

## 全住協・優良事業表彰

建築費約100億円をかけ、免震構造を採用するなどし、先進的なオフィスづくりを顕彰する「日経ニューオフィス賞」で1998年に推進賞を受賞した物件。翻って同社の取得当時は、一般的に敬遠されがちな「全館空室の大規模物件」に成り果せていた。



## 西台トーセイビル(東京都板橋区)／トーセイ

▶ 1 同社は資産価値の劣化や時代の価値に適合しなくなつたものの、建物自体は堅剛で耐用年の寿命が存続している既存ビルを、公共性・社会性・快適性・経済合理性などを考慮しながら現代のマーケットニーズとの適合を図り、潜在価値を発掘の上、改修を施し、市場に還元流通するまで一連の事業デザインを構築。中小規模のビル再生で実績を重ねたノウハウを生かしながら、大型物件に挑戦した。

空室ビルだったので、物理的な工事上の制約はなかったものの、大臣認定建物であったことから、工事上での法的制約が高い中での改修工事契約の策定・実施を求められた。それを逆手にとり、多様なニーズに対応できるように、空間のフレキシビリティを重視したシンプルな空間を回復した。

新築時には「風・光・緑」を取り込む環境配慮設計を施した物件であることから、このインフラを

## 改修で物件価値を再生し還元

生かすことを最大の環境配慮策とした。建物中央のアトリウムが通気棟の役割を果たし、中間期の通風を促すことで空調負荷を低減。執務スペースには自然光とアトリウムからの拡散光が入るほか、高効率照明の導入や自動制御によって照明負荷の低減を実現した。敷地の四方には豊かな緑を配置し、屋上庭園を施すことで、街のクールスポットとして近隣の微気候良性にも貢献している。

優良な潜在価値であるにもかかわらず捨て置かれていた設備関連に機能回復工事を施すことで、高機能性の回復にも注力した。多岐にわたる入念な出口戦略の検討と投資コストの見合いが功を奏し、1棟丸ごとの賃貸と売却を同時に実現した。

## ■不動産関連部門

敷地面積1万1085平方メートル▽延べ床面積2万2791平方メートル▽構造：規模／SRC造(一部RC造)、地上6階地下1階建て