



20231101改訂版

DEVELOPMENT CASEBOOK



MONE GROUP

MIZUHO

みずほリアルティOne
みずほ不動産投資顧問
みずほリートマネジメント

SUMMARY

概要



質の高い不動産開発で、社会に多くの実りを

私たちには、オフィスビルや商業施設、レジデンシャルなど多様な用途の開発実績があります。

人々や街、地球環境にも大きな影響を与えるものだからこそ、定型化された不動産ではなく、立地の特性や用途、品質を重視した不動産を開発することに努め、これまで街に新たな価値を提供してきました。

私たちはこれからも、不動産を通じて実り豊かな社会創造に貢献していきます。

Benefiting society through high-quality real estate development

We have a long track record in development ranging from office buildings to retail facilities to residences and more.

Precisely because it has such a large impact on people, cities and the environment, rather than cookie-cutter real estate, we have provided new value to urban environments by striving to develop real estate emphasizing locational characteristics, uses and quality.

We will continue to contribute to fruitful social creation through real estate.

札幌駅北側における新たなオフィスエリアの創造

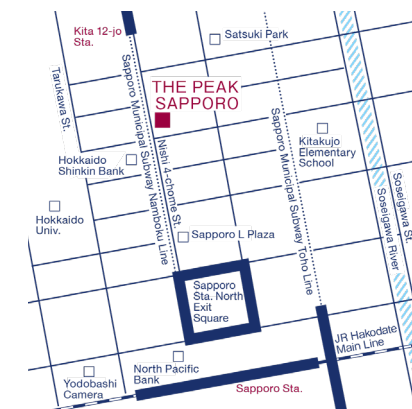
THE PEAK SAPPORO

Creation of the new office area on the north side of Sapporo Station
THE PEAK SAPPORO

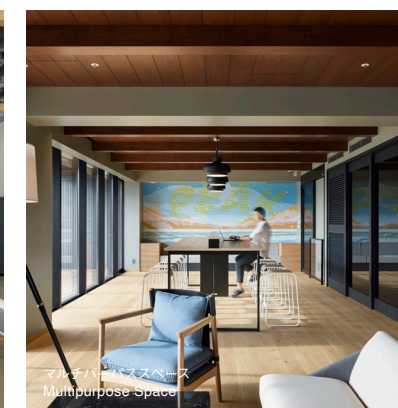
札幌駅北口より徒歩5分、住居が混在するエリアに位置するオフィスビル。フォワードコミット案件として、建築企画段階からアセットマネジメント業務を受託した。共用部のプランニングや外装・内装のデザイナー選定など、限られた予算内で付加価値をつけ、商品力の高いオフィスビルを実現した。外装には北海道産のレンガ調タイルを採用し、札幌エリアの伝統的なデザインで地産地消を意識しながら地域との親和性の高いデザインとした。無機質になりがちな内装では共用部の壁面にアートペイントを施すなど、オフィスワーカーへゆたかな空間提供を追求した。DBJグリーンビル認証★★★。

This office building, which is a five-minute walk from the north exit of Sapporo Station, is located in an area with a mixture of residences. As a forward commitment project, we were engaged to provide asset management services from the architectural planning stage. We added value within the limited budget through efforts such as the planning of the common area and selection of designers for the exterior and interior and produced an office building with high product appeal. As for the exterior, we adopted brick tile crafted in Hokkaido and fashioned a design sharing high affinity with the local community with an awareness of local production for local consumption. For the interior, which tends to be inorganic, we pursued the provision of an enriched space for office workers by painting murals on the walls of the common area. DBJ Green Building Certification ★★★.

所在地	北海道札幌市北区10条西3-23-1	Address	3-23-1 10-jo Nishi, Kita Ward, Sapporo, Hokkaido
用途	事務所 店舗 駐車場	Use(s)	Office, retail, parking
敷地面積	2,549.13㎡ (771.11坪)	Site area	2,549.13㎡
建築面積	1,669.84㎡ (505.12坪)	Building area	1,669.84㎡
延床面積	13,761.65㎡ (4,162.89坪)	Gross floor area	13,761.65㎡
規模	地上9階	Size	9 floors above ground
構造	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋コンクリート造	Structure	Steel frame Partially steel-frame steel-reinforced concrete
設計施工	竹中工務店	Design/construction	Takenaka Corporation
デザイン監修	ゲンスラー (ファサード・インテリア)	Design Supervision (façade and interior)	Gensler
竣工	2021年6月	Completion	June 2021



エントランスラウンジ
Entrance Lounge



マルチ用途スペース
Multipurpose Space

街やワーカーの要望に
機能性・空間性で応える開発型アセットマネジメント

オーシャンゲートみなとみらい

Developmental asset management with functionality and spaciousness suited to its locale and worker needs

Ocean Gate Minato Mirai

横浜・みなとみらい21地区の新街区で、メインストリートに面して建つオフィスビル。街並みに対しては緑化などのにぎわいづくりに配慮し、地域貢献を意識した。執務空間に対しては、環境に配慮した省エネシステムやESG、BCPに定める先進設備を導入し、ワーカーの創造性を高める快適な空間を追求。フォワードコミット案件として建築企画段階からアセットマネジメント業務を受託し、より商品力を高めるためのプランニングや仕様決定などを実施した。

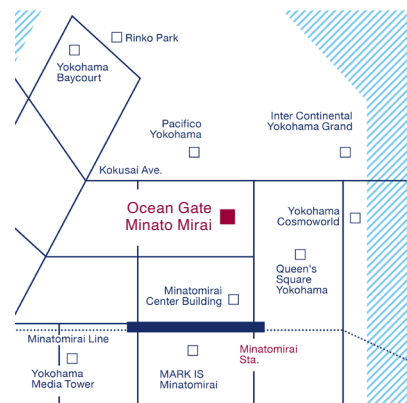
第63回(2019年度)神奈川建築コンクール最優秀賞受賞。

CASBEE横浜Sクラス相当。

This office building facing the main street in a new block of Yokohama's Minato Mirai 21 district contributes to its locale with greenery that attracts people to the area. The workspaces use environmentally friendly energy-saving systems and advanced equipment compatible with ESG and BCP, making for comfortable spaces that increase worker creativity. As a forward commitment project, we were engaged in asset management services from the architectural planning stage, and carried out designing and specification determination to enhance the product's commercial value.

Recipient of 63rd (2019) Kanagawa Architecture Concours Award for Excellence. CASBEE Yokohama Class S equivalent.

所在地	神奈川県横浜市西区 みなとみらい3-7-1	Address	3-7-1 Minato Mirai Nishi Ward, Yokohama, Kanagawa
用途	事務所 店舗 駐車場 保育園	Use(s)	Office, retail, parking, nursery school
敷地面積	7,058㎡ (2,135坪)	Site area	7,058㎡
建築面積	5,080㎡ (1,536坪)	Building area	5,080㎡
延床面積	55,578㎡ (16,812坪)	Gross floor area	55,578㎡
規模	地上14階 塔屋2階	Size	14 floors above ground, 2 rooftop floors
構造	鉄骨造(柱CFT造、中間階免震構造)	Structure	Steel frame (CFT pillars, internally seismically isolated)
設計施工	清水建設	Design/construction	Shimizu Corporation
竣工	2017年8月	Completion	August 2017



緑と商業を充実させ、街のランドマークに

SIA豊洲プライムスクエア

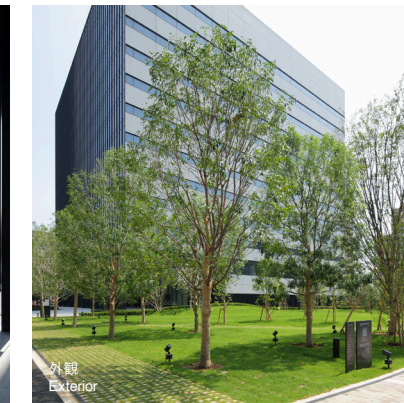
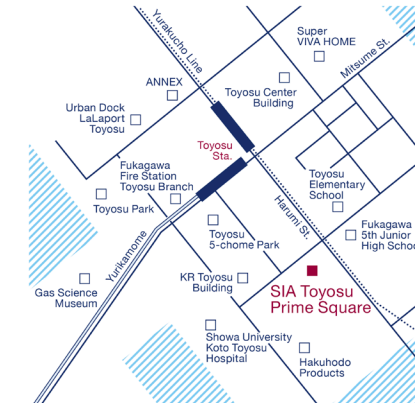
A local landmark for greenery and shopping

SIA Toyosu Prime Square

豊洲駅より徒歩3分、晴海通り沿いの角地に建つ視認性のよさに加え、東京・銀座方面へのアクセスも良好な立地に建つオフィスビル。敷地内の1,000㎡におよぶグリーンガーデンは街のオアシスとして開放し、低層階商業ゾーンとともに快適なワークスタイルを提供している。東京駅周辺よりも割安な賃料水準ながら、最新スペックの大規模オフィスに入居したいテナントをメインターゲットとし、洗練された意匠と存在感を持つ、豊洲の新たなランドマークを目指した。

In addition to the visibility of being on a corner lot along Harumi-dori Avenue a three-minute walk from Toyosu Station, this office building also offers excellent access to Ginza and Tokyo. The 1,000-㎡ green garden on the site is an urban oasis, providing a comfortable working area along with a lower-floor retail zone. Mainly targeting tenants looking for large-scale offices with the latest specs, it aims to be a new Toyosu landmark with a refined, artistic presence at a lower price point than rents around Tokyo Station.

所在地	東京都江東区豊洲5-6-36	Address	5-6-36 Toyosu, Koto Ward, Tokyo
用途	事務所 店舗	Use(s)	Office, retail
敷地面積	10,255.07㎡ (3,102.16坪)	Site area	10,255.07㎡
建築面積	3,902.56㎡ (1,180.52坪)	Building area	3,902.56㎡
延床面積	42,493.59㎡ (12,854.31坪)	Gross floor area	42,493.59㎡
規模	地上12階 塔屋1階	Size	12 floors above ground, 1 rooftop floor
構造	鉄骨造(CFT柱)	Structure	Steel frame (CFT pillars)
設計施工	清水建設	Design/construction	Shimizu Corporation
竣工	2010年8月	Completion	August 2010



優れたデザイン性で付加価値を創出

SIA青山ビルディング

Creating added value with superior design
SIA Aoyama Building

渋谷・青山・表参道の中心部に位置する、情報発信力の高い立地に建つオフィスビル。著名建築家である青木淳氏を起用した。高さ方向の自由度を活かして階高を6.4mに設定し、内部に柱の出ない鉄筋コンクリート壁式構造を採用。また、外装を目地のない塗装仕上げとすることで、一般的な“働く空間”の概念を覆す空間デザイン性・空間特性を実現し、独自性の高い付加価値を創出させた。

グッドデザイン賞2008ベスト15(金賞)受賞。

Designed by renowned architect Jun Aoki, this office building stands in the middle of the cultural hub that is Shibuya, Aoyama and Omotesando. Capitalizing on the lack of height restrictions, the floor height is 6.4 meters and the interiors are pillarless with steel-reinforced concrete walls. The exterior is painted to be jointless, taking the building from a standard workspace to a highly unique, value-added property with spatial design and features.

Recipient of Good Design Awards 2008 Best 15 (Gold).

所在地	東京都渋谷区渋谷1-3-3	Address	1-3-3 Shibuya, Shibuya Ward, Tokyo
用途	事務所	Use(s)	Office
敷地面積	1,130.62㎡ (342.01坪)	Site area	1,130.62㎡
建築面積	515.51㎡ (155.94坪)	Building area	515.51㎡
延床面積	4,946.02㎡ (1,496.17坪)	Gross floor area	4,946.02㎡
規模	地上9階 地下1階	Size	9 floors above ground, 1 below ground
構造	鉄筋コンクリート造(免震構造)	Structure	Steel-reinforced concrete (seismically isolated)
設計/監理	青木淳建築計画事務所	Design/supervision	Jun Aoki & Associates
	KAJIMA DESIGN		Kajima Design
施工	鹿島建設	Construction	Kajima Corporation
竣工	2008年4月	Completion	April 2008



外観
Exterior



ファサード
façade



オフィスフロア
Office floor

価値ある土地有効利用を目的とした「等価交換事業」

日本橋セントラルスクエア

A 'fair exchange project' to make effective use of land with value
Nihonbashi Central Square

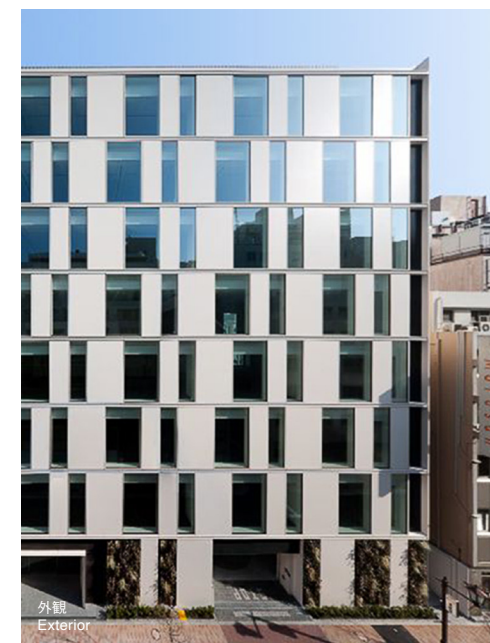
日本橋駅・茅場町駅の近くに建つオフィスビル。土地所有者が資金負担なく土地を有効活用できる「等価交換事業」として、複数地権者の土地を一旦買収し、当社負担で建物を建設。竣工時に、地権者が各土地の評価額に相当する敷地権付区分所有建物を取得するスキームだった。竣工後も当社が建物の管理やリーシングまで担当した。

A three-minute walk from Shimokitazawa Station, this retail building contains shops that young people and adults use on a daily basis. Designed to match the buildings around it in size but have its own memorable look, this attractive new creation meshes with its highly iconic surroundings.

所在地	東京都中央区日本橋2-16-11	Address	2-16-11 Nihonbashi, Chuo Ward, Tokyo
用途	事務所 店舗	Use(s)	Office, retail
敷地面積	656.94㎡ (198.72坪)	Site area	656.94㎡
建築面積	539.80㎡ (163.30坪)	Building area	539.80㎡
延床面積	4,210.47㎡ (1,273.67坪)	Gross floor area	4,210.47㎡
規模	地上8階	Size	8 floors above ground
構造	鉄骨造(CFT柱)	Structure	Steel frame (CFT pillars)
設計施工	清水建設	Design/construction	Shimizu Corporation
竣工	2010年2月	Completion	February 2010



階段部
Stairs



外観
Exterior

オフィスワーカーの自由度を考慮した充実スペック

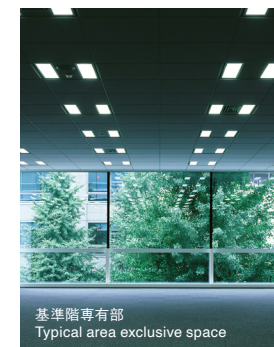
SIA新大手町ビルディング

Fully fledged specs designed for worker freedom
SIA Shin-Otemachi Building

大手町駅から徒歩近く、神田駅にも徒歩圏の好立地に建つオフィスビル。基準階専有部570㎡に対し、共有部や設備まわりの構成をミニマムに抑え(コア70㎡)、レントラブル比82.9%を達成。また、専有部はレイアウト自在な整形部柱空間であり、地震エネルギーを吸収する制震構造を採用するなど、充実したスペックを担保した。

Near Otemachi Station and within walking distance of Kanda Station, this office building has a typical floor exclusive area of 570㎡ but minimal common area facilities (70㎡ core of stairs, hallways, lobby, etc.) for a rentable ratio of 82.9%. This, along with the expansive pillarless, clean-angled exclusive areas, seismic energy-absorbing damping structure and numerous other specs loved by tenants, makes this building excellent for business.

所在地	東京都千代田区神田1-13-4	Address	1-13-4 Kanda, Chiyoda Ward, Tokyo
用途	事務所	Use(s)	Office
敷地面積	755.20㎡ (228.44坪)	Site area	755.20㎡
建築面積	703.29㎡ (212.74坪)	Building area	703.29㎡
延床面積	6,557.11㎡ (1,983.52坪)	Gross floor area	6,557.11㎡
規模	地上9階 地下1階	Size	9 floors above ground, 1 below ground
構造	地上鉄骨造 地下鉄骨鉄筋コンクリート造	Structure	Steel frame above ground Steel-frame steel-reinforced concrete underground
設計施工	清水建設	Design/construction	Shimizu Corporation
竣工	2007年6月	Completion	June 2007



基準階専有部
Typical area exclusive space



外観
Exterior

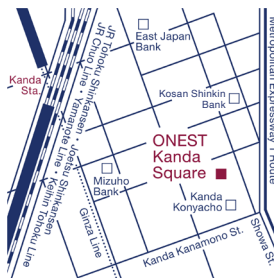
オフィス／住戸それぞれに適した空間を追求した新拠点

ONEST 神田スクエア

A new office/residence complex meticulously designed to fulfill both
ONEST Kanda Square

神田駅のほど近く、6路線5駅が利用可能なアクセスメリットを活かした新たなビジネス拠点となる複合オフィスビル。上層階には職住近接となる共同住宅を設けている。オフィス部分はガラス張りの外観で、視認性を高めた。上層階の住戸は開放的な空中庭園を囲み、都心にいながら寛ぎの空間を味わえるよう計画した。

A new business hub near Kanda Station with access to five stations and six train lines, this mixed-use office building also has apartments conveniently located on its top floors. A glass curtain around the office portion improves visibility while the residences encircle a spacious hanging garden, offering a restful area in the middle of the city.



所在地	東京都千代田区神田紺屋町 17	Address	17 Kanda-Konyacho, Chiyoda Ward, Tokyo
用途	事務所 共同住宅	Use(s)	Office, residential
敷地面積	970.14㎡ (293.47坪)	Site area	970.14 ㎡
建築面積	825.79㎡ (249.80坪)	Building area	825.79 ㎡
延床面積	7,520.81㎡ (2,275.05坪)	Gross floor area	7,520.81 ㎡
規模	地上10階	Size	10 floors above ground
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	Structure	Steel-frame
設計	佐藤総合計画 大和地所		steel-reinforced concrete
施工	戸田建設	Design	AXS Satow, Daiwa Jisyo
竣工	2007年4月	Construction	Toda Corporation
		Completion	April 2007

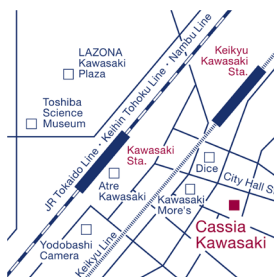
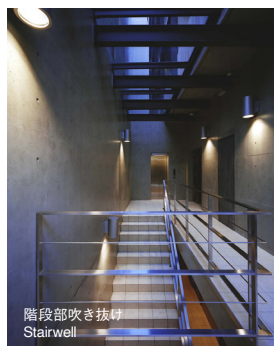
日常生活や街並みに上質感を

Cassia 川崎

Elegance in the locale and everyday life
Cassia Kawasaki

職・住・遊が混在する繁華街エリアに建つ複合ビルで、低層部に店舗、高層部に共同住宅を配置。シャープなファサードデザインや、落ち着いた雰囲気のある住宅エントランスにより、エリアイメージの向上に寄与した。「天空率」を用いて専有面積を最大限確保し、高い事業性を実現。

Located in a bustling area combining places for work, residence and leisure, this mixed-use building has retail on its lower floors and apartments on its upper floors. The sharp façade design and dignified residential entrance contributes to the image of the area, while use of the sky factor maximizes exclusive area and facilitates business.



所在地	神奈川県川崎市 川崎区砂子2-4-17	Address	2-4-17 Isago, Kawasaki Ward Kawasaki, Yokohama
用途	共同住宅 店舗	Use(s)	Residential, retail
敷地面積	619.34㎡ (187.35坪)	Site area	619.34㎡
建築面積	477.13㎡ (144.33坪)	Building area	477.13㎡
延床面積	4,209.96㎡ (1,273.51坪)	Gross floor area	4,209.96㎡
規模	地上10階 地下1階	Size	10 floors above ground, 1 below ground
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄筋コンクリート造	Structure	Steel-frame steel-reinforced concrete Partially steel-reinforced concrete
設計施工	鹿島建設 横浜支店	Design/construction	Kajima Corporation yokohama branch
竣工	2007年2月	Completion	February 2007



原宿キャットストリートの中心に新たな“人の流れ”を創造

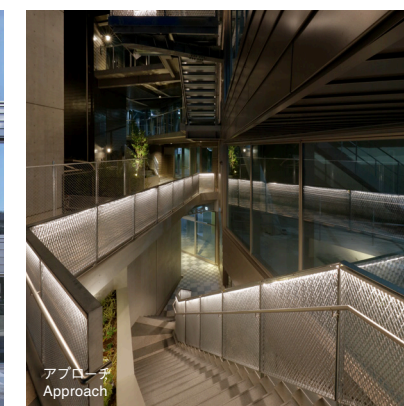
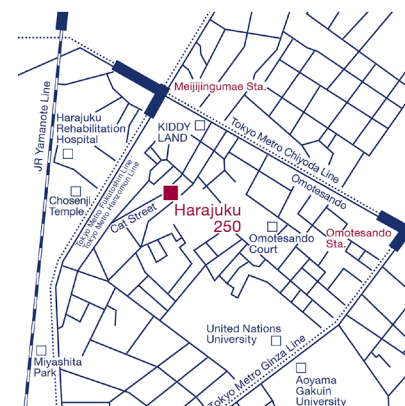
原宿250

Generating new flows of people toward the center of Harajuku's Cat Street
Harajuku 250

原宿キャットストリートのほぼ中心に位置する商業ビル。フォワードコミット案件として、建築企画段階からアセットマネジメント業務を受託した。ターゲットテナントに対するフレキシビリティの向上やストリートからの視認性などを検討し、商品力の高い商業ビルを目指した。複雑な敷地形状の中で店舗面積を最大限確保するため、敷地を分割し2棟の建物として計画。2棟の棟間の空間はキャットストリートから神社通りへ抜ける通路を生み、テナントの視認性向上と、地下から地上階までの縦方向の回遊性も誘発している。

This retail building is located near the center of Harajuku's Cat Street. As a forward commitment project, we were engaged to provide asset management services from the architectural planning stage. We considered the improvement of flexibility for target tenants and the visibility from the street, and aimed for development of a retail building with high product appeal. In order to secure maximum retail space in a complex site form, we divided the site and sought to develop the property as two buildings. The space between the two buildings creates a path leading from Cat Street to a street leading to a shrine. It also induces improved visibility of tenants and vertical migration from the basement floors to the floors above ground.

所在地	A棟:東京都渋谷区神宮前5-17-25 B棟:東京都渋谷区神宮前5-17-27	Address	Building A 5-17-25 Jingumae, Shibuya Ward, Tokyo Building B 5-17-27 Jingumae, Shibuya Ward, Tokyo
用途	物販店舗 飲食店舗(AB棟共通)	Use(s)	Retail, restaurant (same for both Building A and Building B)
敷地面積	A棟:499.08㎡ (150.97坪) B棟:266.06㎡ (80.48坪)	Site area	Building A 499.08㎡ Building B 266.06㎡
建築面積	A棟:348.49㎡ (105.41坪) B棟:186.03㎡ (56.27坪)	Building area	Building A 348.49㎡ Building B 186.03㎡
延床面積	A棟:1,335.79㎡ (404.07坪) B棟:737.53㎡ (223.10坪)	Gross floor area	Building A 1,335.79㎡ Building B 737.53㎡
規模	地下1階 地上3階(AB棟共通)	Size	3 floors above ground, 1 below ground
構造	鉄骨造(AB棟共通)	Structure	Steel frame (same for both Building A and Building B)
設計施工	竹中工務店(AB棟共通)	Design/construction	Takenaka Corporation(same for both Building A and Building B)
竣工	2021年2月(AB棟共通)	Completion	February 2021 (same for both Building A and Building B)



地域特性を考慮したテナントミックスで街を活性化

KINSIA

Stimulating the area with a locally rooted tenant mix
KINSIA

ターミナル駅である錦糸町駅前に建つ飲食店舗ビル。繁華街立地のポテンシャルを活かし、より視認性を高めるファサードデザインを採用した。当時まだ目新しかったLED照明を全面導入し、ライトアップが変化する斬新さも打ち出した。テナント選定では地域特性や主軸ターゲット層を考慮し、人が集う場所となることを目指した。

This is a restaurant building in front of Kinshicho Station, a terminal station. In order to unleash the potential of this busy location and increase visibility, the façade is made up of a gate-like entrance and a glass box. The lighting is entirely LEDs, which were new at the time, giving the novelty of being able to adjust the lighting. Tenants are selected with a mix of local flavor and key target categories in mind in order to produce a place where people want to gather.

所在地	東京都江東区江東橋 3-13-6	Address	3-13-6 Kotobashi, Koto Ward, Tokyo
用途	飲食店舗	Use(s)	Restaurants
敷地面積	241.61㎡ (73.09坪)	Site area	241.61㎡
建築面積	198.95㎡ (60.18坪)	Building area	198.95㎡
延床面積	1,715.74㎡ (519.01坪)	Gross floor area	1,715.74㎡
規模	地上9階	Size	9 floors above ground
構造	鉄骨造	Structure	Steel frame
設計施工	戸田建設	Design/construction	Toda Corporation
竣工	2006年6月	Completion	June 2006



デザイン性や街への回遊性を高めた新たなランドマーク

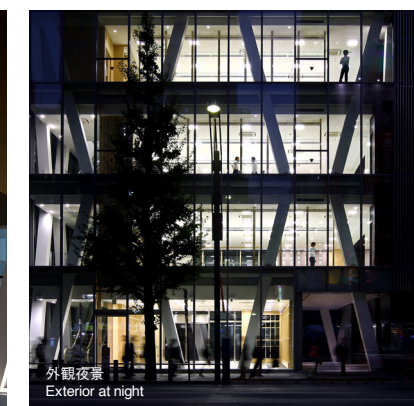
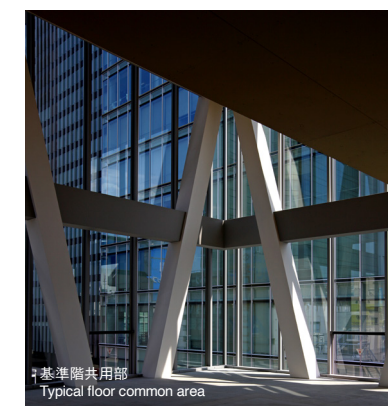
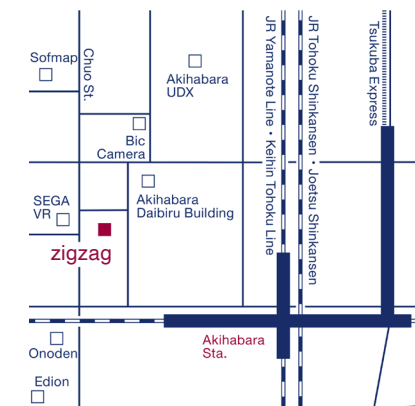
zigzag

A new landmark stylishly designed to improve neighborhood walkability
zigzag

秋葉原・中央通りの角地に計画された商業ビル。「新たなランドマーク開発」を意識し、街に訴求するファサードデザインや、駅から中央通りへの回遊性を活性化させる低層部の動線計画、そして街に新鮮さをもたらす店舗誘致をおこなった。また、フロアプランは汎用性を重視し、店舗にもオフィスにも対応できる計画となっている。

Located on a corner along Chuo-dori Avenue in Akihabara, this retail building was designed to be a new landmark with its appealing façade and lower-floor foot traffic patterns to attract pedestrians from the station down Chuo-dori Avenue to the property's novel retail tenants. At the same time, the floorplan is generic enough to accommodate both shops and offices.

所在地	東京都千代田区外神田 1-13-3	Address	1-13-3 Soto-Kanda, Chiyoda Ward, Tokyo
用途	店舗	Use(s)	Retail
敷地面積	393.07㎡ (118.90坪)	Site area	393.07㎡
建築面積	373.64㎡ (113.03坪)	Building area	373.64㎡
延床面積	2,810.96㎡ (850.32坪)	Gross floor area	2,810.96㎡
規模	地上8階 地下1階	Size	8 floors above ground, 1 below ground
構造	鉄骨造	Structure	Steel frame
設計施工	鹿島建設	Design/construction	Kajima Corporation
竣工	2007年9月	Completion	September 2007



個性的な街と調和する情報発信拠点

mosia

A cultural hub for an iconic area
mosia

下北沢駅から徒歩3分の商業ビル。若者からオトナ世代まで日常利用できる店舗構成とした。空間計画では、街のスケールに合わせて、新たなランドマーク的なたたずまいを意識したデザインにより、個性ゆたかな街と調和した、魅力ある新規感の創出を図った。

A three-minute walk from Shimokitazawa Station, this retail building contains shops that young people and adults use on a daily basis. Designed to match the buildings around it in size but have its own memorable look, this attractive new creation meshes with its highly iconic surroundings.

所在地	東京都世田谷区北沢2-4-5	Address	2-4-5 Kitazawa, Setagaya Ward, Tokyo
用途	店舗	Use(s)	Retail
敷地面積	540.62㎡ (163.54坪)	Site area	540.62㎡
建築面積	450.53㎡ (136.28坪)	Building area	450.53㎡
延床面積	2,810.96㎡ (850.32坪)	Gross floor area	2,810.96㎡
規模	地上5階 地下2階	Size	5 floors above ground, 2 below ground
構造	鉄骨造	Structure	Steel frame
設計	エムクリエイツ 奥村組	Design	Aim Create, Okumura Corporation
施工	奥村組	Construction	Okumura Corporation
竣工	2009年2月	Completion	February 2009



アプローチ
Approach



外観
Exterior

繁華街でも清潔感が感じられるファサードデザイン

SIA町田ビルディング

A clean façade in a bustling city
SIA Machida Building

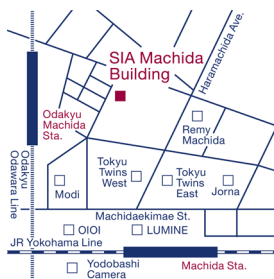
町田駅より徒歩3分、繁華街に面した好立地に建つ商業ビル。雑然とした繁華街の中でも清潔感が強調されるよう、ガラスをメインに使いつつアーティスティックなデザインを施したファサードに特長を持たせることで、エリアバリューの向上に貢献することを目指した。

This retail building, a three-minute walk from Machida Station facing a bustling neighborhood, has a distinctly artistic, mainly glass façade to emphasize its orderliness amidst the hubbub, aiming to help raise the value of the entire area.

所在地	東京都町田市原町田6-10-5	Address	6-10-5 Haramachida, Machida, Tokyo
用途	店舗	Use(s)	Retail
敷地面積	208.83㎡ (63.17坪)	Site area	208.83㎡
建築面積	156.66㎡ (47.39坪)	Building area	156.66㎡
延床面積	751.70㎡ (227.4坪)	Gross floor area	751.70㎡
規模	地上6階	Size	6 floors above ground
構造	鉄骨造	Structure	Steel frame
設計施工	清水建設	Design/construction	Shimizu Corporation
竣工	2008年6月	Completion	June 2008



外観
Exterior



外観夜景
Exterior at night

京都らしさを全面に出した宿泊主体型アッパーミドルホテル

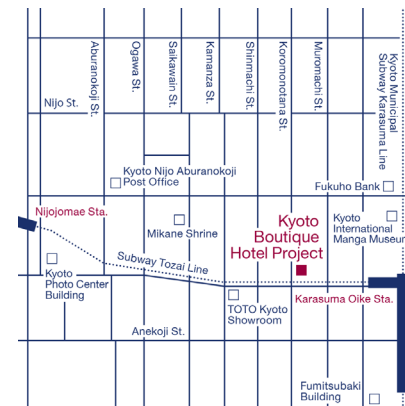
Kyoto Boutique Hotel Project

An upper-middle-class accommodation-focused hotel fully exhibiting the characteristics of Kyoto
Kyoto Boutique Hotel Project

京都市中心部の地下鉄烏丸御池駅より徒歩2分に位置する、客室数114室の宿泊主体型アッパーミドルホテル。建築企画段階から開発型アセットマネジメント業務を受託した。ホテル開発が進む京都において、個人旅行のグループやファミリーがゆったりと宿泊できるホテルとすべく、20㎡以上のツインルームを主体とした客室構成としたほか、ロビーには宿泊者がくつろげるラウンジスペースを設けた。また、京都の伝統工芸職人による瓦タイルや、京和紙の提灯を用いた照明を採用するなどの地域貢献もおこなった。

Located a two-minute walk from Kyoto Municipal Subway Karasuma Oike Station at the center of Kyoto, this hotel is an upper-middle-class accommodation-focused hotel with 114 guestrooms. We took on asset management from the architectural planning stage. The guestrooms consist mainly of twin rooms with areas starting from 20 m², and there is a lounge space in the lobby where guests can relax. These help to make the hotel comfortable for groups of individual tourists and families staying in Kyoto where hotel developments are underway. In addition, we contributed to the local community by adopting Kawara ceramic tiles in Kyoto and lanterns made from Kyoto Washi paper.

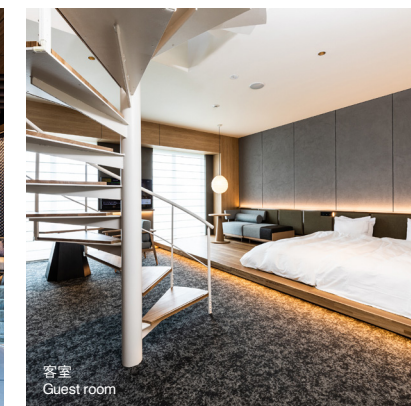
所在地	京都府京都市中京区西横町180番	Address	180 Nishiyokocho, Nakagyo Ward, Kyoto, Kyoto
用途	ホテル	Use(s)	Hotel
敷地面積	456.11㎡ (137.97坪)	Site area	456.11㎡
建築面積	374.05㎡ (113.15坪)	Building area	374.05㎡
延床面積	3,276.27㎡ (991.07坪)	Gross floor area	3,276.27㎡
規模	地上9階 塔屋1階	Size	9 floors above ground, 1 rooftop floor
構造	鉄骨造	Structure	Steel frame
設計施工	奥村組	Design/construction	Okumura Corporation
建築デザイン監修 (インテリア・FFE)	the range design	Architectural Design Supervision (interior and FFE)	the range design
竣工	2020年3月	Completion	March 2020



外観
Exterior



ロビー
Lobby



客室
Guest room

繁華街でひととき目を惹く個性的なブティックホテル

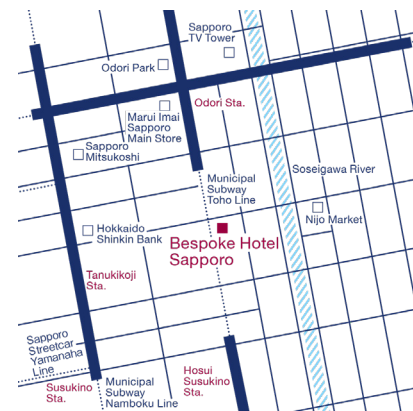
ビスポークホテル札幌

A unique, eye-catching boutique hotel in a bustling area
Bespoke Hotel Sapporo

札幌市中心部の北海道最古の商店街のひとつ「狸小路」近くに建つ、客室数125室の宿泊主体型ホテル。フォワードコミット案件として建築企画段階からアセットマネジメント業務を受託した。1階はグラフィックアートを施した黒い外壁が印象的な外観に対して、エントランスロビーは木質の壁やカウンターで構成し、周囲の喧騒から切り離されたブティックのような落ち着いた雰囲気とした。印象的な吹き抜けからなる2階には、シックなフリースペースラウンジやレストランを配置。客室内のグラフィックアートやアメニティまで気を配り、統一された世界観を演出している。

Standing near Tanukikoji, one of the oldest shopping arcades in Hokkaido found at the center of the city of Sapporo, this hotel is an accommodation-focused hotel with 125 guestrooms. As a forward commitment project, we were engaged to provide asset management services from the architectural planning stage. While the external appearance features an impressive black exterior wall with graphic art, the entrance lobby consists of wooden walls and a counter, creating a calm atmosphere like a boutique hotel isolated from the surrounding hustle and bustle. A chic open lounge and a restaurant have been established on the second floor consisting of an impressive atrium. We paid careful attention also to the graphic art and amenities inside guestrooms to create a unified atmosphere.

所在地	北海道札幌市中央区南2条西1-7-9	Address	1-7-9 Minami 2-jo Nishi, Chuo Ward, Sapporo, Hokkaido
用途	ホテル	Use(s)	Hotel
敷地面積	447.30㎡ (135.31坪)	Site area	447.30㎡
建築面積	359.49㎡ (108.75坪)	Building area	359.49㎡
延床面積	4,044.12㎡ (1,223.35坪)	Gross floor area	4,044.12㎡
規模	地上13階	Size	13 floors above ground
構造	鉄骨造	Structure	Steel frame
設計施工	浅沼組	Design/construction	Asanuma Corporation
建築デザイン監修 (インテリア・FFE)	the range design	Architectural Design Supervision (interior and FFE)	the range design
竣工	2020年7月	Completion	July 2020



外観
Exterior



エントランスホール
Entrance hall



客室
Guest room

マーケット調査から導いたデザイン・機能性の高さを誇るリゾート施設

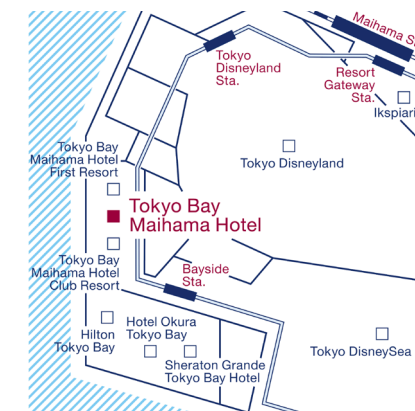
東京ベイ舞浜ホテル

A resort facility with premium, market research-based design and functionality
Tokyo Bay Maihama Hotel

国内有数のファミリーリゾートエリアとしての、立地特性を有効活用したリゾートホテル。周辺ホテルとの差別化を図るため、マーケット調査を丁寧におこなってターゲット層を設定した。サイズを活かした円形ファサードを採用し、内部にはダイナミックな吹き抜け空間を設けレストランを配置するなど、宿泊客の記憶に残ることを意図した。

As one of Japan's few family resort areas, this resort hotel makes effective use of its location's features. To distinguish it from nearby hotels, it has a clear target demographic based on careful market research. With a rounded façade taking advantage of its size and a dynamic atrium space inside with restaurants, it is sure to offer a memorable stay for guests.

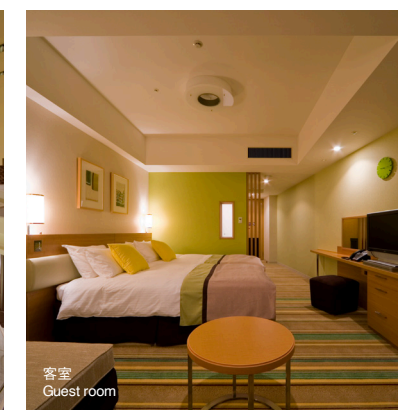
所在地	千葉県浦安市舞浜1-34	Address	1-34 Maihama, Urayasu, Chiba
用途	ホテル	Use(s)	Hotel
敷地面積	13,035.51㎡ (3,943.24坪)	Site area	13,035.51㎡
建築面積	5,851.79㎡ (1,770.17坪)	Building area	5,851.79㎡
延床面積	29,840.90㎡ (9,026.87坪)	Gross floor area	29,840.90㎡
規模	地上11階・地下1階・塔屋1階	Size	11 floors above ground, 1 below ground, 1v rooftop floor
構造	鉄筋コンクリート造	Structure	Steel-reinforced concrete
設計施工	鹿島建設	Design/construction	Kajima Corporation
竣工	2007年1月	Completion	January 2007



外観
Exterior



ロビー
Lobby



客室
Guest room

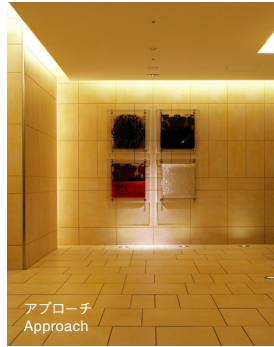
ユーザーの利便性をさらに高める、都市型ビジネスホテル

日本橋ホテル

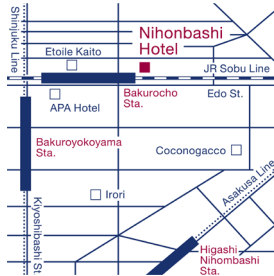
An urban business hotel that takes user comfort even further
Nihonbashi Hotel

日本橋エリアへ徒歩圏内、2線2駅が利用可能なビジネスホテル。立地特性を考慮し、ホテル・タワーパーキング・コンビニエンスストアを効率的に配置した。また、地区計画制度活用により、「形態制限」緩和を受け、江戸通りに面した間口に視認性の高いファサードデザインを実現。

A business hotel within walking distance of the Nihonbashi area with access to two train lines through two stations, this facility efficiently contains a parking garage and convenience store on account of its location. In addition, it used the district-planning system to ease usage restrictions, allowing a highly visible entrance façade along Edo-dori Avenue.



アプローチ
Approach



所在地	東京都中央区馬喰町1-10-11	Address	1-10-11 Bakurocho, Chuo Ward, Tokyo
用途	ホテル	Use(s)	Hotel
敷地面積	824.36㎡ (249.36坪)	Site area	824.36㎡
建築面積	633.63㎡ (191.67坪)	Building area	633.63㎡
延床面積	6,358.47㎡ (1,923.44坪)	Gross floor area	6,358.47㎡
規模	地上11階	Size	11 floors above ground
構造	鉄骨造	Structure	Steel frame
設計施工	清水建設	Design/construction	Shimizu Corporation
竣工	2008年1月	Completion	January 2008



外観
Exterior

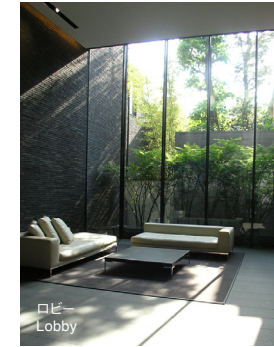
都心有数の住宅地に、高いグレード感を誇る集合住宅

QUON南麻布

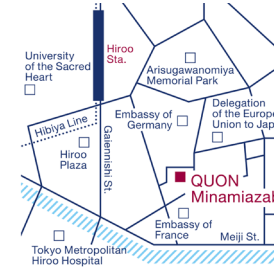
Luxury apartments in one of the few downtown residential areas
QUON Minami-Azabu

都心有数の閑静な住宅地に建つ集合住宅。緑ゆたかな高台に位置する利点を活かし、四季や自然光、緑を十分に感じられる、内・外部がゆるやかに連続する空間構成とした。また、職人の手の跡が残る素材を吟味し、洗練されたシンプルモダンな内部デザインとした。2008年グッドデザイン賞受賞。

Located in one of Tokyo's few quiet downtown residential neighborhoods, this apartment building sits atop a hill surrounded by green, letting the seasons, sunlight and nature penetrate its exterior and interior spaces. These interiors are elegant yet simple and modern, designed with materials that retain the artisan's touch. Recipient of 2008 Good Design Award.



ロビー
Lobby



所在地	東京都港区南麻布4-10-10	Address	4-10-10 Minami-Azabu, Minato Ward, Tokyo
用途	共同住宅	Use(s)	Residential
敷地面積	1,756.20㎡ (531.25坪)	Site area	1,756.20㎡
建築面積	1,163.30㎡ (351.90坪)	Building area	1,163.30㎡
延床面積	5,158.09㎡ (1,560.32坪)	Gross floor area	5,158.09㎡
規模	地上5階 地下2階	Size	5 floors above ground, 2 below ground
構造	鉄筋コンクリート造	Structure	Steel-reinforced concrete
設計施工	竹中工務店	Design/construction	Takenaka Corporation
竣工	2007年3月	Completion	March 2007



外観
Exterior

集客力をアップする効率的な構成と配置

郡山ホテル

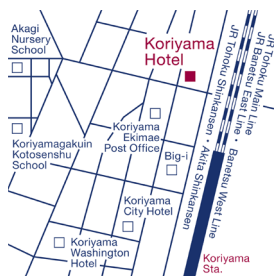
An efficient composition and layout to attract more guests
Koriyama Hotel

新幹線やJRが乗り入れる福島・郡山駅より徒歩3分のビジネスホテル。角地の立地特性を活かし、建物を大きく見せる配置計画と印象的なファサードデザインを考慮した。また、コンパクトで機能的な客室構成、そして宿泊者が利用可能な温浴施設を設け、集客力の向上と周辺ホテルとの差別化を実現した。

A three minute-walk from the Shinkansen and JR terminal Koriyama Station in Fukushima, this business hotel takes advantage of its corner location to employ a layout and impressive façade that makes it appear larger than it actually is. Inside, compact, functional guest rooms and a bathhouse distinguish it from nearby hotels and attract more guests.



ロビー
Lobby



所在地	福島県郡山市大町2-18-1	Address	2-18-1 Omachi, Koriyama, Fukushima
用途	ホテル	Use(s)	Hotel
敷地面積	1,384.79㎡ (418.89坪)	Site area	1,384.79㎡
建築面積	941.92㎡ (284.93坪)	Building area	941.92㎡
延床面積	5,866.05㎡ (1,774.48坪)	Gross floor area	5,866.05㎡
規模	地上9階	Size	9 floors above ground
構造	鉄筋コンクリート造	Structure	Steel-reinforced concrete
	一部鉄骨鉄筋コンクリート造		Partially steel-frame
設計施工	鹿島建設 東北支店	Design/construction	Kajima Corporation, Tohoku branch
竣工	2009年1月	Completion	January 2009



外観
Exterior

フロア高さを生かした、チャレンジングな構成

Cove芝浦LOFT

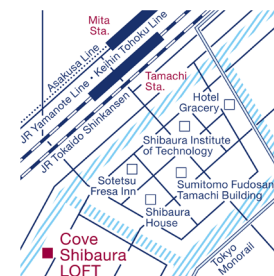
A challenging composition utilizing floor height
Cove Shibaura LOFT

田町駅、三田駅より徒歩10分程度の、東京湾岸エリアに建つ集合住宅。法規制上、高さ制限のない立地であることに着目し、高さ方向の自由度を追求した。3.65mという1.5階分の室内高さをフル活用し、当時まだ珍しい全戸大型ロフト付き&内廊下構造を採用して、付加価値を実現。

About a 10-minute walk from Tamachi Station and Mita Station in the Tokyo Bay area, this apartment building capitalized on the lack of legal height restrictions to freely build upward. Making full use of a 3.65-meter (1.5 story) floor height, it added value with large lofts in all units – a rarity at the time – and internal corridors.



居室
Guest room



所在地	東京都港区芝浦4-5-17	Address	4-5-17 Shibaura, Minato Ward, Tokyo
用途	共同住宅	Use(s)	Residential
敷地面積	503.03㎡ (152.16坪)	Site area	503.03㎡
建築面積	303.54㎡ (91.82坪)	Building area	303.54㎡
延床面積	2,686.89㎡ (812.78坪)	Gross floor area	2,686.89㎡
規模	地上11階	Size	11 floors above ground
構造	鉄筋コンクリート造	Structure	Steel-reinforced concrete
設計	環境デザイン研究室	Design	Environmental Design Institute
施工	銭高組	Construction	Zenitaka Corporation
竣工	2006年7月	Completion	July 2006



外観
Exterior

文化が息づく街並みに佇む、スペックを追求した賃貸レジデンス

パークスフィア牛込神楽坂

A rental residence pursuing specifications and standing in a city where culture still thrives

Park Sphere Ushigome Kagurazaka

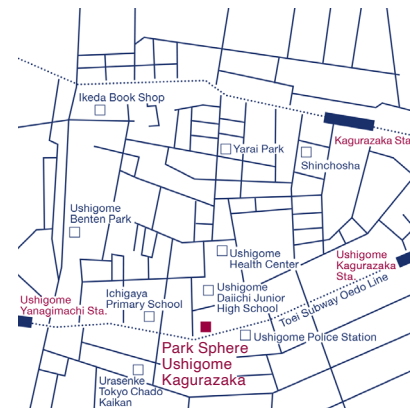
都営大江戸線の牛込柳町駅から徒歩4分、神楽坂・飯田橋・市ヶ谷エリアも徒歩圏内という、利便性が高く、ハイクラスの入居者をターゲットとする1戸の面積約40~70㎡、121戸の賃貸レジデンス。フォワードコミット案件として、着工段階からアセットマネジメント業務を受託した。エリアのマーケット情報を収集し、求められるスペックを検証。イニシャルコストの増減とランニングコストの削減により、仕様の最終調整をおこなった。竣工前よりリーシング体制を確立し適正な賃料を設定したことで、適切なペースでの入居率向上を達成し、収益の最大化が図れた。

Located a four-minute walk from Ushigome-Yanagicho Station on the Toei Oedo Line and also within walking distance of the Kagurazaka, Iidabashi and Ichigaya areas, this rental residence with 121 units featuring areas of approximately 40-70 m² per unit and targeting high-class tenants boasts excellent convenience. As a forward commitment project, we were engaged to provide asset management services from the architectural planning stage. We collected market information regarding the area and verified the required specifications. We made final adjustments by increasing/decreasing initial costs and reducing running costs. By establishing a leasing system and setting reasonable rents before completion, we achieved the improvement of occupancy rate at an appropriate pace and maximized revenue.

所在地	東京都新宿区南山伏町3-3	Address	3-3 Minami-Yamabushicho, Shinjuku Ward, Tokyo
用途	共同住宅	Use(s)	Residential
敷地面積	1,307.33㎡ (395.46坪)	Site area	1,307.33㎡
建築面積	729.39㎡ (220.64坪)	Building area	729.39㎡
延床面積	8,509.19㎡ (2574.02坪)	Gross floor area	8,509.19㎡
規模	地下1階 地上13階建	Size	13 floors above ground, 1 below ground
構造	鉄筋コンクリート	Structure	Steel-reinforced concrete
設計施工	多田建設	Design/supervision	Tada Corporation
竣工	2021年8月	Completion	August 2021



外観
Exterior



エントランスホール
Entrance hall



居室
Living room

開発進行中のプロジェクト

Development Projects Underway

開発型アセットマネジメントなど、「付加価値創造型アセットマネジメント」をおこなっています。

Our asset management includes creating added value through forward commitments and developmental AM projects.

ウッドライズ仙台 (2023年12月竣工) Wood Rise Sendai

開発型アセットマネジメント案件。10m級の銀杏並木が並ぶ仙台の広瀬通りに面したオフィスビルを計画。木造と鉄骨造のハイブリッド構造を採用し、内外装に木質材料を多く採り入れることで、「杜の都」と称される仙台の美しい並木通りとの調和を図る。

One developmental AM is an office building facing Hirose-dori Street in Sendai lined with ginkgo trees with a height of 10 meters. We intend to realize harmonization with the beautiful tree-lined street of Sendai known as "Mori no Miyako" by adopting a hybrid structure of wood and steel and introducing various wood materials for the interior and exterior.



仙台青葉町通りプロジェクト Sendai Aobamachi-dori Project

開発型アセットマネジメント案件。仙台青葉町通りの駅前に面する区画に、オフィスビルの計画を進行中。小規模な土地区画でありながら、駅前という好立地とコンパクトオフィスならではの投資効率の高いオフィスビルを計画している。

In another developmental AM project, plans are underway for an office building on a parcel facing Sendai Aoba-dori Street. Although the parcel of land is small in scale, the plan is to develop an office building boasting high investment efficiency as a compact office situated in a favorable location in front of the station.



MNプロジェクト MN Project

開発型アセットマネジメント案件。主要都市にて大規模なオフィス、R&D、リテールの複合施設の設計を進行中。賃貸ラボという新しいニーズに対応し、地域や入居者同士の交流によるオープンイノベーションな建築を目指している。

We are assisting the development of a large scale, mixed-use facility consisting of office, R&D labs and retail in a major city. We will respond to emerging demand for "rental lab," and support open innovation through connections with the local community and tenants.

