

2022年1月24日

仙台市における木造ハイブリッドオフィスビルの開発計画について ー建築物の脱炭素化・森林資源の有効活用を支援ー

みずほ不動産投資顧問株式会社（以下、「当社という。」）は、株式会社日本政策投資銀行（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：渡辺 一）、七十七キャピタル株式会社（本社：宮城県仙台市青葉区、取締役社長：今野 晃）、株式会社長谷工コーポレーション（本社：東京都港区、代表取締役社長：池上 一夫）、株式会社竹中工務店（本社：大阪府大阪市中央区、取締役社長：佐々木 正人）（注1）と共同で、宮城県仙台市青葉区国分町一丁目において、木と鉄骨のハイブリッド構造による環境配慮型オフィスビルの開発を目的とした不動産私募ファンドを組成したことをお知らせします。本事業の特徴は以下のとおりです。

- （1）不動産私募ファンド投資スキームにより木造ハイブリッド構造の賃貸オフィスビルを開発し、経済性と社会性の両側面から ESG 投資の一つのモデルを提案
- （2）耐火集成材「燃エンウッド®（注2）」の柱梁を利用し、共用部の内外装仕上げにも不燃木材や CLT 耐震壁を積極活用
- （3）開放的な木質バルコニーを各階に持つポストコロナ型のオフィス計画とし、環境と衛生両面に配慮した新しい賃貸オフィスのあり方を提案
- （4）東北圏内の地域産材を活用した地産地消型サプライチェーンを構築

持続可能な社会の実現に向け、不動産分野でも、建築物の施工、利用、資材の製造や廃棄時を含むライフサイクルを通じて CO2 を削減することへの期待が高まっています。当社は、企業理念である「不動産を通じて実り豊かな社会創造に貢献する」に基づき、あらゆる人々や地球環境に配慮しながら、付加価値創造力を最大限に発揮してベストなサービスを提供することを目指しています。当社が有する不動産及び建築の知見と高度な金融サービスを駆使し、コンセプトの実現に向けて尽力してまいります。

（注1）竹中工務店は、設計施工会社として参画しています。

（注2）株式会社竹中工務店の開発した、国土交通大臣より耐火性能の認定を受けた集成材の製品です。

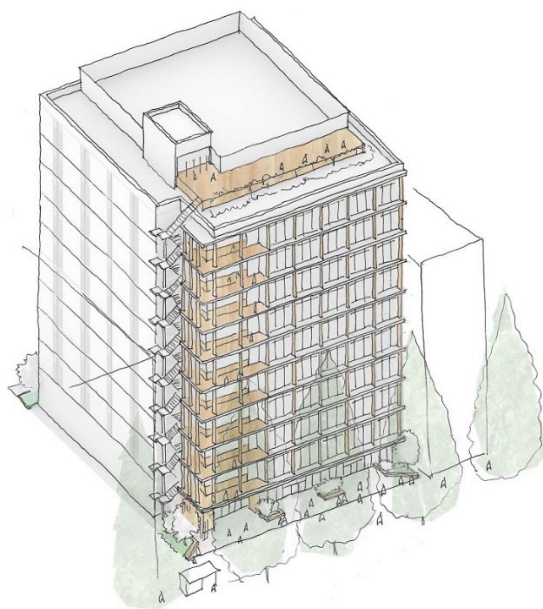
【本件に関するお問い合わせ先】

アセットマネジメント部 担当：中里 電話番号：03-3242-7152（代表）

※事務所の移転に伴い、電話番号が変わります。2022年1月31日以降は03-5220-3801（代表）におかけください。

建築計画概要

完成予想図



パースは全てイメージです。仕様変更等により、
実物とは異なる場合があります。

10m級の銀杏並木が並ぶ広瀬通りに面したオフィスビルの新築計画です。木造と鉄骨造のハイブリッド構造を採用し、内外装にも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ります。また、フィルターの高性能化による空調対策、エレベーターや貸室出入口のタッチレス機能などを導入し、ポストコロナにおける機能性と快適性にも配慮した造りを目指します。

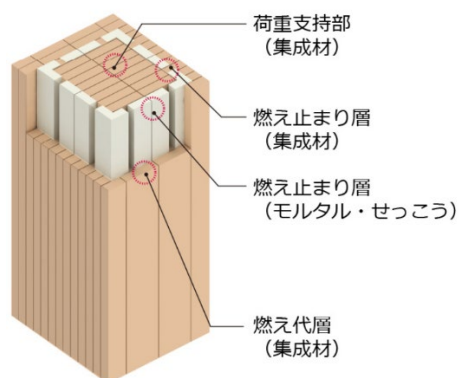
内外装における機能性と意匠性の両立



木質のファサードによって銀杏並木との調和を図り、仰角や遠景の視認性を高めます。各階に設けられた木質の共有バルコニーがオフィスワーカーに開放的なリフレッシュスペースを提供し、ウェルネスや生産性に配慮した働き方を支援します。内外装に木調仕上げを用いることで、利用者に安らぎを与える共有空間を演出します。

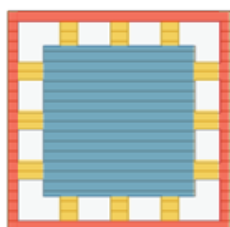
「燃エンウッド」の採用と地産地消型サプライチェーンの構築

耐火集成材「燃エンウッド」の仕組み



燃エンウッドは、国土交通大臣より耐火構造の認定を受けた技術です。独自の燃え止まり機構により、スギ・ヒノキ・カラマツなどの代表的な国産材を「現し（あらわし）」（注1）で用いることが可能です。火災が生じた場合、断熱効果（燃え代層）と吸熱効果（燃え止まり層）により、柱・梁（荷重支持部）を火災の熱から守ります。

燃エンウッドの断面図とその産地



部位 樹種	地産地消	先導性
燃え代層 スギ	宮城県 岩手県	宮城県産CLTの活用 にチャレンジ
燃え止まり層 カラマツ	福島県 岩手県	山元と適正価格での 直接取引を実施
荷重支持部 カラマツ	福島県 岩手県	山元と適正価格での 直接取引を実施



施工事業者である株式会社竹中工務店のネットワークを活用し、東北圏における山元を含めた地産地消型のサプライチェーンを構築し、地域の森林資源の循環に貢献します。

（注1）木の柱や梁の表面を耐火被覆などで覆わないで用いること

物件概要

所在地	宮城県仙台市青葉区国分町一丁目7番
アクセス	仙台市地下鉄南北線「広瀬通」駅 徒歩5分 仙台市地下鉄東西線「青葉通一番町」駅 徒歩6分
敷地面積	1,249.96 m ²
用途	事務所・店舗・駐車場
延床面積	約10,200 m ²
階数	10階建
オフィス基準階面積	約700 m ² （専有面積）
構造	木造・鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造
建築主	合同会社ウッドライズキャピタル
設計・施工	株式会社竹中工務店
竣工予定時期	2023年
木材利用量	約200 m ³
炭素貯蔵量	約190 t-CO ₂

（注）記載事項は想定であり、今後の検討状況によって変更となる可能性があります。

位置図



会社概要

商号	みずほ不動産投資顧問株式会社
主たる事業	国内外の投資家に対する不動産投資顧問事業
設立年月日	2007年9月10日
資本金	1億円
代表者	代表取締役社長 大江 一馬
本社所在地	東京都中央区日本橋二丁目1番3号 アーバンネット日本橋二丁目ビル4階 (2022年1月31日以降) 東京都千代田区大手町一丁目5番5号 大手町タワー16階
株主構成	みずほリアルティ One 株式会社 100%
加入団体	一般社団法人 日本投資顧問業協会
免許等	金融商品取引業者登録 (第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、投資運用業) 「関東財務局長(金商)第1915号」