

# 築古ビルを変革 CASBEE不動産評価認証で実現する グレードアップオフィス

KANDA HIKOBAE

(1,415㎡ / 428.00坪 | 東京都千代田区)

マーケット調査 (賃料予測)

リーシング (仲介)

ワークトレンド調査

企画設計

デザイン設計

施工・監理

環境認証

ビルブランディング立案

オーナーの視点に加え、顧客のニーズにも応えたデザインと快適性を追求し、「築古1棟のフルセットアップ改修+CASBEE不動産評価認証Sランク取得」という独自の魅力を備えたビルを提供できました。お客様からは「優れたデザイン力で、期待以上の空間に仕上がった」と喜びの声をいただき、完了後は入居テナントも順調に決まっています。



## 提案時から CASBEE不動産評価認証取得を 見据えた計画で 最高位のSランクを取得

KANDA HIKOBAE1棟改修プロジェクトの中心にあったのは、中央日土地アセットマネジメント株式会社様が手掛けるバリューアッド型私募ファンドとして、築古オフィスビルを再生し、ハイグレードオフィスビルとして高収益化を図るというミッションでした。この目標を達成するため、質の高いデザイン改修のみならず、ビル全体の環境性能の向上にも重点を置き、提案段階からCASBEE不動産評価認証の取得を視野に入れて計画しました。

築34年の小規模ビルという本物件の特性上、参考となるCASBEE不動産評価認証を取得した類似物件が少ない中、当社在籍のCASBEE不動産評価員資格保有者を中心に、評価基準を細かく精査しながら計画を進行しました。23の評価項目を基に、既存の壁仕上げの再利用、エコマーク認定の天井材やグリーン購入法に適合する床材の採用、トイレへの人感センサーの導入など、高い環境性能と少ない環境負荷を両立させるための具体的なアプローチを実施しました。また、外構と屋上の緑化には千代田区の在

来種を選定し、地域性を尊重しながら、健康への配慮も留意しました。

この結果、本リノベーションでは、改修前エネルギー使用量に比較して約26%のCO2を削減し、CASBEE不動産評価認証で最高位のSランクを取得することに成功しました。また、CASBEE認証を取得したことでサステナブルローンの活用が可能となり、オーナー様のプロジェクト収支改善を実現。投資家やテナントに対する、ビルの長期的な資産価値を高める施策として貢献しました。



## きめ細やかな市場調査を基に ターゲットニーズに最適な 空間設計とデザインを導き出す

神田・小伝馬町エリアの市場調査を行い、バリューアップに必要な座席数やレイアウトを綿密に検討。周辺エリアのセットアップオフィスは20~30坪が主流である一方、基準階が50坪規模という本物件では、1階と8階をフルセットアップ、2階から7階をハーフセットアップとする柔軟なフロア構成を最適解としました。快適性を重視したレイアウトでは、会議室、フロンテース、ラウンジなどを設け、屋上にはビル全体のプレミアム感を引き立てるテナント専用ルーフトップを配置しました。

デザインには、メインターゲットであるミレニアル世代を惹きつける「ライフスタイルホテル」からインスピレーションを得た居住快適性、非日常感、ラグジュアリーといった要素を反映。上質なデザインでグレード感を演出し、訪れる人々に感動を与えるオフィス空間を実現しました。

特に、低層部外装および1階ワークプレイスのデザインは、CASBEE不動産評価認証の眺望・

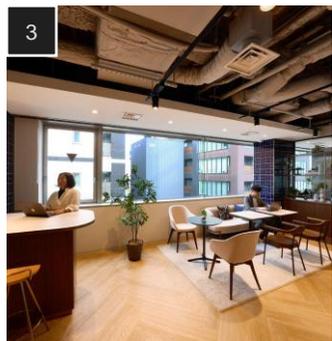
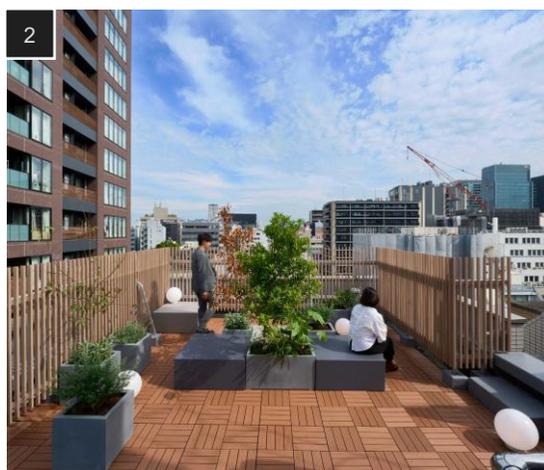


視環境項目も考慮して計画しました。低層部外装は、神田・小伝馬町エリアの落ち着いた雰囲気と調和しつつも、こだわりの塗装や照明、タイルを用いて個性を演出し、一際目を引く洗練されたデザインを実現。さらに、通りからの視認性が高い1階ワークプレイスには、ハイカウンターやテーブル席など多様な座席スタイルを配置し、その日の気分に応じて働く場所を選べる「魅せる空間」として、意匠と機能を両立させました。

本プロジェクトでは、CASBEE不動産評価認証の取得と上質なデザイン改修を両立させることで、ビルの資産価値を大幅に向上。それに伴い、周辺相場を上回る賃料アップに繋がりました。完了後は、順調なリーシングが進み、オーナー様にも大いに満足いただける結果となっただけでなく、弊社が取り組むCASBEE不動産評価認証取得支援サービスが、ビル資産価値とテナント入居率の向上において、効果的に寄与した重要な事例となりました。

## CASBEE不動産評価認証とデザイン改修で ビルの価値を最大化し、高収益化のミッションを実現

中央日土地アセットマネジメント株式会社様が運用するファンドにて保有している築34年のオフィスビルにおいて、全フロアのセットアップオフィス構築、および低層部外装のリノベーションを担当しました。市場調査を基に、最適な空間利用と柔軟なレイアウトを計画。上質なデザイン改修とCASBEE不動産評価認証Sランク取得を通じ、築古ビルの価値を最大化し、周辺相場を上回る賃料アップを実現させました。



- 1 上質なホスピタリティ空間を彷彿させるエントランス
- 2 ビルのプレミアム感を高めるテナント専用テラス
- 3 各階のレセプション前にあるラウンジエリア
- 4 フルセットアッププラン仕様の8階

### ● CONCEPT

本プロジェクトでは、ハイグレードオフィスビルへの再構築を通じて、物件の価値向上が求められました。その実現のため、省エネルギーや環境に配慮した材料の使用に加え、快適な室内環境や景観への配慮など、建物の環境品質を全体的に底上げする方針とし、CASBEE不動産評価認証取得を目標に設定。さらに、上質なホスピタリティ空間を彷彿とさせる高級感を演出し、訪れる人々に感動を与え、働きたいと感じさせる空間を目指しました。

### ● PLANNING

1階と8階をフルセットアップ、2階から7階を HALF セットアップ仕様とし、多様なテナントニーズに応える計画としました。視線を引きつける1階のワークスペースと、オフィスらしさを感じさせないファサードが、建物内部へ自然に誘導。上質なエントランス空間で訪問者の心を掴み、各階居室まで一体感のあるデザインでまとめています。8階にプレミアムフロアを配置することで、テナント誘致と入居者のブランド価値向上に寄与。1棟改修の強みを最大限に活かし、選ばれるオフィスを構築しました。

### ● DESIGN

メインターゲットであるミレニアル世代を惹きつけるライフスタイルホテルをヒントに、家具、アート、小物、装飾に至るまで空間全体を総合的にプロデュースし、オフィスに足を踏み入れた瞬間から感動を与える上質な空間を創造。感覚を研ぎ澄ますことで生まれる相乗効果により、ビジネスを加速させる空間を提供します。

### ● AMENITY

豊富な施工・工事の知見とノウハウを基に、デザインの自由度を保ちながらCASBEE不動産評価認証を取得できたことが、ビルの資産価値を高める重要な要素となりました。上質なデザインと環境性能の両立により、ビルの魅力と競争力を高め、テナントの満足度を高めると同時に、持続的な収益性の確保に寄与しています。

# BUILDING SOLUTION CONSULTING

## FRONTIER CONSULTING

働く人目線のビル再生で、本質的な不動産価値向上を。

オフィスビルはこれまで、立地・築年数によってその不動産価値が決められる傾向にありました。しかし近年、こうした評価基準のもとで積極的に行われてきた新築・建替は、環境負荷などの課題を抱え、その在り方を問い直されています。

私たちはさまざまなワークプレイス構築の実績とそこで得た知見から、働く場所としての長期的・本質的な不動産価値がそれらだけで決まるものではないと考えます。スクラップ&ビルドの時代から脱却し、新たなビル再生の可能性を示していかななくてはなりません。

働く人と働く場所の未来をつくる。これがフロンティアコンサルティングの掲げるパーパスです。

ビルオーナー様が所有される不動産の未来を、そこで働く人の目線で想像し、あるべき姿を実現する。そのために、専門のリサーチチームやオリジナルのデータベースを活用し、不動産マーケットでオフィスビルに求められる動向を正しく読み解いた上で、環境認証の取得にもつながる最適な計画を戦略的かつ総合的に提案します。社会的評価を高めた上での将来的なESG投資も見据え、収益の最大化を図ります。

— お問い合わせ先 —

- WEB / ウェブでお問い合わせ

<https://www.frontierconsul.net/contact/>

- MAIL / メールでお問い合わせ

[bridging@frontierconsul.net](mailto:bridging@frontierconsul.net)

- ADDRESS / 連絡先

TOKYO

☎ 0120-557-049

〒100-0004 東京都千代田区大手町1-6-1 大手町ビル1F

NAGOYA

☎ 050-7587-0434

〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄3-3-21 セントライズ栄6F

SAPPORO

☎ 050-7587-5472

〒060-0062 北海道札幌市中央区南二条西5-31-1 RM Bld.6F

OSAKA

☎ 050-7587-1601

〒542-0081 大阪府大阪市中央区南船場4-2-11 JPR心齋橋ビル10F

SENDAI

☎ 050-7587-6033

〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町2-6-1

HIROSHIMA

☎ 050-7587-6961

〒732-0828 広島県広島市南区京橋町1-7

YOKOHAMA

☎ 050-7587-6642

〒231-0014 神奈川県横浜市中区常盤町3-30-1

FUKUOKA

☎ 050-7587-2476

〒810-0801 福岡県福岡市博多区中洲5-3-8 アクア博多6F

商号	株式会社フロンティアコンサルティング
資本金	2,000万円
設立	2007年2月
社員数（グループ全体）	353名（2024年1月1日現在）
拠点	東京本社 / 札幌支店 / 名古屋支店 / 大阪支店 / 福岡支店 / 仙台オフィス / 横浜オフィス / 静岡オフィス / 広島オフィス
関連会社	ベトナム現地法人 / 上海現地法人

