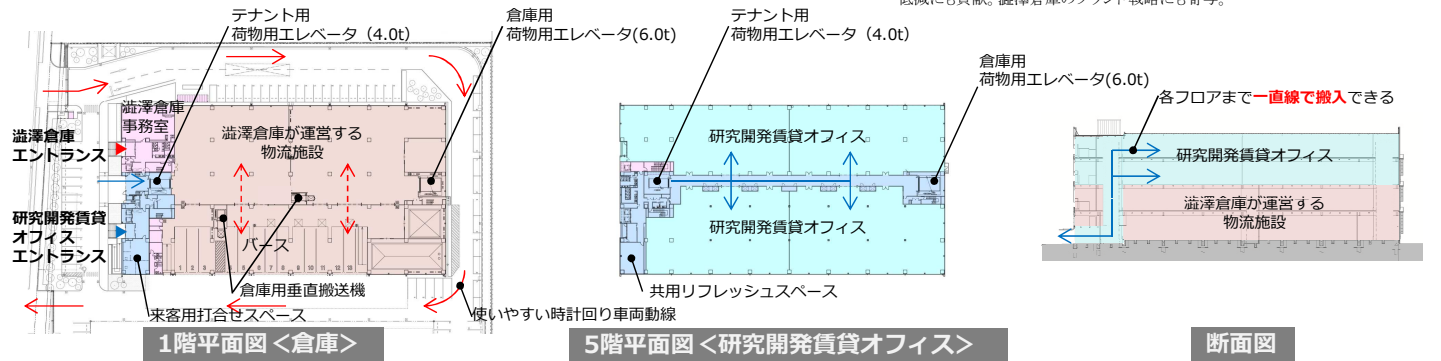


プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	滋澤倉庫 滋澤ABCビルディング1号館プロジェクト
	所在地	神奈川県横浜市恵比須町1番地
	完了時期	平成26年10月
	種別1	■新築
CM業務委託者に関する情報	種別2	■非住宅建築
	CM業務委託者名	滋澤倉庫株式会社
	種別	■民間法人
応募者に関する情報	CM業務委託者の所在地	東京都江東区永代2丁目37番28号
	応募者(法人)名	株式会社山下ビー・エム・コンサルタンツ
	種別	■CM専門会社
CMRの参画時期	応募者(法人)の所在地	東京都中央区明石町8-1 聖路加タワー29階
	業務契約期間	平成23年4月～平成26年10月
CMRの選定方法	■基本計画段階、■基本設計段階、■実施設計段階、■工事発注段階、■工事段階、■完成後	
	■特命	
設計と施工の発注形式	■設計施工一貫	
設計者の選定方法	■総合評価型落札方式	
工事の発注区分	■分離	
請負契約の形式	■総価一式	
施工者の選定方法	■総合評価型落札方式、■競争入札	



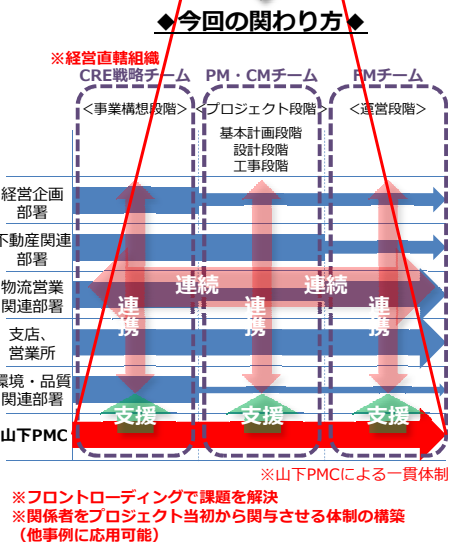
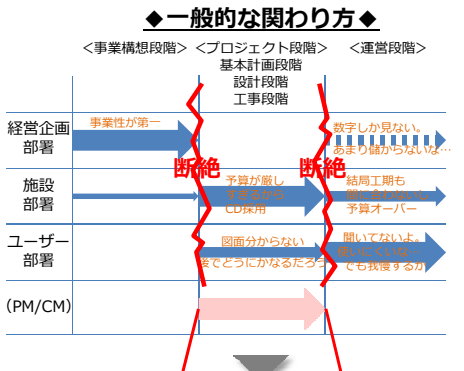
**先進的な研究開発センターを意識した外観デザイン**  
 アプローチ方向に対し、先進的な研究開発施設の顔となるファサード、サイン、セキュリティゲートを設ける。外資系企業などグローバル人材の来訪も意識した、洗練されたステータスのあるシャープな外観デザインと機能を備える。空室リスク低減にも貢献。滋澤倉庫のブランド戦略にも寄与。



**本プロジェクトの特筆すべきポイント**

- (1) 事業構想段階から関わり、CRE戦略立案を支援**
  - 施設を経営資源として捉える施設戦略の重要性について問題提起し、滋澤倉庫と課題を共有。
  - プロジェクトを実現させるために、経営側と現場の意見を吸い上げられる会議体のあり方、プロジェクトメンバーの提案
- (2) 創造から実現、そして運営まで一貫して関与**
  - 滋澤倉庫と共にCRE戦略立案を実現。
  - CRE戦略を施設戦略に落とし込み、様々な課題を解決する最終的な将来像を具現化する。
  - 研究開発テナントオフィスと物流施設の複合ビルでの可能性を提案し、経営承認を得る。
  - 不動産担当による積極的なテナント誘致支援。
- (3) AI事メンバーが運営段階のユーザー工事にも関わる体制を構築し、プロジェクトを推進**
  - 入居の決まったテナントからのPM業務を受託し、オーナー側とテナント側の賃貸借契約双方からのニーズの実現、つまり複雑な研究開発用途の施設メカニズムを双方の立場で解決することに寄与。

**本プロジェクトへの関わり方**

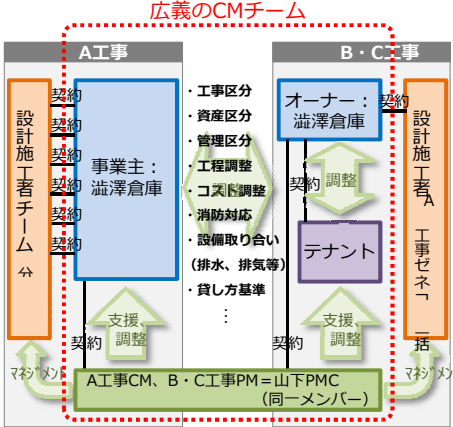


**山下PMCの一貫体制**

研究開発賃貸オフィスのマーケットニーズの高さと倉庫事業に対する事業優位性を共有でき、即座に基本計画図を検討したところで問題が発生した。本敷地の一部が横浜港臨港地区の商港区に該当しており、用途制限のため研究開発施設が建設できないことが判明した。横浜市港湾局との協議を重ね、最終的に工業港区への変更が許可され、研究開発賃貸オフィスの実現が可能となった。

山下PMCの不動産担当が主体となり、テナント候補企業に対して幅広く声をかけ、営業用パンフレットを作成するなどして、施設や立地の魅力のPR活動を積極的に実施した。また、行政に対しては、神奈川県と横浜市で推進する、京浜臨海部ライフインベーション国際戦略総合特区に本敷地のある新子安区域を加えるように働きかけ、結果同エリアの筆頭企業として名を連ねることができたのは、山下PMCの支援活動の賜物である。その他、横浜市への横浜臨海部サイエンスパークの提案や大阪で実施した特区のセミナーの広報活動支援など、広範囲な支援活動を主導的に行い、本施設の知名度の向上にも大きく貢献した。横浜市と良好な関係を構築できたことは、今後のテナント誘致や長期的な恵比須町周辺の資産価値向上に大きく貢献する成果であることから、山下PMCの最大の成果といっても過言ではない。

**本プロジェクトへの関わり方**



運営段階のB・C工事については賃貸借契約双方のニーズの実現、複雑な研究開発用途故のシビアな施設メカニズムについて双方の立場で解決することに寄与した。

