

# ビル業界 四季報

# ビル業界 四季報

## 株式会社技宝堂

東京都千代田区飯田橋1 8 9

### 会社概要

設立 明治18年  
代表者 矢島 涼子氏  
事業内容 貸ビル、貸スタジオ、パッジ・トロフィーの製造販売、衣料品販売

### ビル概要

名称 技宝堂ビル  
竣工 昭和60年  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造  
規模 地下1階、地上10階建て  
設備 個別空調 エレベーター

### 入居テナント

地下1階 スタジオ・ノム 1階 技宝堂本店 斉藤医院 宝商会 2階 桑部システム 3階 イーファーム イーグルクリエイション 4階 ターファイトクラブ 幸和物産 5階 エイチエヌコーポレーション 宝商会 植島税理士事務所 6階 シグ 果報舎 モリヤ オフィスパッド マーケティングソフト 7階 日本美術家事典社 ユナイテッドコーポレーション メディカルパブリッシャー ストック社 石黒税理士事務所 8階 モノリス インウィル 高機労務管理事務所 9階 カザリ

### ビル建設の経緯

「当社はパッジ・トロフィーなどの製造販売を行ういわゆる徽章業の先駆けとなる、日本帝国徽章商会から独立する形で設立されました。現在の徽章業の大多数はこの商会の流れを汲み、飯田橋は徽章業の発祥の地であると言われております。当ビルが竣工する以前は、100坪の土地に4階建てのパッジ・トロフィーの製造工場と、家族親戚の住む民家が建てられていました(代表取締役矢島涼子氏) 昭和60年に、パッジ工場の縮小・移転、相続などの契機があり、ビルの建設に至ることになった。建設費の総費用は約22億円で、当時の富士銀行からの融資により資金を調達した。施工に関しては、富士銀行から芙蓉グループの大成建設を薦められたが、同ビルと同じ飯田橋に本社のある前田建設に依頼することに決めたそうだ。

### ビル経営

同ビルは平成16年現在、満室稼働とな



技宝堂ビル

っている。飯田橋の駅から程近い好立地に建てられており、空室が発生しても引き合いは多いという。また、皇居が近いことから、警察のパトロールが頻りに訪れることがあるそうだ。

「国賓が訪れる際などは、ビルの屋上まで見回すこともあります。少々迷惑に感じることもありますが、防犯面に関しては入居テナントには安心していただいているのではないのでしょうか(矢島氏) 他に、周辺エリアには武道館があることも特徴の1つである。矢島氏が音楽を愛好していることもあり、同ビル地下では貸スタジオを運営している。

「武道館でコンサートを行うミュージシャンに、しばしばリハーサルスタジオとして使用されています。(矢島氏)

### ビル管理

同ビルのエントランスには丸柱があり、その影に隠れて泥酔した歩行者が、寝そべったり用を足したりすることがあった。その対策として、照明と花壇を設置し不審者の排除に成功したという。

「約100万円の費用がかかりましたが、エントランスの付加価値向上にも効果的だったと思います。花壇は 四季や時節によって自由にディスプレイを変えられるように、造花を中心に飾ってあります(矢島氏)

### 交通アクセス

JR総武・中央線 東京メトロ東西線・南北線・有楽町線 飯田橋駅 徒歩5分

## 株式会社相信

東京都千代田区飯田橋1 3 7

### 会社概要

代表者 小池 容子氏  
資本金 1億円

### 事業内容

・不動産事業 一級建築士事務所/東京都知事登録41995号、宅地建物取引業者票/東京都知事(4)第61556号  
・建設業 一般建設業:建築工事業、大工事業、屋根工事業、内装仕上工事業、タイル、れんが、ブロック工事業、鋼構物工事業/東京都知事許可(般14)第106187号  
・貸ビル業  
所属団体 社団法人全日本不動産協会、社団法人不動産保証協会

### 代表ビル概要

名称 相信センタービル  
竣工 平成13年  
規模 地上9階建て  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造  
設備 個別空調、エレベーター

### 入居テナント

1階 相信 2, 3, 4階 DSKパーソナルスクール 5階 マーキュリー・ソフト 情報ネットワーククリエイティブ 6階 チャイニーズドラゴントラベル 7階 システム・アナライズ・コーポレーション 8階 システム・アナライズ・コーポレーション エスエイシー総研 エレクス 9階 相信

### ビル経営

同社は総合不動産業者として、ビル経営、仲介、売買、施工、リフォームなど幅広い業務を手掛けている。

「各事業の連帯によって経営の効率化をはかり、個別の事業が行き詰った場合に備えたリスクヘッジともなっています(代表取締役小池容子氏) ビル経営に関しては、飯田橋にある本社ビルを中心に行っているという。

「もともと当社の事務所が建てられていた敷地に、平成13年に旧事務所を解体し新築しました。1階と9階に本社が入居しています(小池氏)

2階~8階のテナント部分に関しては、用途をオフィスとしており、満室稼働中である。



相信センタービル

「当ビルは目白通り沿いの表通りに建てられており駅付近の好立地であることから、竣工以来順調な経営を続けています。しかし、飯田橋エリアも裏通りに一步入ると、途端に空室のあるビルが目立ちます。飯田橋の空室率は約7%とされていますが、実感としては30%近くあるのではないのでしょうか(小池氏)

同氏は周辺エリアに空室が目立つ要因として、飯田橋において住宅の需要が増えていることを挙げた。

「現在は、マンションへの建替えやコンバージョンなどを行う際の移行期と言えるかもしれません(小池氏)

同社も顧客のビルオーナーから、コンバージョンの相談を度々受けることがあるそうだ。

### ビル管理

ビルの管理に関しては、設備と警備に関しては同社の管理部門が行い、清掃のみを外注しているとのこと。

「相信センタービルに関しては、本社が入居していることもあり、普段の小さな清掃に関しては、気づいた時に社員で行うようにしています(小池氏)

ちなみに、同社の社員は朝の7時から、深夜の12時まで事務所に詰めて働いていることが常であるそうだ。設備等のトラブルには迅速な対応を心がけているという。

### 交通アクセス

東京メトロ東西線 九段下駅 徒歩2分