

SHIN CLUB 293

(株)辰 東京都渋谷区渋谷3-8-10 JS渋谷ビル5F

tel/03-3486-1570 fax/03-3486-1450



「神宮前アバックビル」撮影：アック東京

今月のトーク/monthly talk

店舗が街を変える

近年、日本では少子高齢化が加速し、人口減少による空き家問題がますます深刻化しています。総務省の発表によると、日本全国の空き家はおよそ 900 万戸。2018 年度調査時の 849 万戸をさらに 51 万戸上回り、過去最高を更新し続けています。かつての商店街やアーケード街は輝きを失い、人通りもまばらで、シャッターが目立つ風景が各地で日常化するようになりました。空き家の管理や活用は、喫緊の課題です。それでも 1 棟の魅力的な店舗の出現により、街の雰囲気を変え大きく変えるきっかけになることもあります。いかに人の流れをつくって、街の賑わいを取り戻していけばよいのか。意欲的な取り組みが、日本各地で始まっています。

今回の事業主である株式会社アバック様は、「資産の価値を創造する」という理念を掲げ、不動産を中心とした資産の新たな魅力の創出に取り組んでいます。長期にわたって有効活用される不動産を企画・開発し、地域一体で価値を高めるような建物のリノベーションや、開発を通して人が集う場所を新たに創り出し、活気ある街づくりに貢献しています。

2021 年 10 月、港区新橋駅近くの貸店舗物件である新橋アバックビルに続き、今回で 2 棟目となるアバックビルを、神宮前 6 丁目に建設しました。設計は、温かみのある木造建築を数多く手がける内海彩・長谷川龍友建築設計事務所。「木の材料の使い方はもちろん、ショーケースを重ねたような外観は、店舗ごとの個性を引き出して、街に新たな魅力をつくり出しています」とアセットマ

ネジメント部 鈴木友美様はおっしゃいます。設備やサイン計画においても、設計者との綿密な打ち合わせを重ねて、納得のいくものに仕上げていったといいます。「空間の質と、建物を実際に使用するテナントの利便性を、どのように調和させていけばよいのか、辰さんで毎週行われる定例会にも参加させていただき、詳細なところまで話し合いました。結果、内見に訪れた方々から高い評価をいただき、非常にありがたく思いました」と、同じくアセットマネジメント部の今尾桃子様。

「この先、何十年と街の賑わいを創出する建物には、高い性能とクオリティーが求められます。安全性やスピード、近隣との良好な関係を条件にするなかで、辰さんと出会いました。店舗を建てることのおもしろさは、そこに繁盛店ができることによって、人の流れが変わること。キャットストリートから見えるショーケースということで、『人の流れが集まる場所』を目指しました。『店舗は街を変える』ことができる、と。それができるだけで、人が集い、住民・住宅の質もあがっていくことが、良い空気を生む。それを、今回は形にできたと思います」とおっしゃる常務取締役 不動産事業部長 神谷順也様。

1 つの魅力的な店舗が人を集め、さらに多くの店舗と人の流れを呼び込んで、街全体に活気を生み出していく。「神宮前アバックビル」は、新たな街の歴史を刻んでいくことなのでしょう。

神宮前アバックビル



建物夕景。こだわりの照明器具を設置

表参道界隈を歩く楽しみの1つとなることを願って

「神宮前アバックビル」は、キャットストリートから横にそれる細い小径の先に建っている。建物が堂々と建っているのではなく、通りから視線を向けるとちらりと見える位置であることが、敷地の非常に重要な点だ。ひっそりと存在する建物の発見は、まるで秘密基地を見つけたような心地になるだろう。秘密の場所の雰囲気に着かれた人が、ワクワクと小径を進むと、階段を好奇心のままに上っていき、2階、3階と、どんどんいろいろなお店を覗いてみたくなるづくりにできたらと考えた。

建物自体の作りでも、「人の心をときめかせることができたなら」そう思い考えたのが、「積み重なったショーケースの間に入りこんでいく」ようなイメージだ。木の外壁材は2階が横張り、1階は縦張りとし、「箱が少しずつれながら積み重なったビジュアル」を表現した。照明器具もデザイン重視で選び、昼間は屋上のペントハウスからの光も射し込むように設計。階段を上ってくると、ガラス越しにお店の雰囲気を感じられるようにすることで、閉塞感がない階段室をつくった。2階と3階のサッシはあみだ状だが、単なる窓ではなく、少し装飾的なギャラリーの壁面や飾り棚のイメージで提案。通りを歩いてくると、大きく跳ねだした2階の壁が目に入る。そこに内照式のサインが着いており、暗くなると木の外壁も照らされ、それ自身が建物の看板のような役目をしている。その明かりが、通りに対して存在感を放つことだろう。



大きく跳ね出した2階部分が印象的



通りからちらりと見える雰囲気に惹かれる

テナント区画は、道路に面してテラスを持つ1階、道路に向かって跳ね出す細長い筒のような空間の2階、横に広い窓がある3階、渋谷のビル群がよく見える屋上と、それぞれに特徴がある。各階の特徴をうまく活かすことで、それぞれが個性的かつ魅力的にデザインされた。表参道界隈の街歩きの楽しさを創り出す、一端を担う場となることを願っている。

(内海彩・長谷川龍友建築設計事務所 / 内海彩氏 談)



木製ファサードとスチールが調和した外階段



北海道及び栃木県産の杉材を使用



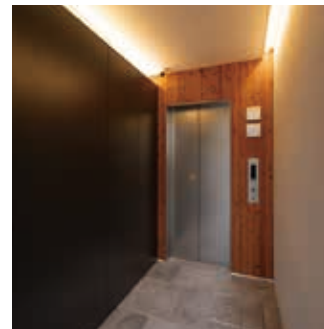
1階テナント内部



2階テナント内部



2階廊下



EV乗り場の壁にも木材を使用



3階。閉塞感を持たせない空間づくりを意識した



屋上

所在地: 東京都渋谷区神宮前 6-16-3
 構造: RC造
 規模: 地上3階
 用途: 店舗
 設計: 内海彩・長谷川龍友建築設計事務所 / 内海彩
 竣工: 2024年5月
 施工担当: 斎藤(敏) (池上チーム)
 撮影: アック東京



Junya

Kamiya



Momoko

Imao



Tomomi

Suzuki

株式会社アバック様は、「資産の価値を創造する」という言葉をモットーに、再生することが困難な不動産と真剣に向き合い、数多くの解決策を提案・実践しています。地域の将来性や不動産市況の展望を見据えて、長期にわたって有効活用される不動産の企画・開発をおこなってきました。今回はアバック社の常務取締役 不動産事業部長の神谷順也様とアセットマネジメント部部長の今尾桃子様、課長の鈴木友美様にお話を伺います。

— 貴社は空室物件再生の経験を活かして、不動産開発事業を展開されています。新しく建てられた「神宮前アバックビル」が、地域の人々にどのように受け入れられてほしいとお考えですか。

神谷：繁盛店が1つできることによって、そこに行列ができ、人の流れが大きく変わります。事務所のようなビルディングタイプにはない、貸店舗物件ならではの醍醐味がそこにあると考えています。地域全体の価値を高める不動産の開発を通して、活気ある街づくりをしていくことが私たちの役割。キャットストリートからの視認性を重視した外観、お客様を3階まで誘導するエレベーターの設置など、利用者様の利便性を最大限に追求したことで、地域の人から長く愛される建物になってくれるのではないかと期待しています。

— 「神宮前アバックビル」は今回で2棟目と伺っております。1棟目の経験を活かした部分はありましたか。

今尾：電気などの設備部分にまで、しっかりと目を行き届かせることができたと思います。私たちは中古物件のリノベーションを数多く行っていますが、そうしたなかで、かつて飲食店のオープンを検討していたテナントが、電気の容量が足りないために開業できなかったケースがありました。魅力的な建物だったにもかかわらず、断念しなければならないのは、利用者様はもちろん、建物の利活用の面からも非常に残念です。新築の場合はそういったことがないように、余裕をもたせたスペックの設備をオーダーさせていただきました。

鈴木：たしかに1棟目の経験があったからこそ、できたことがたくさんありましたよね。設計者様との意見の擦り合わせに十分な時間を確保できたのも、その1つではないでしょうか。テナントの入居後を想定して、デザイン性と利便性がうまく融合した仕上がりになったと感じています。また、今回、設計者・辰さんの営業担当・弊社担当の全員が女性でした。女性が少ないとされる建築不動産業界で、これほど女性が働いていることに嬉しく思いました。

— 前回の経験から、そんな反省があったのですよね。不動産開発事業

を進めていくうえで、貴社が大事にしている考えは何でしょうか。
神谷：慣習にとらわれないことを大事にしています。たとえ業界のなかで当たり前とされているものであっても、それはなぜなのか自分で納得できるまで考えてみる。そうすることで、新たな発想のタネが生まれてくるはず。私自身が重視している考えは、「やらない→後悔、やった→反省」。実践してみなければ、気づきは何も得られません。代表の岸田も、まずは人に任せてみることを大事にしています。たとえ失敗しても、貴重な経験になりますから。

— その考えのもと、事業を通して、みなさんが実現したい夢をお聞かせください。

鈴木：私は学生時代、コンバージョンの研究をおこなっていました。現在、地方都市においても、たくさんの空き家が増え続けています。店舗のリノベーションを通して、街の活性化に貢献するアバックでの仕事に大きなやりがいを感じており、ここで得た知識や経験を、いつか出身地の地方の再生に活用できたらと考えています。

今尾：会社では投資用物件を扱っているため、経済性が最も重視されます。私個人としては、古くて温かみのある木造建築が好きで、そういった古き良きものを改修して残す事業にも、いつの日かアバックで携われたらいいなと思っています。

神谷：私たちが取り組んでいるのは何十億円、場合によっては何百億円という規模の大きな事業です。投資家のみなさんに向けたより良い物件の開発を通して、街をつくり、やがては都市をつくるのが当社のビジョン。ワクワクするものを会社として掲げ、社員の熱量が投資家へと伝わっていく。そうしたプラスの循環を生み出していきたいと思っています。

— 今後、業界の課題に対してどのような取り組みをおこなっていきますか。

神谷：引き続き、優良な投資物件を多くの人たちに提供してまいります。ただ売ればいいというのではなく、20年、30年と年月が経っても、高い価値を持ち続けるものを自信をもって供給していきたいと思っています。それが、最終的には会社の成長にもつながっていきますから。新築物件の魅力は、テナントの希望に応じたスペックを確保できること。現在は年に1棟のペースで建てていますが、今後は2〜3棟を同時に開発していきたいと考えています。お客様に選ばれる企業を目指して、質の高い物件をつくり続けていくつもりです。

— 本日はありがとうございました。



株式会社 アバック

東京本社 東京都中央区銀座6丁目10番1号 GINZA SIX8階
TEL:03-6278-8436 FAX:03-6278-8439

大阪支店 大阪府大阪市中央区久太郎町3丁目3番9号
ORIX久太郎町ビル5階
TEL:06-6210-5083 FAX:06-6210-5084

代表取締役 岸田 正邦
設立 2013年6月
WEB <https://www.a-va-c.net/>



TOPICS/INFORMATION

「まちだ青城祭」が開催されます！ 2024年8月17日（土）－町田 GION スタジアム－

弊社がオフィシャルパートナーをしているFC町田ゼルビアが、8月17日（土）のVSジュビロ磐田にて「まちだ青城祭」を開催します！弊社は開催に伴い、本イベントに協賛させていただきました。

「町田で1番大きな夏祭りになる！」をビジョンに、FC町田ゼルビアファン・サポーターはもちろん、町田市民の皆様が楽しめる夏祭りを目指し、ホームである町田 GION スタジアムにて、縁日ブースや青城祭限定グッズの販売、打ち上げ花火など、お子様から大人まで多くの方にとって、記憶に残る夏の思い出となるような施策を多数ご用意。また、先着10,000名様に「青城祭限定Tシャツ」がプレゼントされ、そのTシャツには、「辰」のロゴも掲載されています。

皆様のご来城を、心よりお待ちしております。



今年で4回目の開催となった本イベント。夏休みの一日に是非お越しください。

「2024年社内イノベーション大会」が開催されました 2024年7月6日（土）

毎年恒例の社内「イノベーション大会」が今年も開催されました。「全社員の創意工夫で、より良い会社を目指そう」をコンセプトに、チーム分けされた社員がプレゼンテーションをおこなう社内イベントです。

今年のチームの部のテーマは、「新しい風」。新入社員、キャリア採用を含め、多くの社員が入社した本年。今までにない新しい目線でのプレゼン内容が多く見られました。

各チームの持ち時間は5分間。内容の実現性やオリジナリティ、発表内容の分かりやすさなど全8項目に対し、審査員100点満点、各チーム50点満点で採点。合計得点で順位を決定します。審査の結果、次のようになりました。

<チームの部>

- 1位：「係員リーダー会議」*賞金 ¥100,000-
10班（マウン・岸崎・富樫・川崎・宮島） 合計得点 811点

■ 1位 「係員リーダー会議」



年間およそ20棟前後の新築現場が竣工する弊社。第1建築部のリーダーはもちろん、多くの係員も、日々重要な役割をこなしています。そんななか、配属現場や同期の垣根を超えてチームでの会議の場を設けることで、若手同士の情報共有、現場での相談事など、社員同士の結束・意識の向上を目指す提案です。

- 2位：「風に乗って」*賞金 ¥60,000-
5班（川口・小林・笹原・富安・村山） 合計得点 785点

- 3位：「統括部長直轄現場」*賞金 ¥30,000
1班（織田・川和・伊藤・尾内・池上） 合計得点 761点

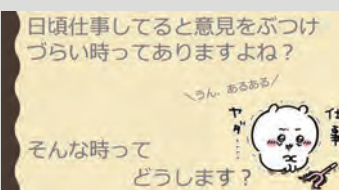
<個人の部>

- 1位：「社内対抗球技大会」 *賞金 ¥20,000-
齋藤 敏大/第1建築部

- 2位：「鮎の解体ショー」 *賞金 ¥10,000-
尾内 健太郎/第1建築部

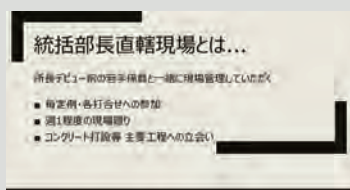
入賞チームには代表の岩本より賞金が授与されました。採用された案は、社内改善委員会によって近年中に実行予定です。

■ 2位 「風に乗って」



スポーツを愛する弊社。フリスビーの進化系「ドッチビー」で心も身体もリフレッシュできる提案です。

■ 3位 「統括部長直轄現場」



建築本部以外の各部長も、現場経験が豊富な社員ばかり。その技術・知識を後世へ繋ぐ架け橋となる提案です。

「(仮称) キングビル建替プロジェクト」新築工事 安全祈願祭 2024年7月26日（金）



国道246号沿いの建替え計画。生まれ変わった姿が楽しみです。

構造/規模：S造/地上10階
用途：事務所・飲食店
設計：合同会社オルト
施工担当：村山（村山チーム）
完成予定：2025年3月

「神宮前5丁目プロジェクト」新築工事 地鎮祭 2024年7月8日（月）



神宮前5丁目に、新たな商業施設が誕生します。

構造/規模：RC造/地上3階
用途：飲食店・物販店舗
設計：ツチヤタケシ建築事務所
施工担当：岸崎（郷チーム）
完成予定：2025年6月

編集後記

・連日災害級の猛暑が続いています。室内にいるときも冷房機器を使用し、喉が潤いていなくても十分な水分補給を心がけて、酷暑を乗り越えたいですね。



「SHIN CLUB」はWEB上でもご覧いただけます。バックナンバーもPDFで掲載しています。スマホはこちらから →

