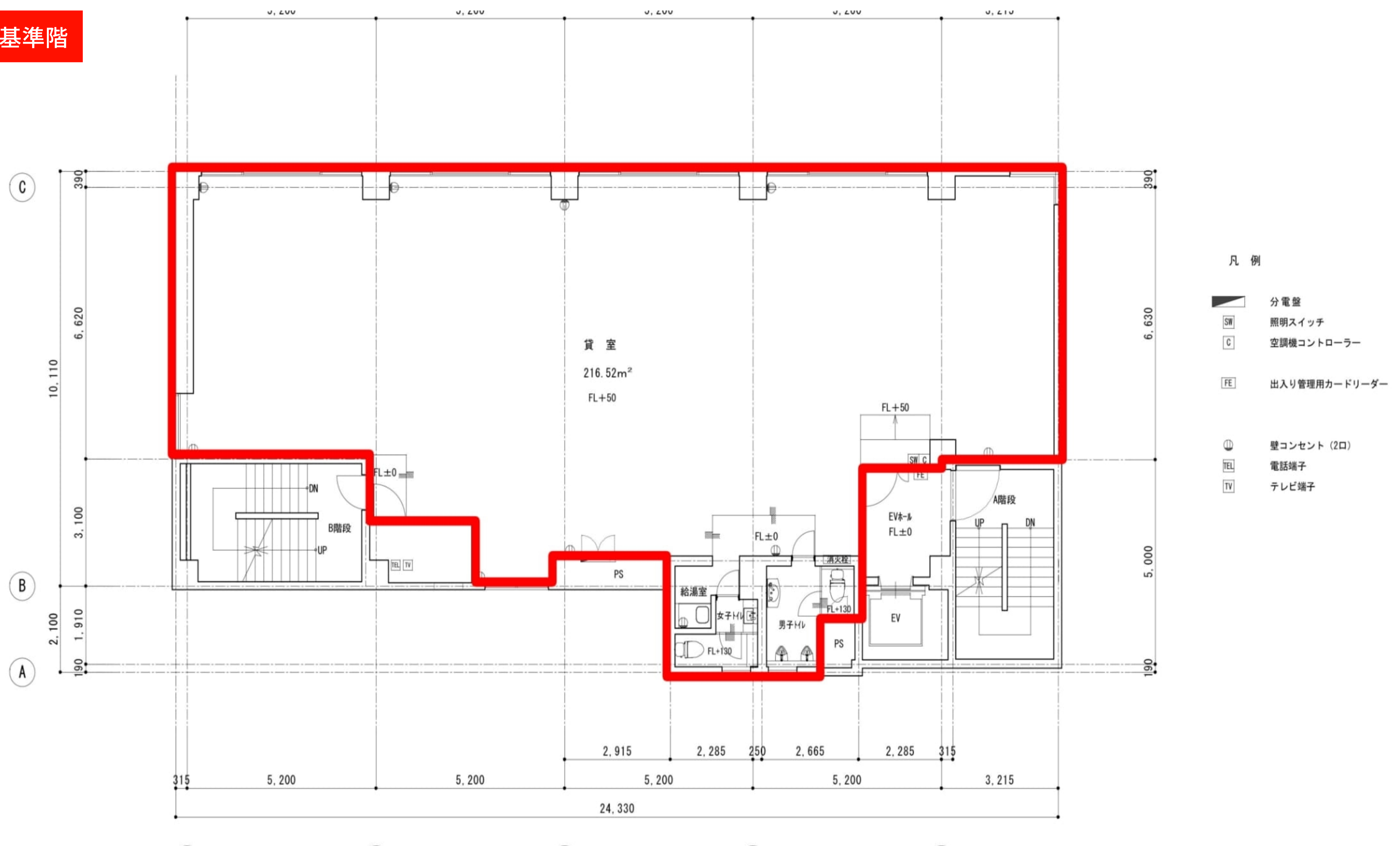


リノベーションによって再生された物件には、変わらぬ良さもあります。たとえば外観。都会的で無機質な超高層オフィスビルが主流のなか、煉瓦色の小松ビルからは、どこか人間的な温かみが伝わってきます。バブル崩壊、リーマンショックなど、未曾有な経済危機に耐え抜き、長く存在して獲得し得た風格のようなものも漂わせています。

その一方で、内観に目を向けると、地下1階から3階までの往来にはつい階段を使いたくなります。オーナーの趣味で飾られている色彩豊かで重厚感のある絵画も、こうした物件ならではの趣。

幾多の物件の中でも、リノベーション物件には新築などでは追求できない独自の魅力が少なくありません。その特長を理解した上で物件探しにあたれば、選択肢の幅がぐっと広がるに違いありません。

### 基準階





物件  
紹介

## 小松ビル

### — 物件概要

所在地	東京都中央区京橋3-3-2
竣工年月	1977年8月(2006年7月、耐震補強工事済み、2021年7月リニューアル完成)
規模	地下1階地上8階建
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造

### — 設備概要

空調設備	個別空調
天井高	1階2,460mm、2階2,400mm、3階2,400mm(一部2,250mm)、 4・5階2,450mm、5・7階2,400mm
床仕様	OAフロア(50mm)
セキュリティ	機械警備
エレベーター	1基
トイレ	男女別
エントランス	8:00~20:00(平日)
開閉時間	
アクセス	東京メトロ銀座線「京橋」駅(3番出口)徒歩2分 東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅(7番出口)徒歩3分 都営浅草線「宝町」駅(A3出口)徒歩5分

※掲載内容は取材時点での情報です。

※掲載物件については、公開後すでに契約済となっている場合があります。

物件についての詳細は窓口までお問い合わせください。