

島津山 PREX

HalfSetup 3-8F

VR Office >>





立地環境

近代的なオフィスエリアとして開発を続けてきた五反田～大崎エリア。



PREXについて

目指したのは、チームを強くするワークプレイス。

2駅5路線利用可能。
交通利便性に優れたアクセス網。

-  山手線
-  都営浅草線
-  東急池上線

「五反田」駅 徒歩6分

-  山手線
 -  埼京線
- 東京臨海鉄道りんかい線

「大崎」駅 徒歩8分

◎羽田空港・成田空港へもスムーズにアクセス可能。



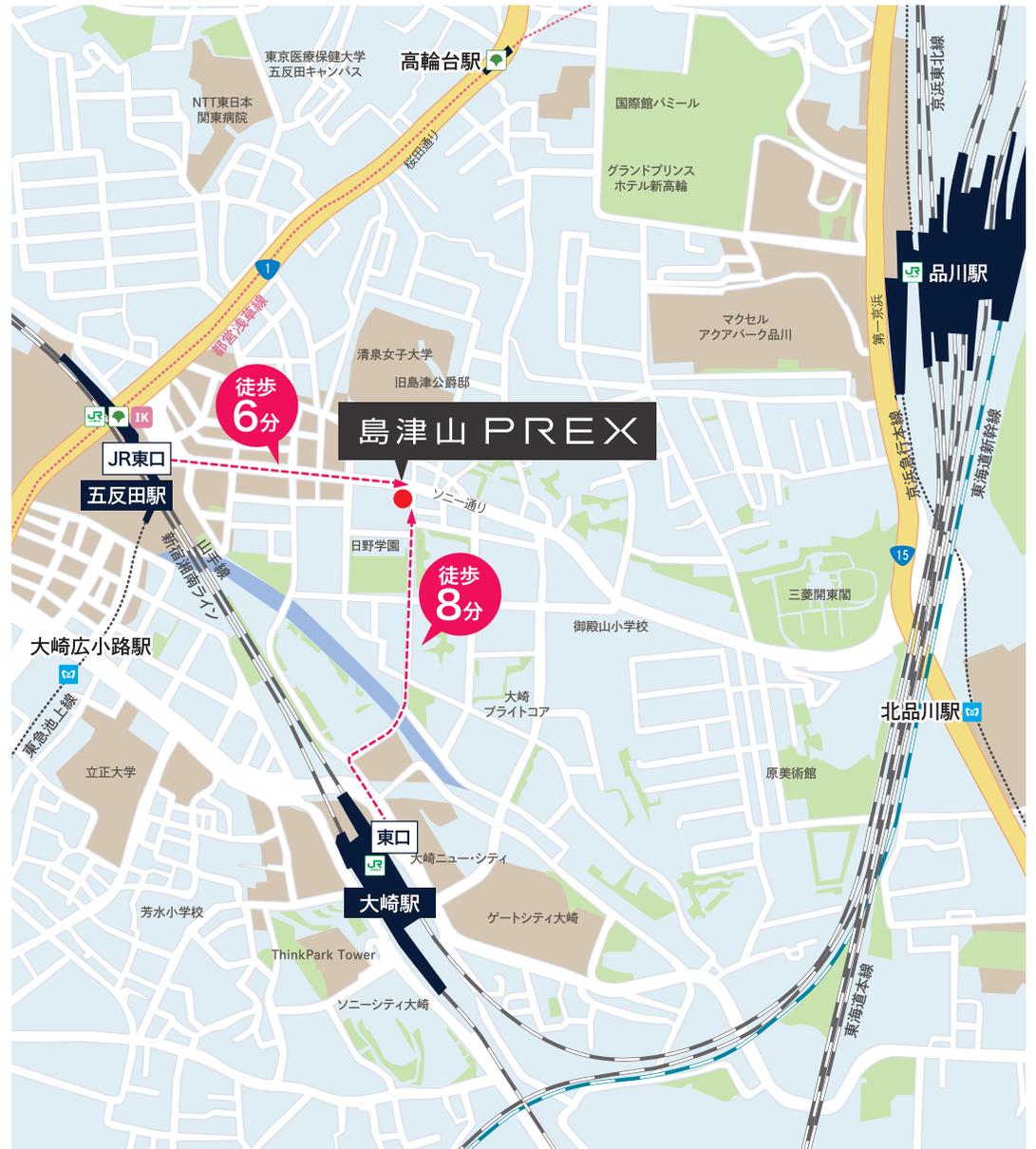
 羽田空港 (羽田空港国際ターミナル)

JR山手線
「大崎」駅より16分
JR山手線「品川」駅乗換～京急本線快特ご利用



 成田空港 (成田空港第1ターミナル)

JR山手線
「大崎」駅より67分
JR山手線「日暮里」駅乗換～京成特急スカイライナーご利用



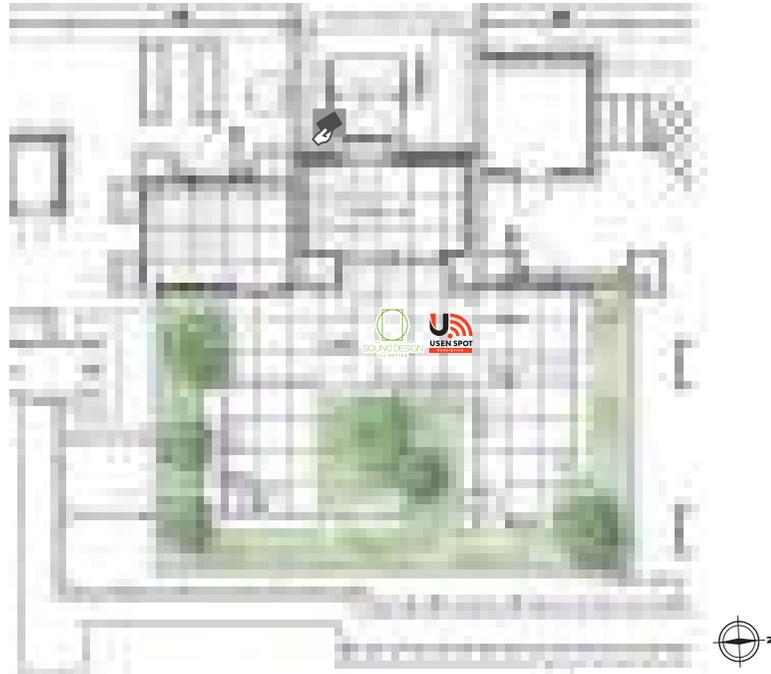
※徒歩分は駅出口から分速80mで換算しています。
※各交通機関の所要時間は日中平常時のもので時間帯により異なります。また徒歩分・乗換・待ち時間は含まません。

「ワークプレイス」としての屋上庭園

専有部のキッチンでコーヒーを入れて屋上へ。

メールチェック、早めに来た同僚とそのまま屋上で打ち合わせ。

PREXでは屋上もワークプレイスです。



・・・BGM



・・・Free Wi-fi



・・・非接触カードリーダー



- リフレッシュだけでなく、スタンディングワークができるカウンターを設置
- 下部を刈り込んだ高木の植栽で、視線の抜けを確保しつつ日陰を取れる植栽計画
- ベンチ・カウンターを利用者が向き合わず、適切な距離感を確保できるように配置
- パーティーシンクを設置し、少人数の集まりも可能



屋上(2021年2月撮影)



屋上(2021年5月撮影)

屋上庭園

多様なインタラクションが生まれるルーフトップワークプレイス

04

外観デザインに馴染む、豊かな緑と配した迎賓空間。

デザインコンセプトは「オフィスとしての新しい上質」。

温かな迎賓空間、心地よい自然環境、街との調和性をもった建築を目指します。アースカラーを主としたシンプルな色使いをベースに、レンガなど温もりのある素材で存在感を極めます。



Image Photo

ランチタイム日替わりでやってくるフードトラック。
他社とのコミュニケーションも生まれるエントランス空間です。



敷地配置図

自然を取り込んだ緑豊かなオフィス



効率よくレイアウトできるオフィススペース

共用部空間を極力省き、効率よくレイアウトできる無駄のないオフィス空間を実現しました。また、リフレッシュスペースとして機能するIHコンロ付パントリーを設置しています。

天井高 : 事務室内 2,700mm/天井スケルトン範囲内 3,785mm

OAフロア : 100mm

スラブ床荷重 : 500kg/m²

OA床荷重 : 500kg/m²

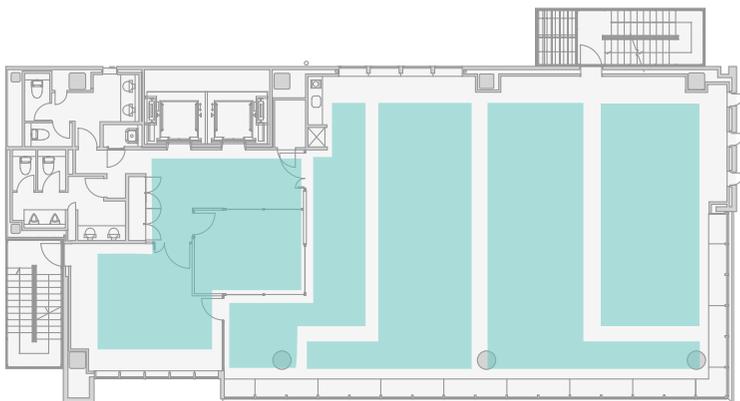
照明 : LED照明

空調 : ビル用マルチ型室内機+外気処理空調機

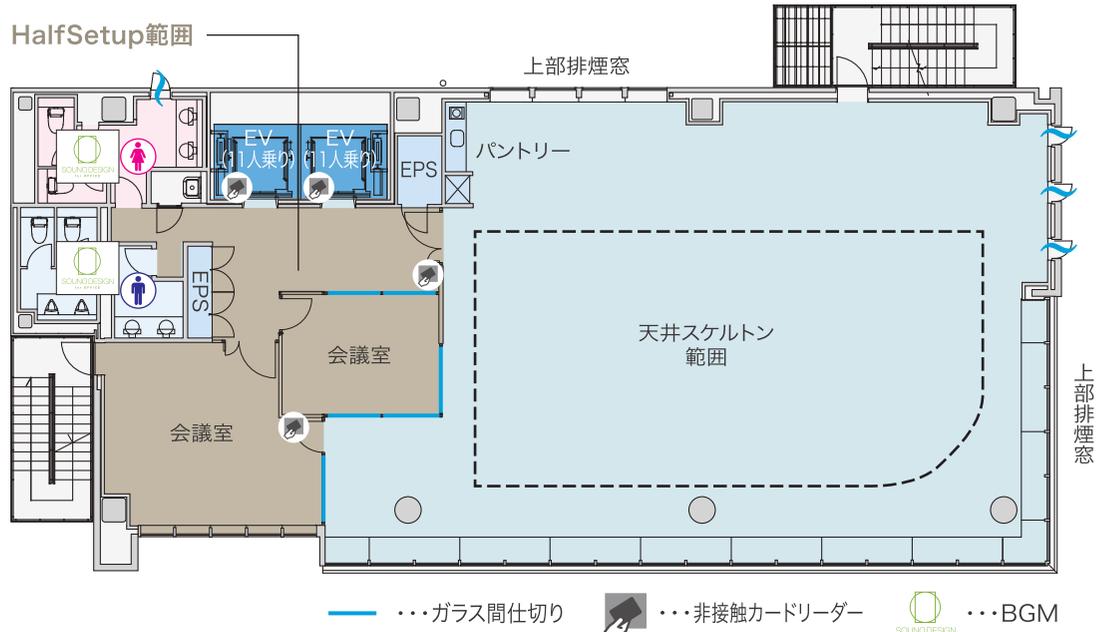
排煙方式 : 自然排煙

(厚生労働省推奨)

- ビル管理法の考え方に基づく必要換気量(一人あたり毎時30m³)を確保
- 1フロア5ゾーンの個別温度調整可能な空調システム



※下記仕様に従い告示適用により排煙設備不要とできます。
告示1436号第4号ニ(三):100㎡以内毎に準耐火構造の床、壁又は防火設備で区画し、壁及び天井の室内に面する仕上げを準不燃材料とする。



3-8F 賃貸面積 **313.59㎡ (94.86坪)**
※賃貸面積にはトイレ・PS・EPS面積を含む



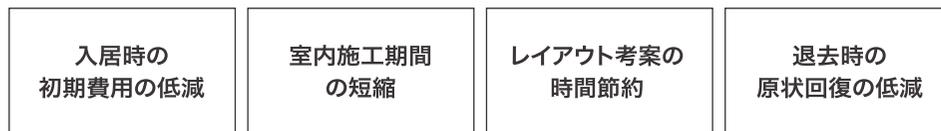
約4mのスケルトン天井(2021年2月撮影)

時間とコストを節約できる”HalfSetup賃貸方式”

“HalfSetup賃貸方式”は、貸室内に受付・会議室2室を造作し、入居時の内装工事と退去時の原状回復工事が原則不要となります。また、内装コストの圧縮と施工期間を短縮した上、執務エリアは床材を自由に選択でき、フレキシブルなオフィスレイアウトでご利用いただける賃貸方式です。

執務エリアには、築古ビルでは実現不可能な約4mのスケルトン天井高を確保。昨今のトレンドに合わせた仕様で、ハイグレードなデザインオフィスが実現できます。

HalfSetupのメリット

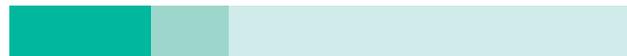


■2年間の入居に要する総コスト比較(独自算出)

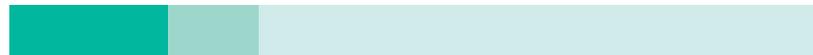
島津山PREX



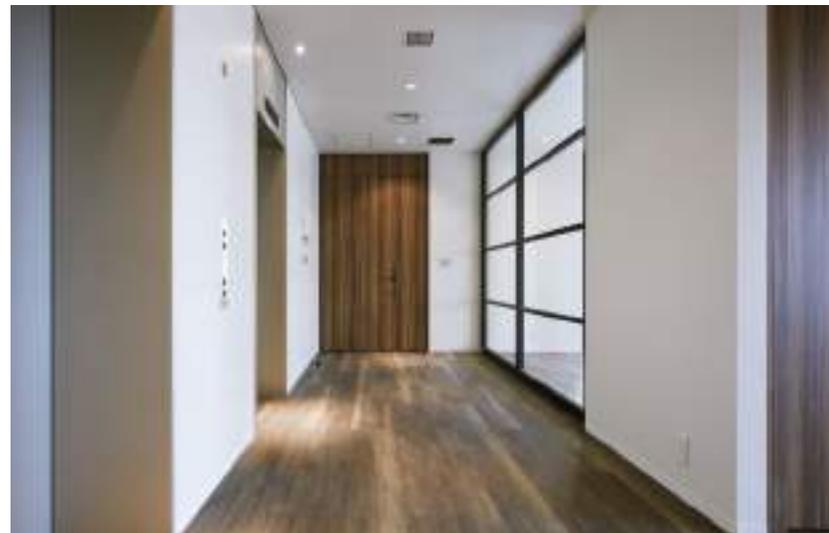
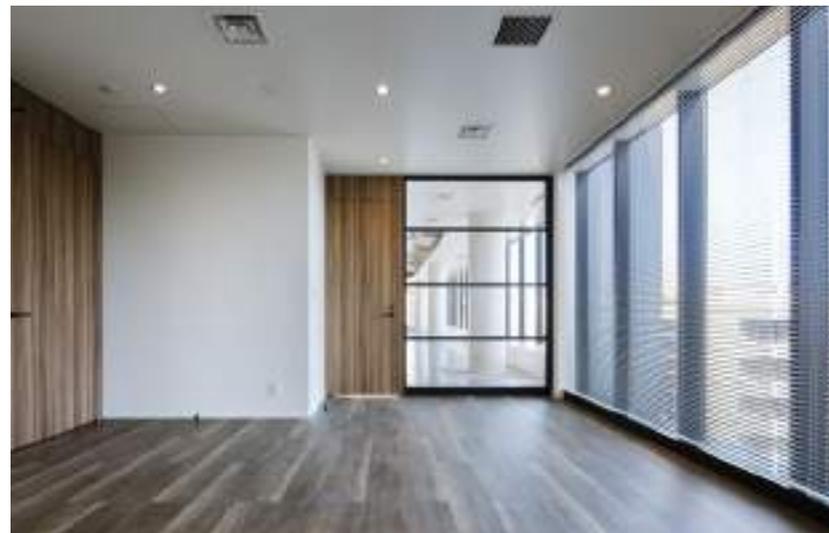
①Bクラスビル 例)築年数20~30年のオフィスビル(賃料単価はPREXの約2/3)



②Aクラスビル 例)高層オフィスビル(賃料単価はPREXと同等)



- 入居コスト(入居工事費+工事中賃料)
- 退去コスト(原状回復工事費+工事中賃料)
- 賃料 (2年間の総額)



(2021年2月撮影)

HalfSetupについて

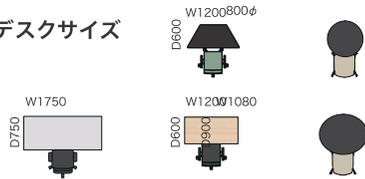
入退去のハードルを下げるHalf Set Up

07

PLAN A

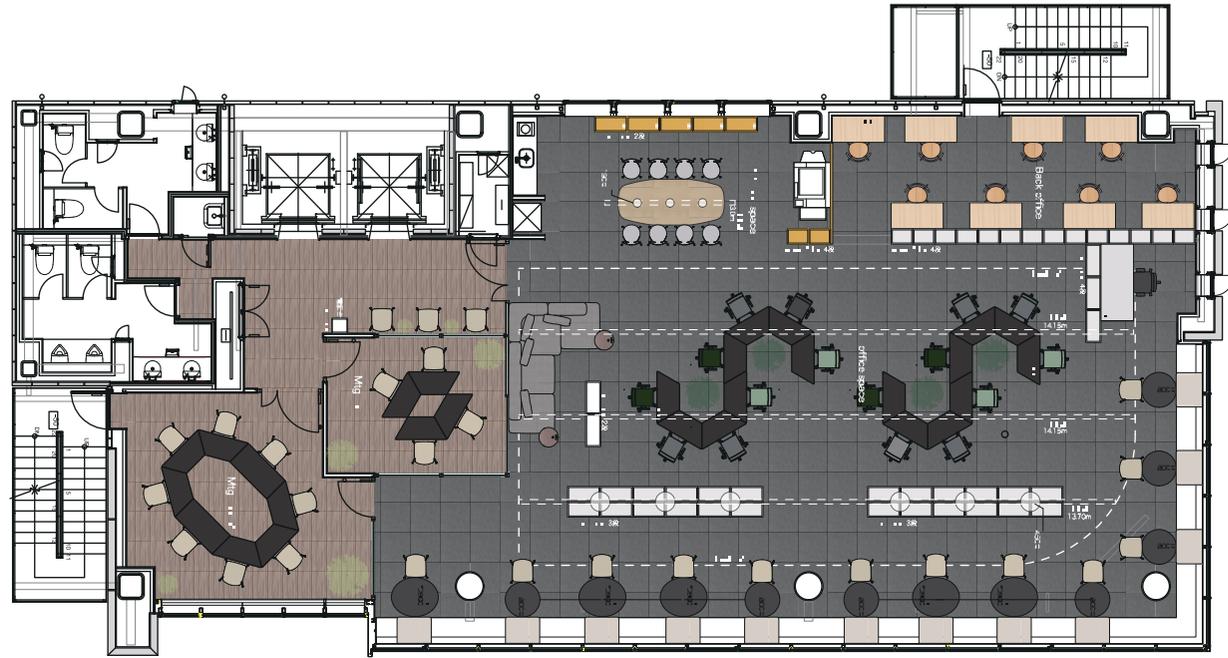
デスク数 <HalfSetup範囲>
37台 会議室:2室(8席・4席)

デスクサイズ



VRオフィス

360°パノラマ画像による
 モデルオフィスをWeb上で
 公開しています



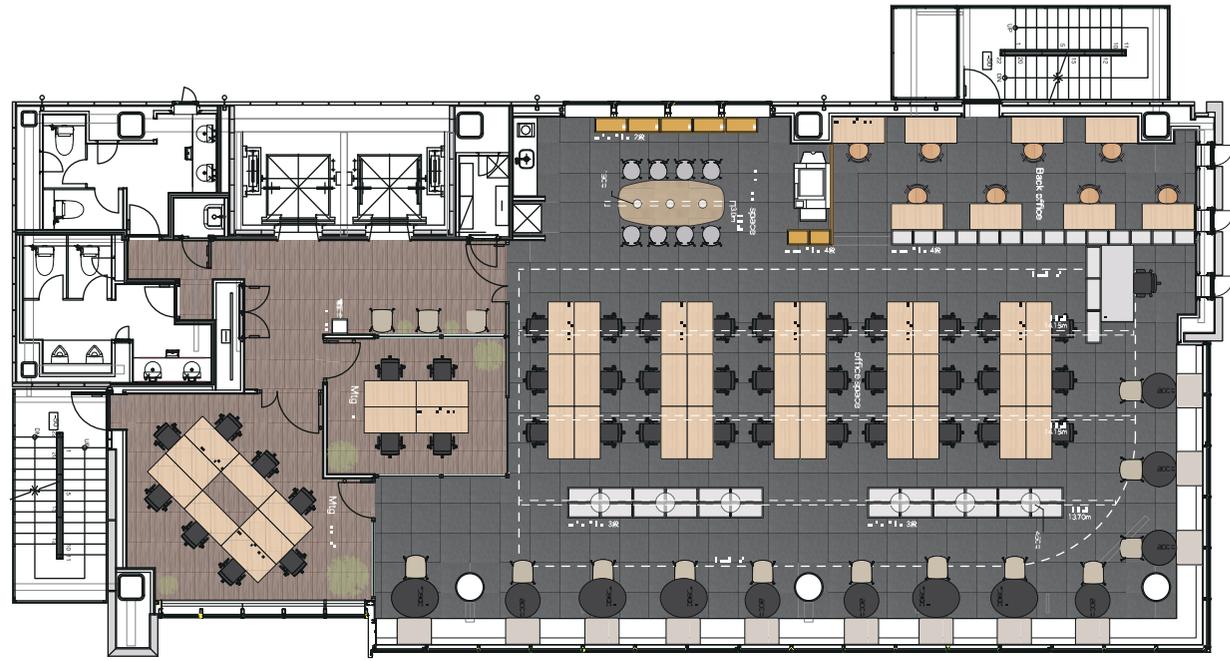
レイアウトプラン

執務エリアに37台のデスクを配置したプラン

PLAN B

デスク数 <HalfSetup範囲>
51台 会議室:2室(8席・4席)

デスクサイズ



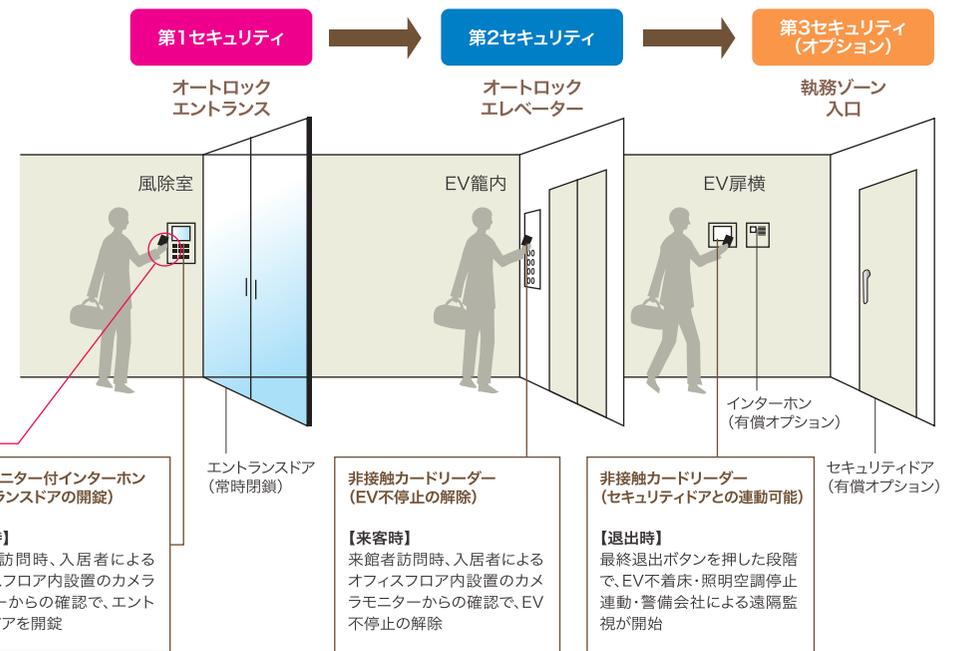
レイアウトプラン

執務エリアに51台のデスクを配置したプラン

トリプルセキュリティ^(※)による入退室管理が実現可能。

※・・・執務ゾーン入口の有償オプションを含む

エントランスから執務ゾーン入口まで3段階のセキュリティシステムを導入。非接触型ICカード操作による入退室管理が可能です。また、セントラル警備保障による24時間遠隔監視、不正侵入時やカード盗難時の緊急対応に加え、防犯カメラ、エレベーターの不停止制御装置を設置。さらに、最終退出操作後の空調・照明等の自動停止など、万全のセキュリティでオフィスライフをサポートします。



セントラル警備保障による24時間体制の遠隔監視。

入退室管理システムは、セントラル警備保障による24時間体制の遠隔監視体制が整っています。カード紛失や盗難時など緊急時の対応も可能です。

お手持ちの Suica・PASMO をセキュリティカードに。

入退室扉の開錠に必要なセキュリティカードはご自身のSuica・PASMOをご利用できます。駅からオフィスまでスムーズで確実なセキュリティを実現します。

複数フロアご利用の場合

複数フロアにご入居される場合、屋外階段扉横に非接触カードリーダー(有償オプション)を設置することで、ICカードを用いて、上下階への移動が可能です。

・「Suica」は東日本旅客鉄道株式会社の登録商標です。
 ・Suicaを利用した入退室システムは東日本旅客鉄道株式会社、JR東日本メトロニクス株式会社、セントラル警備保障株式会社の共同開発したシステムです。(特許第3816460号)。
 ・東日本旅客鉄道株式会社の都合により予告なく、Suicaカードが変更される場合があります。
 ・Suica使用許諾済。この許諾は、東日本旅客鉄道株式会社が本商品・サービスの内容・品質を保証するものではありません。
 ・株式会社バスモ商標利用許諾済第1号(セントラル警備保障株許諾)

・PASMOマークTM及びPASMOは株式会社バスモが本商品・サービスの内容・品質を保証するものではありません。
 ・株式会社バスモの都合により予告なくPASMOカードが交換されることがあります。
 ・「PASMO」は株式会社バスモの登録商標です。

Amenity 心地よさを演出するエントランスのアメニティ

オフィスへの訪問者、ワーカーを迎え入れるエントランスホールにはアットアロマのプロデュースによるアロマを採用。温もりのある上質な空間と同様に、エントランスに入ると同時に心地よさを感じていただける演出を心がけています。



Space Production 空間演出として機能するBGM・wi-fi環境

1Fエントランスホール、トイレ、リフレッシュスペースでは「SOUND DESIGN for OFFICE」のBGMを採用。場所毎に音楽を変え、空間演出としても機能します。また、リフレッシュスペースにはWi-fiサービス「USEN SPOT Enterprise」を導入。IT環境を整え、リラックスした空間を提供するなど、ワークスタイルを豊かにする環境づくりを目指しました。



設備・仕様 安心のセキュリティと心地よさを演出する共用部のアメニティ

物件概要

<名称>	島津山PREX
<所在地>	東京都品川区東五反田二丁目 5番9号
<交通>	JR山手線、都営浅草線、東急池上線「五反田」駅徒歩6分 JR山手線・埼京線、東京臨海鉄道りんかい線「大崎」駅徒歩8分
<竣工>	2021年2月末
<構造・規模>	鉄骨造/地上8階建
<敷地面積>	535.05㎡(161.85坪)
<延床面積>	2,615.75㎡(791.26坪)
<駐車台数>	6台（賃貸用4台/機械式、身障者用1台/平面、荷捌き用1台/平面）

<天井高>	事務室内 2,700mm/天井スケルトン範囲内 3,785mm
<スラブ床荷重>	500kg/㎡
<OAフロア>	100mm
<電気容量>	コンセント容量 60VA/㎡ + 増設容量 20VA/㎡(オプション対応)
<空調方式>	ビル用マルチ型室内機+外気処理空調機(2グループ/各フロア)
<照明>	LED照明
<エレベーター>	乗用2台(共に11人乗り)
<光ケーブル>	MDFまで引き込み済
<セキュリティ>	機械警備(24時間入退館可) 1階、EV内、及び各階EV横に非接触型カードリーダー
<受電方式>	高圧受電方式
<共聴設備>	地上波デジタル放送・BS・CS(110°)視聴可

2021年8月 現在

賃貸条件

普通借家契約、当初契約期間2年間、以降2年毎に更新

階数	用途	貸室面積	月額賃料	月額共益費	敷金(賃料6ヶ月分)
8F	事務所	313.59㎡(94.86坪)	3,200千円	200千円	19,200千円
7F	事務所	313.59㎡(94.86坪)	3,100千円	200千円	18,600千円
6F	事務所	313.59㎡(94.86坪)	3,000千円	200千円	18,000千円
5F	事務所	313.59㎡(94.86坪)	2,900千円	200千円	17,400千円
4F	事務所	313.59㎡(94.86坪)	2,800千円	200千円	16,800千円
3F	事務所	313.59㎡(94.86坪)	2,800千円	200千円	16,800千円

駐車場 (4台)	高さ	幅	長さ	重量	条件
	1.55m以下	1.95m以下	5.3m以下	2,300kg以下	45,000円/台

※月額賃料・共益費は消費税別途
 ※賃貸面積にはトイレ・PS・EPS面積を含む

島津山 PREX

<貸主>

 **住友商事株式会社**

住友商事株式会社 ビル事業部
〒100-8601 東京都千代田区大手町二丁目3番2号
大手町プレイス イーストタワー
TEL : 03-6285-5748

<基本計画>

NIKKEN

日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社

<デザイン監修>

NIKKEN

株式会社日建スペースデザイン

<設計・施工>



熊谷組