

ビル業界 四季報

大東京不動産株式会社

東京都港区東新橋2-6-10

会社概要

代表取締役：森下繁己
設立：昭和36年
資本金：1億円
事業内容：マンション分譲、不動産賃貸業、保険代理店業
関連会社：大東京信用組合

代表ビル概要

名称 大東京ビル
所在地 港区東新橋2-6-10
敷地面積 1251㎡
延床面積 9783㎡
規模 地上10階塔屋1階地下2階
構造 SRC造
竣工 昭和47年
設計 日建設計
施工 佐藤工業

入居テナント

大東京信用組合、東急リビングサービス、エム・シー・シー・ピバレッジ・フーズ

沿革

昭和36年、大東京信用組合の理事長を務めていた現代表取締役である森下繁己氏の父、長平氏が発起人として、同社の不動産施設部門の一部を分離し、大東京信用組合と連携をとりながら一般の不動産業務を取り扱うために創立した。

昭和38年には最初のプロジェクトとして新宿にローヤルマンション新宿ビルを竣工。昭和47年には大東京ビルを竣工し、本社を新宿から移している。その一方で、同社は昭和41年から損害保険の代理店業務を開始し、平成11年には生命保険の代理店業務も開始するなど、保険事業もあわせて手がけ、収益の柱に育て上げている。

なお、昭和63年から森下氏が代表取締役に就任しており、そのまま現在の体制に至っている。

ビル経営

大東京信用組合の不動産部門として創業した同社は、信用組合の事業伸張に伴い、これに対応する形で支店・出張所などを増設する場合の用地手配および建物の確保を行っている。



大東京ビル

収益物件の運用としては、昭和38年に竣工した1棟目のローヤルマンションを皮切りに、マンション分譲販売を開始してから、11棟のローヤルマンションを建設する一方、戸建分譲も積極的に手がけるなど、分譲を中心とした事業展開を行っていた。

同社が安定成長期に入った昭和56年以降は、賃貸業主体へ方向転換し、それに加えて仲介業務、管理業務に取り組み、現在につながる不動産部門の業務体制を確立している。

貸ビル事業は、本社を構える大東京ビルのほかに、新宿にもテナントビルを所有しており、リーシングおよび管理運営を行っている。

大東京ビルは外壁の塗装やトイレ・空調機器の改修など、設備の更新を定期的に行っている。

「大東京ビルには竣工時から信用組合の本店が入居しているため、他のビルに比べて設備は充実している方だと思うのですが、竣工から30年以上が経過しており、老朽化している箇所もみられます。利用するテナントに気持ちよく使用していただくため、交換および改修した方がよい設備はないか常に意識し、必要に応じてビルに手を入れていきます(森下氏)。

現在は、エレベーターの交換を検討している。

交通アクセス

JR 山手線、京浜東北線、東海道線「新橋」駅徒歩8分、ゆりかもめ「汐留」駅徒歩4分

株式会社柏屋

東京都渋谷区恵比寿南1-21-10

会社概要

代表取締役 根本一郎氏
設立 明治5年
事業内容 不動産賃貸業、卸売業、飲食店経営

代表ビル概要

名称 柏屋ビル
所在地 港区西新橋1-6-13
延床面積 約2757㎡
規模 地上9階地下1階
竣工 昭和51年

入居テナント

大須賀法律事務所、黒川英夫税理士事務所、自衛隊東京地方協力本部、セキユリコ、第一サービス、タケテック、武和国際特許事務所、ドトールコーヒESHOP、フェアネス法律事務所、福田特許事項、ミネルバグループ

沿革

明治5年創業。新橋にて土地を取得し、カイロ灰や蚊取り線香の製造・販売業者としてスタートした。昭和23年、根本一郎氏の祖母と父が、新橋に2階建て木造建物を建築。その後3階、4階を増築し、昭和51年に現在の9階建てオフィスビルに建替えた。西新橋1丁目にある柏屋ビルの周辺に、森ビルのオフィスビルや虎ノ門実業会館などの鉄骨のビルが増えていく中、柏屋ビルは最後の木造建築物であったという。

現在は、石鹸や洗剤の卸売業と不動産賃貸業、所有ビルの1階に入居しているドトールコーヒのフランチャイズ経営を行っている。各事業の業績は好調である。

ビル経営

東京、新橋に地上9階地下1階建てのオフィスビル「柏屋ビル」を所有し、その他目黒に「トーカンマンション目黒」の6戸、西麻布や一番町、古川橋にも共同住宅を所有している。

過去、不動産管理は、管理業者に全てを委ねていたが、現在は自らビルの管理を行なっている。

同氏が、特に力を入れているのは、ビルの設備面を充実させることである。OA



柏屋ビル

フロアや個別空調、光ファイバーなどが完備されているのはもちろんのことであるが、同社の代表ビル「柏屋ビル」は、1フロア50坪程度のビルであるにもかかわらず、共用部やトイレの中にエアコンが設置されている。

「入居テナントの仕事の効率を高めるために、ビルを少しでも快適にしていこうと努めています。中小規模のビルであっても、最新鋭の高層ハイスペックビルにも負けないような、よりよい環境を目指しています。例えば、共有部や廊下に、エアコンを設置しました。夏のじめじめした時期に空調の効いてないトイレを利用することが私自身嫌いなこともあり、すぐに決断しました。私共の規模のビルでは珍しがられます(代表取締役 根本一郎氏)。

また、先日、同氏は喫煙ルームを設置しようと試みた。設計の図面に納得がいかなかったため、実現は先送りとなったが、今後喫煙者達のために、ビル内に快適な喫煙スペースを何とか設置したいと考えているとのことだ。この先も設備改修等には妥協することなく投資していく方針だ。喫煙スペース整備の次には、階段塗り替え工事を予定している。

ちなみに、竣工後約30年の間に、テナントの入れ替えがあまり発生していないのが同ビルの特徴である。ビルの環境を快適に保とうとする同氏の試みが、入居テナントの定着率を高めているのであろう。

交通アクセス

銀座線「虎ノ門」駅4分、JR「新橋」駅徒歩7分、都営三田線「内幸町」駅徒歩1分