

新築にも負けない競争力を付加

改修・リニューアル 事例から学ぶ ビルのリーシング力・収益UP術

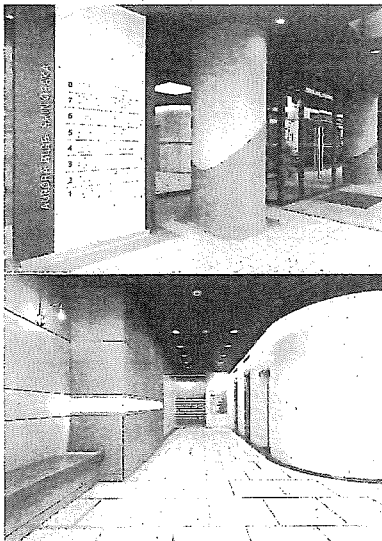
ビル業界では「スクラップアンドビルド」の概念から長期保有・長期維持を念頭に置いたビル経営へ転換した。以後ビルの改修・リニューアル事例は増え、弊紙でも取り上げる機会が増加している。しかし単に「意匠性をあえた」や「最新の設備に更新した」だけでは直近のリーシングに上手くいっても、それ以降同じように機能するのには難しい。より計画的に取り組むことが成功の秘訣である。



取締役 西谷 奈穂美氏
神谷

ノットコーポレーション

ノットコーポレーションは、大阪府淀川区の賃貸ビル「Auroraビル新大阪」のリモデル工事を担当している。同ビルは、大阪府淀川区の賃貸ビル「Auroraビル新大阪」のリモデル工事を担当している。同ビルは、大阪府淀川区の賃貸ビル「Auroraビル新大阪」のリモデル工事を担当している。



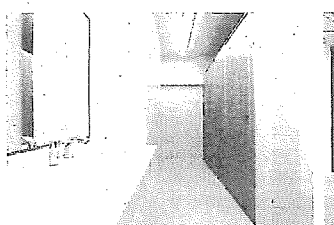
▶エントランス周りはサイン類の一新。床面の特殊加工などで意匠性と機能性を両立。スタイリッシュで洗練された印象を与える。

は、1階エントランスや2・3階の共用廊下やおよびトイレ・給湯室のリニューアル。そして8階会議室のリニューアルやリフレッシュルームの新設工事である。「新大阪」駅に程近い好立地であることや、賃料水準を周辺の競合物件に比べて低く設定していたことから、同ビルでは高い稼働率を維持し続けてきた。しかし、昨年状況が一変。コロナ禍の影響から一挙に6室で空室が発生し、次の入居が決まらない状況となった。ビルを所有する一方、同ビルでは数島が取得した「Auroraビル新大阪」の機能更新が実施されていた状況であった。稼働率の改善を目的に同社はリモデル工事をノットコーポレーションに依頼。周辺で一番選ばれるビルを目指してリモデル

「周辺で一番選ばれるビル」目指したりモデル

共用廊下や給湯室、会議室など物件全体をリニューアル

部分的な改修だけでは難しいと判断したため、ビル全体の競争力を高めることにあたっては、限られた予算の中で最も効果的な工事を実施する必要がある。今回の工事では、エントランスに設置されたサイン・文字フォントを統一することでグレード感を高めた。また、御影石で仕上げた床は経年劣化が顕著となり、雨の日は滑りやすくなるというマイナスイメージとなっていた。そこで同社は既存の床石の表面をバーナーで炙り飛ばし、表面に凹凸をつくることで防滑効果を与え、意匠性にも優れたリニューアルを行った。各階の共用廊下は一部に木目調の内装材を用いてデザイン性を高めた。トイレは水栓や便器洗浄・照明の自動化とともに、大きな一枚鏡を洗面台ごとに区切ってフレイベイト感を演出する特殊フィルム(同社オリジナル)でなく、共用廊下や給湯室、会議室などビル全体のリニューアルを提案させて頂き、いたるところから3区画のうちの2区画を入居者



▶トイレリニューアルのほか、リフレッシュルームも新設

神谷氏によれば、工事は終了までの間に複数企業の入居が決まり、工事終了後の現在は満室となった。ビルを所有する数島の代表取締役福田氏は「コロナ禍で収益が低下し、新たな投資に躊躇するビルオーナーも多いと思いますが、当社ではこのタイミングだから切ったことで、周辺に負けないビル創りを表現することができた」と述べており、逆境を跳ね除けてV字回復を達成したビルリニューアルの好例といえる。