

報道関係各位

プレスリリース

2022年3月10日  
株式会社リアルゲイト

リアルゲイト、環境負荷の低減と自由なワークプレイスを両立した  
「環境配慮型ビル再生」で循環型社会の実現へ向けて  
CO<sub>2</sub>排出量を減らす取り組みを強化  
～渋谷のワークプレイス「LAIDOUT SHIBUYA」にてCO<sub>2</sub>排出量を初測定  
既存建物を同規模の新築に建替えた場合と比較してCO<sub>2</sub>排出量を約80%削減～

都心部を中心にフレキシブルワークプレイス事業を展開する株式会社リアルゲイト（本社：東京都渋谷区、代表取締役：岩本 裕、以下「リアルゲイト」）は、“個性を大切にした建築物を循環させ、より豊かな街づくりを”をサステナビリティ・ビジョンに掲げ、60棟を超えるクリエイティブオフィスを企画・運営しています。

老朽化によって競争力が低下した築古ビルの個性や用途、エリア特性等を鑑み、最大限の資材を有効活用し、コワーキング型・個室型・フロア型・SOHO型など様々な仕様のワークプレイスを組み合わせ、既存建物の解体工事や建設時に発生するCO<sub>2</sub>排出量・廃棄物排出量を削減し、環境負荷を低減した「環境配慮型ビル再生」を行っています。



#### ■CO<sub>2</sub>排出量を初測定、「LAIDOUT SHIBUYA」の事例

本社兼料理教室として活用されていた築43年のビル1棟を環境配慮型の複合施設へリブランディングした「LAIDOUT SHIBUYA（レイドアウトシブヤ）」の事例では、既存躯体を活用したリノベーションを行い、既存建物を同規模の新築に建替えた場合と比較し、CO<sub>2</sub>排出量を約80%削減できるという検証結果となりました。（※1 当社調べ）

加えて、施設内で消費する電力を三井物産が提供するクリーン電力「good energy (※2)」に切り替え、運営期間中も大幅な CO<sub>2</sub>排出量の削減を図ります。

リアルゲイトは今後もリノベーションによる循環型社会・脱炭素社会の実現を目指し、自由なワークスタイルと豊かな街づくりに貢献してまいります。

## ■ リノベーションによる CO<sub>2</sub>排出量および廃棄物排出量の削減・SDGs への取り組みについて

### 【事例：LAIDOUT SHIBUYA】

「渋谷駅」徒歩1分、築43年、本社兼料理教室として利用されていた地下1階地上6階建てのビル1棟をリノベーション。新しいワークスタイルとオフィスのあり方を再設計（LAIDOUT）し、オフィス・ショップ・ミュージックバーからなる環境配慮型の複合施設として2021年4月にオープン。旧代々木 VILLAGE 内で展開していた「THE MUSIC BAR」を地下1階に誘致し、日中は入居者専用のラウンジ、夜は MUSIC BAR として運営。

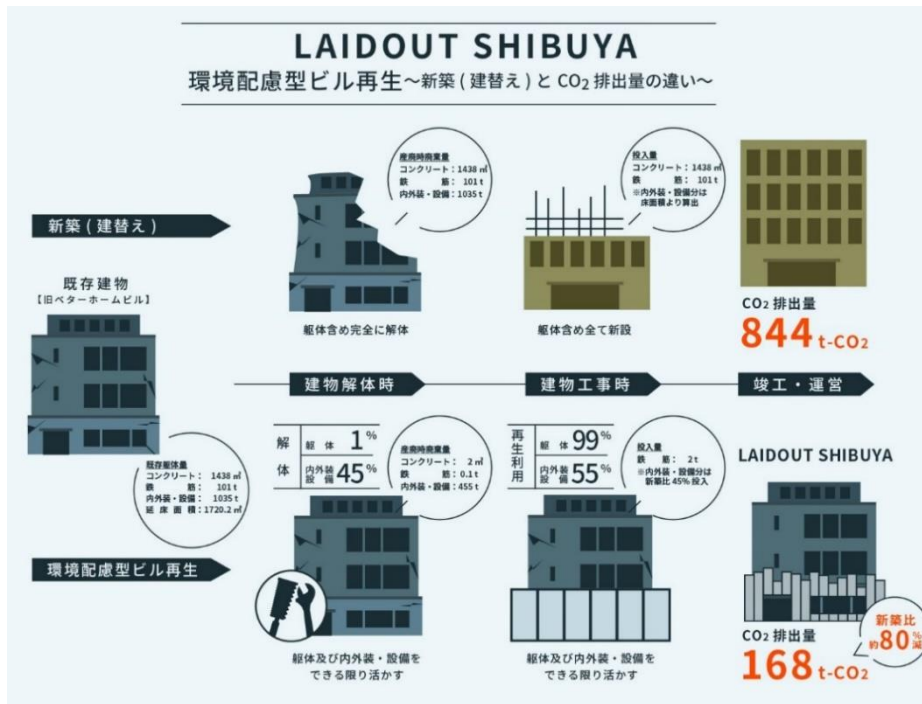


▲外観 Before／After

### ① 既存躯体を活かしたリノベーションで廃棄物や資材を大幅に削減

リアルゲイトのリノベーションは建替新築に比べ、投入資材や建設時の燃料を抑制できるうえ、運営する多くの施設がテナントの内装工事に汎用性のある躯体現しのため、原状回復などの解体工事や入居工事時に排出される廃棄物を大幅に削減できます。

LAIDOUT SHIBUYA を対象に、既存躯体を可能な限り活用したリノベーションによる CO<sub>2</sub>排出量の削減効果を算出した結果、既存建物を同規模の新築に建替えた場合と比較して約 80%の CO<sub>2</sub>排出量を削減できるという検証結果となりました。（※1 当社調べ）



	CO <sub>2</sub> 排出量 (単位: t-CO <sub>2</sub> )		合計
	建物解体時	建物工事時	
新築 (建替え)	110	734	844
環境配慮型ビル再生	50	118	168

新築比約80%減  
 新築時に比べ排出量 **▲676 t-CO<sub>2</sub>**

▲LAIDOUT SHIBUYA 新築（建替え）と環境配慮型ビル再生のCO<sub>2</sub>排出量比較

## ② 経年変化が味になる建材を活かした設計デザイン

工事の仮囲いとして利用されている鋼板や LGS（軽量鉄骨下地）などの建材を施設の内外装に多用。年月の経過に伴い表情が味わい深くなる素材をそのまま利用し経年変化を楽しめるよう、ラフで未完成感のある外観を演出しています。

また、外観に利用した鋼板の高さに変化をもたらすことで、坂道の上に立っている外観の印象バランスを整え、入居テナントが時代の変化に対応し、「出る杭」になることを表現しました。

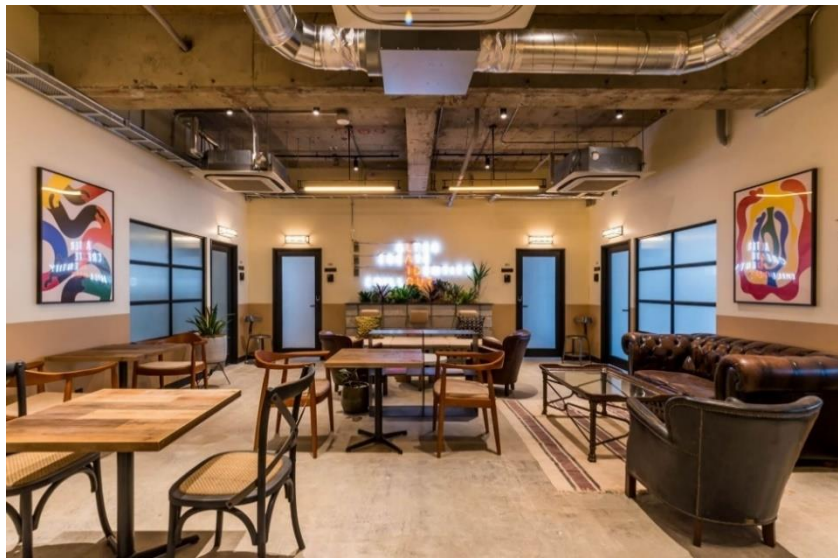


▲LAIDOUT SHIBUYA 外観

### ③ 建替えに伴い終了した施設の建材や家具等を再利用

表参道のシェアオフィス PORTAL POINT AOYAMA（※2020年9月建替えに伴い運営終了）の施設内にて使用していた机や椅子、ソファなどの家具に加えて、ドア、サッシ、照明までを再利用しました。リアルゲイトの運営施設内で繰り返し使用できるように、経年変化を楽しみながら長く使用できる自然素材の家具や素材を中心に導入しています。

#### 【COMMUNICATION LOUNGE】



▲LAIDOUT SHIBUYA コミュニケーションラウンジ



▲PORTAL POINT AOYAMA にて使用していた椅子、テーブル、照明、ソファ、サッシ、建具を再利用

### 【SHARE SALON・THE MUSIC BAR】

旧代々木 VILLAGE のアイコンとして展開していた「THE MUSIC BAR」の世界観をそのままに、空間の中心に位置するバーカウンターやレンガタイルの内装、アンティーク調の家具やインテリアを再利用し、移転前と変わらない空間を実現しました。

日中（10時～18時まで）は LAIDOUT SHIBUYA の入居者専用ラウンジ（SHARE SALON）としてご利用いただけます。



▲入居者専用の SHARE SALON in MUSIC BAR

#### ④ 脱炭素社会（カーボンニュートラル）の実現に向けてクリーン電力へ切り替え

脱炭素社会の実現を目指す取り組みの一つとして、2020年より「LAIDOUT SHIBUYA」を含めた運営・管理施設の電力をクリーン電力へ順次切り替え、再生可能エネルギーの普及と脱炭素社会の実現を目指します。

#### <LAIDOUT SHIBUYA 物件概要>

所在地：東京都渋谷区渋谷1丁目15-12

貸主：株式会社リアルゲイト

用途：事務所・店舗

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階地上6階建

延床面積：1,790.13 m<sup>2</sup>（541.51 坪）

区画面積：最小面積 11.73 m<sup>2</sup>～最大面積 192.08 m<sup>2</sup>

竣工年月：1977年12月

リノベーション竣工年月：2021年3月

公式 WEB サイト：<https://laidout.jp/>

（※1）当調査にあたって、前提は以下の通りとなっています。

- ・躯体及び内外装・設備投入量となる既存躯体および仕上げ重量は、当社一級建築士事務所により、図面から算出しました。
- ・建物解体時、産業廃棄物処理に伴う CO<sub>2</sub>排出量は各温室効果ガスの合算であり、環境省の提供する排出係数およびの地球温暖化係数

を用いて算出しました。また、建物解体時の CO<sub>2</sub>排出量は、産業廃棄物管理票を基にした解体資材の処理による数値です。

・建物工事時、躯体に係る CO<sub>2</sub>排出原単位として、国土交通省住宅局（2008）によって LCA 指針のデータに基づいて算出された建材の CO<sub>2</sub>排出原単位を用いました。また、躯体に係る投入量については、建物解体時の実績値に基づき算出しました。

・建物工事時、内外装・設備に係る投入時 CO<sub>2</sub>排出原単位として、伊香賀・外岡（2000）を参考に、延床面積あたりの CO<sub>2</sub>排出量の数値を用いました。その際、床材等、一部については軽微なものとして考慮していません。また、内外装・設備に係る投入量については、建物解体時の実績値に基づき、解体分のみ投入したと仮定し、環境配慮型ビル再生は新築比 45%として算出しました。

・運搬・施工に関する CO<sub>2</sub>排出量については、既存の躯体や内装を可能な限り活用するという、環境配慮型ビル再生の CO<sub>2</sub>削減効果に着目していることから考慮していません。

（※2）good energy（グッドエネルギー）：省エネルギー機器の導入や森林経営などの取組による CO<sub>2</sub>などの温室効果ガスの排出削減量や吸収量を「Jクレジット」として国が認証する制度の環境価値を適用し、実質 CO<sub>2</sub>フリーにしたクリーン電力

## ■ SDGs 達成に向けたリアルゲイトの取り組みについて

リアルゲイトでは、SDGs が目指す持続可能な社会の実現に向け、事業活動を通じて様々な課題解決につながる活動を行っています。SDGs への取り組み内容は、コーポレートサイト「SDGs への取り組み」内で紹介しています。

コーポレートサイト：<https://realgate.jp/news/sdgs/>

## ■ フレキシブルワークプレイス事業について

リアルゲイトは、一級建築士事務所としての建物再生ノウハウとこれまでのオフィス運営実績に基づき、不動産の企画提案から設計、施工監理、リーシング、運営管理に至るまで、一気通貫のサービスが強みです。主に老朽化によって競争力が低下した築古ビルや遊休不動産を対象に、その建物やエリア特性を活かしたプランニング、耐震補強や増築、用途変更などの設計・建築分野でのバリューアップを行ったのち、収益性の高いワークプレイスへ再生します。オフィスビルだけでなく、ホテル・レジデンス・商業施設・飲食ビルなど様々な建物の特性を活かしながら、コワーキング型・個室型・フロア型・SOHO 型など多様なワークプレイスを組み合わせ、自由なワークスタイルを実現します。

プロジェクト事例：<https://realgate.jp/business/>

### THE WORKS

目黒区青葉台  
築45年

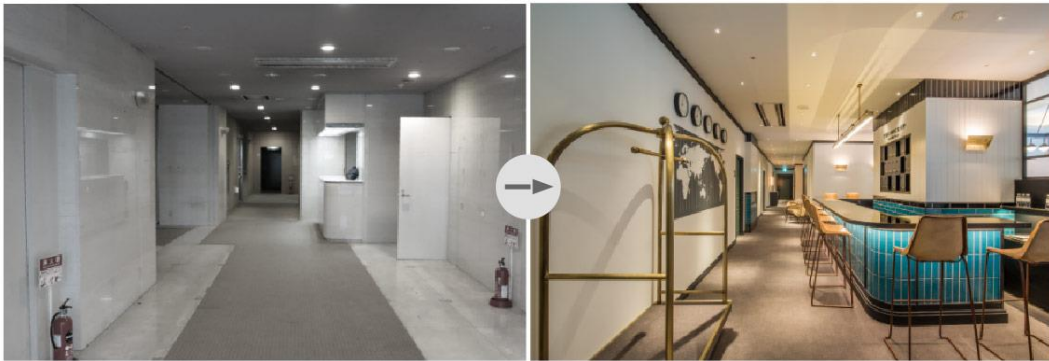
Before アパレル企業一棟事務所・倉庫  
After カフェ・スモールオフィス



THE MOCK-UP BY PORTAL POINT

千代田区麹町  
第30年

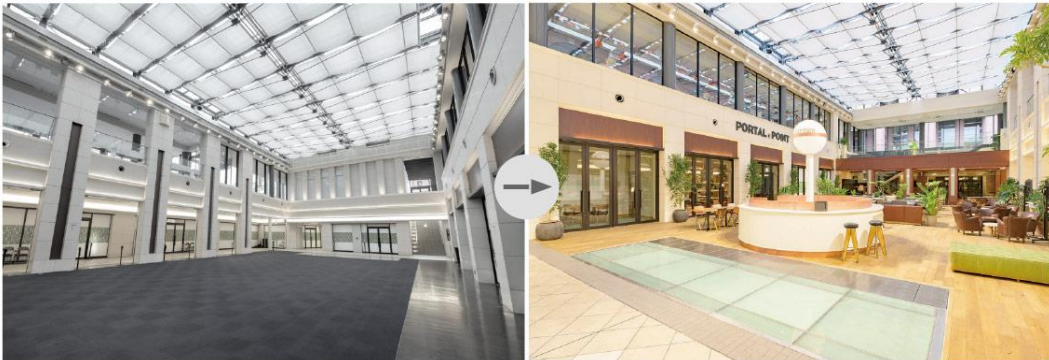
Before ホテル  
↳ After スモールオフィス



PORTAL POINT -Ebisu-

渋谷区 (恵比寿ガーデンプレイス内)  
第17年

Before 商業施設  
↳ After カフェ・スモールオフィス  
コワーキングスペース



## <株式会社リアルゲイトについて>

# REALGATE

都心部において、60棟を超えるクリエイティブオフィス・オーダーメイドオフィスの企画から運営管理までを行い、フレキシブルなワークプレイスづくりを行っています。また、一級建築士事務所としての建物再生ノウハウとこれまでのオフィス運営実績に基づき、新築・築古ビル問わず、企画から設計、施工監理、リーシング、その後の運営管理までを一気通貫で手掛けることにより、ビルオーナーやテナント両者の最新ニーズを把握し、特有のソリューションを提供します。

### 【会社概要】

社名：株式会社リアルゲイト

設立：2009年8月24日

代表者：代表取締役 岩本 裕

所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷 3-55-18

登録番号：宅地建物取引業 東京都知事 (3) 90947 号

建設業許可 東京都知事許可 (特-1) 第151421号

一級建築士事務所 東京都知事第62066号

公式 HP：<https://realgate.jp/>

賃貸オフィス検索サイト：<https://ordermade-tokyo.jp/>

**【本件に関するお問い合わせ先】**

**■物件に関するお問い合わせ**

株式会社リアルゲイト

TEL：03-6804-3944 ／ E-mail：[info@realgate.jp](mailto:info@realgate.jp)

**■報道関係者からのお問い合わせ（取材やインタビューなど）**

株式会社リアルゲイト 広報：飯塚・吉住

TEL：03-6804-3944 ／ E-mail：[pr@realgate.jp](mailto:pr@realgate.jp)