

# ホテルから オフィスビルへの コンバージョンで 不動産価値を再構築

VORT麹町plus

(1,207㎡ / 365.26坪 | 東京都千代田区)

マーケット調査 (賃料予測)

リーシング (仲介)

ワークトレンド調査

企画設計

デザイン設計

施工・監理

環境認証

ビルブランディング立案

検討の初期段階から、プロジェクトチーム全体で方向性を綿密に検討し、核となるコンセプトを定めたことで、プロジェクトを円滑に進めることができました。お客様からは「このビルで働きたい、期待以上の出来栄だ」と嬉しい評価をいただきました。また、プロジェクト完了後にはテナントの決定もスムーズに進み、半蔵門-麹町エリアで他に類を見ないオフィスビルを提供できたと実感しています。



## マーケットリサーチと市場分析でお客様のビジョンを具体化

コロナ禍で役割を終えたビルを、どのように新たな価値へと変革できるのか。もともとカプセルホテルとして利用されていた本ビルは、コロナ禍によるホテル需要の減少により2022年に閉店。事務所用途で本ビルを購入された株式会社ボルテックス様よりご用命を受け、事務所ビルとしての価値を最大化するための方向性を見出すことが、プロジェクトの大きなテーマとなりました。

株式会社ボルテックス様にとって、初めてのビル一棟フルリノベーションというプロジェクトに取り組むにあたり、その期待値は非常に高かったものの、初期段階ではフロア構成以外のビジョンが明確ではありませんでした。そこで、半蔵門-麴町エリアにおける最適なセットアップオフィスを構築するため、綿密なマーケットリサーチと市場分析を基に、プロジェクトの方向性を具体化していきました。

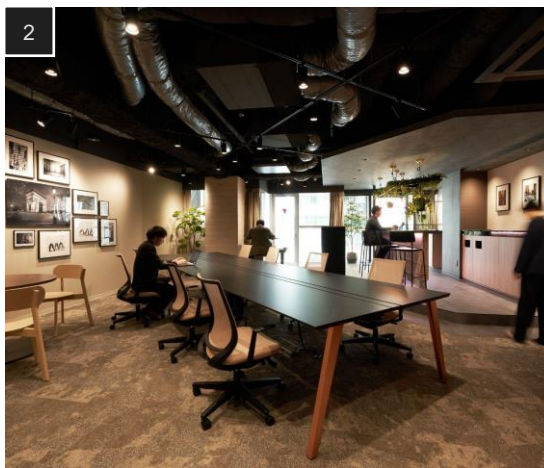
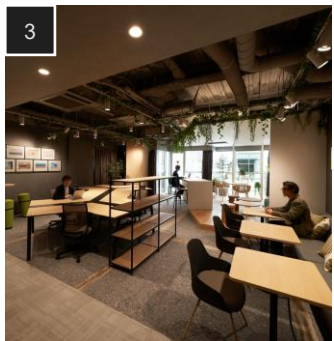
マーケットリサーチでは、半蔵門-麴町エリアの66棟のビルを調査し、入居テナントの業種を分析。さらに「働き方」に基づいてテナントを「土業」「システム開発・映像音楽・広告」「コンサル・その他」という3つのカテゴリーに分類し、ターゲット業種を選定することで、弊社の豊富な経験とノウハウを生かしながらそれぞれの働き方に合わせたレイアウトを構築しました。

また、セットアップオフィスが多く集まる半蔵門-麴町エリアでは、同規模のオフィスビルにおいて効率性を重視する傾向が強い中、私たちは「働く場所を気軽に選べる贅沢さ」に潜在的ニーズを見出し、差別化を図りました。独自性のあるデザインと、多様な働き方を実現するプラスαの空間を備えたワークプレイスを提案。1フロア30坪程度の小規模ビルながら、1階にはラウンジとMTGルームを設け、テナントフロア以外でも働ける共有空間を提案し、これまでの小規模オフィスビルでは得られなかった上質なワークスタイルを実現しました。

竣工後のリーシングでは、周辺の賃料相場を上回る価格設定にも関わらず、比較的順調に契約を成立することができています。ビルリニューアル部門の専門性と豊富なワークプレイス構築の経験を基に、お客様の漠然としたビジョンを具体化することができ、結果として独自性と利便性を兼ね備えたセットアップオフィスを構築。ビルの不動産価値を、大幅に引き上げることができました。このプロジェクトは、クライアントおよび地域に新しい価値をもたらすオフィスビルとして、確かな位置づけができた実感しています。

## 半蔵門-麴町エリアのフラッグシップとして、 オフィスビルの新たな価値創造

株式会社ボルテックス様の「VORT plus」シリーズ第一弾としてホテルからオフィスビルへのコンバージョンを手掛けました。「事務所ビルとしての価値を最大化する」ことをテーマに、エントランス、ラウンジ、MTGルーム、セットアップオフィス、共有部、EVホールなど、ビル全体を改修。既存建築の魅力を生かしながら、半蔵門-麴町エリアにおけるオフィスビルの価値を革新しました。



- 1 テナントと来訪者が気軽に利用できるラウンジスペース
- 2 都会的な印象の5階セットアップオフィス
- 3 ホームライクな雰囲気9階セットアップオフィス
- 4 EV横にあるニッチスペース

### ■ CONCEPT

セットアップオフィスの多い半蔵門-麴町エリアの特性から、競合ビルの視察と分析を通じて目指すべき方向性を検討。多くのオフィスが効率重視の空間プログラムを採用するなか、「働く場所を気軽に選べる贅沢さ」に潜在的ニーズを見出しました。「ラグジュアリーでありカジュアルであること」をコンセプトに、自由な働き方と独自性のあるデザインを兼ね備えたワークプレイスの構築を目指しました。

### ■ PLANNING

コンセプトを空間プログラムに落とし込み、贅沢さと気軽さが調和する環境を計画しました。1階には、テナントと来訪者が利用できるラウンジとMTGルームを配置。複数あるセットアップフロアには、それぞれ異なるレイアウトを提案し、多様かつ柔軟なワークシーンの創出を意識しました。従来の小規模ビルとは一線を画す、上質なワークスタイルを追求することで、競合ビルとの差別化を図りました。

### ■ DESIGN

インダストリアルなビルの外観とカフェライクな内部空間という対比、石・木・左官など上質な素材と植栽や木目などの自然素材やラフな天井仕上げの組み合わせなど、デザインによってコンセプトを具現化しました。質感へのこだわりと調和のとれた意匠計画により、物質的な豊かさを多彩な素材で表現することができました。

### ■ AMENITY

1階に配置された会議室やラウンジは、入居者の利便性を向上させるとともに、ビルデザインを象徴する重要な役割を果たしています。また、サーカディアンリズムを考慮した照明を全面に採用し、労働環境を一層快適にしています。

# BUILDING SOLUTION CONSULTING

## FRONTIER CONSULTING

働く人目線のビル再生で、本質的な不動産価値向上を。

オフィスビルはこれまで、立地・築年数によってその不動産価値が決められる傾向にありました。しかし近年、こうした評価基準のもとで積極的に行われてきた新築・建替は、環境負荷などの課題を抱え、その在り方を問い直されています。

私たちはさまざまなワークプレイス構築の実績とそこで得た知見から、働く場所としての長期的・本質的な不動産価値がそれらだけで決まるものではないと考えます。スクラップ&ビルドの時代から脱却し、新たなビル再生の可能性を示していかななくてはなりません。

働く人と働く場所の未来をつくる。これがフロンティアコンサルティングの掲げるパーパスです。

ビルオーナー様が所有される不動産の未来を、そこで働く人の目線で想像し、あるべき姿を実現する。そのために、専門のリサーチチームやオリジナルのデータベースを活用し、不動産マーケットでオフィスビルに求められる動向を正しく読み解いた上で、環境認証の取得にもつながる最適な計画を戦略的かつ総合的に提案します。社会的評価を高めた上で将来的なESG投資も見据え、収益の最大化を図ります。

— お問い合わせ先 —

- WEB / ウェブでお問い合わせ

<https://www.frontierconsul.net/contact>

- MAIL / メールでお問い合わせ

[bridging@frontierconsul.net](mailto:bridging@frontierconsul.net)

- ADDRESS / 連絡先

TOKYO

☎ 0120-557-049

〒100-0004 東京都千代田区大手町1-6-1 大手町ビル1F

NAGOYA

☎ 050-7587-0434

〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄3-3-21 セントライズ栄6F

SAPPORO

☎ 050-7587-5472

〒060-0062 北海道札幌市中央区南二条西5-31-1 RM Bld.6F

OSAKA

☎ 050-7587-1601

〒542-0081 大阪府大阪市中央区南船場4-2-11 JPR心齋橋ビル10F

SENDAI

☎ 050-7587-6033

〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町2-6-1

HIROSHIMA

☎ 050-7587-6961

〒732-0828 広島県広島市南区京橋町1-7

YOKOHAMA

☎ 050-7587-6642

〒231-0014 神奈川県横浜市中区常盤町3-30-1

FUKUOKA

☎ 050-7587-2476

〒810-0801 福岡県福岡市博多区中洲5-3-8 アクア博多6F

商号	株式会社フロンティアコンサルティング
資本金	2,000万円
設立	2007年2月
社員数（グループ全体）	353名（2024年1月1日現在）
拠点	東京本社 / 札幌支店 / 名古屋支店 / 大阪支店 / 福岡支店 / 仙台オフィス / 横浜オフィス / 静岡オフィス / 広島オフィス
関連会社	ベトナム現地法人 / 上海現地法人

