

## ビル業界四季報

## 株式会社黒龍堂

東京都港区芝公園2-6-15

## 会社概要

代表取締役社長 宮崎 修平  
 設立 明治40年  
 事業内容 貸ビル業、化粧品製造業、ホテル業

## 代表ビル概要

名称 黒龍芝公園ビル  
 所在地 東京都港区芝公園2-6-15  
 延床面積 8808.16㎡  
 敷地面積 1456.53㎡  
 規模 地上10階地下1階塔屋1階  
 竣工 昭和45年

## 入居テナント

NTC インターナショナル、NTC コンサルタンツ、海外ウラン資源開発、サミオ食品、新興製作所、東急車輛製造、ニジュール共和国名誉領事館、ネオス、藤倉化成、ペガサスコーポレーション、ロータリーの友事務所、ロータリー米山記念奨学会

## 沿革

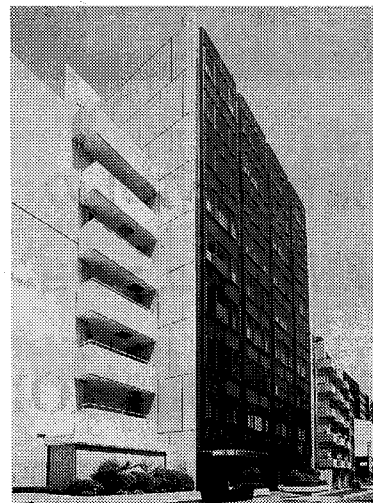
明治40年に中国で皮膚病の治療薬を開発。その後、日本で「薬効クリーム黒龍」を全国展開し、総合化粧品メーカーとして国内、そして海外に販路を拡大していた。

昭和39年には経営多角化に取組み、東京都中野区に「黒龍中野ボウル」を建設。昭和45年には黒龍芝公園ビルを建設し、貸ビル経営を本格的に開始する。その後、八重洲に2棟目の貸ビルとなる黒龍八重洲ビルを建設。ほかにもマンションやホテルを建設するなど多角経営にまい進。現在に至る。

## ビル経営

代表ビルである黒龍芝公園ビルの竣工は昭和45年。その後、昭和53年に増築を行い、ビルの規模は2倍以上に拡大。

その後も大きな問題が発生することなく運営を続けていたが、竣工から30年以上が経過したことで、その



黒龍芝公園ビル

間に建物や設備が劣化。ビルのグレードが世間のニーズに見合わないものになっていた。

そうした中、平成15年のオフィス大量供給に直面。新規供給の増加でテナント確保の面で苦境に立たされるのは必至の情勢に至っていた。

そこで同ビルは「資産価値向上計画」と題した大規模リニューアルに着手。ビルの現状を中立的な視点で評価し、空調や耐震、セキュリティなどの特に水準から劣っている箇所をピックアップして、テナントの要求水準を満たせるレベルまで引き上げる改修を施している。

「せっかくリニューアルするからといって、いたずらに最高水準を追いかけてしまうと、費用が膨らんで回収できなくなる恐れがあります。そこで、現状でテナントが要求する基準値を客観的に判断し、まずはそこまで引き上げ、それ以上の改善はコストが見合うなら実施するという形でリニューアルしました」(貸ビル事業部課長 間中昭司氏)

すでにエレベーターと水回りはリニューアルが完了していたため、空調や耐震、そして省エネ性の向上に着手。専用部の照明入れ替えや空調の個別制御を導入している。また、省エネに際して入居テナントと話し合いの場を設け、定期的に会合を開き、事例紹介や共同での勉強会などを開催している。こうした取り組みが奏功し、現在黒龍芝公園ビルは満室での稼働を継続している。

## 交通アクセス

都営地下鉄三田線「芝公園」駅徒歩1分、都営地下鉄浅草線、大江戸線「大門」駅徒歩5分、JR山手線「浜松町」駅徒歩8分