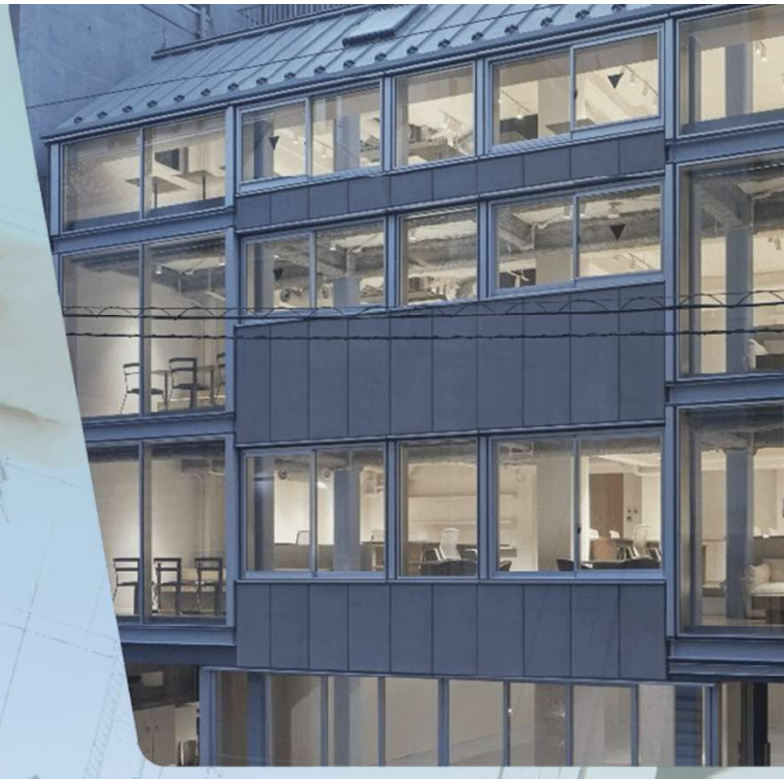
中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業

事例集





国土交通省
不動産・建設経済局
不動産市場整備課
令和８年３月

目次

1 はじめに 3

- ■ 中小ビルの現状
- ■ 問題意識
- ■ 国土交通省での取り組み

2 中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業 6

- ■ 事例集の位置づけ
- ■ 事業概要
- ■ 改修提案及び既改修事例の採択モデル選定に係る外部委員会

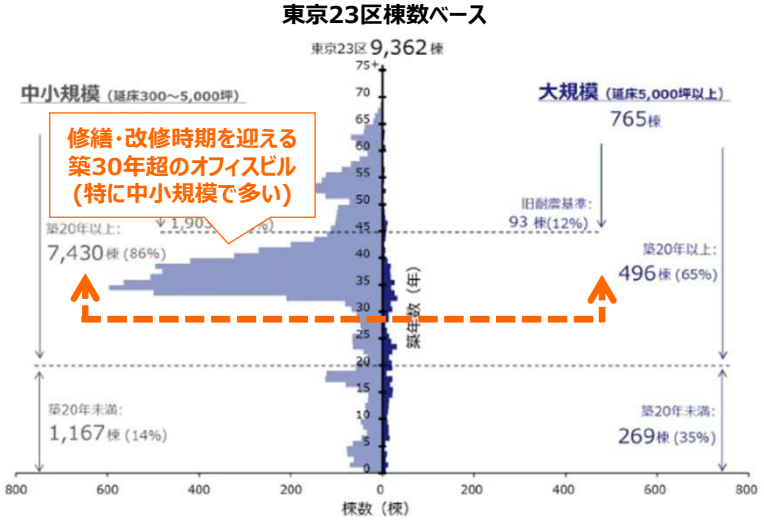
3 採択モデル事例 8

1 はじめに

1 中小ビルの現状

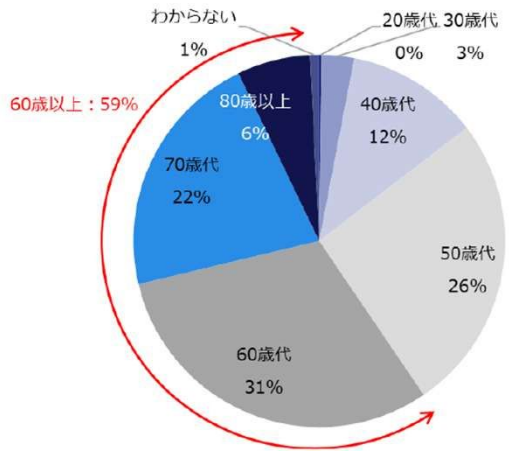
■ わが国には、バブル期等に建築された中小ビルが数多く存在し、これらは老朽化・陳腐化し、現在改修の時期を迎えている※1 。
中小ビルオーナーは高齢化が進んでおり※2、運用コスト増や改修・建替の資金確保等に不安を抱えている※3。

※1 参考オフィスストックの築年数別棟数

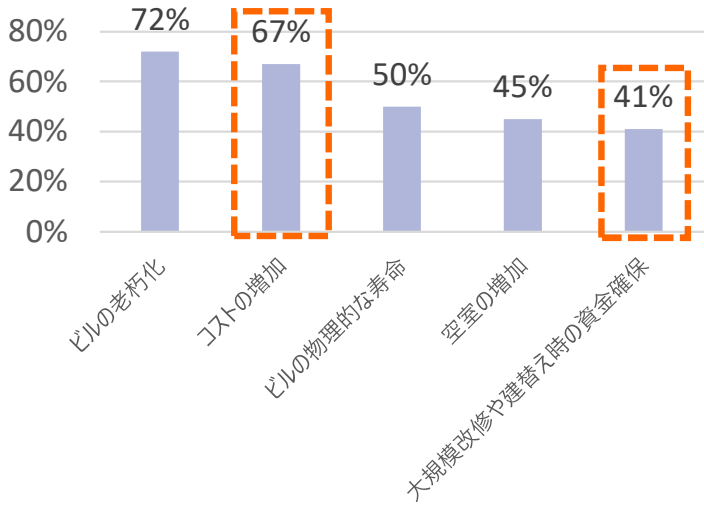


※1　出典：ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド2026」

※2 中小ビルオーナーの年齢層



※3 今後のビル事業における不安（上位5位）



※2～3　出典：ザイマックス不動産総合研究所「ビルオーナーの実態調査2025」

■ これらの中小ビルは適切に機能更新がされないと、空室が拡大・長期化し、市場において流動性の低下が懸念され、将来空きビルが増えるといった、大きな外部不経済の要因となり得る。

■ これを予防するためには、これらのビルが放置されることなく適切に管理・運営される状態とし、市場での流動性を高めることが重要である。

ESG改修投資を促進する循環のイメージ



2 問題意識

■ 改修時期を迎える中小ビルにおいては、通常の維持管理修繕では不動産の価値向上が見込めず、オーナーが売りたくても市場での売買が困難になり、放置される物件となってしまう可能性が高い。不動産の価値を高め、市場での流動性を向上させ得るバリューアップ改修※を促進させることが必要である。

■ 中小ビルの環境等の社会課題に対応したバリューアップ改修を促進するためには、中小ビルオーナー自身による促進だけでなく、資金調達に不安のある中小ビルオーナーの資金力をカバーし得る旺盛な不動産投資需要を呼び込むことが効果的である。

■ しかしながら、環境等の社会課題に対応したバリューアップ改修は、不動産の社会的価値を向上させることで一般的な物件に比して賃料設定を高くできる等の期待があるものの、その改修のあり方や費用対効果（改修に見合った賃料設定、テナントの安定入居等）が明らかでなく、中小ビルオーナーや投資家が投資するインセンティブが不明であるため普及が進んでいない状況である。

※機能維持や修繕に留まらず、省エネ・再エネや労働生産性向上、防災・減災など、環境(E)や社会(S)の社会課題に対応することで不動産の価値向上を図る改修

3 国交省での取組

～中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業～

■ こうした問題意識から、国土交通省では、改修時期を迎える多くの中小ビルをモデルにESG等の社会課題に対応することによりバリューアップを図ろうとする改修を募集※し、改修のあり方や改修による効果の把握・発信を行うため事例集を作成した。

※事業概要は〈２ 中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業〉に記載

4 事例集の位置付け

■ 国土交通省では、不動産分野における社会課題の解決に貢献する取組を後押しするため、不動産に係る社会課題・取組の考え方や評価の進め方に関する参考資料として「『社会的インパクト不動産』の実践ガイダンス」※（以下、ガイダンス）を令和５年３月に公表した。

■ ガイダンス公表以降、民間の不動産事業者等による社会的なインパクト創出を企図した不動産の改修やそのインパクトを見える化する取組は普及している。

「社会的インパクト不動産」のイメージ



※国土交通省『「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス』

■ 本事例集では、中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業において、外部委員会の審査を経て採択された18件のモデル事例を取りまとめている。

■ 各モデル事例は、物件を取り巻く社会課題を捉え、社会課題に対応した改修を企図して物件の価値向上につなげる取組であり、改修によって見込まれる社会的インパクト※の想定をロジックモデルを使用して検討している。

■ 改修後は、改修の効果をモニタリングし、定量的な指標で社会的インパクトの効果を測定することが期待される。

■ 効果的な改修内容のみならず、ビルオーナーとして不動産を通して社会課題の解決を検討する際に参考とし得るものである。

※ 事業や活動の結果として生じた最終的な変化・効果のことをインパクトという。そのうち社会的効果を有するものを「社会的インパクト」という。

2 中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業

1 事業概要

■ 改修時期を迎えた中小ビルについて、**中小ビルオーナーと関連事業者が連携し、ESG等の社会課題に対応することによりバリューアップを図ろうとする改修の提案**及び**当該改修の事例**を募集。

■ 外部委員会により評価を行い、調査の対象とする提案及び事例を採択。採択された提案等は、**事例集としてその取組を広く周知**するとともに、A_改修提案については、**改修検討等に係る調査検討費用を支援**。

A_改修提案

これから改修しようとする中小ビルの改修提案を募集

求める要件

- 次の中小ビルの改修であること
  - ・規模：**延べ面積3,000坪未満**　　・築年数：**築20年以上**
  - ・用途：**改修前の用途が住宅以外の用途**であること
- 次のいずれかの事業者による改修であること
  - 中小ビルオーナー等
    - ・保有する賃貸事務所が**４棟以下**であること
    - ・事前に**物件登録**した中小ビルオーナーであること
    - ・事前に**実績登録**した**改修提案者と連携**できる体制を組んでいること
  - その他不動産事業者等
    - ・上記中小ビルの所有者であること
- 募集開始時点で物件の現状調査に未着手な事項があって、**令和7年度末までに当該調査及び改修の具体的な検討に着手**する予定であり、当該検討後、**改修工事に着手**する予定であること

採択提案への支援等

- 調査・検討費用の支援　400万円/件を上限
- 国土交通省による取組の周知　優良事例として事例集等へ掲載

B_既改修事例

既に改修をした中小ビルの事例を募集

求める要件

- 次の中小ビルの改修であること
  - 同左
- 次のいずれかの事業者による改修であること
  - 中小ビルオーナー等
    - ・保有する賃貸事務所が**４棟以下**であること
  - その他不動産事業者等
    - ・上記中小ビルの所有者であること
- **令和２年４月１日以降に改修工事が完了**したものであること

採択事例への支援等

- 国土交通省による取組の周知　優良事例として事例集等へ掲載

2 改修提案及び既改修事例の採択モデル選定に係る外部委員会

応募のあったA_改修提案及びB_既改修事例は、**外部委員会による評価**の上本事業の対象とするものを採択。

外部委員会の構成員 （敬称略/五十音順/◎:座長）

安藤 恒次	一般社団法人日本ビルヂング協会連合会 常務理事
鎌田 佳子	株式会社ザイマックス不動産総合研究所 特任研究員
神本 豊秋	株式会社再生建築研究所 代表取締役／CEO
辻　早人	株式会社日本政策投資銀行 アセットファイナンス部長
◎堀江 隆一	CSRデザイン環境投資顧問株式会社 代表取締役社長
宮崎 裕和	株式会社三菱UFJ銀行ソリューションプロダクツ部 部長（不動産ファイナンス担当）

評価の視点

① 特定の**社会的課題に対応**することにより、不動産のバリューアップを図る改修であること。

② 上記**社会的課題に対応することよる社会的インパクト**に関して、『「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス（令和5年3月 不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会、国土交通省）』を踏まえた**ロジックモデルを作成することにより、対外的な説明ができていること**

③ 改修により**物件価値の向上**につながるものであること。特に、物件の改修前後の賃料上昇、空室期間の減少等のみならず、**周辺相場以上の賃料設定**を可能とする等相対的な評価により物件価値の向上を説明できるものを高く評価。

④ 改修する物件の物理的要件(規模、築年数、立地、遵法性等)及び改修に係る企画、資金計画、設計、リーシング、運用等が、**他の事業者の参考となる汎用性の高いもの**であること。

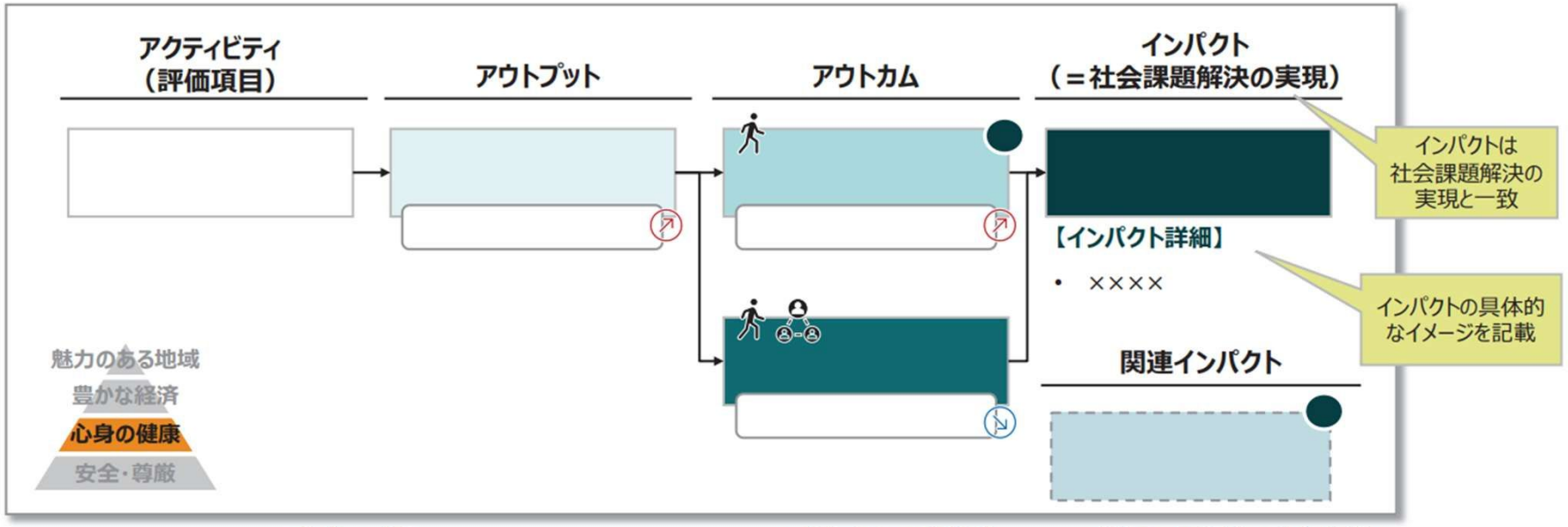
3 採択モデル事例

採択モデル事例一覧

以降は、「中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業」において採択されたモデル事例である。
ページ右上に「改修提案」「既改修事例」として大別しているので、参考とされたい。

HATCH八丁堀バリューアップ改修提案	改修提案	P.9
（仮称）Color・us銀座東PJ	改修提案	P.19
日建設計後楽園ビル ゼノベ改修案件	改修提案	P.33
BIZ Feel KANDA	改修提案	P.43
本町ハイエストビル	改修提案	P.53
THE PORTAL IWAMOTOCHO RN工事	改修提案	P.61
マードレ松田ビル改修プロジェクト	改修提案	P.69
U square 高田馬場	既改修事例	P.80
Wビル バリューアップ事業	既改修事例	P.93
Lビル バリューアップ事業	既改修事例	P.104
COERU渋谷イースト	既改修事例	P.115
神田錦町オフィスビル再生計画	既改修事例	P.127
BLOCKS恵比寿	既改修事例	P.137
成城学園前プロジェクト	既改修事例	P.150
COERU渋谷道玄坂	既改修事例	P.159
アマネクイン別府	既改修事例	P.169
東郷の杜 東郷記念館	既改修事例	P.180
HAMACHO FUTURE LAB	既改修事例	P.191
渋谷区千駄ヶ谷3丁目再生PJ	既改修事例	P.201

参考 ロジックモデルの凡例



オブジェクト

- ：アクティビティ（評価項目）
- ：アウトプット
- ：アウトカム（アウトプットの直接効果によるもの）
- ：アウトカム（アウトプットの間接効果によるもの）
- ：インパクト（＝社会課題解決の実現）
- ：関連インパクト
- ：指標

アウトカムは内容に応じて、背景色を区別

関連するインパクトが複数ある場合に記載

アウトカムの受益者

- ：利活用者
- ：地域社会・地域住民
- ：不動産整備やその資材調達に関わる労働者

受益者は３つのカテゴリに整理しアイコンで表現

指標の目指すべき方向性*

- ：増加
- ：減少

一般的に考えられる指標の目指すべき方向性をアイコンで表現

*ロジックモデル上では目指すべき方向性として増加・減少を示すが、実際は状況に応じて維持や減少率/増加率の縮小等を目標とすることも考えられる

関連インパクト

- ：関連する他インパクト（A~N）との紐づけを示す

プロジェクト名

HATCH 八丁堀バリューアップ改修提案

事業者名

株式会社増岡組

1 ビルの概要

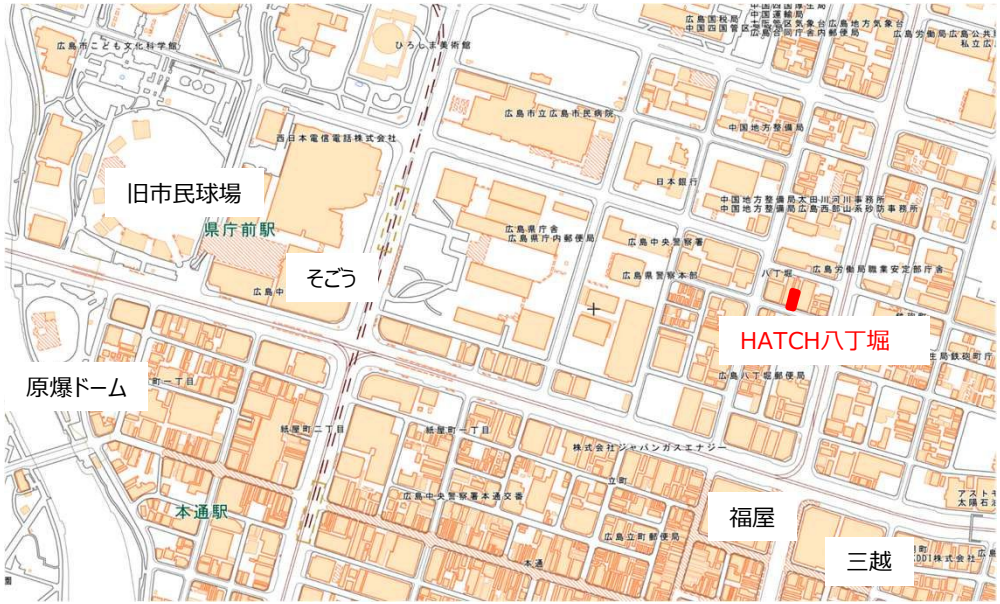
敷地面積	136.56㎡
建築面積	125.22㎡
延床面積	491.08㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 （耐火建築物）
階数	地上4階
竣工年	1979年6月（旧耐震建物）
改修予定年	2025年7月～2026年2月
用途	事務所、店舗
環境認証の取得	取得予定なし



▲改修前の物件の様子

2 周辺状況

広島市中心部では原爆投下後の高度経済成長期に建てられた築古ビルが多く残り、**耐震性や防災機能に課題**を抱えている。本物件に関しても1979年に竣工された**旧耐震基準の建物**である。



▲周辺エリアの概況（出典：国土交通省 地理院地図）

本物件の改修にあたって、以下の３つの周辺地域における社会課題の解決を意識して取り組むこととした。

■ 建物の老朽化・耐震性能不足

【老朽化】

竣工から年数が経過しており、外装・内装ともに劣化が進んでいる。雨漏りや設備故障などが日常的に発生し、入居テナントや利用者の満足度が低下しているため、すべてのテナントが退去している状態である。

【耐震性能不足】

過去の耐震基準で建てられた建物のため、現行基準を満たしておらず大規模地震時の安全性が不十分で、利用者の安心確保や事業継続にも懸念がある。

■ 省エネルギー性能・環境負荷への配慮不足

【空調・照明設備の劣化】

旧型の空調設備や照明を使用しており、エネルギー消費量が多いため、運営コスト（光熱費）が嵩み、CO_2排出量も増大している。

【断熱・気密性の不十分さ】

外壁や窓の断熱性能が低く、冷暖房効率が悪い。入居テナントの快適性にも影響し、夏冬の室内温度管理が難しい。

■ 地域社会との関係が希薄

【空きテナントによる周辺地域との関わり不足】

本ビルもすべてのテナントが退去しており、近隣の商業施設やオフィスフロアも老朽化により、街全体の活力低下の一因となっている。建物が周辺住民や地域活動と連携できていない。現状では地域コミュニティとの接点がほとんどなく孤立している。

3 バリューアップ改修を発意した動機・問題意識

本プロジェクト「HATCH八丁堀」は、1970年代築の老朽オフィスビルを対象とした、耐震性・省エネ性・利便性の向上を目指すバリューアップ改修事業であり、以下の周辺地域における社会課題の解決も重視した。

- 広島市中心部では原爆投下後の高度経済成長期に建てられた**築古ビルが多く残り、耐震性や防災機能に課題を抱えている。**
- SDG s の観点から建物を**スクラップアンドビルドではなく再生する**ことで、**地域の安全性を高める活動を展開したい。**
- 防災機能のあるビルが八丁堀エリアに少なく、**防災意識の向上を図り、周知したい。**

4 設定した社会課題

①建物の防災力・安全性の強化

老朽ビルの耐震不足により、災害時に倒壊・利用不能となるリスクとなる。耐震補強や外装・内装の全面更新、非常用電源等防災設備の更新により、**災害時の安全性を高め、レジリエンスの向上を図る。**

②環境性能向上と脱炭素への貢献

老朽設備によるエネルギー浪費、CO_2排出量の増加が課題としてあるため、高効率空調・LED照明・BEMS導入等により、**エネルギー消費を削減し、脱炭素経営を後押しする。**

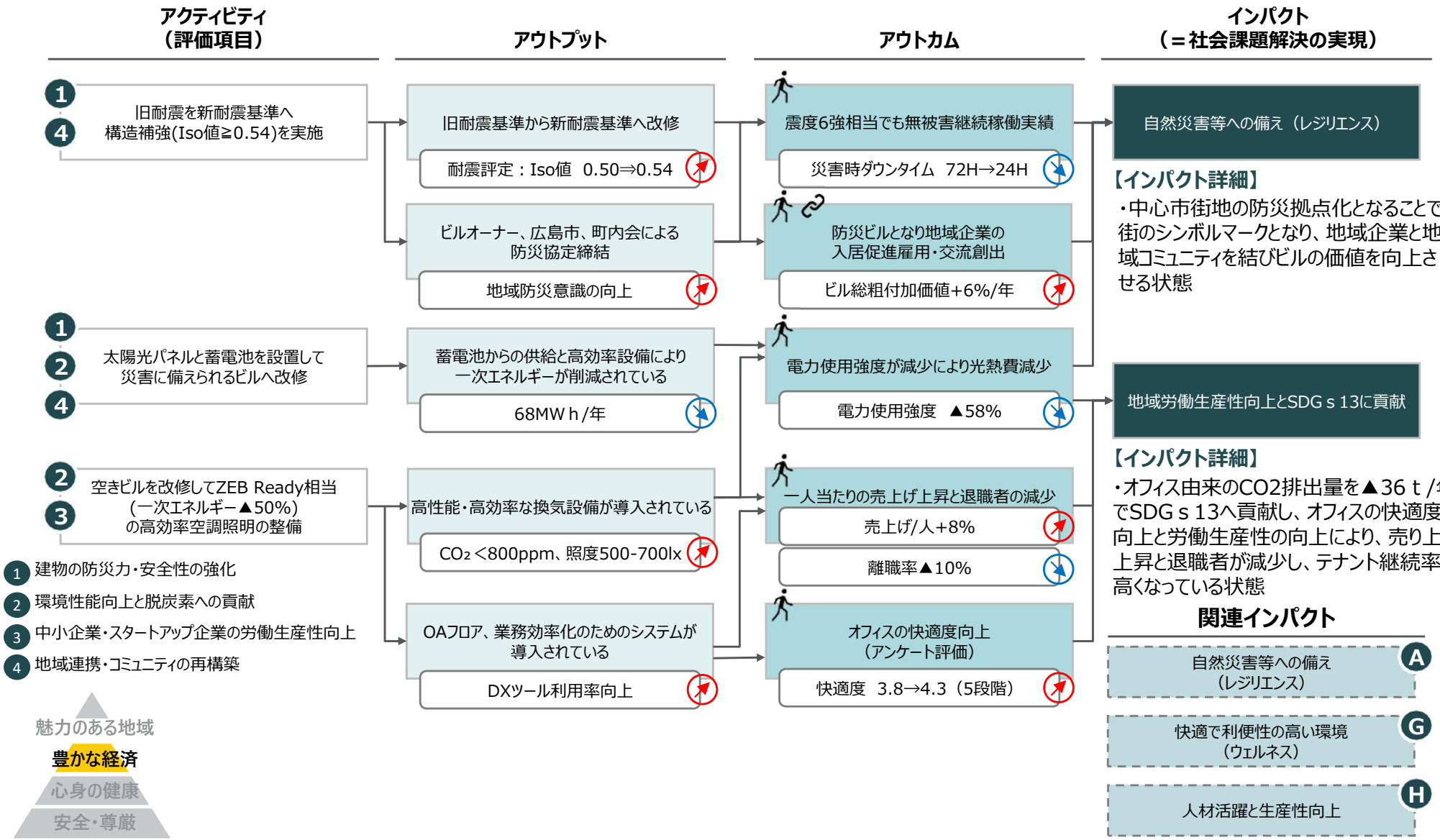
③中小企業・スタートアップ企業の労働生産性向上

働き方改革に伴い小規模オフィスのニーズが高まっている一方、八丁堀エリアにおいては供給不足が生じている。本物件においては大区画フロアの分割設計や多様なワークプレイス整備を実施することで**中小企業およびスタートアップ企業のニーズにマッチしたオフィスを提供する。**

④地域連携・コミュニティの再構築

本ビルもすべてのテナントが退去しており、近隣の商業施設やオフィスフロアも老朽化している。また、建物が周辺住民や地域活動と連携できていないため、街全体の活力低下の一因となっている。常時人の目が行き届く環境を確保し、災害時にはリアルタイムで情報発信を行う地域防災・情報ハブとして機能することで、**街区全体の安全性と安心感を大幅に高める。**

5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



6 改修の内容

コンセプト

～八丁堀から何かが生まれる～

「HATCH」の意味と魅力
英語の「hatch」には：**孵化する・新たな命が生まれる、扉やハッチ（出入口）、新しいスタート、アイデアの誕生**というポジティブな意味が込められている。
これをビル名に使うことで、**「この場所から新しい価値や事業が生まれる」「専門家が集い、未来へつながる拠点」**といったイメージが自然と伝わる。

「当たり前」が、ここで未来を拓く。
最新設備と洗練されたデザインが融合する、ただのオフィスではない革新的なビジネス拠点である。

■ **ビジネスの躍動を促す**
機能美を追求した動線と環境が、社員一人ひとりの創造力と生産性を引き出し、業績アップをサポートする。

■ **ブランド価値を高める**
洗練されたエントランスと共用スペースは、訪れるお客様に安心感と信頼を与え、企業の第一印象を大きく向上させる。

■ **安心・安全な未来への投資**
高い安全性と持続可能な設計により、企業運営の基盤を確実に固め、長期的な成長を実現する。

HATCH八丁堀ビルは、ただの賃貸オフィスではない。
「当たり前」を見直し、新しい常識へと昇華させることで、企業の未来に革新と可能性をもたらす場所である。

ここから始まる新たな一歩が、あなたのビジネスに本物の価値を創出する。

工事期間

2025年7月～2026年2月(8か月)

▶改修後の物件のイメージ



6 改修の内容

1階および2階の改修によりテナントの快適性向上を促進



- 耐震改修工事として**1階の入口の袖壁（赤色箇所）を補強**し、**1階玄関をピロティへ変更、空調・換気設備**を一新した。
- **1フロアでテナント利用**できるように壁、床のひび割れを補修した。
- 共用部(階段、EV等)はリニューアルし、**壁はジョリパット施工、床はタイルカーペットへ変更**した。

3階および4階の改修により小規模企業の入居が可能



- 元々は1フロアであったが、**改修によって2区画に分割し、小規模企業の受け入れを可能**とした。
- 空調・換気設備・照明器具を一新し、**電気使用量を現在の省エネ水準へ変更**した。

屋上の改修により地域防災機能を保有

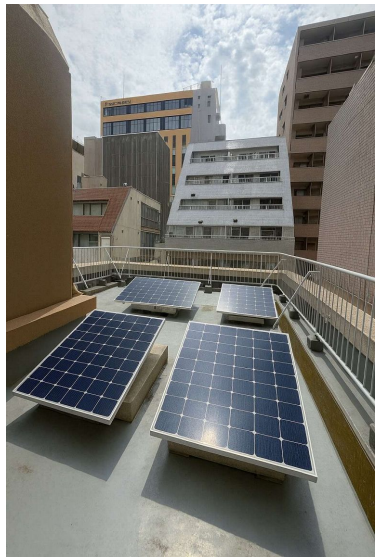


- 屋上防水改修工事を行い、**太陽光パネルおよび蓄電池を設置し、災害時の非常用電源機能を確保**した。
- 屋上の一部を**緊急時避難施設の一次避難場所として広島市へ登録**し、**地域防災機能の向上**を図っている。
- 空調設備の室外機(1～4階分)を屋上に集約し、二段ラック方式により設置面積を最小化することで、**避難スペースの有効面積を確保**した。

▶避難スペースの確保



▶屋上に設置されている太陽光パネル



7 リーシングの内容

周辺賃料相場

築古物件：10,000円前後／坪
新築物件：20,000円前後／坪

賃料設定の考え方

耐震改修等を行うことで新築同様の設定を実現

入居テナントの属性

飲食店や美容室、事務所等を想定

募集賃料

14,920円～22,790円／坪

成約賃料

テナント募集中につき、未定

工事費等の回収期間の見込み

約5年かけて工事費用を回収する見込み

リーシング時の工夫

- **タレント起用**(広島出身のアンガールズさん)でSNSをメインに外部足場やWeb等でも広告を実施
- 外部足場に宣伝広告を実施
- イノベーション・ハブ・ひろしまCamps(運営元は広島県でスタートアップ企業のための交流施設)のような**県や市と協力した施設を誘致できるように運営元に直接営業活動を実施**
- 1F、2Fをシェアオフィスの運営元に直接営業活動を実施
- 一般向けポータルサイトと業者間サイトに広告を実施
- 商工会の月刊誌(広島市内の約9,600社)にPRチラシ同封を利用
- 3F、4Fのターゲットを士業に設定し、FAX、DM、ポスティングを実施



▲タレント起用による広告

8 相続等将来の不動産管理の考え

物件における将来の不動産管理の考え方としては大きく以下の3パターンがある。

① **長期保有**
〈耐震改修＋随時の追加改修により30年以上保有〉

メリット
- 安定した賃料収入を継続的に確保でき、**長期的なインカムゲイン**が見込める。

デメリット
- 大規模修繕や設備更新（特に空調・給排水・EV等）のタイミングで、**まとまった更新コストが発生**する。

② **長期保有 → 解体 → 新築**
〈耐震改修後、約30年間利用し、その後解体・新築〉

メリット
- 耐震改修により建替えまでの猶予期間を確保しつつ、当面の**キャッシュフローを維持**できる。

デメリット
- 30年後の建築費・金利・市況などが不透明であり、**新築コスト高騰リスク**を抱える。

③ **短期保有 → 売却**
〈リニューアルおよびリーシング後に売却〉

メリット
- 売却により資金を回収し、次の不動産取得や新たな事業へ**再投資が可能**。

デメリット
- 満室または高稼働を確保できない場合、**出口価格が大きく下振れ**するリスクがある。

増岡組としての本件については、③「短期保有 → 売却」を基本方針としている。
理由は以下の通りである。

- 広島の中心市街地には、適切な改修や運営改善によって、**短期間でも不動産価値を大きく引き上げる余地のある既存ビルが数多く存在**する。
- 当社としては、一つの物件を長く保有し続けることを前提とするのではなく、**リニューアル・リーシングを通じて価値を最大化**し、次の担い手へ引き継ぐことで、**資金とノウハウを次のプロジェクトへ循環**させていく考えである。
- この取り組みを繰り返すことで、個別案件にとどまらず、**継続的に広島の街全体の更新と活性化に貢献**していくことを目指している。

9 外部委員の評価コメント

- 社会的要請が特に強い耐震、省エネ・省CO2、ウェルビーイング、レジリエンスに対応した計画となっており、地域の社会課題解決に寄与する意図が感じられる。
- 社会的インパクトに係るロジックモデルには改善の余地があるものの、アウトカムに関する指標やその算出根拠が示されている点は評価できる。改修後の継続的なモニタリングが期待される。
- 社会課題に対応する改修を行うことが、地方都市においても物件の経済価値を向上させ、投資回収が成立するモデルとなることが期待される。

１０ 自由記述

周辺の中小ビルに対してバリューアップ改修を訴求し、エリアの活性化を図ることを目的とした完成内覧会兼防災イベントを実施

【先着50名限定】

ビルオーナー・テナント入居希望者・建設会社・不動産会社・金融機関等向け

西日本初！国土交通省認定！

「中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業」

HATCH八丁堀 完成内覧会



2026年2月22日(日)

完全予約制(二部制)・参加無料

① 9:30～10:45(先着25名)

②10:45～12:00(先着25名)

【内容】

老朽化が進む中小ビルの資産価値を高める改修・運営手法を、HATCH八丁堀のモデル事例で学ぶ実践的セミナーです。

本セミナーでは、広島の現状に即した改修・収益改善手法をモデル物件で体感でき、国土交通省の支援制度や補助施策も紹介します。

【スケジュール】

1.現地内覧(15分)

2.事例紹介(30分)

3.支援制度・補助金の紹介(15分)

4.質疑応答(15分)

会 場

広島県広島市中区八丁堀6-9
HATCH八丁堀(旧 藤本ビル)





【プロフィール】

・年齢　37歳(S63年生)
・出身地　広島市安芸区
・出身高校　広島商業高校
・出身大学　法政大学
・趣味　野球・ゴルフ
(野球歴：小学校1年生～大学4年生)　担当 日隈



SOCIAL RESILIENCE COMPANY 増岡組

株式会社増岡組
〒730-0045　広島県広島市中区鶴見町4-25
TEL：070-2367-1415　担当：日隈 (ひぐま)

弊社は広島県の地域密着の建設会社です

創業以来115年余、弊社は多様な工事に携わってまいりました。
土木工事をはじめ、工場・物流施設、教育施設、オフィス・店舗、スポーツ施設、集合住宅、伝統建築など、幅広い分野の建築請負工事に加え、不動産開発事業にも取り組んでおります。
これまで多くの建物の改修・耐震・用途変更工事に携わる中で、「老朽化した建物や遊休不動産をいかに再生し、地域の価値を高めていくか」という課題を強く感じてまいりました。
今後は、既存建物のリニューアル・再生開発事業にも注力し、時代や地域のニーズに合わせた新たな価値創出を目指してまいります。
特に、弊社発祥の地である広島県では、地域の活性化と持続的なまちづくりに貢献すべく、老朽建築や未利用地の再生プロジェクトを積極的に展開してまいります。
広島市中心部には、被爆後の復興期に建てられた築50年前後の建物が多く存在しており、これらの建物を活かしたリニューアルやコンバージョンを通じて、街の魅力向上と次世代に繋がる都市再生を推進してまいります。
建物の企画・設計・施工から、運営・利活用の支援まで、事業運営を総合的にサポートし、地域の皆様と共に新たなまちの価値創造に取り組んでまいります。

「中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業」とは？



「中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業」とは、国土交通省が、 築年数の経過した中小規模のオフィスビル等を対象に、社会課題（ESG・省エネ・防災・レジリエンス等）に配慮した改修を促進し、不動産価値（バリュー）を向上させる改修投資をモデル化・普及させることを目的とした調査・支援事業です。
HATCH八丁堀は西日本で初めてこのモデル事業に認定され地方都市・広島市中心部という立地で、老朽化した中小規模ビルを「解体・建替え」ではなく「改修・再活用」によって資産価値を向上させるモデルとして全国から注目されています。

参加希望はFAXかお電話にてお問い合わせください。

※会場収容人数の関係上、各社2名様までのご参加でお願い致します。

参加申込書　FAX送付先：082-504-5028

ふりがな
貴社名
〒
住所
TEL　FAX
※ご希望の時間帯にチェックをお願い致します。
※事前に相談事項や質問事項などあれば、ご記入ください。

ご参加者様① ふりがな　役職　氏名
ご参加者様② ふりがな　役職　氏名

□ 9時30分～10時45分　□ 10時45分～12時



株式会社増岡組
〒730-0045　広島県広島市中区鶴見町4-25
TEL：070-2367-1415　担当：日隈 (ひぐま)

事業分類： 改修提案 既改修事例

プロジェクト名

（仮称）COLOR･US銀座東PJ

事業者名

日鉄興和不動産株式会社

1 ビルの概要

敷地面積	407.91㎡
建築面積	336.27㎡
延床面積	2,666.09㎡
構造	SRC造
階数	地上8階/地下2階
竣工年	1988年
改修予定年	2026年
用途	事務所
環境認証の取得	取得予定なし





▲▶改修前の物件の外観

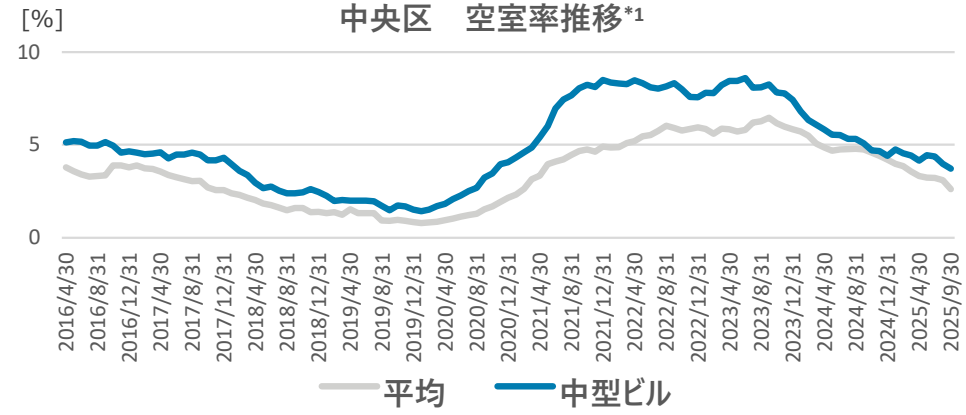
2 周辺状況

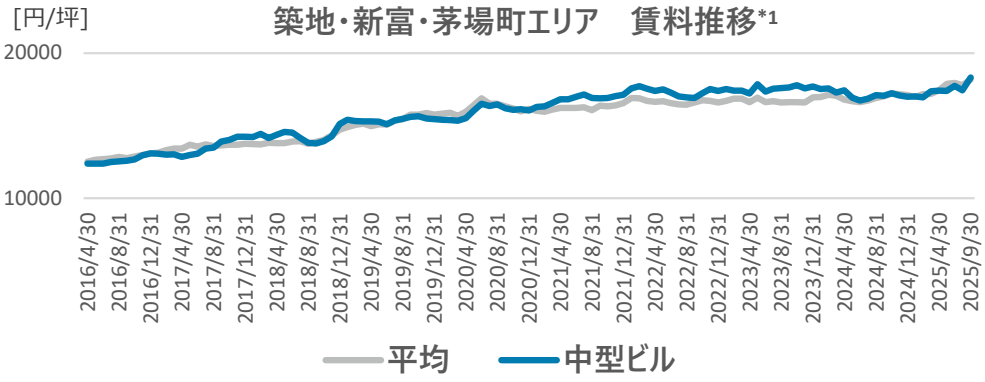
周辺エリアは築古小規模ビルが多く、築浅ビルが少ないエリアであり、**ビルスペック改善等を目的とした潜在的な移転需要**が考えられる。

業種としては卸売業・小売業が4割、次いで専門・技術サービス業、宿泊業・飲食サービス業が多くなっている。

ビルストックに関しては延床500～1,000坪が5割、1,000～3,000坪が3割程度と小・中規模のビルが多く、**築年数30年以上のビルが8割弱を占めている。**

マーケットとしては足元の空室率は中型ビルで3.7%、中央区全体では2%代で下落傾向にある。一方、賃料は直近10年間で緩やかに上昇している。





3 バリューアップ改修を発意した動機・問題意識

本物件の改修にあたっては、以下の課題が挙げられており、バリューアップ改修を図れるか問われた。

■ **築37年が経過し市場競争力が低下**

本物件は築37年が経過しており、以下のように設備が近年のトレンドと乖離しているため、市場競争力が低い。

- ■ 天井高が2.5～2.6mと低い
- ■ OAフロアがなく、オフィス内でのレイアウト変更の自由度が低い
- ■ 不使用のペリメーター空調機が残置されている
- ■ 照明がLED化されていない
- ■ 機械警備が導入されていない
- ■ ビルの全体的な老朽化により景観が良くない

■ **平均的な新規募集賃料と高い空室率**

新富町駅周辺はオフィス・ホテル・住宅が混在している地域であり、オフィス立地としてのエリア競争力は劣後となっている。空室率や賃料水準も中央区の他エリアと比較しても高い水準ではない。

*1：三幸エステート（https://www.sanko-e.co.jp/data/tokyo/）の情報を元に作成

4 設定した社会課題

コロナ渦での在宅勤務・リモートワークの定着以降、現在のオフィス環境における課題は**「セキュリティの確保」「BCP対策」**といったハード面に加え、**「社内コミュニケーションの強化」「エンゲージメント向上」「ウェルビーイング向上」**といったソフト面も重要視されている。

また既存ストックの大部分で老朽化が進む一方、都心部を中心に空室率も低下し、**既存ビルの再価値化が急務**となっている。

そのような状況の中、不動産デベロッパーとして、上記のような**テナントニーズに適合するオフィス空間を提供**することが社会的責任の一つであり、**成長企業の人材確保**に繋がると考えた。また、質の高いオフィス環境の提供を通じて、**地域経済の活性化と雇用創出に寄与**し、**持続的なまちの成長に繋げる**ことが出来ると考えている。



▲改修前のオフィス基準階内の様子

快適で利便性の高い環境

施設利用者に対して充分な数のトイレを確保することで建物の機能性向上を図り、ソフト面のサポートに資する快適なリフレッシュスペースの整備により、**利用者の心身ともに良好な状態の実現を目指す。**

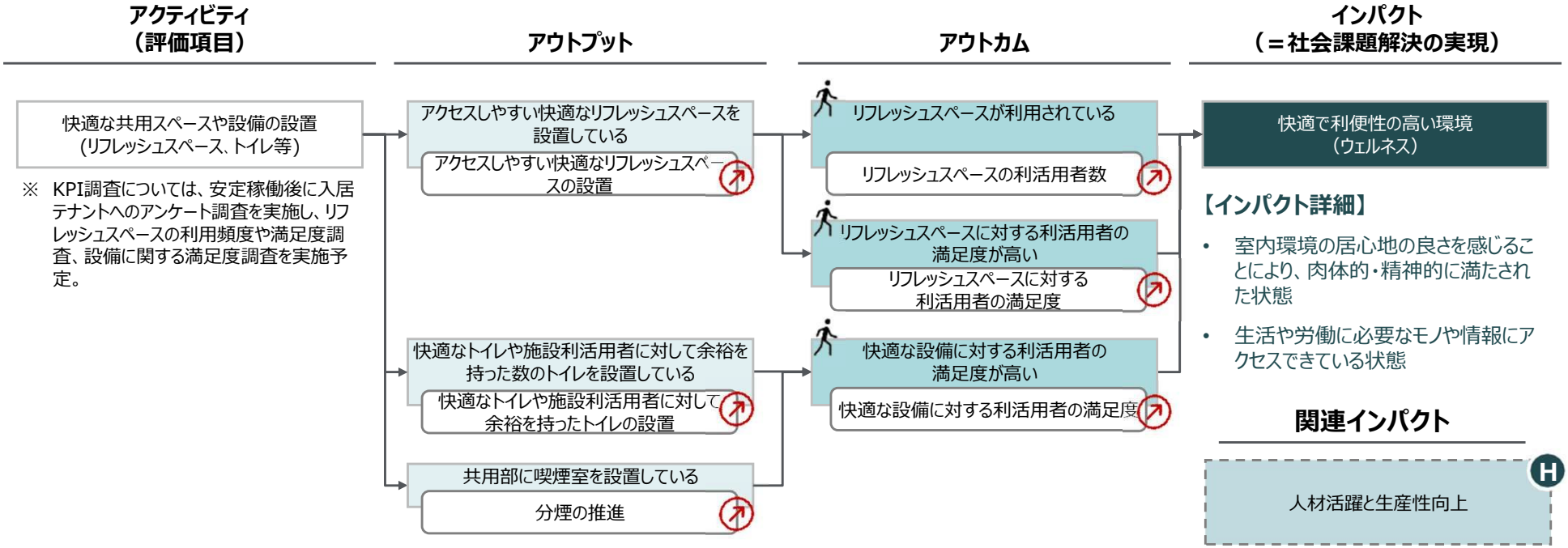
人材活躍と生産性向上

共用部におけるアクセス性が高い打合せスペースやコミュニケーションスペースを整備し、フロア内・共用エリアでWi-Fi環境を確保することで、**生産性向上に資するオフィス環境を整備する。**

地域経済・産業の活性化

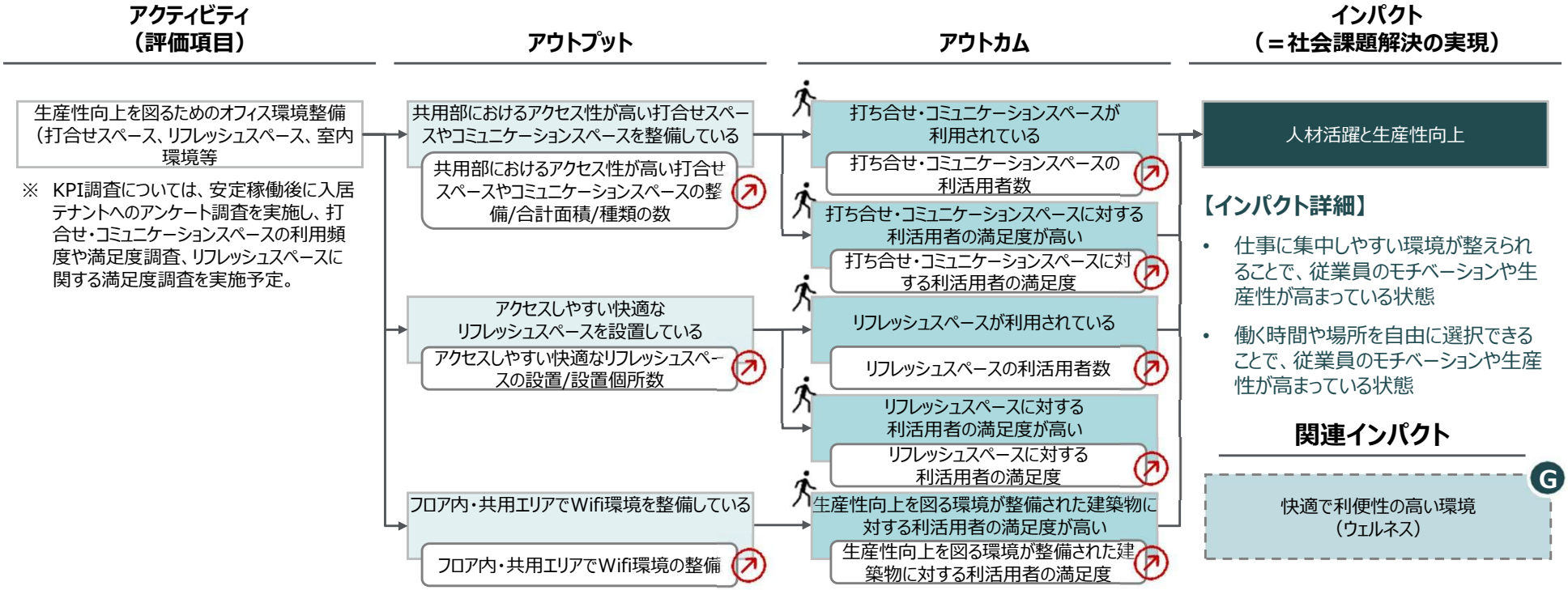
入居しやすいオフィス専有部空間・契約形態を整備することで、柔軟な契約形態を可能にしつつ、共用部にコミュニケーションスペースを設けることで、魅力あるオフィス空間を整備し、**賃料向上・企業誘致を目指す。**

5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



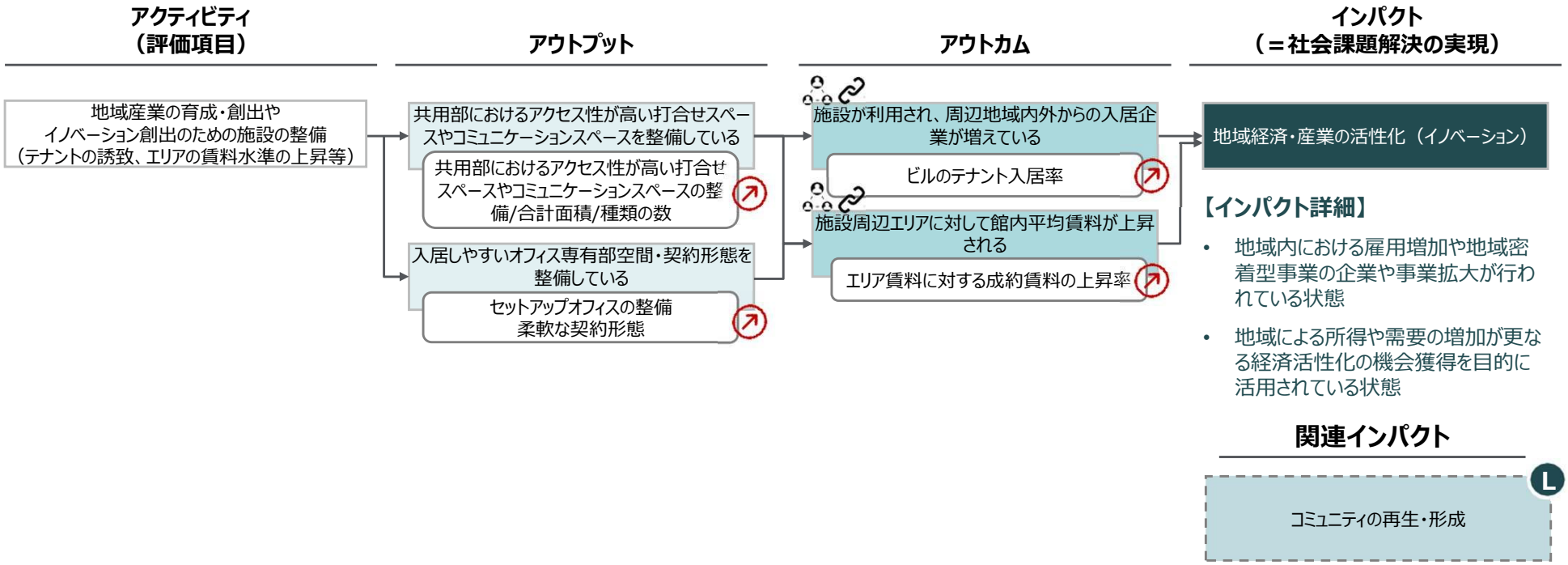
魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全･尊厳

5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル





6 改修の内容

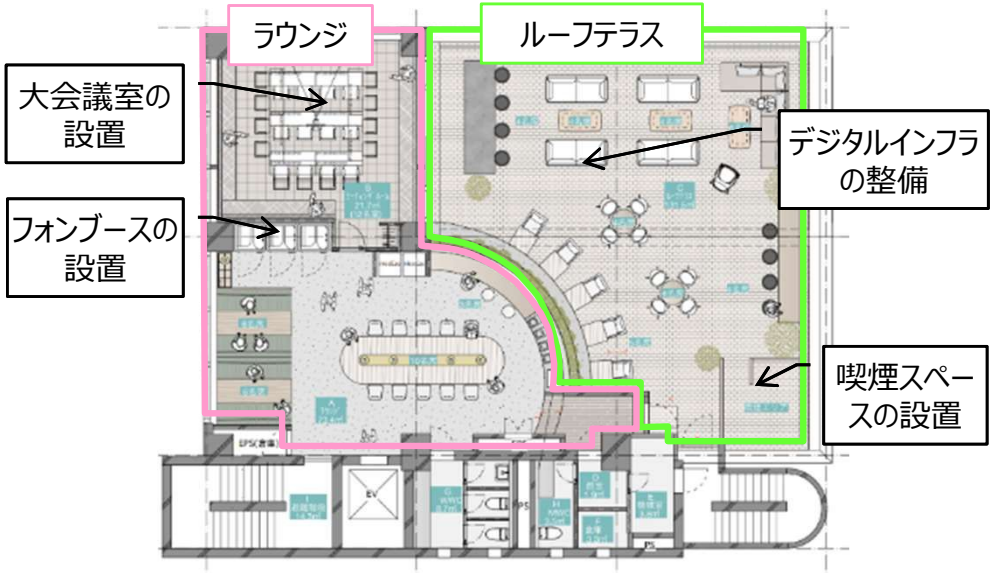
コンセプト

競合物件にはない付加価値を付けた商品力の差別化による物件価値の向上
アクティビティベース型ワークプレイス（ABW）の採用による知的生産性の向上

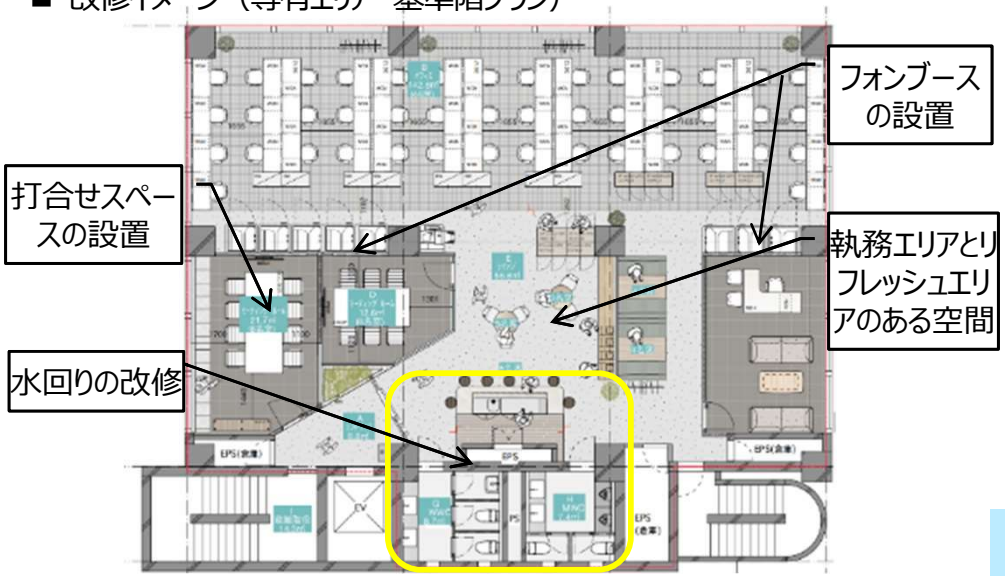
本改修は高いデザイン性やビジネスラウンジの設置、効率的なレイアウトによって、**物件価値および知的生産性の向上を図る改修**である。
具体的には以下のような点を重視して改修を行う。

	① 快適で利便性の高い環境	② 人材活躍と生産性向上	③ 地域経済・産業の活性化
共用エリア（8階）	■ 8階専有部及び外部テラスを共用空間に改修 ■ 喫煙スペースを設置し分煙を推進	■ 生産性向上に配慮した打合せスペース・フォンブース等の設置 ■ 共用Wi-fi設置によるデジタルインフラの整備 ■ リフレッシュエリアの充実	■ 入居しやすいオフィス専有部空間・契約形態の整備
専有エリア	■ 各階水回りを改修しトイレ数の増加・オープンパントリーを設置 ■ フォンブースの設置による執務環境の向上（音環境への配慮）	■ 各階をセットアップオフィスとして働きやすい空間を提供、オフィス移転検討にかかるコスト・時間の効率化 ■ 生産性向上に配慮した打合せスペース・フォンブース等の設置 ■ 執務エリアとリフレッシュエリアのある、快適で使いやすいオフィス専有空間の整備	

■ 改修イメージ（共用エリア　8階プラン）



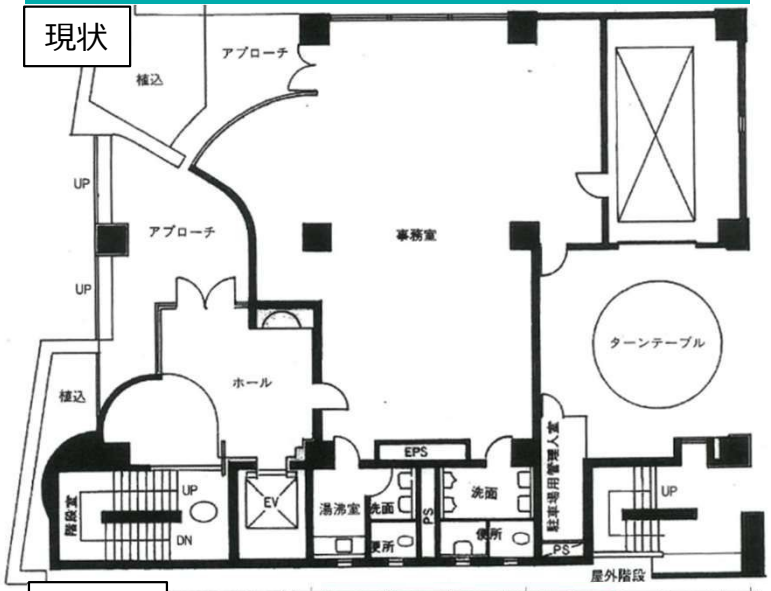
■ 改修イメージ（専有エリア　基準階プラン）



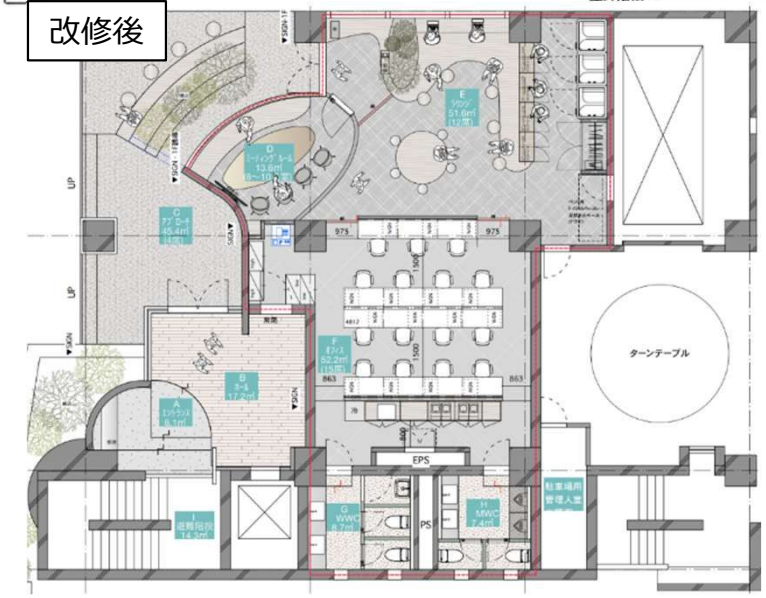
6 改修の内容

改修前後の図面の変化（1F）

現状



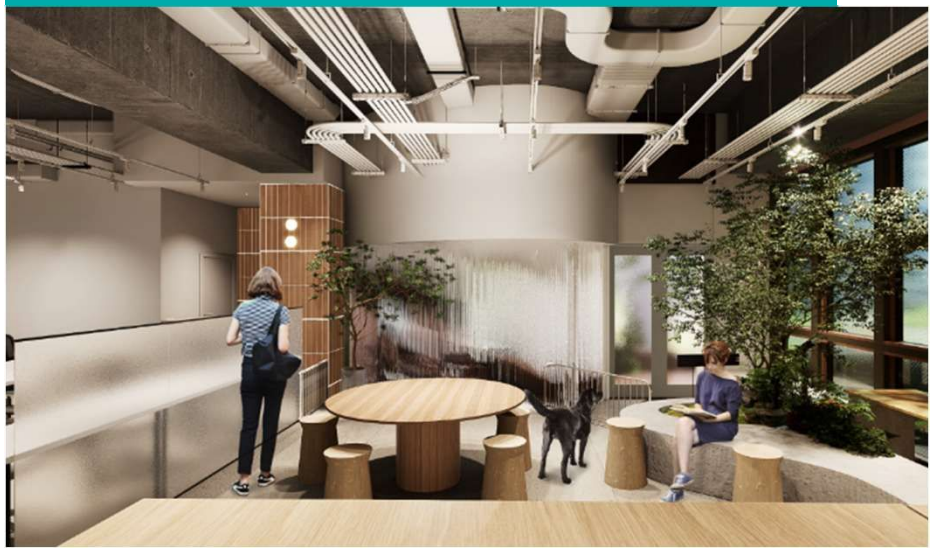
改修後



外壁を一部改修し、温かみのある開放的な外観に（1F）



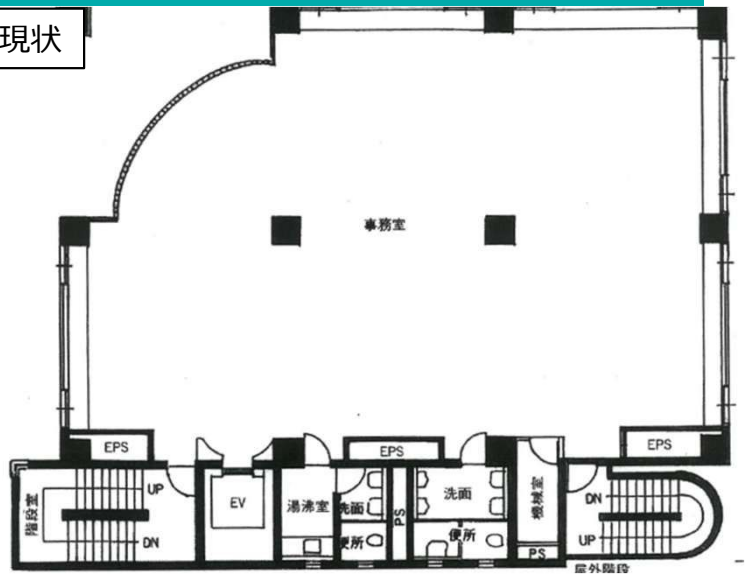
愛犬とともに仕事が出来る専有のラウンジ空間（1F）



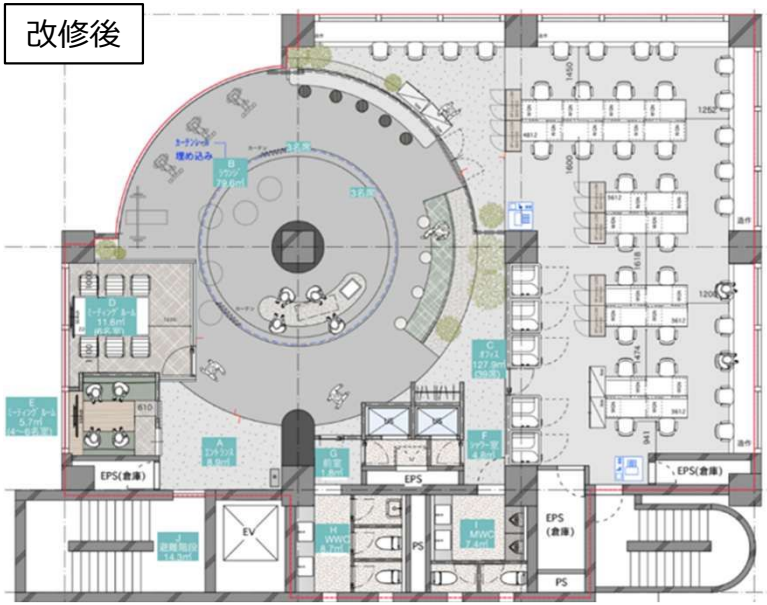
6 改修の内容

改修前後の図面の変化（2F）

現状



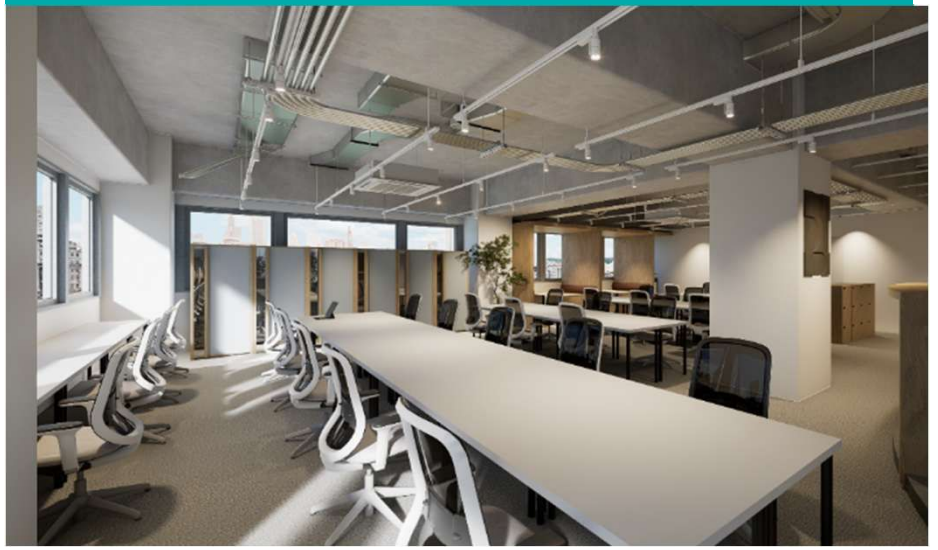
改修後



ライブオフィスとして使用できる円形のラウンジ空間（2F）



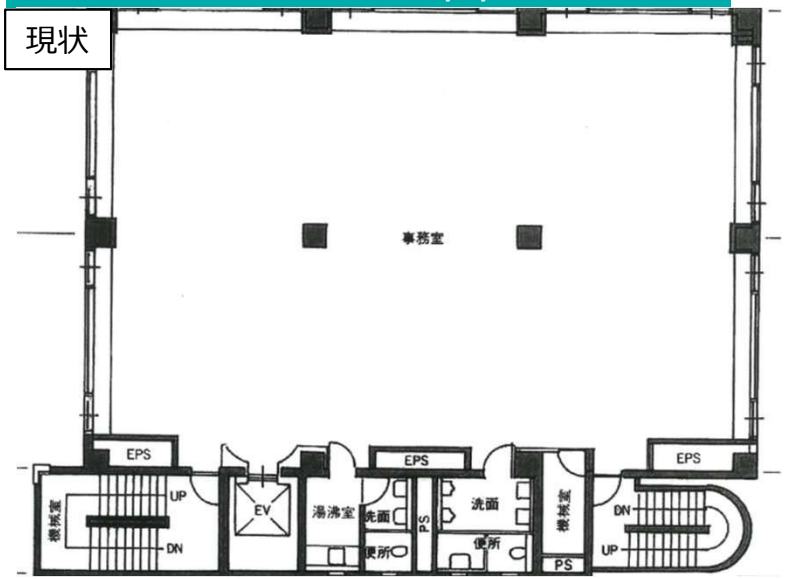
セキュリティ内に固定席36席を収容可能な執務空間（2F）



6 改修の内容

改修前後の図面の変化（3,5,7F）

現状



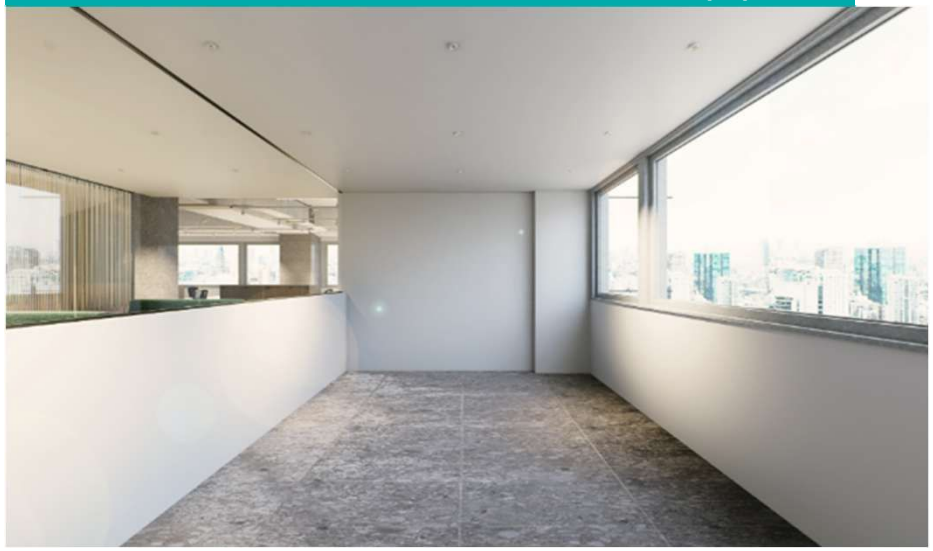
改修後



中央に設けた小休憩や交流の場（3,5,7F）



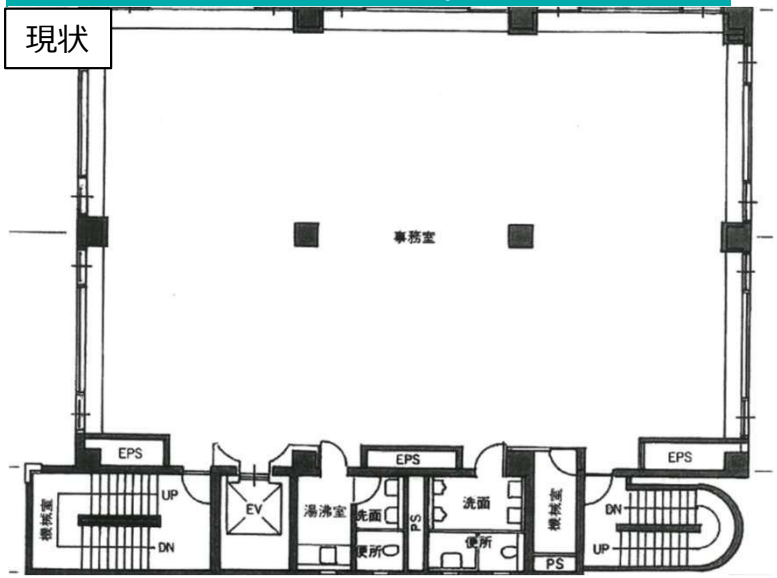
テナントが使い方をカスタムできる個室空間（3,5,7F）



6 改修の内容

改修前後の図面の変化（4,6F）

現状



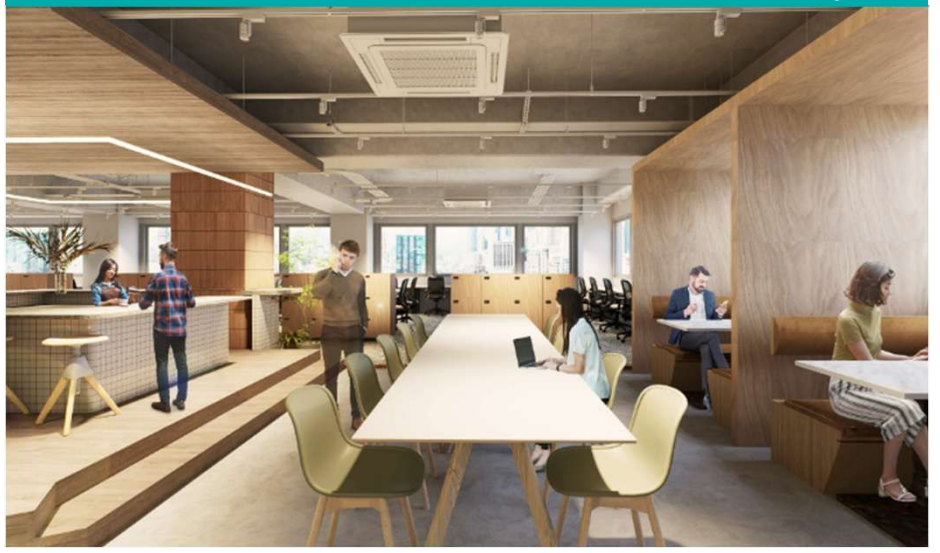
改修後



交流を促進する中央のアイランドキッチン（4,6F）



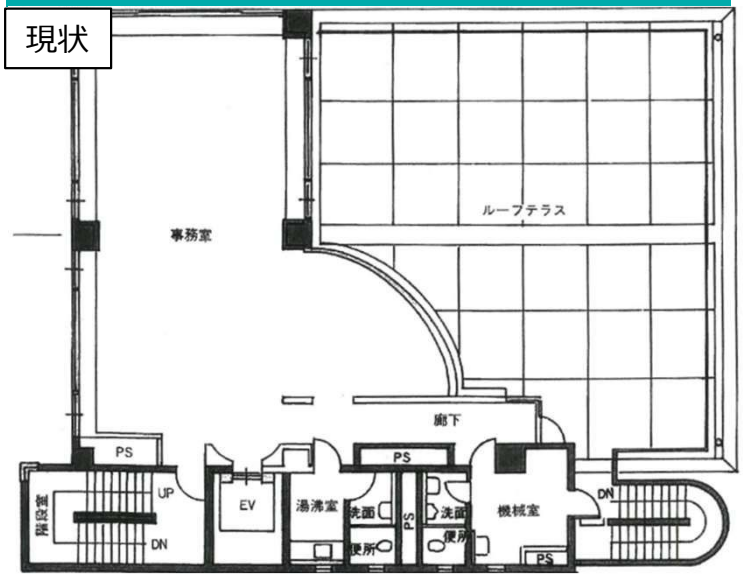
段差で緩やかに区切られたさまざまな打合せスペース（4,6F）



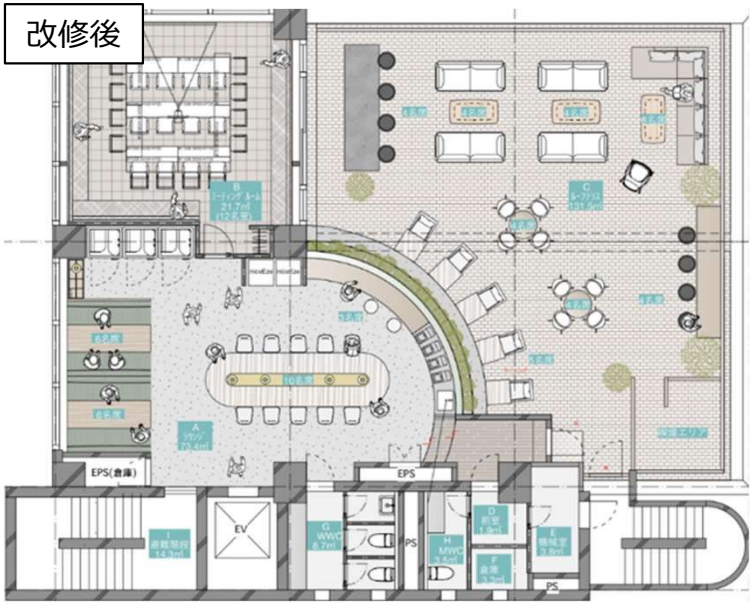
6 改修の内容

改修前後の図面の変化（8F）

現状



改修後



BGMが流れるラウンジ空間（8F）



リフレッシュやPC作業が可能な開放的なルーフテラス（8F）



6 改修の内容

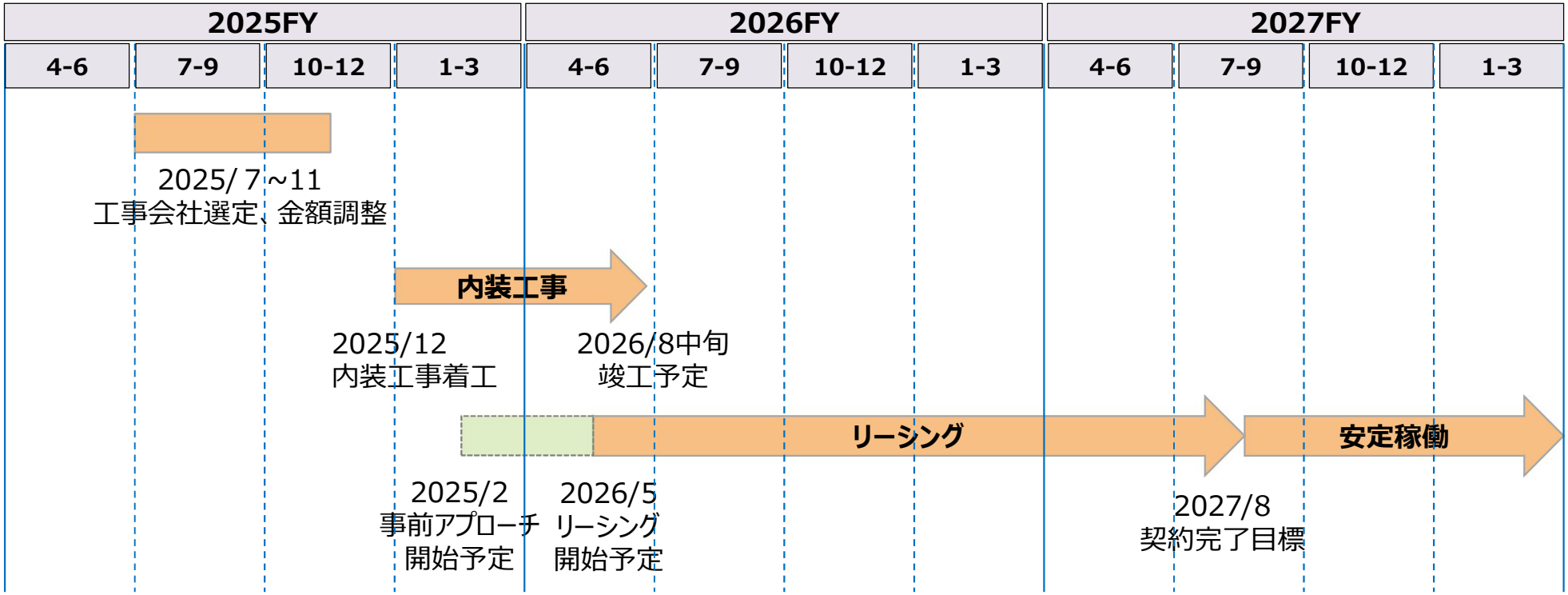
工事期間

2025年12月からビル修繕と改修工事を開始し、2026年8月竣工予定で進行中。

リーシングは2026年2月より事前アプローチを開始、2026年5月から本格的なリーシングフェーズに移行予定。

営業開始は2026年8月中旬開始予定。

工事工程



7 リーシングの内容

周辺賃料相場

非公開

賃料設定の考え方

- 競合物件ビル (リノベーション・セットアップ物件)をベンチマークとした。
- 同物件と比較し、**ビジネスラウンジ＆ルーフトップテラスやフォンブースを多く設けたことと、使いやすいプランの提案による付加価値を考慮した。**

入居テナントの属性

事務所を想定

募集賃料

未定

成約賃料

未定

工事費等の回収期間の見込み

未定

リーシング時の工夫

- 本件立地は交通利便性は確保されているものの、駅のポテンシャルが限定的で、オフィス適性は強くない。そのため、**立地のステータスよりも施設が有する内容に重きを置くテナント（オフィス内に滞在する時間が長い内勤系）をターゲット**とし、**全フロアをセットアッププラン**とした。
- また、商品企画として万人向けの汎用プランではなく、**特定ニーズにフォーカスし、コアターゲットから支持を獲得する戦略**を採用した。
- リーシングではパンフレットを用いた仲介会社経由の営業と並行して、広域から集客できる**WEBでのダイレクトリーシングに取り組む。**LP(ランディングページ)サイトの作成を行い、主にネット広告からの誘導により認知度を高めるとともに、テナントからの直接の問い合わせを促進することで、**短期間での集客を狙う。**
- リーシングについては、2026年2月より事前アプローチを開始し、仲介会社経由での営業を早期に展開することで、物件の認知度向上を図る。また、フロアごとに順次改修工事を実施し、**完成したフロアから順に内見対応を開始することで、段階的な集客につなげていく。**

8 外部委員の評価コメント

- ウェルビーイング、人材活躍・生産性向上といった社会課題に対して、共用部を充実させたりセットアップオフィスとしたりするなど、効果的な改修の提案となっている。
- 改修前の専有部を共用部化することにより、ウェルビーイング等に関する社会的インパクトの創出と付加価値創出による賃料上昇の両立を狙う点は評価できる。
- 改修後、社会的インパクトのモニタリングと併せて、想定した賃料が実現可能か実証が期待される。

事業分類： 改修提案 既改修事例

プロジェクト名

日建設計後楽園ビル　ゼノベ改修案件

事業者名

株式会社日建設計

1 ビルの概要

敷地面積	927.86㎡
建築面積	700.03㎡
延床面積	6,283.04㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階地上8階
竣工年	1992年
改修年/改修予定年	2026年
用途	事務所
環境認証の取得	検討中



▲改修前の物件の様子

2 周辺状況

本物件はJR飯田橋駅徒歩6分（地下鉄大江戸線出口からは徒歩3分）であり、水道橋駅、後楽園駅と複数路線からのアクセス性も高く、角地に立地し視認性も良好な場所に位置している。

一方で、駅から本物件まで向かう主要経路上にコンビニやカフェ、テイクアウト等の**飲食・小売店舗がなく**、本物件より東側に位置するオフィスビルにコーヒー店が入居するのみであり、近隣のオフィステナントも含め、**コンビニやカフェなどの飲食施設の需要が高い**と考えられるエリアである。

日建後楽園ビル



竣工年：1992年
延床面積：1,901坪
アクセス：飯田橋駅6分



（出所：Google Map）

3 バリューアップ改修を発意した動機・問題意識

2050年ネットゼロの実現には、改正建築物省エネ法により政策が先行する**新築のみならず、商業用不動産ストックの約8割を占める既存物件の環境性能向上が不可欠**であるが、新築ビルへの建て替えはアップフロントカーボンの発生や建築費高騰等の観点から従来より実施が困難となっており、一般的に相応の資金力が必要となる環境改修は、その効果が、**不動産価値や投資経済性として十分に可視化されていないことが、「実行の壁」**となっている状況である。

このような背景を受け、日建設計及びDBJグループは、**環境性能の向上と経済価値の両立を目指す環境改修モデルの構築**と、その普及・促進を目的とする**「ゼノベ」（ゼロ・エネルギー・リノベーション）プロジェクト**を実施している。

4 設定した社会課題

地球環境への貢献

本物件は築33年が経過する中、**ZEB化推進の社会的要請に十分に対応できていない**ことや、老朽化に伴うオフィスビルとしての**賃料競争力の低下**が課題。

人材活躍と生産性向上

テナント訴求力が高まる**生産性や快適性の向上に資する設備が欠如**。テナントニーズが高まる生産性向上や人材確保に繋がる空間づくりが必要。

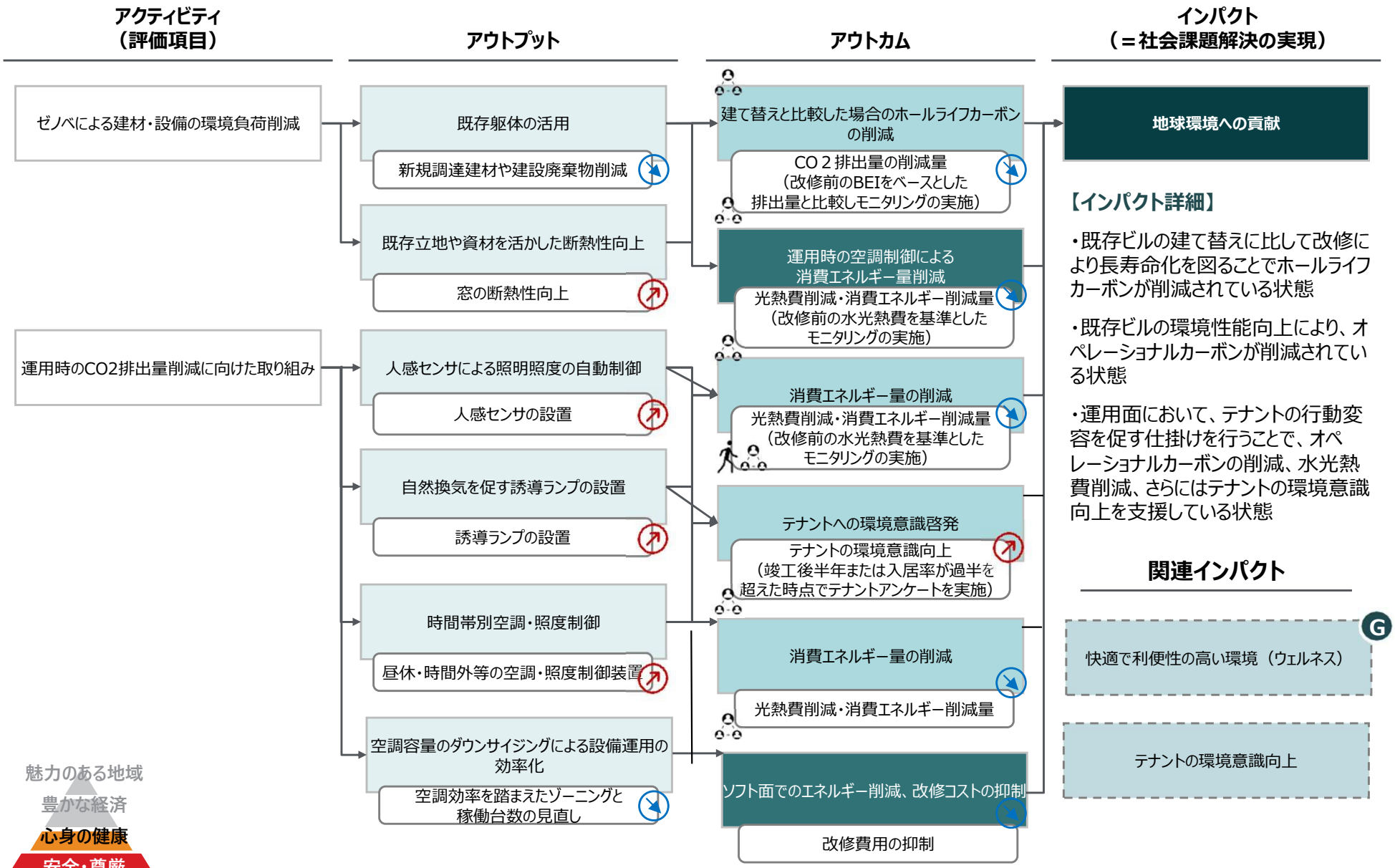
快適で利便性の高い環境

本物件のエリアは、建物周辺に飲食店や小売店舗が少なく、**オフィスワーカーおよび来街者にとって利便性に欠ける**状況となっている。

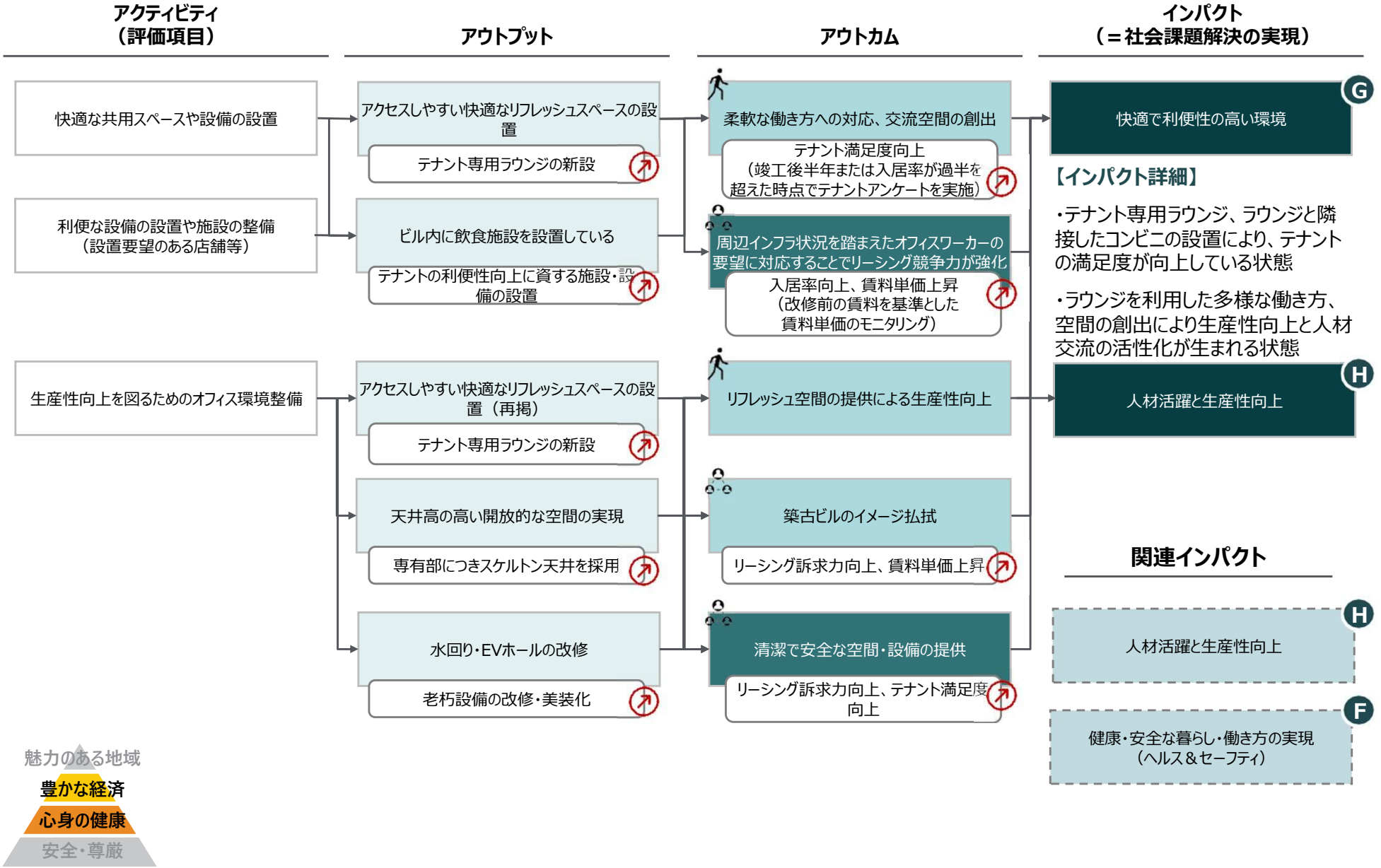
アイデンティティ

環境性能の向上と経済価値の両立を実現する**「環境改修モデル」の構築と普及**。本件では、複数の金融機関や事業者が資金供給者として参画することで、「ゼノベ」の仲間づくりを前進。

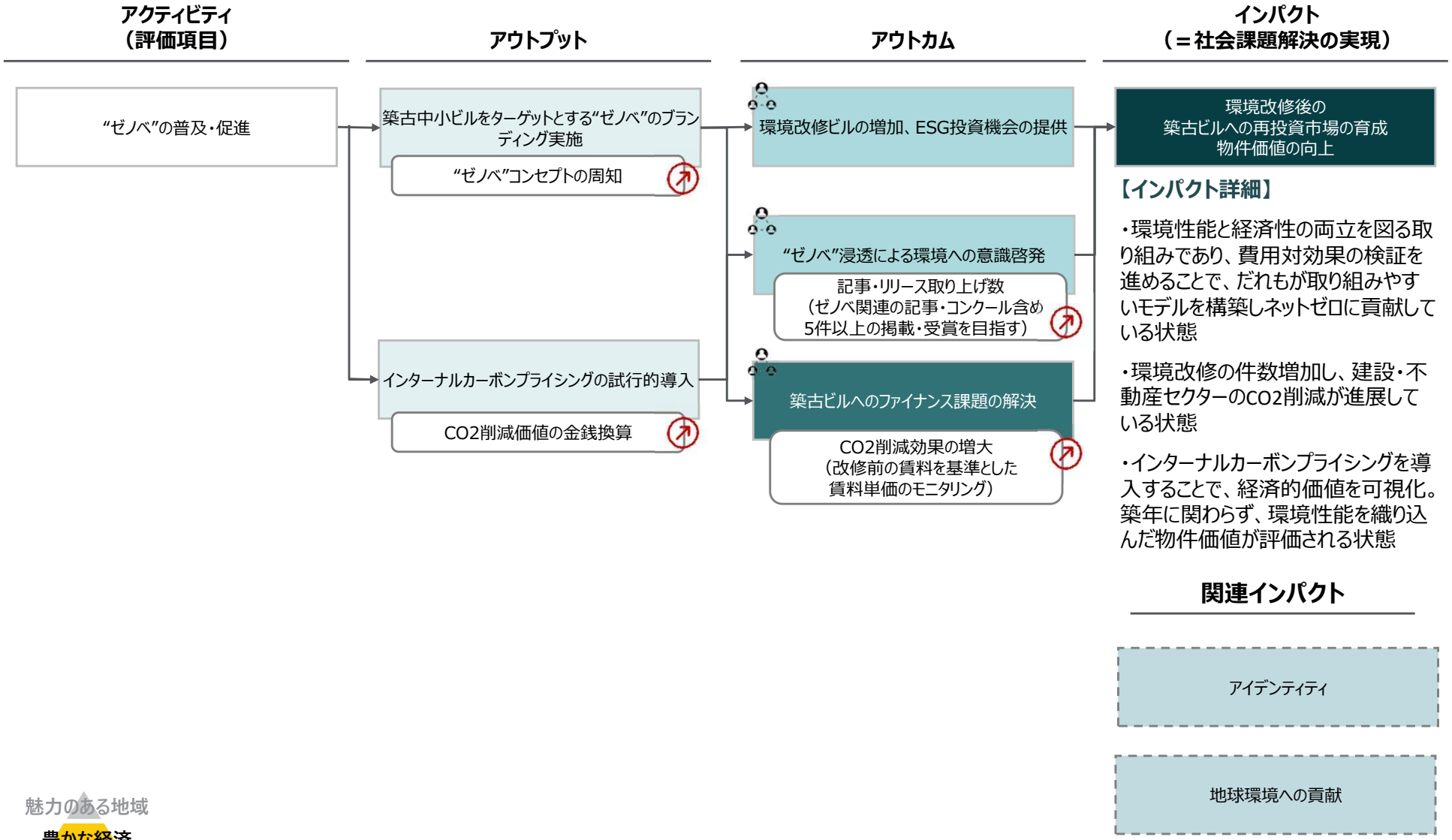
5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

6 改修の内容

コンセプト　ゼノベの取組のハードルを下げ、ゼノベの輪を広げていく

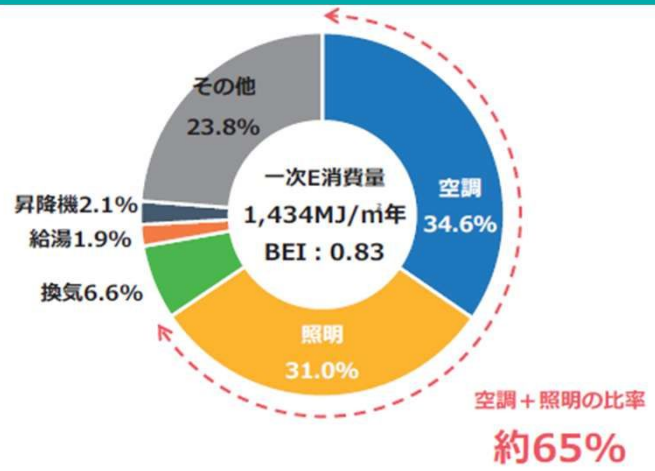
ゼノベの取組のハードルを下げ、ゼノベの輪を広げていくために、本件では下記の要素を重視する。

■ **オフィス部分のZEB水準達成**
本物件の一次エネルギー消費量で多くを占める空調設備や照明設備を中心に設計一次エネルギー消費量を削減。さらに、空調機の使用台数を減らす等の運用上の工夫を実施することで、実質消費エネルギーの50%削減を目指す。

■ **取り組みやすさ**
誰もが取り組みやすい工法・低コストな汎用技術を採用し、他案件への横展開の可能性を発信する。

■ **ウェルネス**
テナントのウェルビーイングも重視した改修を実施する。

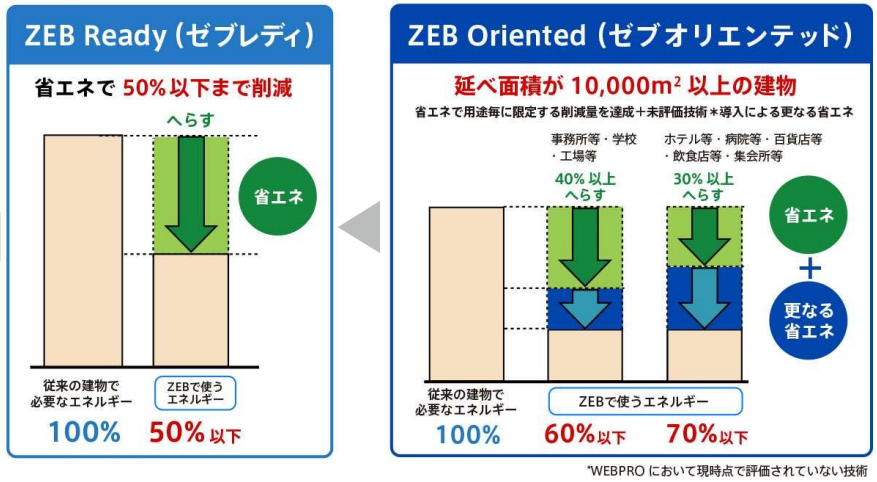
本物件の一次エネルギー消費量

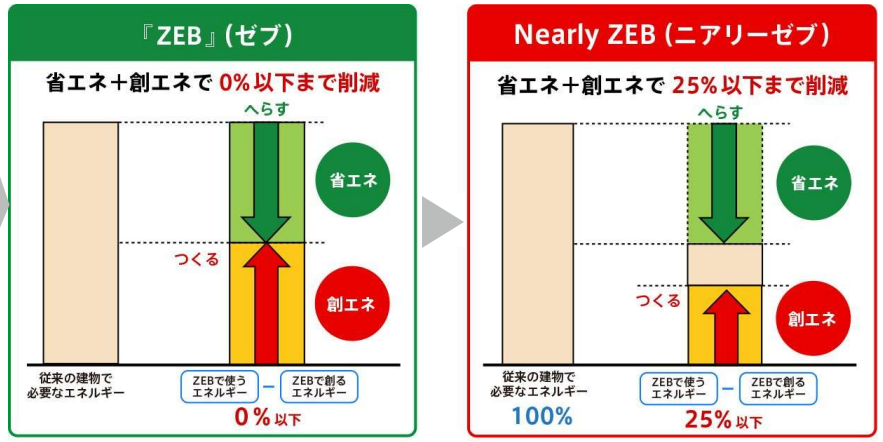


本事業で目指す環境性能

■ 現時点で想定されるBEIはZEB Oriented相当だが、運用上の工夫を実施し、**最終的なBEIをZEB Ready相当まで下げる**ことを目指す。

■ 対象物件は延べ床面積が10,000㎡未満であるため、ZEB ReadyあるいはZEB OrientedのBELS認証を取得することはできない。





6 改修の内容

「運用ZEB」の実現に向けた取り組み

ビル特性に合わせた環境改修に加えて、利用者の省エネ行動を後押しする仕組みを導入することで、**運用時のエネルギー消費を50%以上削減する「運用ZEB」の実現を目指す**。



工事期間

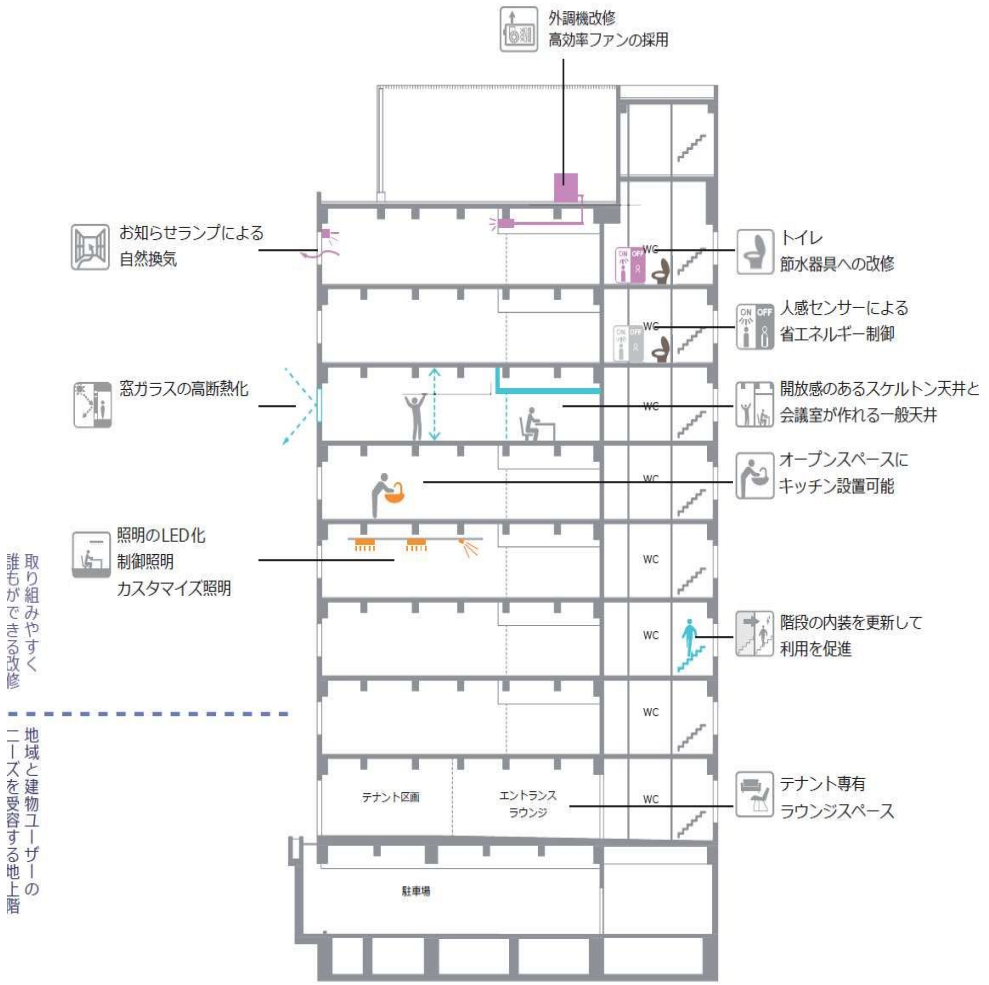
2026年2月～2027年5月(15か月) ※予定

工事工程

改修検討期間:2025年1月～2025年12月(12か月)
テナントリーシング期間:改修工事の進捗に合わせてリーシングを開始予定

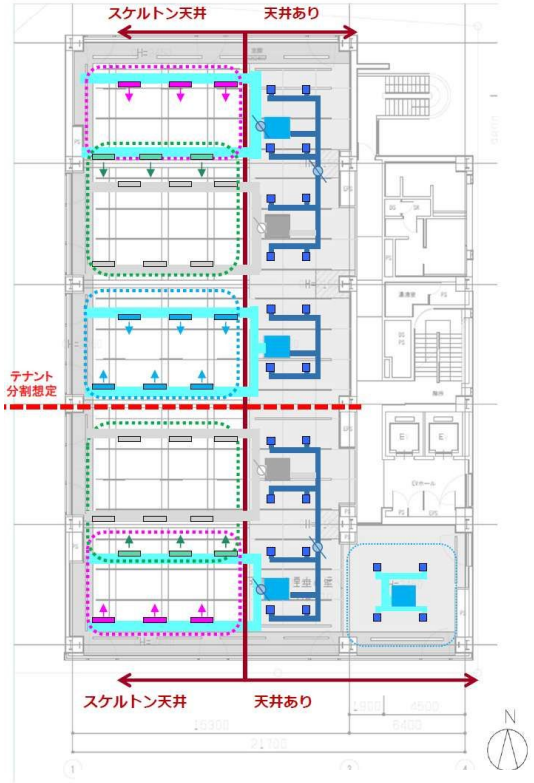
日建設計後楽園ビル（東京都文京区）

図面

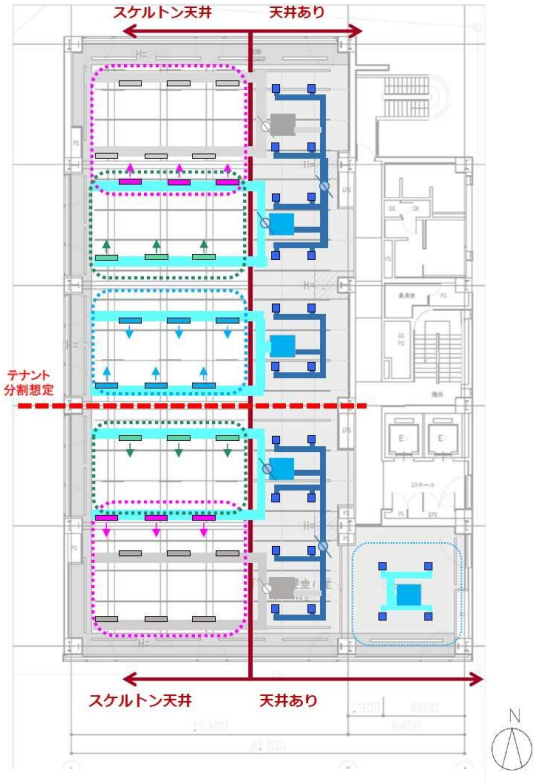


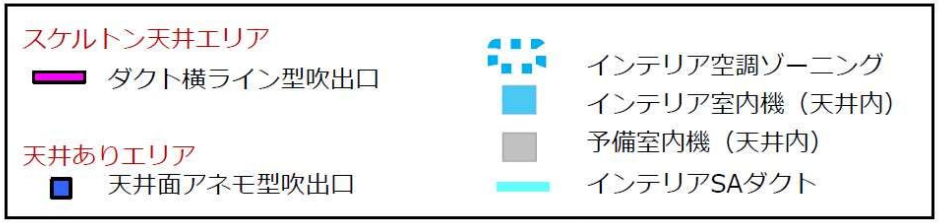
▲断面コンセプト図

空調機省エネ運転ローテーション①



空調機省エネ運転ローテーション②





- 空調機は10年以内に更新を行っているため、更新はせず既存空調機を活用。
- 空調容量の見直しにより、**空調機の適正台数に余力が生まれる**ことに着目。
- 室内負荷が小さい場合は、既存空調機を全台稼働から交互停止運転に切り替えることで、**空調機を交換せずに効率的な運用を実現**する。

日建設計後楽園ビル（東京都文京区）

パース

ファサード、１階ラウンジ







基準階









※計画段階のイメージであり、今後変更の可能性があります。

7 リーシングの内容

周辺賃料相場

非公開

賃料設定の考え方

市況および近隣競合物件の成約事例等を勘案して設定

入居テナントの属性

改修工事の進捗に合わせてリーシングを開始する予定であり、
ゼノベプロジェクトと親和性のあるテナントの誘致を想定。

募集賃料

未定

成約賃料

未定

工事費等の回収期間の見込み

4-5年程度

リーシング時の工夫

「ゼノベ」コンセプトの訴求やプロモーションに注力し、環境意識の高い企業のリーシングに努める予定。

8 相続等将来の不動産管理の考え

本件は、個人ではなく私募ファンドでの保有・管理形態となるため、将来は外部売却をメインシナリオに想定している。

9 外部委員の評価コメント

- 老朽化したオフィスビルの多くが直面する「環境性能の不足」と「賃料競争力の低下」という課題を明確に示し、2050年ネットゼロに向けたZEB化推進とバリューアップに先導的な役割を果たそうとしている。
- ゼノベプロジェクトとして中小ビル環境改修投資のモデルケースを目指しており、上記課題と整合する。
- 築古ビルにおける環境改修ニーズを踏まえた改修メニューの構成や、省エネ対策実施による費用対効果のバランスを丁寧に整理しており、技術的な意味での汎用性が高い。

事業分類： 改修提案 既改修事例

プロジェクト名

Biz Feel KANDA

事業者名

サンフロンティア不動産株式会社

1 ビルの概要

敷地面積	110.12 ㎡
建築面積	87.74 ㎡
延床面積	628.06 ㎡
構造	鉄骨造
階数	地上7階 / 地下1階
竣工年	1988年（昭和63年）
改修年 / 改修予定年	2025年
用途	事務所・飲食店
環境認証の取得	認証なし

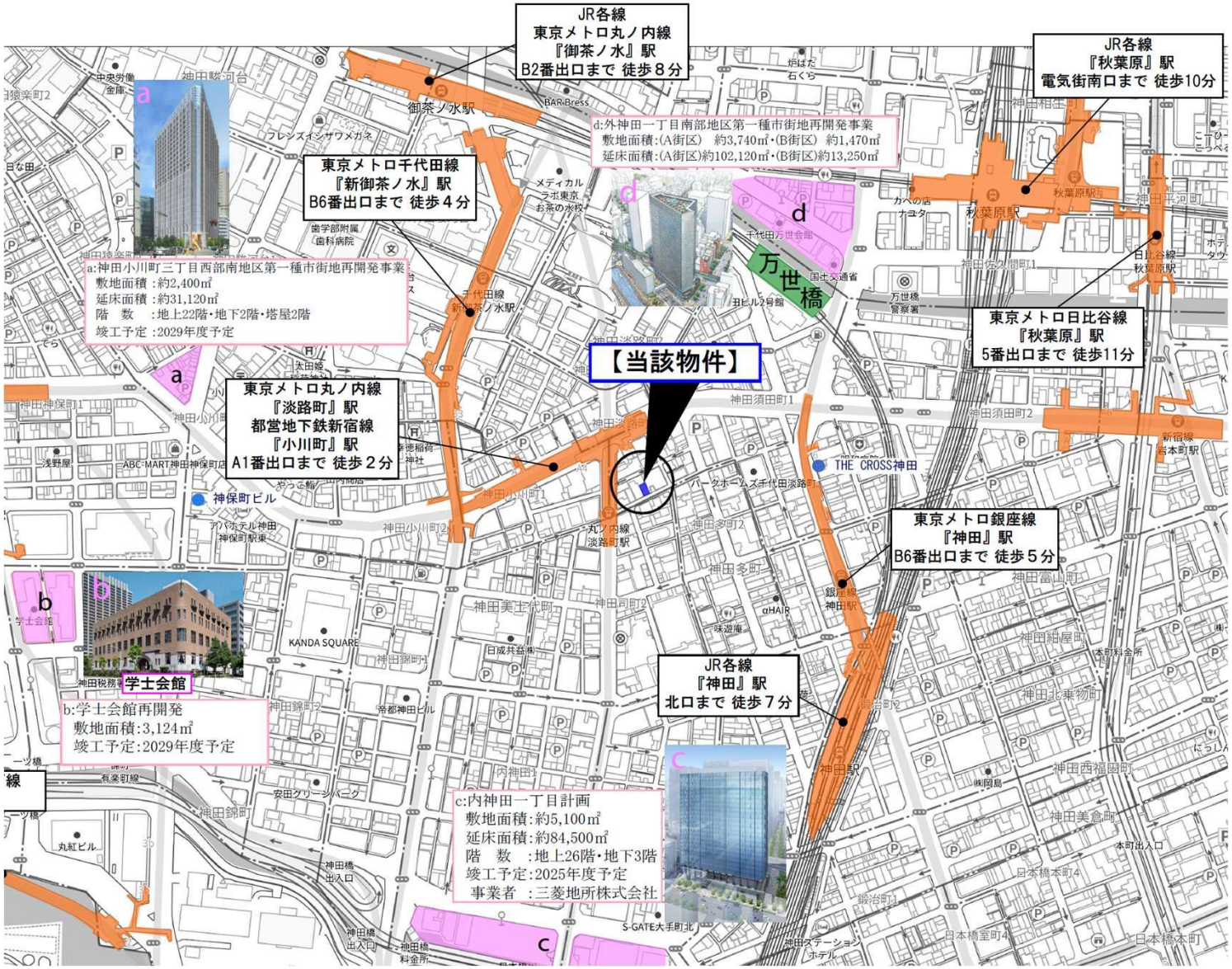


2 周辺状況

本物件は、東京都千代田区神田須田町一丁目に位置し、複数路線が利用可能な神田・淡路町・小川町エリアに近接する交通利便性の高い立地である。

周辺は中小規模のオフィスビルや店舗が混在する既成市街地であり、主に中小企業やスタートアップ等の事務所利用が中心となっている。

一方で、周辺には**築年数の経過した中小ビルも多く、現代のワークスタイルや環境性能、ウェルネスニーズに十分対応できていない**建物ストックが一定数存在している。



地図出典：株式会社ゼンリン

3 バリューアップ改修を発意した動機・問題意識

既存の建物仕様・設備・空間構成が現代のテナントニーズと乖離していることに加え、ビルの遵法性の確保、省エネおよびウェルネス面の改善、さらには地域に即したビル用途への変更を行うことで、社会から必要とされるビルへとバリューアップすべく、改修を計画した。



▲改修前の執務室

4 設定した社会課題

安全・安心な都市ストックの形成（適切な維持管理）

建築基準法適合状況調査の実施により、判明した違反部分を適法に是正する。さらに、新規庇の設置の増築確認申請を行い、検査済証を取得する。ビルの遵法性違反是正を行うことで、安全性・安心感をテナント及び周辺地域に提供。

健康・ウェルネス性能の向上（心身の健康）

室温・光・音、オフィスデザイン等、執務環境の改善を行い、働く人の健康・快適性を高めることで、知的生産性向上や人材定着・確保にも寄与。

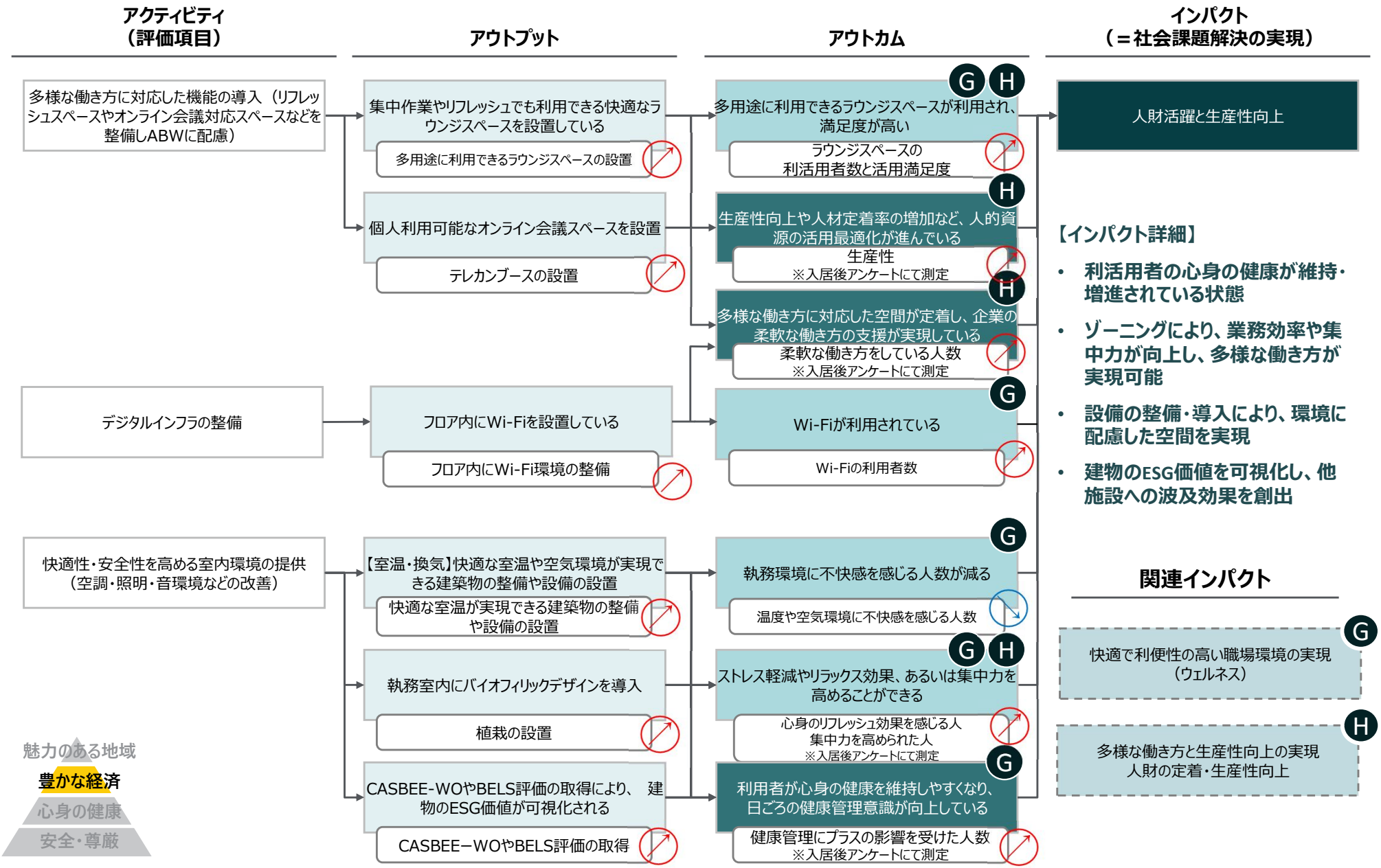
多様な働き方・地域活性化の推進（豊かな経済）

■ 神田須田町は、複数路線が利用できる交通利便性と、飲食店の豊富さで人気のビジネスエリアであり、IT企業・スタートアップ・営業拠点に適した街とされている。

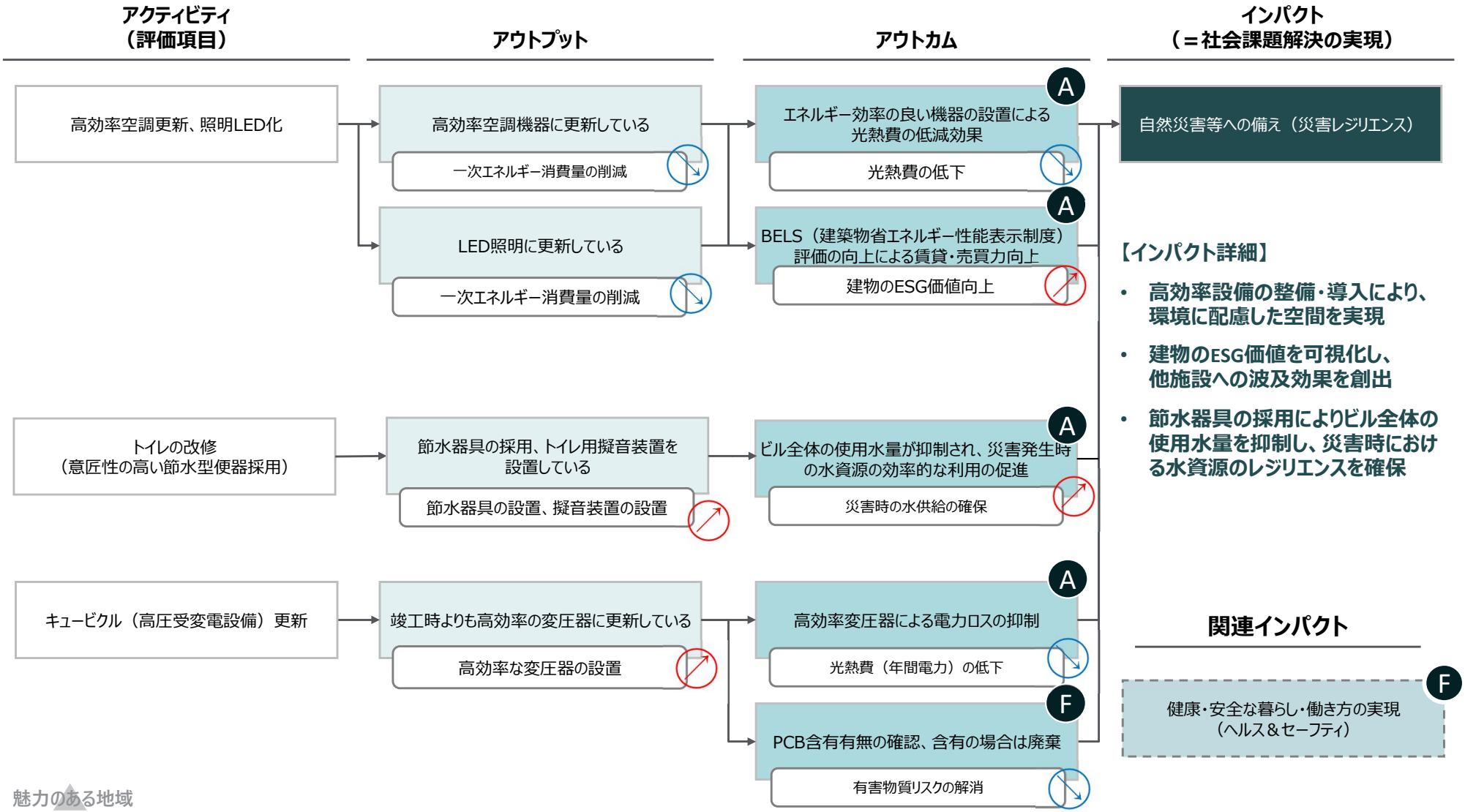
神田を含む千代田区のオフィス空室率は低い傾向が見られ、空室の消化が続くが、神田須田町周辺は築古の中小規模ビルが多く、内装や設備の更新要求が高まっていることから、当ビルは、神田エリアのIT企業やスタートアップ企業の入居をターゲットとし、地域のイノベーション創出・経済活性化、多様な働き方の受け皿を目指す。

■ 既存メゾネット住宅区画を事務所に用途変更し、現在の神田エリアの利用に即したビルを提供。

5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



6 改修の内容

コンセプト

■ **ビルの遵法性の確保（検査済証の取得）**

本物件は、1988年の新築時に確認済証を受けているものの、検査済証は取得していないため、遵法性が不明であり、建物利用者に対し、安全性・安心感を十分に提供できていない状態である。

この課題を解消するため、今回のバリューアップ改修工事に伴い、第三者機関による建築基準法適合状況調査を実施し、**調査で判明した遵法性違反箇所を是正**する。さらに**新規庇増築に関する確認申請を行い、検査済証の取得を計画**する。

これにより、法的な安全性と信頼性を確保し、改修後の建物が「安心して利用できる空間」であることを対外的に示すことが可能となる。**検査済証の取得は、テナントの誘致や将来的なビルオーナーの資産価値向上に資する重要な要素**であり、建物の価値を高めることにつながる。改修を通じて、**テナント利用者からの信頼を獲得し、長期的な運用・活用の基盤を築く**ことを目指す。

▼エントランスの庇を増築、増築部の確認済証の取得を計画



■ **オフィス利用者の知的生産性に寄与する環境の提供**

（CASBEEウェルネスオフィス取得予定）

空調・換気・音環境などに配慮した快適な執務空間の整備や、知的生産性向上に資するオフィスデザインを施し、ウェルネスオフィスを実現する。**働く人の健康や快適性に配慮した空間づくりを通じて、企業の生産性向上や人材の確保・定着に貢献することを目指す**。

また、**CASBEEの取得により、環境配慮の取り組みを見える化**し、テナントやビル購入者に対して建物の環境性能を明確に示すことが可能となる。これにより、環境意識の高い企業の誘致や、**建物価値の競争力向上につながることが期待**される。

▼オフィスデザインイメージ



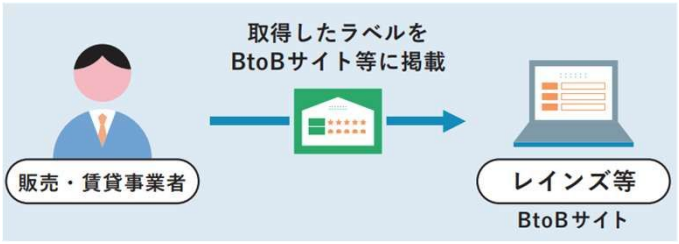
6 改修の内容

コンセプト

■ **省エネ改修と省エネ性能の見える化（BELS取得予定）**

本物件は、竣工時から空調、換気、照明設備等が殆ど更新されておらず、エネルギー効率の低い状況であることから、改修フロアの省エネ改修を実施し、省エネ性能の向上を目指す。また、改修計画による**BELS評価**を取得し、賃貸やビル販売時に消費者へ省エネ性能をわかりやすく表示する。





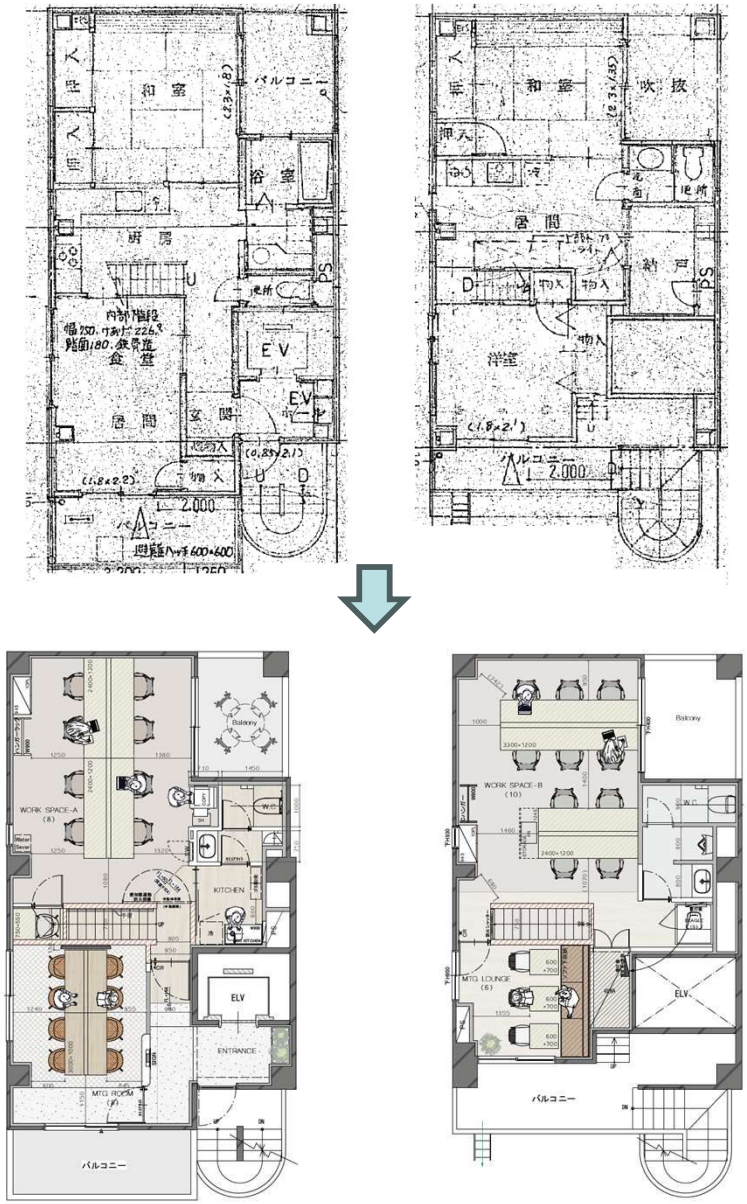
■ **用途の変更による地域活性化**

本物件は、かつてメゾネット住戸として利用されていた区画（６-７階）が含まれている。竣工当初はオーナー住戸として使用されていたが、ビルオーナーの変更に伴い、テナントビル内に個人住宅としての利用が見込みにくい。都心にはこのような形態の中小規模オフィスビルが多数存在しており、**住宅以外の用途に変更する際には、遵法性の確保が課題**となる。

本物件では法令を遵守しつつ、メゾネット住宅区画をオフィス用途へ変更することで、**神田エリアにおけるスタートアップ企業等の拠点としての活用を想定**している。神田須田町は交通利便性が高く、周辺には多様な業種が集積しているため、地域のイノベーション創出に寄与する拠点形成が期待される。これにより、**地域に根差した新たなビジネスコミュニティの形成を促進し、都市の多様性と活力の向上に貢献**する。

工事期間

2025/8～2026/6を予定



▲メゾネット住宅区画（6-7階）をオフィス用途へ変更

6 改修の内容

改修のポイント

上層階のオーナー住戸区画をオフィスに用途変更

空室階の遵法性違反是正、および、セットアップオフィスにリニューアル

オフィスフロアにセキュリティ設置

賃貸やビル売買時に選ばれるデザインのファサードにデザイン改修

1階飲食店の木製で造られた壁を防火設備に是正



ビルが安全に利用できるために、竣工依頼改修されていないキュービクルを改修

漏水対策のための外壁修繕、屋上防水工事を実施することで、ビルの長寿命化を図る

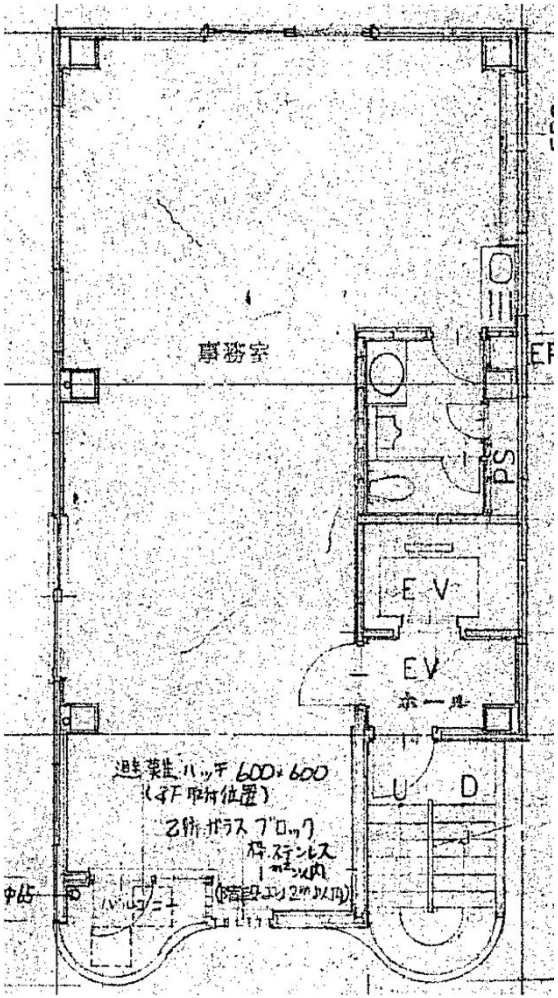
隣地に越境している設備ダクト、看板を是正

庇の増築による検査済証の取得

1階、地階飲食店内の遵法性違反の是正

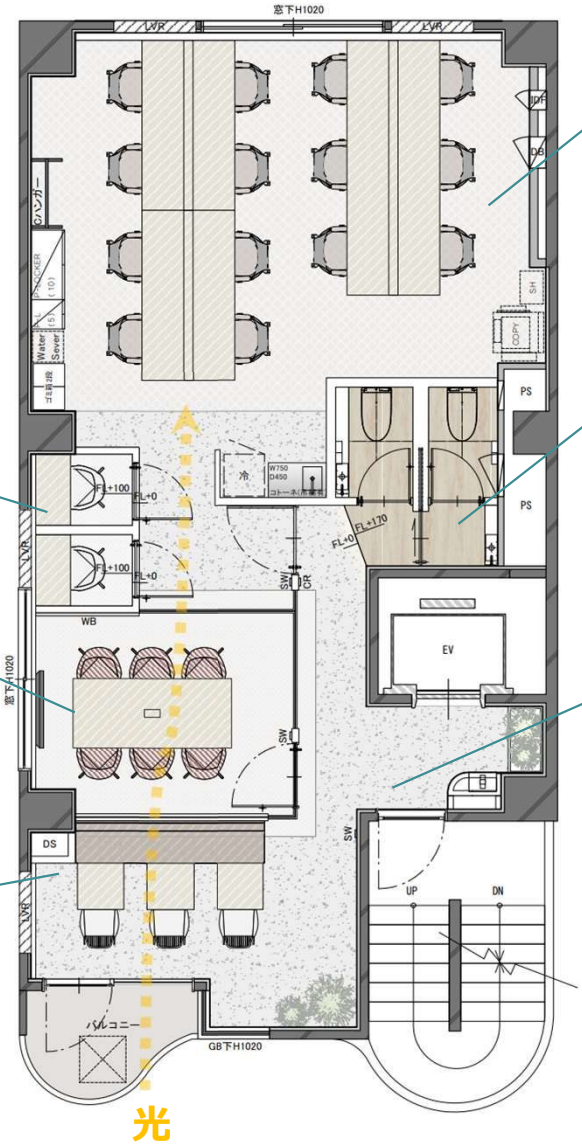
6 改修の内容

改修のポイント



スタートアップ企業が
入居してすぐに働ける
環境を提供

〈基準階レイアウト案〉



・新規空調換気設備
・什器セットアップ
・Wi-Fi設置

男女別トイレ

個室ブース

・モニター設置
・音の反響防止考慮

セキュリティ設置

【多用途なラウンジ】
・コミュニケーション
・食事
・集中作業
・ソファ下の備蓄収納

7 リーシングの内容

周辺賃料相場

セットアップオフィス：坪25,000円　原状回復義務あり
一般オフィス：坪15,000円　原状回復義務あり

賃料設定の考え方

原状回復義務無し、敷金無しを付帯することにより、通常のセットアップオフィスよりも坪4,000円UPで設定

入居テナントの属性

店舗（飲食店）、事務所（IT企業、スタートアップ企業）

募集賃料

坪30,000円　原状回復義務無し、敷金無し付帯条件付き

成約賃料

基準階：坪30,000円予定

工事費等の回収期間の見込み

将来的にビル売却を予定しているため、売却時に工事費等の回収を見込んでいます。（2026年9月見込み）

リーシング時の工夫

現状はまだ工事中であるため、**会議室位置を養生テープで示し、内見時に広さをイメージしやすくしている**。内装デザイナーに**写真並みのリアルなパースを作成**してもらい、そのパースを活用することで、実際の完成イメージをお客様に視覚的に伝えられるようにしている。

さらに、**当物件の強みである以下事項を遡及**し、新たなオフィスへ生まれ変わる魅力を強調した。

- 窓面が多く、あらゆる場所から換気が可能である
- 天井をスケルトンとして高くすることで、古さ感じさせない開放感が生まれる
- セキュリティ対策を強化し、より安心して利用できるオフィスとなる　等

8 相続等将来の不動産管理の考え

想定している**ビル売却後も、当社にてプロパティマネジメントを継続して行っていく予定**である。また、現地対応が迅速に可能なビルメンテナンス会社と連携し、設備修繕や各種必要な定期報告等についても適切に対応する。

今回の当社によるバリューアップ工事により、直近で大規模な改修が発生しないよう、外壁防水工事、エレベーター改修、機械式駐車場改修、キュービクル更新、消防設備更新、内装リニューアル工事を実施している。これにより、**当面は過度な金額負担を伴う更新工事が不要となるよう配慮**している。

テナントについては、長期利用が見込める事業者を入居時に審査し、また、**継続して当社の賃貸営業担当が早期に退去情報をキャッチしてテナント募集をかけることで、空室リスクの低減や賃料収入の安定化を図る**。

9 外部委員の評価コメント

- 建築基準法・関係法令への不適合や検査済証のない建築物への対応など、いまだ多くのビルで見られる課題であり、改修の意義は大きい。
- ロジックモデルが丁寧に整理されており、特に「ウェルネス」と「人材定着・生産性向上」に関連した因果を可視化している点は高く評価でき、ウェルネス等認証取得によりリーシングへの効果も期待できる。
- 遵法性確保・設備更新等の施策が価値向上につながる説明に加え、出口戦略として売却を見据えて検査済証を取得することが資産価値向上に寄与するストーリーは一定の説得力がある。

事業分類： 改修提案 既改修事例

プロジェクト名

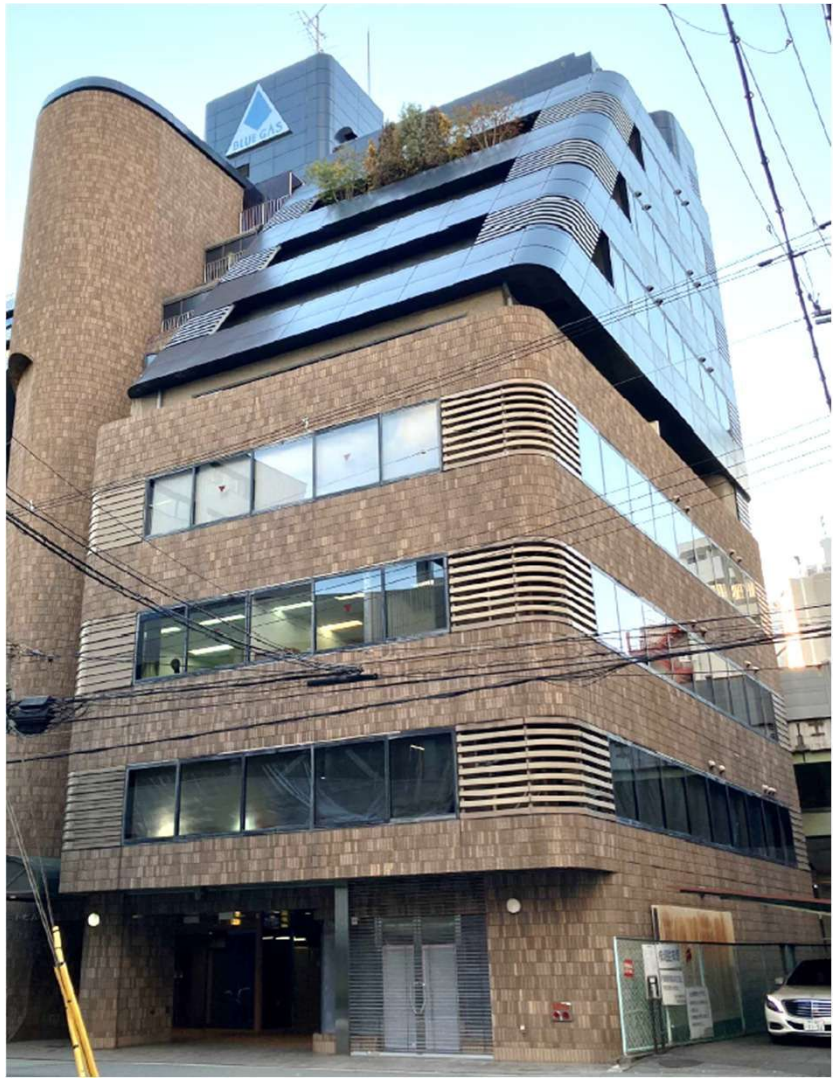
本町ハイエストビル

事業者名

サンフロンティア不動産株式会社

1 ビルの概要

敷地面積	379.01 ㎡
建築面積	333.25 ㎡
延床面積	2502.72 ㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上９階 / 地下１階
竣工年	1988年
改修年 / 改修予定年	2025年
用途	事務所・飲食店
環境認証の取得	認証なし



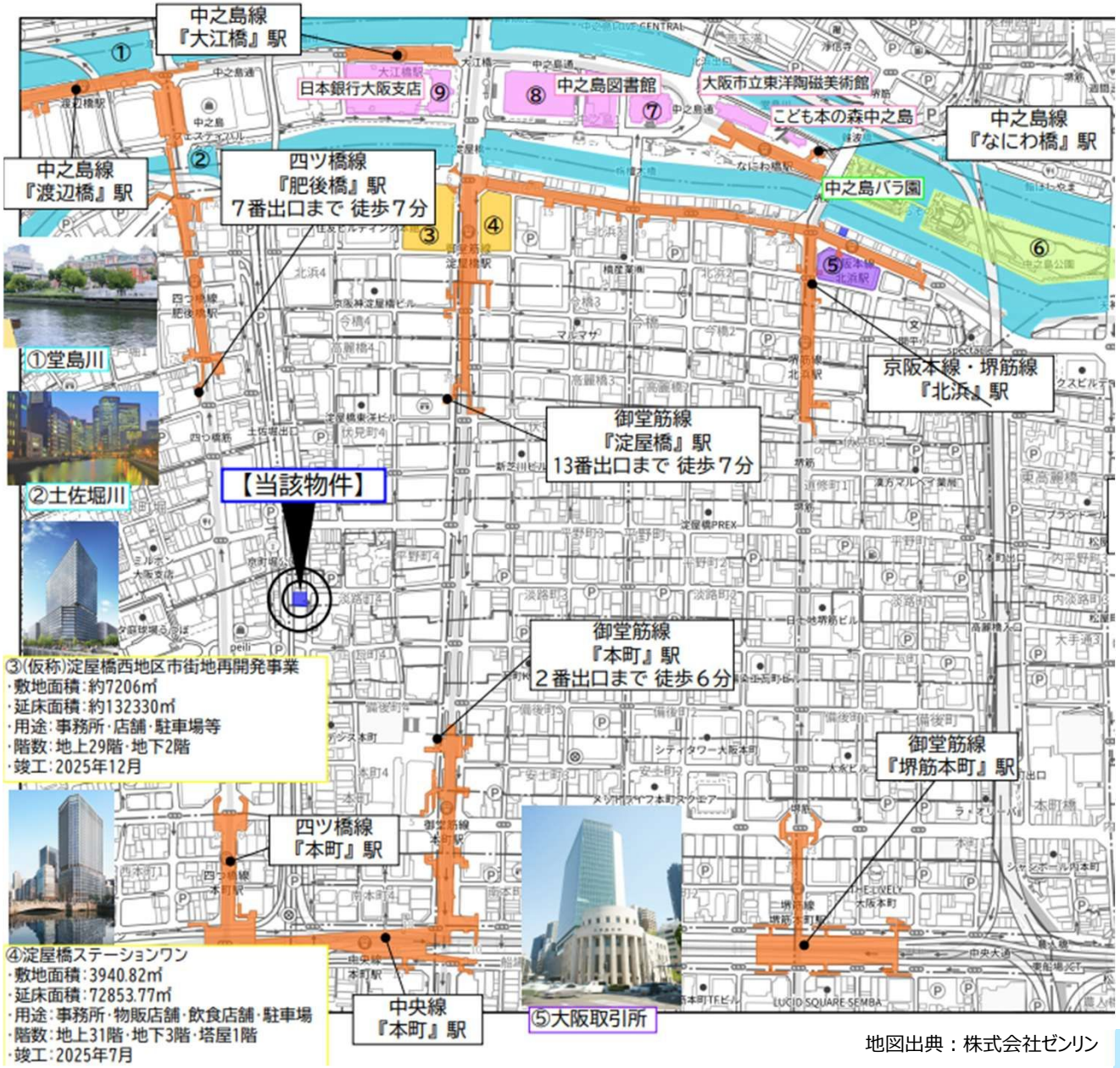
2 周辺状況

主要駅までの電車アクセス

- 梅田駅まで(4分・御堂筋線)
- なんば まで(4分・御堂筋線)
- 新大阪駅まで(12分・御堂筋線)

物件は大阪市中心部の業務集積地に位置し、周辺には中小規模から中規模のオフィスビルが立ち並ぶエリアである。
当該エリアは、古くから業務・商業機能が集積しており、近年においても中小企業を中心とした事務所需要が継続している。

一方で、周辺建物の多くは築年数が経過しており、**設備の老朽化や環境性能、現代のワークスタイルへの対応が十分でない建物ストックも多く存在**している。



地図出典：株式会社ゼンリン

3 バリューアップ改修を発意した動機・問題意識

既存の建物仕様・設備・空間構成が現代のテナントニーズと乖離していることに加え、ビルの遵法性の確保、ビル設備が竣工時からほぼ更新されておらず機能停止の恐れがあることや、外壁タイル剥離による周辺へ危険を及ぼす可能性等の課題があり、社会から必要とされるビルへとバリューアップすべく、改修を計画しました。



▲改修前の執務室



▲改修前の給湯室

4 設定した社会課題

安全・安心な都市ストックの形成（適切な維持管理）

第３者機関による建築基準法適合状況調査の実施により、判明した違反部分を適法に是正する。災害時の安全性確保・法令遵守・地域特性への対応を通じて、都市の防災力向上と不動産の信頼性確保に寄与する。

ビル設備の改修による環境の改善

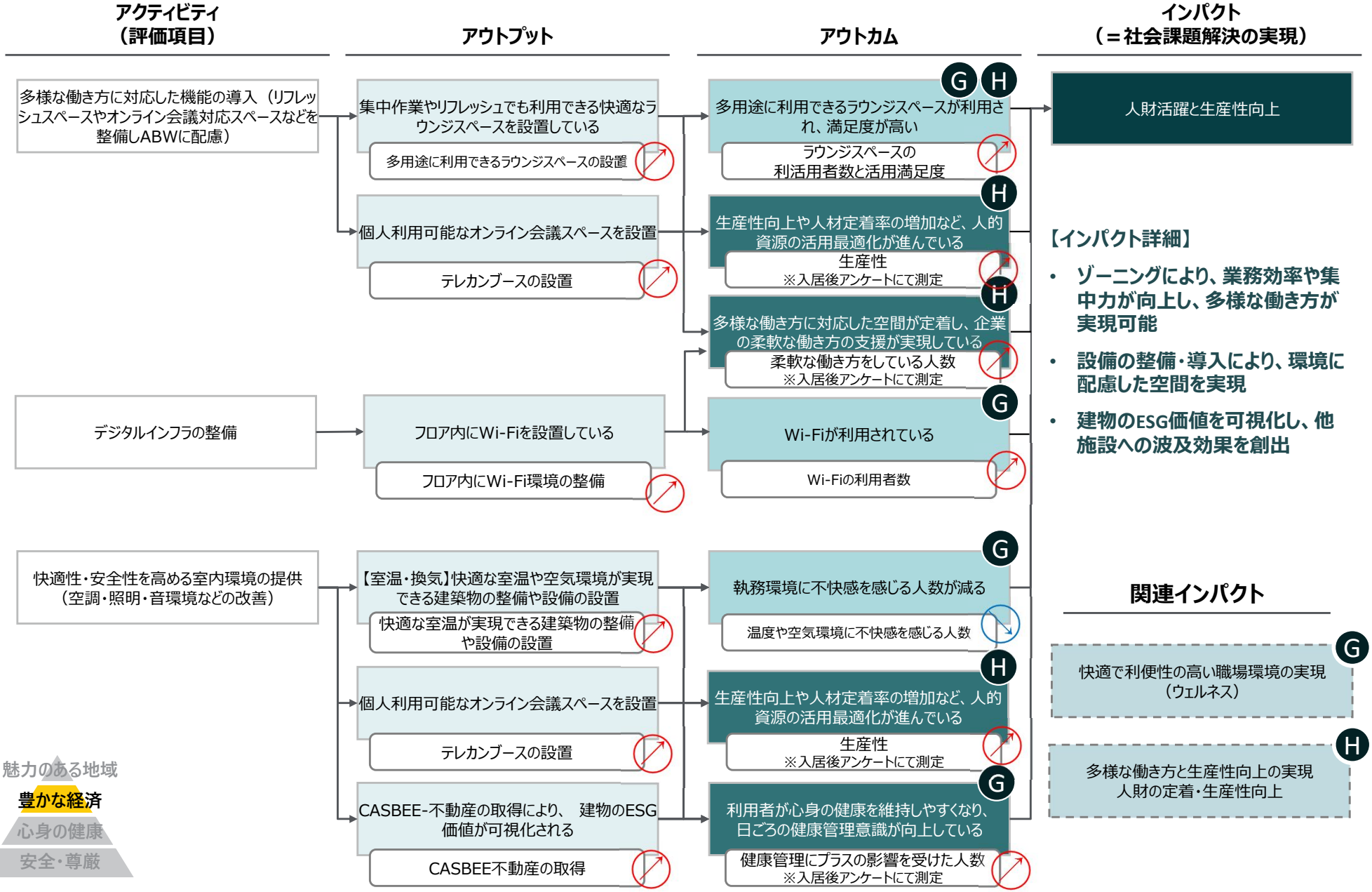
空調換気設備、調光調色機能付きLED照明への更新、多様な使い方をイメージできる機能性を考慮したレイアウト計画により、室温・光・音等、執務環境の改善を行う。ビル設備更新による省エネ性能の向上も見込めるため、**CASBEE不動産認証を取得し、ビルの価値を見える化**する。

水使用量の削減量（改修前後で測定）、**BELS取得により一次エネルギー消費量が現行の省エネ基準に適合していることを示す**。

外壁改修による社会的価値の向上

改修によって事故を未然に防ぐことは、都市の安全性向上に直結する。加えて、建物の老朽化対策、資産価値の維持、管理責任の明確化といった観点からも、社会的信頼の確保に資する。**外壁改修は、都市生活者の安心と建築物の持続可能な運用を支える施策**である。

5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



6 改修の内容

コンセプト

■ **ビルの遵法性の確保（第3者機関による調査）**

本物件は1988年の新築時に検査済証を取得しているものの、テナント利用に伴う改修箇所など、現在の遵法性について不明な点があり、建物利用者に対して十分な安全性と安心感を提供できていない状況にある。この課題を解消するため、今回のバリューアップ改修工事に合わせて**第三者機関によるエンジニアリングレポートを取得し、遵法性違反箇所や劣化箇所の是正を行う**。これにより、法的な安全性と信頼性を確保し、改修後の建物が「安心して利用できる空間」であることを対外的に示すことが可能となる。

遵法性の確保は、単なる法令遵守にとどまらず、都市の安全性向上や災害リスク低減といった社会課題の解決に直結する重要な取り組みである。また、**テナント誘致や将来的な資産価値の維持・向上にも寄与**し、持続可能な不動産運用の基盤を築くことにつながる。今回の改修を通じて、利用者の信頼を獲得し、地域社会における安全・安心な都市環境の形成に貢献する。

■ **ビルの環境性能を客観的に示す（CASBEE-不動産取得予定）**

今回の改修では、空調換気設備の更新、LED照明への切り替え、節水型便器の採用などを実施し、屋内環境の改善を図る。現在、竣工以来ほとんど設備機器の更新が行われておらず、ビルの省エネ性能は改善されていない。築30年を超える既存建築物の環境性能が示されることは少ないため、**CASBEE不動産認証を取得し、環境配慮型不動産としての価値を高める**。CASBEEの取得により、環境負荷低減への取り組みを「見える化」し、テナントや不動産購入者に対して建物の環境性能を明確に示すことが可能となる。これにより、**環境意識の高い企業の誘致や、持続可能な都市づくりへの貢献、建物価値の競争力向上が期待**される。

今回の改修により、エネルギー消費削減や水資源保全を通じて、脱炭素社会の実現やSDGs達成に寄与する。

■ **外壁改修・漏水箇所の是正（都市の安全性・建築物の維持管理）**

本物件は阪神高速道路に近接しており、高速道路に配慮した足場設置や高速道路下のパーキングへの影響が大きいことから、これまで外壁改修が実施されていない。調査の結果、外壁タイルに浮きが生じ、崩落の危険性が確認された。また、金属パネル面からの漏水も発生しており、入居テナントから是正の要望が寄せられている。

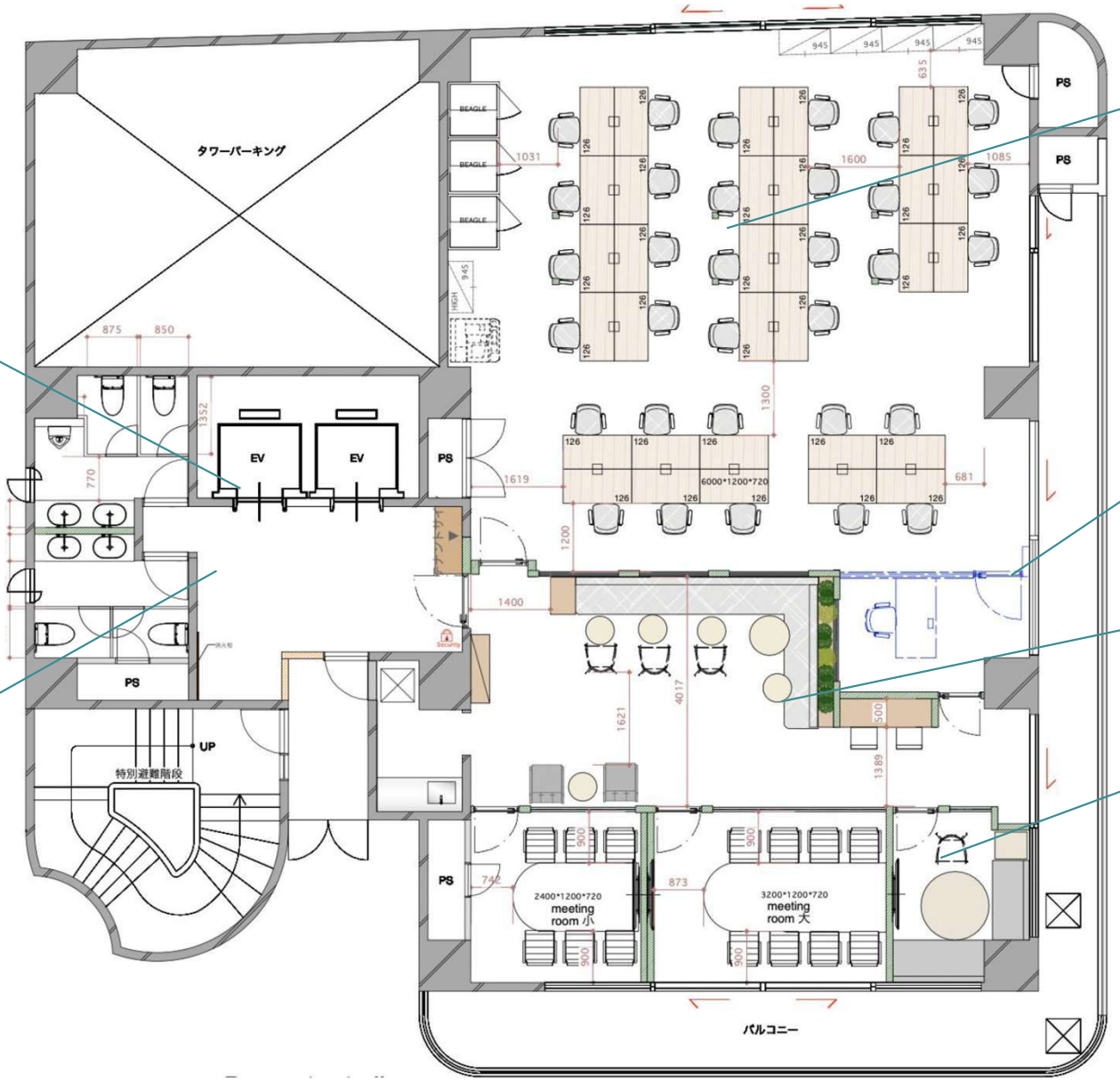
外壁の劣化による落下事故は、歩行者や車両への重大な危険をもたらし、都市の安全性や社会的信頼を損なう要因となる。さらに、漏水はテナントの快適性や事業継続性に影響し、地域経済にも悪影響を及ぼす。**足場設置や外壁改修には多額の工事費用が見込まれるが、ビル周辺の安全確保、テナント利用者の快適性向上、そして都市環境の維持という社会的責任を果たすため、外壁改修を実施**する。

工事期間

2025/10～2027/1を予定

6 改修の内容

5 階レイアウト案



【執務室】
個室ブース× 3
Wi-Fi
フリーアドレスに対応した什器

エレベーターにもセキュリティを連動させ、セキュリティ強化

レイアウト変更も可能な計画

大阪市の扱いにより避難経路に排煙告示の適用ができないため、階避難安全検証法にて排煙設備緩和

エントランスから臨める活気のあるラウンジ

社内MTGや 1 on 1 でも利用できるラフなデザインを施した会議室

6 改修の内容

改修のポイント

～社会課題の解決に繋がるモノづくり～

【事業の意義・目的】
　オフィスビルの再生事業を通じて大阪経済の発展と魅力ある都市づくりに貢献すること

＜具体的施策＞
①セットアップオフィスの供給
スタートアップ企業が起業し易いオフィス環境を提供し、その成長の加速を後押し続けていくことで、大阪の経済発展に貢献することを目指す。

※セットアップオフィスとは、ビルオーナーが、予めレイアウトやデザインを企画し、受付や応接室、会議室、執務室等の内装を施した貸室のことをいう。

②適正なオフィスマーケットの構築
賃料の粘着性の強い大阪のオフィスマーケットにおいて、テナントが働きやすい高品質のセットアップオフィスを供給することにより、**本来の適正な価値である賃料収入を得る**ことができる。
そして、その適正な賃料の収受は、ビルオーナーが遵法性や安全性を備えた適切な維持管理や改修工事を実施するための原資となり、**投資とリターンの好循環**を生み出すことに繋がる。
これまでのような老朽化したビルのスクラップアンドビルドではなく、資源の無駄遣いを押さえた再生ビルを提供することにより、安全で働きやすく、環境にも優しい都市づくりに寄与していくことができる。



▲エントランス


▲5階パース

7 リーシングの内容

周辺賃料相場

セットアップオフィス：坪25,000円　※新築
一般オフィス：坪15,000円

賃料設定の考え方

周辺の新築セットアップオフィスと同賃料帯に設定。デザイン性、設備更新により新築同等としている。

入居テナントの属性

店舗（カフェ）、事務所（IT企業、企業コンサル、内装施工業者等）

募集賃料

セットアップオフィス　坪25,000円

成約賃料

基準階：坪25,000円予定

工事費等の回収期間の見込み

将来的にビル売却を予定しているため、売却時に工事費等の回収を見込んでいます。（2026年12月見込み）

リーシング時の工夫

- **写真並みのリアルなパースを作成**した。そのパースを活用することで、実際の完成イメージをお客様に視覚的に伝えられるようにしている。
- リニューアルフロア完成時に**賃貸仲介会社向けの内覧会**の実施を予定しており、改修内容や空間の魅力を直接訴求する機会を設けている。
- スタートアップ企業の誘致に強みを持つ賃貸仲介会社の協力を得ながら、ターゲット企業への情報発信力を高めたリーシング活動を進めている。
- **内装造作や什器をあらかじめ備えたフルセットアップオフィス**とすることで、入居後すぐに業務を開始できる環境を整備し、初期費用を抑えたいスタートアップやIT・サービス系企業等をターゲットとした訴求を行っている。

8 相続等将来の不動産管理の考え

想定している**ビル売却後も、当社にてプロパティマネジメントを継続して行っていく予定**である。また、現地対応が迅速に可能なビルメンテナンス会社と連携し、設備修繕や各種必要な定期報告等についても適切に対応する。

今回の当社によるバリューアップ工事により、直近で大規模な改修が発生しないよう、外壁防水工事、エレベーター改修、機械式駐車場改修、キュービクル更新、消防設備更新、内装リニューアル工事を実施している。これにより、**当面は過度な金額負担を伴う更新工事が不要となるよう配慮**している。

テナントについては、長期利用が見込める事業者を入居時に審査し、また、**継続して提携する賃貸仲介会社が早期に退去情報をキャッチしてテナント募集をかけることで、空室リスクの低減や賃料収入の安定化を図る**。

9 外部委員の評価コメント

- 関係法令不適合の是正やメンテナンス不足箇所(外壁等)による不動産ストックの健全性確保、築古ビルの設備更新やセットアップオフィスの提供といった社会課題に対応した改修であり、物件の流動性向上や賃料向上による物件価値への影響が期待できる。
- CASBEE不動産を取得して環境性能を見える化する方針は評価できる。認証の取得により環境性能の客観性が担保され、リーシングや売却活動における優位性を確保しうる。

事業分類： 改修提案 既改修事例

プロジェクト名
THE PORTAL IWAMOTOCHO　RN工事

事業者名
サンフロンティア不動産株式会社

1 ビルの概要

敷地面積	430.31 ㎡
建築面積	317.92 ㎡
延床面積	2898.57 ㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上9階/地下1階
竣工年	平成3年
改修年/改修予定年	2025年
用途	事務所・駐車場
環境認証の取得	認証なし



2 周辺状況



※参考

① CIRCLES神田駅前　(60.21坪)
募集坪単価25,000円

② Daiwa神田須田町ビル(72.60坪)
募集坪単価19,000円

③ VORT秋葉原maxim（61.84坪）
募集坪単価28,000円

④フォロ・エムビル　(93.50坪)
募集坪単価18,000円

⑤イトーピア橋本ビル　(87.26坪)
募集坪単価19,000円

⑥S-GATE秋葉原　(74.52坪)
募集坪単価20,000円

【物件の特徴】

①主要駅（秋葉原・神田）へアクセスしやすい立地（徒歩8分）

②当社,バリューアップ事業の実績が多いエリア

③周辺エリアに少ない坪数帯

【周辺状況】

秋葉原・神田エリアはオフィスビルの需要が高く、
多くの競合物件が存在する。その中でセットアップオフィスの
ニーズを探り、ビルの付加価値を見出す。

3 バリューアップ改修を発意した動機・問題意識

中小ビルの多くは設備更新や建物改修が促進されずに、ヒトや地域、地球環境の課題に直面している。

この社会課題に対し、当社が手掛ける改修事業は中小ビルのバリューアップ改修により、不動産の付加価値を創り、企業の成長を後押し、環境配慮を意識したものである。このような事業活動を更に世の中に広めていくことが社会のためになると信じている。

4 設定した社会課題

安全・安心な都市ストックの形成（適切な維持管理）

用途変更・増築申請に伴い、建築基準法および関連法令に抵触している箇所を適法に是正することで、建物の安全性を高め、テナントや周辺地域に安心感を提供する。

健康・ウェルネスの向上（心身の健康）

室温・換気・光、オフィスデザイン等、執務環境の改善を通じて、働く人々の健康・快適性を高める。これにより、知的生産性の向上や人材の定着、さらには採用活動への好影響を期待する。

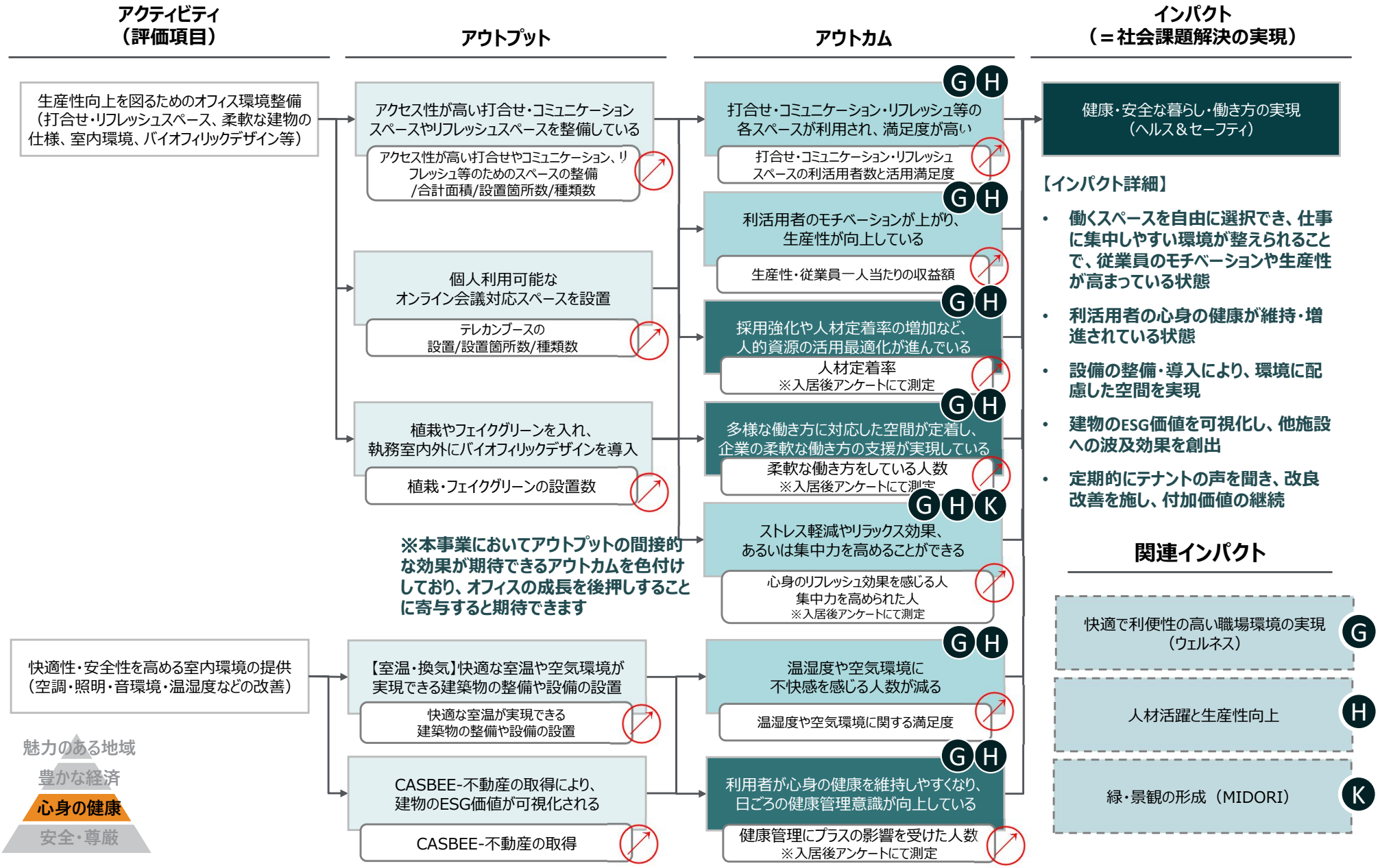
人材活躍と生産性向上（豊かな経済）

多様な執務スペースを計画することで、個別最適な空間の選択を可能にする。地域の増床ニーズをキャッチし、執務室機能の拡張により豊かな活動拠点を提供することで、地域のイノベーション創出・経済活性化、多様な働き方の受け皿を目指す。

緑・景観の形成（魅力ある地域）

屋内外の緑化を推進し、働き手だけでなく、地域住民にとっても魅力的な空間を創出し、地域の景観向上に寄与する。

5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



6 改修の内容

コンセプト

■ **ビルの遵法性の確保（敷地内に通路の開放性）**

本物件において増築申請を行うにあたり、検査済証の再取得が必要となっている。既に検査済証は取得済みであるが、現状では建築基準法等に抵触する箇所が存在しており、建物利用者に対して十分な安全性および安心感を提供できていない状況である。

この課題に対応すべく、今回のバリューアップ改修工事において違反箇所の是正を実施し、検査済証の再取得を行う。これにより、法令に適合した安全性と信頼性を確保し、改修後の建物が安心して利用可能な空間であることを対外的に示すことができるようになる。**検査済証の取得は、テナント誘致や将来的な資産価値の向上に資する重要な要素**であり、建物の社会的評価を高めることに直結する。改修を通じて、**地域の企業や利用者からの信頼を獲得し、長期的な運用・活用の基盤を構築する**ことを目指す。

■ **執務室空間の拡張と地域活性化**

本改修では、**各フロアに異なるレイアウトを採用することで、利用者の業務内容や働き方に応じた空間選択を可能**とし、個別最適な執務環境の提供を図る。多様な空間構成は、創造性や生産性の向上に寄与し、企業の人材定着や採用力の強化にもつながる。

また、**既存の駐車場スペースを事務所用途へ転換**することで、限られた敷地内に新たな執務空間を創出し、**地域の増床ニーズに応える**。これにより、従来の空間利用を見直し、柔軟かつ効率的な働き方を支える環境整備を実現する。

岩本町には、スタートアップや中堅企業、士業、通信関連企業などが多く集積しており、セットアップオフィスや居抜き物件へのニーズが高い。こうしたテナント層に対して、用途変更や空間の多様化を通じたバリューアップは、競争力のあるオフィス供給を可能にし、地域に根差した新たなビジネスコミュニティの形成を促進する。これらの取り組みは、都市の多様性と活力の向上に貢献する。



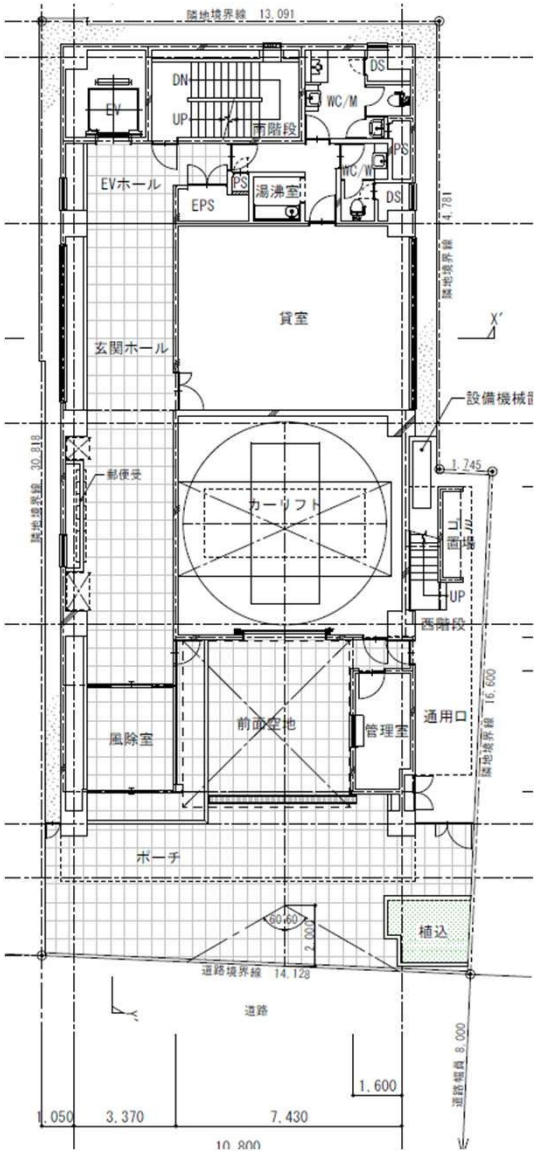
▲各フロアに異なるレイアウトを採用

工事期間

約1年11カ月

6 改修の内容

〈改修前〉

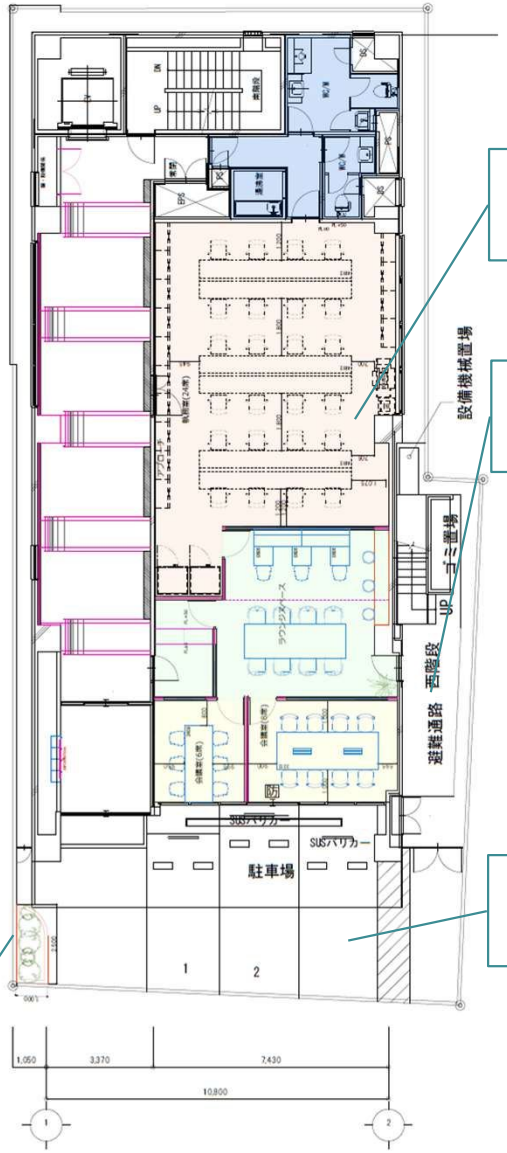




▲エントランスイメージ

エントランスアプローチに緑化を施し、
緑化促進を図る

〈改修後〉

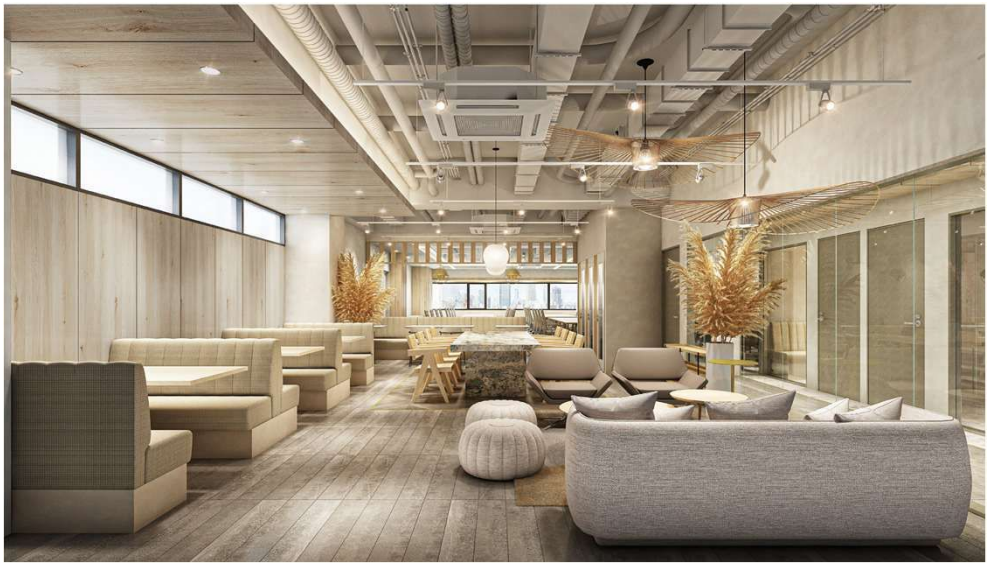


１F駐車場部分を執務室化し
企業誘致をしやすく価値向上

敷地内通路の遵法性確保の
ため、室外機置場の改修実施

駐車場を軒下に配置し、
増築確認申請を要する計画

6 改修の内容



▲シーンにあわせた打合せが可能な什器を選定



▲エレベーターホールからの望む抜け感のある廊下



▲天井高を広げ、空間の広がりをもたらす



▲個別空調・照明照度の管理できる機能的な会議室

7 リーシングの内容

周辺賃料相場

16,000円/坪

賃料設定の考え方

本ビルと同様規模のビルが多いエリアで、セットアップオフィスやリノベーションをしたオフィス需要も多い。
そのため、周辺マーケット感とビルの付加価値を加味して賃料を設定した。

入居テナントの属性

法人（人材紹介、システム開発、会計事務所、企業コンサル）

募集賃料

24,000円/坪

成約賃料

24,000円/坪

工事費等の回収期間の見込み

回収期間は約1年の見込み。不動産売却時に、改修工事にかかる費用・賃料設定を加味して、価格を設定しているため、建物売却時に回収する予定。

リーシング時の工夫

- 工事中より、パースを活用したリーシングをすすめ、早期成約を目指した。
- 順次工事完了するように、**計画な工程を組み、工事完成フロアを見せながらリーシングをすすめた**。
- 執務室の大きさがフロアごとに異なるため、執務室の収容人員のイメージがわかるように、現場で説明を詳細に伝えた。
- セットアップオフィスを認知していないテナント様には、**近隣のセットアップオフィスを同時に案内し、セットアップオフィスの良さを伝え**、当物件と比較検討してニーズを引き出す工夫をした。

8 相続等将来の不動産管理の考え

当社では、**今後もプロパティマネジメントを継続して実施していく予定**である。その一環として**テナント様からの要望を定期的にアンケートにより収集**し、不具合や追加改修を要する事項について迅速に把握・検討する。テナント様に満足いただけるセットアップオフィスの提供を目指し、常にテナント様に寄り添いながら、価値の高い不動産を継続的に提供できるように取り組む。

また、今回の改修工事において、ELVをはじめ、空調・換気設備、照明設備、受変電設備の更新を実施している。これにより**当面は大規模な工事費用の発生は想定されず、不動産売却時においても支出や手間を抑えることが可能**である。そのため、流動性の高い不動産として市場に流通することも想定している。

9 外部委員の評価コメント

- 既存ビルに共通する設備更新・遵法性課題、空調・照明更新などの再現性が高い施策、緑化・ウェルネスの視点の導入等、中小ビルでも応用可能な取組が多く、汎用性が高いと評価。
- セットアップオフィス(什器、会議室、打合せ空間)、空調・照明更新、緑化・デザイン性の高いエントランス、バイオフィリックデザイン等の改修内容が、CASBEE不動産等の認証取得による見える化も通じ、賃料プレミアムに寄与する点が丁寧に示されている。駐車場スペースの用途変更により執務面積を増床するなど、物理的価値向上の要素も明確である。

事業分類： 改修提案 既改修事例

プロジェクト名
マードレ松田ビル改修プロジェクト

事業者名
大成建設株式会社

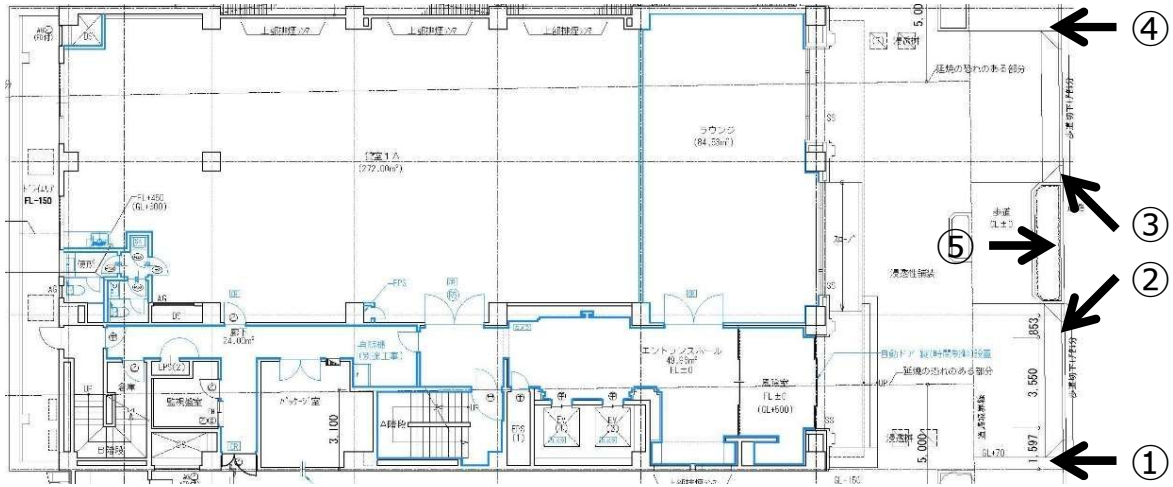
1 ビルの概要

敷地面積	1,091.63㎡
建築面積	663.13㎡
延床面積	3,830.39㎡
構造	SRC造
階数	地下2階地上6階建
竣工年	1987年
改修予定年	2026年予定
用途	1F店舗　2-4F事務所　5F集会所　6F居宅（登記記載用途） ※ 現在は1-5Fを事務所として利用
環境認証の取得	ZEB Ready認証取得予定



2 周辺状況

- 建物の外構はタイル張りとなっており、所々植栽が施されている。
- 建物の正面（東側）には清水谷公園が広がり、開放的な景観を望むことができる。













3 バリューアップ改修を発意した動機・問題意識

- マードレ松田ビルは、築年数の経過に伴い老朽化が進行しており、**物理的な劣化に加え収益性の低下という二重の課題**を抱えている。解決策として建替も検討していたが、社会的には持続可能性の観点からスクラップアンドビルドではなくストック活用が求められており、建物の長期的な活用を見据えた抜本的な改修の検討が不可欠であると考えている。
- 本物件における**近年の修繕は、建替も検討していたことから一時的なものに留まっており、本格的な修繕・改修は未実施**である。そのため、2024年に実施した建物の耐久性や耐用性を調査する一次診断では、緊急対応が必要な項目が複数指摘されており、現状の建物を活用し続けた場合、テナントの安全性を損なう可能性が高まっている。また、オフィスワーカーが利用する共用部は築浅の建物と比べ充実しておらず、**快適性や利便性の観点からテナントの生産性や快適性を欠いている状況**である。
- 一方、建物の長期的な活用は、都市の持続可能性や脱炭素社会の実現に向けた取り組みにも深く関係していると考えられる。**老朽化した建物が適切に改修されずに放置されることは、都市の安全性や快適性を損なうだけでなく、エネルギー効率の低下による環境負荷増大にもつながる恐れ**がある。建物を長期活用する上で、このような社会課題に対応することも責務であると言える。
- 以上のことから、建物を長期活用するにあたり、**単なる老朽化に対応した修繕だけでは不十分**であり、テナント満足度向上や社会課題へ対応するためにも、**建物単体としての魅力向上や環境性能が強化される改修が必要**と考える。

4 設定した社会課題

自然災害等への備え（レジリエンスの確保）

先述した通り、建物一次診断では緊急性のある項目が複数指摘され、災害時に建物安全性を損なう要因であり、放置すれば人的・物的被害の拡大につながる恐れがある。そのため、設備更新により災害耐性を高め、テナント安心感と事業継続性向上、周辺地域のレジリエンス確保を目指す。

快適で利便性の高い環境（ウェルネス）

生産性向上

共用部の設備が不十分で、柔軟な賃貸ニーズに対応できていない。ラウンジ（打合せブース、web会議ブース等）やテラス設置、トイレ・給湯室更新等を通じて、快適性と利便性を向上させ、働く人々の満足度や定着率向上に貢献する。

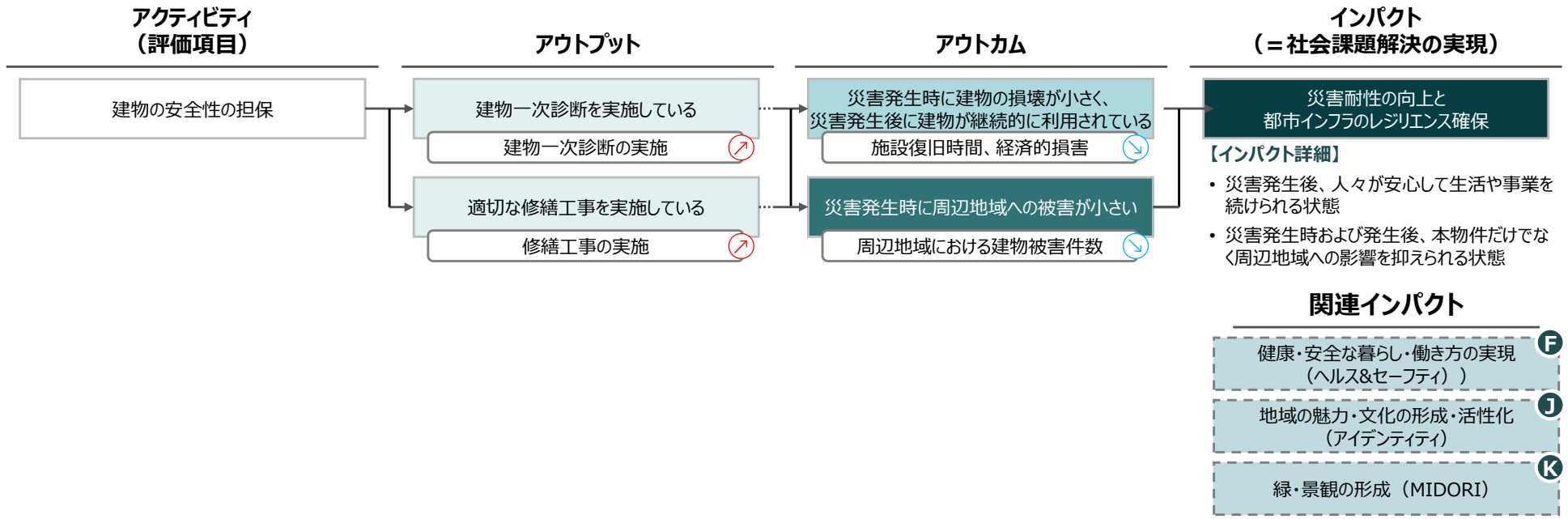
環境負荷の低減・脱炭素社会への貢献

上述内容に加え、気候変動対策として建築物の省エネ化および温室効果ガス排出量削減は喫緊の課題である。本物件では、高効率空調機器等を導入すること等により、ZEB Ready認証取得を目指す。

これらの改修により、エネルギー効率を高める省エネ化からCO_2排出量の削減につなげていくことで、脱炭素社会の実現に少しでも寄与するものと考えられる。これは国や自治体が掲げるカーボンニュートラル目標への貢献であり、地球環境への負荷軽減という社会課題への対応となる。

さらに、本物件を築古ビルにおける環境配慮型改修のモデルケースとすることで、同様の建物所有者への地球環境に対する意識の高揚を惹起し、本件の取り組みを通じて周辺地域や他物件へ環境意識の波及効果を生み出すことを目指す。

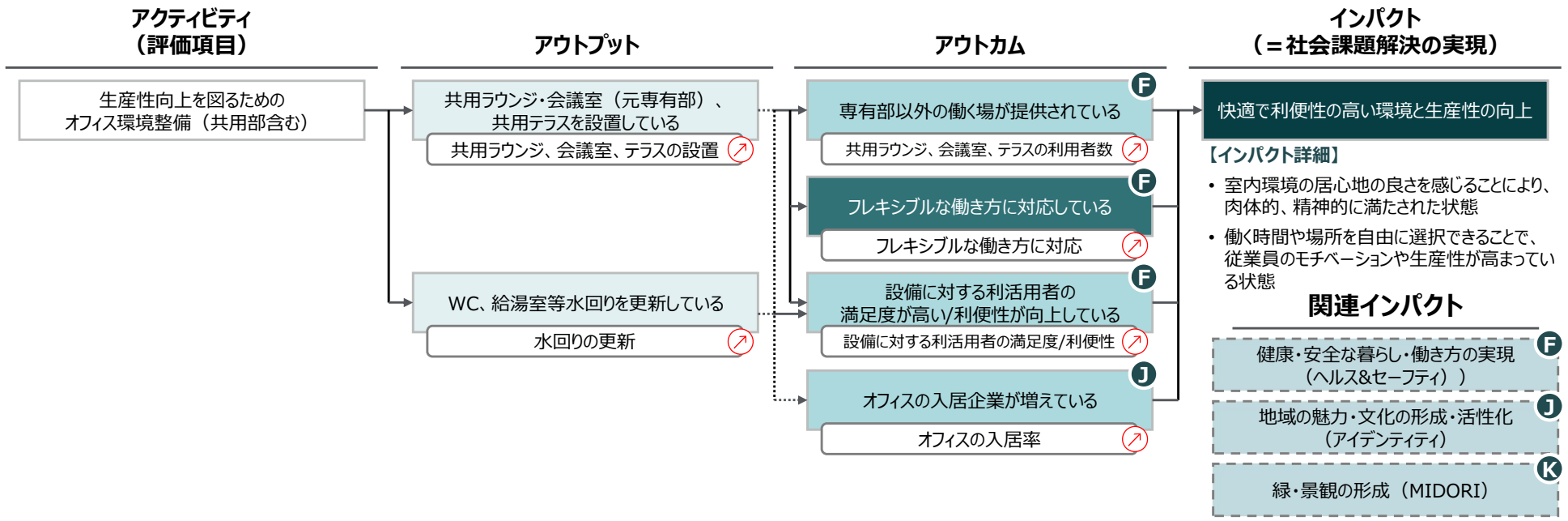
5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



＜アウトカムのKPI設定及びモニタリング方法＞

■　上記のアウトカムに対してKPIを設定し、今後モニタリングしていく予定。

5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル

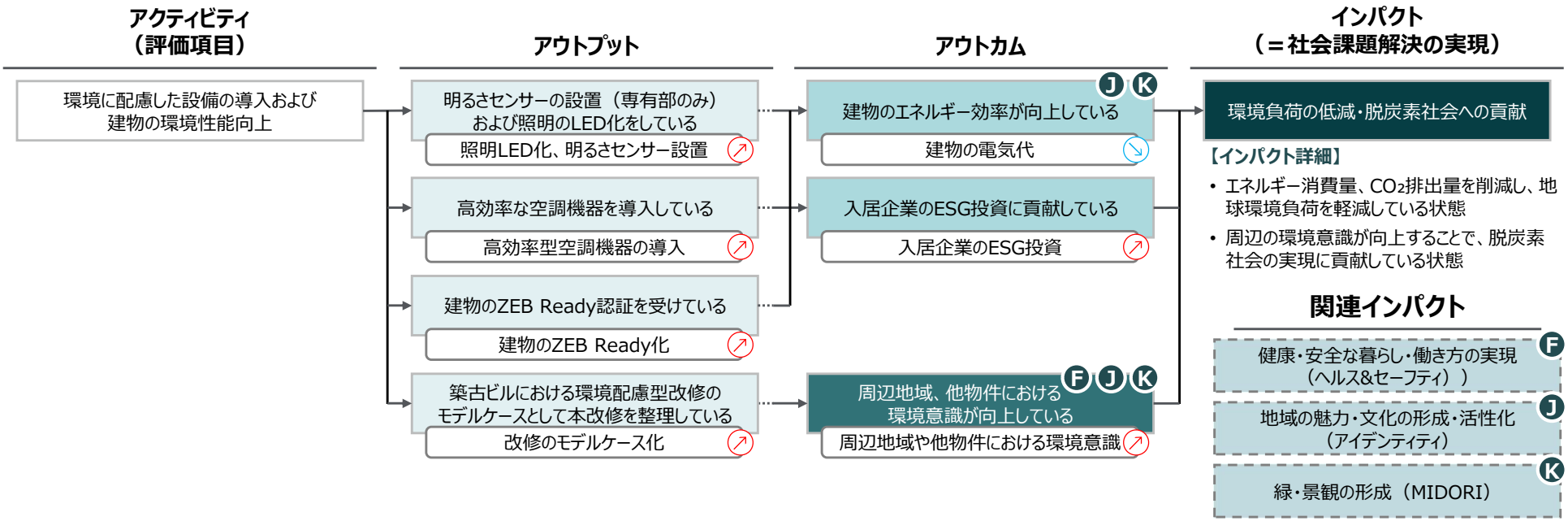


＜アウトカムのKPI設定及びモニタリング方法＞

■　上記のアウトカムに対してKPIを設定し、今後モニタリングしていく予定。

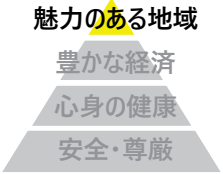


5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



＜アウトカムのKPI設定及びモニタリング方法＞

■　上記のアウトカムに対してKPIを設定し、今後モニタリングしていく予定。



6 改修の内容

コンセプト

① 建物一次診断の中で緊急性の高い項目についての修繕を実施することで、建物の健全性・安全性更には都市の持続可能性を向上させる。（対象：下図オレンジ部分）
② テナントに寄与する魅力付け（共用ラウンジや共用テラス、カードリーダーの設置）を行うことで、テナントの生産性向上や安全性、テナント競争力向上に伴う地域経済の活性化に期待する。（対象：下図イエロー部分）
③ ZEB Ready化により、地球環境への負荷軽減や、ESG・CSR戦略の観点での企業価値の向上を目指す。（対象：下図グリーン部分）

【改修イメージ】



工事期間

2026年2月1日～2027年2月15日（予定）

工事工程

改修検討・基本設計	14ヶ月
実施設計	4ヶ月

【各種改修内容】

修繕

- ・給水竪管更新
- ・貯水槽更新
- ・給水引込管更新
- ・系統給水管更新
- ・エントランス小階段石張更新
- ・石目地シーリング更新
- ・排水側溝左官補修・防水工事
- ・5階PS内アキュムレータ交換
- ・B1階ガソリントラップ更新
- ・RC外壁剥離補修
- ・1階RC梁補強
- ・6階防水補修
- ・B1,5階PS内量水器交換
- ・幹線、動力、電灯コンセント設備更新
- ・照明器具の更新（LED化）

改修A：魅力付

【快適性・利便性の向上】
・5階テラス（デッキ・目隠しフェンス設置、外部照明設置）
・1階ラウンジ設置
・2~5階トイレ（室内含む）更新
・給湯室設置
・専有部・共用部の床、壁、天井更新

改修B：ZEB

【空調機器】
・高効率型への変更
【照明器具】
・専有部内の明るさセンサー（照明制御設備）の設置
【外壁】
・5Fテラス窓をLOW-Eガラスに変更

6 改修の内容（シェアオフィス事業者の誘致等）

快適で利便性の高い環境/人材活躍と生産性向上/地域経済・産業の活性化

＜シェアオフィスの設置＞

1,2階にシェアオフィスの設置を検討（運営方法：第三者へ委託）している。これにより、スタートアップ企業やシェアオフィスの会員に加え、置き型看板等の現地サイン設置により積極的なドロップイン利用を促すことで、地域交流やコミュニティの形成、地域産業の活性化に繋げ、本物件から周辺地域へのイノベーションの創出と働き方の多様化を目指す。

＜共用ラウンジ、テラス（共用・専有）の設置＞

前述の「課題等に対する対応」でも触れているが、5階に共用・専有テラス、1階に共用ラウンジをそれぞれ設ける。

5階テラスでは、共用部と専有部に区画し、それぞれにガーデンソファやチェア、テーブル、植栽等を設け、テラスからは清水谷公園を一望できるよう空間設計を行う。これにより、1階ラウンジ同様働き方の多様化や快適な働く場の提供、テナントの生産性向上や健康増進、空気環境の改善に繋げ、更なる生産性向上を目指す。

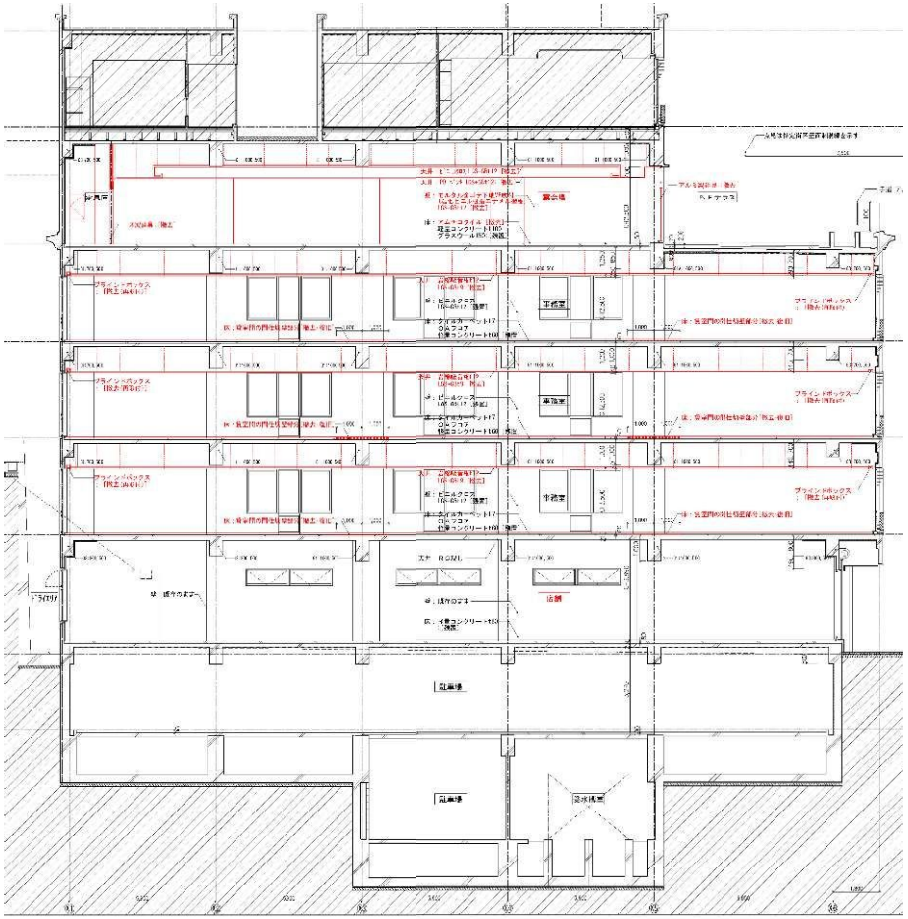
1階ラウンジにはWi-Fiや複合機等の什器、給茶機等を用意（シェアオフィス受託者にて対応）し、web会議ブースや貸会議室も設ける予定である。これにより、働き方の多様化や快適な働く場を提供し、テナントの生産性向上を狙うとともに、テナント間の交流の場としての活用も期待する。

＜その他（交流コーナーの設置）＞

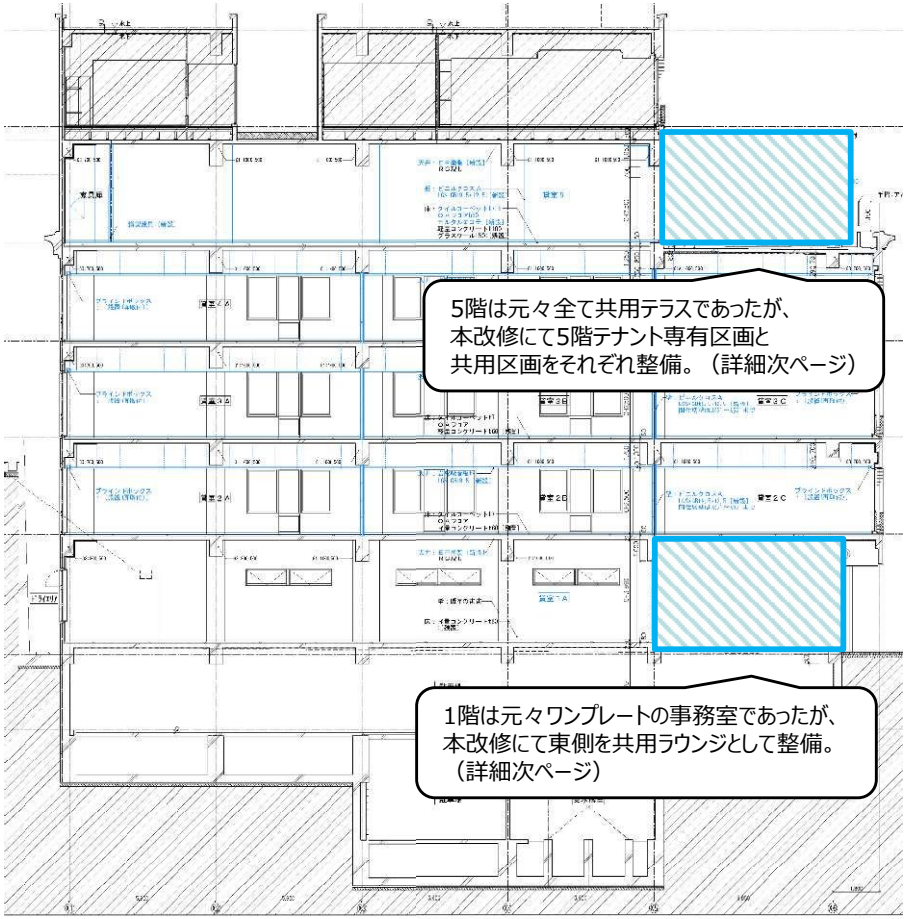
エントランス脇の空間を用いて、本物件入居者（シェアオフィス会員含む）の交流コーナーとして入居者の紹介や作品等を展示予定である。これにより、入居者同士のコミュニケーションを促進するとともに、周辺地域の文化交流の場としても利活用することで、コミュニティ形成等への一層の寄与を目指す。

改修前後の図面比較

【改修前】



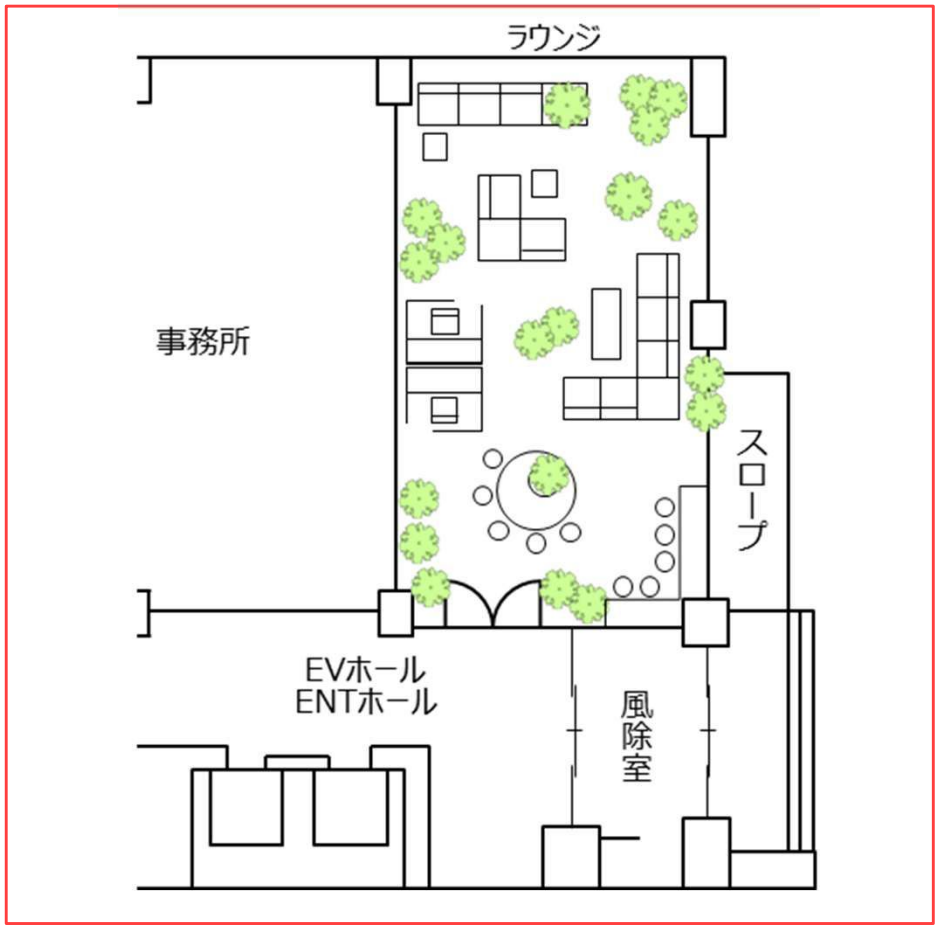
【改修後】



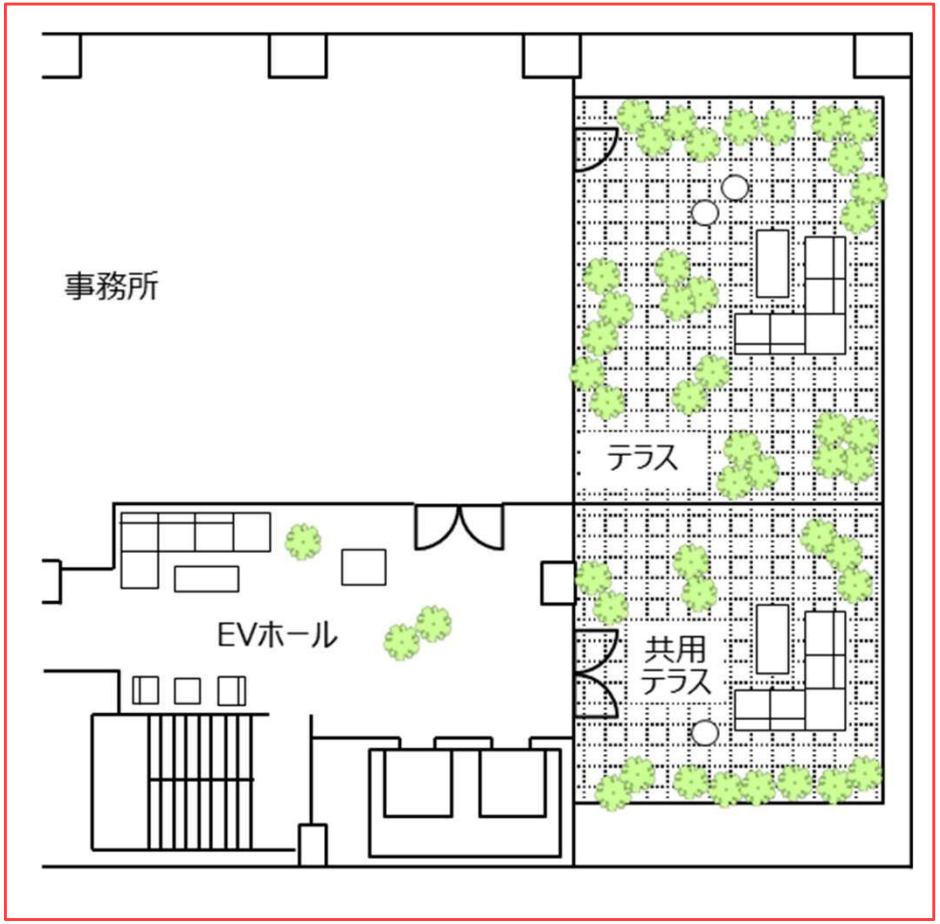
イメージ図

改修の顔となる1階共用ラウンジ・テラスおよび5階テラスのイメージを以下記載する。

【1階共用ラウンジ・テラスイメージ】



【5階テラスイメージ】



7 リーシングの内容

周辺賃料相場

非公開

賃料設定の考え方

「周辺の築浅物件」もしくは「築古ではあるが適切にRNされ築浅同等の賃料が見込める物件」と同程度かそれ以上で設定。

8 相続等将来の不動産管理の考え

■ **人手不足に対応する管理の省人化**

＜BM会社との早期連携＞

改修にあたり、**計画段階からBM会社（大成有楽不動産）と協業・連携**することで、**維持管理の合理化・効率化（省人化）を検討中**。これにより、建物管理業務における人手不足問題解消の糸口として、解決策のモデルケースになり得ることを目指す。

9 外部委員の評価コメント

■ 建替えではなくストック活用を選択し、安全安心を目的としたレジリエンスの確保に加え、テナントの快 適性・生産性といった社会課題や不動産価値向上も意識したプロジェクトであり、緊急性の高い修繕 項目、オフィスとしての魅力づけ、省エネ改修と課題別に詳細プランの検討ができている。

■ 老朽化した設備(空調・照明・給水排水)、外壁・防水の劣化、トイレ・共用部の陳腐化は中小ビルに 普遍的なものであり、明るさセンサーや空調の高効率化、ラウンジの設置、テラスの活用、交流コーナ ーなど、再現性の高い施策が採用されており、他の事業者にも参考になる。

事業分類： 改修提案 既改修事例

プロジェクト名
U square 高田馬場

事業者名
株式会社エー・ディー・ワークス

1 ビルの概要

敷地面積	149.93㎡
建築面積	111.0㎡
延床面積	627.33㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上5階、地下1階
竣工年	1996年7月
改修年/改修予定年	2022年
用途	事務所
環境認証の取得	LEED O＋M GOLD　取得





2 周辺状況

高田馬場は、新宿や池袋などの大型ハブ駅の中間に位置し、スタートアップや中小企業がひしめく街である。

雑居ビルは、コンパクトで賃料が低い一方、労働環境としての魅力は低く、これから成長したい企業にとっては**採用面において大きなハンデ**になってしまう。スタートアップ、中小企業にとって、オフィスは企業の成長を左右する重要な要素であるものの、高田馬場駅周辺は雑居ビルが多い状況だった。

そこで、当社は高田馬場で取得した全空物件を個人事業主からスタートアップ企業までが快適に利用でき、事業の成長を後押しできるようなオフィスを作ることにした。セットアップオフィスは、什器の持ち込みや工事が不要なため、契約したその日から快適な場で働くことができる。同様に、退去時も什器等の持ち出しや処分が不要なため、企業成長に合わせて入退去しやすく、成長を目指す企業にとって非常に利用しやすいオフィスのスタイルとなっている。

高田馬場を拠点とする「これから飛躍したい企業」をサポートできるようなオフィスとして、フレキシブル・セットアップオフィスの「U square 高田馬場」は生まれ変わった。

3 バリューアップ改修を発意した動機・問題意識

改修を行わない築古オフィスビルは、利用者の労働環境も悪くなり、それにより収益性も下がり、オーナーにとっても社会にとっても価値の低いものになってしまう。

建て替えるのではなく、活かせる部分は残しながら、利用者、地域社会にとっても、オーナーにとっても価値の高いビルへとアップデートすることを目指した。

4 設定した社会課題

【自然災害等への備え】
【適切な維持管理】

排煙規定や避難規定への不適合や劣化した防水を改善し、自然災害や火災への備えを強化した。

また、給水ポンプやキュービクルの不具合も是正し、改修後も建物の適切な維持管理を実施している。

【健康・安全な暮らし・働き方の実現】
【快適で利便性の高い環境（ウェルネス）】
【人材活躍と生産性】

環境性能は**LEED O＋M GOLD評価**。

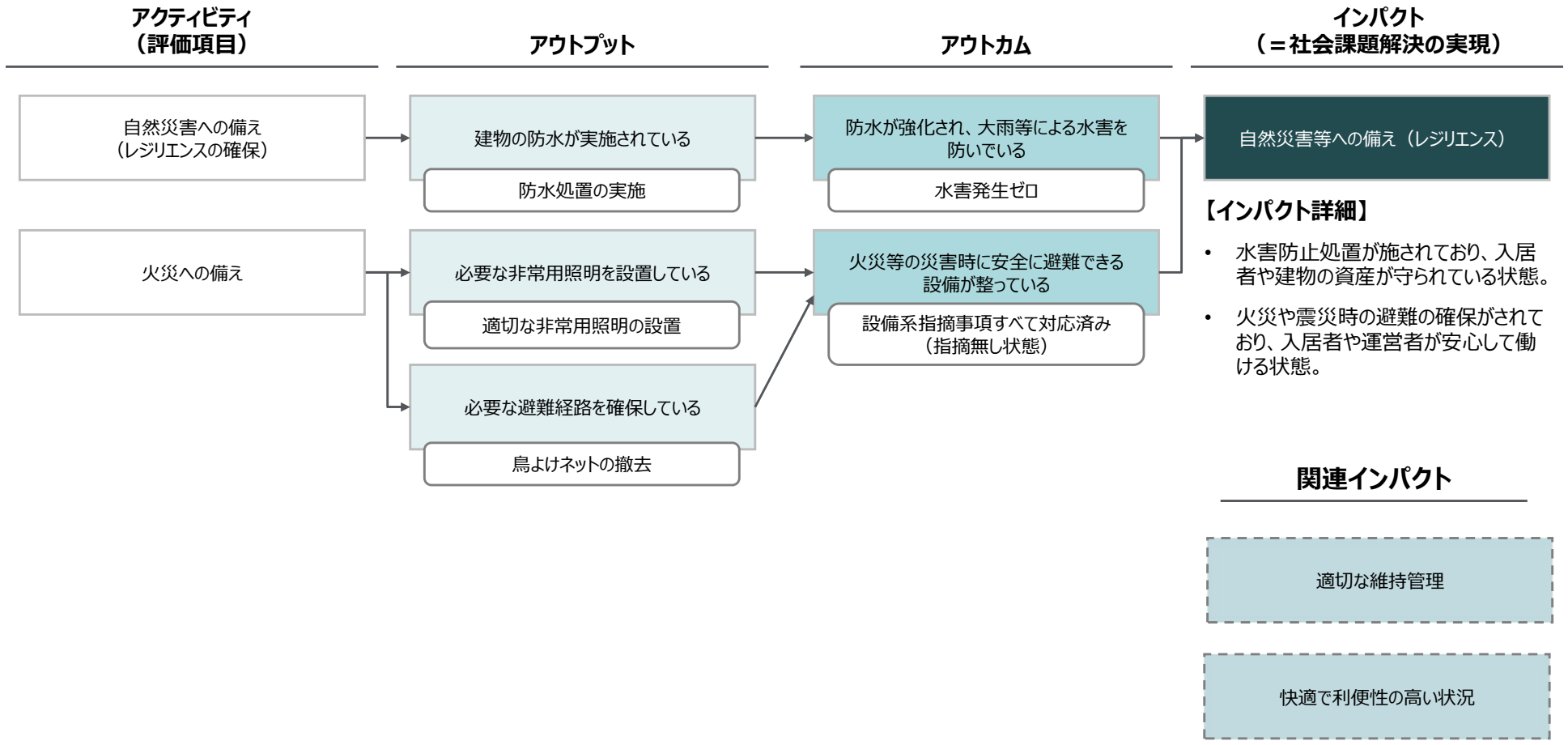
1Fはリフレッシュスペースとしても利用できるようにし、セットアップオフィスには新規家具や個人ブースを設置することで、コンパクトながら快適に働ける設計にした。

【コミュニティの形成】
【地域の魅力・文化の形成・活性化】

コミュニティマネージャーを置き、テナント同士の交流の場を定期的に開催。

高田馬場の国際的な地域文化により、これまで月額会員として海外からのワーケーション利用者も6名迎え入れた。

5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル

アクティビティ（評価項目）	アウトプット	アウトカム	インパクト（＝社会課題解決の実現）
心身共に良好な状態の実現	外構の植栽レイアウト変更と屋内への植栽設置 適切な植栽の配置	自然光を取り入れつつ、植物に触れる環境で入居者が働けている LEED O＋M GOLD適合の快適な屋内環境の確保	快適で利便性の高い環境（ウェルネス）
関連インパクト 健康・安全な暮らし・働き方の実現	換気性能を測定し、LEED基準に適した性能に施工 換気性能の向上	充分な換気がされている環境で入居者が働けている LEED O＋M GOLD適合の快適な空気環境の確保	
適切な維持管理	屋内禁煙を利用規約に規定 分煙規定を設定	快適な屋内空気環境が保持されている LEED O+M GOLD適合の快適な空気環境の確保	

【インパクト詳細】

- 植栽の配置により快適なワークスペースとなっている。
- 十分な換気と禁煙規定により空気環境が快適に保たれている。

※LEED O＋M GOLDの適合基準については、10.自由記述を参照

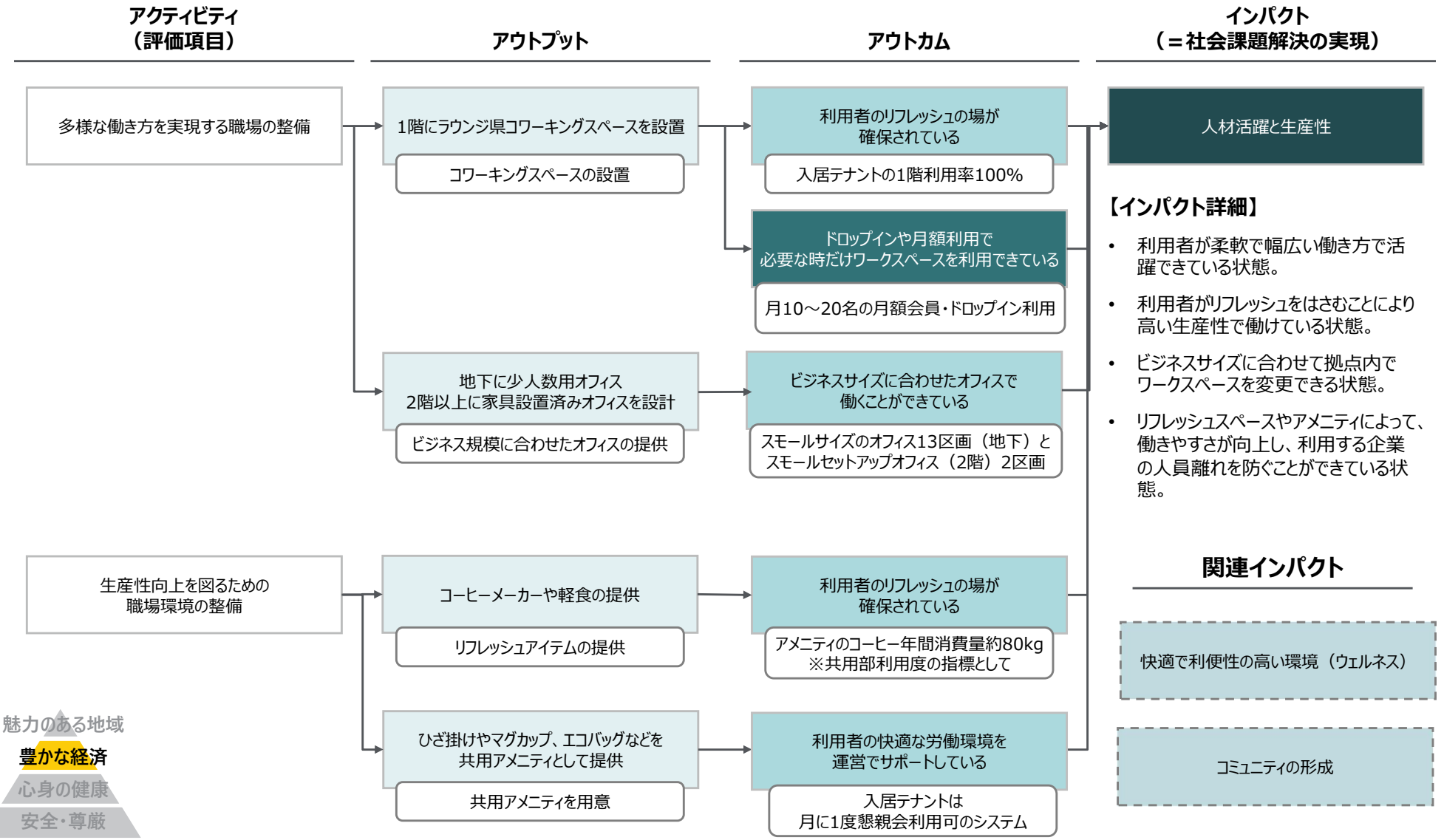
アクティビティ（評価項目）	アウトプット	アウトカム	インパクト（＝社会課題解決の実現）
地域のまちづくりへの貢献	空きビルをフレキシブルオフィスに転用 物件の利用方法の変更	ベンチャー企業や近隣の学生などエリアに根付く施設として利用されている 1階貸し切り利用　11組/月	（地域の魅力・文化の形成・活性化）
関連インパクト コミュニティの形成	入居者・利用者や運営メンバーの交流会を開催 交流会の開催	様々な境遇の方の間でコミュニケーションが生まれている状態 運営開始以降交流会5回開催 インターン学生 7名雇用 海外利用者6組	

【インパクト詳細】

- 空きビルとなった建物がドロップインなどで誰もが利用できるオープンな施設として再生し、エリア活性化につながった。
- 運営により、利用者同士のコミュニケーションがはかられている。



5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



6 改修の内容

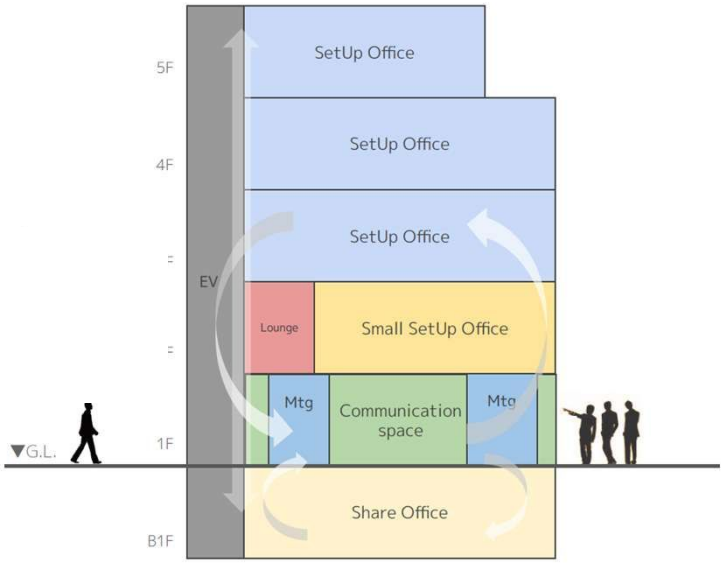
コンセプト

1棟ビルプロジェクトである長所を最大限活かし、**使う人々が物理的にビル内を循環し互いを知るきっかけを生み出す**。

そのため、1Fに**コミュニケーションスペース**を配置し、出退勤時に立ち寄りやすくした。また、1Fに**個室の会議室**を配置し、来客などで使用する際は半強制的に1Fへ移動することで、他の入居者とも顔を合わせたり、色々な情報を得ることが出来る。イベントを実施する際も1Fを使用することで、外の歩行者からも目に止まり間接的なPRに寄与する。

2Fのスモールセットアップには**共有Lounge**を併設し、1Fと同等の価値及び実用ニーズの高いBoothを用意。

当初は一般的なセットアップオフィス仕様で検討していたが、利用者同士の交流や新たな発見が生まれる空間を目指して、1・2階の仕様をコミュニケーションやつながりを重視した設計へと大胆に工夫した。



工事期間

- トータルプロジェクト期間：2年間
- 工事実施期間：約3ヵ月

工事工程

- 2021年10月
  設計コンペ実施
- 2021年10月～2021年12月
  コンセプト・企画・デザイン設計
- 2021年12月～2022年1月
  物件調査・見積もり精査
- 2022年2月～2022年5月
  内装・外装工事実施、家具設置、リーシング順次開始
- 2022年6月
  屋内環境測定開始
- 2022年7月
  フレキシブルオフィス運営開始
- 2023年6月
  年間環境測定データ提出完了
- 2023年10月
  LEED® O＋M GOLD取得

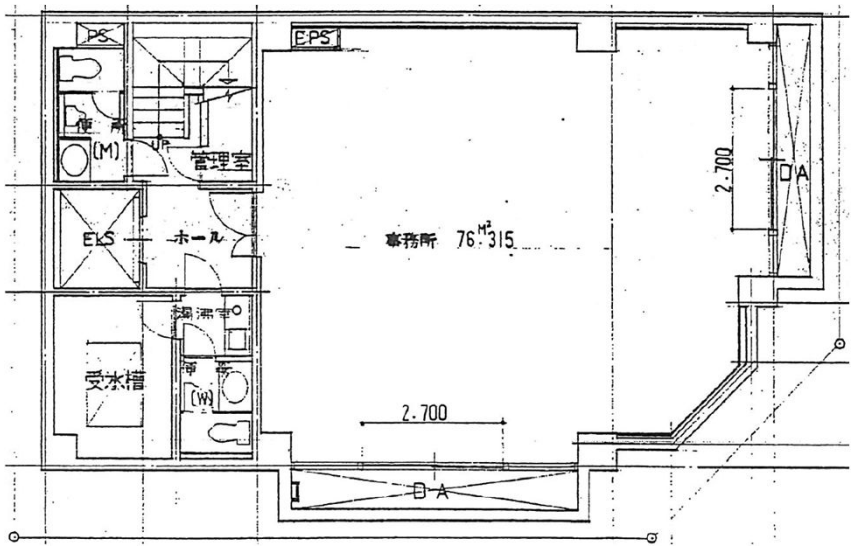
U square 高田馬場（東京都新宿区）

平面図

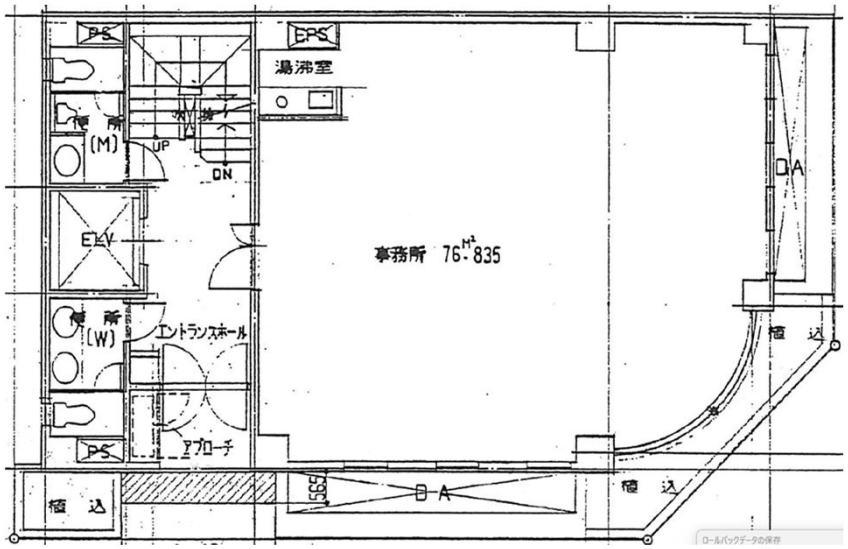
一般的なオフィス仕様からラウンジ付きスモールセットアップオフィスやコミュニケーションスペース等へ改修。

改修前

B1階（一般的なオフィス仕様）

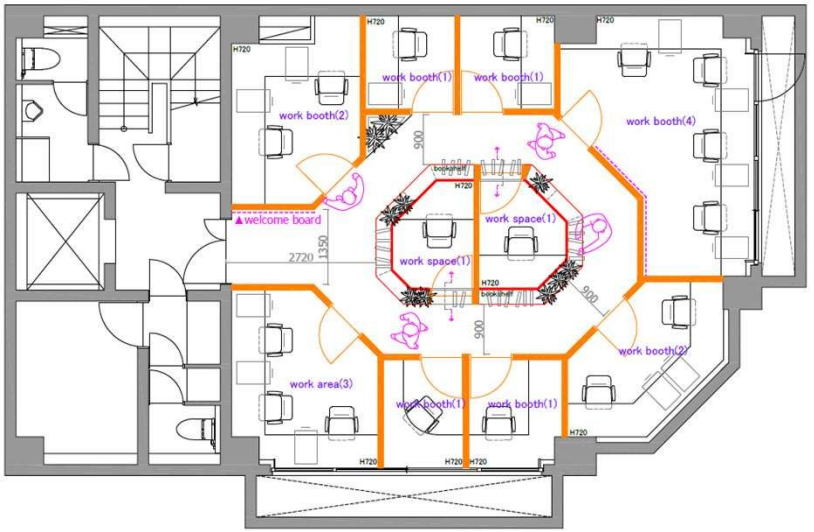


1階（一般的なオフィス仕様）

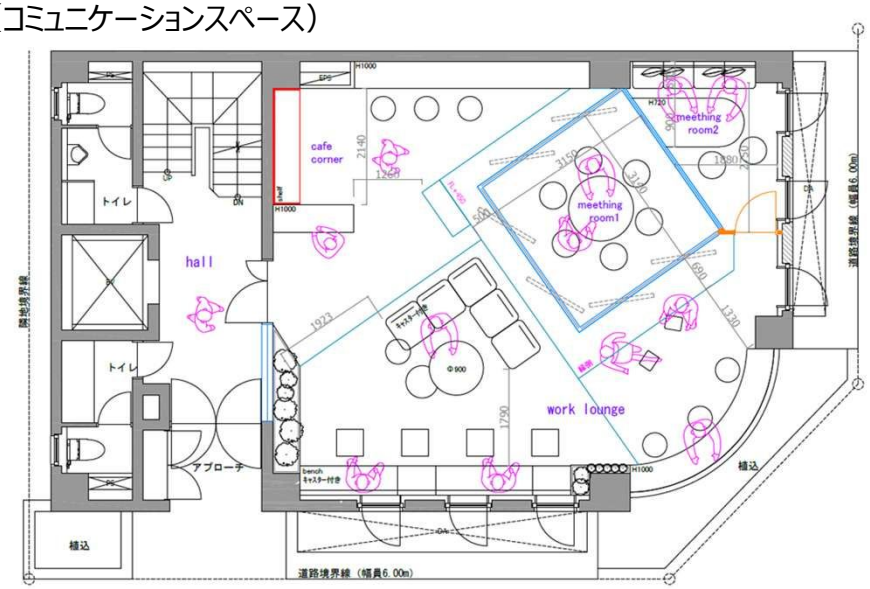


改修後

B1階（シェアオフィス）



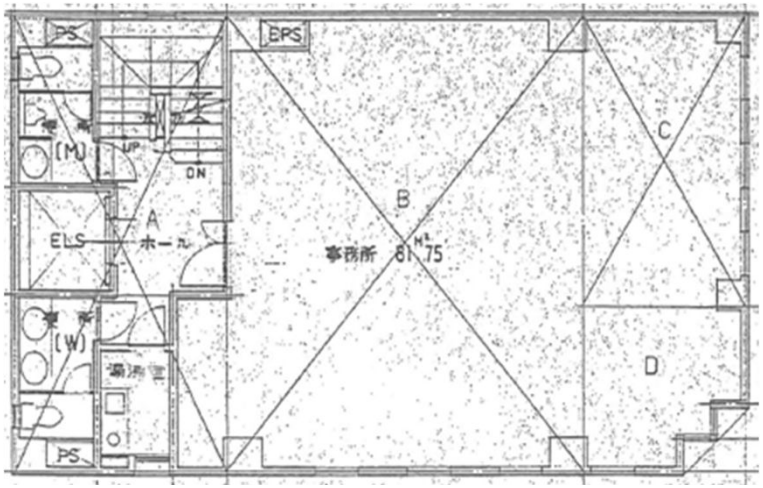
1階（コミュニケーションスペース）



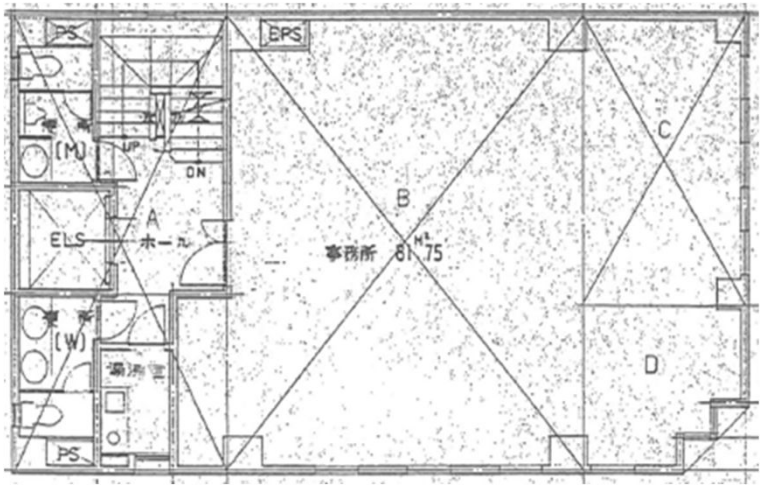
平面図

改修前

2階（一般的なオフィス仕様）

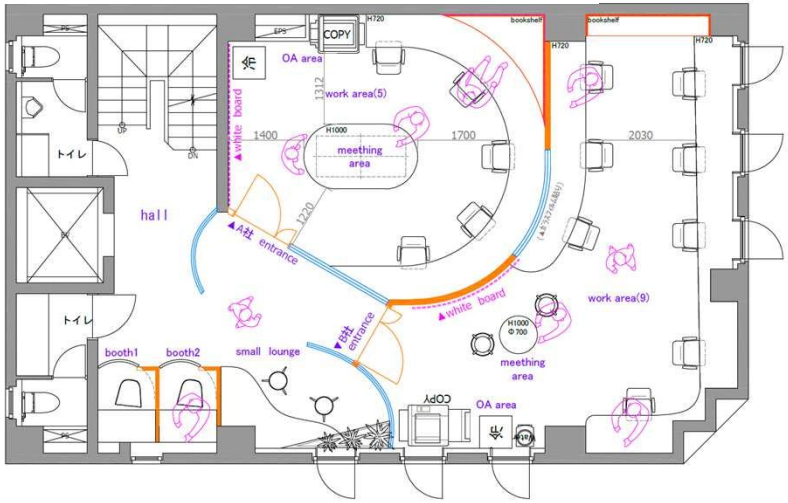


3階（一般的なオフィス仕様）

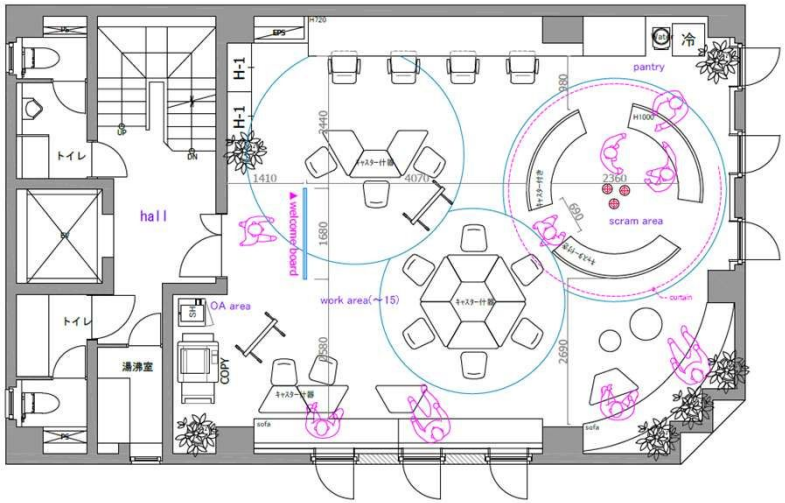


改修後

2階（ラウンジ付きスモールセットアップオフィス）



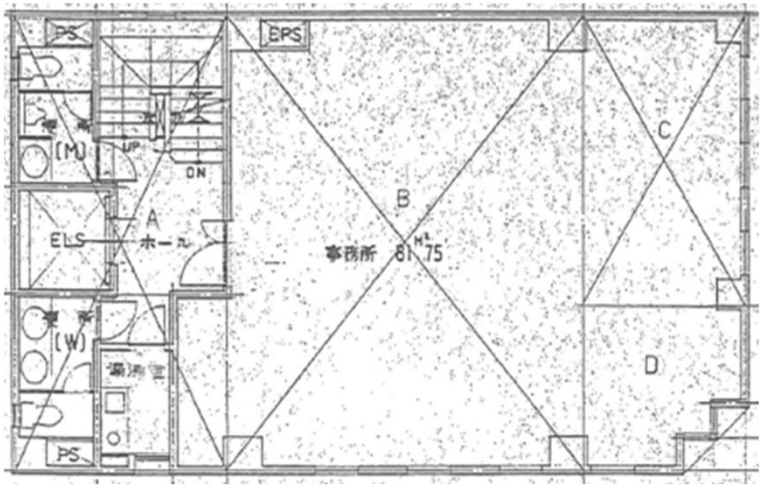
3階（セットアップオフィス）



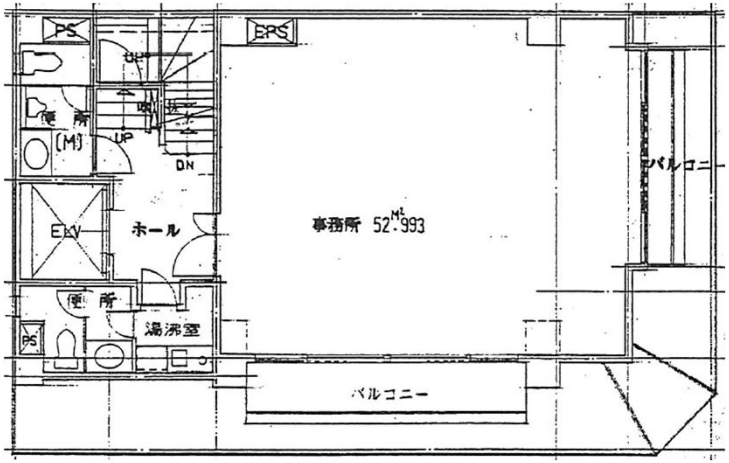
平面図

改修前

4階（一般的なオフィス仕様）

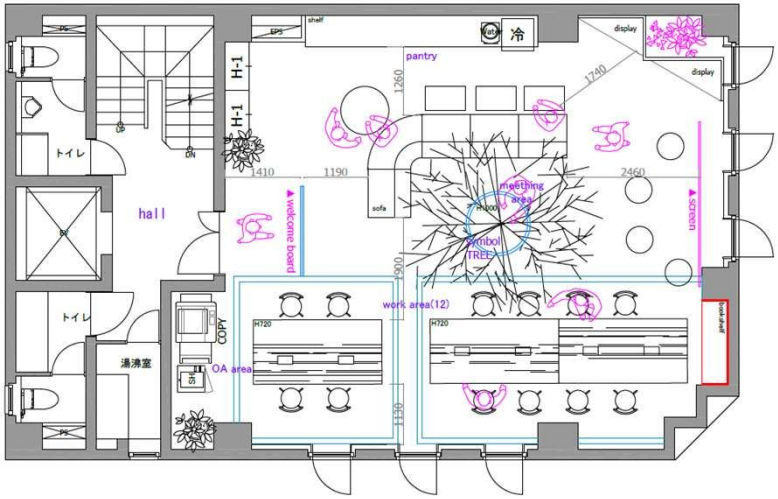


5階（一般的なオフィス仕様）

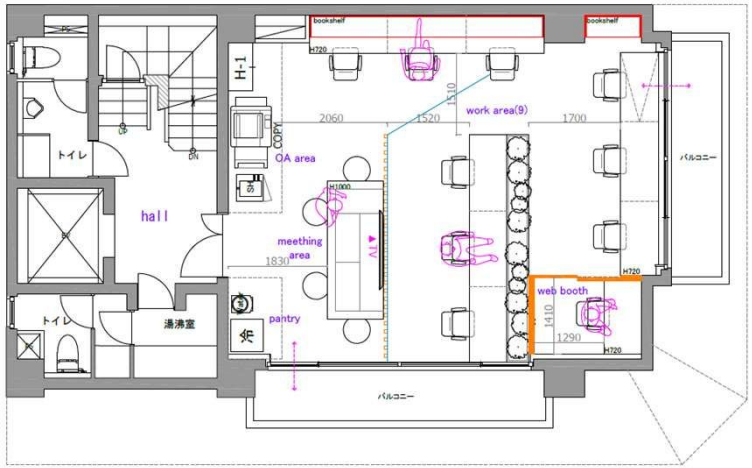


改修後

4階（セットアップオフィス）



5階（セットアップオフィス）



U square 高田馬場（東京都新宿区）

完成写真



B1階　シェアオフィス



1階　コミュニケーションスペース



2階　ラウンジ



2階　スモールセットアップオフィス

完成写真



3階　セットアップオフィス



4階　セットアップオフィス



5階　セットアップオフィス

7 リーシングの内容

周辺賃料相場

同程度の築年数の通常仕様オフィスで坪13,000～15,000円（2021年時点、当社調べ）

賃料設定の考え方

高田馬場駅周辺ながら、新宿や恵比寿などの一等地のオフィス賃料と相違ない設定を目指した。

入居テナントの属性

事務所

募集賃料

2F（A）・4F：27,000円/坪　その他の区画：26,000円/坪

成約賃料

募集賃料の通り

工事費等の回収期間の見込み

売却益を含まず約7年半。

リーシング時の工夫

- 1Fを、ドロップイン・月額利用者だけでなく**セットアップオフィス利用テナントも共用利用可能にする**ことにより、付加価値による坪単価の引き上げを目指した。
- 駅徒歩３分という良好なアクセスを打ち出し、テナント誘致を推進。
- 改修工事により新築同様の内装とし、築年数に関わらない賃料設定を実現した。
- 2023年11月にLEEDの認証が下りてから、募集賃料を1,000円/坪上げている。

8 相続等将来の不動産管理の考え

現状は、自社保有・自社運営物件として保有中。

9 外部委員の評価コメント

- 学生やベンチャー企業が多い地域特性を踏まえ、ウェルビーイングや生産性向上だけでなく、コワーキングスペースのドロップイン利用、入居者を含めた交流会の定期開催など、地域に開かれたオフィスとして、地域活性化やコミュニティの形成に寄与しようとする点は評価できる。
- グリーンビル認証（LEED O+M Gold）を取得し、環境性能等の高さを示している点は評価できる。
- 利用者満足度等アウトカム指標の設定や社会的インパクトの継続的な測定が期待される。

10 自由記述

LEED O＋M 取得の基準について

LEED取得の必須要件として、満たさなくてはならない環境性能要素がある。

1. 要件を満たす、暖房・冷房・湿度制御・照明・安全・ビルオートメーション制御システムついての運用計画がある。
2. 上記の各システム説明書の提出。
3. オペレーションの流れを提出。
4. 各システムの予防保全のスケジュールを文書化。
5. ASHRAE レベル I ウォークスルー評価の要件を満たすエネルギー監査を実施。

LEEDは必須要件並びにクレジット（加点）を獲得し、一定の基準点を満たすことでランクが決定する。

U square 高田馬場は73ポイントであったためGOLD基準となった。

- プラチナ: 80ポイント以上
- ゴールド: 60～79ポイント
- シルバー: 50～59ポイント
- 標準認証 (Certified): 40～49ポイント

LEED O＋Mを取得しているということは、上記の要件を満たし、快適に過ごすための十分な設備とそのメンテナンスがあり、実態としても充分であるということを表す。

（ランクについてはその他にも立地や使用する消耗品、マニュアル作成など、複合的に評価される。）

以下、照明・空気質についての当建物の性能について抜粋します。

【換気設備】

建物の換気は、全館機械換気されています。換気量の合計は以下の通りです。

- 運用風量: 3841CMH（6.0 CMH/m2）
- 消費電力: 646.5W

【照明】

LED照明を設置しています。総照明電力は以下の通りです。

- 2.81kW（4.39W/m2）

関連プレスリリース

- エー・ディー・ワークス、「U square 高田馬場」にてグリーンビルディング認証LEED「ゴールド」を取得
- エー・ディー・ワークスの「U square 高田馬場」GBJシンポジウム2024内LEEDプラークセレモニーにて表彰～中古物件の性能向上への取り組みが評価～
- エー・ディー・ワークス、千葉銀行と「ちばぎんＳＤＧｓリーダーズローン（グリーンローン型）」契約を締結



▲LEEDプラークセレモニーに登壇する当社社員

事業分類： 改修提案 既改修事例

プロジェクト名
Wビル バリューアップ事業

事業者名
株式会社丹青社

1 ビルの概要

敷地面積	96.91㎡
建築面積	81.96㎡
延床面積	654.87㎡
構造	SRC造
階数	地上8階
竣工年	1972年
改修年	2024年2月
用途	事務所、店舗
環境認証の取得	取得予定なし



2 周辺状況

本物件が位置する日本橋問屋街地区は、繊維・日用品等の卸売業を中心とした商業機能が集積してきた地区であり、細街路沿いに中小規模の建築物が連続して立地する市街地が形成されている。

当地区は多様な業務・商業活動が混在する都市型の複合市街地である一方、築年数の経過した建築物が多く存在していることが整理されている。

また、地区の安全性を確保するため、建築物の耐震性や不燃化に配慮し防災性の向上を図ることが示されている。

加えて、卸売・小売等の商業機能を維持しつつ、新たな用途や働き方を受け入れることで、**地区としての商業活動とにぎわいを継承していく**ことが地区の目標像として掲げられている。

(出典：東京都中央区都市計画地区計画の変更（素案）「日本橋問屋街地区計画」)

3 バリューアップ改修を発意した動機・問題意識

1. 築50年以上が経過し、設備・内装の老朽化が進行していた。
2. 設備の更新等、大規模な修繕の履歴が無く、周辺の同条件の物件と比較して競争力が低下。
3. 耐震性に課題があり、入居企業のBCP（事業継続計画）上の不安要素となっていた。
4. 共用部や専有部の仕様が時代に合わず、スタートアップや小規模事業者が求める柔軟性・デザイン性・利便性を満たしていなかった。
5. 建て替えではなく既存躯体を活かした改修により、都市ストックを継続利用できる可能性があった。

4 設定した社会課題

都市の安全性の確保

築年数の経過した中小規模建築物が多い地区において、耐震性能に配した改修を通じて、建築物の安全性を確保する取り組みが求められている。

小規模事業者が利用しやすい働く空間の供給

当地区では、既存建築物の老朽化により、執務・打合せ・来客対応など、現代的な業務活動に対応した空間が十分に確保されていない状況がある。

小規模事業者でも利用可能な、初期整備負担を抑えたオフィス空間を整備することは、地区における多様な事業活動の継続に寄与する。

既存建築物の機能更新と環境性能の段階的向上

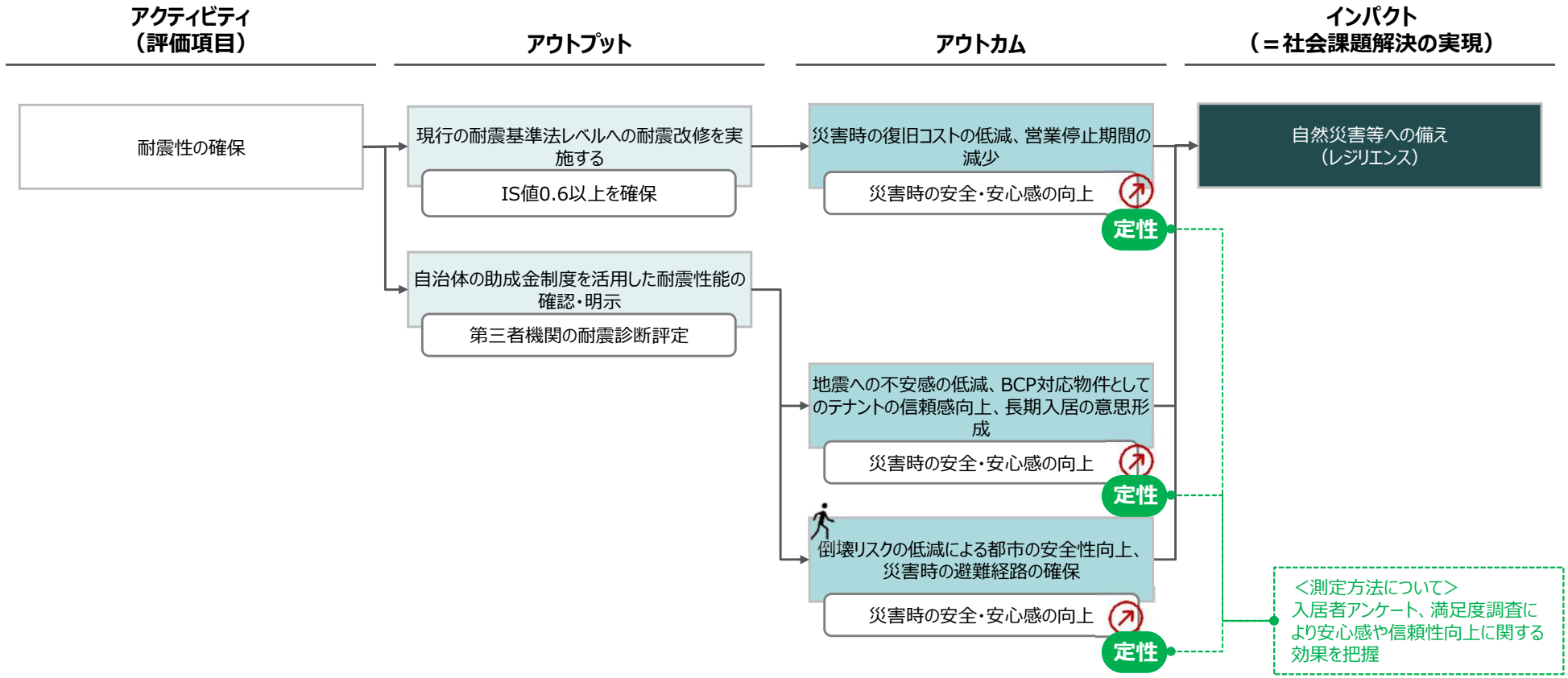
既存ストックを活かしながら、照明・空調設備等の更新や日常のエネルギー消費に配慮した空間改善を進めることで、**過度な建替えを伴わない持続的な建築ストック更新を図る**ことができる。

地区の多様性と事業活動の新陳代謝の確保

当地区における事業活動は、中小規模の建築ストックを基盤として形成されている。

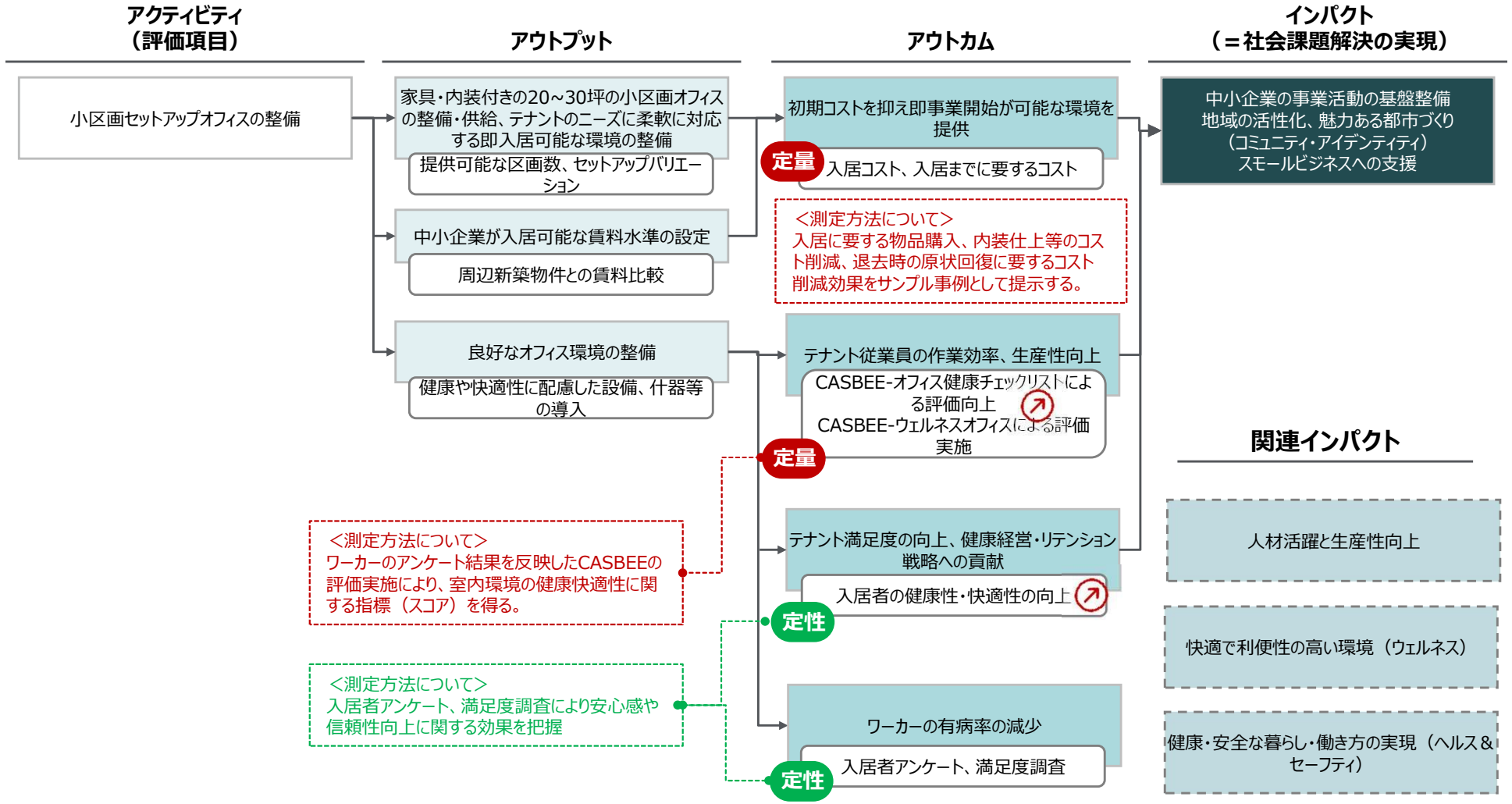
既存建築物を改修し、事業者が入れ替わりながら活用できる状態を維持することは、地区としての継続的な活力の確保につながる。

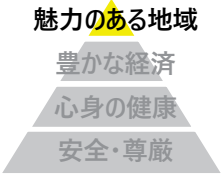
5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



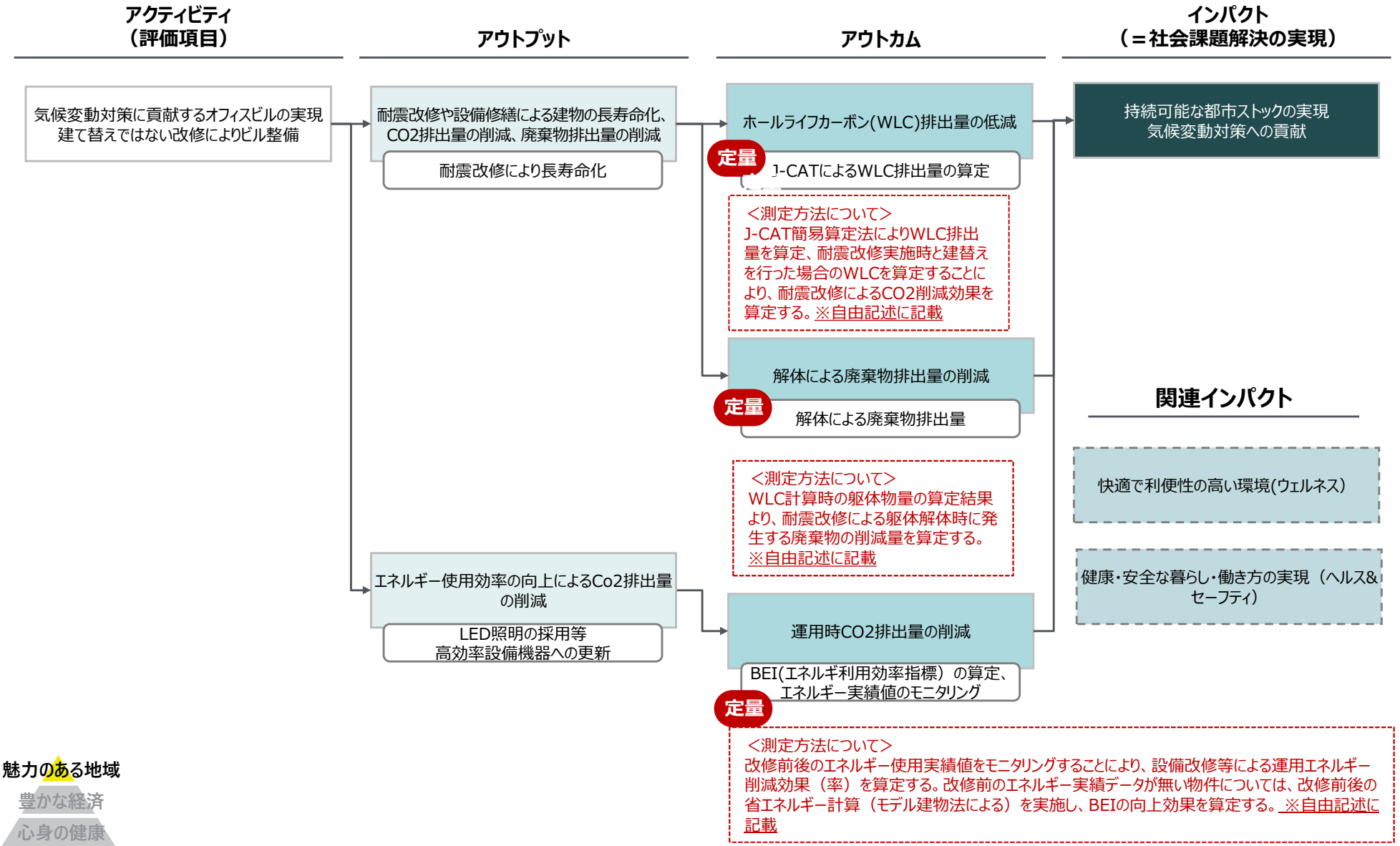
魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル

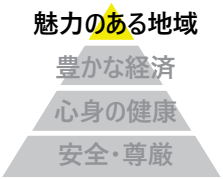




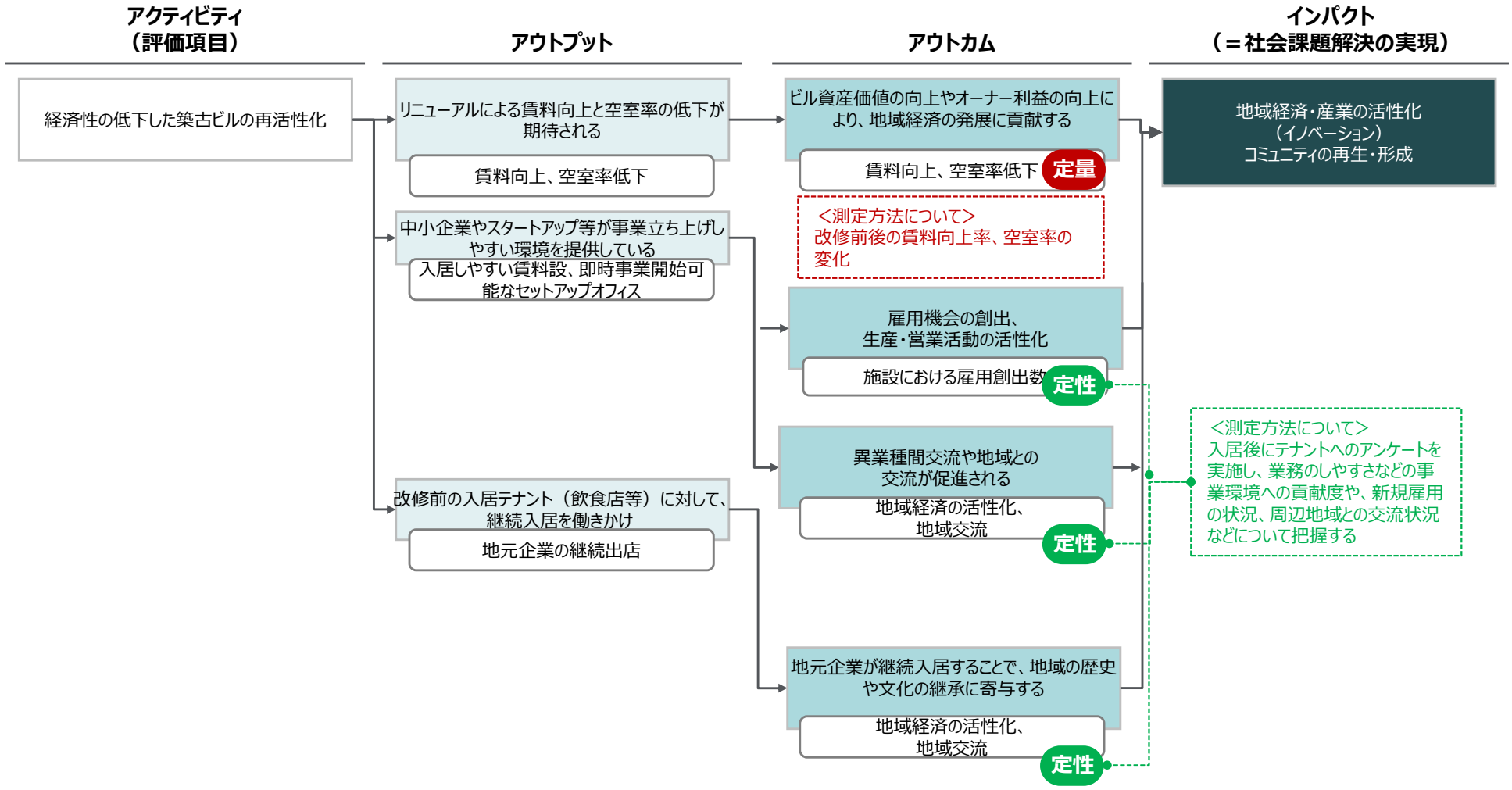
5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



魅力のある地域



5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

6 改修の内容

コンセプト

ビルを100年使う

老朽化によって価値が失われつつあった中小ビルを、再生・再編集・再定義することで、100年使える都市資産として再設計。建物の物理的寿命だけでなく、社会的寿命（使われ続ける理由）を延ばすことを目指した。

改修内容

- ターゲットを「20坪～30坪のセットアップオフィスを求める小規模事業者」に明確化し、**区画ごとにデザイン・什器付きで整備する**ことで入居コストが抑制され、迅速な事業開始を可能にした。
- 共用部にはシンプルかつ印象的なサイン計画・照明設計を施し、**来訪者・テナント双方に対する視認性と印象価値の向上**を図った。
- 空調入替・LED照明の導入により、エネルギー使用効率が改善され、CO2排出量を削減した。
- 階段室などの共用部を含む、内外装のデザインを施し、「築古感」を払拭することで、入居者の快適性と働きやすさが向上するような「選ばれるオフィス」への転換を図った。
- **耐震補強を実施し、IS値0.6以上を確保する**ことで、建物の安全性・資産性・継続使用性の大幅な向上を図った。
- 中央区の「建築物耐震改修助成金事業」等を活用し、官民連携による都市資産の再生モデルとしての価値を創出した。

改修の体制

項目	担当者	役割内容
事業者（企画・推進・資金調達）	株式会社丹青社	改修事業全体の企画立案・進行管理、資金調達、事業収支計画の策定、テナントリーシング戦略の立案、社会課題設定およびESG文脈での事業構築。
建築設計（構造・設備含む）	株式会社渡邉明弘建築設計事務所	建築設計、構造設計、電気・機械設備設計、および設計監理業務を実施。耐震補強設計も担当し、既存建物の性能向上に寄与。
意匠設計（内装）	株式会社丹青社	オフィス内装・共用部に関する意匠設計を担当。什器計画やサイン・照明設計を通じて、視認性・体感価値の向上を実現。
施工	株式会社辰	建築・設備工事の施工を担当。改修内容に応じた工程・品質・コスト管理を実施し、安全で高品質な施工を確保。
仲介・テナント誘致支援	不動産仲介会社と連携	改修計画の早期段階から連携し、ターゲットテナント像の明確化と募集条件の設計、成約に向けた営業活動を支援。

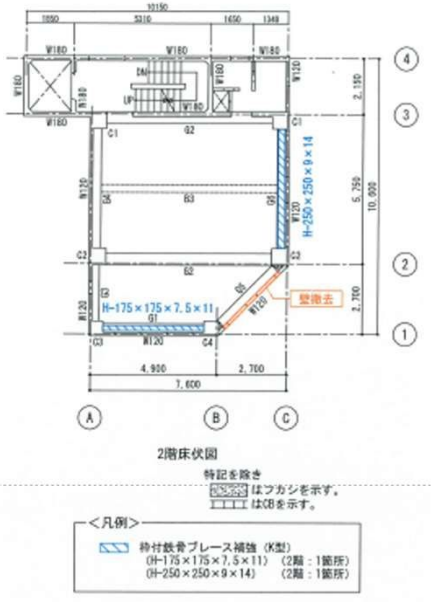
工事期間

1. 物件取得：2021年11月
2. 改修計画期間：
   調査企画2021年12月～2022年4月
   設計期間2022年5月～2023年1月
3. 移転交渉期間：2022年6月～2022年11月
4. 改修工事期間：2023年2月～2024年3月
5. リーシング期間：2024年4月～2024年9月

Wビル（東京都中央区）

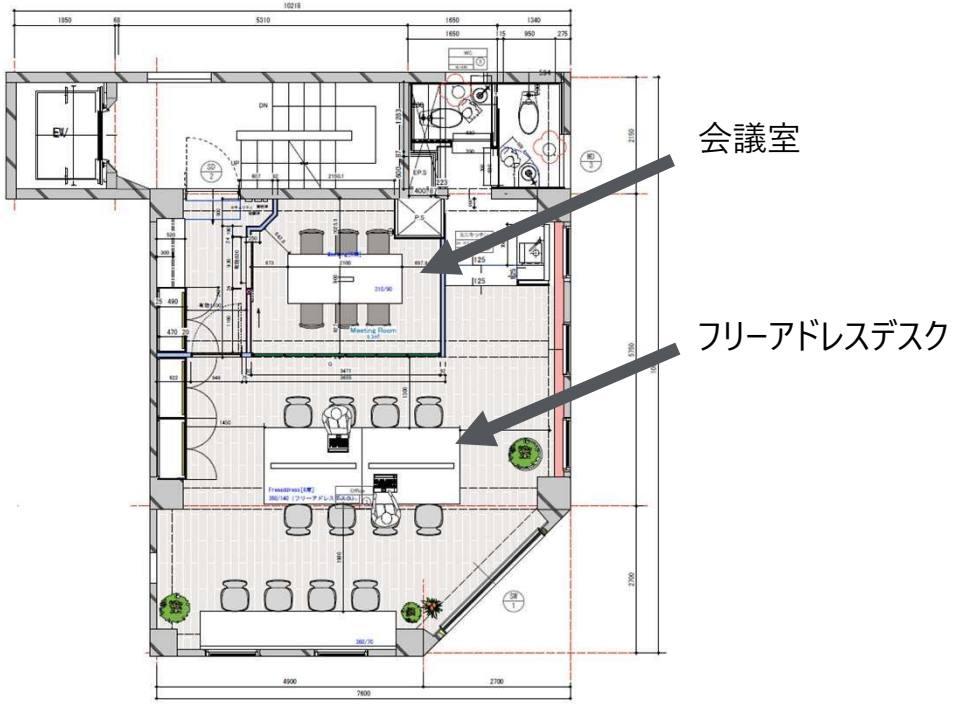
耐震補強工事

耐震補強工事：1階_開口閉塞及び壁面増し打ち、2～6階_鉄骨ブレース設置（青）、2～8階_隅切り部開口
*以下は2階部分の図面である。オレンジ色の壁は撤去



セットアップ工事

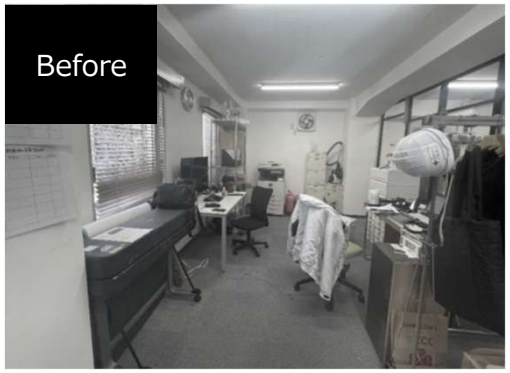
約20坪程の小区画で、執務・ミーティング・来客を完結できる機能を標準搭載。初期費用を抑えつつ、事業開始までの期間を短縮できる構成とした。

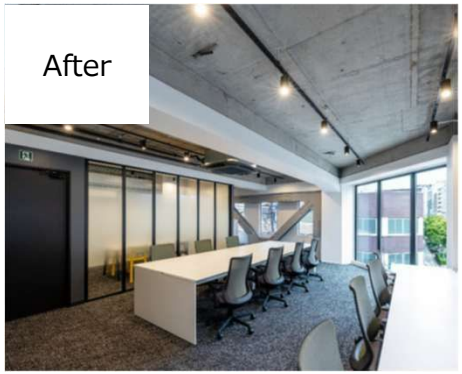


改修の内容（写真）









7 リーシングの内容

周辺賃料相場

約21,000～25,000円程／坪

※近隣競合物件（家具付きセットアップオフィス）

賃料設定の考え方

家具付きセットアップとすることで賃料単価を上げつつ、近隣競合物件価格を参考としている。

入居テナントの属性

店舗（洋菓子製造）、事務所（人材派遣・コンサルティング・システム開発・施設運営監理）

募集賃料

約22,000円／坪

成約賃料

約22,000円／坪

工事費等の回収期間の見込み

10年程度

リーシング時の工夫

① **ターゲットを明確化**

20～30坪帯のオフィスにおいて、初期費用を抑えつつブランドイメージを確保したいスタートアップ、士業、地方企業の東京拠点、成長途上の中小企業を主要ターゲットに設定した。

② **初期費用負担とランニングコストの最適化**

家具付きセットアップ・原状回復負担の軽減などにより、移転に伴う初期投資を抑制し、事業開始までのスピードと経営負担の軽減を実現した。

③ **内装・デザインにおけるブランド価値向上**

共用部・貸室ともに、来客対応を前提としたデザインを行い、「企業としての印象が良い」「クライアントを招きやすい」といった評価につながった。

④ **内覧時に実利用イメージが湧く環境整備**

内覧開始時点から家具付きで見学できる状態とし、レイアウト検討の不安や什器調達の手間を解消することで、「意思決定のスピード」と「入居後の事業立ち上げのしやすさ」を訴求した。

8 相続等将来の不動産管理の考え

本件は「自社取得 → 改修 → 長期運用または適切なタイミングでの循環」を前提とした事業モデルであり、相続を前提とした所有ではない。

築古ビルを建替えずに再生し、ストックとして市場に循環させることで、地域の都市資産の持続性向上に寄与することを目的としている。

9 外部委員の評価コメント

- 旧耐震の築古ビルの耐震改修と合わせ、省エネ改修、セットアップ付きの小区画オフィスの供給によるスタートアップ支援など、様々な社会課題に対応した取組となっている。
- 社会的インパクトに係るロジックモデルが適切に作成されており、アクティビティとインパクトの因果関係が明瞭である点は評価できる。インパクトをモニタリングするための定量的な指標の設定や継続的な測定が期待される。
- 都内でも必ずしも一等地ではないエリア、築古、小規模ビルのバリューアップであり汎用性が高い。

10 自由記述

■ ホールライフカーボン（WLC）の算定方法と算定結果について

算定目的

建物の耐震改修によるCO2削減効果を算定するため、耐震改修を行い長寿命化を図った場合と、建物を解体し更新した場合の建物のライフサイクル全体における温室効果ガス排出量（ホールライフカーボン; Whole Lifecycle Carbon Equivalent GHG）を比較し、その削減効果を求める。

使用ツール

使用ツールは、ゼロカーボンビル推進会議で開発された「建築物ホールライフカーボン算定ツール（J-CAT）」（ver2.2）を使用した。また、算定方法についてはJ-CATにおける簡易算定法を利用した。

入力データの算定根拠

各物件の竣工時の図面及び耐震改修の実施した際の図面・積算情報から、簡易算定法の入力に必要となる建物の躯体に関する物量（コンクリート、鉄骨、鉄筋等の重量・容積）を算定した。

空調冷媒ガスの使用量については改修時の図面情報から冷媒充填量を算定した。ただし冷媒の種類による算定への影響を除外するため、改修前・改修後とも同種、同量が使用されているものとした。

運用時のエネルギー消費量については、改修前・改修後の電気・ガス・上水使用実績データがあるため、これに基づき稼働率100%した場合の年間エネルギー使用量を推計の上、入力した。廃棄物発生量については実績値が無いため、J-CATのマニュアルより用途別の参考値を使用した（改修前後で同じ値を使用）。

評価期間と建替終期に関する設定

ホールライフカーボンの算定期間は100年間として、①竣工後50年後に建替え（建物を全て除却し同仕様の建物を新築する）した場合と、②竣工後50年後に現行の建築基準法に適合する耐震改修を行い100年間使用した場合のWLC排出量（GHGガス排出量）をそれぞれ算出した。

①竣工後50年後に建替する場合の設定

評価期間100年、建替周期50年とした場合の算定結果を基本とするが、J-CATでは建物を解体し再築（新築）する場合の資材製造や、施工、解体に関するGHGは算出できないため、建物寿命50年（評価期間50年、更新周期50年とし建替しない）とした場合のWLCを算定し、建築に関する資材製造・施工・解体に関する値として用いた。

上記以外の設備関連（電気・空調・衛生・搬送・フロン漏洩）や共通費分・維持保全に関するWLCについては、建物の建替を行わない場合でも設備更新や修繕が発生するものと考え、評価期間100年、建替周期50年とした場合の値をそのまま用いた。

②竣工後50年後に耐震改修する場合の設定

評価期間100年、建替周期100年とした場合の算定結果を基本とするが、築後50年後に耐震改修を行うという時間的な効果が反映されないため、評価期間100年、建替周期50年とした場合の値との平均値を、建築（資材製造・施工）及び使用に係わる値として用いた。

上記以外の設備関連（電気・空調・衛生・搬送・フロン漏洩）や共通費分・維持保全に関するWLCについては、①と同様に建物の建替を行わない場合でも設備更新や修繕が発生するものと考え、評価期間100年、建替周期100年とした場合の値をそのまま用いた。

また、解体の値についても100年後に1回のみ解体が発生するため、評価期間100年、建替周期100年の値を用いた。てい

WLCの削減効果の算定方法

前項の①と②の算定結果の比較によりWLCの削減効果を算定した。また、アップフロントカーボン（WLCの定義のうち、A1～A5に含まれる資材製造及び施工段階に発生するCO2、但しフロン漏洩を除く）に関する削減効果も算定した。

算定結果

今回算定対象としたWビルの結果を下表に示す。

	WLC排出量	アップフロントカーボン排出量
①竣工後50年後に建替した場合	153.6（kg-CO2e/㎡年）	18.7（kg-CO2e/㎡年）
②竣工後50年後に耐震改修を行った場合	129.2（kg-CO2e/㎡年）	10.9（kg-CO2e/㎡年）
削減率	**15.9%**	**41.9%**

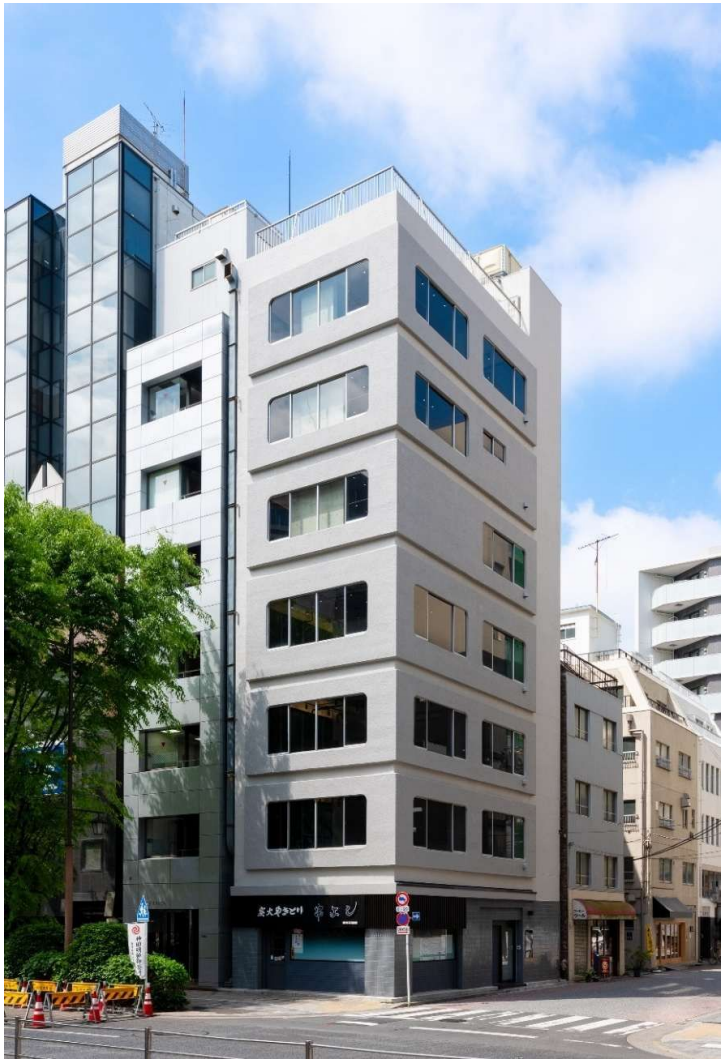
事業分類： 改修提案 既改修事例

プロジェクト名
Lビル バリューアップ事業

事業者名
株式会社丹青社

1 ビルの概要

敷地面積	79.60㎡
建築面積	68.41㎡
延床面積	538.72㎡
構造	SRC造、RC造
階数	地下1階付7階
竣工年	1973年
改修年	2025年3月
用途	事務所、店舗
環境認証の取得	取得予定なし



2 周辺状況

本物件が位置する日本橋問屋街地区は、繊維・日用品等の卸売業を中心とした商業機能が集積してきた地区であり、細街路沿いに中小規模の建築物が連続して立地する市街地が形成されている。

当地区は多様な業務・商業活動が混在する都市型の複合市街地である一方、築年数の経過した建築物が多く存在していることが整理されている。

また、地区の安全性を確保するため、建築物の耐震性や不燃化に配慮し防災性の向上を図ることが示されている。

加えて、卸売・小売等の商業機能を維持しつつ、新たな用途や働き方を受け入れることで、**地区としての商業活動とにぎわいを継承していく**ことが地区の目標像として掲げられている。

(出典：東京都中央区都市計画地区計画の変更（素案）「日本橋問屋街地区計画」)

3 バリューアップ改修を発意した動機・問題意識

1. 築50年以上が経過し、設備・内装の老朽化が進行していた。
2. 設備の更新等、大規模な修繕の履歴が無く、周辺の同条件の物件と比較して競争力が低下。
3. 耐震性に課題があり、入居企業のBCP（事業継続計画）上の不安要素となっていた。
4. 共用部や専有部の仕様が時代に合わず、スタートアップや小規模事業者が求める柔軟性・デザイン性・利便性を満たしていなかった。
5. 建て替えではなく既存躯体を活かした改修により、都市ストックを継続利用できる可能性があった。

4 設定した社会課題

都市の安全性の確保

築年数の経過した中小規模建築物が多い地区において、耐震性能に配した改修を通じて、建築物の安全性を確保する取り組みが求められている。

小規模事業者が利用しやすい働く空間の供給

当地区では、既存建築物の老朽化により、執務・打合せ・来客対応など、現代的な業務活動に対応した空間が十分に確保されていない状況がある。**小規模事業者でも利用可能な、初期整備負担を抑えたオフィス空間を整備する**ことは、地区における多様な事業活動の継続に寄与する。

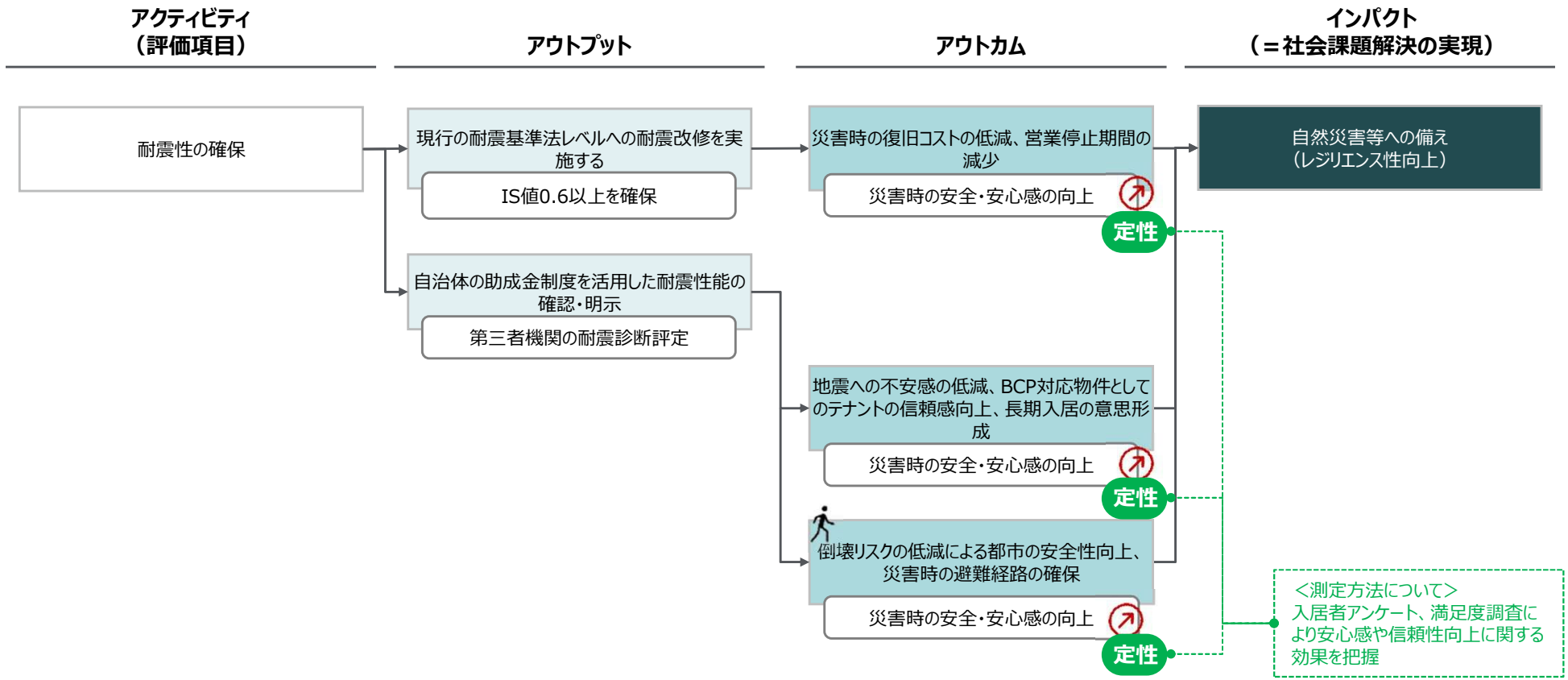
既存建築物の機能更新と環境性能の段階的向上

既存ストックを活かしながら、照明・空調設備等の更新や日常のエネルギー消費に配慮した空間改善を進めることで、**過度な建替えを伴わない持続的な建築ストック更新を図る**ことができる。

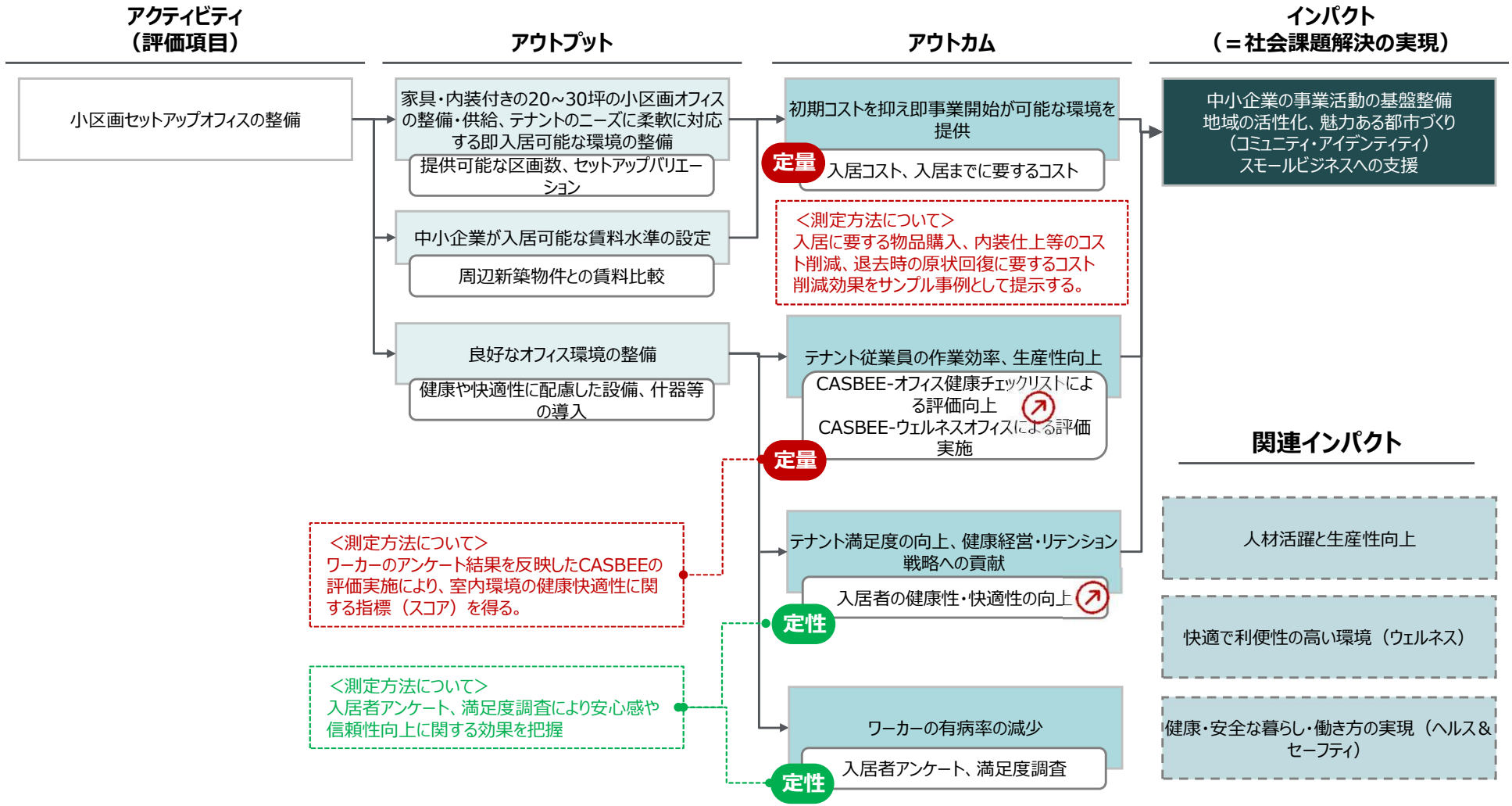
地区の多様性と事業活動の新陳代謝の確保

当地区における事業活動は、中小規模の建築ストックを基盤として形成されている。
既存建築物を改修し、事業者が入れ替わりながら活用できる状態を維持することは、地区としての継続的な活力の確保につながる。

5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル

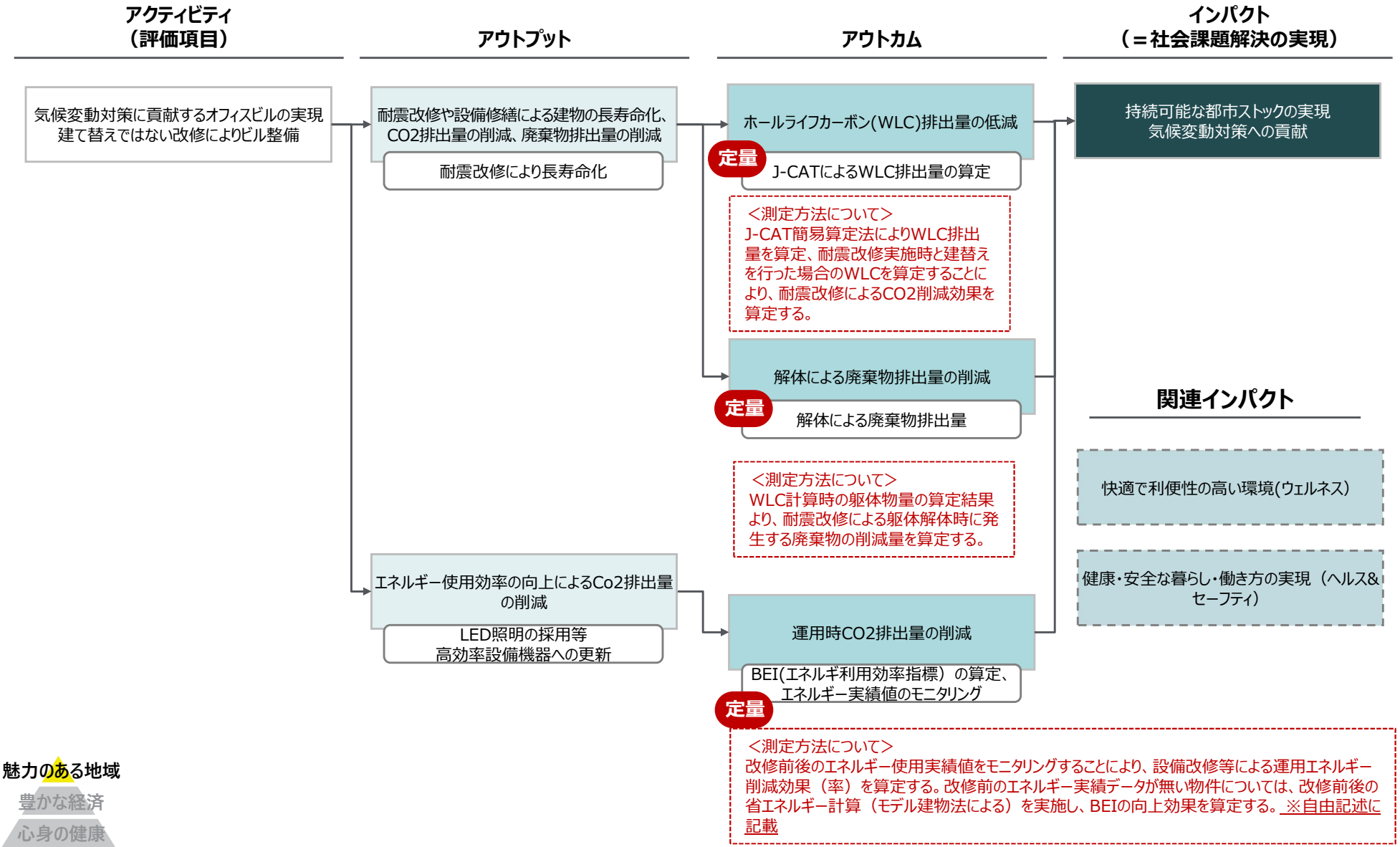


5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



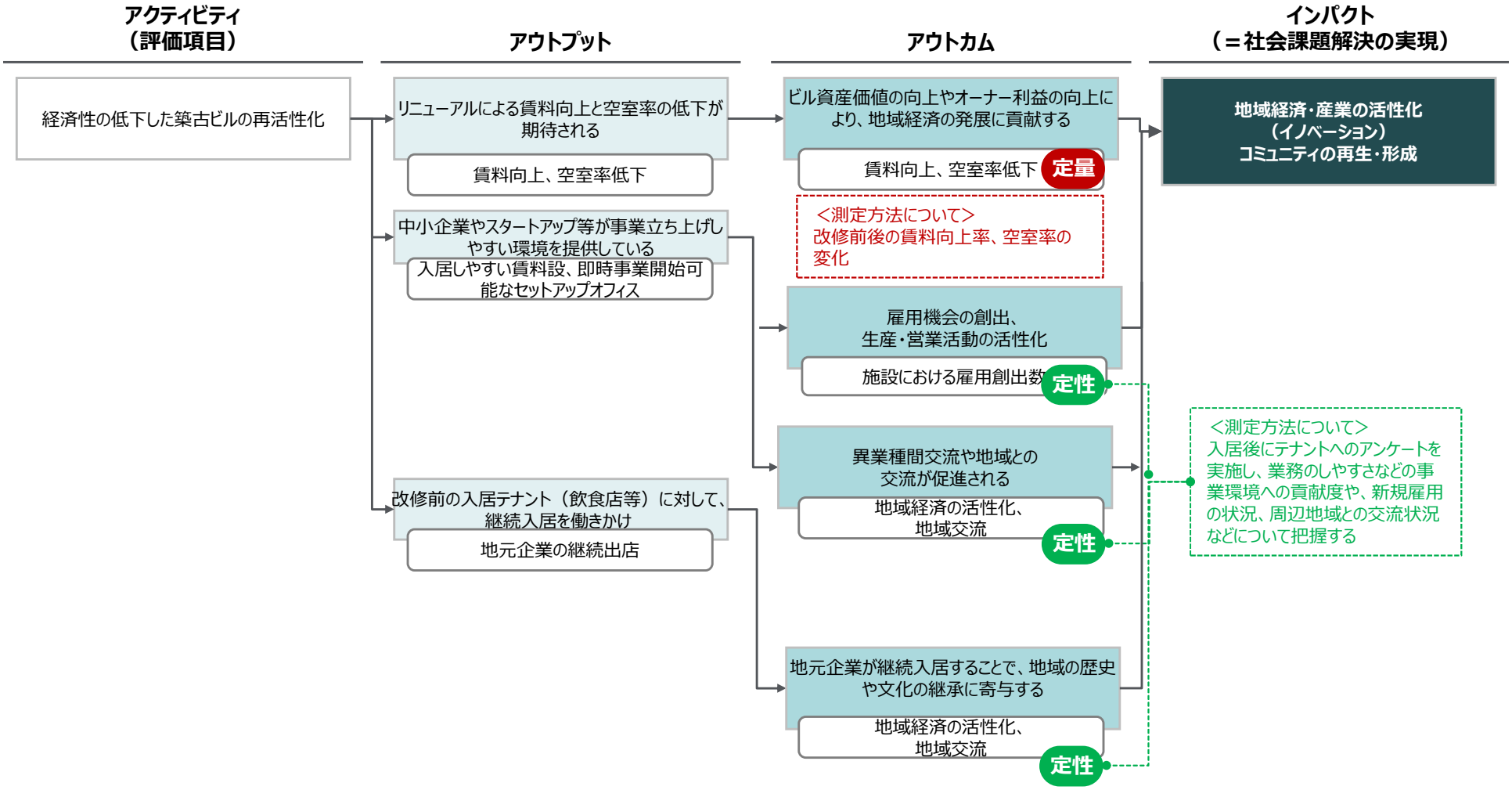
魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

6 改修の内容

コンセプト

ビルを100年使う

老朽化によって価値が失われつつあった中小ビルを、再生・再編集・再定義することで、100年使える都市資産として再設計。建物の物理的寿命だけでなく、社会的寿命（使われ続ける理由）を延ばすことを目指した。

改修内容

- ターゲットを「20坪～30坪のセットアップオフィスを求める小規模事業者」に明確化し、**区画ごとにデザイン・什器付きで整備する**ことで入居コストが抑制され、迅速な事業開始を可能にした。
- 共用部にはシンプルかつ印象的なサイン計画・照明設計を施し、**来訪者・テナント双方に対する視認性と印象価値の向上**を図った。
- 空調入替・LED照明を導入することで、エネルギー使用効率を改善し、CO2排出量を削減した。
- 階段室などの共用部を含む、内外装のデザインを施し、「築古感」を払拭することで、入居者の快適性と働きやすさが向上するような「選ばれるオフィス」への転換を図った。
- 現行建築基準法に準拠した耐震補強を実施することによって**IS値0.6以上の耐震性能を確保**し、建物の安全性・資産性・継続使用性を大幅に向上させた。
- 7階建ての建物に対し、エレベーターが4階までしかなかったが、5階から7階までのスラブを解体し、7階までエレベーターを開通させ、入居テナントの利便性を向上させた。

改修の体制

項目	担当者	役割内容
事業者（企画・推進・資金調達）	株式会社丹青社	改修事業全体の企画立案・進行管理、資金調達、事業収支計画の策定、テナントリーシング戦略の立案、社会課題設定およびESG文脈での事業構築。
建築設計（構造・設備含む）	株式会社渡邉明弘建築設計事務所	建築設計、構造設計、電気・機械設備設計、および設計監理業務を実施。耐震補強設計も担当し、既存建物の性能向上に寄与。
意匠設計（内装）	株式会社丹青社	オフィス内装・共用部に関する意匠設計を担当。什器計画やサイン・照明設計を通じて、視認性・体感価値の向上を実現。
施工	高松テクノサービス株式会社	建築・設備工事の施工を担当。改修内容に応じた工程・品質・コスト管理を実施し、安全で高品質な施工を確保。
仲介・テナント誘致支援	不動産仲介会社と連携	改修計画の早期段階から連携し、ターゲットテナント像の明確化と募集条件の設計、成約に向けた営業活動を支援。

工事期間

1. 物件取得：　2022年8月
2. 改修計画期間：
   調査企画　2022年9月～2023年1月
   設計期間　2023年2月～2024年1月
3. 移転交渉期間：　2023年2月～2024年1月
4. 改修工事期間：　2024年2月～2025年3月
5. リーシング期間　：　2025年4月～2025年9月

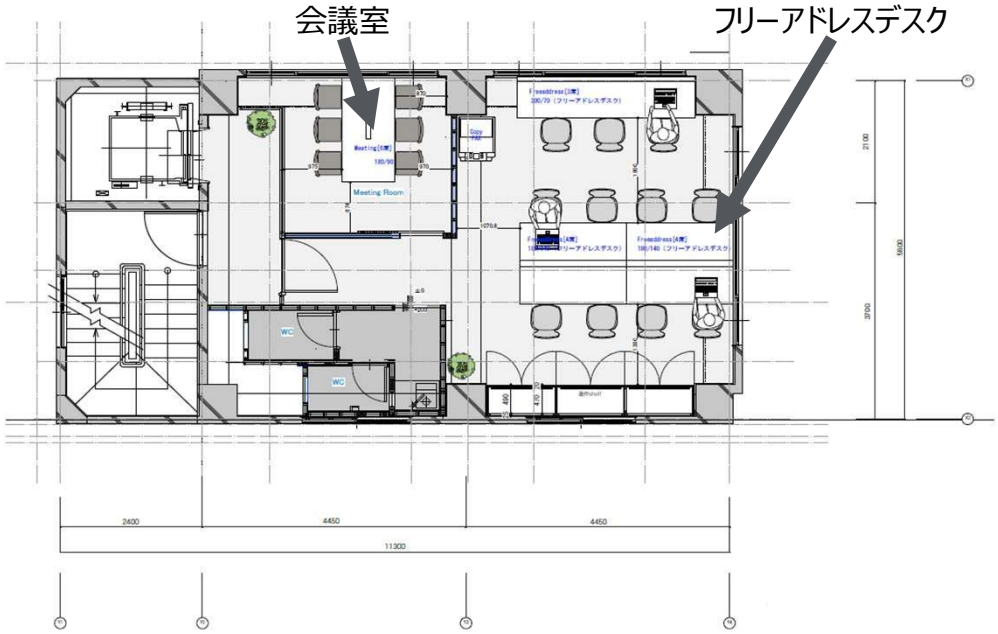
耐震補強工事

耐震補強工事：5～7階
赤色の部分は撤去する既存CB壁を示し、乾式壁を新設
青色の部分は打ち増しを示す



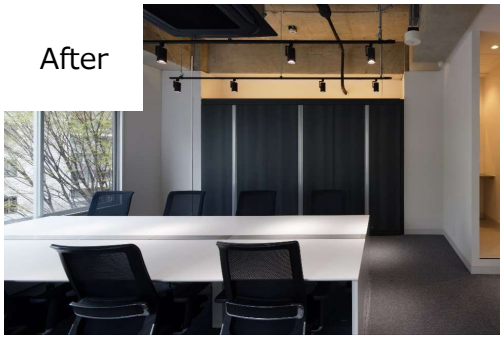
セットアップ工事

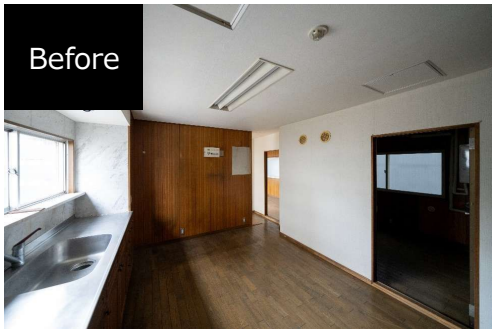
約20坪程の小区画で、執務・ミーティング・来客を完結できる機能を標準搭載。初期費用を抑えつつ、事業開始までの期間を短縮できる構成とした。

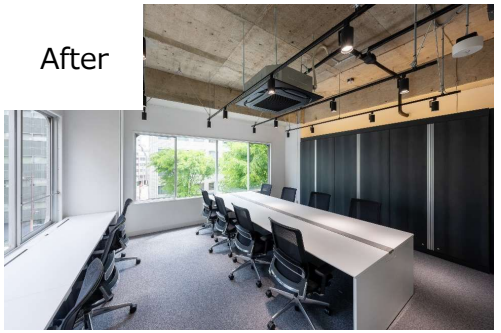


改修の内容（写真）









7 リーシングの内容

周辺賃料相場

約21,000～25,000円程／坪
※近隣競合物件（家具付きセットアップオフィス）

賃料設定の考え方

家具付きセットアップとすることで賃料単価を上げつつ、近隣競合物件価格を参考としている。

入居テナントの属性

店舗（飲食・パーソナルジム）、事務所（情報通信・ソフトウェア開発・IT設計開発・EC運営・映像制作・不動産）

募集賃料

約23,000円／坪

成約賃料

約23,000円／坪

工事費等の回収期間の見込み

10年程度

リーシング時の工夫

① ターゲットを明確化
20～30坪帯のオフィスにおいて、初期費用を抑えつつブランドイメージを確保したいスタートアップ、士業、地方企業の東京拠点、成長途上の中小企業を主要ターゲットに設定した。

② 初期費用負担とランニングコストの最適化
家具付きセットアップ・原状回復負担の軽減などにより、移転に伴う初期投資を抑制し、事業開始までのスピードと経営負担の軽減を実現した。

③ 内装・デザインにおけるブランド価値向上
共用部・貸室ともに、来客対応を前提としたデザインを行い、「企業としての印象が良い」「クライアントを招きやすい」といった評価につながった。

④ 内覧時に実利用イメージが湧く環境整備
内覧開始時点から家具付きで見学できる状態とし、レイアウト検討の不安や什器調達の手間を解消することで、「意思決定のスピード」と「入居後の事業立ち上げのしやすさ」を訴求した。

8 相続等将来の不動産管理の考え

本件は「自社取得 → 改修 → 長期運用または適切なタイミングでの循環」を前提とした事業モデルであり、相続を前提とした所有ではない。

築古ビルを建替えずに再生し、ストックとして市場に循環させることで、地域の都市資産の持続性向上に寄与することを目的としている。

9 外部委員の評価コメント

- 旧耐震の築古ビルの耐震改修と合わせ、省エネ改修、セットアップ付きの小区画オフィスの供給によるスタートアップ支援など、様々な社会課題に対応した取組となっている。
- 社会的インパクトに係るロジックモデルが適切に作成されており、アクティビティとインパクトの因果関係が明瞭である点は評価できる。インパクトをモニタリングするための定量的な指標の設定や継続的な測定が期待される。
- 都内でも必ずしも一等地ではないエリア、築古、小規模ビルのバリューアップであり汎用性が高い。

10 自由記述

■ ホールライフカーボン（WLC）の算定方法と算定結果について

算定目的

建物の耐震改修によるCO2削減効果を算定するため、耐震改修を行い長寿命化を図った場合と、建物を解体し更新した場合の建物のライフサイクル全体における温室効果ガス排出量（ホールライフカーボン；Whole Lifecycle Carbon Equivalent GHG）を比較し、その削減効果を求める。

使用ツール

使用ツールは、ゼロカーボンビル推進会議で開発された「建築物ホールライフカーボン算定ツール（J-CAT）」（ver2.2）を使用した。また、算定方法についてはJ-CATにおける簡易算定法を利用した。

入力データの算定根拠

各物件の竣工時の図面及び耐震改修の実施した際の図面・積算情報から、簡易算定法の入力に必要となる建物の躯体に関する物量（コンクリート、鉄骨、鉄筋等の重量・容積）を算定した。

空調冷媒ガスの使用量については改修時の図面情報から冷媒充填量を算定した。ただし冷媒の種類による算定への影響を除外するため、改修前・改修後とも同種、同量が使用されているものとした。

運用時のエネルギー消費量については、改修前・改修後の電気・ガス・上水使用実績データがあるため、これに基づき稼働率100%した場合の年間エネルギー使用量を推計の上、入力した。廃棄物発生量については実績値が無いため、J-CATのマニュアルより用途別の参考値を使用した（改修前後で同じ値を使用）。

評価期間と建替終期に関する設定

ホールライフカーボンの算定期間は100年間として、①竣工後50年後に建替え（建物を全て除却し同仕様の建物を新築する）した場合と、②竣工後50年後に現行の建築基準法に適合する耐震改修を行い100年間使用した場合のWLC排出量（GHGガス排出量）をそれぞれ算出した。

①竣工後50年後に建替する場合の設定

評価期間100年、建替周期50年とした場合の算定結果を基本とするが、J-CATでは建物を解体し再築（新築）する場合の資材製造や、施工、解体に関するGHGは算出できないため、建物寿命50年（評価期間50年、更新周期50年とし建替しない）とした場合のWLCを算定し、建築に関する資材製造・施工・解体に関する値として用いた。

上記以外の設備関連（電気・空調・衛生・搬送・フロン漏洩）や共通費分・維持保全に関するWLCについては、建物の建替を行わない場合でも設備更新や修繕が発生するものと考え、評価期間100年、建替周期50年とした場合の値をそのまま用いた。

②竣工後50年後に耐震改修する場合の設定

評価期間100年、建替周期100年とした場合の算定結果を基本とするが、築後50年後に耐震改修を行うという時間的な効果が反映されないため、評価期間100年、建替周期50年とした場合の値との平均値を、建築（資材製造・施工）及び使用に係わる値として用いた。

上記以外の設備関連（電気・空調・衛生・搬送・フロン漏洩）や共通費分・維持保全に関するWLCについては、①と同様に建物の建替を行わない場合でも設備更新や修繕が発生するものと考え、評価期間100年、建替周期100年とした場合の値をそのまま用いた。

また、解体の値についても100年後に1回のみ解体が発生するため、評価期間100年、建替周期100年の値を用いた。

WLCの削減効果の算定方法

前項の①と②の算定結果の比較によりWLCの削減効果を算定した。また、アップフロントカーボン（WLCの定義のうち、A1～A5に含まれる資材製造及び施工段階に発生するCO2、但しフロン漏洩を除く）に関する削減効果も算定した。

算定結果

今回算定対象としたLビルの結果を下表に示す。

	WLC排出量	アップフロントカーボン排出量
①竣工後50年後に建替した場合	120.5（kg-CO2e/㎡年）	22.5（kg-CO2e/㎡年）
②竣工後50年後に耐震改修を行った場合	98.7（kg-CO2e/㎡年）	12.6（kg-CO2e/㎡年）
削減率	**18.1%**	**44.1%**

事業分類：改修提案 **既改修事例**

プロジェクト名

COERU渋谷イースト再生計画

事業者名

東急不動産株式会社

1 ビルの概要

敷地面積	192.83㎡
建築面積	172.24㎡
延床面積	697.30㎡
構造	既存棟：RC造、増築棟：鉄骨造
階数	地上6階、塔屋1階
竣工年	1972年（昭和47年）
改修年/改修予定年	2024年10月（竣工）
用途	事務所、店舗
環境認証の取得	DBJ Green Building認証★1 取得見込み


撮影｜楠瀬友将


撮影｜楠瀬友将

2 周辺状況

本物件は、東京都渋谷区に建つ1972年竣工（築53年）の**旧耐震基準の小規模ビル**であり、新築当時は地上6階建ての事務所・共同住宅だった。

オフィスの需要増から2017年にオフィス用途がメインに改修されたが、竣工当時の間取りのまま、複数のスタートアップ企業が入居していた。





△改修前の状態

■ **増築可能面積による収益性アップの可能性を活かす**

竣工後、都市計画の変更があり、用途地域が住居地域から商業地域となり、オフィスとして内装改修が行われた。**容積率の余剰があり増築可能だった**が、既存部分を補強するとプランに制限がかかってしまう状態だった。

■ **オフィス需給や契約期間の制約**

リノベーションでは耐震化や間取りの変更ができず、オフィス空間や利便性など**渋谷におけるオフィス需要とのミスマッチ**が生じていた。スタートアップ企業のニーズに合っておらず、**立地の強みを産業活性化に活かしきれていなかった。**

既存建築は住宅スケールでつくられており、フロアの中心に柱が位置していた。新築当時は天井高さ等のスケールや北側屋外廊下から各戸へアクセスするような形式など、住宅らしい要素が残されていた。住戸型の間取りだと、オフィス規模としては小さく、オフィスリーシングに成約があった。

■ **建設業による環境負荷の問題（CO2排出量、産業廃棄物量等）**

脱炭素社会の実現が求められる中、都市更新では依然として解体・新築が主流である。**既存建物の躯体活用**により、**建設時のCO_2排出や産業廃棄物を削減**でき、建設業の環境負荷低減に寄与する。

3 バリューアップ改修を発意した動機・問題意識

本物件は、前所有者様の移転により空室となる状況で、活用方法について相談が持ち込まれた。旧耐震基準であることから、通常は建替えによる活用が検討される物件であるが、**従来よりは築年数が経過した建物が建替えされるケースが多く、それに伴う建築時のCO2排出や産業廃棄物の発生など、環境負荷の増加が昨今課題となっている**。一方で、築古小規模ビルの活用や収益性の向上は、今後の不動産市場において重要であると認識している。

当社グループは、環境経営を全社方針の柱に位置付けており、既存建物の躯体を活かした環境配慮型バリューアップを推進できる物件として本物件を選定した。建替えによる環境負荷増大を抑制しつつ、再生建築の好事例となることで、社会的課題の解決と収益性の向上を両立できると考え、取得および改修を実施することとした。

4 設定した社会課題

G：快適で利便性の高いオフィス環境の実現（ウェルネス）

換気や採光、バリアフリー動線、耐震性の向上など、現代の基準に沿った整備を通じて、身体的・心理的に安心できる空間が再構築される。また、健康で安全な暮らし・働き方の実現にも貢献する。過密や老朽化によるリスクを軽減し、誰もが健やかに過ごせる環境づくりに寄与することで、都市のストックを次世代に引き継ぐ健全な基盤となる。

I：地域経済・産業の活性化（イノベーション）

旧耐震建築物の改修を経済性と両立して進めることで、安全・快適な空間への再生が可能となる。これにより、地域の防災力が高まり、都市資産としての価値が向上する。潜在的な価値を有する建物に新たな役割を与えることで、地域の活性化や多様なニーズに応える都市の魅力創出にも寄与できる。また、**建築費高騰に伴い、解体新築で容積率を最大限活かすよりも、増築することでより事業性価値を上げることができる**。

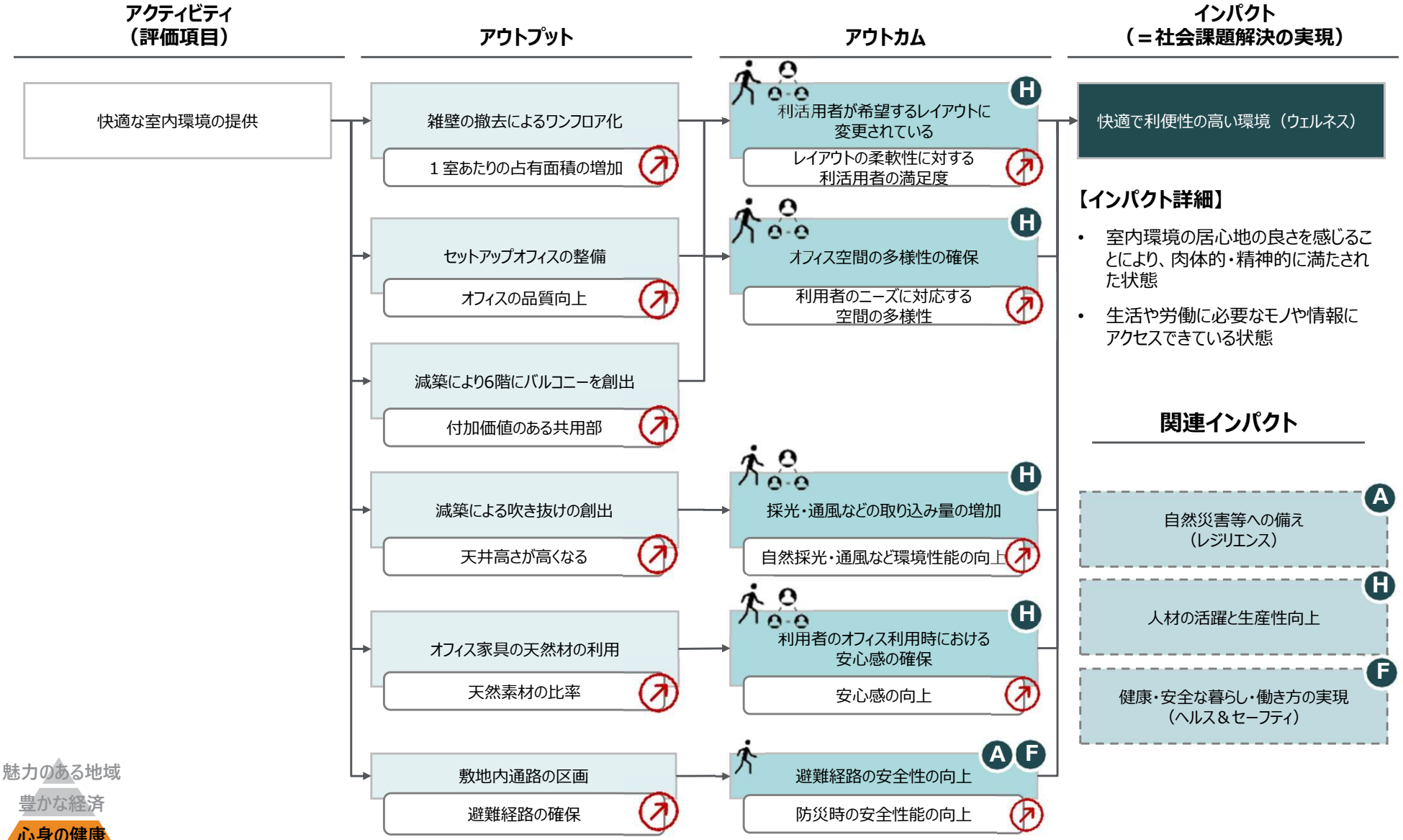
J：地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）

地域に根ざした文化や営みを発掘・育成する契機となる。長年の活動が継承されることで地域のアイデンティティが保たれ、新たな担い手との交差が文化の更新と発信を促す。

X：地球環境への貢献

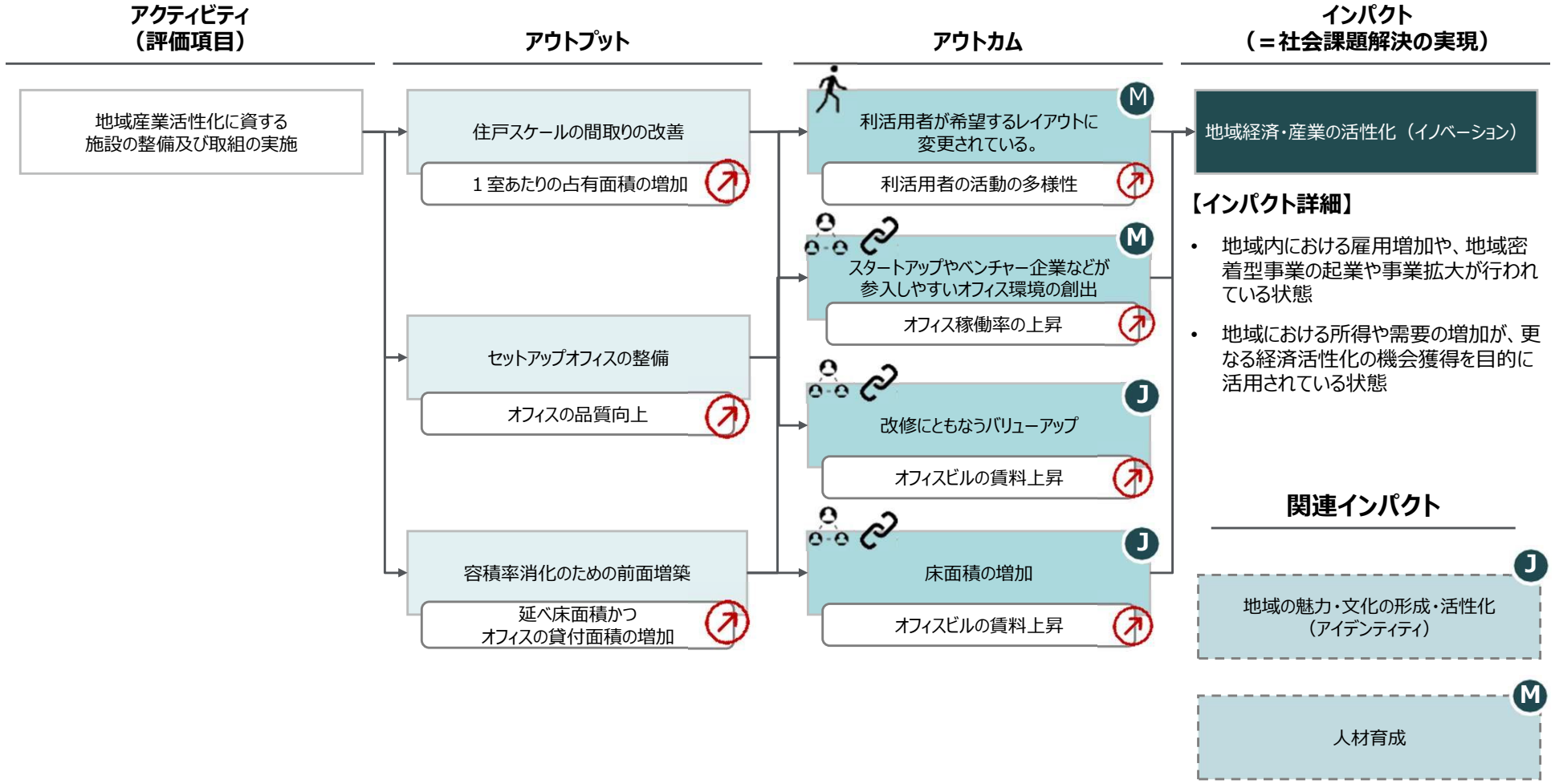
解体や新築に伴うCO_2排出を抑える点で、カーボンニュートラルの実現に寄与する。**既存躯体を活かしつつ、省エネ設備や断熱改修を施すことで、運用段階の環境負荷も大幅に削減できる**。建物の長寿命化と再利用を促進することで、循環型社会への転換と脱炭素化の流れを都市の中から支える取り組みとなる。

5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



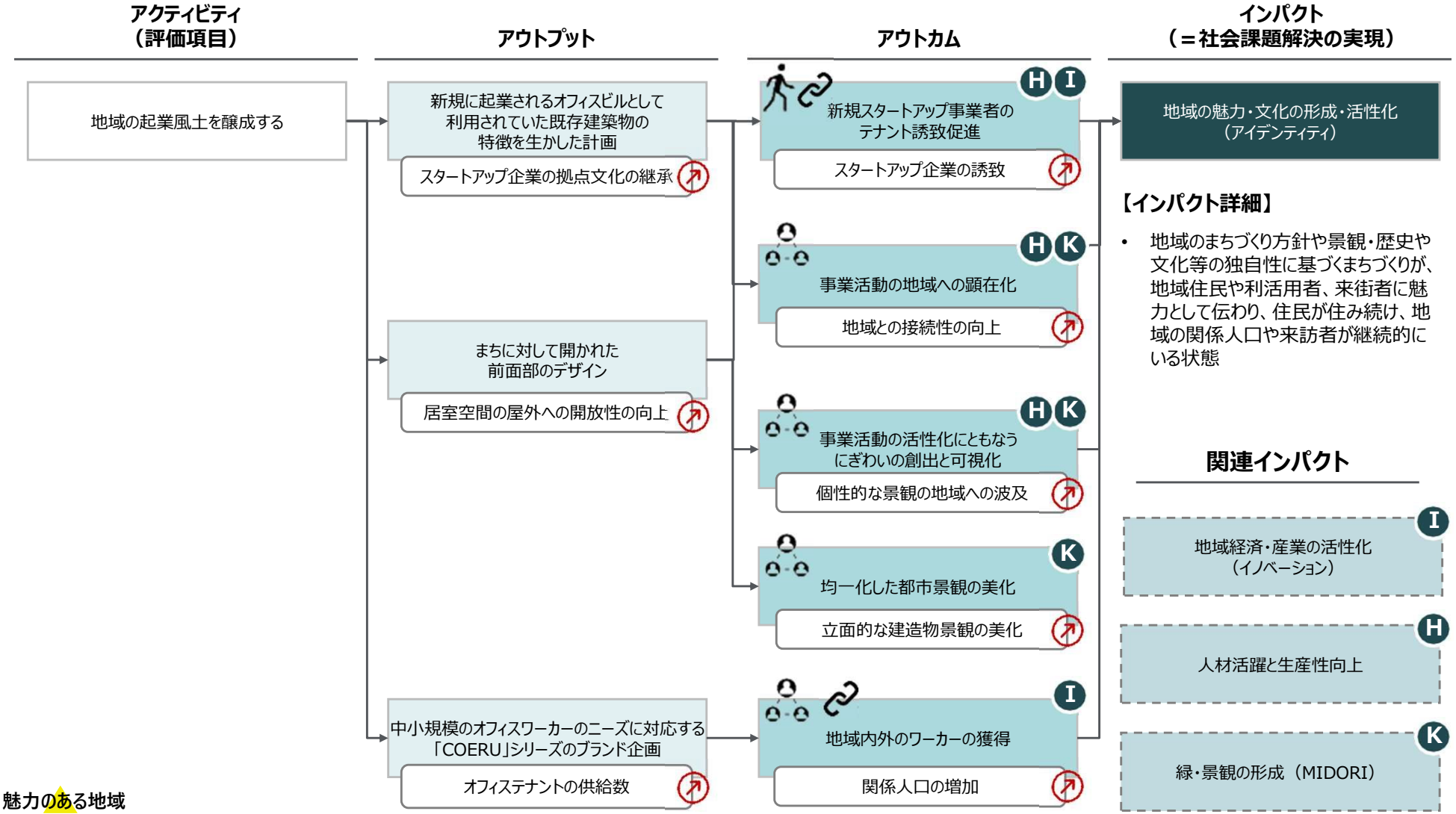
魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



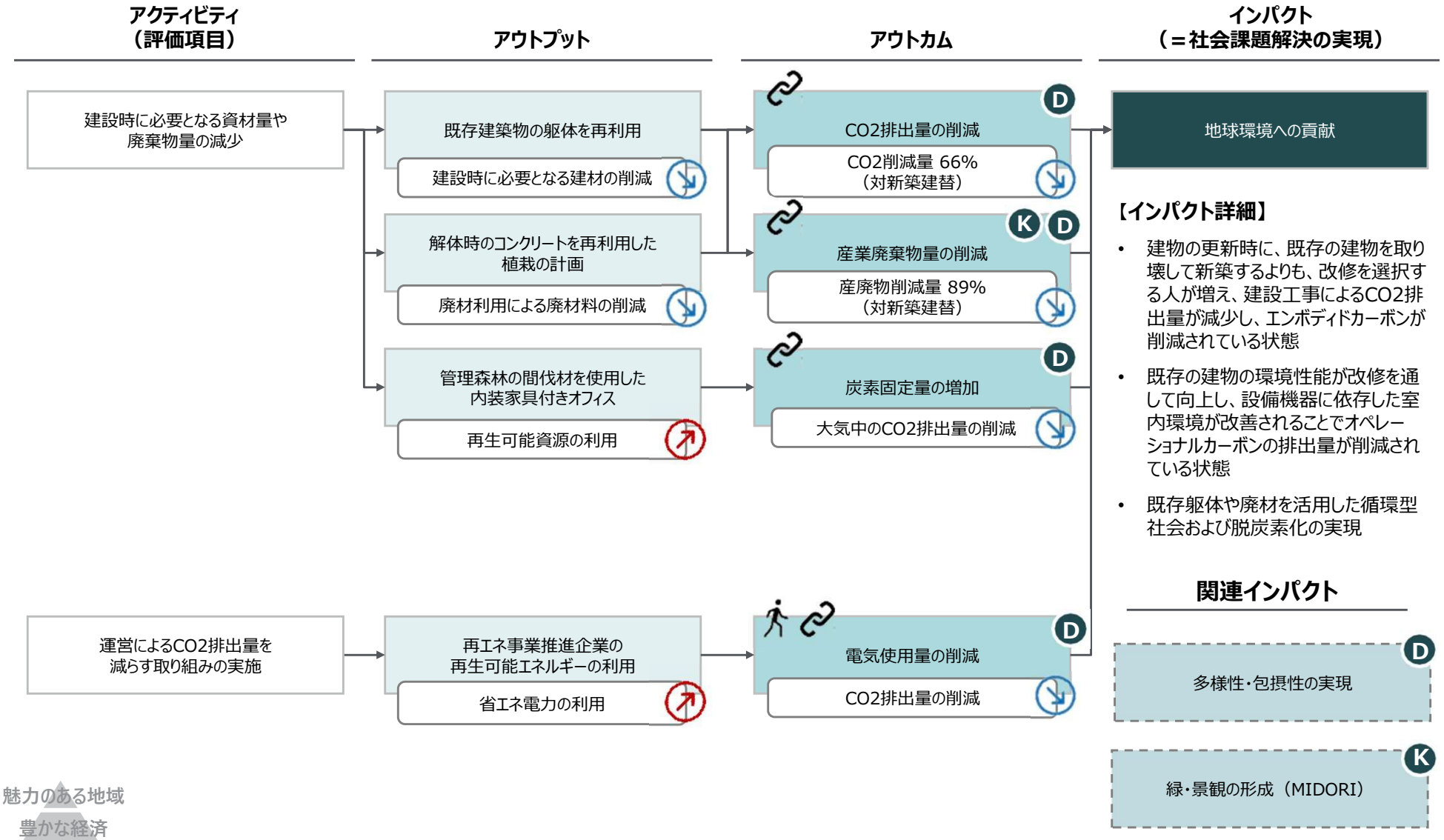
魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル





5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



6 改修の内容

コンセプト

柔軟な発想と自由な遊び心で環境課題に向き合う都市型コンパクトビル「COERU」、既存建築物の不動産価値を向上させる「再生建築」

東急不動産は広域渋谷圏(※)をはじめとした都心部に、**「柔軟な発想」と「自由な遊び心」で環境課題に向き合う、コンパクトビルシリーズ「COERU」**を展開しており、**2025年5月時点で6棟竣工**させ、従来の大型開発だけではなく、延床面積1,000坪程度のコンパクトビル「COERU」を展開することで、あらゆるテナントやユーザーとの接点を持つ機会をつくり、顧客層の拡大を狙っていく。またCOERUでは、東急不動産HDとして目指す、「すべての事業を通じた環境負荷軽減」及び「環境に寄与する快適な街と暮らしの創造」を実現するため、**さまざまな環境軽減の取り組みや入居者ニーズに応じたフレキシブルなメニューを提供**している。

特にCOERU渋谷イーストなど、**再生建築手法を取り入れたCOERU物件**では、既存建物を残し活用することによって**CO2排出量の削減・廃材量の削減等を実現**した。また、計画の過程で採光を確保できるなど、空間の快適性向上を実現することができ、東急不動産HDが目指すビジョンを具現化していくことができる手法として、さらなる拡大を図っていきたいと考える。（※）渋谷駅から半径2.5km圏内エリア

【課題G,I】対応１：建築物のプランを更新し、オフィス環境を向上させる「再生建築」

下階を増築し、上階を減築しており、減築の過程で吹き抜けのある開放的な区画や、入居者が利用できるルーフテラスを設置して、従前にはなかった新たな空間を生み出した。更には、**既存のバルコニーや外壁を撤去して増築**し、ガラスファサードに変更することで、**採光に有効な開口面積を拡大**し、明るく快適な内部空間も生み出すことができた。外装や内装の意匠の刷新・設備更新と併せて**新築建物と遜色のない快適性を提供**している。

増築部は既存部の構造補強への影響を避けるため、EXP.Jによる別棟増築で計画し、構造的に自立した状態とした。平面、断面共に既存部と位相がずれた状態で、両者の依存関係が少なく都市に投げ出されたような空間を作り出した。

【課題J】対応２：起業拠点であった場所の文脈を継承した物件のブランディング

再生建築の手法を用いた工事によって、明るくまちに対して開かれた印象のビルへと生まれ変わった。既存の柱位置などを活かしたレイアウトの内装家具付きオフィスとすることで、**スタートアップ企業の拠点であった従前の文化を繋ぎ**、新たな企業が入居し成長する場所となることを目指している。変わり続ける渋谷の風景におい大規模開発とは違ったスケールの再生を行った。

テナントリーシングにおいてはスタートアップ企業を中心に**イニシャルコストを低減**や、**入居ハードルを下げた柔軟な貸し方**に加え、**環境負担を軽減したビルとしてPR**することにより、多くのテナントから高い評価を得ている。

【課題X】対応３：既存躯体を活かしてCO2排出量、産業廃棄物量を削減する「再生建築」

既存建物を解体し新たな建物を新築する際と比較して**66%の CO2の削減、89%の廃材量削減**が可能となった。既存建物の解体時に排出されたコンクリート廃材を、6 階バルコニーの植栽の一部として活用している。その他にも、東急不動産の管理森林の**間伐材を使用したオフィス家具**や、東急不動産グループである株式会社リエネの**再生可能エネルギーを使用**するなど、既存資源を有効活用することで、グループ内での**資源循環を実現**する。

工事期間

企画・検討期間：5カ月　　設計期間：11ヶ月
施工期間：12ヶ月

増築部の構成

■ 増築部の構成

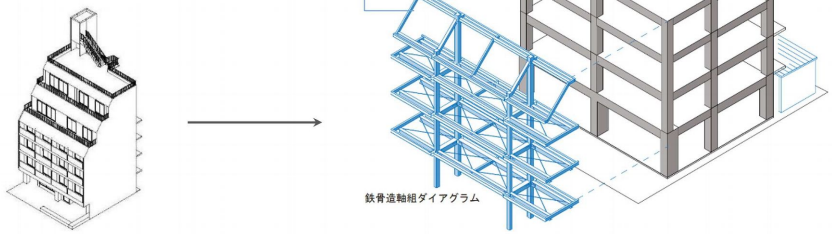
自立したファサード

増築部は既存の構造的遡及を避けるため、EXP.Jによる別棟増築で計画し、**構造的に自立した状態**とした。加えて、平面、断面共に既存建物と位相がずれた状態である。既存と増築の依存関係が少なく**都市に投げ出されたような空間**を作り出した。また**床面積を増やすという不動産的価値を向上させる操作**を工業的な素材で簡素に作り出すことで時代の変化による可変性も有している。

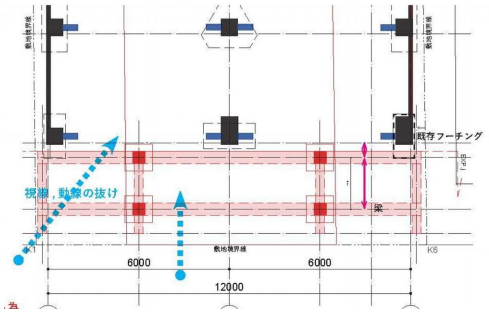
既存解体と新規増築

新規増築と既存建物の軽量化ためにバルコニーと一部スラブを解体

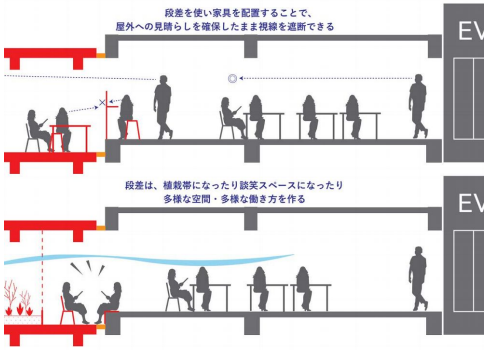
既存と異なる鉄骨造の増築により、各階の床面積の拡大。さらにスラブの解体によりルーフトップバルコニーを構成。



平面検討



断面検討





既存建物



施工中（バルコニー・スラブ一部解体）



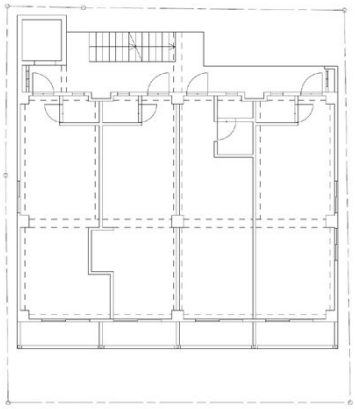
施工中（鉄骨造増築）



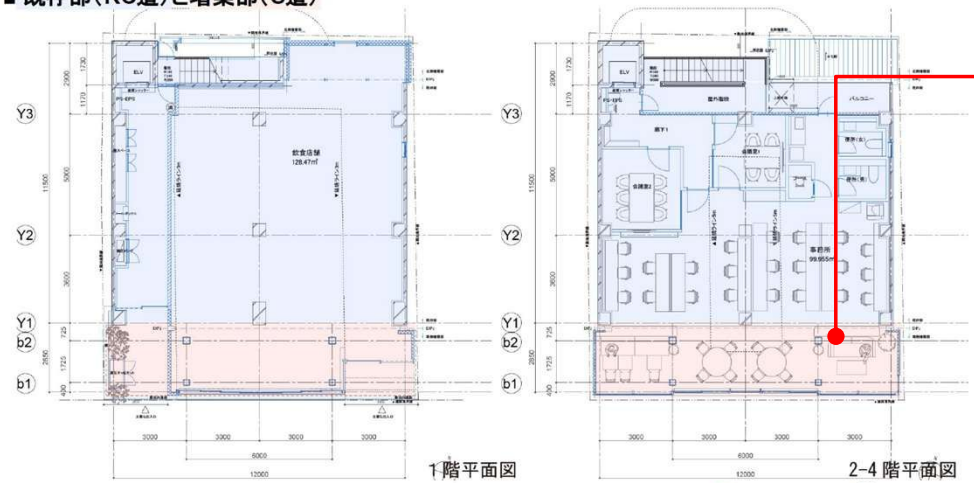
再生後

改修前の図面

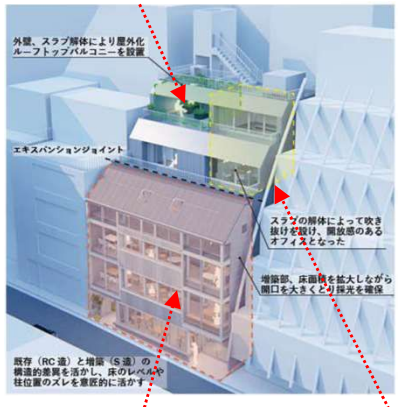
■改修前の図面



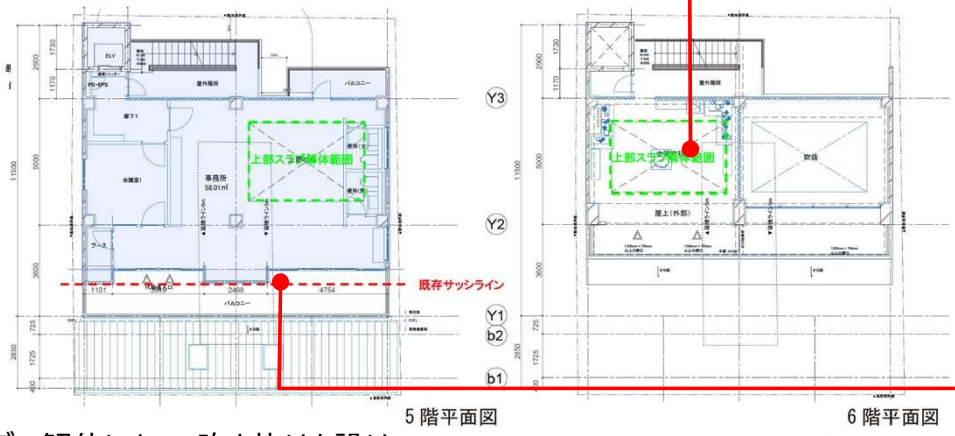
■ 既存部（RC造）と増築部（S造）



外壁、スラブ解体により屋外化
ルーフトップバルコニーを設置



■ 既存部の構成



増築部、床面積を拡大しながら
開口を大きくとり採光を確保

スラブの解体によって吹き抜けを設け、
開放感のあるオフィスとなった

増築部　内部、既存部との断面的なズレ（ 4階）



既存部　新規吹き抜け空間（ 5階）



既存部　既存外気壁ラインと新規サッシが重なる（ 5階）



写真









7 リーシングの内容

周辺賃料相場

35,000円～38,000円／坪

賃料設定の考え方

競合物件に対抗できる賃貸条件、かつ当社がマーケットのトップラインをつくる前提での設定

入居テナントの属性

飲食店舗、事務所

募集賃料

非公開

成約賃料

非公開

工事費等の回収期間の見込み

非公開

リーシング時の工夫

- 東急不動産として、数年前からスタートアップ企業向けの渋谷のオフィスの開発（新築・リノベーション）及びリーシングを実施している。
- リーシングの中で、仲介会社様やテナント様からのフィードバックをうけ、商品性等を改善している。
- スタートアップ企業に入居していただく事を前提に内装家具付き。（商品性の工夫）
- 柔軟な貸し方：フリーレント期間多く設定、期間内解約可能、敷金なし（保証会社必要）など。

8 相続等将来の不動産管理の考え

東急不動産が開発（バリューアップ）後、当社関連ファンドなどに売却。

9 外部委員の評価コメント

- 省エネ・省CO2、ウェルビーイングに対応した改修であることに加え、スタートアップ企業が集積する地域性を踏まえた取組となっており、社会的インパクトが企図されたものとなっている。
- 社会的インパクトに係るロジックモデルが適切に作成されており、アクティビティとインパクトの因果関係が明瞭である点は評価できる。特に、CO2排出量や産業廃棄物の削減を新築建替時と比較し定量的に評価している点は、説得力向上に寄与し優れている。
- 立地の優位性はあるものの、地域性を踏まえた改修内容とそれに即したリーシング戦略により、築50年超の物件ながら高水準の賃料を実現している点は評価できる。

10 自由記述

環境認証等について：2025年11月時点、DBJ GreenBuilding認証による評価取得を検討中。

事業分類：改修提案 既改修事例

プロジェクト名
神田錦町オフィスビル再生計画

事業者名
安田不動産株式会社

1 ビルの概要

敷地面積	167.8㎡
建築面積	140.5㎡
延床面積	602.5㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上6階
竣工年	1969年
改修年	2022年
用途	飲食店舗、事務所
環境認証の取得	取得予定なし





2 周辺状況

物件が位置する神田錦町は皇居の北側にあり、明治時代に東京大学や学習院大学が創設された地である。また、日本の近代化とともに学生街から印刷業と住宅が入り混じる複合市街地化していき、近年は業務地として発展してきたまちである。そのエリアに位置する当該物件は印刷会社や小規模事業者がオフィスを構えるビルとして長年使われてきており、隣地が共同化する中である意味取り残された物件でもあった。



△改修前の状態

本物件は、東京都千代田区神田錦町に建つ1969年竣工（築56年）の旧耐震基準、地上6階建ての小規模ビルであった。

改修するには、**斜線制限違反、容積率超過**を是正するために**約356㎡の減築**を行う必要があり、床面積を減らしながらいかにバリューアップが図れるかが問われた。

■ **遵法化されていない築古ビルの活用**

避難経路が全面道路側の**屋内避難階段が一つ**しかなく、当時基準では合法、現行法では既存不適格として適法ではあるものの、建物としての安全性を向上させるためには二方向避難を確保する必要があった。

■ **職場（オフィス）環境としての整備**

周囲を高層建物に囲まれ、採光・通風が悪く**北向きの暗いオフィス空間**となっていた。縦動線は**狭い階段と小型エレベーターのみ**でホールも薄暗く、段差や**複雑な動線**により利用しにくい構造であった。また、エントランスホールもなく、バリアフリーにも未対応であった。

■ **街に閉ざされた建物**

1階はシャッターが閉め切られており、地域との関係性が生まれにくい閉鎖的な建物であった。**両側隣地の公開空地を遮るように建っていた**ため、有効活用されていない状態であった。

3 バリューアップ改修を発意した動機・問題意識

都心部の狭小地では隣地との共同化に向けた暫定利用として駐車場運用するケースはよくある事だが、開発待ちの姿が長引くとエリアの雰囲気を損なってしまう場面をよく目にする。本計画も同種の物件となる未来もあったが、リノベーションの工夫によって、ただの狭小築古ビルをエリア活性化の一つに昇華できないかという観点の企画である。

4 設定した社会課題

A：自然災害等への備え（レジリエンス）

老朽化した建物は地震や風水害に弱く、地域のリスクとなる。
耐震補強や設備更新を通じて災害時の安全性を高め、避難や防災拠点として再整備することで、都市全体のレジリエンス向上と地域の安心・安全な暮らしに寄与する。

H：人材活躍と生産性向上

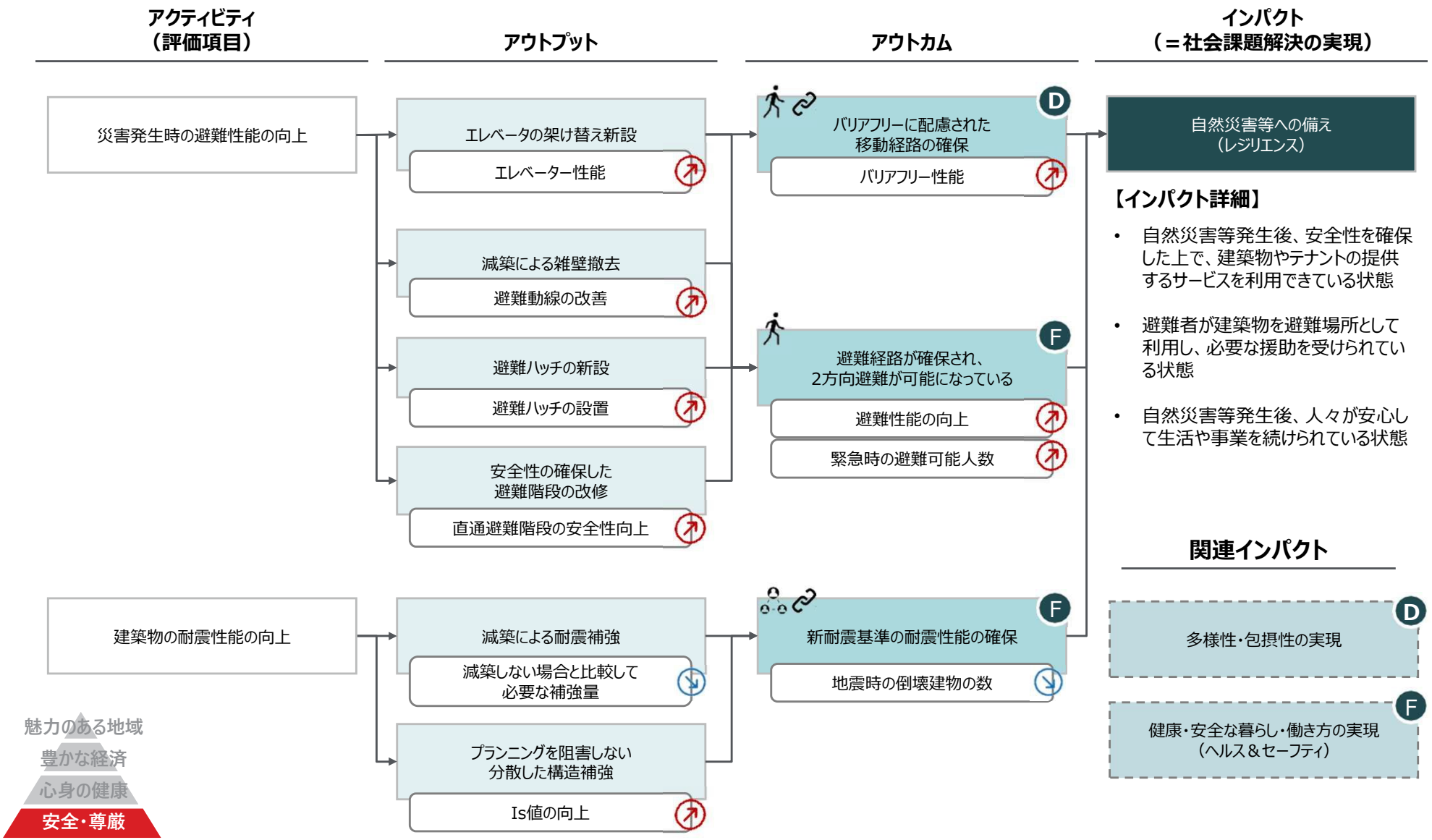
職場環境の快適性や安全性が不十分な建物では、人材の定着や生産性向上が難しい。断熱・照明・空調の改善、ICTや共用空間の整備を通じて負担を軽減し、働きやすく創造的な職場を形成し、多様な人材の活躍を支える。

J：地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）

建物の再生は、地域の文化や営みを掘り起こし、継承・発信する契機となる。新たな担い手との交差によって文化の更新が促され、地域の独自性や魅力を育て、都市や社会への文化的発信力を高める場を形成することができる。

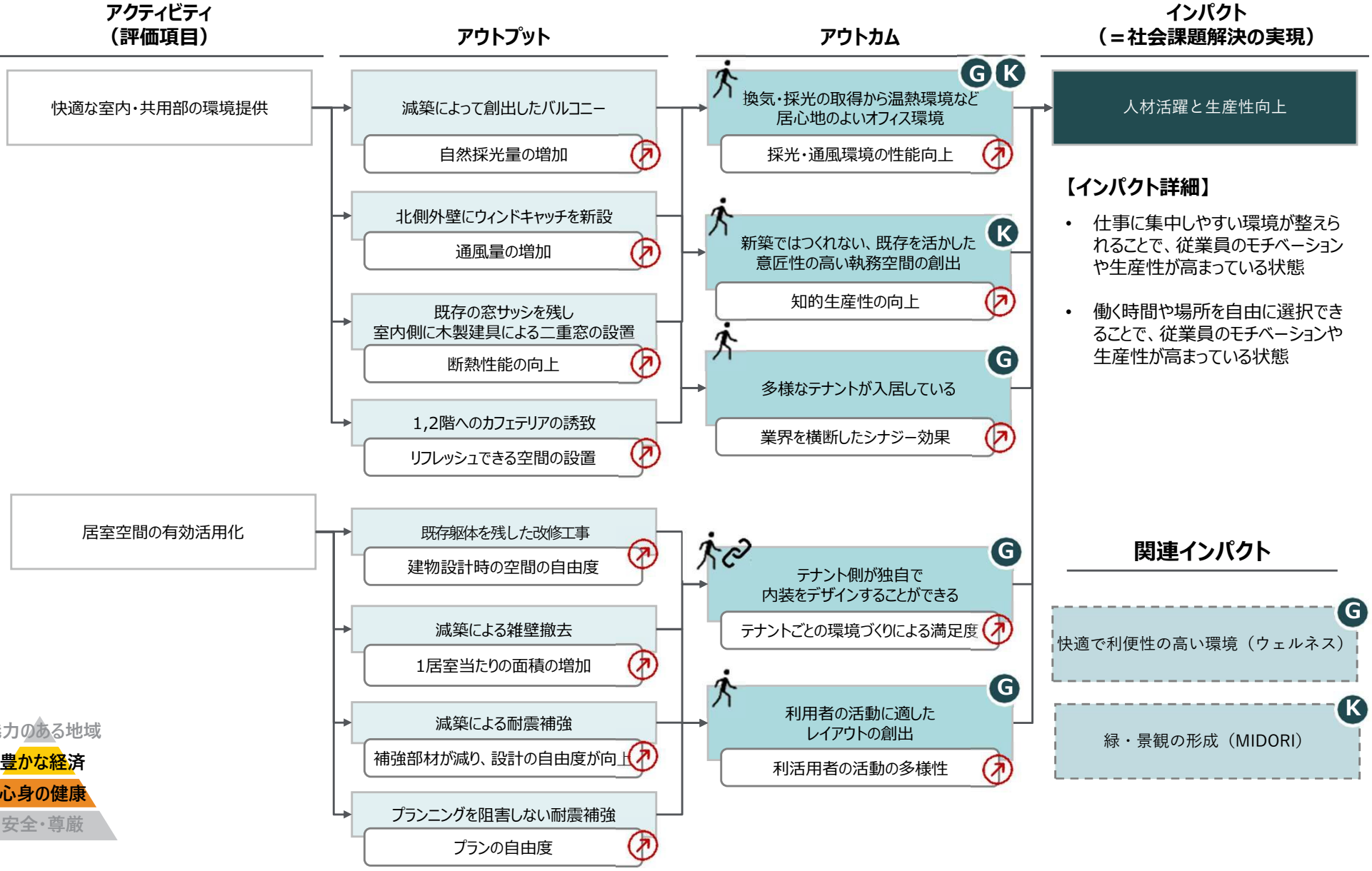
5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル

A：自然災害等への備え（レジリエンス）



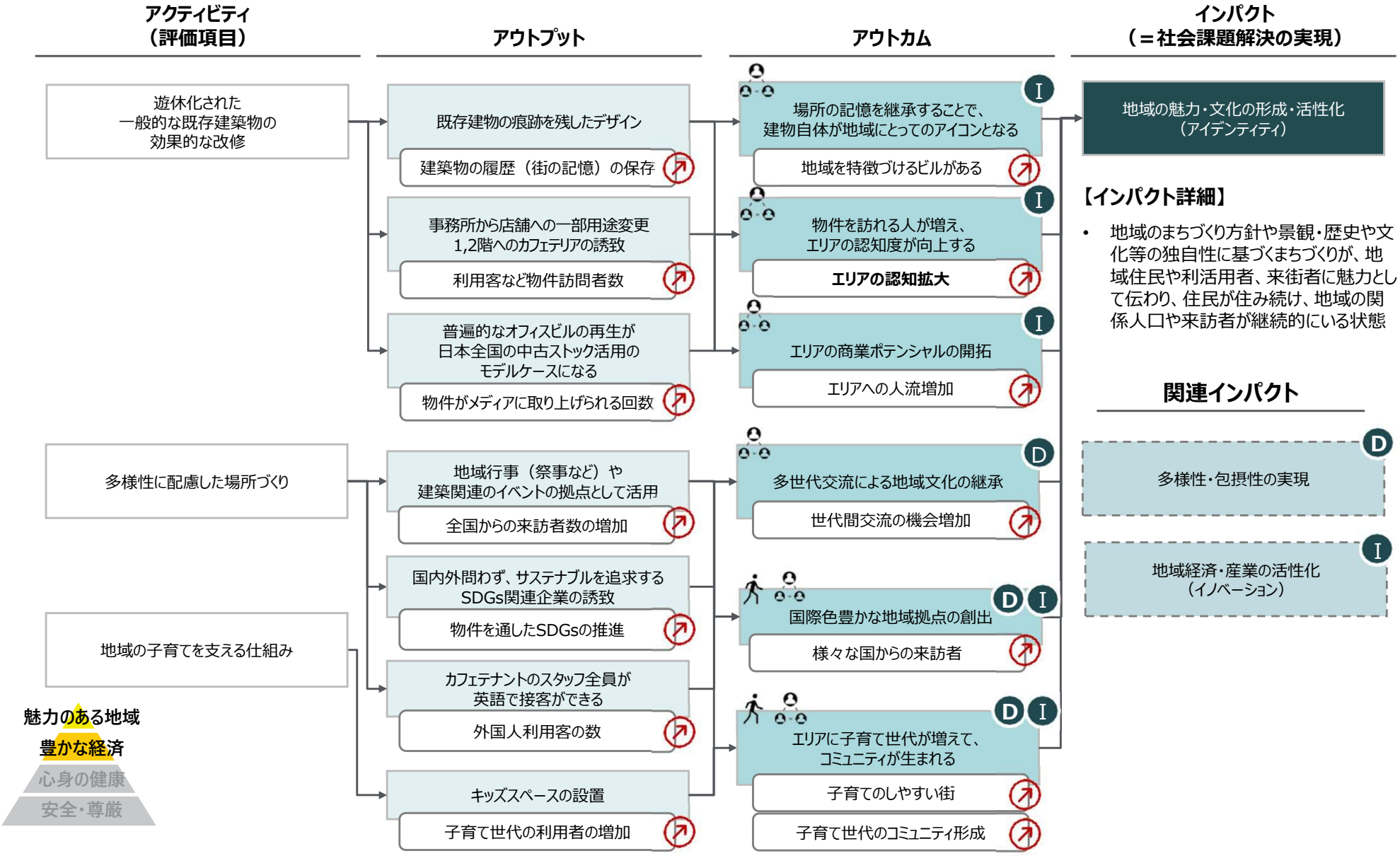
5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル

H：人材活躍と生産性向上



5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル

J：地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）



6 改修の内容

コンセプト

違反建築物を是正し、遵法性を担保することで不動産市場での活用性を高める「再生建築」

既存建物が抱えていた課題を逆手に取り、オフィス環境や防災性能を向上させることで建物活用を可能にし、周囲と繋げて不動産価値とエリアの価値向上を試みた。単なるリノベーションではなく、**再生手法によって既存建物を再び不動産市場へ流通させる**ことを可能にしている。

「減築」をきっかけに、既存建物の課題を包括的に解決した。

【課題 A】 対応1：減築による耐震補強と遵法性の確保

本建物の当初の補強計画は袖壁をテナント専有部に多く配置するものであった。このような構造上合理的な補強計画が古ビルの耐震改修では多く見られるが、テナントのレイアウトを制限するため、不動産価値が下がる。そこで、**塔屋の一部解体と各階の床を減築して建物重量を軽減**させることで、**当初案より必要な補強量を70%減らし**、壁の追加による補強をなくしてテナントレイアウトの自由度を高める補強計画を実現した。

また、**斜線制限、容積超過を是正**するために減築を行う必要があった。各階で少しずつ減築を行うことで、建物のアウトラインを変えることなく、**吹き抜けやバルコニー**を作り出している。既存不適格の１方向避難で適法ではあるものの、安全性向上の観点から、**バルコニーに避難ハッチを新設**することで**２方向避難を計画**し、さらに既存の階段室を開放することで**防災性能を向上**させている。

【課題 A,H】 対応2：解析技術を用いた職場（オフィス）環境の性能向上

減築による4層の吹抜けによって**採光・通風をもたらす環境装置や避難動線**を作り出した。躯体に新規に開ける開口を風量解析シミュレーションを行って決定した。偏西風を受け入れるために開けた大きな開口が、執務空間の空気を循環させることに成功している。**エレベーターの向きを変えてバリアフリー対応の9人乗り**とし、動線を再構成することで使いやすいオフィス空間へ再生した。**各階に心地よいエントランス空間**が生まれ、セミパブリック空間を作り出している。



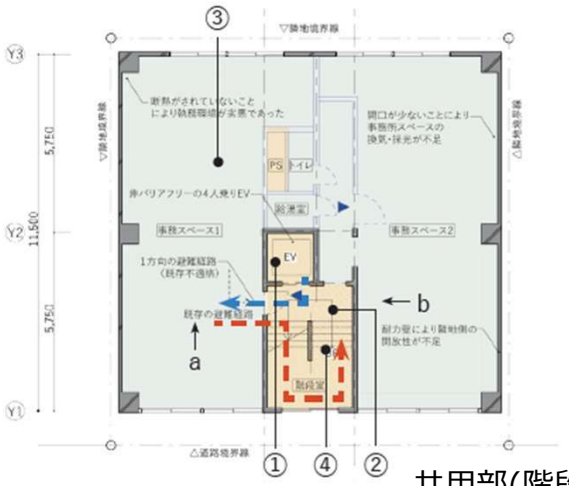


減築により吹き抜けを設け、光と風が入るオフィス環境となった

工事期間

2021年8月～2022年5月(10か月)

平面計画（エレベーターの更新と動線の刷新）



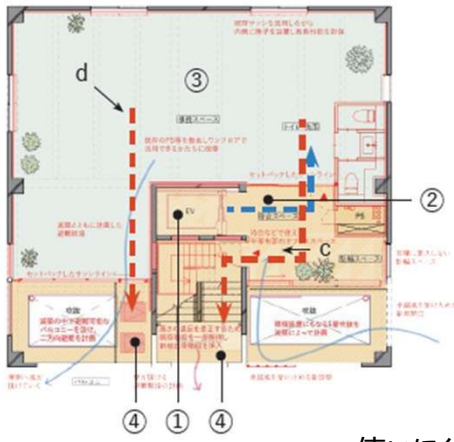
既存4階平面図



縦に長く使いにくい空間



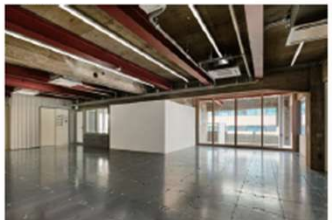
共用部(階段室)と壁で閉ざされている空間



再生後4階平面図



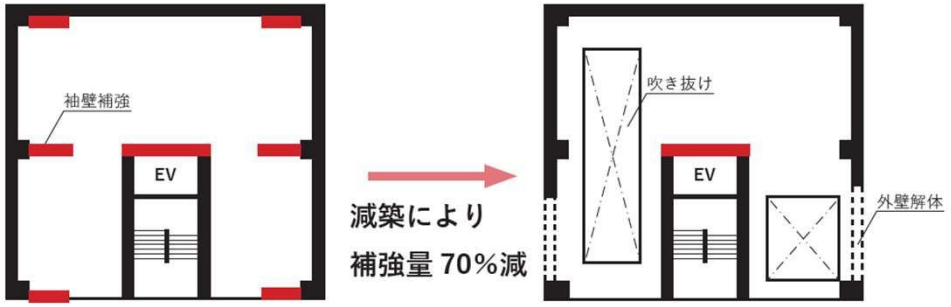
ELVの向きを変更



使いにくかった間仕切壁を撤去し、
広がりのあるワンルーム空間へ再生

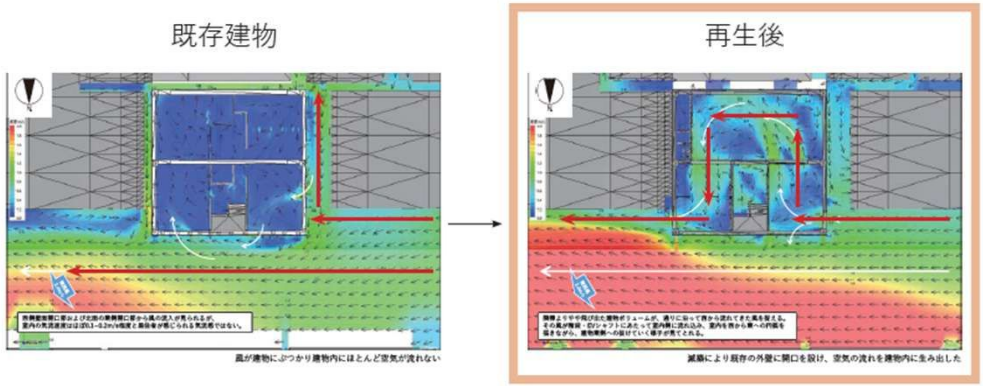
エレベーターを下りてからの導線　避難導線

減築により補強量を70%減



一般的な補強計画案　　減築を伴う補強計画案

風量解析による通風の改善



神田錦町オフィスビル（東京都千代田区）

再生手法の全体を示すアクソメ図



写真



トップライトより安定した北側の光が落ちる



既存のオフィス内部（日中）

7 リーシングの内容

周辺賃料相場
非公開

賃料設定の考え方
非公開

入居テナントの属性
非公開

募集賃料
非公開

成約賃料
非公開

工事費等の回収期間の見込み
非公開

リーシング時の工夫
非公開

8 相続等将来の不動産管理の考え

安田不動産にて保有予定。

9 外部委員の評価コメント

- 耐震改修・省エネ性能の向上に加え、周辺ビルとの調和やテナントの多様性にも配慮したアイデンティティのあるビルへの再生に取組んだ事例であり、大いに評価できる。
- 物件の課題がそのまま自然災害への備え、人材活躍・生産性の向上、地域の魅力・活性化の課題解決に繋がりる取組になっている。
- 耐震改修の内容は、耐震補強と減築によるやや特殊な改修設計となっているが、思い切った解決策の提案という意味でも他の参考となる事例だと思われる。

事業分類： 改修提案 既改修事例

プロジェクト名

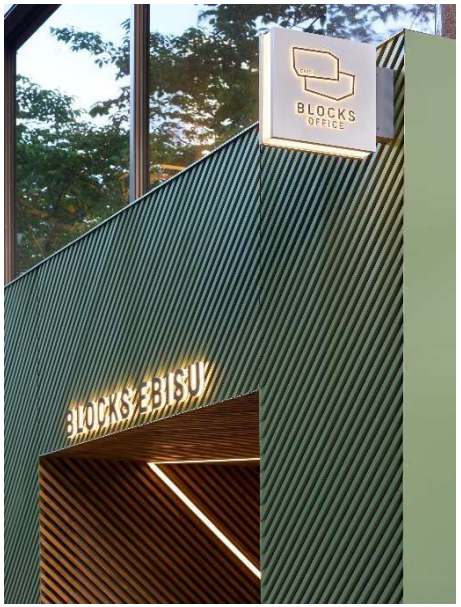
BLOCKS 恵比寿

事業者名

株式会社プロフィッツ

1 ビルの概要

敷地面積	609.08坪
建築面積	463.10坪
延床面積	514.24坪
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	9階建
竣工年	1987年
改修年	2023年
用途	事務所
環境認証の取得	取得予定なし





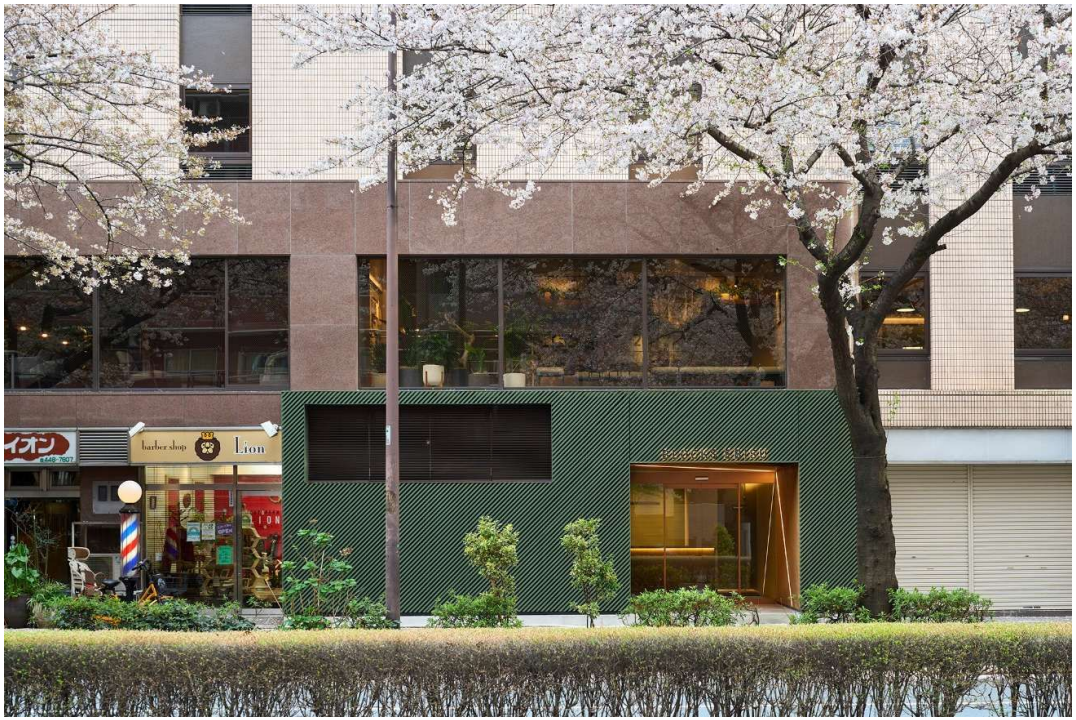


2 周辺状況

周辺状況（価値の背景）：（恵比寿・広尾エリア）

“都心アクセス×日常利便”が両立する周辺環境

- 恵比寿駅（JR山手線／日比谷線）徒歩7分、広尾駅（日比谷線）徒歩10分
- 都内主要エリアへアクセス良好な路線を利用できる



“都市の利便×季節感”という環境要素

- 都心にいながら自然を感じられる旨、春の桜の眺望に関する記載

ワーカー向けの周辺機能が揃い、来訪時の印象形成にも寄与

- 駅～オフィス周辺に、商業施設・飲食店・カフェ・コンビニ等が立地し「働く環境を豊かにする施設が充実」
- 人・車の往来がある明治通り沿いの立地で、来訪導線の説明がしやすい（視認性の文脈）
- 「来客や採用時、訪れた人にも心地よい印象を与える」

3 バリューアップ改修を発意した動機・問題意識

- 内装・設備が竣工後長年改修されず、時代変化に対応できていなかった
- **テナントニーズ（リモート／WEB会議環境、快適性、共有空間など）に応えきれない仕様**だった
- **共用部・ラウンジ・会議室などが十分に整備されておらず**、差別化が難しかった
- 空間利用の効率性が低く、**無駄なスペース**があった
- 賃料・収益性が最大化されていなかった（**立地は良いが、内装仕様等で賃料を上げにくい状態**）
- 管理コスト／運営コストの効率化がなされていなかった

4 設定した社会課題

A. レジリエンス・包摂性・安全性の確保

- 専属オペレーターによる細やかな管理で安全性と安心感を強化
- 共用部の整理・動線最適化により、避難時の利便性向上
- 廃材アート設置など、環境負荷を減らし持続可能性に配慮
- **まとめ：「安心・安全・環境配慮のベースインフラ」として社会的信頼を確保**

B. 健康・快適・ウェルビーイングの実現

- グリーンを取り入れたラウンジで、自然に触れられる空間を形成
- 光・素材・インテリアの工夫により、視覚・触覚的な快適性を演出
- Webブース等の共用設備を一部階に集約し外部階段利用を誘発→入居テナントの健康促進
- **まとめ：「働くことが心地よい」環境デザインとして心理的ウェルビーイングを高める**

C. 人材活躍・生産性・イノベーション促進

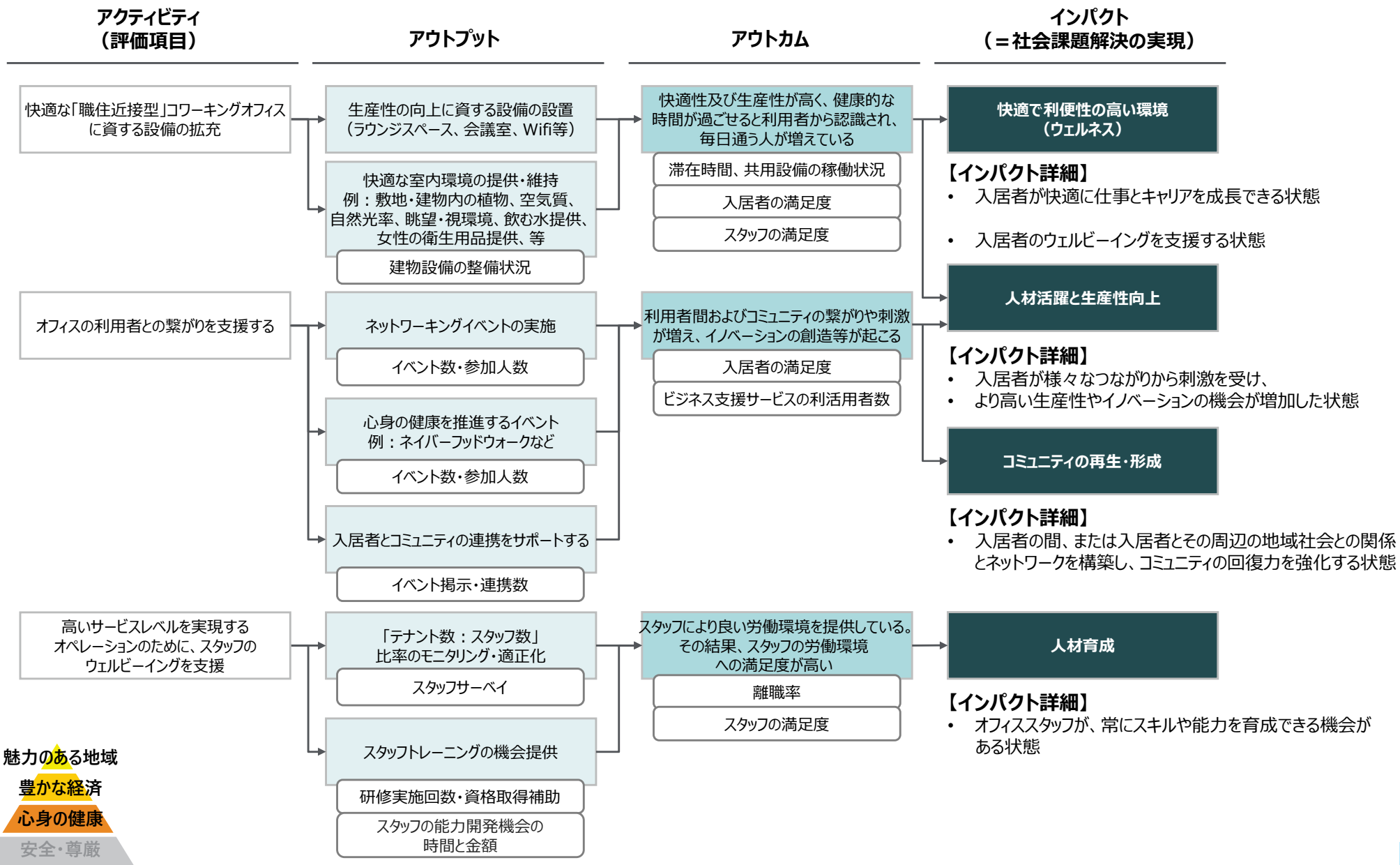
- WEB会議ブース／通話スペース整備でリモート・ハイブリッドワークに最適化
- 多様な個室バリエーション＋館内移転対応で、成長フェーズに応じた拡張を支援
- 共用部の効率化で、より多くの専有スペースを確保
- ラウンジで入居テナント・外部参加者向け交流イベント開催
- **「働き方の進化」と「事業成長の柔軟性」の両立**

D. 地域文化・景観・コミュニティ形成

- 桜並木沿いファサードの刷新・意匠性強化で街並みと調和しつつ存在感を高める
- BLOCKSブランドの統一デザインで地域と施設のアイデンティティを共有
- **まとめ：「恵比寿の風景の一部」として持続的に愛される空間へ**

5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル（構想中）

※現時点ではこの内容で進めていく予定であり、
今後も継続して内容を検討していく。



5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル（構想中）

※現時点ではこの内容で進めていく予定であり、
今後も継続して内容を検討していく。

Outcome	KPI	How	頻度	判断基準
ウェルネス／快適性	満足度、NSP、クレーム件数	アンケート、クレーム	四半期	満足度＞4、NPS上昇、 クレーム減
コミュニティ	参加率、紹介数	申込／出席ログ、参加後アンケート	四半期	参加率、再参加率、紹介数増
オペレーション品質	応対評価、一次解決率	CS調査、点検ログ	四半期	SLA＞９５%、 一次解決率の改善
レジリエンス／ 安全・環境	ヒヤリハット、点検率	報告、巡回チェック	四半期	ヒアリハット低位維持、点検率＝１００%
地域文化・景観	高感度、苦情件数、好意的言及	アンケート（景観項目）、 口コミ、SNS、ヒアリング	四半期	好意度の上昇、苦情ゼロ、 言及増

6 改修の内容

1F：リノベーション

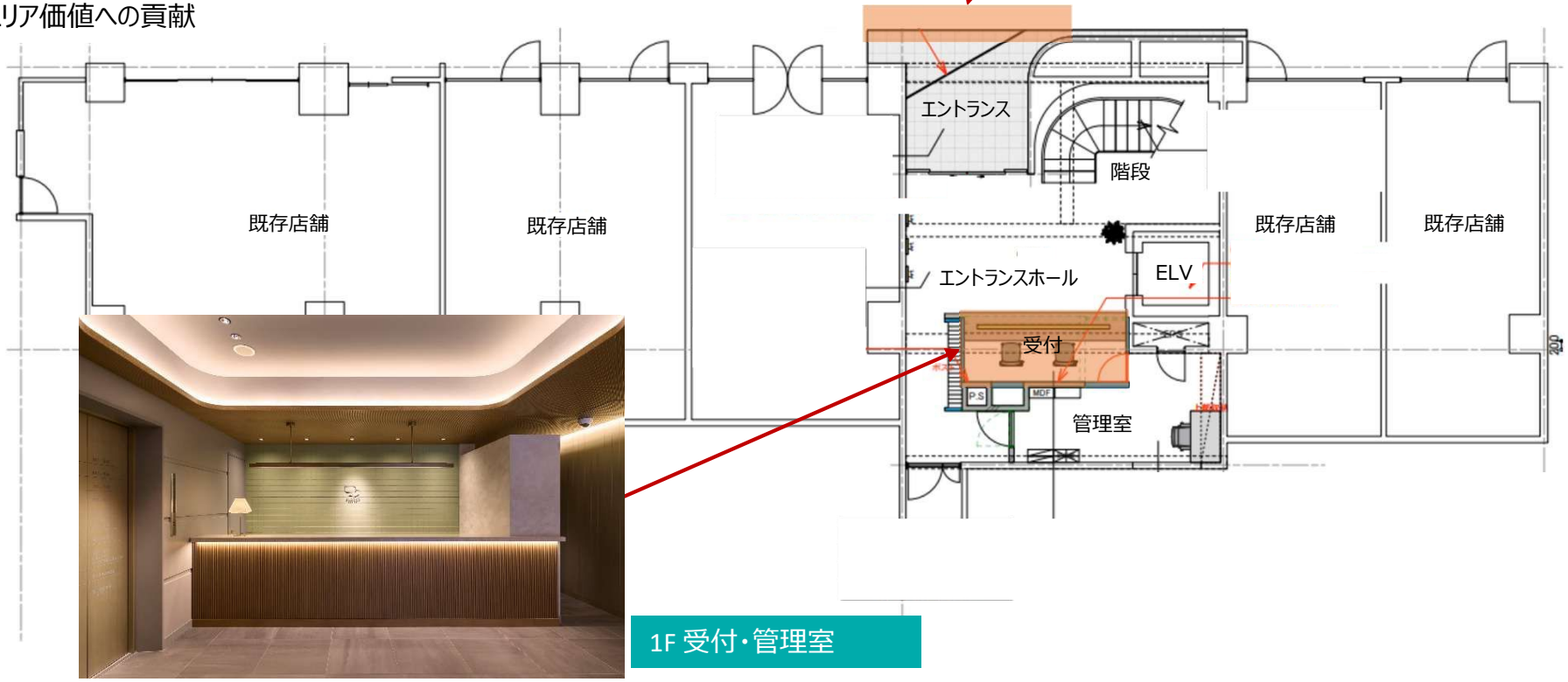
A. レジリエンス・包摂性・安全性の確保
① 受付を2F→1Fへ移設し、管理室と一体化
■ 入退館対応の一元化
■ 来訪者動線の明確化
■ 有事対応の迅速化

D. 地域文化・景観・コミュニティ形成
■ 該当改修
① ファサード刷新（P8）
■ 桜並木沿いの外観アップデート
▶ 街並みとの調和
▶ エリア価値への貢献

■ 解決内容
▶セキュリティ強化
▶日常管理レベル向上
▶安心感の可視化



外部エントランス部分

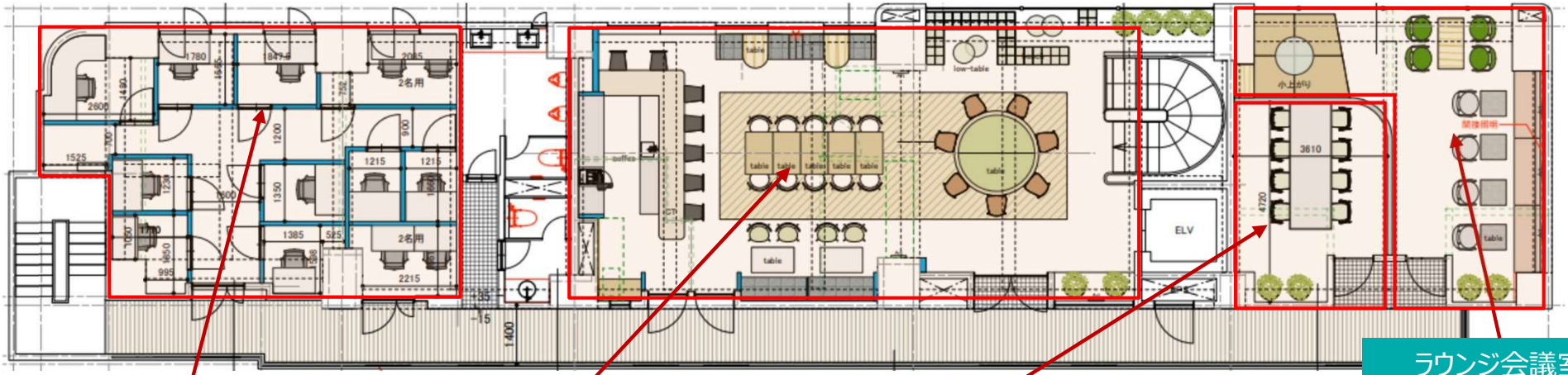


1F 受付・管理室

6 改修の内容

2F：リノベーション

・利用が少ない会議室を撤去し、洗練された共有ラウンジを創出



ラウンジ会議室



個室オフィス区画



ラウンジエリア



会議室



B. 健康・快適・ウェルビーイングの実現

■ 該当改修

① 2Fラウンジ新設

▶グリーン導入

▶滞在型空間創出

■ 心理的ウェルビーイング向上

▶リラックス空間

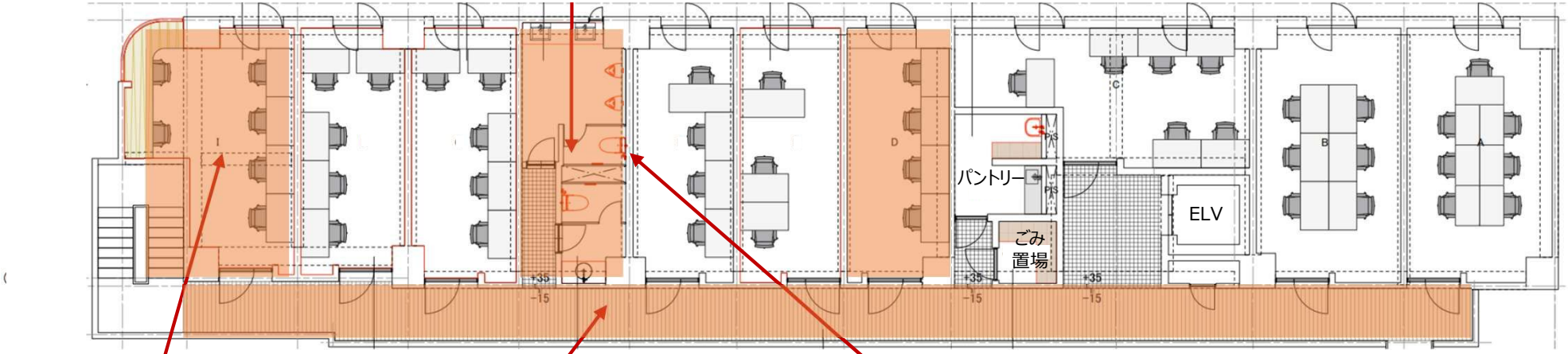
▶集中とくつろぎの両立

6 改修の内容

3F～9F　共有部の工事、空室からのリノベーション

- テナントを動かさずに実施できる範囲で行った
- 改装後は順次、賃料アップへ

古くなったトイレ、
パントリーエリア改装



個室オフィス区画



廊下は簡易的な改装



個室オフィス区画



家具付きオフィスへ

C. 人材活躍・生産性・イノベーション促進

① 会議室の再編
- ▶稼働の低い会議室を賃室へ転換
- ▶共有ラウンジ創出

■ 生産性向上
- ▶コラボレーション空間確保
- ▶無駄スペースの収益化

② 個室バリエーション増設
- ▶ 成長フェーズに応じた拡張可能性
- ▶ 館内移転によるLTV最大化

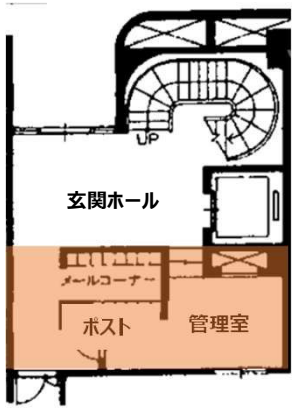
6 改修の内容

コンセプト：時代の働き方に呼応する、柔軟で高感度なシェアオフィスへのアップデート

1・2階の一部「壁」を撤去し、大規模空間へ

構造設計士により、構造上問題がないと判断された壁を撤去し、空間の効率化を図った

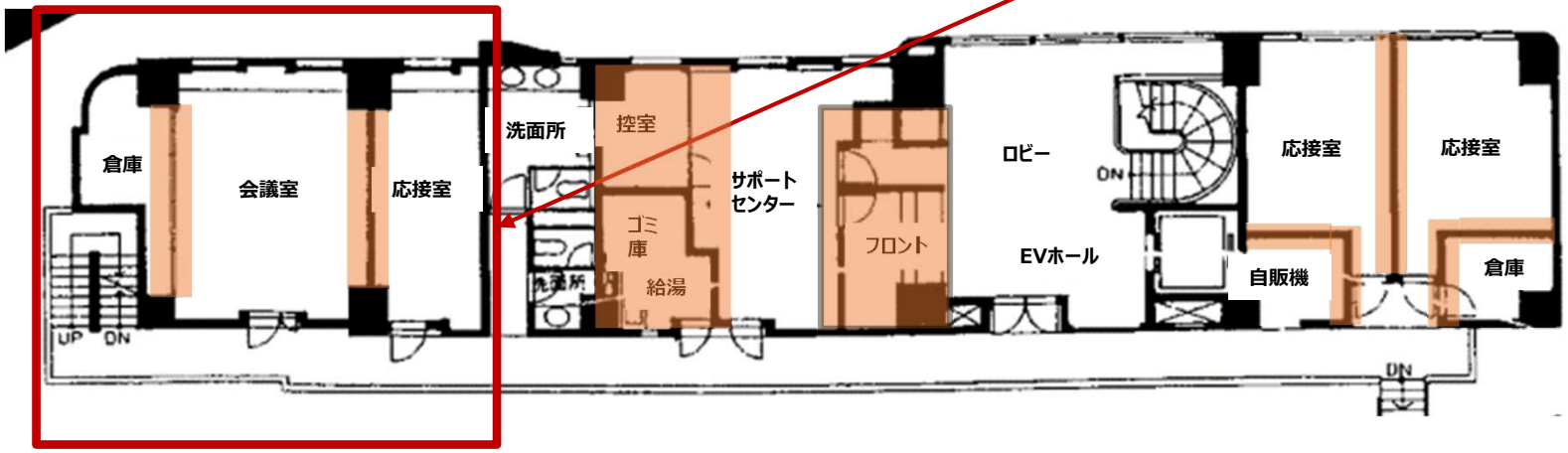
1F：リノベーション前



④ 壁撤去による面積拡大
▶ 貸室面積30坪増
▶ 単価1.7倍
▶ 結果として：
•収益性改善
•市場競争力向上
•事業成長支援

2F：リノベーション前

稼働が低く、多すぎる会議室を賃室にコンバージョンし、収益化した



C. 人材活躍・生産性・イノベーション促進
① 会議室の再編
▶稼働の低い会議室を賃室へ転換
▶共有ラウンジ創出

■ 生産性向上
▶コラボレーション空間確保
▶無駄スペースの収益化

工事期間 2022年11月～2023年3月末（5ヶ月）

6 改修の内容

3F～9F　共有部の工事、空室からのリノベーション

■ 各階のパントリーとごみ置き場を集約し、個室やWebブース、自販機を設置し、収益性と利便性を向上させた

B. 健康・快適・ウェルビーイングの実現

② Webブースの一部階集約

▶階段利用を誘発

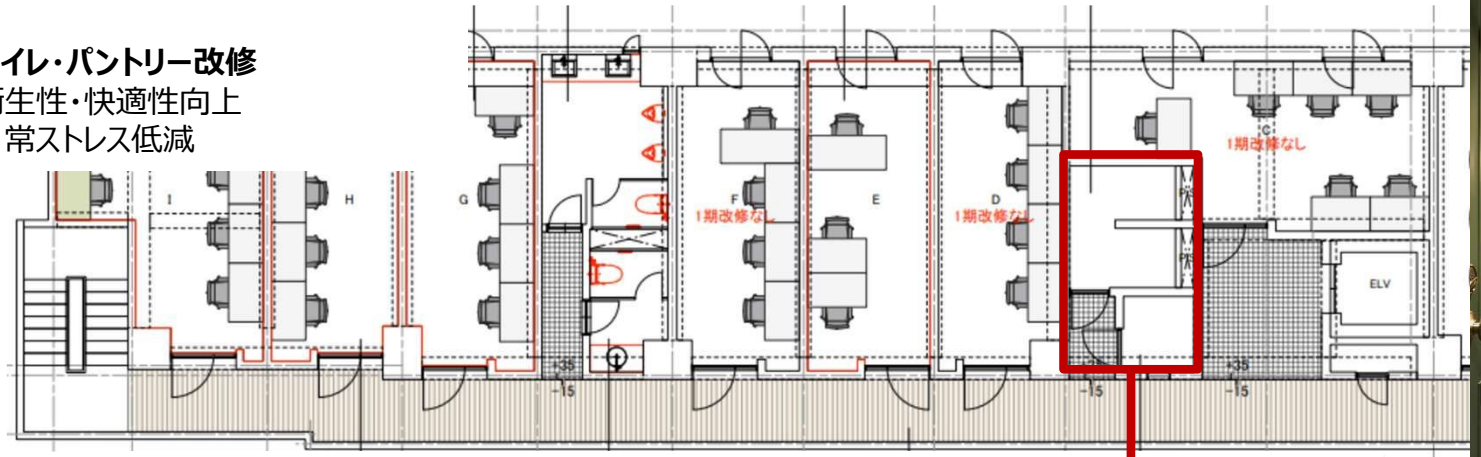
■ 健康促進行動の設計

▶自然な運動機会の創出

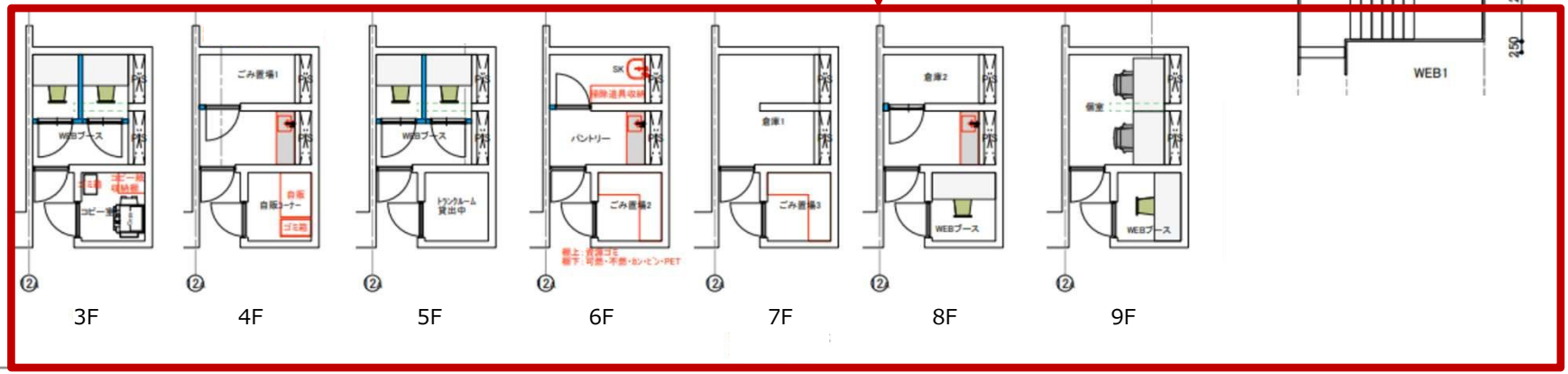
③ トイレ・パントリー改修

■ 衛生性・快適性向上

■ 日常ストレス低減







パース



▲外観



▲廊下



▲1F レセプション



▲2F グリーンラウンジ

パース



▲2F グリーンラウンジ　カウンター



▲2F 会議室



▲2F ウッドラウンジ



▲2F 1人用個室

7 リーシングの内容

周辺賃料相場

15,000円～18,000円／坪
※2022年当時の同規模の新築物件相場

賃料設定の考え方

物件の取得費＋建物投資（工事費や設計費）＋公租公課
を約13年程度で回収する事業計画

入居テナントの属性

1F,2F 店舗（カフェ）＋3F~6Fオフィス　＊1棟貸し

募集賃料

非公表

成約賃料

非公表

工事費等の回収期間の見込み

約13年

リーシング時の工夫

テナント銘柄を重視していたため、不動産仲介情報サイトに載せるのではなく、直営業にてリーシングを行った。

8 相続等将来の不動産管理の考え

本物件は投資用不動産として、将来の**売却・所有者変更**があっても収益と運営品質が毀損しにくいよう、**所有（資産保有・投資判断）と運営（テナント対応・サービス提供）**を分離した管理体制を採用している。

具体的には、運営者が**PM・運営**を担い、専属オペレーター等の運用を標準化することで、運営の属人化を抑え、将来の買主側への引継ぎ負荷を低減する。

また、稼働率・賃料単価の改善実績を踏まえ、運用面では「空室期間の最小化」「サービス品質の均一化」によりキャッシュフローの安定化を図り、**出口時の評価（収益還元・取引事例比較）**に資する運営状態を維持する。

さらに、アンケートや利用ログ等を用いたKPIを四半期で運用し、改善サイクルを回すことで、運営実態を可視化し、デューデリジェンスで説明可能な管理情報（運営の見える化）を整備する。

9 外部委員の評価コメント

- 内装デザインやインテリアの工夫による「健康・快適・ウェルビーイングの実現」、多様なワーキングプレイスの創出による「人材活躍・生産性・イノベーション促進」について、具体的な改修事例となっている。
- 改修内容と賃料・稼働率の向上との関連がわかりやすく説明されている点も評価できる。
- 内装刷新・動線整理・共用部の再編・Webブース設置・トイレ／パントリー更新・設備（空調、給排水、電気、消防）更新・外壁タイル補修・屋上防水更新など、老朽中小ビルで一般化できる改修メニューを網羅しており、同規模の都市型オフィスビルに広く適用可能で汎用性がある。

事業分類： 改修提案 既改修事例

プロジェクト名

BespokeApartments成城学園前

事業者名

APSTUDIO株式会社

1 ビルの概要

敷地面積	66.12㎡
建築面積	55㎡
延床面積	222.7㎡
構造	鉄骨造
階数	地上4階
竣工年	2004年
改修予定年	2024年
用途	店舗・住宅
環境認証の取得	取得予定なし



2 周辺状況

■ 周辺状況（成城学園前エリアの特性）

成城学園前駅周辺は、落ち着いた低層住宅街と生活密着型の商店街が共存するエリアであり、大規模商業施設や繁華性の高い用途は少ない。地域に根差した個人店や専門性の高い店舗が多く、「街の品格」や「暮らしの質」を重視する住民ニーズが色濃く反映されている。

また、比較的生活水準の高い居住者が多く、街全体として静穏な環境が保たれていることから、周辺建築物には過度な主張を避け、**街並みと調和した質の高い空間や用途**が求められる。

本プロジェクトでは、こうしたエリア特性を踏まえ、住宅街と商店街の間に位置する中間的な建築として、**「暮らす・働く・営む」が穏やかに共存する場の創出**を目指した。

■ 事業概要：遵法化と用途変更

本件では、前使用者による無手続き改築が判明したため、現況精査および行政協議を経て、遵法化の整理・是正を実施しました。

本物件は住宅地と商業地の狭間に立地する特性を踏まえ、上階を住宅に近いSOHO、下階を商業テナントとする複合用途へ再構成し、エリアが抱える社会課題（ニーズ）への取り組みとしました。

その結果、**一棟貸し店舗からテナント＋SOHO＋住居へ用途変更**を実現し、再流通が困難であった既存建物の市場価値を再構築しています。

■ 建物構成：店舗とSOHO、住まいのハイブリッド構成

1・2階には店舗やアトリエ利用を想定したテナント区画を、上階には住まいと仕事が共存するSOHO住戸を配置。静かな住宅街にありながら、街に“ひらく”構成とし、**入居者と地域の人々が緩やかに交わる小さな複合建築**へと生まれ変わった。これにより、建物が街の通りに活気と滞在性をもたらしている。

■ 構造コンセプト：鉄骨造スケルトンの美学

既存の鉄骨造スケルトンを“無骨な素材の魅力”としてデザインに昇華。構造体を隠すのではなく、**空間の骨格として見せる**設計思想を採用した。素材の質感や経年の表情をそのまま活かすことで、新築では生まれない**時間を内包したデザイン**を実現している。

■ プラン構成：ガラス貼りによる開放的プラン構成

ファサードには**ガラス貼りのプラン構成**を採用し、**内部の光やアクティビティが通りへとにじみ出すデザイン**とした。外からも人の気配や動きが感じられることで、建物が街の風景に溶け込み、地域に新たな“余白の場”を創出している。

3 バリューアップ改修を発意した動機・問題意識

本物件（成城学園前プロジェクト）は、**検査済証未取得および一部違法増築を含む既存建築物**であり、法的リスクの存在から市場評価が著しく低下し、不動産売買および金融機関融資の両面において制約を受けていた。その結果、都市部に立地しながらも、不動産として本来の機能を十分に果たせていない状態にあった。

一棟貸しを前提とした従来の建物構成は、近年のテナント需要の変化に対応できず、長期空室のリスクを内包していた。加えて、築古ビルであることによる「古い・使いづらい・魅力がない」といったイメージが先行し、立地や空間が持つ本来のポテンシャルが正当に評価されていないという課題があった。

これらの課題は成城学園前エリアに限らず、都市部に多数存在する築古オフィス・テナントビルに共通する構造的な問題であり、「法的な不備を抱える築古建築は再生が困難である」という認識そのものが、不動産流通の停滞を招いていると捉えた。

本プロジェクトでは、

- **違法状態の是正と用途の再整理**
- **建築・法務・金融を横断した適正化プロセスの構築**
- **需要変化に対応できる建物構成・デザインへの転換**

を同時に行うことで、築古不動産でも適切な手続きを踏めば再び市場で評価され、循環可能であることを実証することを目的として、バリューアップ改修を発意した。

4 設定した社会課題

社会課題①

都市部には、検査済証未取得や軽微な違法状態を理由に、実質的に流通不能となっている建築ストックが多数存在する。これらは使用・賃貸続けている一方、売買や融資の対象から外れ、老朽化や空室化を加速させている。

本来は是正や用途整理、行政・金融機関との協議により再生可能であるにもかかわらず、「違法＝活用不可」という画一的な判断が、都市資産の有効活用を阻害している点を社会課題として設定した。

社会課題②

事業者ニーズは小規模・柔軟・個性的な空間へと変化しているが、一棟貸しや画一的仕様を前提とした築古ビルは対応できず、陳腐化が進んでいる。生活密着型商店街が中心の成城学園前では、画一的区画は個人店や専門店のニーズに対しミスマッチとなりやすく、空室・短期退去を招きやすい。

本プロジェクトでは、フロア単位での賃貸が可能な建物構成への再編や、多用途に対応する設計、デザインによる差別化を通じて、築古ビルでも現代的需要に適応し、収益性が回復できる点を社会課題として設定した。これにより成城学園前において、『暮らす・働く・営む』が共存する受け皿を形成し、商店街の厚みと回遊性を高めつつ、住環境と調和した更新を促しうる。

社会課題③

本来は是正や用途整理、行政・金融機関との協議により再生可能であるにもかかわらず、「違法＝活用不可」という画一的な判断が、都市資産の有効活用を阻害し、成城学園前の段階的な更新機会を失わせている点を社会課題として設定した。

住環境への配慮が求められる成城学園前のようなエリアでは、街の質と調和しながら更新できる手法が特に求められる。

本事例では、「法的適正化 × デザイン刷新 × 事業性の再構築」により、築古ビルを負動産から都市資産へ転換する実践モデルを構築し、成城学園前における更新の進め方として、既存ストック活用の可能性を提示することを社会課題として設定した。

5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル

アクティビティ（評価項目）	アウトプット	アウトカム	インパクト（＝社会課題解決の実現）
評価が低下し、不動産流通が困難となっていた築古ビル（検査済証未取得・一部違法建築）を、遵法化対応および用途変更を行うことで再生・復活させた。	法令に適合していなかった違法建築部分を改善し、既存不適格物件として適正化。 不動産の価値が上がった	違法建築・検査済証なし物件に対する金融機関融資の実行 適切な手続きにより金融機関融資が実行され、違法建築・検査済証なし物件の流通可能性が向上	都市部の築古オフィスストックの再生モデルを確立。
	一棟貸しでは借り手がつかず、長期間空室となっていたテナントビルを、フロアごとに賃貸可能な建物へと再構築し、稼働を再生させた。 リーシングのしやすさの改善、収益率の改善。	フロア単位での賃貸を可能としたことで、リーシングの容易性が向上 問い合わせを多数獲得（累計25件）し、テナント需要が顕在化	
築古ビルの再生であることを感じさせない、斬新でクリエイティブなデザインを提案し、実際の空間として具現化した。	外観ファサードを再構築。既存のガラスファサードを生かしながら、エントランスまわりに錆鉄のテクスチャを取り入れ、素材の対比による力強く個性的な表情をつくり出した。 テナントビルとして求められる、適度な新しさと現代性が生まれた。	外観デザインの評価が高まり、ファサードを契機とした問い合わせが増加 デザイン性向上により、物件収益性が改善	
	室内にはガラス間仕切りを用いて、水まわりを大胆にデザイン。素材の透過感を活かした、唯一無二の空間構成を実現した。 個性的な物件を求める顧客ニーズを掴んだ。	内装を個性的にすることにより、賃貸マンション以外にSOHOやホテルとしての利用など多様な利用者検討が行われた。 デザイン性向上により収益性が改善（賃料：100万円/月 → 175万円/月、175%）	
	天井高を最大限に活かしたロフト空間を創出し、空間体験と不動産価値の双方を向上させた。	内装の個性化により、SOHO・ホテル等を含む多様な用途での活用可能性が拡大	

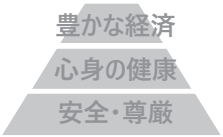
【インパクト詳細】

- 違法建築・検査済証なしの物件を、審査機関との協議を重ねて遵法化。既存不適格建築として用途変更を行い、法的リスクを解消した。
- これにより銀行融資が実行され、不動産価値と流通性が回復。築古不動産の再評価に繋がるモデルケースとなった。
- 法的対応に加え、デザインとプランの刷新により、新築以上の需要を獲得。古ビルでも新たな価値を創出できることを実証した。

関連インパクト

成城学園前駅の商店街においての活性化

魅力のある地域



6 改修の内容

コンセプト

■ 遵法化と用途変更

本件では、前使用者による改築が法的手続きを経ていなかったため、まずは建物の現況を精査し、行政との協議を重ねながら**遵法化のための整理と是正**を実施した。そのうえで、**一棟貸し店舗からテナント＋SOHO＋住居への用途変更**を行い、再流通が困難であった既存建物に、新たな市場価値を再構築した。

■ 店舗とSOHO、住まいのハイブリッド構成

1・2階には店舗やアトリエ利用を想定したテナント区画を、上階には住まいと仕事が共存するSOHO住戸を配置。静かな住宅街にありながら、街に“ひらく”構成とし、入居者と地域の人々が緩やかに交わる**小さな複合建築**へと生まれ変わった。これにより、建物が街の通りに活気と滞在性をもたらしている。

■ 鉄骨造スケルトンの美学

既存の鉄骨造スケルトンを“無骨な素材の魅力”としてデザインに昇華。構造体を隠すのではなく、**空間の骨格として見せる**設計思想を採用した。素材の質感や経年の表情をそのまま活かすことで、新築では生まれない**時間を内包したデザイン**を実現している。

■ ガラス貼りによる開放的プラン構成

ファサードには**ガラス貼りのプラン構成**を採用し、内部の光やアクティビティが通りへとにじみ出すデザインとした。外からも人の気配や動きが感じられることで、建物が街の風景に溶け込み、地域に新たな“余白の場”を創出している。

■ 価値の再構築

本プロジェクトは、遵法化・用途変更・空間デザイン・リーシング戦略を一体的に再構築することで、建物の資産価値を再定義。成城学園前という住宅地において、**暮らす・働く・営む**が共存するハイブリッド型の建築モデルを提示した。

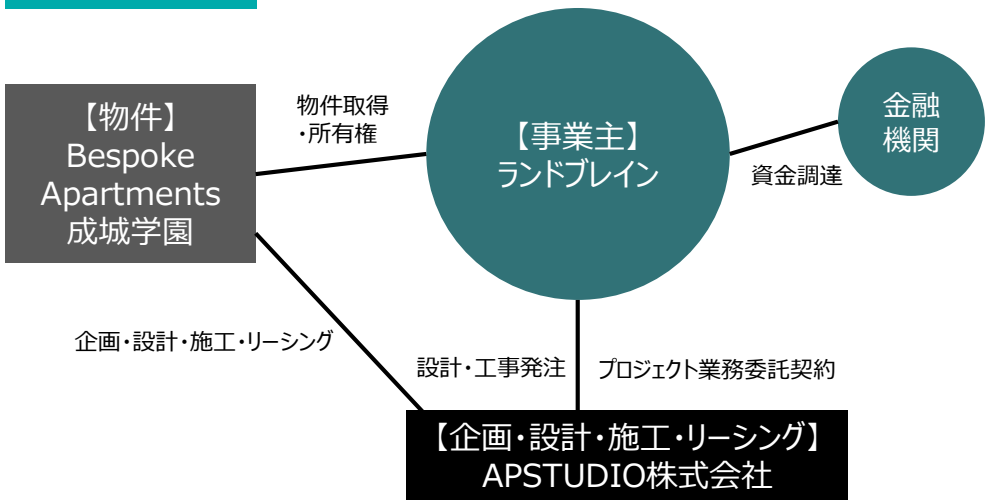
工事期間

2024年7月～2024年10月

工事工程

設計デザイン関係	2024年6月～2024年7月
リーシング戦略策定	2024年6月上旬
テナント募集開始	2024年9月～

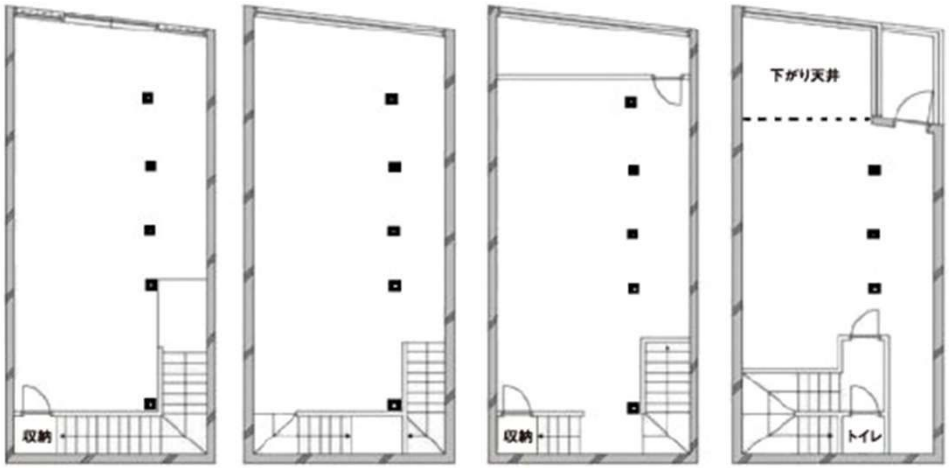
改修の体制



図面

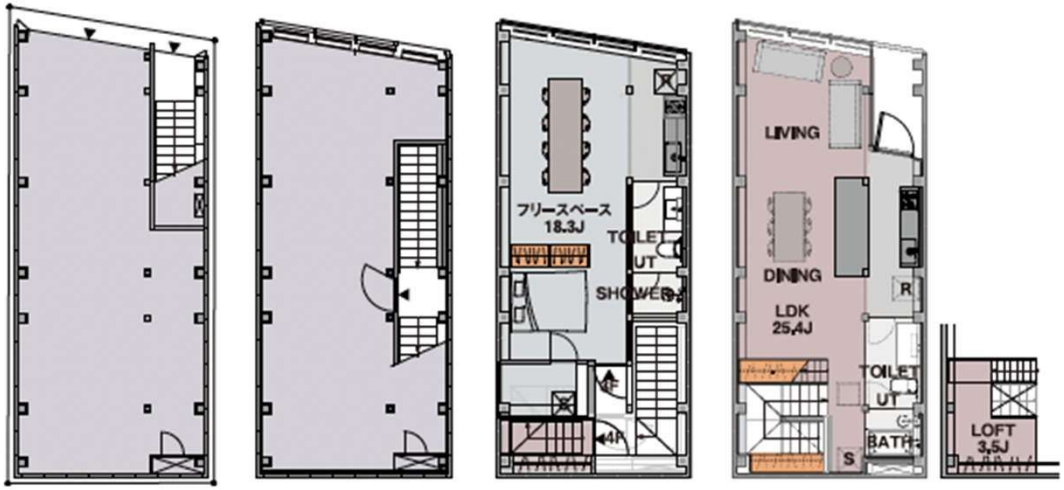
Before
［現況］

■1～4階/店舗



After
リノベーション後

■1階～2階/店舗　■3～4階/SOHO型住居



パース



外観ファサード



エントランス階段



4階ロフト部



4階水回り



4階キッチン



3階水回り

7 リーシングの内容

周辺賃料相場

成城学園前駅周辺における同規模・同用途のテナント賃料相場を調査したところ、駅近立地を考慮しても比較的保守的な価格帯での募集事例が多く見られた。

賃料設定の考え方

単純な相場追随ではなく、法的リスクを解消した安心感、用途の柔軟性（店舗・SOHO・宿泊等）、デザインによる差別化、駅近かつ落ち着いた住環境といった要素を総合的に評価し、古ビルでありながら、強気の価格設定とした。

入居テナントの属性

各階の利用状況・リーシング状況

〈3階・4階〉

3階および4階は、SOHO型住宅として改修を行った。ガラス貼りを活かした個性的なプラン構成としたことから、民泊や簡易宿所、ホテル用途としての活用を想定する事業者との間で賃貸契約が成立した。大阪・関西万博の開催を背景に、当初は3か月以上の長期滞在を目的としたインバウンド客の利用が中心となった。駅近で利便性が高い一方、閑静で落ち着いた街並みを有する立地特性から、その後も外国人宿泊者を主とする宿泊施設として継続的に利用されている。

〈2階〉

2階はスケルトン状態でリーシングを行っており、エステ等の施術を行う施設や学習塾など、複数の用途から問い合わせが寄せられている。なお、本書類作成時点では契約には至っていない。

〈1階〉

1階にはラーメン店の出店が予定されており、地域住民の日常利用を想定した飲食店として、今後の賑わい創出が期待される。本書類作成時点では出店申込みがなされており、2026年春の開業を予定している。

募集賃料

本物件では、立地条件に加え、建物の法的適正化、用途の再構築、デザイン性の向上といった付加価値を踏まえ、**周辺相場より約2割高い水準で募集賃料を設定**した。

成約賃料

1F 680,000円／2F 500,000円／3F 250,000円／4F 320,000円

工事費等の回収期間の見込み

表面利回りとして、5.6%

リーシング時の工夫

オリジナルの募集チラシに加え、**改修工事のプロセスや空間の変化をインスタグラム等のSNSで段階的に発信**し、建物が完成に至る背景や思想を可視化した。また、建築写真家によるビジュアル制作やプレスリリースを活用したメディア発信を行い、見学会を実施することで、空間の魅力を体験的に伝える機会を創出した。

単なる賃料や条件の提示にとどまらず、**建物のコンセプトや想定する使われ方を丁寧に共有する**ことで、価値観や事業イメージに共感する入居希望者からの問い合わせを獲得した。

8 相続等将来の不動産管理の考え

本物件は、バリューアップ改修およびリーシングの完了により収益性が改善しており、現時点では事業主であるランドブレインが、**安定的な利回りを確保する収益不動産として中長期的に保有・運用する方針**としている。

将来的には、市場環境や事業主の経営判断、相続等のライフステージの変化に応じて、**適切なタイミングで第三者へ承継することも選択肢の一つとして想定**しているが、その際においても、建物の法的適正性、収益性、地域との関係性が維持された状態での円滑な引き継ぎを重視する。

本プロジェクトを通じて、築古不動産であっても、適切な改修と運用により「保有・活用・承継」が可能な資産へと転換できることを示し、**将来世代に引き継がれる持続可能な不動産管理の在り方**を提示するものである。

9 外部委員の評価コメント

- 市部小規模ビルに一般的に見られる問題（①検査済証が存在しないことによる法的リスク及び流 通阻害、②前使用者による未手続きの改築で遵法性が確保されていない点）に対応しており、遵法 性確保と用途変更により物件の再流通を図るアプローチは設定する社会課題として妥当性を有する と評価できる。
- 時代の変化により用途のミスマッチが放置されており、物件価値が最大化されていない物件が数多く存 在するが、本物件は改修によりミスマッチを解消した好事例として、他の事業者にも参考となる。

10 自由記述

【成城学園前プロジェクトにおける古ビル再生事業のコンセプトと実践】

古ビルを遵法化し、再び価値ある不動産として再生させること。
それが本プロジェクトの出発点であり、APSTUDIOの一貫した理念である。

実際、多くの築古ビルは検査済証の欠如や違法建築状態などの要因により、不動産流通が滞り、価格の下落や金融機関の融資困難といった問題を抱えている。本件もその典型であり、法的・構造的・市場的な課題が複雑に絡み合う挑戦的な案件であった。

さらに、成城学園前駅から徒歩1分という好立地でありながら、
“一棟貸しテナントビル”という用途が市場ニーズを狭め、
稼働を阻む大きな要因となっていた点も再生の難易度を高めていた。

その中で私たちは、
・法的な見極めと遵法化の実践
・適切な施工体制の構築
・実需を捉えた用途変更
・テナントビルとしての斬新なデザイン性

これらを一貫したプロセスとして遂行し、
「法的適合 × デザイン × 事業性」を両立させた再生モデルを実現した。

本プロジェクトは、築古不動産の再評価と流通促進を実証した象徴的な事例であり、今後の都市型ストック再生における新しい指針となる。

事業分類：改修提案 既改修事例

プロジェクト名

COERU渋谷道玄坂再生計画

事業者名

東急不動産株式会社

1 ビルの概要

敷地面積	120.11㎡
建築面積	101.09㎡
延床面積	954.01㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート（SRC）造
階数	地上10階／地下1階
竣工年	1985年
改修年	2024年
用途	飲食店舗、簡易宿所、公衆浴場、事務所
環境認証の取得	DBJ Green Building認証★1 取得見込み



▲改修後の外観

2 周辺状況

渋谷駅周辺の大規模開発に比べ、外周部には**築古の中小ビルが多く、過去の増改築の影響で遵法性や避難・荷重に課題を抱える**物件も見られる。築古ビルは採光・換気・バリアフリーの不足が指摘されるほか、入居時の初期費用や内装整備の負担も大きくなり、渋谷で需要の大きいスタートアップ起業向けではない。そのため、小規模フロアの良質ストックが不足する中、**再生・コンバージョンへの期待**が高まっている。

本物件は渋谷駅徒歩圏で、6差路に面しており、**視認性・回遊性が高く**、昼夜の歩行者通行量が多いため、**低層商業施設における集客ポテンシャルが高い**場所に位置している。



▲改修後の外観（夜間）

本物件は、東京都渋谷区に建つ1985年竣工（築40年）の新耐震基準の小規模ビルであり、新築当時は地上10階建て地下1階のカプセルホテル及び店舗として運用されていた。その後、カプセルホテル用途で一度改修が行われ、3階にサウナが新設され、地下1階の飲食店舗では増築が行われていた。

このような背景を持った本物件の改修にあたっては、以下の課題を重要視したバリューアップ改修を実施した。

■ **執務空間に適さない採光面積の問題**
カプセルホテル用途で設計された既存建物は最低限の採光用の窓しか設けられておらず、執務空間に適さない空間であった。

■ **建物全体の荷重が不適切**
本計画以前の改修時にサウナが新たに3階に設けられたことで、建物全体の荷重が増えており、減築によって荷重を減らす必要があった。

■ **増築部分の是正**
本計画以前の改修時に地下1階の飲食店舗出入り口部分が増築され、屋内化されていたため、是正を行う必要があった。

■ **建設業による環境負荷の問題（CO2排出量、産業廃棄物量等）**
脱炭素社会の実現が求められる中、都市更新では依然として解体・新築が主流である。既存建物の躯体活用により、建設時のCO_2排出や産業廃棄物を削減でき、建設業の環境負荷低減に寄与する。

3 バリューアップ改修を発意した動機・問題意識

本物件は、**サウナ・カプセルホテル・飲食の複合施設として運用**されてきた。竣工後に後付けされた低層部の出入口やサウナには**荷重バランスの課題**があり、通常は建替えによる活用が検討される物件である。

しかし、建替えに伴うCO2排出や産業廃棄物の発生など**環境負荷の増加が課題**となる一方、**築古小規模ビルの活用**と**収益性向上**は今後の不動産市場で重要性を増している。

当社グループは環境経営を全社方針の柱に据え、**既存躯体を活かした環境配慮型バリューアップのモデル**として本物件を選定した。建替えによる環境負荷の増大を抑制しつつ、再生建築の好事例化を通じて社会課題の解決と収益性の向上を両立させるとともに、地元で親しまれてきた飲食とサウナの文化を継承・発展させることにも寄与すると判断し、取得および改修を実施することとした。

4 設定した社会課題

快適で利便性の高いオフィス環境の実現（ウェルネス）

換気や採光、バリアフリー動線、耐震性の向上など、現代の基準に沿った整備を通じて、**身体的・心理的に安心できる空間が再構築**される。また、**健康で安全な暮らし・働き方の実現にも貢献**する。過密や老朽化によるリスクを軽減し、誰もが健やかに過ごせる環境づくりに寄与することで、都市のストックを次世代に引き継ぐ健全な基盤となる。

地域経済・産業の活性化（イノベーション）

新耐震建築物の改修を経済性と両立して進めることで、**安全・快適な空間への再生**が可能となる。これにより、**地域の防災力が高まり、都市資産としての価値が向上**する。潜在的な価値を有する建物に新たな役割を与えることで、**地域の活性化や多様なニーズに応える都市の魅力創出にも寄与**できる。また、建築費高騰に伴い、解体新築するよりも、改修することでより事業性を上げることができる。

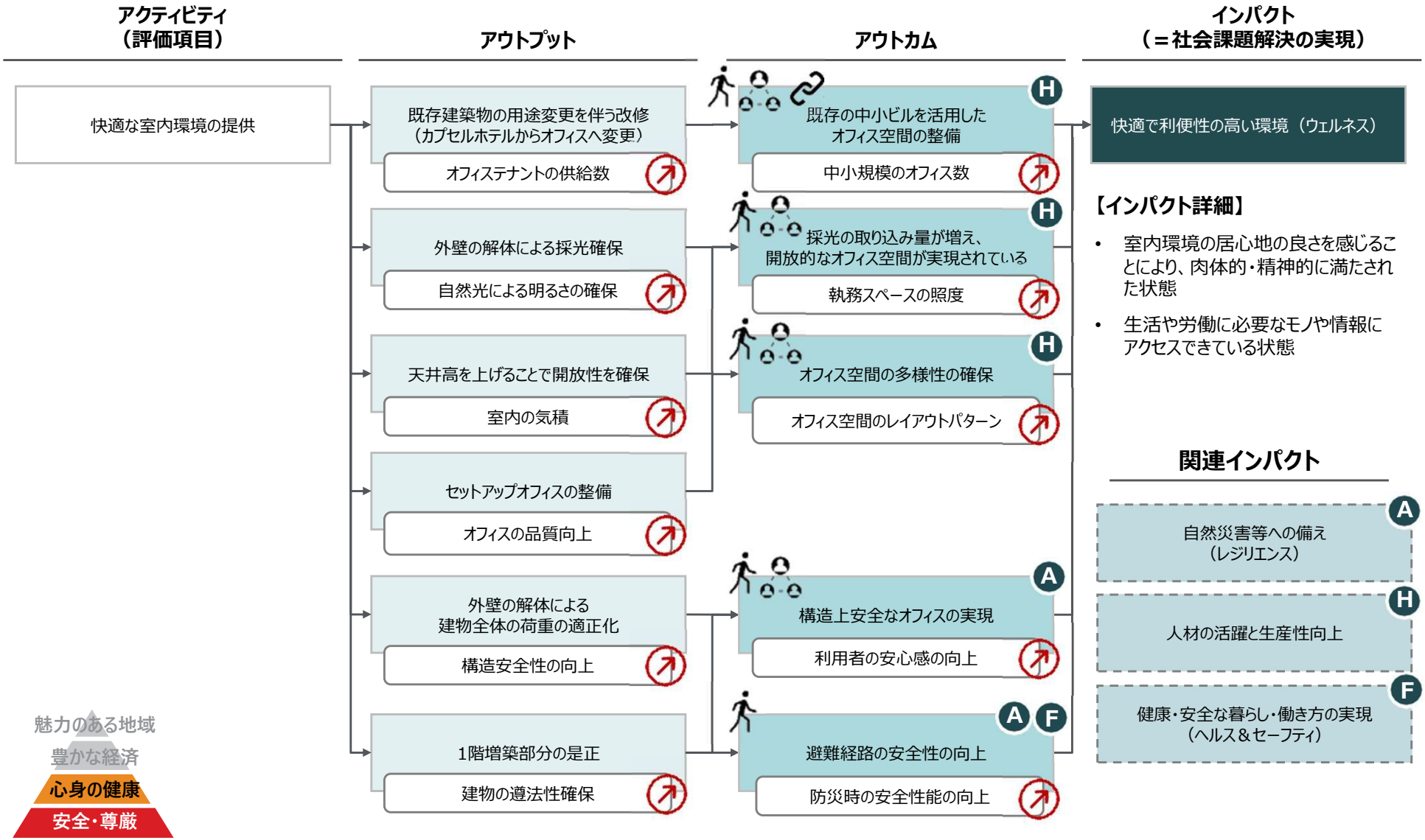
地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）

地域に根ざした文化や営みを発掘・育成する契機となる。長年の活動が継承されることで地域のアイデンティティが保たれ、**新たな担い手との交差が文化の更新と発信**を促す。

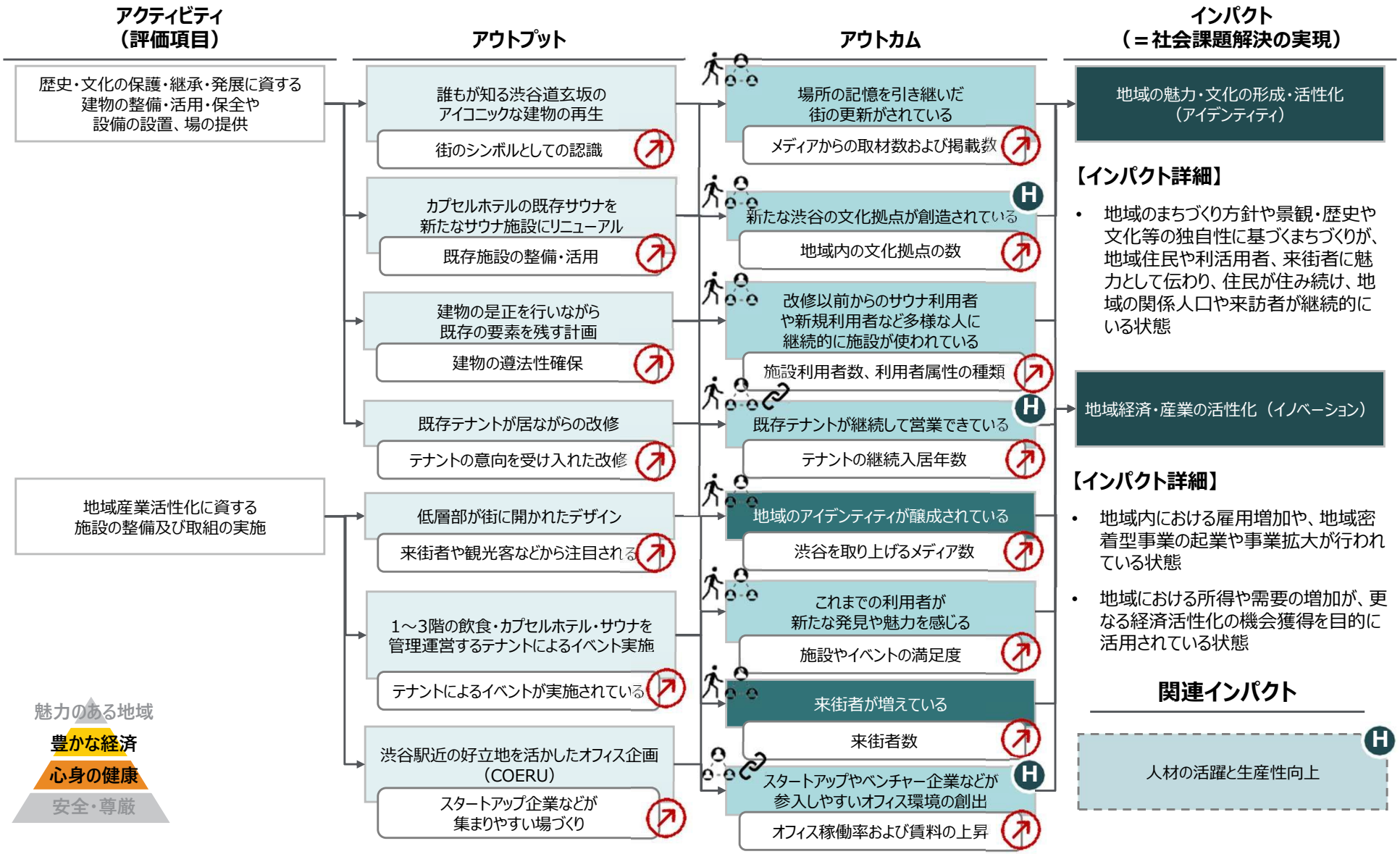
地球環境への貢献

解体や新築に伴うCO_2排出を抑える点で、**カーボンニュートラルの実現に寄与**する。既存躯体を活かしつつ、省エネ設備や断熱改修を施すことで、運用段階の環境負荷も大幅に削減できる。建物の長寿命化と再利用を促進することで、**循環型社会への転換と脱炭素化の流れを都市の中から支える**取り組みとなる。

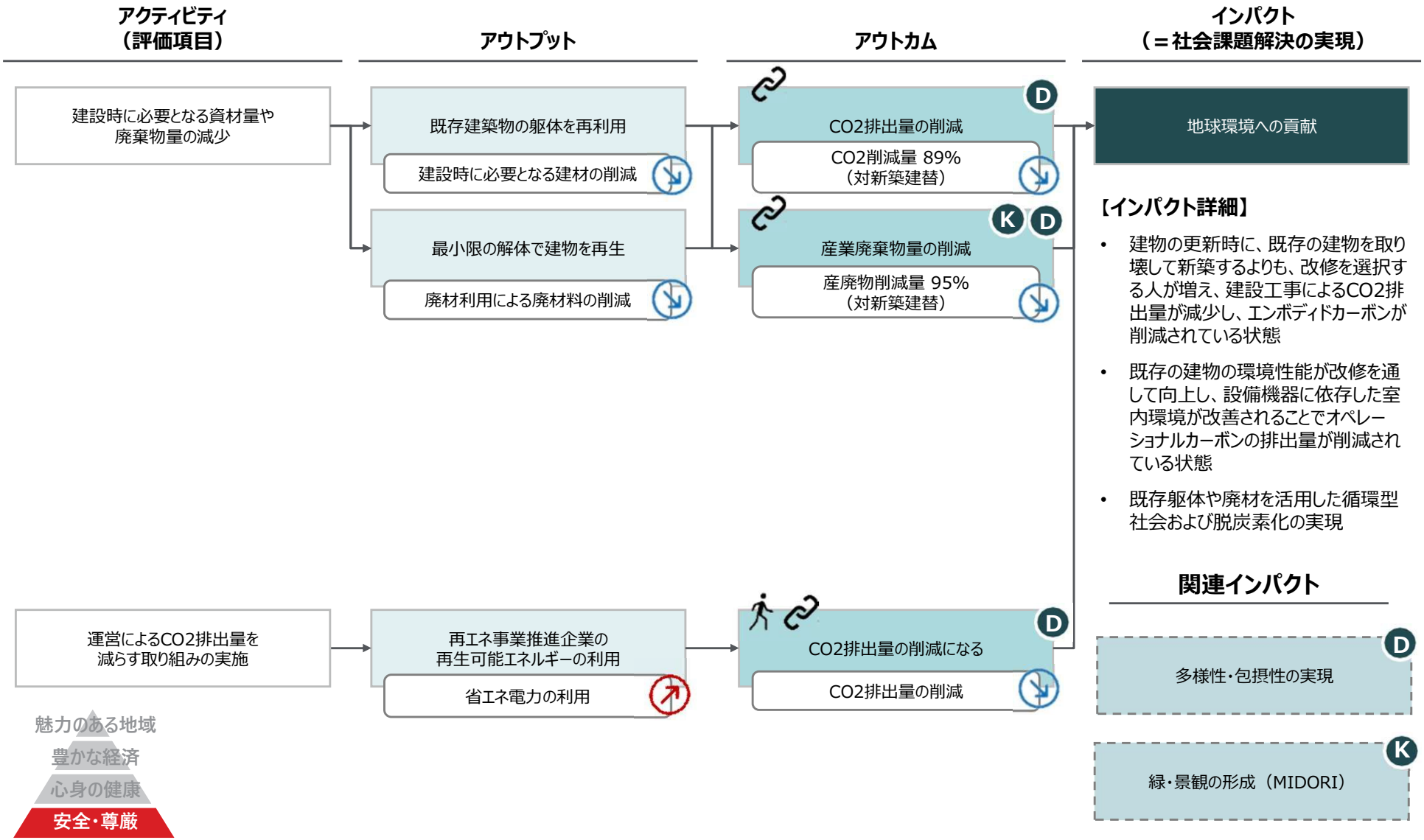
5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



6 改修の内容

コンセプト

柔軟な発想と自由な遊び心で環境課題に向き合う都市型コンパクトビル「COERU」
既存建築物の不動産価値を向上させる「再生建築」

東急不動産は、広域渋谷圏（渋谷駅から半径2.5km圏内エリア）をはじめとする都心部において、**「柔軟な発想」と「自由な遊び心」をテーマに環境課題へ取り組むコンパクトビルシリーズ「COERU」を展開**している。

2025年10月時点で6棟を竣工させ、従来の大型開発だけではなく、延床面積1,000坪未満が中心となるコンパクトビル「COERU」を展開することで、あらゆるテナントやユーザーとの接点を持つ機会をつくり、顧客層の拡大を狙っていく。

また、「COERU」では、東急不動産HDとして目指す、「すべての事業を通じた環境負荷軽減」及び「環境に寄与する快適な街と暮らしの創造」を実現するため、さまざまな環境軽減の取り組みや入居者ニーズに応じたフレキシブルなメニューを提供している。

本計画は、その「COERU」を既存ストックを活用した再生プロジェクトとして展開する試みである。東急不動産が収支計画を策定し、再生建築研究所が物件取得前の遵法性確認や再生プランの検討を担い、両者が協働して既存建物の再生可否を判断した。**遵法性を確保しつつ需要に即した設計を行う**ことで、**新築にはない不動産価値を創出**することに成功している。築年数を経た建物は立地や床面積など高いポテンシャルを備えており、新築に比べコストを抑えながら再生できる点も大きな利点である。

改修にあたっては、以下の3点が改修のポイントとなっている。

1. **建築物の荷重条件により外壁を解体し、オフィス環境が向上した「再生建築」**
   新築後の改修により3階に作られた浴室及びサウナは街の人々に多く利用されていたため、3階浴室より上階で外壁コンクリートを解体し、新たな開口を設けることで**減築**を行い、**建物の荷重を適正な状態**とし、**サウナを残しながら遵法性を担保しつつ上層階オフィスの採光と眺望を確保**した。また、1階～2階の増築部は屋外化し、**低層部は街の賑わいに寄与**するデザインにしている。

2. **アイコニックな外観を踏襲し、街に愛されたサウナを残すブランディング**
   特徴的な六差路に面し、SRC造の構造躯体に特徴的な曲線の敷地形状に呼応するファサードを踏襲しながら、オフィスへの採光も確保し**快適な執務空間を実現**した。また、内装家具付きオフィスとすることで**新たな企業が入居し成長する場所**となることを目指している。

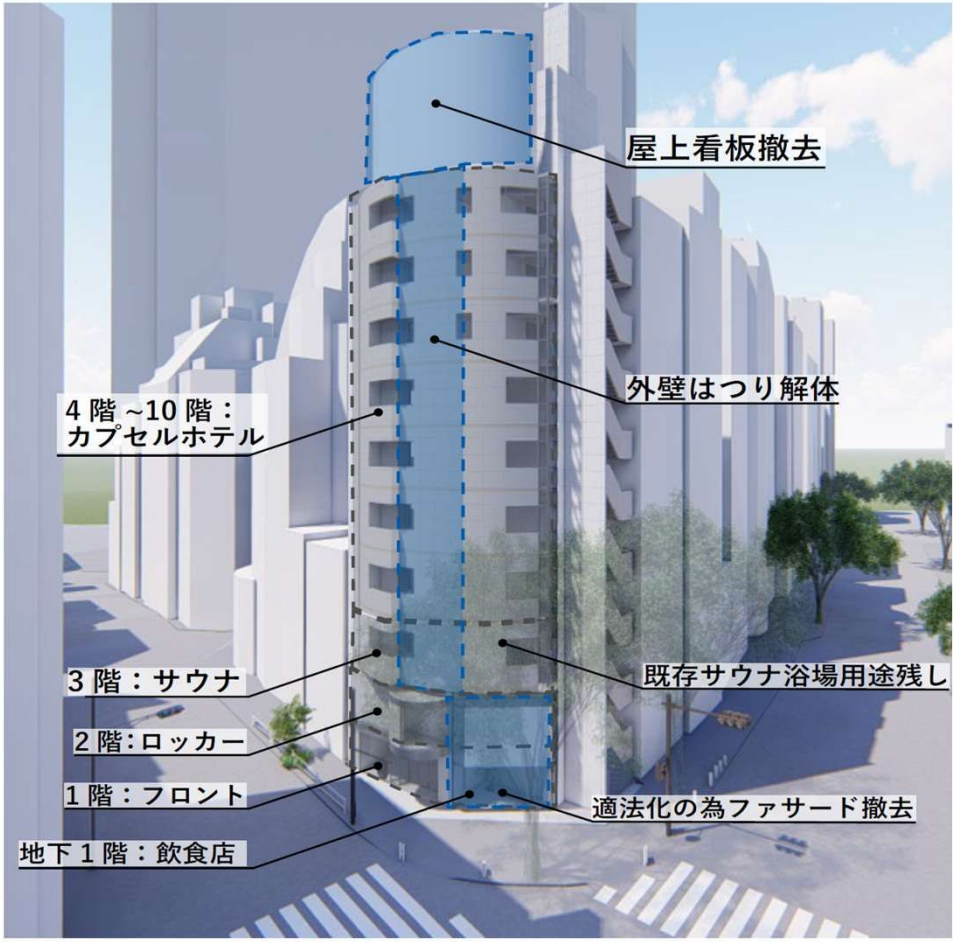
3. **既存躯体を活かしてCO2排出量、産業廃棄物量を削減する「再生建築」**
   既存建物を解体し新たな建物を新築する際と比較して89%の CO2の削減、95%の廃材量削減が可能となった。東急不動産の管理森林の間伐材を使用したオフィス家具や、東急不動産グループである株式会社リエネの再生可能エネルギーを使用するなど、**既存資源を有効活用することで、グループ内での資源循環を実現**する。

工事期間

企画・検討期間：2022年10月-2023年3月 （6カ月）
設計期間　　：2023年4月-2024年1月 （10ヶ月）
施工期間　　：2024年1月-2024年8月 （7ヶ月）

6 改修の内容

外壁の改修や低側部の減築、サウナの保存を実施し、不動産価値を向上



▲改修前物件イメージ



▲改修後の物件イメージ

6 改修の内容

改修の様子



カプセルホテル

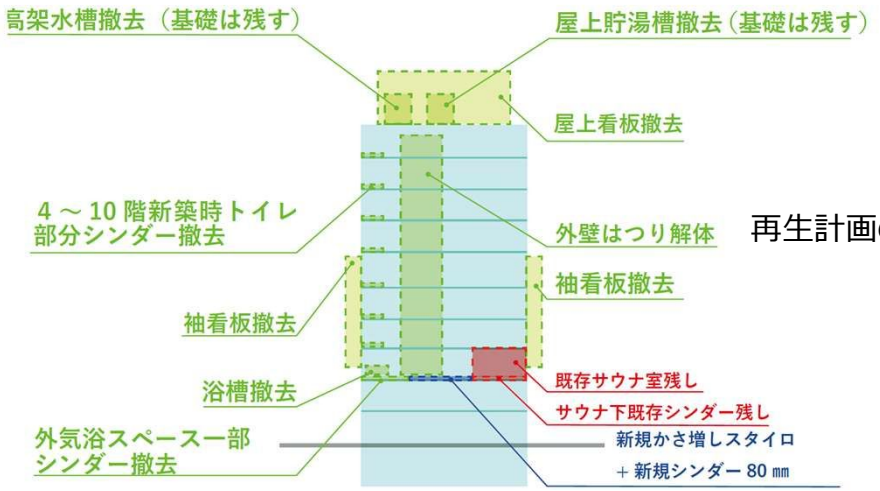


外壁解体時

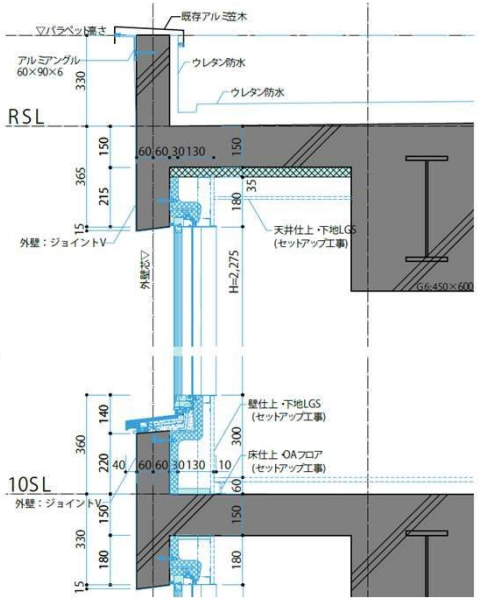


セットアップオフィス

改修のダイアグラム



再生計画のダイアグラム



再生断面詳細図

7 リーシングの内容

周辺賃料相場

35,000円～40,000円／坪

賃料設定の考え方

競合物件に対抗できる賃貸条件、かつ当社がマーケットのトップラインをつくる前提で設定

入居テナントの属性

飲食店舗、簡易宿所、公衆浴場、事務所

募集賃料

非公開

成約賃料

非公開

工事費等の回収期間の見込み

非公開

リーシング時の工夫

- 東急不動産として、数年前からスタートアップ企業向けの渋谷のオフィスの開発（新築・リノベーション）及びリーシングを実施しており、リーシングの中で、**仲介会社様やテナント様からのフィードバックをうけ、商品性等を改善**している。
- スタートアップ企業に入居していただく事を前提に**内装家具付きオフィスや柔軟な貸し方**（フリーレント期間多く設定、期間内解約可能、敷金なし（保証会社必要）等）の提案を実施している

8 相続等将来の不動産管理の考え

バリューアップ後、当社関連ファンド等への売却を検討

9 外部委員の評価コメント

- スタートアップ向けセットアップオフィスへの転換や既存のサウナを活かした都市部オフィスビルとしての再生を、遵法性確保や環境負荷削減等の社会課題に配慮して実現した取組。
- 採光の確保、セットアップ、サウナとの混合等、渋谷というエリアと今のオフィスマーケットにも適合したビルへ生まれ変わらせることで、物件の魅力度を向上させている。
- 改修後の賃料水準は近隣の新築セットアップオフィスと同等であり、改修により空間性能を新築級にまで高めた効果が確認できる点が評価できる。

事業分類： 改修提案 既改修事例

プロジェクト名
アマネクイン別府

事業者名
株式会社アマネク

1 ビルの概要

敷地面積	476.85㎡
建築面積	180.08㎡
延床面積	1377.97㎡
構造	SRC造
階数	地上10階
竣工年	1996年
改修年/改修予定年	2021年
用途	ホテル
環境認証の取得	取得予定なし



▲改修後の外観

2 周辺状況

別府市では近年、**インバウンド観光客向けのリゾートホテルが眺望の良い山側及び海岸沿いの多く建設**されており、駅周辺は閑散としている。本物件は、大分県別府市に位置しており、1996年竣工（築29年）の新耐震ビジネスホテルを再生したものである。

本物件の改修では本館（新築）と別館（再生・本物件）の共通エントランスを南側に設け、緑地を介して街に開くホテルの顔をつくることで街区を再編。**街の動線と緩やかに連続する開かれた建築へと改修**を図った。

3 バリューアップ改修を発意した動機・問題意識

本物件の改修にあたっては、以下の点を重要視したバリューアップ改修を実施した。

■ **施設完結型の運営から地域共創型への転換**

別府市にも多く建設されているインバウンド誘致のためのリゾートホテルにおいては、宿泊やアクティビティが施設内で完結する傾向が強く、観光客や宿泊者が街へ出る機会が少なかった。その結果、**地域経済との循環が途絶え、ホテルのにぎわいが街へ波及しにくい**構造となっていた。

■ **駅前市街地の衰退と空き家の増加**

別府市では、眺望の良い山側や海岸沿いにリゾートホテルが集中し、駅前を中心とした市街地から観光客の流れが離れていた。その結果、**空き家の増加や商店街の衰退が進行**し、街の中心にあるにもかかわらず人の動きが停滞していた。本物件の立地もこの駅前エリアに属し、立地ポテンシャルを活かしきれない状況にあった。

■ **地域文脈としての路地的空間との接続**

別府市の中心市街地には、戦前から続く木造建築群が時間をかけて更新され、道路と敷地が曖昧に連続する独特の都市風景を形成してきた。こうした「路地性」をもつ街と有機的に接続する計画を目指した。

4 設定した社会課題

快適で利便性の高い環境（ウェルネス）

築20年以上が経過した客室では内装の老朽化が進み、**利用者の快適性や安全性の確保が課題**となっていた。また、地域インフラの一部を担う施設として、老朽更新だけでなく、現代のホテル運営や**地域ニーズに対応した機能再編**が求められている。

地域経済・産業の活性化（イノベーション）

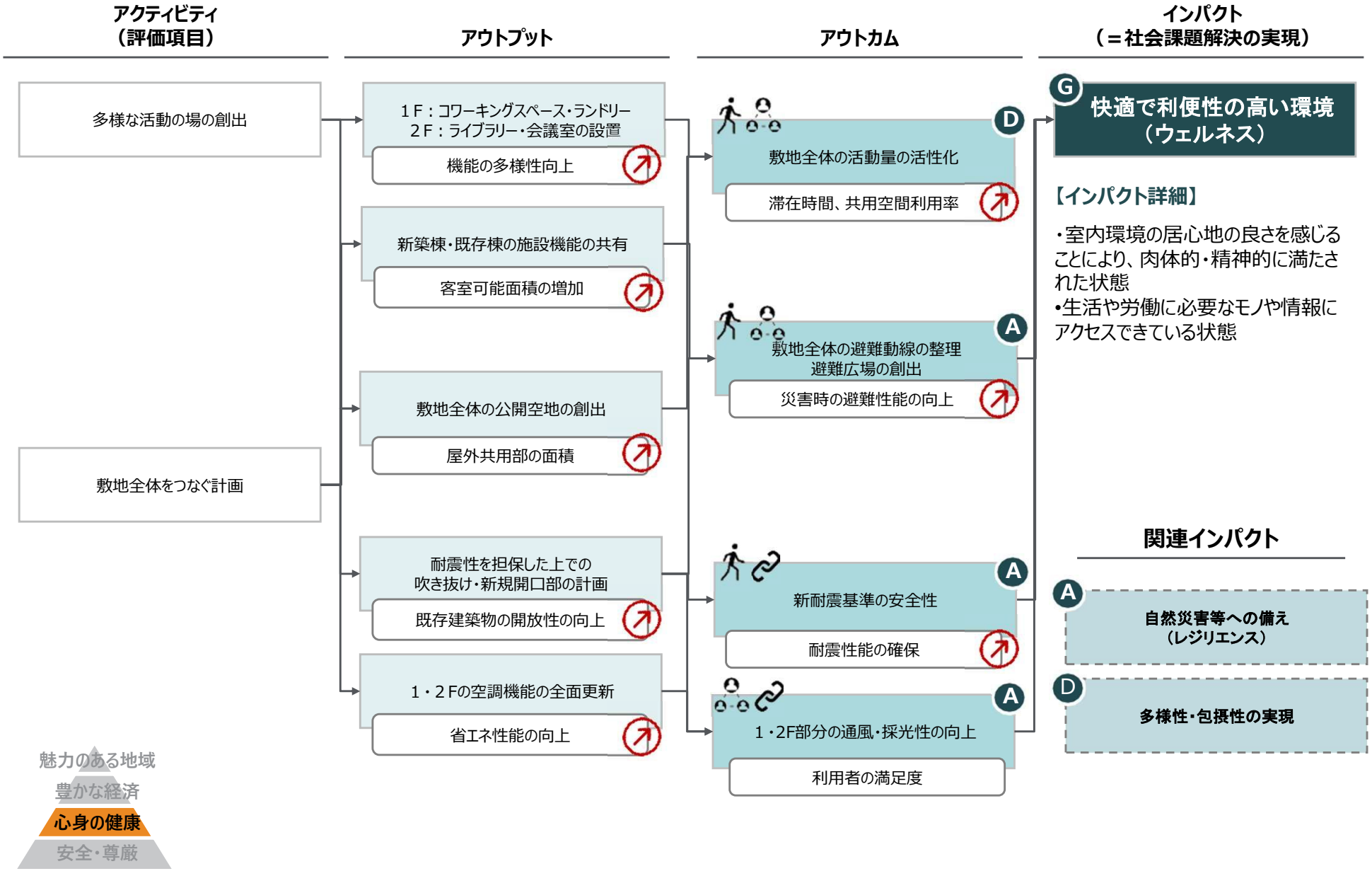
従来のリゾートホテルは施設内で完結し、**観光客が街に出ず地域経済との循環が途絶えていた**。また、別府特有の**路地的なあ街並みとの接続性を欠き、地域産業との連携も弱かった。**地元事業者との連携や地域に観光客が展開していくソフトなど、地域経済を循環させる仕組みづくりが求められていた。

地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）

眺望や利便性を重視したリゾート開発の集中により、駅前市街地から人の流れが離れ、**空き家や商店街の衰退が進行**していた。その結果、地域本来の文化や営みが継承されにくくなり、別府らしい街の記憶やアイデンティティが失われつつあった。

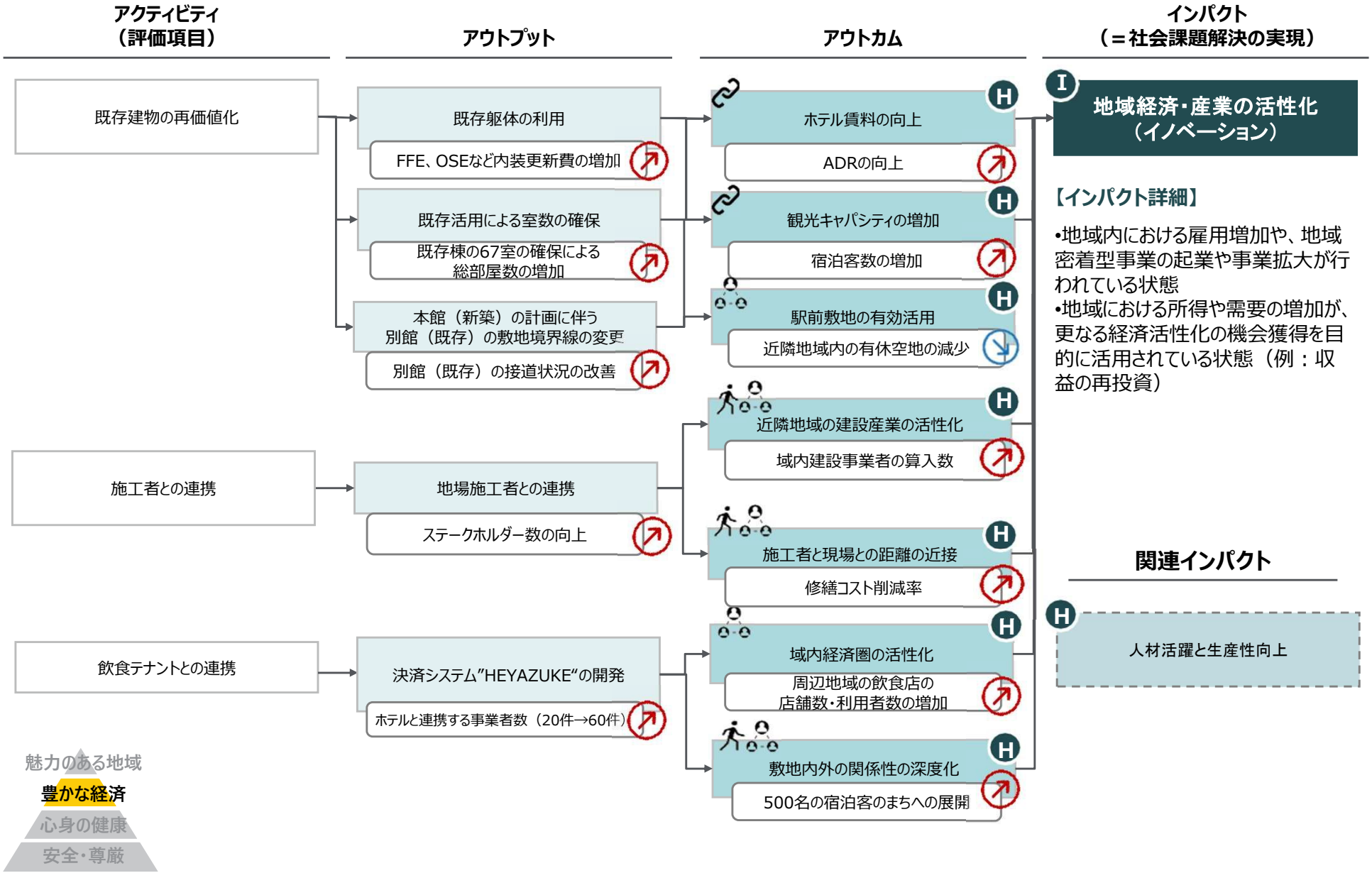
中心市街地における観光・生活・交流の再接続を通じて、地域固有の文化を再び循環させることが求められていた。

5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル

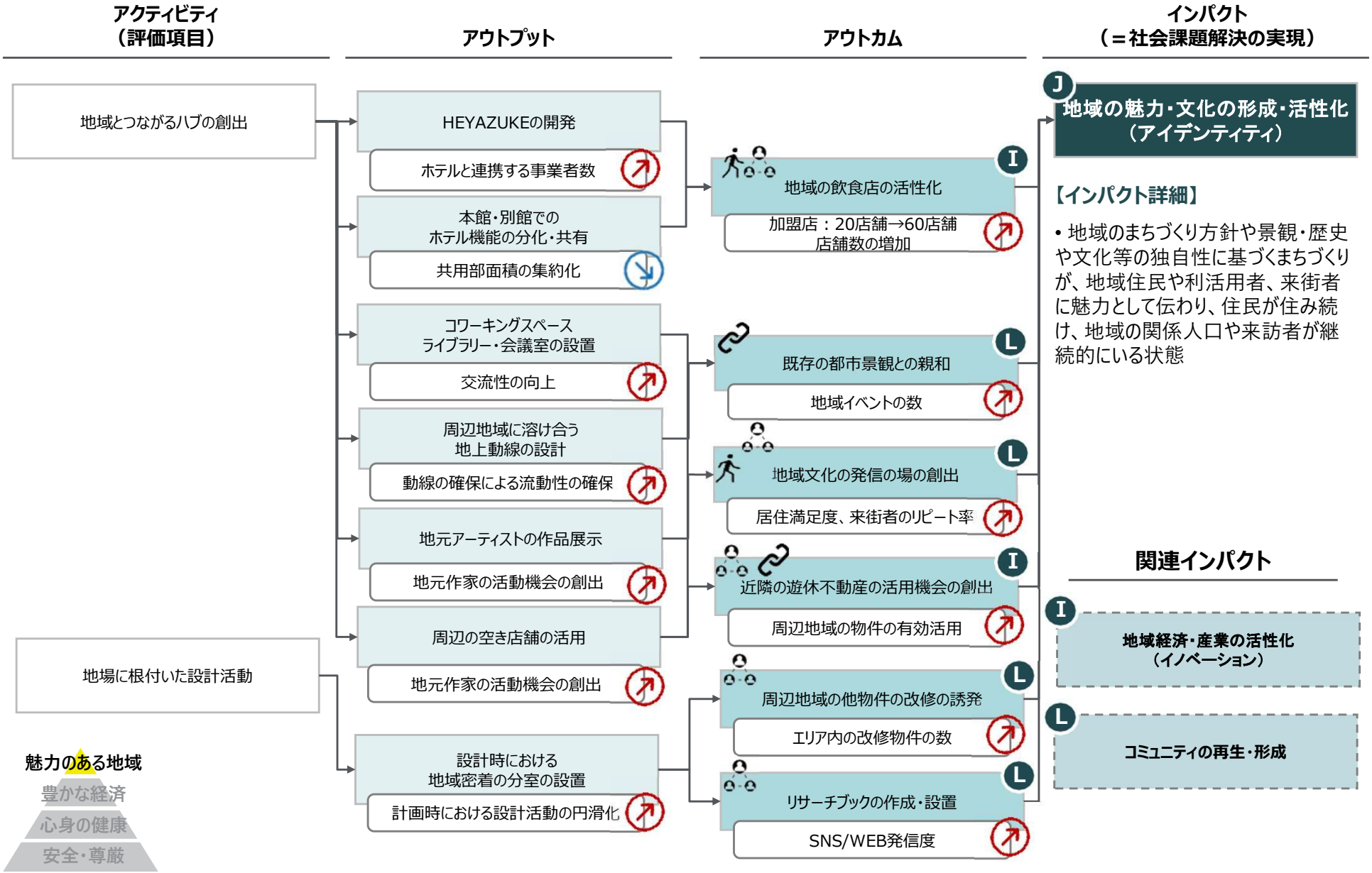


魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



6 改修の内容

コンセプト

施設完結型ではなく地域にアクティビティが展開する「地域活性化ホテル」

本物件の改修にあたって、以下の3点がポイントとなっている。

■ **路地の記憶を引き継ぎ、都市と接続する敷地の再編**

閉鎖的なつくりでありながらも、行き止まりのない路地のような空気感や、人を受け入れる寛容さといった別府らしい風土が潜んでいた。この“路地性”を手がかりに、敷地の東西南北に通り抜ける軸を見立て、閉じていた内部構成を**街と連続する開放的な場へと転換**。

さらに、コワーキングやライブラリーなど多様な用途を重ね合わせることで、**都市に滞在する魅力を引き出すホテルへと再生**した。

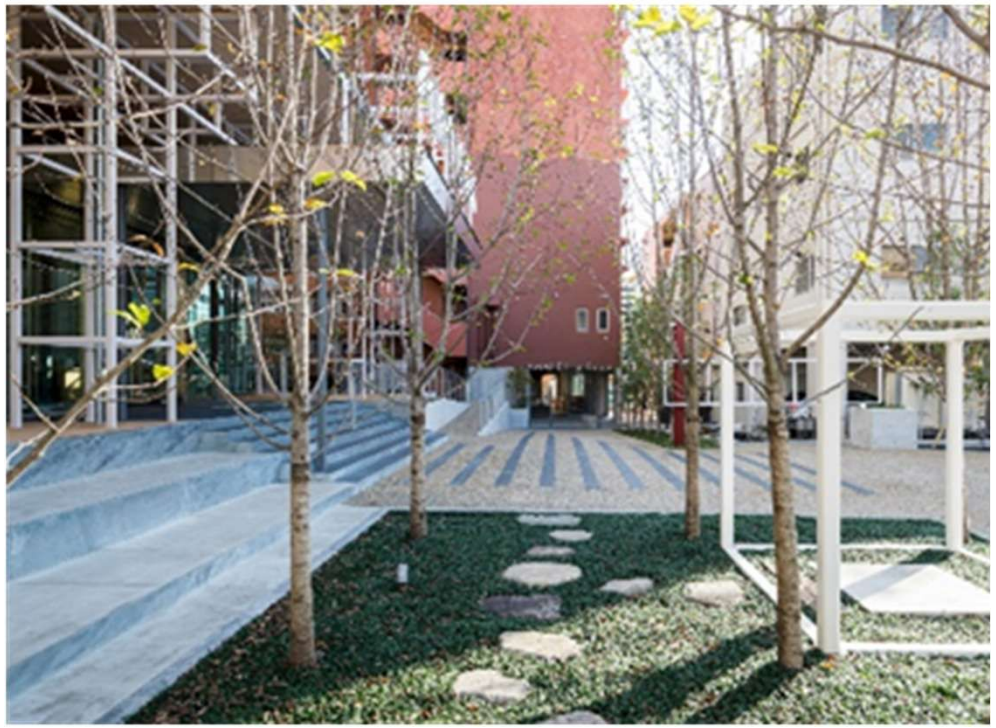
■ **裏を表にする建築的転換**

本計画では、本館の新築に伴い既存ビジネスホテルを解体するのではなく、敷地境界を見直し、一体的な計画として再生を図った。これまで裏側にあった部分を新たな正面とし、街に開かれたエントランスへと再編。敷地全体に四面開口を設け、コワーキングやライブラリーを通じて、**地域住民や宿泊客など多様な人々が交わるハブを形成**している。

また、街の動線を内部に引き込み、周辺と連続するグランドレベルを構築。外装や開口部は周辺建築の素材感に呼応させながら、本館と親和するエントランスとした。

■ **IoTと建築によるコンテンツの展開と近隣事業者への波及**

建築だけでなく運営に関しては、ホテルで夕食を提供せず、地域の飲食店を“まちのレストラン”として機能させる仕組み「HEYAZUKE」を開発。宿泊者はルームキーで地域店舗の支払いができ、約500人が**街へ流れ出る経済循環を生み出している。**これにより、敷地外部へと再生の連鎖が広がり、**街区全体が公園・商店街・ホテルのネットワークとして再編**された。開業当初20店舗ほどだった加盟店が現在では60店舗を超え、地域経済の循環に寄与している。



▲街に開かれたエントランス

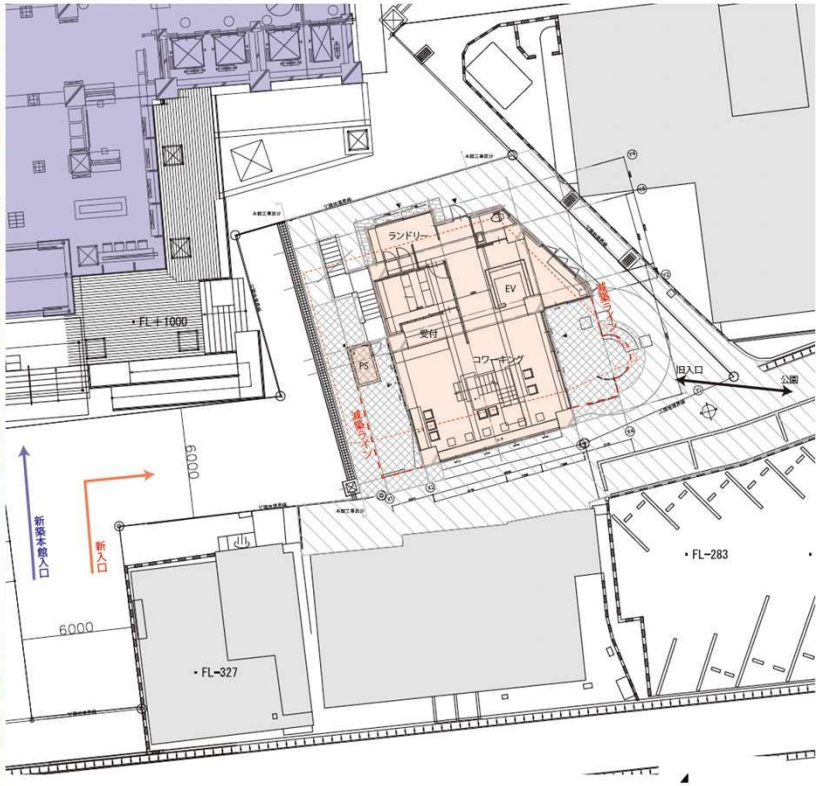
工事期間

構想期間：　2018年10月～2019年6月（8か月）
設計期間：　2019年7月～2021年2月（8か月）
施工期間：　2021年3月～ 2021年10月（8か月）

6 改修の内容

街とホテルをつなぐアネックス館





4 配置図

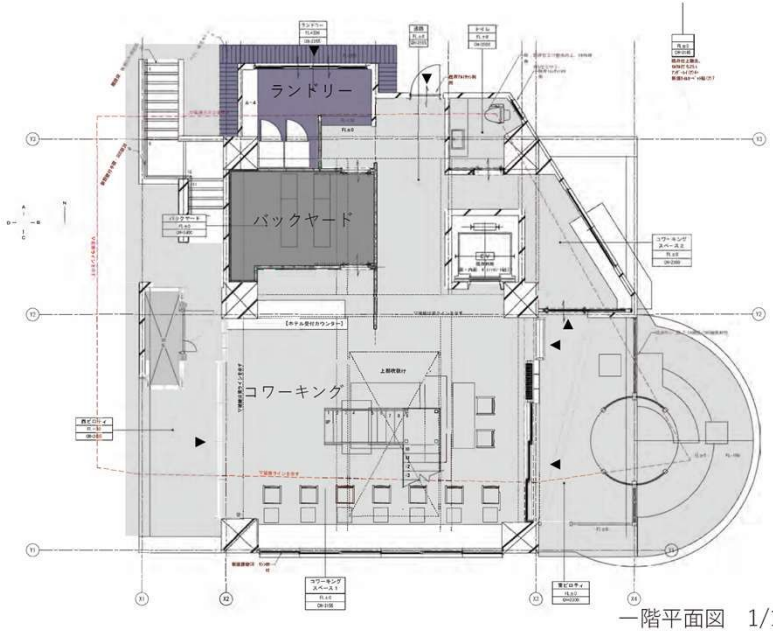
アマネク別府ホテル本館の隣地に建つビジネスホテルを再生し、アネックス館とする計画。

本館の敷地開発に伴い接道が変わったり、本館との関係から元々裏だった部分が正面となるなど、特にグランドレベルまわりの状況が大きく変わることが与件となる計画において、1階部分は単にホテルのエントランスとしてふるまうのではなく、周辺の公園や商店街に展開していくためのハブのようなふるまい方とすることを考えた。

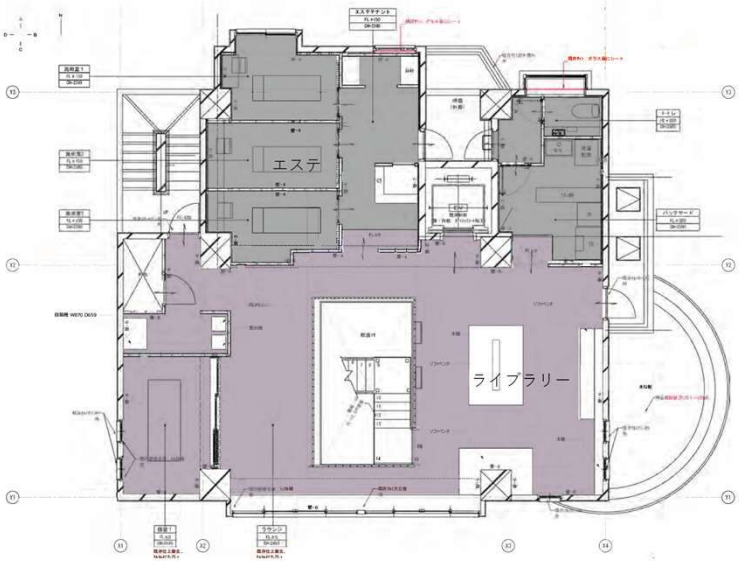
本館と相互に影響しあうようなデザインでありながら、あくまでも周辺建築の１つとして街の状況から影響された多様な開口をデザインすることで訪れる人の街への感覚や風景を捉え直す役割となることを目指した。

6 改修の内容

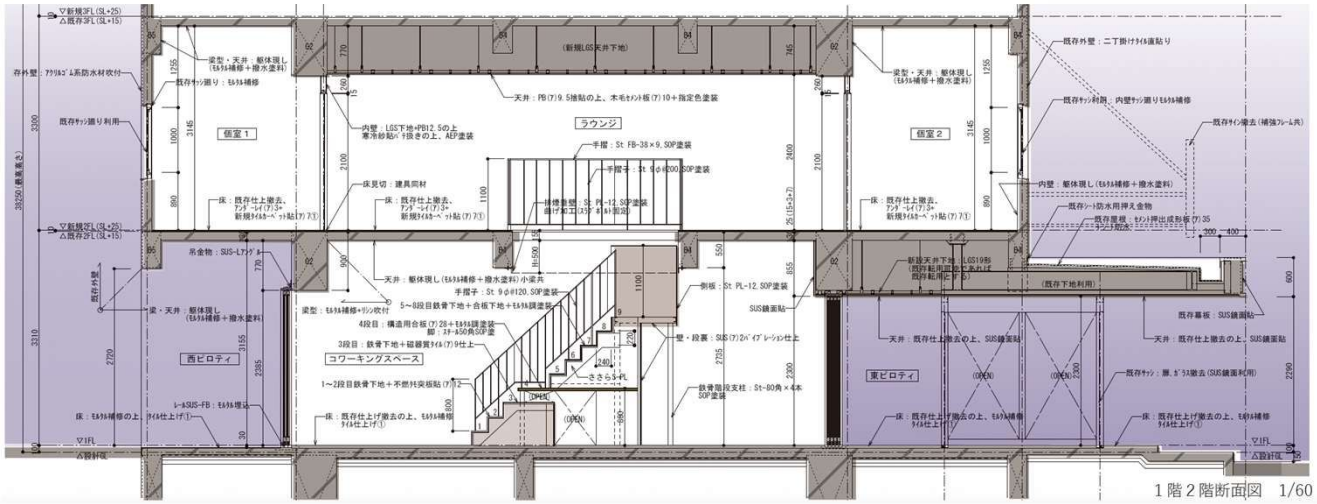
1階・2期の図面



一階平面図　1/120

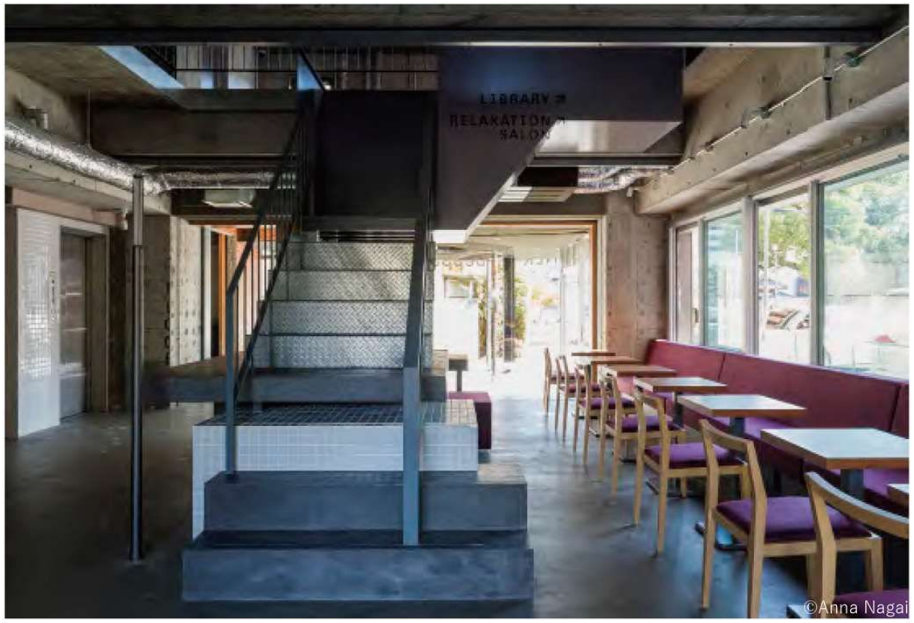


二階平面図　1/120



１階２階断面図　1/60

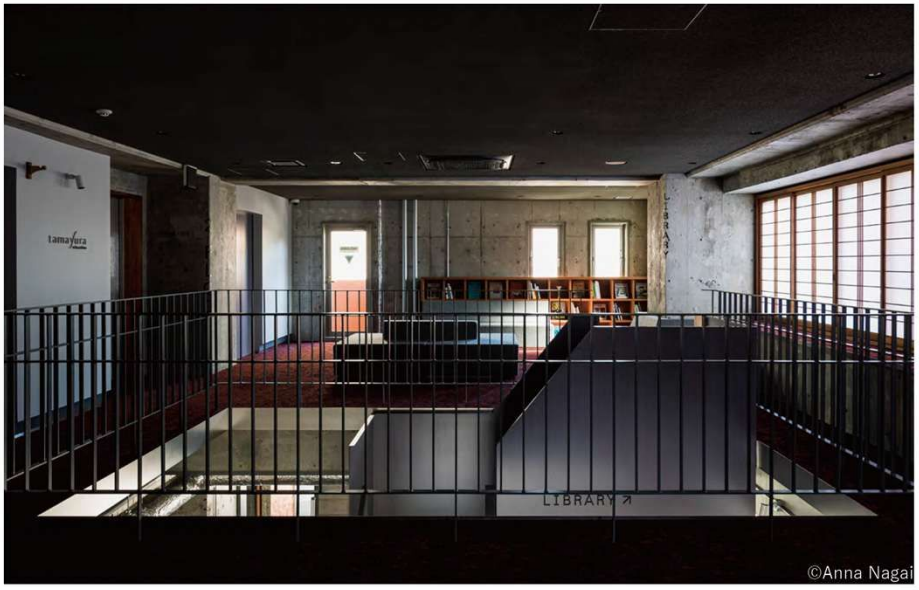
6 改修の内容



▲1階ホテル受付兼コワーキングスペース。家具スケールの階段を新規で挿入している。



▲西側新規エントランス。開口の開け方で多彩な顔をつくる。



▲2階ライブラリー。本館に必要な用途をアネックスにおくことで、往来する関係をつくる。



▲既存の円形庇はホテルアイコンとして残し、サッシラインを大胆に変更。

6 改修の内容

白を基調とし、シンプルで洗練された空間

再生前



再生後







7 相続等将来の不動産管理の考え

- 本物件は他社へ売却済みである。
- オペレーターとしてホテル企画者が継続的に関与することで、ホテル物件としての価値を継続的に確認している。

8 外部委員の評価コメント

- 駅前市街地の空洞化と商店街の衰退が進行していた地域課題に対し、築29年の既存ビジネスホテルを「地域とつながるホテル」へ転換することで、都市の回遊性と地域文化を再生しようとするものであり、社会課題と改修の整合性が極めて高い。
- ロジックモデルにおいて社会的インパクトを広範に整理しており、地域経済の活性化、地域の魅力についてはロジックモデルに説得力がある。特に、地域店舗との決済連携や、宿泊客のまちへの回遊誘導、敷地外物件の改修の誘発など、アウトカムとして具体的な変化が示されている点はモニタリングの一例として極めて高く評価できる。

事業分類：改修提案　既改修事例

プロジェクト名
東郷の杜 東郷記念館

事業者名
宗教法人東郷神社

1 ビルの概要

敷地面積	8858.24㎡
建築面積	1205.39㎡
延床面積	4095.26㎡
構造	RC造（一部SRC造及びS造あり）
階数	地上4階／地下1階、塔屋1階
竣工年	1968年
改修年	2022年
用途	神社、結婚式場
環境認証の取得	取得予定なし

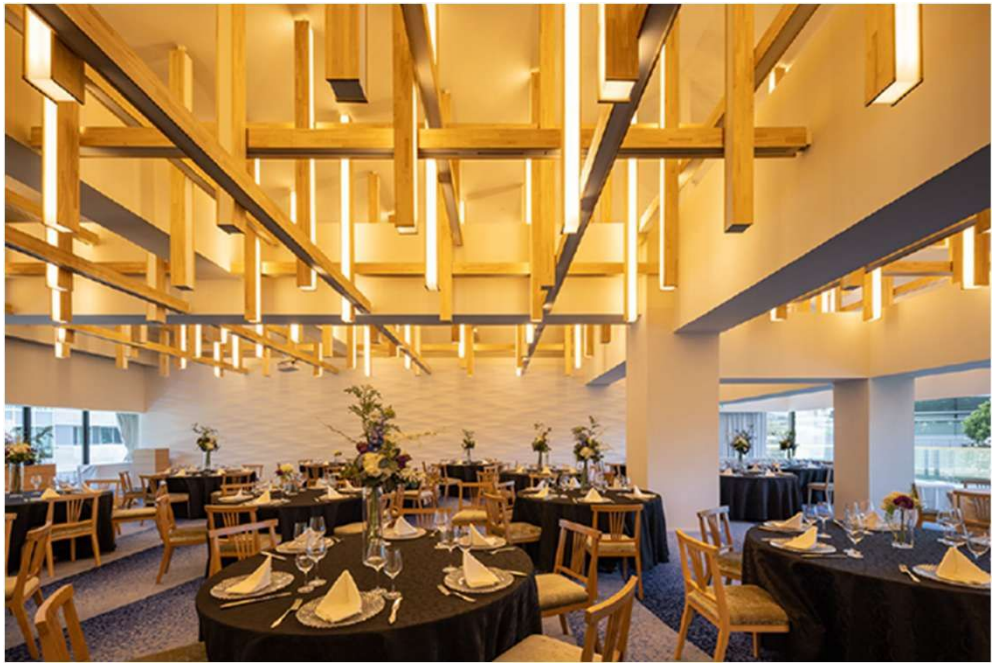


▲改修後の外観

2　周辺状況

東郷神社は、原宿駅近域にありながら、明治期築造の池田侯爵邸の池泉式庭園を基盤とした**池や樹齢数百年の木々を抱く特別な杜**を有している。

約8,800㎡の敷地内には本殿や社務所など12棟が建っており、中でも東郷記念館は、式典や披露宴の中心となる結婚式場である。築57年の既存躯体もあり、新築も検討したが、**建て替えると規模が約1/3に制限**されるため、**用途や規模の継承**を重視し、**耐震補強や増改築を重ねる再生建築**として改修を進めた。



▲改修後の結婚式場の様子

3　バリューアップ改修を発意した動機・問題意識

本物件の改修にあたっては、以下の課題を重要視したバリューアップ改修を実施した。

■ **都市防災拠点としての妥当性の確保**

2011年の東日本大震災の際、東郷記念館では、発災直後に**地域住民や帰宅困難者を受け入れ、**炊き出しや物資供給を行った。この経験を契機に、**首都直下地震を見据えた防災拠点としての機能強化**が求められ、記念館改修が始動した。目標は、約2,000人の帰宅困難者を受け入れる防災機能の確保と、国内外の来賓を迎える式典・娯楽の場としての品格、さらに日本文化発信・交流の拠点化であった。

■ **神域の歴史的景観の継承**

開発が進む原宿の都市環境の中で、明治期の池田侯爵邸の池泉式庭園を基盤とする**歴史的景観をいかに守り継ぐか**が課題であった。周囲の高層建築とのスケール差により、神域の静謐さや風致が圧迫される一方で、境内の各建築物は法改正の影響による既存不適格を抱え、申請履歴の整理や法的適合化が求められた。庭園と建築の関係性が補強により分断される懸念もあり、**池を中心とした景観構造を再編しながら、神社建築と自然環境の一体性を再構築**する必要があった。

■ **快適性・利便性の高い空間へのバリューアップ**

改修前の既存建物は、**天井が低く外光が十分に取り入れられない間口構成**となっており、**来客動線と運営動線が交錯**するなど、**利用上の快適性や利便性に課題**を抱えていた。また、築57年を経過したことにより、電気・空調・給排水・衛生・厨房といった設備系統は老朽化し、現代の使用環境や衛生基準に適合しない状態であった。こうした構造的・設備的制約を解消し、**今後の多様な利用需要に対応できる空間へと更新**することが、改修計画の重要な課題であった。

4　設定した社会課題

自然災害等への備え（レジリエンス）

首都圏の高密市街地では、**災害時の避難拠点や帰宅困難者受け入れ施設の不足が深刻化**している。老朽建築は耐震性やライフライン機能が脆弱であり、地域の安全を支える社会基盤として再生が急務である。東郷神社のように、既存建物を補修・補強し、防災設備を組み込みながら長寿命化を図る取り組みは、**都市の災害対応力を地域スケールで底上げする新たなモデル**となる。

地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）

都市再開発が進むなかで、**地域固有の風景や文化的文脈が失われつつある**。東郷神社は明治期の庭園構造や杜の景観を今に残す貴重な文化資源であり、その再生は地域の記憶を未来へ継ぐ試みでもある。自然素材や伝統意匠を取り入れた空間づくり、誰もが立ち寄れる交流機能の導入などを通じて、**地域の文化的アイデンティティを再び都市生活の中に息づかせる**ことが求められている。

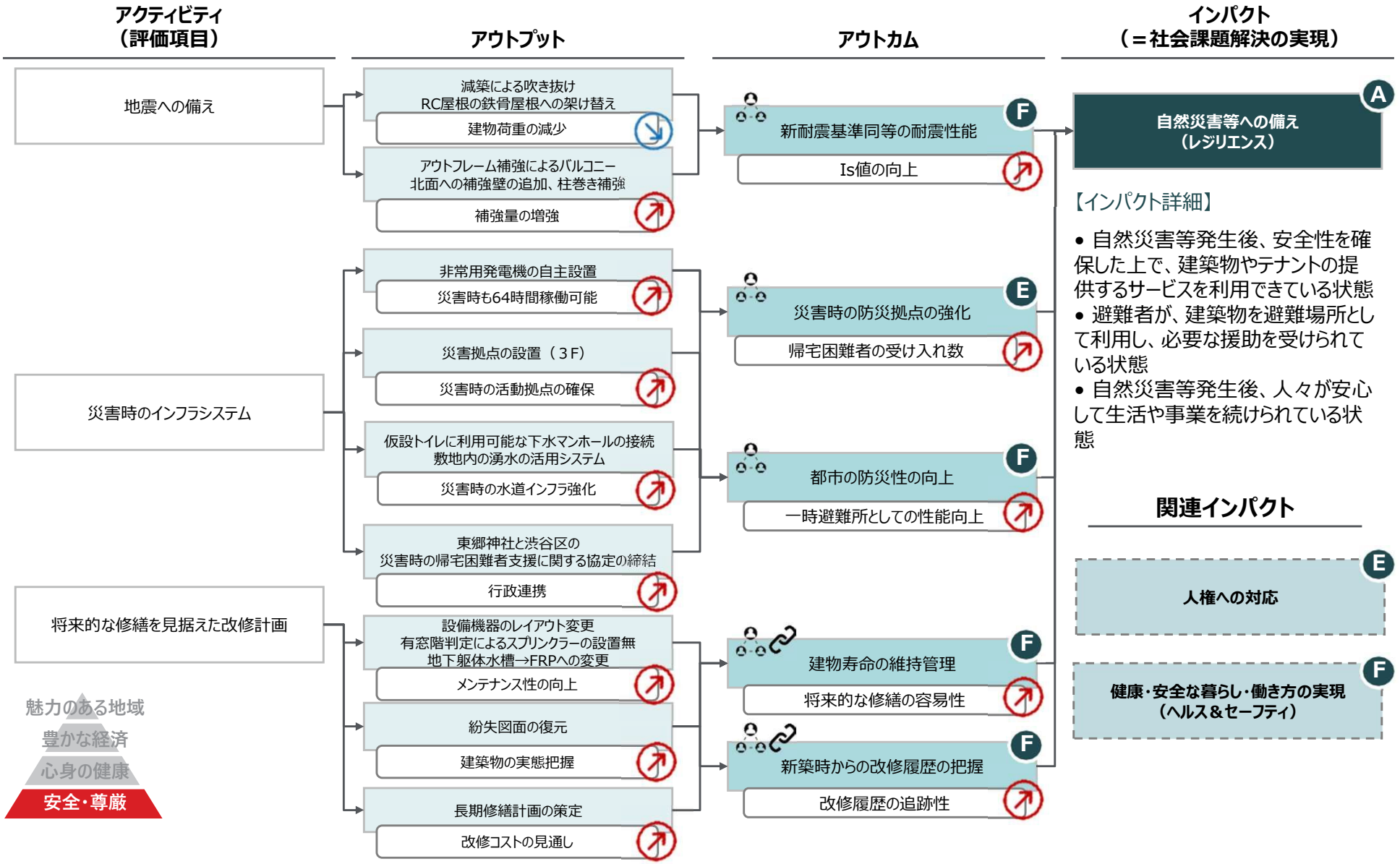
快適で利便性の高い環境（ウェルネス）

既存施設の多くは、老朽化による設備劣化や非効率な動線計画により、現代の多様な利用形態に対応できていない。東郷記念館でも**採光・通風・動線の改善や空調・衛生設備の更新が必要**とされていた。建物全体を再構成し、人が自然光や風を感じながら快適に過ごせる空間を実現することは、**地域施設の再生におけるウェルビーイングの実装**であり、**長期的な施設価値の向上**にもつながる。

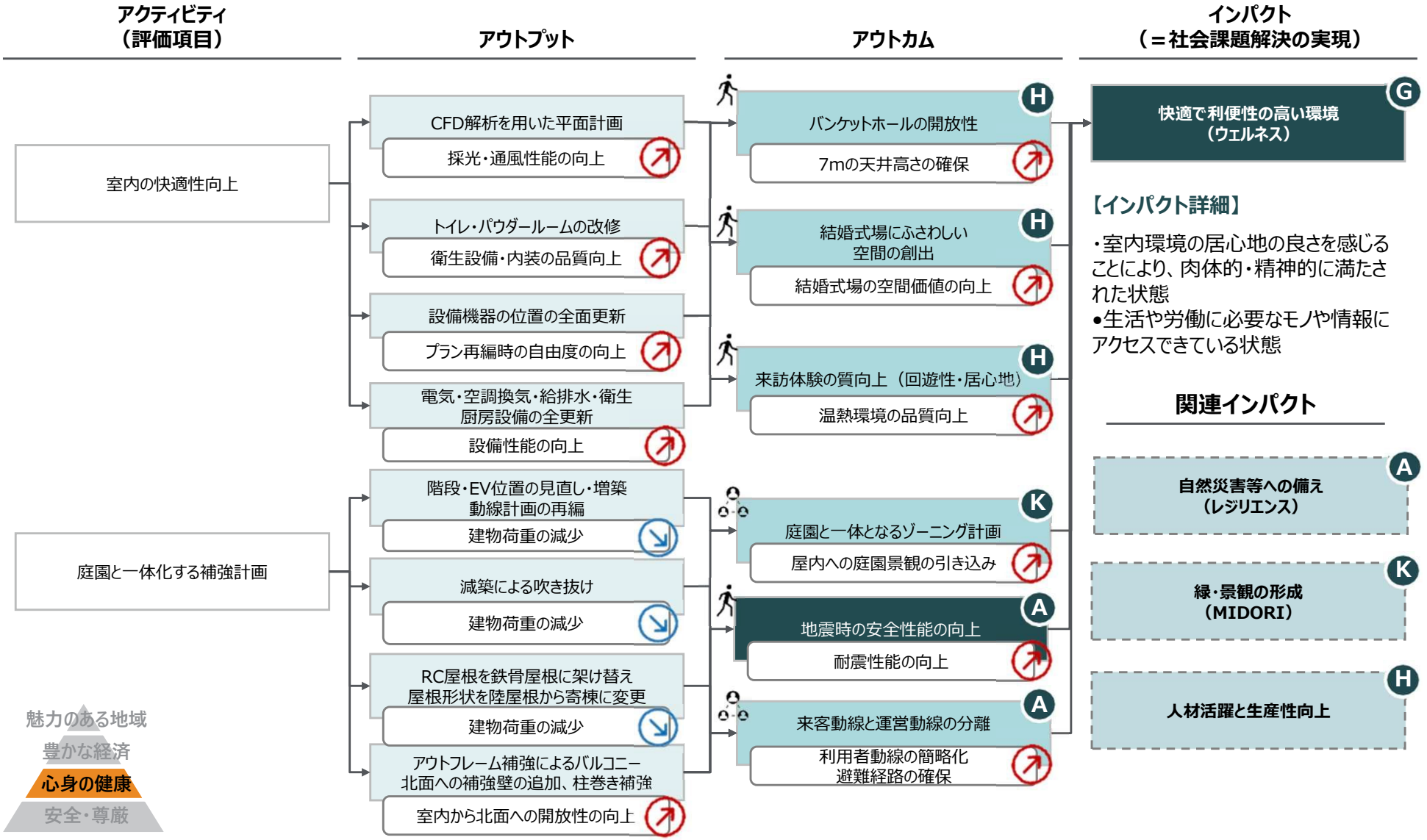
地球環境・資源の有効活用と保全

都市更新に伴う解体・新築の繰り返しによる資源ロスやCO_2排出量の増大が課題となる中、**既存建築の再生・長寿命化によって環境負荷を抑え、都市資源の循環の実現**が必要である。屋上の鉄骨化や炭素繊維補強、省エネ設備導入により構造と環境性能を両立し、杜や池などの自然環境を保全。**建築・自然・文化を一体的に再生し、地球環境資源の有効活用という社会課題への応答**が求められる。

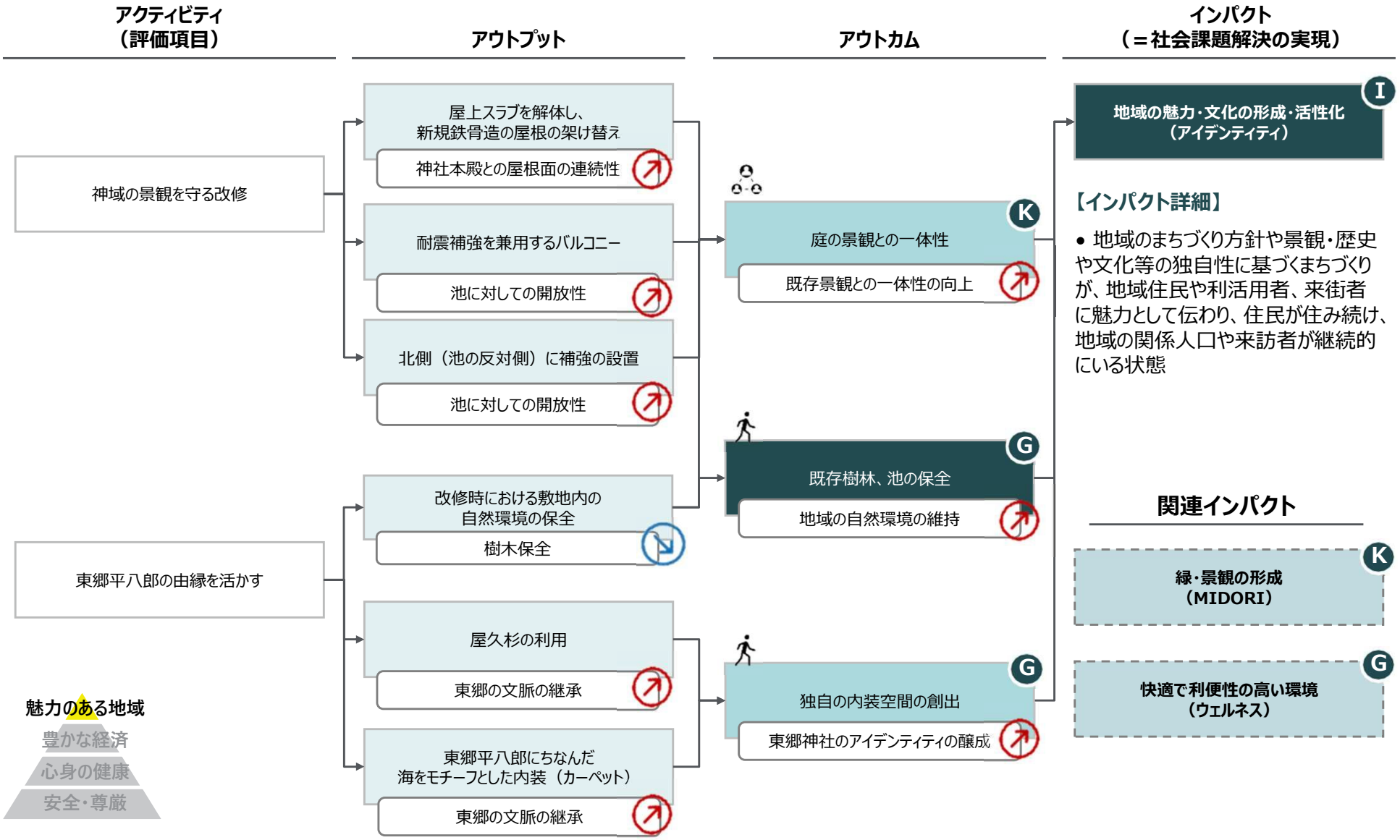
5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



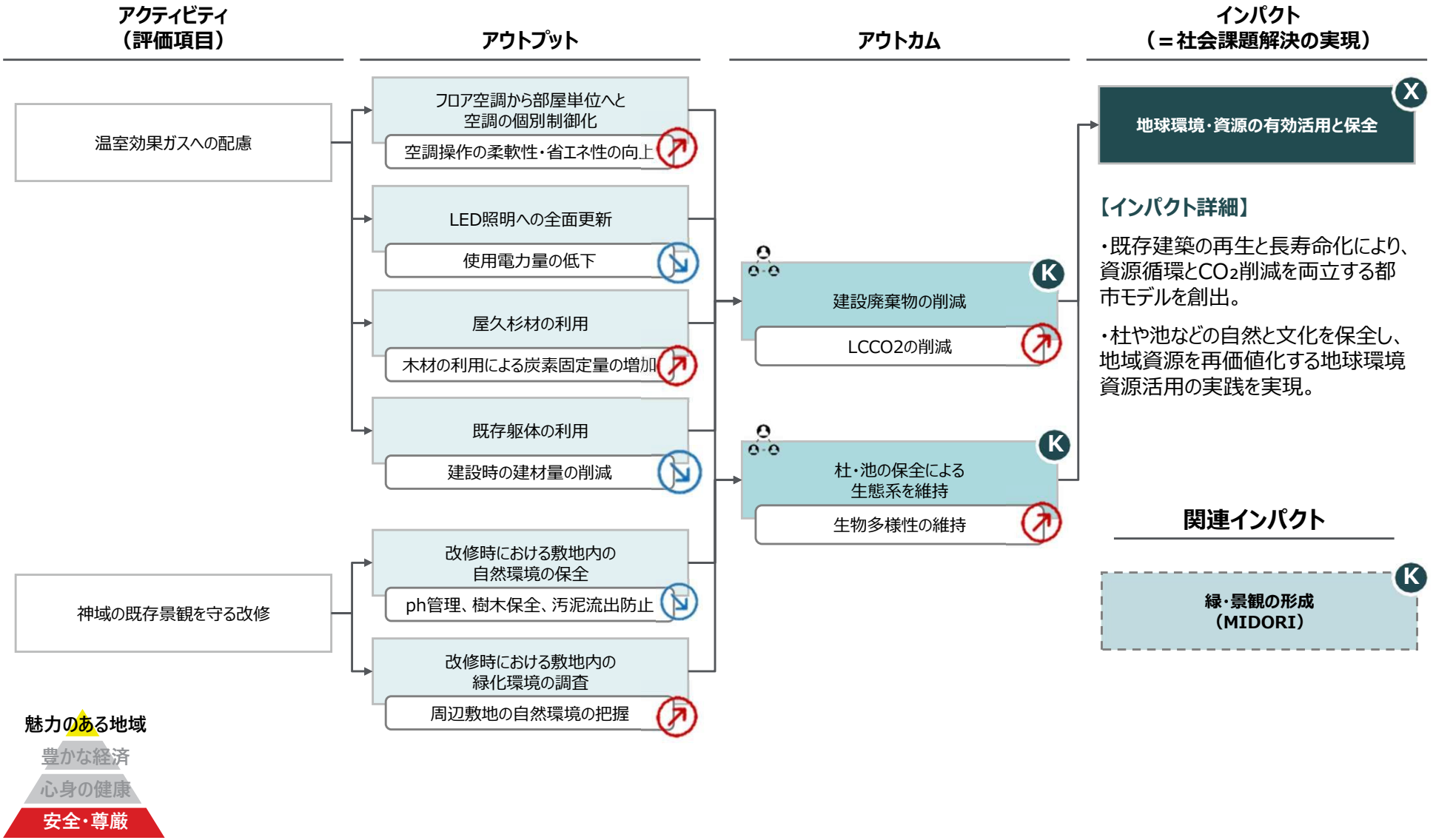
5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



6　改修の内容

コンセプト

循環の時代の技を多様に適用することで、創造的な空間を実現する

本物件の改修にあたって、以下の3点がポイントとなっている。

■ **杜と建築の共生による神域の再生**

本計画では、明治期の池田侯爵邸の庭園を基盤とする“杜”の景観を継承し、原宿の中心にある神社を「街の奥庭」として再び位置づけた。約8,800㎡の境内に点在する12棟の建物について、法改正に伴う既存不適格を整理し、行政と連携して図面を復元するなど、**将来の管理・運営に向けた基盤を整備**した。

また、庭や池の眺望を活かした空間構成と屋久杉など自然素材の活用により、建築と杜が調和する神聖な風景を再生し、池を仮設ヤードとして活用しながらpH管理や汚泥抑制を徹底、**生態系や記念樹を保全することで神域の景観の継承**を行った。



▲庭や池の眺望を活かし、自然素材の活用による建築と杜の調和を再現

■ **耐震性能と景観・利便性を同時に向上する改修**

耐震と意匠の両立を目指し、**建物をスケルトン化して詳細診断を実施**。欠損補修や炭素繊維補強などで構造性能を向上し、池側に鉄骨バルコニーを設け開放性と耐震性を両立した。RC屋上を鉄骨勾配屋根に改め、本殿との調和と最大7mの天井高を確保。新設階段や外部エレベーターで縦方向の動線を再編し、複数行事の同時運営に対応。**付け庇とCFD解析による通風設計で環境と意匠を統合し、池側に内外をつなぐ縁側的空間を創出**した。

■ **物件のレジリエンスを高める再生計画**

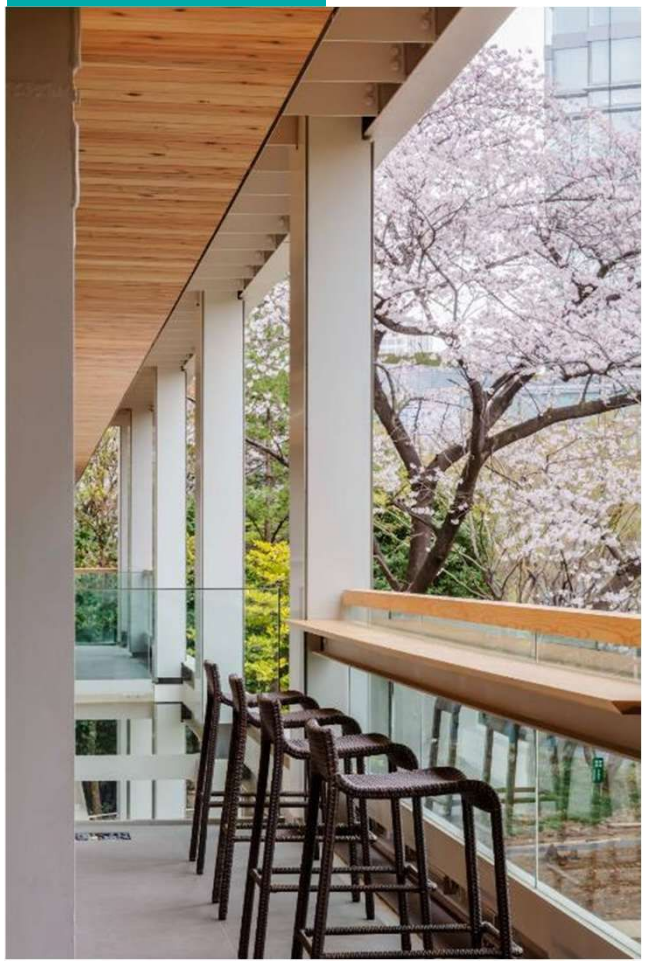
基幹設備を全面更新し、電気・空調・給排水・衛生・厨房機能を現代仕様へ一新。**設備系統を整理し、交換しやすい配置とすることでライフサイクルコストを最適化**した。空調は「ビル用マルチ＋全熱交換」に更新し、個別制御・省エネ化を実現。自然排煙と有窓階計画によりスプリンクラーを不要化し、安全性・意匠性・メンテナンス性を両立した。非常時には63時間稼働の発電機や仮設トイレ接続マンホール、井水利用システムを整備し、3階を防災拠点として平常時と災害時の運用を統合した。**渋谷区と帰宅困難者支援協定を締結し、地域レベルの防災ネットワークに接続**した。

工事期間

設計期間　：2020年2月-2021年2月（12ヶ月）
施工期間　：2021年5月-2022年3月（11ヶ月）

6　改修の内容

自然素材の活用











6　改修の内容

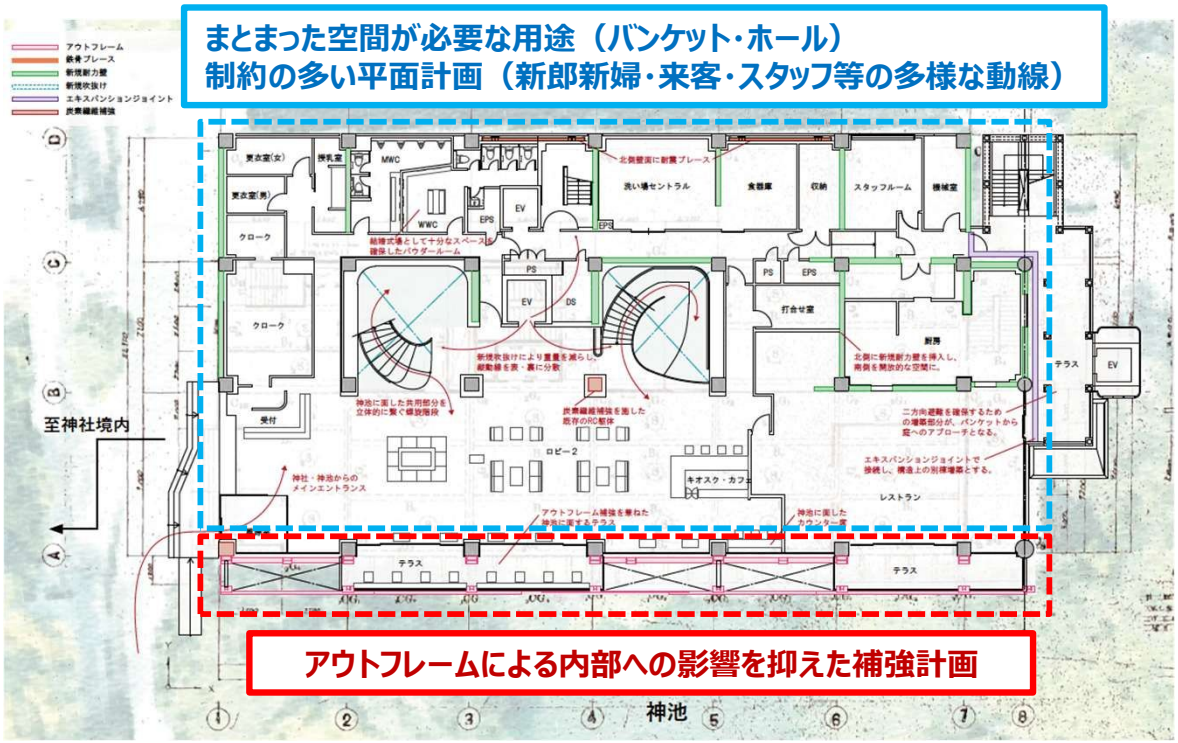
耐震性の確保に関する手法等について、他用途でも参考にできるもの

・本用途においては、バンケットやホールなどまとまった一体空間を確保する必要があり、また多様な動線（新郎新婦・親族・来客・スタッフ等）が交わらないよう計画する必要がある。そのため、アウトフレームにより補強を外部に設けることで、極力内部への影響を抑える計画とした。

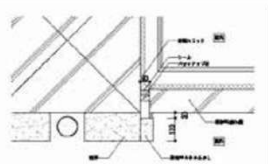
・建物周囲に空地が必要となるが、一体空間を確保する必要のある集会場、展示場、劇場、体育館や、複雑な動線計画が必要な建物においては有効な手法と考えられる。

・アウトフレーム補強以外にも様々な手法を組み合わせており、計画に合わせた柔軟な補強計画が建物活用の幅を広げると考える。

■アウトフレーム補強のメリット



■様々な耐震補強手法の組み合わせ

躯体補修	炭素繊維補強	耐震スリット
		
欠損や劣化の状態によりレベル分けを行い、予算を鑑みて補修箇所を決定。維持管理のためのアーカイブ化も行った。	耐力壁のバランスが悪い箇所の柱に炭素繊維補強を行うことで、理想のプランを実現している。	北側外壁の既存腰壁に耐震スリットを設け、残せる既存躯体をできる限り活かす計画とした。
既存 RC バルコニーの撤去	**屋根スラブ撤去 / 新規鉄骨屋根**	**スラブ減築 / 階段新設**
		
荷重が重く危険性があった既存の片持ちバルコニーを撤去することで、耐震性の向上を行っている。	既存の RC 屋根スラブと小梁を減築し、鉄骨屋根に架け替えることで減量を行い、階高を上げている。	新規螺旋階段の吹き抜けのためにスラブを減築し、耐震補強に寄与している。
アウトフレーム補強	**新規 RC 耐力壁**	**鉄骨ブレース**
		
南側ファサードに鉄骨のフレームを新設し補強。建物側と池側の 2 層の補強とすることで、池に面したテラスを新設。	北側に耐力壁を新設することで、南側（池川）は壁の少ないプランを実現している。	北側外壁部分に鉄骨ブレースを採用することで、偏った南北の構造バランスを調停している。

7 外部委員の評価コメント

- 首都直下地震を見据えた防災拠点としての機能強化を課題に掲げ、レジリエンス強化に資する改修計画を策定している点が評価できる。
- 耐震性の確保に関する手法は、他用途でも参考になるものと思われ、事例集掲載に向けて、他用途でも参考にできる表現とされることを期待する。
- 東郷神社の庭園と建築の一体性を保全するため、景観構造を再編しつつ補強を行う取組は、文化的景観保全という公益性の観点からも高く評価できる。
- レジリエンス、ウェルネス、文化・景観、環境負荷低減という複数領域でロジックモデルに一貫性がある。特に、防災機能について、非常用発電機の64時間稼働、仮設トイレ接続マンホール、湧水利用、行政協定の締結等、アウトプットが明確でアウトカムも災害時の避難拠点機能として妥当。

プロジェクト名
HAMACHO FUTURE LAB

事業者名
安田不動産株式会社

1 ビルの概要

敷地面積	木造：94.70㎡ 鉄筋コンクリート造：120.01㎡
建築面積	木造：74.11㎡ 鉄筋コンクリート造：99.24㎡
延床面積	木造：145.20㎡ 鉄筋コンクリート造：397.92㎡
構造	木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造
階数	木造：地上2階 鉄筋コンクリート造：地上5階／塔屋2階
竣工年	2023年
改修年	2023年
用途	オフィス、サウナ、ランニングステーション
環境認証の取得	取得予定なし

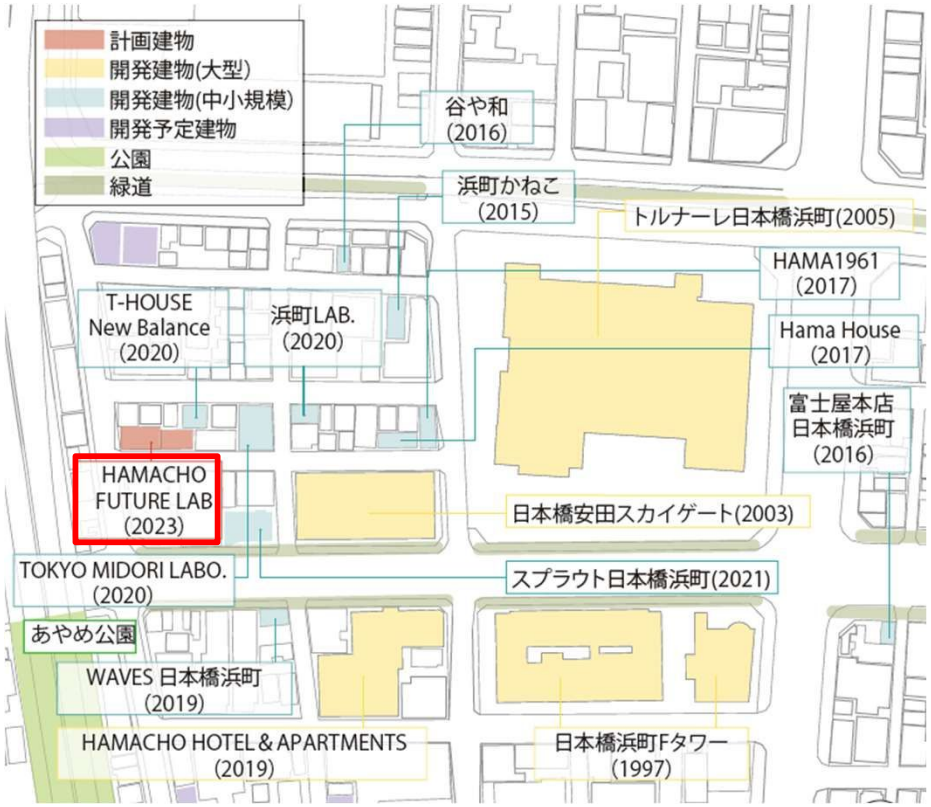


▲改修後の外観

2 周辺状況

日本橋浜町は再開発により大街区化されたオフィスや住宅がある一方、**機能更新が行われていない中小のビルや住宅、開発待ちの駐車場も混在するエリア**である。取り残された中小の建物は、検済みの未取得等、遵法性、耐震性に問題を抱えている場合も少なくない。

当社は、本エリアにて、新旧大中小様々なハード及びソフトの開発に取り組んでおり、本物件についていもまちと隔離された単純な賃貸住宅ではなく、リノベーションの工夫によって、**遵法性や耐震性を確保しつつ、さらに既存建物間や街区間連携を生みだし、エリア活性化の一つに昇華**できないかという観点の企画である。



▲物件周辺の概況

3 バリューアップ改修を発意した動機・問題意識

本物件の改修にあたっては、以下の課題が挙げられており、バリューアップ改修を図れるか問われた。

■ **旧耐震基準の建築物**
木造棟とRC造棟ともに旧耐震基準で、改修にあたり耐震補強が必要だった。

■ **木造棟の延床面積の違反**
木造棟は台帳記載事項証明より実際の延床面積が約30㎡大きく、違反状態だった。また検査済証も未取得であった。

■ **避難経路が一方向**
RC造棟は避難ルートが1つしかなく（屋外避難階段なし）、用途変更に制限があった。

■ **オフィスとしての使いにくさ**
木造棟は従前が寄宿舎であり、オフィスにするには使いづらい間柱が多かった。

■ **隣地とのつながり**
建物と建物、建物と道路のつながりが車庫等で閉ざされており、これまでの面的な取り組みを強化するためのつながりをつくる必要があった。

4 設定した社会課題

自然災害等への備え（レジリエンス）

老朽化した建物は地震や風水害に弱く、地域のリスクとなる。耐震補強や設備更新を通じて災害時の安全性を高め、避難や防災拠点として再整備することで、**都市全体のレジリエンス向上と地域の安心・安全な暮らしに寄与**する。

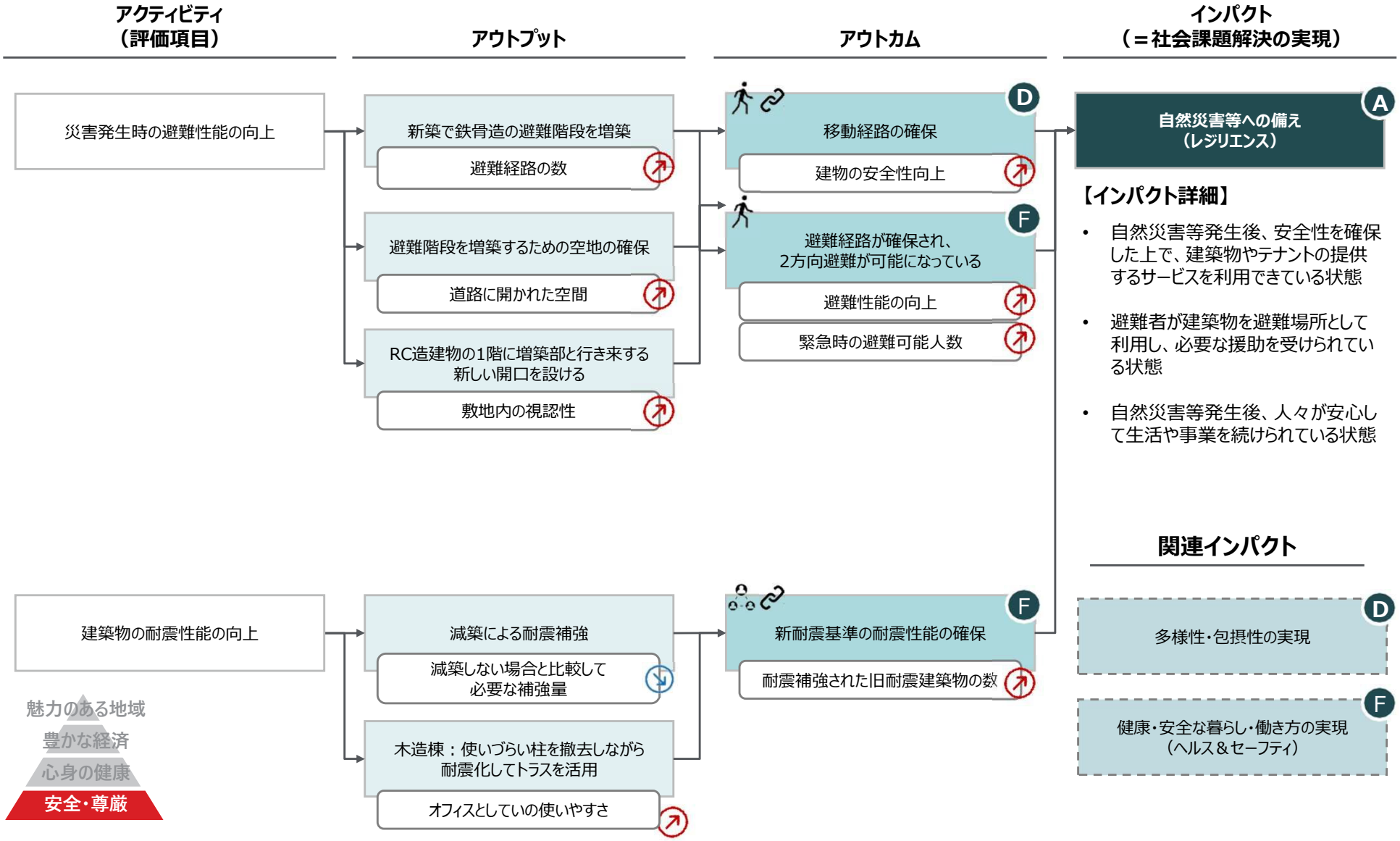
人材活躍と生産性向上

職場環境の快適性や安全性が不十分な建物では、人材の定着や生産性向上が難しい。断熱・照明・空調の改善、ICTや共用空間の整備を通じて負担を軽減し、**働きやすく創造的な職場を形成し、多様な人材の活躍**を支える。

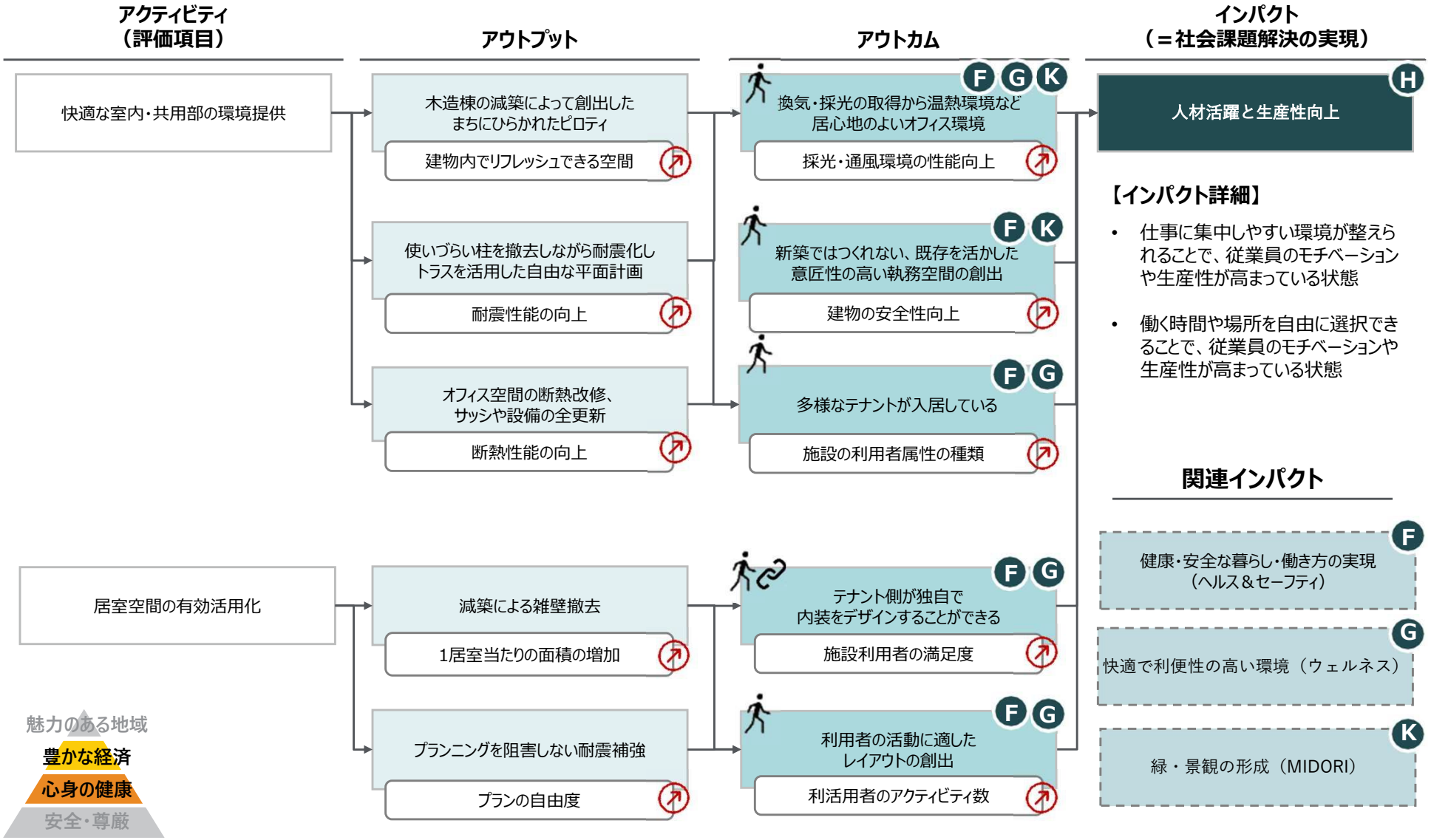
地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）

建物の再生は、地域の文化や営みを掘り起こし、継承・発信する契機となる。新たな担い手との交差によって文化の更新が促され、地域の独自性や魅力を育て、**都市や社会への文化的発信力を高める場を形成**することができる。

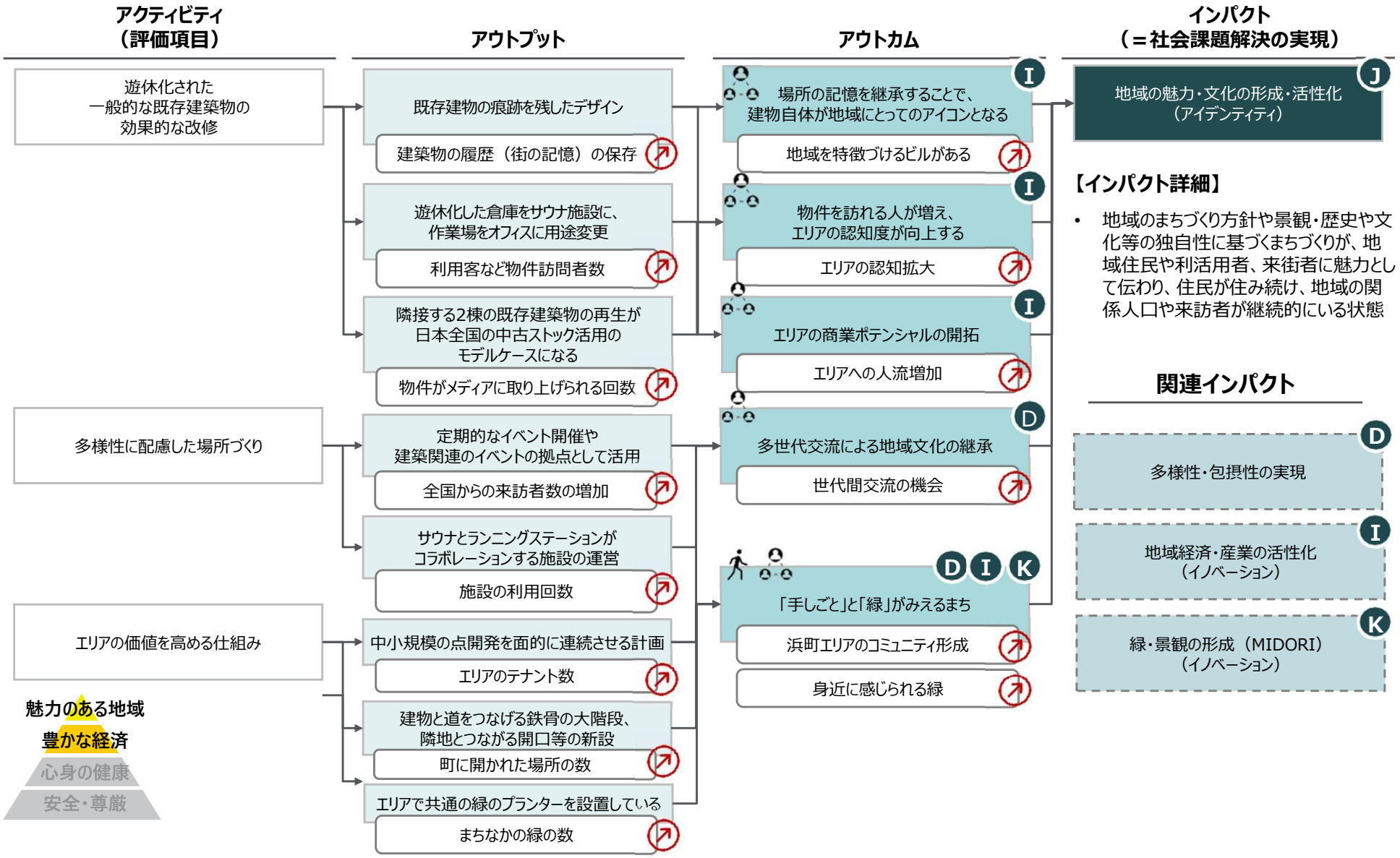
5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



6 改修の内容

コンセプト

敷地境界を超えた2棟の再生による複合用途の実現

日本橋浜町における隣接する築古の木造棟とRC造棟の再生計画では、**耐震化・適法化に伴う減築**と、**新たに増築した鉄骨造棟**によって、**未利用であった2棟を接続**し、**オフィス・サウナ・ランニングステーションの複合用途への再生**を図った。

改修にあたっては、以下の3点が改修のポイントとなっている。

1. **様々な居場所を設えた2棟をつなぐ避難階段と、旧耐震建物の耐震補強**

2棟の中間領域となる避難階段には、オフィス・踊り場・デッキスペースといった新たな価値を与えることで、**立体的な横断と公共的な居場所を形成**した。

RC造棟は耐震補強を行いながらも、隣地とつながる新たな大きな開口を実現。上階の一部減築や耐震補強によりサウナ用途を実現し、**すべてのフロアでIs値0.6以上**となっている。**検査済証も取得**している。

木造棟は、**使いづらい柱を撤去しながら耐震化**し、トラスを活用してオフィスとして使いやすい空間に再生。

防火地域の変更による外壁防火の**既存不適格**に対しては、防火構造にすることで**自主的に是正**した。竣工後はERで適法状態を確認し、リーシングを可能にした。

2. **減築＋増築による、2棟をまたぐオフィス＋サウナという複合施設の実現**

既存の特徴的な鉄骨柱を残しながら木造棟の減築を行い、実態違反の木造棟を是正。さらに、当該敷地面積を隣地RC棟に付与し、サウナへの用途変更に必要であった避難階段を増築するための空地を確保した。生まれた余白の1階はまちにひらかれたピロティとして都市の中に公共性をおびた余白をつくりだしている。

浜町でまちづくりを行う事業者の安田不動産、同エリアで数多くのPJ に関わってきた設計者であり施工者、及び本社移転を行ったテナントとしてのワクト、これらの再生を実現させるノウハウを持った設計者の再生建築研究所といった、事業者・設計者・施工者・テナントという**4者連携の座組によって単体リノベーション以上の価値**をつくりだした。

3. **まちに開き、地域を活性化する取組み**

安田不動産は2015年からは**中小規模の点開発を面的に連続させることでエリアの価値を高め**、大型開発と中小開発が共存するまちづくりを行ってきた。本計画はその開発のひとつに位置付けられつつどう隣地と関わるかに取り組んだ。既存の開口部を変更し、隣地の裏庭と接続。2棟のみならず、**周囲とも手をつなぎ合うような再生計画**とした。

隣地も今後改修が予定されており、まちづくりとしての面的なつながりのみならず、隣地と向き合う開口等の操作によって、**境界を越えた繋がりがこの先もこのエリアで連鎖**していくことを期待している。

工事期間

企画検討期間：2021年8月～2021年9月（2ヶ月）
設計期間　　：2022年6月～2022年12月（6ヶ月）
施工期間　　：2022年12月～2023年8月（9ヶ月）

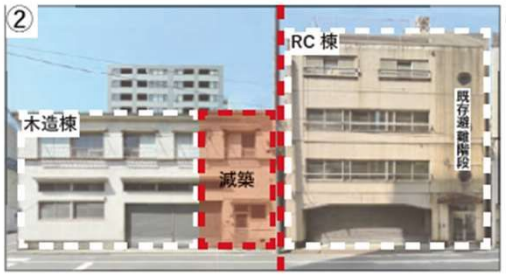
6 改修の内容

再生手法の全体を示すダイアグラム



①２棟活用で可能性を広げる

RC 棟にサウナを設置したい要望があったが、避難階段が足りない課題が存在。隣の空き家だった木造に目を向けると、所有者は同じであった。そこで、２棟の同時活用によって計画の可能性を広げられないかを検討。



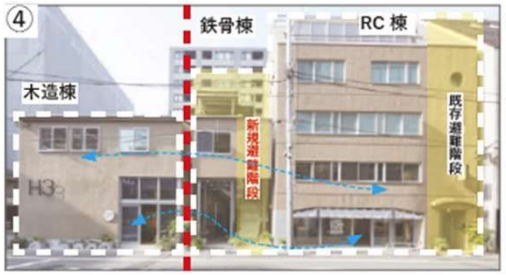
②減築

台帳記載事項証明よりも約 30 ㎡大きく建ち、違反状態であった木造棟部分を減築し、適法化することを検討。



③敷地境界の変更

減築部分の敷地境界を隣の RC 棟に分け与え、RC 棟の増築スペースを確保。



④２つの避難経路を確保

RC 棟側に新たに階段を設け、サウナ施設を実現するとともに、階段を付随する S 棟には居室を設けた。
S 棟を媒介に、敷地をまたいでサウナ・オフィスが横断する計画とした。

改修前後の写真

□木造棟





□RC造棟





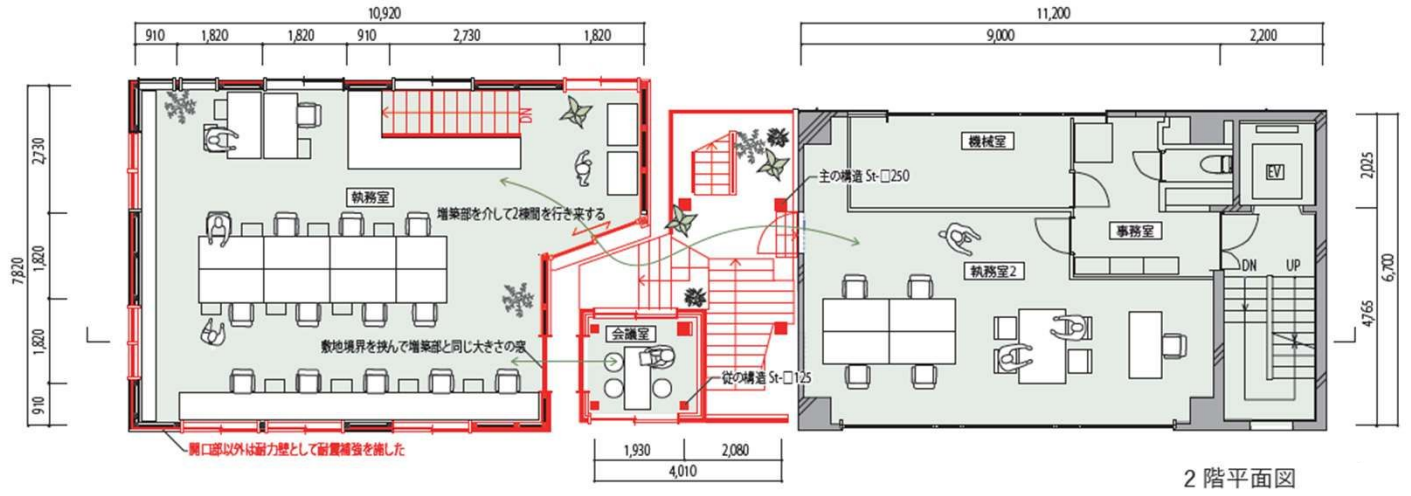




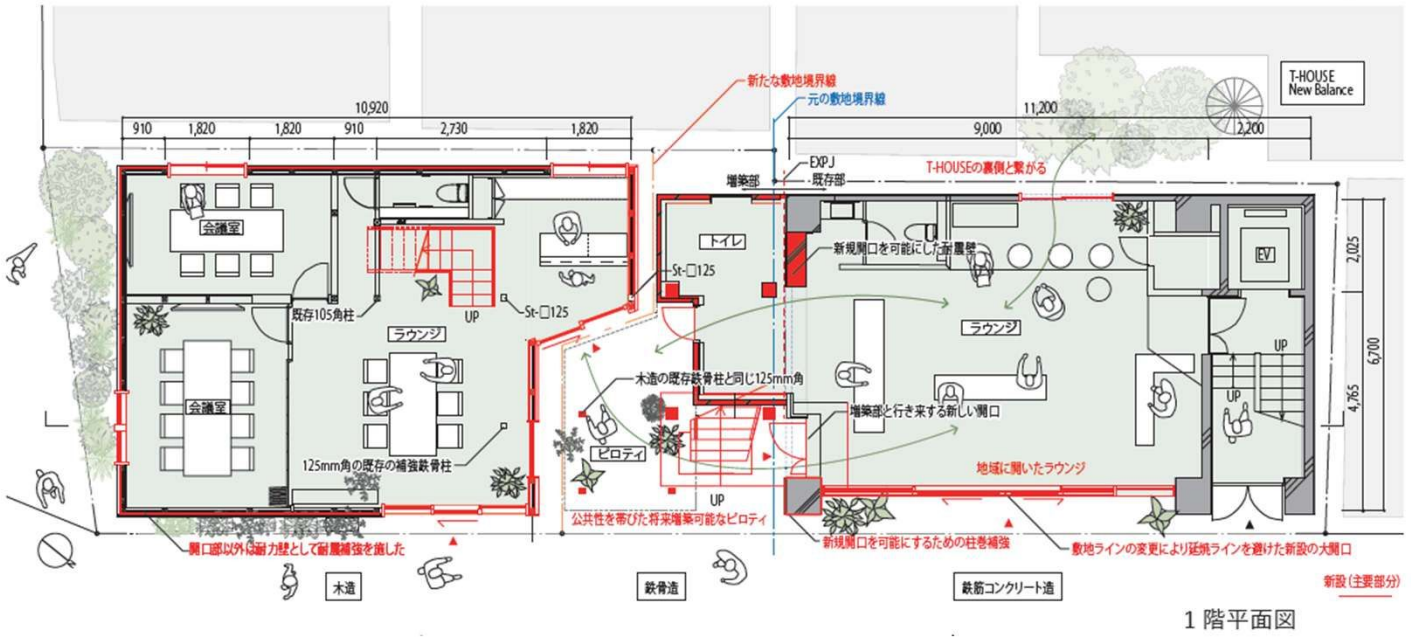
6 改修の内容

計画図面（1,2階 平面図）

■棟をまたぐオフィス空間



2 階平面図



1 階平面図

7 リーシングの内容

周辺賃料相場

非公開

賃料設定の考え方

非公開

入居テナントの属性

非公開

募集賃料

非公開

成約賃料

非公開

工事費等の回収期間の見込み

非公開

リーシング時の工夫

非公開

8 相続等将来の不動産管理の考え

自社にて長期的に保有する想定

9 外部委員の評価コメント

- 隣接する2棟を一体として活用することを前提として築古物件の再生を図るという点に特色があり、耐震性の確保、容積率超過の是正、二方向避難の確保など、遵法性確保を含む課題への対応は適切であり、災害時の安全性を高めるレジリエンス対応が全体設計に一貫している点が評価できる。
- サウナ、ランステーションの複合化により、同エリアの特性も踏まえ、従来のオフィスでは取り込みにくい利用者層を追加している点も強みと評価できる。

事業分類： 改修提案 既改修事例

プロジェクト名
（仮称）渋谷区千駄ヶ谷3丁目再生PJ

事業者名
株式会社リアルゲイト

1 ビルの概要

敷地面積	272.01㎡（新築時） 223.09㎡（道路拡幅後）
建築面積	181.714㎡
延床面積	1383.761㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上8階
竣工年	1987年4月
改修年/改修予定年	2024年7月
用途	物販店舗、事務所
環境認証の取得	DBJ Green Building認証



2 周辺状況

本物件は、渋谷区千駄ヶ谷3丁目に位置する。

JR山手線「原宿」駅、東京メトロ副都心線「北参道」駅、JR中央・総武線「千駄ヶ谷」駅の3駅3路線が徒歩圏内であり、**都心各拠点へのアクセスが極めて良好な立地**である。この利便性は、多様な人材の集積やスタートアップ企業の成長を支える重要な基盤となっている。

周辺はアパレル、デザイン、IT系のクリエイティブ企業や個人事務所が多数集積する、都内でも有数のスタートアップ拠点である。一方で、近隣には本物件と同様の築古ビルが密集しており、**建物の老朽化と環境性能の欠如**がエリア全体の共通課題となっていた。

本プロジェクトは、こうした地域課題に対し、環境価値とデザイン性を両立させた先導的な再生モデルを提示する役割を担っている。

3 バリューアップ改修を発意した動機・問題意識

1987年竣工の本物件は、設備の老朽化や環境性能の欠如による不動産価値の低下が課題であった。建替えに伴う環境負荷を避けるべく、既存躯体の利活用を最優先とした再生モデルを企画した。また、市場で希少な中小企業向け環境配慮型オフィスの供給を通じ、**入居者が業務を通じて環境貢献を体感できる仕組みを構築し**、DBJ認証による価値の可視化を通じ、中小ビルでの「グリーンプレミアム」の実証を目指して本改修を計画した。

4 設定した社会課題

ヒト（利活用者）に対する課題

築古ビルに対して「環境負荷が高く、就労環境が悪い」という負のイメージが定着しており、中小企業が選択可能な良質な環境配慮型オフィスの不足が顕著であった。こうした環境性能の格差は、優秀な人材の就業意欲や企業の採用競争力の低下を招き、日常業務を通じて環境貢献を体感できる機会の欠如という課題を露呈させていた。

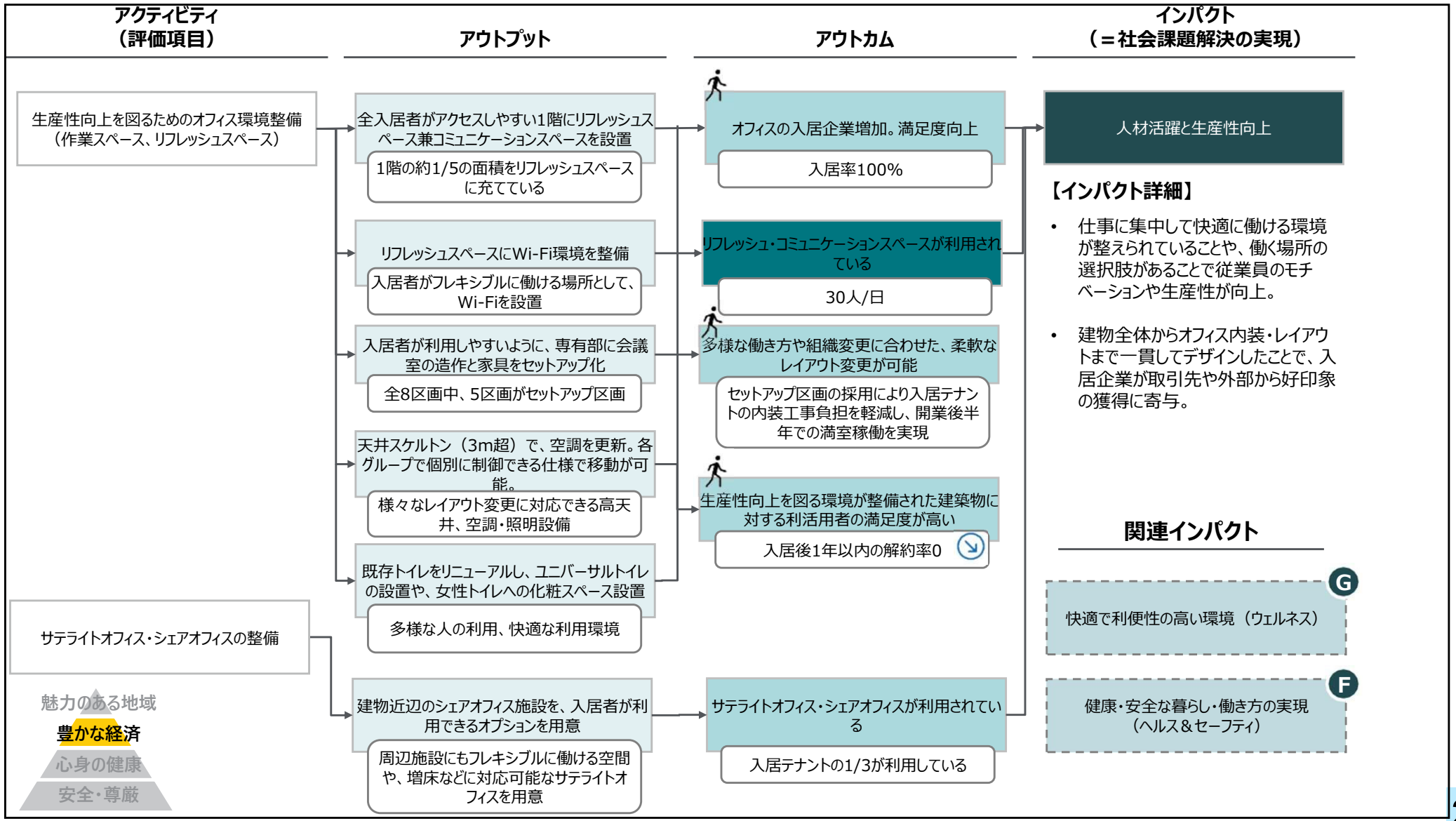
地域（周辺・地域社会に対する課題）

千駄ヶ谷エリアにおいて、共通の価値観を持つ企業や人材が集うコミュニティ拠点が不在であった。良質なワークプレイスの供給不足は、建物単体のみならず地域全体における環境意識の醸成や魅力向上を妨げる一因となっており、街に開かれた環境価値を波及させる先導的モデルの創出が急務であった。

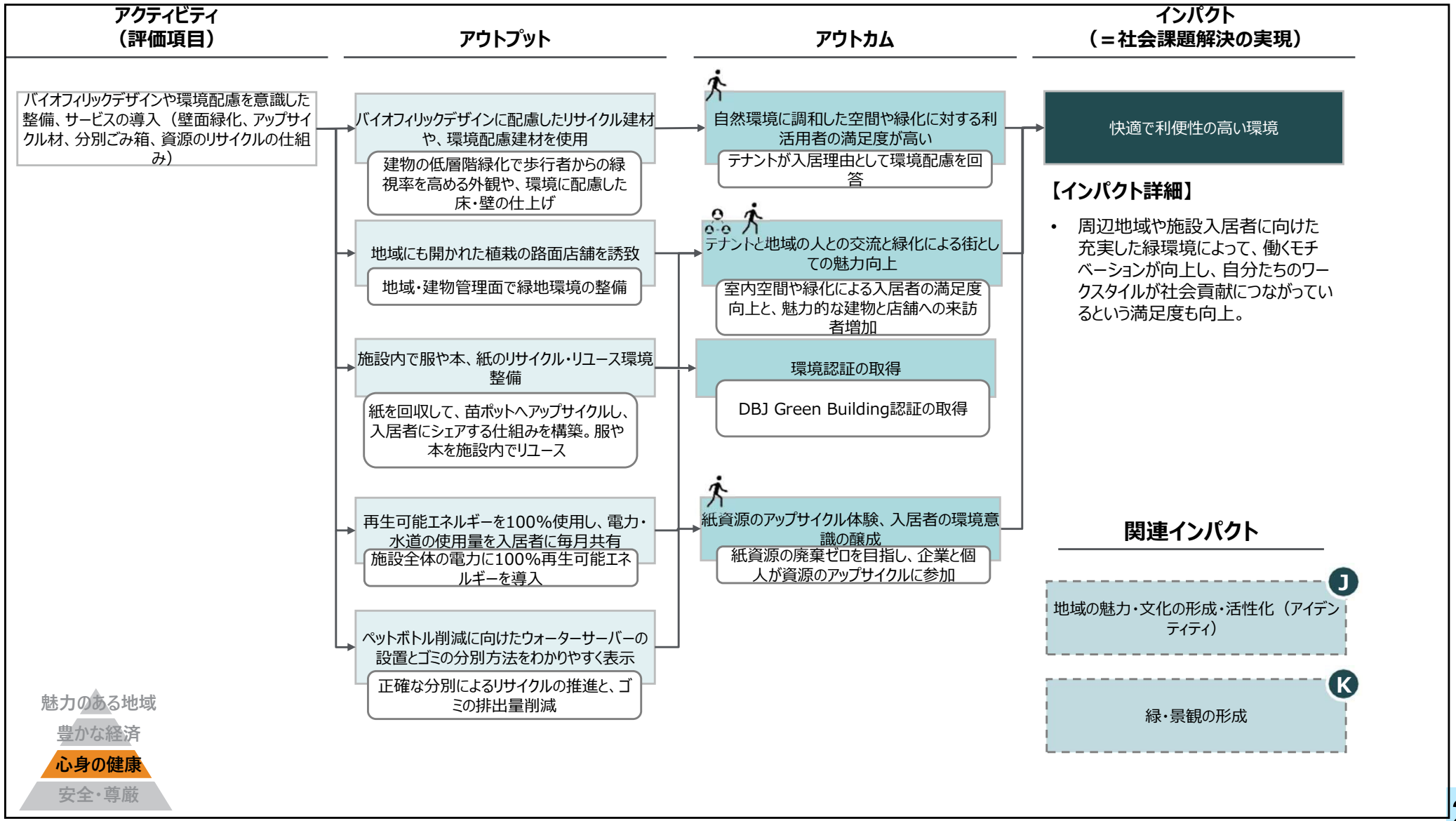
地球（地球環境）に対する課題

不動産分野における脱炭素化が急務となる中、既存建物を容易に解体・新築する「スクラップ＆ビルド」に伴う膨大な資源廃棄やCO2排出が大きな懸念となっていた。物理的耐用年数を残す既存ストックを適切に再生させ、環境性能と付加価値を最大化する「築古ビル再生」の社会実装は、解決すべき最優先の課題であった。

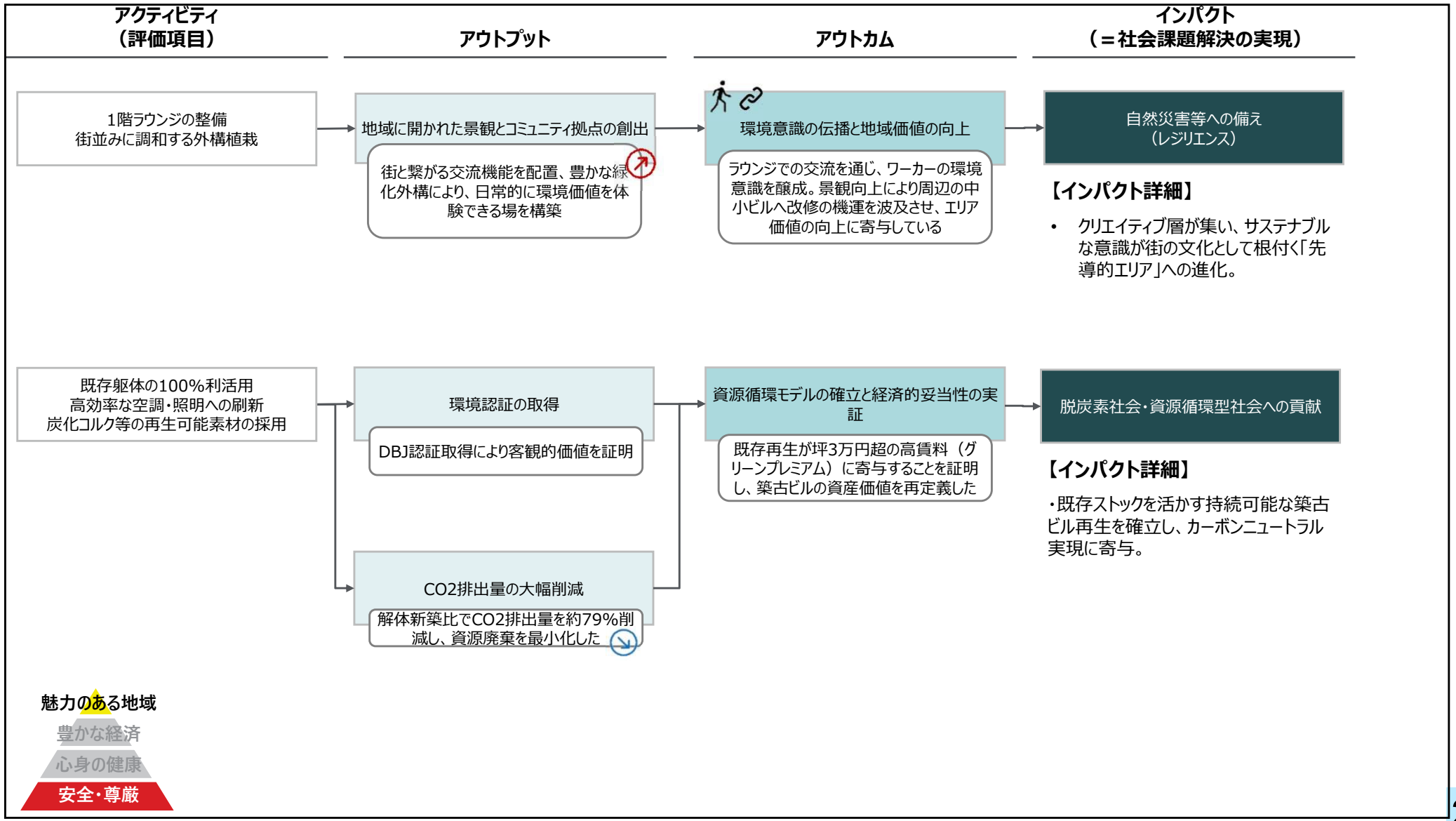
5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



5 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル



6 改修の内容

コンセプト

Green Community

既存ストック再生による社会的価値と経済的価値の好循環
築年数の経過したビルを「負動産」化させず、**一気通貫のマネジメント**によって、環境性能とクリエイティビティを兼ね備えた高付加価値オフィスへと再定義

プロセス

企画（社会的インパクトの創出＝ビジョンとニーズの統合）

- 中長期にわたる適切なマネジメントの起点として、千駄ヶ谷エリアの特性とクリエイティブ層の需要を分析。
- 既存建物のポテンシャルを最大限活かし、脱炭素・ウェルビーイングに資する社会的インパクト創出のビジョンを策定。
- IPO資金を適正投下し、**環境価値を経済価値へ変える**外部性の内部化をプランニング。

設計・施工（ストックの有効活用＝低炭素・長寿命化の実現）

- 既存躯体を活用し、解体・建設時のCO2排出を抑制。ストック型社会への貢献をハード面で体現。
- 外装には断熱性と意匠性に優れ、製造時の環境負荷が極めて低い「炭化コルク」を採用。リアルゲイトのものづくりによる独自の環境配慮。
- 空調・照明の最新化によるエネルギー効率の抜本的改善に加え、共用部を整備。

運用・管理（シグナリングの継続＝価値の還元と維持）

- 竣工後も自社の運営により、入居者との密な「事業対話」を継続し、ニーズを即座に反映。
- シグナリング（価値の可視化）としてDBJ Green Building認証（3つ星）を取得・維持。
- 専有部を含む施設全域へ100%再エネ電力を供給。**入居企業のESG経営を支援し、高い入居満足度と適正賃料の維持（経済価値の創出）を両立。**

工事期間

2022年11月～2024年12月（26か月）

- 企画・設計（2022年11月～2023年10月）
  入札検討段階から、近隣エリアで複数の自社物件を運営する知見を活かし、長期的な視点での活用を見据えた再生方針を策定。物件自体の魅力を高めるため、低層階への店舗誘致を含む最適なプランニングを行い、着工前にはエリアニーズに合致した店舗とオフィスの複合構成を確立。
- 発注・施工（2023年11月～2024年6月）
  改修工事では炭化コルクの外装や100%再生可能エネルギー電力の導入といった環境性能を実装し、設計を経て、2024年2月からの約5か月間で改修工事を完了した。工事期間中も、竣工後の利便性を高めるインフラ整備やソフトサービス（近隣自社施設のラウンジ利用特典等）の構築を並行して進めた。
- リーシング・運営（2024年6月～2024年12月）
  2024年7月の開業に先立ち、仲介業者向け内覧会を開催し、竣工後の募集活動を迅速に開始できる体制を構築。竣工後は苗ポットの育成を通じた資源循環活動（GREENS ACTION）などの運用を開始した。ハード・ソフト両面での取り組みが評価され、2024年9月にDBJ Green Building認証を取得。同年12月に満室稼働を達成した。

6 改修の内容

外観　環境性能とデザインの融合（企画・設計・施工）



【企画】
既存躯体を100%活用。スクラップ＆ビルドを回避し、建て替え比較でCO2排出量を約79%削減。
【設計】
森林伐採を伴わないサステナブル建材「炭化コルク」を外装に全面採用。
築古ビル特有の断熱性の低さを解消しつつ、唯一無二のデザインを実現。
【施工】
自社監修により、既存の風合いを活かしながら資産価値を最大化するリノベーション。

サイクルガレージ　循環型コミュニティの拠点（企画・運用）



【企画】
「街に開かれたグリーンコミュニティ」の核として再定義。
【運用】
独自の環境施策「GREENS ACTION」の起点。
施設内の紙資源を苗ポットに再生し、屋上で育てた「緑」をシェアする仕組みを構築。
【環境】
浄水サーバー設置によるプラスチックゴミ削減や、自転車移動の推奨など、入居者の持続可能な行動を誘発する仕掛けを導入。

オフィス　再エネ100%のワークスペース（設計・運用）



【設計・施工】
卵の殻を用いた「エッグペイント」やコーヒーかす等を再利用した内装材「SOLIDO」を採用。
素材レベルから環境負荷を低減。
【運用】
非化石証書に依存しない、自然エネルギー（100%再生可能エネルギー）を専有部を含め導入。

7 リーシングの内容

周辺賃料相場

16,000円/坪

賃料設定の考え方

近隣自社物件における成約賃料実績をベースに、本物件特有の環境付加価値（グリーンプレミアム）を加味して算定

入居テナントの属性

物販店舗、オフィス（家具・装備品製造業、情報サービス業他）

募集賃料

30,000円/坪前後

成約賃料

30,807円/坪

工事費等の回収期間の見込み

29.2年（工事費用2.3年＋物件取得費用26.9年）

リーシング時の工夫

■ **コンセプト「Green Community Building」への共感**

既存建物を活かし、琥珀（AMBRE）のように自然の価値を積み重ねるストーリーをパンフレット等で提示。炭化コルクや再生材を用いた空間の「感性」と、環境への貢献を目指す「思想」が、感度の高い海外ブランドやクリエイティブ企業の入居意欲を強く刺激した。

■ **DBJ認証と100%再生可能エネルギーによる「信頼」の提示**

国内トップクラスの評価である「DBJ Green Building認証」の取得と、全館への「100%再生可能エネルギー電力」導入を明文化。築古の物件であっても、最新の環境スペックを備えていることを客観的に証明。入居企業が環境に対し、誇りを持って活動できる拠点としての信頼を確立した。

■ **近隣施設利用特典による利便性提案**

自社運営物件「PORTAL POINT HARAJUKU」のラウンジや、東急プラザ原宿の「LOCUL」を割引利用できるオプションを付帯。オフィス内に過剰な会議室を設ける必要をなくし、**「専有面積の効率化」と「エリア全体を使いこなす働き方」**を提案。経済的負担の軽減が、入居テナントの成約の決め手となった。

8 相続等将来の不動産管理の考え

物件オーナーであるリアルゲイトが、企画・運営を直接担い続ける。

9 外部委員の評価コメント

■ 事業化しづらい中規模オフィスビルを事業者自ら、事業化・設計・運営までをワンストップで実現している点が評価できる。

■ Green Buildingの認証取得による対外的なアピールを含め、大幅な賃料単価のアップが実現しており、高く評価できる。

■ 築古ビルを環境配慮型ビルとして再生。躯体の改修だけでなく、入居者が環境貢献を実感できるような設備の改修が行われている。


国土交通省