

2023年9月26日
中央日本土地建物グループ株式会社

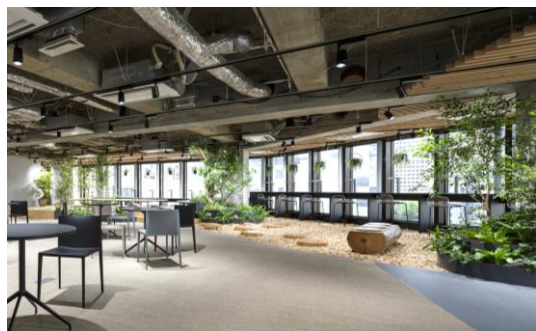
ワークプレイスの R&D 拠点と セットアップオフィスを東京・虎ノ門に開設 多様化するニーズに応える新しいオフィスの付加価値創造に挑戦

中央日本土地建物グループ株式会社は、子会社の中央日本土地建物株式会社（千代田区霞が関一丁目 代表取締役社長 三宅潔）が、東京都港区に保有する自社ビルの一部フロアを改装し、今後のオフィスの在り方をハード・ソフト面から研究するための R&D 拠点「NAKANIWA（ナカニワ）」（9 階）と、新コンセプトの「セットアップオフィス」（8 階）を、それぞれ本年 10 月に開設することをお知らせします。

両施設での検証・運営を通じて得られた知見・ノウハウを当社グループが新規開発プロジェクトに導入するとともに、保有するビルに入居されている企業さまにご提案し、多様化するニーズに応える新しいオフィスの付加価値の創造に挑戦します。

■施設概要

	NAKANIWA	セットアップオフィス
場所・規模	虎ノ門セントラルビル 9F (352m ²)	同左 8F (352m ²)
利用対象	自社利用 (R&D 拠点)	テナント企業さま
目的・特徴	「ワークスペース」「人」「環境」の3つの軸で、オフィスの新たな付加価値を開発・検証	「コミュニケーションの活性化」を重視した多彩なソフトコンテンツ・サービスを提供するセットアップオフィス



NAKANIWA (9F)



セットアップオフィス (8F)



1. 取り組み経緯

近年、「働き方」の多様化が進展するとともに、コロナ禍によって在宅勤務を定着・制度化する企業も増え、「オフィスに求められる価値」が変化しています。ニッセイ基礎研究所らの調査(*1)によると、コロナ第8波の感染拡大が終息した2023年1月以降、国内主要都市の出勤率は上昇しているものの、観光地等と比べると回復のスピードは緩やかであるとの結果を発表しています。また、ザイマックス不動産総合研究所の調査では、コロナ禍以降も多くの企業がテレワークを継続する意向で、オフィス在籍人数に対する座席数の割合を減らす動きがあることが分かりました(*2)。これらの調査結果からも、今後のオフィスの在り方、出勤することの意義が問われています。

これまで当社グループでは、シェアオフィス「SENQ」、中規模オフィス「REVZO」など新しいコンセプトのワークプレイスを企画・開発してきましたが、近年の多様化するオフィスニーズに対応し、「働き方を提案する企業への転換」をキーワードに、オフィスの在り方や提供価値に関する検討を進めてきました。当社グループの保有ビルに入居されているテナント企業さま約1,100社に実施したアンケートなども踏まえて議論を進めた結果、これからのオフィスにはワークプレイスとしての「機能性や効率性、コミュニケーションの取りやすさ」などに加え、「人」「環境」が重要な「軸」になるとの結論に至りました。立地や機能性に加え、コミュニケーションが誘発され、人（ワーカー）に優しく、環境（サステナビリティ）への貢献度が高いオフィスこそが、テナント企業さまやワーカーにとっての「オフィスの価値の最大化」に繋がると考えています。

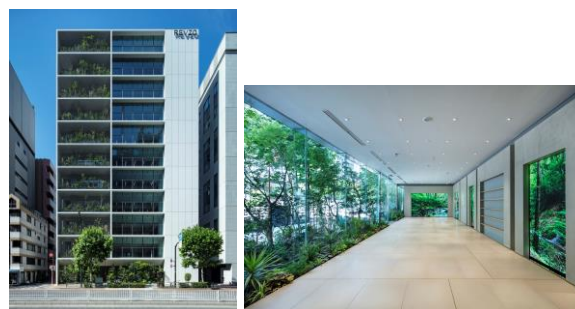
現在、当社グループでは、前述の「SENQ」「REVZO」に加え、再開発事業（「虎ノ門一丁目東地区」「内幸町一丁目街区南地区」）、国際的なビジネス交流拠点のトライアル施設「官民共創HUB」など、ハード・ソフト両面からさまざまな取り組みを推進しています。これらと有機的な連携・活用を図るため、虎ノ門エリアでの本プロジェクトの開設・運用を決定しました。

*1：ニッセイ基礎研究所「コロナ禍におけるオフィス出勤動向」2023.5.25

*2：ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査 2022秋①需要動向編」2022.12.15



シェアオフィス「SENQ」



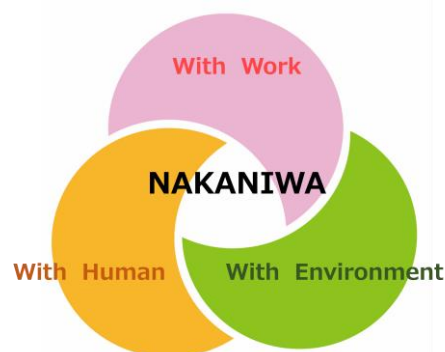
中規模オフィス「REVZO」

2. 3つの軸でオフィスの新たな付加価値を開発・検証する R&D 拠点「NAKANIWA」

(1) 目的・コンセプト

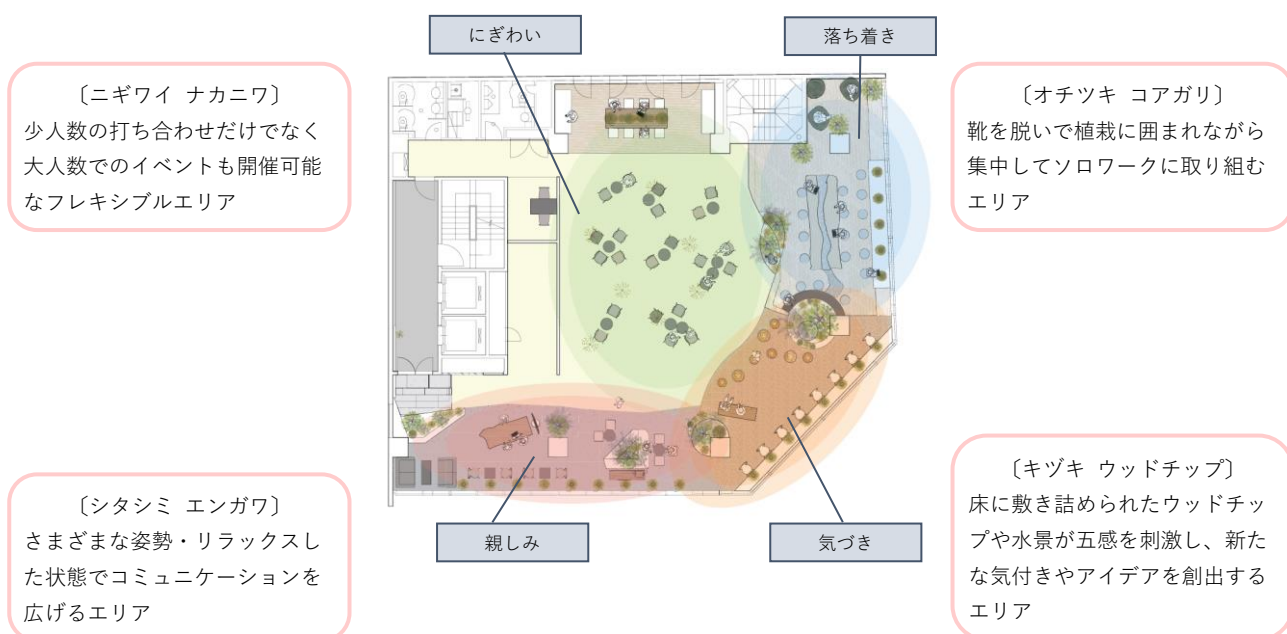
「ワークスペース」「人」「環境」の3つの軸で、オフィス空間の在り方をハード・ソフト（提供サービス等）の両面から研究・開発・検証等を行う R&D 拠点です。施設名称の「NAKANIWA」は、『はたらく場に”中庭”の心地よさを～居心地の良い空間の「ナカ」に生まれる「ワ」（和やかさ、人の輪、自然環境との循環）の創出～』という、本取り組みのベースとなる思想を表現したものです。

3つの軸を体現する施設コンセプト「With Work」「With Human」「With Environment」により、ワーカー（人）のエンゲージメントやサステナビリティ（環境）への貢献に加え、コミュニケーションを促し、パフォーマンスを最大化する空間・機能・サービスを研究・開発・検証します。



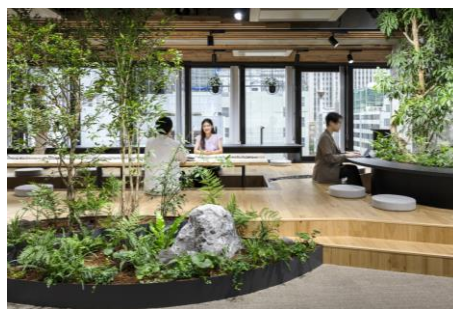
(2) 施設構成および特徴

施設内を、ワークシーンに沿って「にぎわい」「親しみ」「気づき」「落ち着き」をテーマとする4つのエリアに区分し、自然とのつながりを重視するバイオフィリックデザイン(*3)を採用しました。ワーカーの働き方や気分に合わせて多様なスペースを用意することで、フランクなコミュニケーションを促進し、効率性やイノベーションを促進するオフィスの在り方を検証します。また、自社保有林の間伐材を使用した居心地の良い空間設計と、ウェルビーイングを向上させるソフトコンテンツも導入します。





ニギワイ ナカニワ



オチツキ コアガリ



シタシミ エンガワ



キヅキ ウッドチップ

(3) 実証実験等の内容

施設コンセプト（3つの軸）に沿った空間・機能・ソフトコンテンツ等をグループの社員向けに提供し、パフォーマンスを最大化するオフィスの在り方を検証します。このほか、位置情報などテクノロジーを活用して、サービスやコンテンツの効果検証を実施します。

また、これらを通じて得られた検証結果は、オフィスの機能・サービスのブラッシュアップに活用するとともに、人的資本経営、サステナビリティ経営の促進という観点でも「NAKANIWA」を積極的に活用していきます。

コンセプト（3つの軸）	研究・開発のテーマ（導入する機能・コンテンツの一例）	
With Work	バイオフィリックデザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・4つのエリアによる多様なワークスペース ・「五感」を刺激する空間設計
With Human	ウェルビーイングコンテンツ	<ul style="list-style-type: none"> ・健康食の提供や健康増進プログラムの実施 ・人材育成・自己成長の機会提供 ・近隣エリアも含めた交流スペースとしての活用
With Environment	環境貢献 保有林活用	<ul style="list-style-type: none"> ・CASBEE ウェルネスオフィス/WELL 認証水準の運用検証 ・自社保有林の保全・整備と間伐材・廃材利用による循環 ・防災、フードロス、ごみ削減・資源利活用など SDGs への取り組み推進

*3：“人は本能的に自然とつながることで、幸福度や健康的な循環が得られる”というバイオフィリアの思想のもと、自然要素を取り入れて生活を豊かにし、人間らしい循環を促す環境デザイン

3. コミュニケーションの活性化を促進する「セットアップオフィス」

(1) 目的・コンセプト

入居後、速やかにオフィスを利用するための設備・家具などの基本的な機能に加え、さまざまなソフトコンテンツ・サービスを提供するセットアップオフィスです。多彩なコミュニケーションを生み出すことを表す「カラフルコミュニケーション」をコンセプトに、17のエLEMENT（空間・ツール）の提供を通じて、企業・ワーカーのパフォーマンスの最大化を目指します。

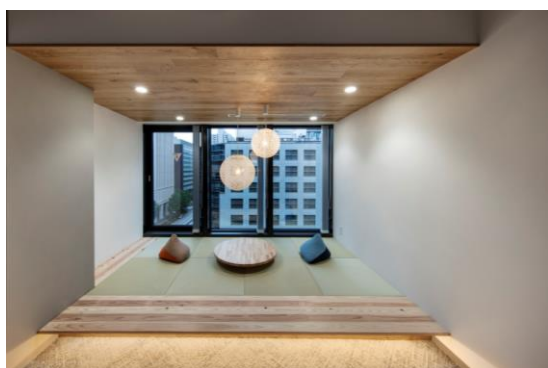
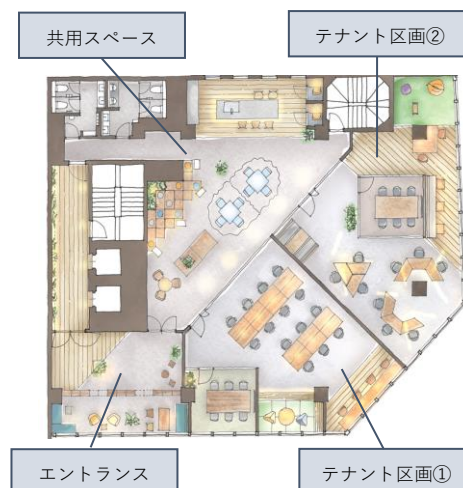
(2) 施設構成および特徴

テナント専用区画として、セットアップオフィスのニーズが高い約30坪の2区画を設け、可変性が高い家具・什器と、さまざまな利用シーンを想定したワークスペースを設けます。フロアの約1/2のスペースを占める共用ラウンジを設け、「ELEMENT」の提供とあわせて多彩なコミュニケーションを促します。

(3) コミュニケーション促進のための17のエLEMENT

即入居可能・即解約可能・入退去費用抑制という一般的なセットアップオフィス機能だけでなく、ワーカー同士のコミュニケーションを促進する17のエLEMENTを提供します。入居される企業さまのご意見も踏まえながら、ブラッシュアップしていきます。

人工芝とクッションを配したコーナーや、自由に配置を変えることのできるデスクなど、出社する人数に応じてフレキシブルに働くことができる仕様としています。共用スペース内のラウンジでは、テーブルと椅子だけでなく木製の階段状スペースやベンチなどを設けるとともに、コーヒーカウンターやキッチンスペースを設けました。



エレメント 11：靴を脱いでリラックス
畳の小上がり（テナント区画①）



エレメント 12：話題の提供
エントランス

4. 今後の展開

「NAKANIWA」の研究・実証の結果および「セットアップオフィス」のテナント企業さまからのご意見・ご感想などに基づき、それぞれのサービス、ソフトコンテンツを継続的にブラッシュアップしていくとともに、各施設の運営を通じて得られた知見・ノウハウを当社グループの新規の開発プロジェクトや、稼働中のビルに入居されているテナント企業さまへのご提案、CRE（Corporate Real Estate：企業不動産）戦略におけるソリューションメニューとして、お客さまへご提案していきます。

また、保有林(*4)の活用による検証結果や自然素材を利用した空間設計は、今後のオフィスビル開発における木造化や木質化への取り組み、環境意識の醸成に向けたコンテンツの提供、イベントの開催など、当社グループが進めるサステナビリティの取り組みの深度化につなげていく予定です。

「人」「環境」を重視し、オフィス空間の新たな付加価値を開発・検証する一連の取り組みは、あらゆるステークホルダーの皆さまや社会との「共創」によって、「人」と「社会」の未来のために取り組む当社グループの企業理念の思想を体現するものです。これからも不動産を通じて、安心を提供し、感動を生み出してまいります。

*4：当社グループは、神奈川県平塚市の吉沢（きさわ）地区と、山梨県南都留郡山中湖村に保有林を所有しています。
NAKANIWA では、保有林の間伐材を建材・家具として利用しています。



神奈川県平塚市の保有林

◆施設概要

所 在	東京都港区西新橋一丁目 7-1 虎ノ門セントラルビル セットアップオフィス：8階 NAKANIWA：9階
交 通	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅 徒歩1分、都営三田線「内幸町」駅 徒歩4分 東京メトロ千代田線・日比谷線・丸ノ内線「霞ヶ関」駅 徒歩4分
開 業 日	2023年10月2日（予定）

中央日本土地建物グループ株式会社 経営企画部広報室 （鈴木・平山）
Tel.03-3501-6906 Fax.03-3506-8940