



RENOVATION 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



不動産が持つ“価値”を引き出す改修

私たちには、
最適用途変更で新たな価値を付加する「コンバージョン」、
街の景観へ配慮しながら利用者のニーズに応え
価値を向上させる「リニューアル」、
地球環境へ配慮した「ESG改修」など、
不動産の持つ価値を引き出す、多様な改修実績があります。

豊富な経験を持ち、不動産の全領域をカバーする私たちならではの
企画力と実行力を活かし、かつ人々や環境にも配慮しながら、
不動産にこれまで以上の価値を提供し続けます。

Renovation that brings out
the true value of real estate

We have a track record of
diverse improvements to bring out
the true value of real estate, including
conversions that improved its value and uses,
renovation that responds to the user's needs while considering the cityscape
and ESG improvements to be more earth-conscious.

Covering all aspects of real estate, we will provide greater value through
our unique planning and execution based on abundant experience,
with people and the environment in mind.

これから輝く人の“原点”となる場所へ

GEEKS AKIHABARA

Becoming the starting point for brilliant minds
GEEKS AKIHABARA

秋葉原駅から徒歩2分に位置するオフィスビル。周辺環境に埋もれていたファサードやエントランスの視認性の低さに課題があった。秋葉原という街の特性やターゲットテナントのステータスをふまえ、オフィスビルとしてのエネルギーをイエローのコンセプトカラーで可視化するデザインをファサードや内装に採用した。活用されていなかった屋上には、オフィスワーカーが交流できるテラスを計画し、全フロアの共用部を改修することで、稼働率の向上に大きく貢献した。

At this office building, which is a two-minute walk from Akihabara Station, the low visibility of the façade and entrance that were hidden amongst the surrounding environment was an issue. Based on the characteristics of Akihabara and the status of target tenants, we adopted a design visualizing the energy of office buildings with the color of yellow as the concept for the façade and interior. We significantly contributed to the improvement of the occupancy rate by planning the establishment of a terrace where office workers can interact with each other on the unused roof and renovating the common area on all floors.

所在地	東京都千代田区外神田1-16-8	Address	1-16-8 Soto-Kanda, Chiyoda Ward, Tokyo
用途	事務所 駐車場 サービス店舗	Use(s)	Office, parking, service retail
敷地面積	940.02㎡ (284.35坪)	Site area	940.02㎡
建築面積	817.53㎡ (247.30坪)	Building area	817.53㎡
延床面積	7,908.59㎡ (2,392.34坪)	Gross floor area	7,908.59㎡
規模	地下2階 地上9階 屋上1階	Size	9 floors above ground, 2 below ground, 1 rooftop floor
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 (中間免振構造) 一部鉄筋コンクリート造 鉄骨造	Structure	Steel-frame steel-reinforced concrete (medium-story seismic isolation structure) Partially steel-reinforced concrete
竣工	2000年3月	Completion	March 2000
改修設計	日建スペースデザイン	Design/construction	Nikken Space Design
施工	シミスビルライフケア ベネフィットライン 東洋ビルメンテナンス	Design/construction	Shimizu BLC Benefit Line Toyo Building Maintenance
改修	2021年11月～2022年9月	Renovation	December 2021-August 2022

屋上
Rooftop外観
Exterior屋上
Rooftop外観
Exterior

サインを強調したファサードデザインと
ラウンジの刷新で充実度アップ

新横浜スクエアビル

Increased completeness by reforming the façade design emphasizing the sign and the lounge
Shin-Yokohama Square Building

新横浜駅北口ペDESTリアンデッキを渡った先に位置するオフィスビル。駅前という立地を活かし、ビル名サインおよび照明計画でファサードを際立たせることで、新幹線ホームから認識できるビルとしてイメージを刷新した。旧店舗区画が存在した1階は、エントランスホールと一体化させた共用ラウンジを計画。共用部の機能を充実させることにより、テナントの満足度を向上させ、収益性の向上にも貢献した。また環境配慮したデザインかつ共用部の充実により「CASBEE 不動産」Sランクを取得した。

We renewed the appearance of this office building, which is located across the pedestrian deck from the north exit of Shin-Yokohama Station, as a building recognizable from the Shinkansen platform by utilizing its location in front of the station and making the façade stand out with a sign with the building name and the lighting plan. We plan to establish a common lounge on the first floor where there was previously a retail section and integrate it with the entrance hall. We improved tenant satisfaction by enhancing the functions of the common area, contributing also to the improvement of profitability. In addition, we obtained Class S Certification for CASBEE for Real Estate with the environmentally friendly design and enhancement of the common area.

所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜2-3-12	Address	2-3-12 Shin-Yokohama, Kohoku Ward, Yokohama, Kanagawa
用途	事務所 自動車庫	Use(s)	Office, garage
敷地面積	2,603.67㎡ (787.61坪)	Site area	2,603.67㎡
建築面積	1,540.18㎡ (465.90坪)	Building area	1,540.18㎡
延床面積	26,078.17㎡ (7,888.64坪)	Gross floor area	26,078.17㎡
規模	地下1階 地上18階 塔屋1階	Size	18 floors above ground, 1 below ground, 1 rooftop floor
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨造	Structure	Steel-frame steel-reinforced concrete Steel frame
竣工	1995年1月	Completion	January 1995
改修設計	プランテック	Design/construction	Planteck
施工	ケーアンドイー	K&E	
改修	2022年10～2023年5月	Renovation	October 2022-May 2023



外観
Exterior



エントランス
Entrance



外観
Exterior



エントランス
Entrance

築古物件を、環境配慮と美観を両立する「ESG不動産」に 広小路本町ビルディング

Conversion of aged property into "ESG Real Estate" realizing both environmental consideration and beauty
Hirokojihonmachi Building

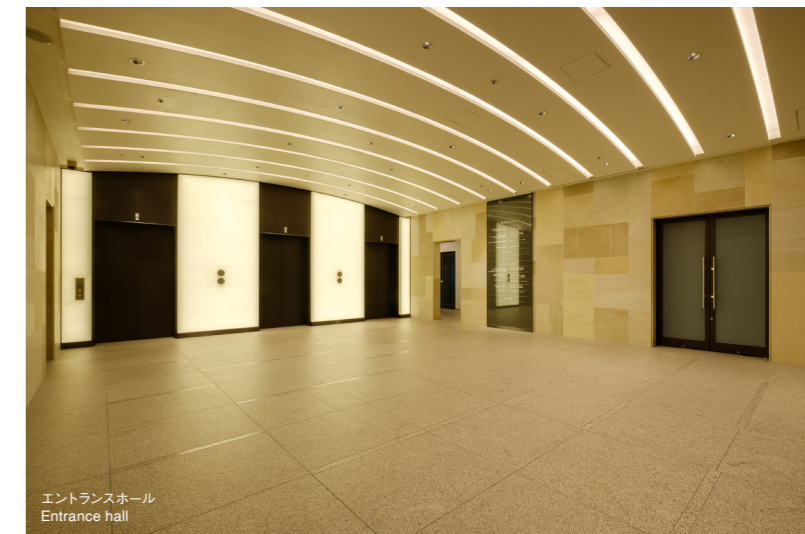
名古屋駅地区と栄地区を結ぶ広小路通沿いに建つ、築30年超えのオフィスビル。2017年よりエントランスや基準階共用部における美観改修を実施した。さらなる差別化を図るため、2019年より「ESG不動産」としてさまざまな施策立案をおこなった。第1弾として、地下の貸室の一角をテナント共用のラウンジ化することでテナント満足度の向上を図り、収益性の向上に大きく貢献した。現在もESGに配慮した改修や、ステークホルダーやテナントとの協働プログラムを検討しており、「ESG不動産」としての再生を目指している。

Standing along Hirokoji-dori Street, which connects the Nagoya Station district with the Sakae district, this office building was completed more than 30 years ago. We conducted renovation work from 2017 to beautify the entrance and typical floor common areas. We planned various measures, such as "ESG Real Estate" from 2019 to further distinguish the property from other buildings. As the first step in the process, we envisioned improving tenant satisfaction by converting part of the underground rental room into a common lounge for tenants, and significantly contributed to the improvement of profitability. We are still considering renovations taking into consideration ESG and collaborative programs with stakeholders and tenants with an aim to reconstruct the building as "ESG Real Estate."

所在地	愛知県名古屋市中区栄3-1-1	Address	3-1-1 Sakae, Naka Ward, Nagoya, Aichi
用途	事務所	Use(s)	Office
敷地面積	1,919.97㎡ (580.79坪)	Site area	1,919.97㎡
建築面積	1,392.94㎡ (421.36坪)	Building area	1,392.94㎡
延床面積	16,415.03㎡ (4,965.54坪)	Gross floor area	16,415.03㎡
規模	地下2階 地上12階 塔屋2階	Size	12 floors above ground, 2 below ground, 1 rooftop floor
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造・鉄筋コンクリート造	Structure	Steel-frame steel-reinforced concrete Partially steel-frame/ steel-reinforced concrete
竣工	1983年3月	Completion	March 1983
改修設計	三井デザインテック	Design/construction	Mitsui Designtec
施工	三井デザインテック 企画ビルディング	Mitsui Designtec Kikaku Building	
改修	エントランス・共用部：2018年1～4月 地下1階ラウンジ・共用廊下：2019年10～12月	Renovation	Entrance/Common area: January-April 2018 Basement floor lounge/Common corridor: October-December 2019



カフェスペース
Cafe space



エントランスホール
Entrance hall



活用されていなかった場所をカフェスペースへ
Converting unused space into a cafe



エントランスホール
Entrance hall

視認性アップと共用部デザインのバリエーションで、ビルイメージを一新

汐留エッジ（旧電通アネックスビル）

Former Dentsu Annex Building (Formerly known as Dentsu annex Building)
Renewal of building image by increasing visibility and adopting various designs in common areas
Shiodome Edge (Formerly known as Dentsu Annex Building)

汐留駅から徒歩3分、汐留A街区の一角に位置するオフィスビル。8割が空室という状況から、エントランスホールと全フロア共用部のバリューアッププランを企画した。ピロティ下に位置するエントランスに内照式サインとサイン壁を採用することで、視認性の向上を図った。また、基準階は木を基調としたデザインを取り入れ、フロアごとに色味やサインパネルのデザインを変えることで、画一的でない共用部デザインとした。結果、早期に高稼働率を達成。

This office building is located in the Shiodome A Block, a three-minute walk from Shiodome Station. We created a plan to enhance the value of the entrance hall and the common areas on each floor, considering the vacancy rate of 80%. We intended to improve the visibility by adopting internally illuminated signs and sign walls at the entrance located under the piloti. In addition, we adopted a non-uniform common area design for the typical floors by incorporating a design based on wood and changing the color and the design of sign panels on each floor. As a result, we achieved a high occupancy rate at an early stage.

所在地	東京都港区東新橋1-8-3	Address	1-8-3 Higashi-Shinbashi, Minato Ward, Tokyo
用途	事務所 駐車場 駐輪場 地域冷暖房施設	Use(s)	Office, parking, bicycle parking District heating and cooling facility
敷地面積	2,135.52㎡ (645.99坪)	Site area	2,135.52㎡
建築面積	1,692.81㎡ (512.07坪)	Building area	1,692.81㎡
延床面積	13,244.17㎡ (4,006.36坪)	Gross floor area	13,244.17㎡
規模	地下3階 地上9階	Size	9 floors above ground, 3 below ground
構造	鉄骨造 鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造	Structure	Steel frame Steel-frame steel-reinforced concrete Steel-reinforced concrete
竣工	2002年10月	Completion	October 2002
改修設計施工	乃村工務社	Design/construction	Nomura
改修	2022年9~12月	Renovation	September-December 2022



エントランス Entrance



基準階エレベーターホール Typical floor elevator hall



エントランス Entrance



基準階エレベーターホール Typical floor elevator hall

バイオフィリックデザインで新旧素材と街を調和

八丁堀ビル

Harmonizing new and old materials and the city with biophilic design
Hatchobori Building

八丁堀駅から徒歩3分に位置するオフィスビル。空ビル時の購入検討段階から、予算策定を含めたバリューアッププランを企画した。基準階共用部の改修を実施し、一部のフロアはセットアップオフィス工事をおこなった。エントランスは既存石材部分を活かしつつ、部分的にバイオフィリックデザインを採用。植栽のやわらかなトーンが街路樹とも共生し、エントランスのイメージを刷新した。改修後は、セットアップフロアを含め、早期に高稼働率を達成した。

We developed a plan to add value to this office building, located a three-minute walk from Hatchobori Station, including budgeting when we were considering purchasing it as a vacant building. We renovated the typical floor common areas and carried out construction work on some floors to convert them into setup offices. As for the entrance, we partially adopted a biophilic design while making use of the existing stone portion. The soft tone of the plants blends with the roadside trees, vitalizing the appearance of the entrance. After the renovation, we achieved high occupancy rate at an early stage including the setup floors.

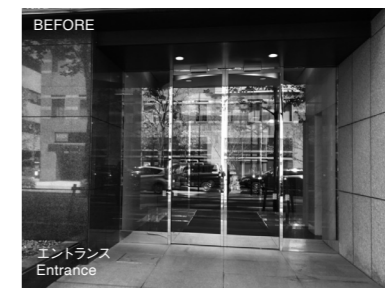
所在地	東京都中央区八丁堀2-10-9	Address	2-10-9, Hatchobori, Chuo Ward, Tokyo
用途	事務所 共同住宅 駐車場 店舗	Use(s)	Office, residential, parking, retail
敷地面積	1,067.45㎡ (322.9坪)	Site area	1,067.45㎡
建築面積	863.82㎡ (261.3坪)	Building area	863.82㎡
延床面積	6,675.79㎡ (2,019.42坪)	Gross floor area	6,675.79㎡
規模	地下1階 地上8階 塔屋1階	Size	8 floors above ground, 1 below ground, 1 rooftop floor
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造	Structure	Steel-reinforced concrete Partially Steel frame
竣工	1993年3月	Completion	March 1993
改修設計施工	ベネフィットライン	Design/construction	Benefit Line
改修	2023年8月~11月	Renovation	November-August 2023



エントランス Entrance



エントランスホール Entrance hall



エントランス Entrance



エントランスホール Entrance hall

神楽坂になじむ「情緒」と「洗練」で、視認性アップへ

神楽坂プラザビル

Increasing visibility with an atmosphere and refinement fitting of Kagurazaka
Kagurazaka Plaza Building

飯田橋駅から徒歩約4分に位置するオフィスビル。物件視認性の低さと、共用部の陳腐化に課題があった。街並みになじむ既存外観部分を活かしながら、現代的なデザインを取り入れることで、「開かれたエントランスアプローチ」へ生まれ変わり、視認性をアップさせた。共用部は随所に木目や木目ルーバーをあしらい、屋外から続く神楽坂の街並みの印象を取り込み、落ち着きと現代的な雰囲気を演出。稼働率の向上に貢献した。

At this office building, which is approximately a four-minute walk from Iidabashi Station, the low visibility and the obsolescence of common areas were an issue. By incorporating a modern design while making use of the existing exterior portion that fits into the townscape, we newly adopted an open entrance approach and improved the visibility of the building. We arranged wood grain and wooden louvers throughout the common areas and incorporated the impression of the townscape of Kagurazaka that extends from outside the building, creating calmness and a modern atmosphere. As a result, we contributed to the improvement of occupancy rate.

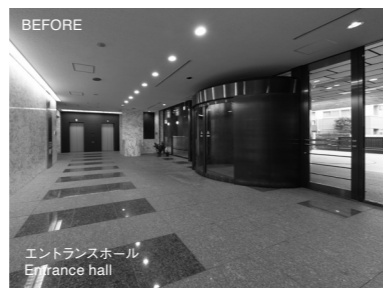
所在地	東京都新宿区神楽坂4-8-1	Address	4-8-1 Kagurazaka, Shinjuku Ward, Tokyo
用途	事務所、保育所	Use(s)	Office, nursery school
敷地面積	1,252.95㎡ (379.01坪)	Site area	1,252.95㎡
建築面積	862.62㎡ (260.94坪)	Building area	862.62㎡
延床面積	4,151.07㎡ (1,255.69坪)	Gross floor area	4,151.07㎡
規模	地下1階 地上4階建	Size	4 floors above ground, 1 below ground
構造	鉄筋コンクリート	Structure	Steel-reinforced concrete
竣工	1992年11月	Completion	November 1992
改修設計施工	丹青社	Design/construction	Tanseisha
改修	2020年9月～2021年5月	Renovation	September 2020-May 2021



エントランスホール
Entrance hall



オフィス共用部
Office common area



エントランスホール
Entrance hall



オフィス共用部
Office common area

変化するニーズに応えつつ、新古の共生を図る

大阪国際ビルディング

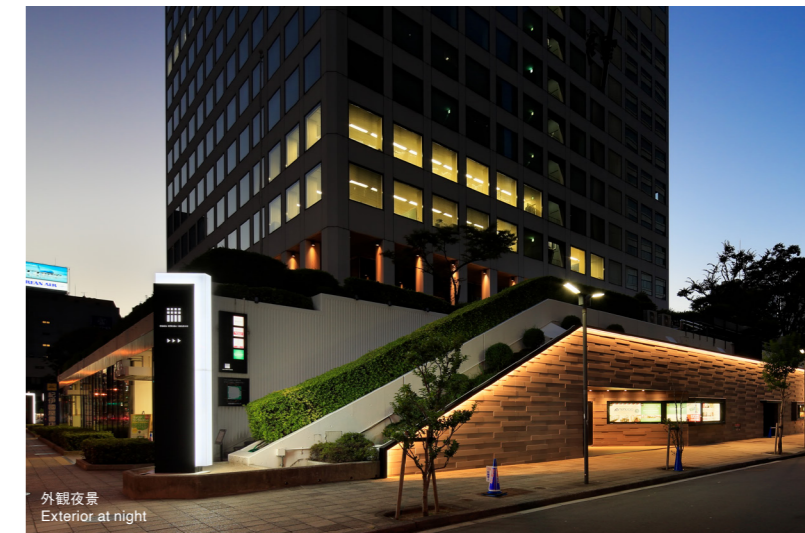
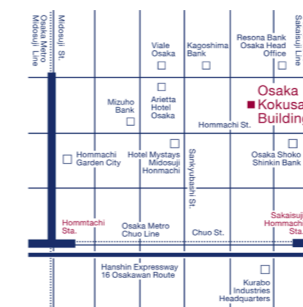
Combining the old and the new to meet the changing needs of the era
Osaka Kokusai Building

本町の築40年を超える超高層オフィスビル。時代に応じて変化するオフィスワーカーや社会の要求に柔軟に対応し、ランドマークとしての競争力を保つべく改修をおこなった。エントランスホールは、竣工時の素材のよさを一部活かしながら、新たに天然木や石材などを挿入し新古の共生を図った。最上階スカイロビーには、パーソナルスタディールームなどオフィスワーカーのリフレッシュやコミュニケーションを促進させる機能をプランニング。大規模な設備省エネ改修も実施し、「CASBEE-不動産」Sランク、「CASBEE スマートウェルネスオフィス」などを取得した。

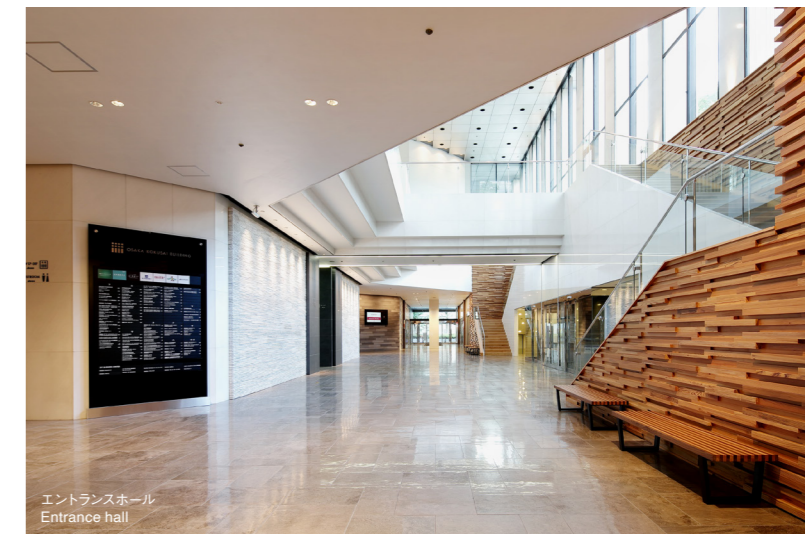
Renovated a super-high-rise Hommachi office building more than 40 years old, to flexibly meet the changing needs of office workers and society while remaining a competitive landmark. The entrance hall now combines materials from its original completion with natural wood and stone to highlight the old and the new. We have developed a plan to add private study rooms and other functions to the top floor sky lobby by facilitating opportunities for office workers to relax and boost communication. We also implemented large-scale energy-saving renovations and obtained Class S Certification for CASBEE for Real Estate and the CASBEE Smart Wellness Office certification.

所在地	大阪府大阪市中央区安土町2-3-13	Address	2-3-13 Azuchimachi, Chuo Ward, Osaka, Osaka
用途	事務所 店舗	Use(s)	Office, retail
敷地面積	6,023.61㎡ (1,822.14坪)	Site area	6,023.61㎡
建築面積	5,094.72㎡ (1,541.15坪)	Building area	5,094.72㎡
延床面積	65,029.29㎡ (19,671.36坪)	Gross floor area	65,029.29㎡
規模	地下3階 地上32階	Size	32 floors above ground, 3 below ground
構造	鉄筋鉄骨コンクリート造	Structure	Steel-frame steel-reinforced concrete
竣工	1973年3月	Completion	March 1973
[施設全体]		[Entire Facility]	
改修設計	ドラフト	Renovation design	Draft
施工	東洋ビルメンテナンス	Construction	Toyo Building Maintenance
改修	エントランス:2016年2~8月 エントランスホール、エレベーター ホール、1階ファサード:2018年4~8月	Renovation	February-August 2016 Entrance hall, Elevator hall, 1st floor façade: April-August 2018

[スカイロビー]		[Sky Lobby]	
改修設計	乃村工務社	Renovation design	Nomura
施工	乃村工務社 東洋ビルメンテナンス	Construction	Nomura, Toyo Building Maintenance
改修	2018年4~8月	Renovation	April-August 2018



外観夜景
Exterior at night



エントランスホール
Entrance hall



外観
Exterior



エントランスホール
Entrance hall

シークエンス(移動することで変化していく景色)を活かす

スフィアタワー天王洲

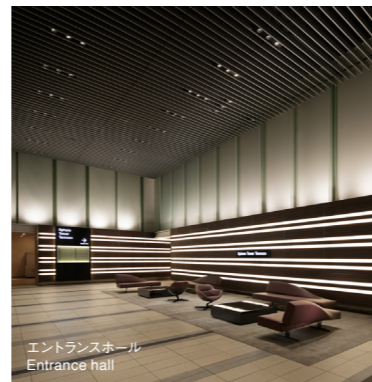
Using sequencing (scenery that changes as you move)
Sphere Tower Tennozu

天王洲アイル駅直結のオフィスビル。駅出口からエントランスまでの動線が分かりづかったため、動線と共用部を中心に改修した。自然を感じられる壁面緑化や木質仕上げを採用。エントランスホールデッドスペースは、自由に仕事や休憩ができる来館者のサードプレイスとし、稼働率向上へ寄与した。

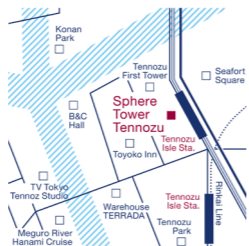
Despite being connected directly to Tennozu Isle Station, the route from the station exit to the office entrance was confusing, so we renovated this route as well as the common areas. We adopted wall greening and wood finishing that put people in touch with nature. We also made the dead space in the entrance hall into a spot for visitors to work or relax, contributing to an increase in the occupancy rate.



アプローチ空間
Approach



エントランスホール
Entrance hall



アプローチ空間
Approach



エントランスホール
Entrance hall

所在地	東京都品川区東品川 2-2-8	Address	2-2-8 Higashi-Shinagawa, Shinagawa Ward, Tokyo
用途	事務所 店舗	Use(s)	Office, retail
敷地面積	6,113.51㎡ (1,849.34坪)	Site area	6,113.51㎡
建築面積	2,884.19㎡ (872.46坪)	Building area	2,884.19㎡
延床面積	43,477.68㎡ (13,151.99坪)	Gross floor area	43,477.68㎡
規模	地下2階 地上28階	Size	28 floors above ground, 2 below ground
構造	地上:鉄骨造 地下:鉄骨鉄筋コンクリート造	Structure	Above ground:Steel frame Underground:Steel-frame steel-reinforced concrete
竣工	1993年4月	Completion	April 1993
改修設計	ゲンスラー&アソシエイツ	Renovation design	Genster & Associates
施工	シミズ・ビルライフケア	Construction	Shimizu Building Life Care
改修	2014年8~12月	Renovation	August-December 2014

ビルイメージの刷新と建築基準法への適合を両立

EDGE渋谷2丁目

Renewing the building's image while conforming to the Building Standards Act
EDGE Shibuya Nichome

青山通りから少し入った立地のオフィスビル。既存テナントの満足度向上や新規リーシングに貢献する改修を実施した。国交省ガイドラインを活用した法適合調査からスタートし、メインエントランスへキャノピーを増築する確認申請によって検査済証を取得。キャノピーは通りからの視認性を高め、ビルイメージの刷新にもつながった。

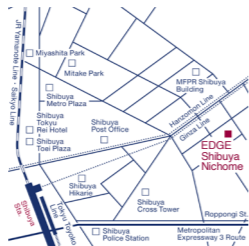
We renovated this office building, located a short distance from Aoyama-dori Avenue, to increase current tenants' satisfaction and aid in new leasing. We started with a compliance survey using the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism's guidelines and obtained inspection certification by to extend a canopy over the main entrance. This canopy also increased visibility from the avenue and renewed the appearance of the building.



増築したキャノピー
Extended Canopy



エントランスホール
Entrance hall



アプローチ空間
Approach



エントランスホール
Entrance hall

所在地	東京都渋谷区渋谷 2-7-5	Address	2-7-5 Shibuya, Shibuya Ward, Tokyo
用途	事務所	Use(s)	Office
敷地面積	518.66㎡ (1,139.97坪)	Site area	518.66㎡
建築面積	327.27㎡ (98.99坪)	Building area	327.27㎡
延床面積	2,547.87㎡ (10,455.27坪)	Gross floor area	2,547.87㎡
規模	地下1階 地上7階	Size	7 floors above ground, 1 floor below ground
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨造	Structure	Steel-frame steel-reinforced concrete, steel frame
竣工	1988年5月	Completion	May 1988
改修設計	ゲンスラー&アソシエイツ	Renovation design	Genster & Associates
施工	シミズ・ビルライフケア	Construction	Shimizu Building Life Care
改修	2017年4~10月	Renovation	April-October 2017

ダイナミックなファサードと、やわらかな内部空間のコントラスト

EDGE南青山

The contrast of a dynamic façade and soft interior
EDGE Minami-Aoyama

渋谷駅、表参道駅に徒歩でアクセス可能な、六本木通り沿いに建つオフィスビル。低層部ファサードを中心に改修し、アプローチとエントランスのイメージを刷新した。未活用だった共用部をパブリックなワーキングスペースにし、テナント満足度や来館者の利便性をアップ。屋上に最上階テナント用テラスを設け、賃料増額も実現した。

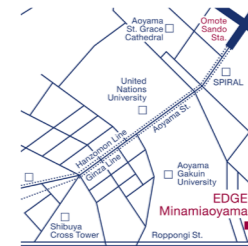
Facing Roppongi-dori Avenue and walkable from Shibuya and Omotesando stations, we mainly renovated the lower-floor portion of this office building's façade to renew the design and image of the approach and entrance. By changing an unused common area into a public working space, we also increased tenant satisfaction and visitor convenience. We raised rent by adding a top floor, tenant-only terrace to the roof.



ファサード
façade



エントランス
Entrance



BEFORE
ファサード
façade



BEFORE
エントランス
Entrance

所在地	東京都渋谷区 4-2-12	Address	4-2-12 Shibuya Ward, Tokyo
用途	事務所	Use(s)	Office
敷地面積	789.62㎡ (238.86坪)	Site area	789.62㎡
建築面積	722.62㎡ (218.59坪)	Building area	722.62㎡
延床面積	3,251.65㎡ (983.62坪)	Gross floor area	3,251.65㎡
規模	地下1階 地上4階	Size	4 floors above ground, 1 floor above ground
構造	鉄筋コンクリート造	Structure	Steel-reinforced concrete
竣工	2002年1月	Completion	January 2002
改修設計	ゲンスラー&アソシエイツ	Renovation design	Genster & Associates
施工	シミズ・ビルライフケア	Construction	Shimizu Building Life Care
改修	2017年9~12月	Renovation	September-December 2017

空間の有効活用で、人が集うにぎわいの拠点に

江戸堀センタービル

Effective use of space to create a hub that attracts people
Edobori Center Building

土佐堀通の交差点に立地するオフィスビル。街と人のための結節点として、交流が生まれるオフィスエントランス空間を目指した。吹き抜けエントランスホールにカフェを新設してテナントを誘致し、待合ラウンジ&テナント共用会議スペースに。未活用だった地下1階はシェアオフィスへ用途変更し、物件価値の向上につながった。

Located at Tosabori-dori Avenue intersection, this office building's entrance is designed to form a hub where the residents interact. We established a café in the entrance hall atrium and recruited a tenant, thereby providing a waiting lounge and shared tenant meeting space. Converting the unused basement into a shared office further increased the property's value.



エントランスホール
Entrance hall



カフェスペース
Cafe space



BEFORE
エントランスホール
Entrance hall



BEFORE
エントランスホール
Entrance hall

所在地	大阪府大阪市西区江戸堀 2-1-1	Address	2-1-1 Edobori, Nishi Ward, Osaka, Osaka
用途	事務所 店舗	Use(s)	Office, retail
敷地面積	3,768.50㎡ (1,139.97坪)	Site area	3,768.50㎡
建築面積	1,238.46㎡ (374.63坪)	Building area	1,238.46㎡
延床面積	34,562.88㎡ (10,455.27坪)	Gross floor area	34,562.88㎡
規模	地下1階 地上23階	Size	23 floors above ground, 1 below ground
構造	鉄筋鉄骨コンクリート造 鉄骨造	Structure	Steel-frame steel-reinforced concrete Steel frame
竣工	1996年4月	Completion	April 1996
改修設計/施工	三井デザインテック	Renovation design/ construction	Mitsui Designtec
改修	2017年6~10月	Renovation	June-October 2017

営業継続と並行して全面リニューアルし、収益性を大幅アップ

オキナワグランメールリゾート

Profitability increased significantly through full-scale renovation conducted amid continuing operation

Okinawa Grand Mer Resort

沖縄県沖縄市の客室数300室のリゾートホテル。営業を継続しながら、ロビー・レストラン・宴会場・客室など全面的なリニューアルを実施した。スタンダードルームでも32㎡以上という広さを活かすべく、ソファベッドやスタッキングベッドを導入。ベッド数を946台から1,319台に約40%増やし、収益性を大幅に向上した。

While continuing operation, we conducted a full-scale renovation of the lobby, restaurant, banquet hall and guestrooms of this resort hotel with 300 guestrooms located in the city of Okinawa in Okinawa Prefecture. We introduced sofa beds and stacking beds to utilize the area of standard rooms starting from 32㎡. We significantly improved the hotel's profitability by increasing the number of beds by approximately 40% from 946 to 1,319.

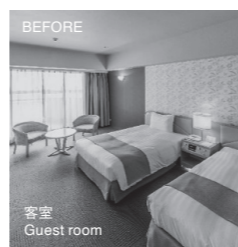
所在地	沖縄県沖縄市与儀 2-8-1	Address	2-8-1 Yogi, Okinawa, Okinawa
用途	ホテル	Use(s)	Hotel
敷地面積	7,068.53㎡ (2,138.23坪)	Site area	7,068.53㎡
建築面積	3,023.989㎡ (914.75坪)	Building area	3,023.989㎡
延床面積	24,102.987㎡ (7,291.15坪)	Gross floor area	24,102.987㎡
規模	地下1階 地上14階	Size	14 floors above ground, 1 below ground
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	Structure	Steel-reinforced concrete
竣工	1992年3月	Completion	March 1992
改修設計	ヤズデザインインターナショナル	Renovation design	Yaz Design International
施工	アズ	Construction	Azu
改修	2019年12月～2020年7月	Renovation	December 2019-July 2020



Robby

客室
Guest room

ロビー

客室
Guest room

ユニットバスの刷新で訪客の満足度向上へ

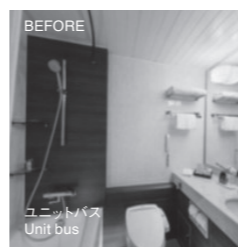
ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城

Improving the satisfaction of visitors by renewing modular baths
DoubleTree by Hilton Hotel Naha Shuri Castle

沖縄県那覇市に位置する、客室数333室のリゾートホテル。アッパーフロアの客室ユニットバスにおいて、内装材の更新や器具類衛生器具、カウンター、鏡など)の交換をおこない、大幅にリニューアルを実施した。リニューアル後の客室は利用客から高い評価を得ている。

At this resort hotel with 333 guestrooms located in Naha, Okinawa Prefecture, we conducted a major renovation by renewing the interior and replacing equipment (sanitary fixtures, counters, mirrors, etc.) at modular baths in guestrooms on the upper floors. After the renovation, the guestrooms were highly evaluated by guests.

所在地	沖縄県那覇市首里山川町1-132-1	Address	1-132-1 Shuriyamagawacho, Naha, Okinawa
用途	ホテル	Use(s)	Hotel
敷地面積	26,526.40㎡ (8,024.23坪)	Site area	26,526.40㎡
建築面積	5,346.99㎡ (1,617.46坪)	Building area	5,346.99㎡
延床面積	27,883.07㎡ (8,434.63坪)	Gross floor area	27,883.07㎡
規模	地下1階 地上22階	Size	22 floors above ground, 1 below ground
構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨鉄筋コンクリート造	Structure	Steel-reinforced concrete Partially Steel-frame steel-reinforced concrete
竣工	1973年10月	Completion	October 1973
改修設計	ヤズデザインインターナショナル	Renovation design	Yaz Design International
施工	JTB商事	Construction	JTB Trading
改修	1期工事:2022年5～7月 2期工事:2022年11～12月	Renovation	1st phase: March-July 2022 2nd phase: November-December 2022

ユニットバス
Unit busユニットバス
Unit bus

多様な魅力を提供する心地よいラウンジ空間

ONEST西五反田スクエア

Comfortable lounge space offering various attractions
ONEST Nishigotanda Square

五反田駅徒歩10分圏内に位置する、視認性の高いオフィスビル。競合物件との差別化を企図し、オフィスワーカーのためのテナント専用ラウンジを1階に新設。ジャイアントテーブルを中心に、集中できるカウンター席や外部を見通せランチにも向くソファ席など、多様な場を提供するリフレッシュ空間とし、満足度向上に寄与した。

Located within a ten-minute walk of Gotanda Station, this office building boasts high visibility. We established a new, exclusive tenant lounge for office workers on the first floor to differentiate the building from competing properties. It is a relaxing space with a giant table at the center and features various spaces, such as counter seating for concentration and sofa seating for enjoying the outside view and also eating lunch. It has contributed to improvement in tenant satisfaction.

所在地	東京都品川区西五反田7-24-5	Address	7-24-5 Nishi-Gotanda, Shinagawa Ward, Tokyo
用途	事務所	Use(s)	Office
敷地面積	914.97㎡ (276.77坪)	Site area	914.97㎡
建築面積	772.19㎡ (233.59坪)	Building area	772.19㎡
延床面積	6,706.79㎡ (2,208.80坪)	Gross floor area	6,706.79㎡
規模	地下1階 地上8階	Size	8 floors above ground, 1 below ground
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	Structure	Steel-frame steel-reinforced concrete
竣工	1988年1月	Completion	January 1988
改修設計	田口良建築設計事務所	Renovation design	Ryo Taguchi Architectural Design Office
施工	クリアコーポレイション	Construction	CREA Corporation
改修	2020年6～8月	Renovation	June-August 2020

ホール
Hallホール
Hall

テナント内の関係性に配慮した新たなラウンジ空間

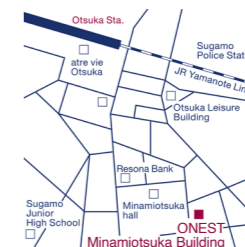
ONEST南大塚ビル

A new lounge space taking into consideration the relationship between tenants
ONEST Minamitsuka Building

大塚駅から徒歩約5分、交通利便性の高いエリアにある、上層階住宅付きのオフィスビル。利用されていなかった1階管理人休憩室をテナント専用のラウンジ空間に改修した。コンパクトながら視線に配慮した家具レイアウトで、利用者がリラックスできる空間へ。設置後はテナントにも好評を得られている。

This office building with a residence on the upper floors is approximately a five-minute walk from Otsuka Station and stands in an area offering excellent transportation convenience. We renovated the unused janitor's resting room on the first floor and converted it into an exclusive lounge space for tenants. By adopting a compact furniture layout taking into consideration people's line of sight, we created a space where users can relax. Post-installation, it has been received favorably by tenants.

所在地	東京都豊島区南大塚2-37-5	Address	2-37-5 Minami-Otsuka, Toshima Ward, Tokyo
用途	事務所 共同住宅	Use(s)	Office, residential
敷地面積	1,036.58㎡ (313.6坪)	Site area	1,036.58㎡
建築面積	513.34㎡ (155.3坪)	Building area	513.34㎡
延床面積	5,724.39㎡ (1731.6坪)	Gross floor area	5,724.39㎡
規模	地下2階 地上12階	Size	12 floors above ground, 2 below ground
構造	鉄筋コンクリート造	Structure	Steel-reinforced concrete
竣工	1991年4月	Completion	April 1991
改修設計	古谷デザイン	Renovation design/construction	Furuya Design CREA Corporation
施工	クリアコーポレイション	Construction	Demolition of janitor's resting room: August 2021 Installation of furniture: February 2023
改修	管理人休憩室解体:2021年8月 家具設置:2023年2月	Renovation	

内観
Interior内観
Interior

公開空地を“都市の腰掛けスポット”に有効活用

肥後橋センタービル

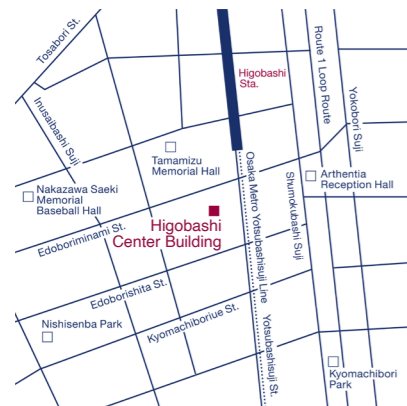
Effective use of public open space as a place to sit down in the city
Higobashi Center Building

大阪メトロ肥後橋駅より徒歩1分のオフィスビル。公開空地上に存在する植栽、ベンチなどを整理して見通しの余白をつくり、さらにベンチ造作により地域のシグネチャーになる場所として転換を図った。ベンチは土留としても機能し、這生の地場の植生を植え込んでいる。また、地下飲食街の集客の呼び水としての効果が期待され、テイクアウト品の飲食スペースとしても活用。既存の樹木の緑陰とベンチによって人が主役となる、地域とつながるおらかな空間を創出した。

We aimed to convert this office building, which is a one-minute walk from Higobashi Station on the Osaka Metro, into a signature site of the area by creating an empty space through the arrangement of plants and benches, etc. in public open space as well as by building additional benches. The benches also function as earth-retaining structures and creeping local vegetation has been planted. The space is expected to attract customers to the underground restaurant street and also be used as a space to eat or drink take-out items. We created a generous space where people end up playing the leading role under the shade of trees and with benches and connect with the local community.



所在地	大阪府大阪市西区江戸堀1-9-1	Address	1-9-1 Edobori, Nishi Ward, Osaka, Osaka
用途	店舗 事務所	Use(s)	Retail, office
敷地面積	2,844.26㎡ (860.39坪)	Site area	2,844.26㎡
建築面積	1,408.90㎡ (426.19坪)	Building area	1,408.90㎡
延床面積	24,556.71㎡ (7428.40坪)	Gross floor area	24,556.71㎡
規模	地下2階 地上18階	Size	18 floors above ground, 2 below ground
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	Structure	Steel-frame steel-reinforced concrete
竣工	1977年9月	Completion	September 1977
改修設計	古谷デザイン	Renovation design	Furuya Design
改修施工	シミス・ビルライフケア	Renovation construction	Shimizu BLC
改修	2022年6~8月	Renovation	June-August 2022



立地のポテンシャルを活かすエントランスリニューアル

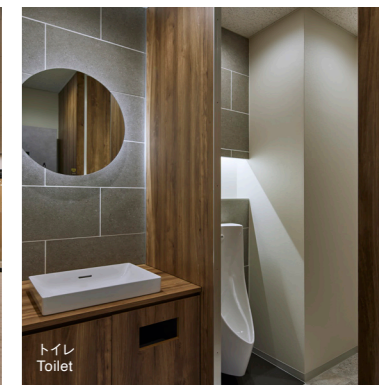
ONEST神田西福田町ビル (旧 D's VARIE 神田ビル)

Entrance renovation utilizing the potential of the location
ONEST Kandanishifukudacho Building (Formerly known as D's VARIE Kanda)

JR新日本橋駅、JR神田駅、東京メトロ神田駅より徒歩5分前後という好立地のオフィスビル。物件のポテンシャルを最大限引き出すべく、物件視認性向上を目指し、エントランスのリニューアル工事を実施した。既存部分を活かしながら、奥まったエントランスへ来館者を導くデザインを採用し、視認性向上へ。

In order to draw out the maximum potential of this office building standing in a favorable location about a five-minute walk from Kanda Station, we renovated the entrance with an aim to improve the visibility of the property. Adoption of a design that leads visitors to the secluded entrance while utilizing the existing portion has also improved visibility.

所在地	東京都千代田区神田西福田町4	Address	4 Kanda-Nishifukudacho, Chiyoda Ward, Tokyo
用途	事務所 物販店舗 ダンス教室	Use(s)	Office, retail, dance school
敷地面積	298.35㎡ (90.3坪)	Site area	298.35㎡
建築面積	248.44㎡ (75.2坪)	Building area	248.44㎡
延床面積	1,796.69㎡ (543.5坪)	Gross floor area	1,796.69㎡
規模	地上8階	Size	8 floors above ground
構造	鉄骨鉄筋コンクリート 鉄筋コンクリート造	Structure	Steel-frame steel-reinforced concrete
竣工	1996年2月	Completion	February 1996
改修設計	ベース	Renovation design	BASE
施工	東京インクス	Construction	Tokyo Ings
改修	2021年3~5月	Renovation	March-May 2021



共用ラウンジのリニューアルでテナント満足度向上

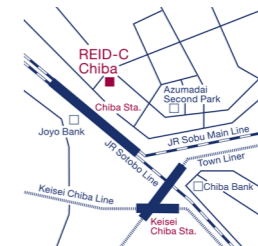
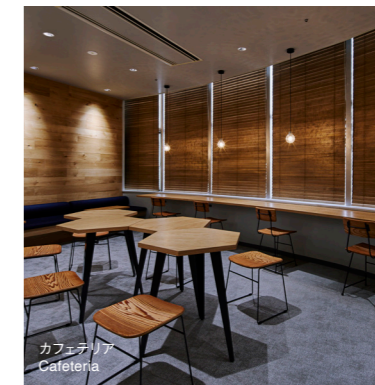
リードシー千葉駅前ビル

Improving tenant satisfaction by renovating the common lounge
REID-C Chiba Station Building

千葉駅より徒歩約2分、北口ロータリーに面し、千葉都市モノレールや京成千葉線も利用可能な交通利便性が高い立地のオフィスビル。入居テナントの満足度向上に向け、有効活用されていない空間をオフィスワーカーがリフレッシュできるテナント専用のラウンジ空間へ新装を図り、テナント満足度の向上につながった。

Accessible from the Chiba Urban Monorail and Keisei Chiba Line and located approximately a two-minute walk from Chiba Station and facing the rotary at the north exit, this office building is situated in a location offering excellent transportation convenience. We sought to refurbish underutilized space and create a tenant-exclusive lounge space where office workers can relax, thereby improving tenant satisfaction.

所在地	千葉県千葉市中央区弁天1-15-3	Address	1-15-3 Benten, Chuo Ward, Chiba, Chiba
用途	事務所 金融機関 学習塾 駐車場	Use(s)	Office, financial institution, cram school, parking
敷地面積	1,799.06㎡ (544.2坪)	Site area	1,799.06㎡
建築面積	1,409.909㎡ (426.5坪)	Building area	1,409.909㎡
延床面積	8,954.60㎡ (2,708.8坪)	Gross floor area	8,954.60㎡
規模	地下1階 地上8階	Size	8 floors above ground, 1 below ground
構造	鉄骨鉄筋コンクリート 鉄骨造	Structure	Steel-frame steel-reinforced concrete
竣工	1997年9月	Completion	September 1977
改修設計	ベース	Renovation design/construction	BASE
施工	東京インクス	Construction	Tokyo Ings
改修	2021年11月~2022年2月	Renovation	November 2021- February 2022



自らの居場所を選択できる、居心地のよいラウンジ空間

Jタワー

A comfortable lounge space for a range of uses
J Tower

府中市にある「府中インテリジェントパーク」内の賃貸オフィスビル。オフィスやデータセンターが集まるエリアだが飲食店舗が少なく、オフィスワーカーのランチ需要があったため、1階にテナント向け食堂とラウンジスペースを整備した。打ち合わせなどにも自由に利用可能で、オフィスワーカーの憩いの場として機能する。

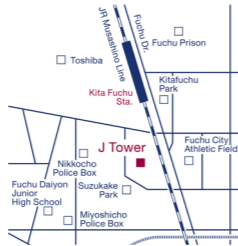
This rental office building is located inside Fuchu Intelligent Park in Fuchu City, an area with many office buildings and data centers but few restaurants, so considering the lunchtime demand from office workers, we turned the 1st floor retail section into a cafeteria and lounge space for tenants. It can be used freely for meetings, etc., and also brings office workers in to relax.



食堂兼ラウンジ
Cafeteria and lounge



食堂兼ラウンジ
Cafeteria and lounge



店舗区画
Retail section



店舗区画
Retail section

所在地	東京都府中市日鋼町 1-1	Address	1-1 Nikkocho, Fuchu, Tokyo
用途	事務所 店舗	Use(s)	Office, retail
敷地面積	15,965.47㎡ (4,829.55坪)	Site area	15,965.47㎡
建築面積	5,511.56㎡ (1,667.24坪)	Building area	5,511.56㎡
延床面積	53,832.67㎡ (16,284.38坪)	Gross floor area	53,832.67㎡
規模	地下2階、地上18階	Size	18 floors above ground, 2 below ground
構造	鉄骨造 一部鉄筋鉄骨コンクリート造 一部鉄筋コンクリート造	Structure	Steel frame Partially steel-frame steel-reinforced concrete Partially steel-reinforced concrete
竣工	1992年3月	Completion	March 1992
改修設計	UDS	Renovation design	UDS
施工	ヨシダインテリア	Construction	Yoshida Interior
改修	2015年5~8月	Renovation	May-August 2015

植栽を交えエントランスを一新し、都会的で清潔な空間へ

ONEST本郷スクエア

Creating an urban and clean space by adding plants and reimagining the entrance
ONEST Hongo square

水道橋駅徒歩3分に位置する、視認性の高いオフィスビル。門構えは木調の天井パネルや照明計画の見直し、植栽計画の更新を実施した。エントランスホールはバイオフィリックをデザインに組み込み、ピロティから連続した明るく清潔感のある空間へ改修した。

Located a three-minute walk from Suidobashi Station, this office building boasts high visibility. As for the gate, we reviewed the wooden ceiling panel and lighting plan and updated the planting plan. For the entrance hall, we incorporated a biophilic theme into the design and renovated the space, converting it into a bright and clean space continuing from the piloti.



エントランス
Entrance



エントランス
Entrance



エントランス
Entrance



エントランス
Entrance

所在地	東京都文京区本郷 1-24-1	Address	1-24-1 Hongo, Bunkyo Ward, Tokyo
用途	事務所	Use(s)	Office
敷地面積	1,179.51㎡ (356.80坪)	Site area	1,179.51㎡
建築面積	917.56㎡ (277.56坪)	Building area	917.56㎡
延床面積	5,652.18㎡ (1,709.78坪)	Gross floor area	5,652.18㎡
規模	地上8階	Size	8 floors above ground
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	Structure	steel-reinforced concrete
竣工	1987年12月	Completion	December 1987
改修設計	光井純アンドアソシエーツ建築設計事務所	Renovation design	Jun Mitsui & Associates Inc. Architects
施工	東京インクス	Construction	Tokyo Ings
改修	2021年3~6月	Renovation	March-June 2021

木目を基調にファサードの視認性をアップ

ONEST箱崎ビル

Increased the visibility of façade by using wood grain as a key material
ONEST Hakozaeki Building

水天宮前駅より徒歩約2分に位置するオフィスビル。1階店舗の存在感によって弱まっていたオフィスビルとしての視認性向上が課題だった。木目をキーマテリアルとしながら店舗部分の広告との差別化を図り、間接照明や内照式のONESTロゴにより、視認性が向上する改修を実施した。

At this office building, which is approximately a two-minute walk from Suitengumae Station, the improvement of visibility as an office building, which had grown weaker due to the presence of a retail store on the first floor, was an issue. We sought to differentiate the office portion from the advertisements of the retail portion while using wood grain as the key material and conducted renovations to improve visibility by using indirect lighting and the internally illuminated ONEST logo.



エントランス
Entrance



内観
Interior



エントランス
Entrance



内観
Interior

所在地	東京都中央区日本橋箱崎町 31-4	Address	31-4 Nihonbashi-Hakozakicho, Chuo Ward, Tokyo
用途	店舗 事務所	Use(s)	Retail, office
敷地面積	333.22㎡ (100.80坪)	Site area	333.22㎡
建築面積	270.90㎡ (81.95坪)	Building area	270.90㎡
延床面積	2,283.56㎡ (690.78坪)	Gross floor area	2,283.56㎡
規模	地上9階	Size	9 floors above ground
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	Structure	Steel-frame steel-reinforced concrete
竣工	1991年3月	Completion	March 1991
改修設計施工	ベネフィットライン	Renovation design/ Construction	Benefit Line
改修	2022年6~7月	Renovation	June-July 2022

エントランスと外観を現代的に一新しイメージチェンジ

ONEST東中野ビル

Modernized the entrance and external appearance to install a fresh appearance
ONEST Higashinakano Building

東中野駅より徒歩約2分、落合駅より徒歩3分に位置する、山手通り沿いのオフィスビル。1階アプローチが入居テナントの広告物や陳列物により雑多な印象を与える状況を、店舗と分節するサインを組み込んだ袖壁を設置して解決した。エントランスホールもさまざまな素材を使っていたが、使用材料を絞ってすっきりとした印象へ。

Located approximately a two-minute walk from Higashi-Nakano Station and a three-minute walk from Ochiai Station, this office building stands along Yamate Street. The approach on the first floor gave a disorganized impression due to the advertising materials and exhibited items of the tenants. We solved this by establishing a wing wall and embedding a sign that separates the space from retail stores. Various materials had been used for the entrance hall, but by narrowing down these down we created a cleaner look.



エントランス
Entrance



共用部
Common area



エントランス
Entrance



共用部
Common area

所在地	東京都中野区東中野 4-6-2	Address	4-6-2 Higashi-Nakano, Nakano Ward, Tokyo
用途	店舗 事務所	Use(s)	Retail, office
敷地面積	285.41㎡ (86.34坪)	Site area	285.41㎡
建築面積	237.07㎡ (71.71坪)	Building area	237.07㎡
延床面積	2,216.46㎡ (670.48坪)	Gross floor area	2,216.46㎡
規模	地上10階	Size	10 floors above ground
構造	鉄骨造	Structure	Steel frame
竣工	1994年4月	Completion	April 1994
改修設計	ベース	Renovation design/ construction	BASE
施工	東京インクス	Construction	Tokyo Ings
改修	2022年7~8月	Renovation	July- August 2022

RECENT NEWS

サステナビリティへの取り組みに力を入れています

Focusing on sustainability initiatives

不動産開発や改修にあたっては、次のようなキーワードをコンセプトに脱炭素社会への実現に貢献しています。

In development and renovation of real estates, we have contributed to the realization of a decarbonized society under the concept of the following keywords.

- 温室効果ガス (GHG) 排出量の削減
Reduction of greenhouse gas (GHG) emissions
- グリーンビル認証の取得推進
Promoting acquisition of Green Building Certification
- 良質で長寿命な不動産ストックの創出
Creation of high-quality, long-lived real estate inventory
- 廃棄物排出量の削減とリサイクルの推進
Reduction of waste emissions and promotion of recycling
- 施設利用者への安心・快適・健康 (Well-Being) な空間の提供
Providing a space for facility users to enjoy optimal use, comfort, and health (well-being)
- 地産地消による地域貢献
Contribution to the local community through the use of locally produced goods for local consumption

取り組みの結果、さまざまな環境認証を取得しています。

We have acquired various environmental certifications.



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

Development project: Completed in December 2023

構造体・内装材への木材の利用により190tのCO₂排出量を削減。また外部負荷の低減や高効率空調による省エネルギー化により57%の一次エネルギーを削減しました。ZEB-Ready (エネルギー57%削減)、CASBEE 建築(新築) Sランク取得。

Reduced CO₂ emissions by 190t by using wood for the structure and interior material. Also reduced primary energy by 57% by reducing external load and saving energy with high-efficiency air conditioners. Obtained ZEB-Ready (57% energy reduction) and Class S Certification for CASBEE Buildings (New Construction).



The Peak Sapporo (開発案件:2022年7月竣工)

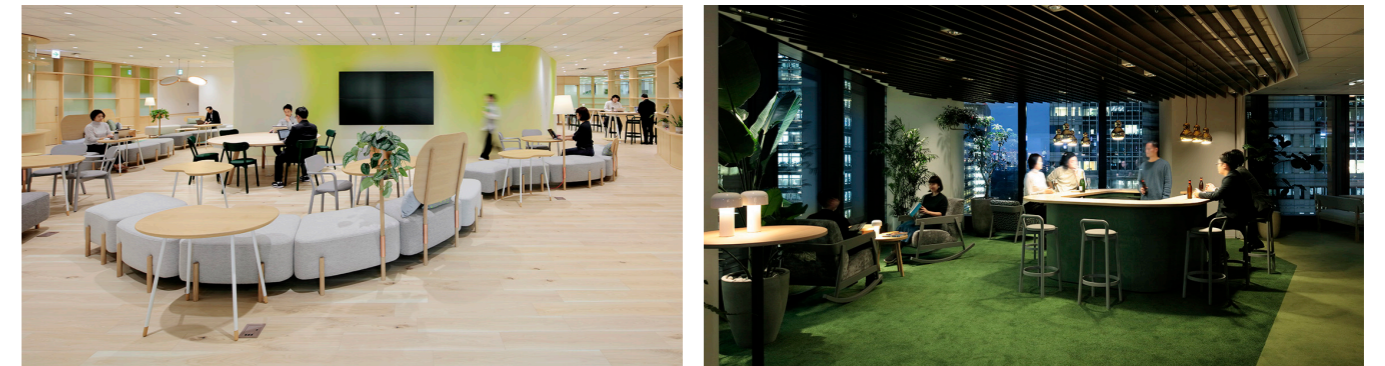
Development project: Completed in July 2022

ファサードデザインによる外部負荷の低減や自然換気システムなどを採用。北海道産のレンガタイルを使用して地産地消による地域産業の活性化にも貢献しました。DBJグリーンビル認証★★★。

Reduced external load with the façade design and adopted a natural ventilation system. Contributed also to the revitalization of local industries through local production for local consumption by adopting brick tiles made in Hokkaido. DBJ Green Building Certification ★★★.

多様な働き方を推進するMONEグループオフィス

MONE Group's Office promotion of diverse work styles



グループ3社が同居するオフィスを2022年1月31日に移転しました。「3社の融合」「働き方の多様性の推進」「社員エンゲージメントを高める」をテーマに、3社をゆるやかにつなぎながら多様性を生み出す場を創出しました。個社エリアの仕切りにはLong Connecting Shelfを用いて、ニューノーマルな働き方を加速するオフィスを構築しました。2022年グッドデザイン賞受賞。

We relocated to an office occupied by three group companies on January 31, 2022. We created a place that generates diversity while gradually connecting the three companies based on the themes of "integration of the three companies," "promotion of diverse work styles," and "enhancing employee engagement." Long connecting shelves were used to partition the individual company areas to create an office that accelerates the New Normal way of working. Recipient of 2022 Good Design Award.

所在地	東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー16階	Address	Otemachi Tower 16F 1-5-5 Otemachi, Chiyoda Ward, Tokyo
設計	クラインダイサムアーキテクト	Renovation design	Klein Dytham architecture
施工	ベネフィットライン 大成建設	Construction	Benefit Line Taisei Corporation
竣工	2022年1月	Completion	January 2022