

築30年超のビルを デザインと環境性能の両面で再生、 長期的な資産価値向上を目指す

目白NTビル

(497.0㎡ / 150坪 | 東京都豊島区)

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

目白通りと明治通りの交差点に位置するビルとして、両通りからの視覚的調和を意識した外観デザインが、周囲の景観と調和しながらも確かな存在感を確立しました。CASBEE不動産評価認証を見据えた設計により、完成後にはサステナビリティと機能性を兼ね備えた高品質なビルへと生まれ変わり、ビルの資産価値向上に寄与する魅力的なオフィス環境を提供することができたと感じています。

CASBEE不動産価値認証取得を見据え、 周辺環境に調和したデザインでビルの存在感を高める

1990年竣工の目白NTビルは、築30年以上が経過し、現代のテナントニーズに適応するための改修が求められていました。特に、中規模オフィスのニーズを踏まえ、機能性とデザインの両面から建物の印象を刷新し、時代に即したオフィスビルへとアップデートすることで長期的な資産価値の維持・向上を目指しました。高いデザイン性を追求しつつ、CASBEE不動産評価認証の取得を視野に入れた環境性能の向上、そして周辺環境と調和しつつ建物の個性を際立たせるファサードデザインを含む、包括的なアプローチを計画しました。

外壁には、施工性に優れたシート状外壁材を採用し、既存タイルの撤去を最小限に抑えることで、産業廃棄物の削減に貢献しました。また、遮熱フィルムの貼付により、室内環境の快適性を向上させるとともに、エネルギー負荷の軽減を実現。さらに、LED照明への切り替えをはじめ、非構造材料（天井材、EVホール床、トイレ床）にリサイクル材を積極的に採用することで、環境負荷の低減に寄与しました。加えて、植栽計画では在来種を含む多様な樹種を導入し、生物多様性の向上にも取り組んでいます。

また、文教地区として落ち着いた街並みが広がる環境であることから、ファサードデザインでは周囲との調和を意識しつつ、ビルの個性を引き出すデザインを採用。モノトーンを基調としたシンプルかつ洗練された外観とし、外装照明による夜間の視認性向上と、歩行者の安全性向上にも寄与しました。さらに、地域の環境条例に適應したカラープランを慎重に検討し、現代的で新しい印象を与える外観に仕上げました。

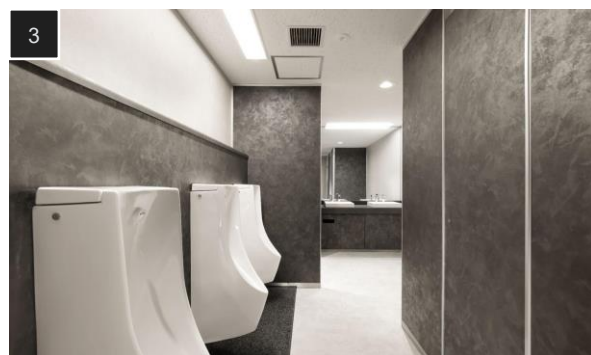
目白NTビルは、環境性能とデザイン性を兼ね備えた持続可能なオフィスビルとして再生し、ESGへの関心が高まる中で、テナントや投資家にとってより魅力的な選択肢となることが期待されます。



柱の両サイドにフレームを設けてエッジを強調し、縦方向の伸びやかさを演出。さらに、上部の水平フレームとつなげることで、ファサード全体に奥行きと立体感を付加。

洗練されたモノトーン空間とCASBEE不動産評価認証により、ビルの資産価値と存在感をアップグレード

築古オフィスビルの資産価値向上を図る改修プロジェクトとして、低層部の外装、エントランス、ファサード、共用部のデザインを担当しました。モノトーンを基調にした色調と素材選びにこだわり、洗練された高級感のある空間を実現しました。ビル全体の環境品質向上を目指し、CASBEE不動産評価認証Sランクを取得。それにより、ビルの存在感を強化するとともに、長期的な価値向上を実現しました。



- 1 外部から取り入れたラインデザインを室内にも反映させ、ファサードとの一体感を強調。
- 2 エレベーターホールは1階のデザインコンセプトを踏襲し、モノトーンで統一。
- 3 トイレはブースやカウンターなどの既存設備を活かしながら、表層のみをリニューアルすることで、コストを抑えつつ印象を一新。

■ CONCEPT

色調と陰影の調整を通じて、立体感や深みを生み出し、ビル全体に洗練された高級感を加えることを目的としてデザインコンセプト『SHADE』を策定しました。空間全体をモノトーンで統一することで、洗練された佇まいへと昇華。外観では既存の壁を活かしつつ、低層部に黒を取り入れることで締めまりを持たせ、ビル全体の一体感を高めるアプローチを提案しました。落ち着いたある文教地区の街並みに調和しながらも、ビル本来の個性を際立たせるデザインを目指しました。

■ PLANNING

デザインによる空間の刷新にとどまらず、CASBEE不動産評価認証の取得を見据えた計画を立案。建築の環境性能向上を図るため、環境に配慮した素材選定や既存材の活用、植耕計画を行い、環境負荷の低減に貢献しました。また、外装の照明計画により、ビル全体の存在感を際立たせるとともに、夜間の視認性を高め、歩行者や周辺環境の安全性や利便性の向上にも寄与しています。

■ DESIGN

彩度を抑えたトーンで空間全体を統一し、素材選びにこだわることで、洗練されたモダンで高級感のあるデザインに仕上げました。基準色として落ち着いたダークカラーを採用し、明度の異なる色合いをアクセントとして取り入れることで、モノトーンながらも立体感のある空間を演出。外装では、既存の白いタイルを活かしつつ、金物のラインをアクセントとして加え、シャープでモダンな印象を強調しました。

■ AMENITY

環境性能と機能性を重視し、LED照明や遮熱フィルム、リサイクル材を積極的に活用してエネルギー効率を向上させました。また、洗練されたファサードデザインと夜間照明により、安全性や快適性も向上し、テナントに優れた作業環境を提供しています。

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

■ 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

〒450-0002 愛知県名古屋市中村区名駅3-25-9 堀内ビル1F

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心斎橋ビル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）	405名（2025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

