

2024 年 5 月 31 日

中央日本土地建物グループ株式会社
株式会社フロンティアコンサルティング

千代田区岩本町の一棟リノベーション物件が CASBEE 不動産評価認証 S ランクを取得

オフィスビル「KANDA HIKOBAE」 2024 年 5 月 31 日（金）竣工・稼働

中央日本土地建物グループ株式会社（千代田区霞が関一丁目 代表取締役社長 三宅潔）のグループ会社である中央日本土地アセットマネジメント株式会社（千代田区霞が関一丁目 代表取締役社長 柴田利喜）と、株式会社フロンティアコンサルティング（千代田区大手町一丁目 代表取締役社長 川原邦章）は、バリューアッド型私募ファンドとして運用中の「KANDA HIKOBAE（旧：ハクセイビル）」において、CASBEE（*）不動産評価認証の S ランクを取得しましたので、お知らせします。

本プロジェクトは、設計・施工を株式会社フロンティアコンサルティングへ委託し、1990 年 11 月に竣工した築 34 年のオフィスビルをリノベーションするとともに、什器・設備を備え付けたセットアップ仕様としました。本日工事が完了し、運用を開始します。

両社は、今後も不動産投資やテナント入居時に重視される ESG へ配慮し、入居テナントや投資家の皆さまに選ばれるオフィスビルの提供に向けて取り組みを進めていきます。

*CASBEE（建築環境総合性能評価システム）とは、建築物の環境品質（機能性・快適性・周辺環境との調和等）と環境負荷（省資源・省エネルギー等）の両面から環境性能を客観的かつ総合的に評価するシステムです。



オフィス階（従前）



オフィス階（従後）



建物外観

1. リノベーションの取り組み経緯

中央日土地アセットマネジメントでは、私募 REIT、私募ファンドの組成・運用のほか、環境認証の取得や CO2 削減などサステナビリティに配慮した取り組みを積極的に進めています。本物件は 2023 年 9 月に組成したプロ向け不動産バリューアッド型私募ファンドで取得したもので、リニューアルにあたっては資産価値向上とともに、高いレベルでの環境負荷の低減を重視し、CASBEE 取得を前提としたリニューアルを行いました。本リノベーションは、改修前エネルギー使用量に比較して約 26%の CO2 削減を実現しています。

フロンティアコンサルティングでは、ワークプレイスの企画・コンサルティングから設計・施工までワンストップで手掛けるコンサルティングファームとして、オーナーおよびテナント向けのオフィス構築やリニューアル等の中で、年間 5 件の CASBEE 不動産認証取得を目標としています。これまで中央日本土地建物グループ案件としては「セットアップオフィス」（東京都港区、2023 年 10 月開業）、「SENQ 目黒」（東京都品川区、2021 年 11 月開業）の立ち上げや、CRE 戦略支援コンサルティング事業において連携した実績があり、本物件のリノベーションプロジェクトも両社が協働で進めたものです。リノベーション物件での CASBEE 不動産評価認証 S ランクは、両社にとって初めての取得となります。

2. リノベーション物件「KANDA HIKOBAE」の特徴

両社それぞれの知見・ノウハウと、これまでの協働案件での経験等を活かし、1 棟全体のリノベーションとセットアップオフィスを計画・実施しました。

千代田区岩本町エリアのセットアップオフィスは 20~30 坪が中心であるのに対し、本物件は 50 坪規模（基準階）で、1 階と 8 階をフルセットアップ仕様、2 階から 7 階をハーフセットアップの仕様とし、さまざまなテナントニーズに応えます。執務エリアやラウンジエリアはスケルトン天井仕様で開放感を持たせたほか、屋上にはテナント企業専用のルーフトップテラスを設け、気分転換だけでなく新しいアイディアの創造やワーカー同士の多様なコミュニケーションを促します。

また、外構および屋上緑化にあたって千代田区の在来種を選定、トイレへの人感センサー導入、全館 LED 照明設置、壁の既存仕上げを活かしたほか、エコマーク認定天井材やグリーン購入法適合の床材の採用など、環境にも配慮しています。

なお、本物件名の「HIKOBAE」（藁／孫生え）とは「切り株や木の根元から出る若芽」のことで、植物や樹木の生命力の象徴とされています。築年数が経過したビルが生まれ変わり、ここがベンチャーやスタートアップなどが誕生し成長する場所になってほしいという思いを込めて、物件名称に取り入れました。



（上段）セットアップオフィス
（下段）屋上

◆「KANDA HIKOBAE」概要

所 在	東京都千代田区岩本町一丁目 3 番 9 号
用 途 地 域	商業地域
敷 地 面 積	234.33 m ² (約 70.88 坪)
延 床 面 積	1,415.43 m ² (約 428.16 坪)
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
規 模	地上 8 階建
竣 工 年 月	1990 年 11 月
交 通	東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅 徒歩 4 分、都営新宿線「岩本町」駅 徒歩 5 分、JR 総武本線「新日本橋」駅 徒歩 6 分、JR 山手線「神田」駅 徒歩 8 分 他
設 計 監 理	中央日本土地建物株式会社
設 計 ・ 施 工	株式会社フロンティアコンサルティング

◆中央日土地アセットマネジメント概要

商 号	中央日土地アセットマネジメント株式会社
所 在 地	東京都千代田区霞が関一丁目 4 番 1 号
設 立	1973 年 4 月 (2008 年 7 月アセットマネジメント業務開始)
代 表 者	柴田 利喜
事 業 内 容	私募リートの組成・運用、私募ファンドの組成・運用

◆フロンティアコンサルティング概要

商 号	株式会社フロンティアコンサルティング
所 在 地	東京都千代田区大手町一丁目 6 番 1 号
設 立	2007 年 2 月
代 表 者	川原 邦章
事 業 内 容	ワークプレイス構築事業、ビルリニューアル事業、フレキシブルワークプレイス事業

中央日本土地建物グループ株式会社 経営企画部広報室 (鈴木・平山)

Tel.03-3501-6906 Fax.03-3506-8940

株式会社フロンティアコンサルティング 社長室 (豊田・伊藤)

Tel 03-6810-2120・Fax 03-6810-2121