

# 後樂園 PREX

K O R A K U E N P R E X

*HalfSetup*

---

VR Office >>





立地環境

利便性の高いビジネス街、商業・文教エリアと多様な顔を持つ後樂園・水道橋

# PREX

チームを強くするオフィス



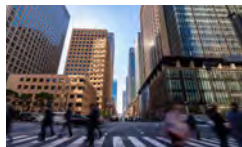
PREXについて

目指したのは、チームを強くするワークプレイス

4駅7路線利用可能。  
ビジネスの可能性が広がる交通アクセス。

|                                 |                |                                                  |                 |
|---------------------------------|----------------|--------------------------------------------------|-----------------|
| 都営三田線<br>「水道橋」駅<br>徒歩1分         | A1出口より<br>徒歩1分 | JR中央・総武線<br>「水道橋」駅<br>徒歩4分                       | 東口より<br>徒歩4分    |
| 東京メトロ丸ノ内線・南北線<br>「後樂園」駅<br>徒歩8分 | 2番出口より<br>徒歩8分 | JR中央・総武線<br>東京メトロ東西線・有楽町線・南北線<br>「飯田橋」駅<br>徒歩13分 | C3出口より<br>徒歩13分 |

◎主要オフィスエリアへダイレクトアクセスが可能



「水道橋」駅より三田線ご利用  
「大手町」まで 直通 2分



「飯田橋」駅より有楽町線ご利用  
「有楽町」まで 直通 9分



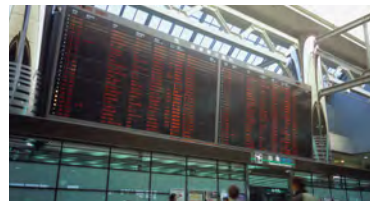
「水道橋」駅より中央・総武線ご利用  
「新宿」まで 直通 14分

◎羽田空港・成田空港へスムーズにアクセス可能。



✈ 羽田空港 (羽田空港第1・第2ターミナル)

都営三田線  
「水道橋」駅より  
所要時間 約45分  
都営三田線急行ご利用/「三田」駅で都営浅草線  
特急羽田空港第1・第2ターミナル行に乗り換え



✈ 成田空港 (成田空港第1ターミナル)

JR中央・総武線  
「水道橋」駅より  
所要時間 約60分  
「秋葉原」駅でJR山手線・京浜東北線に乗り換え  
「日暮里」駅で京成特急スカイライナーに乗り換え



※徒歩分数は駅出口から分速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。

交通アクセス

「水道橋」駅徒歩1分。4駅7路線が利用できる利便性の高いビジネスエリア

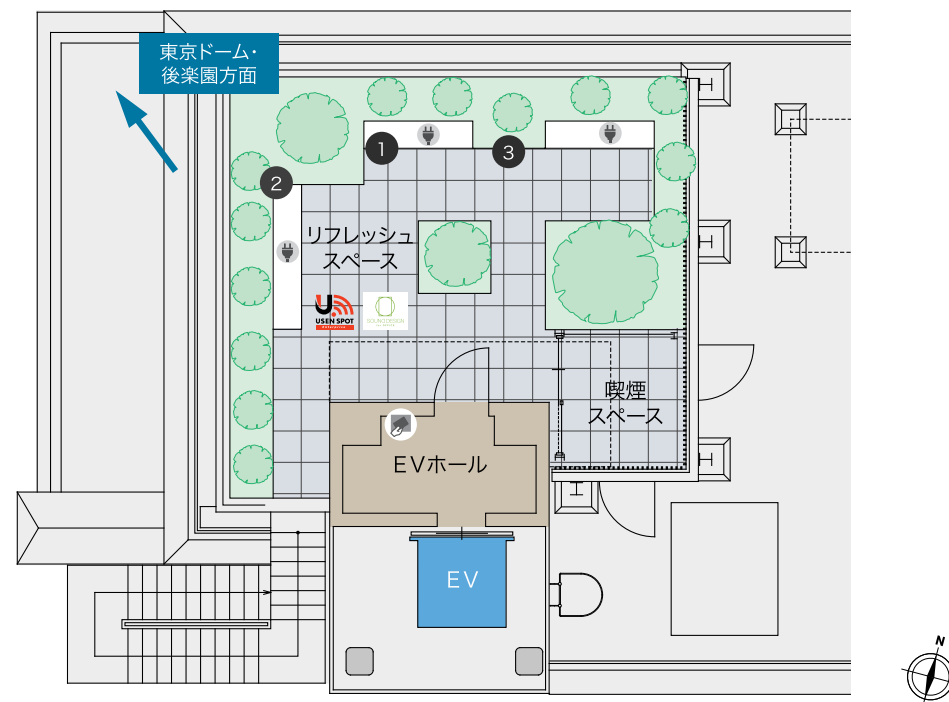
03

## 「ワークプレイス」としての屋上庭園

早めに来た同僚とそのまま屋上で打ち合わせ。

立体的・複合的に場所を使うことで活動的なアクティビティが生まれます。

PREXでは屋上もワークプレイスです。



...Free Wi-fi



...BGM



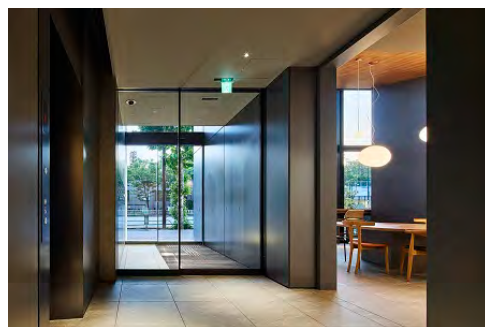
...非接触カードリーダー



...コンセント

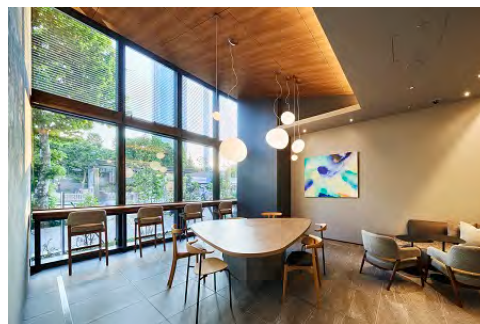
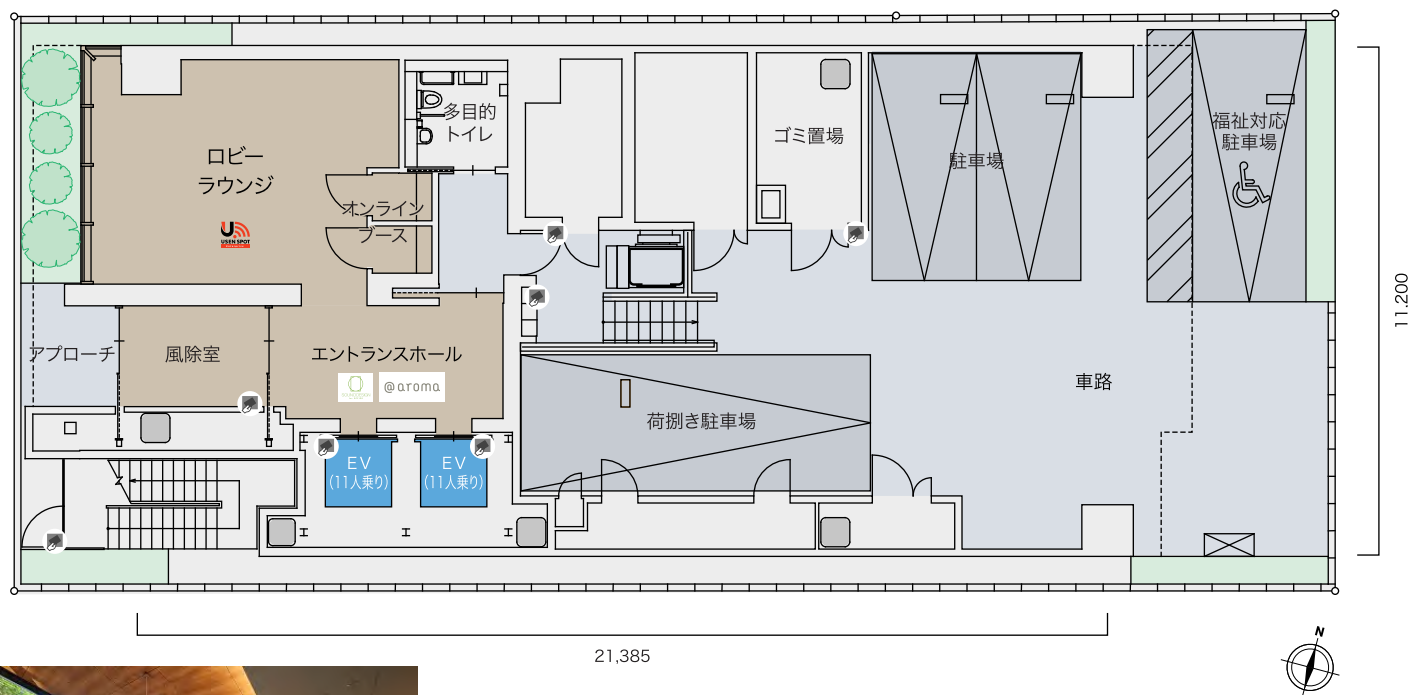
- ① リフレッシュだけでなく、スタンディングワークができるカウンターを設置
- ② 下部を刈り込んだ高木の植栽で、視線の抜けを確保しつつ日陰を取る植栽計画
- ③ ベンチ・カウンターを利用者が向き合わず、適切な距離感を確保できるように配置

## 外観デザインに馴染む迎賓空間。



デザインコンセプトは「オフィスとしての新しい上質」。

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、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。



### 高級感あふれる開放的なロビーラウンジ

エントランスホールと区切られた空間には、開放的なロビーラウンジを配置。白山通りに面し、外の植栽と合わせ、開放的な空間です。商談や打ち合わせはもちろん、来訪された方が心地よく過ごしたり、オンラインブースも設置しソロワークも可能で、さまざまな用途で気軽にご利用いただけるスペースです。

敷地配置図

## 開放的なロビーラウンジを配した高級感あふれるエントランス空間

## 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パントリー、ソロワークが可能なオンラインブースを設置しています。

2-10F

賃貸面積

**229.00㎡**  
(約69.27坪)

※トイレ・PS・EPS面積は賃貸面積に含まれています。

※バルコニー面積は賃貸面積に含まれません。

天井高 : 2,500mm

スケルトン天井高 : 3,380mm

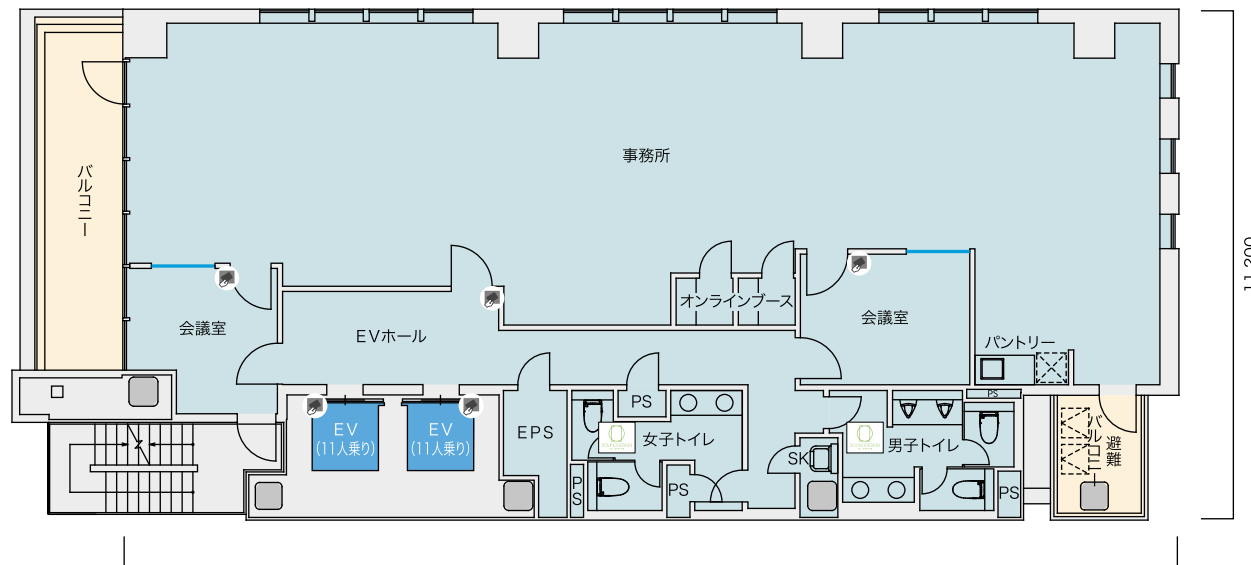
OAフロア : 100mm

スラブ床荷重 : 500kg/㎡

照 明 : LED照明

空調方式 : 個別空調方式(空気熱源ヒートポンプパッケージエアコン)

排煙方式 : 自然排煙

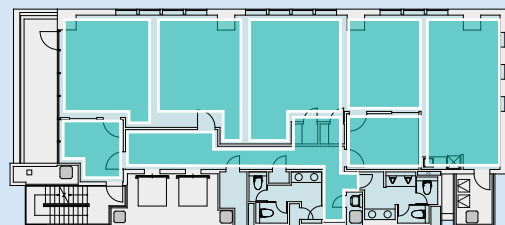


23,215

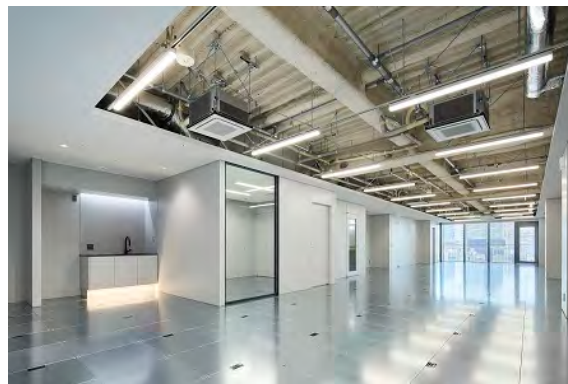
11,200

- 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(厚生労働省推奨)

- 1フロア8ゾーンの個別温度調整が可能な空調システム



...個別空調ゾーニング



...BGM

...非接触カードリーダー

...ガラス間仕切り



※2F~8Fにおいては、下記仕様に従い告示適用により排煙設備不要とできる。

①告示1436号第4号二(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。

②告示1436号第4号二(四): 100㎡以内で、壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料とし、かつ、その下地を不燃材料で造ったもの

プラン

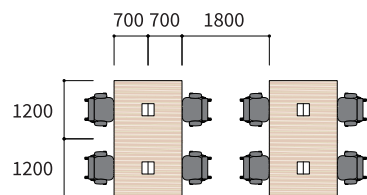
開放的なバルコニー、独立性の高い空間を確保した、約69坪の整形プラン

06

Plan A

執務座席数  
37席

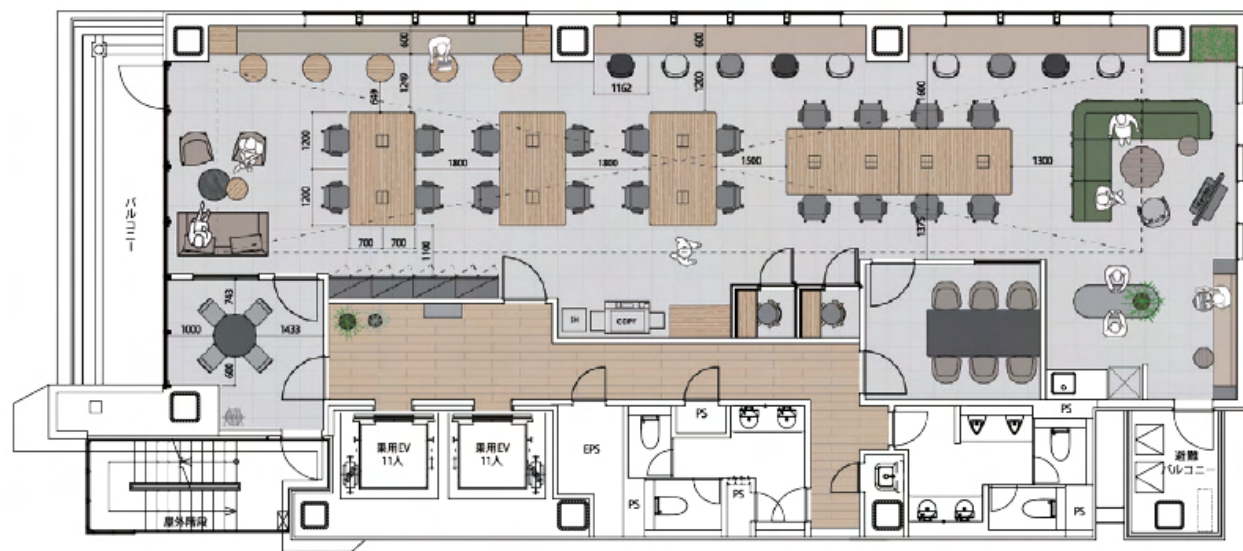
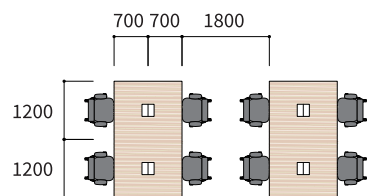
ミーティングスペース除く



Plan B

執務座席数  
34席

ミーティングスペース除く



レイアウトプラン

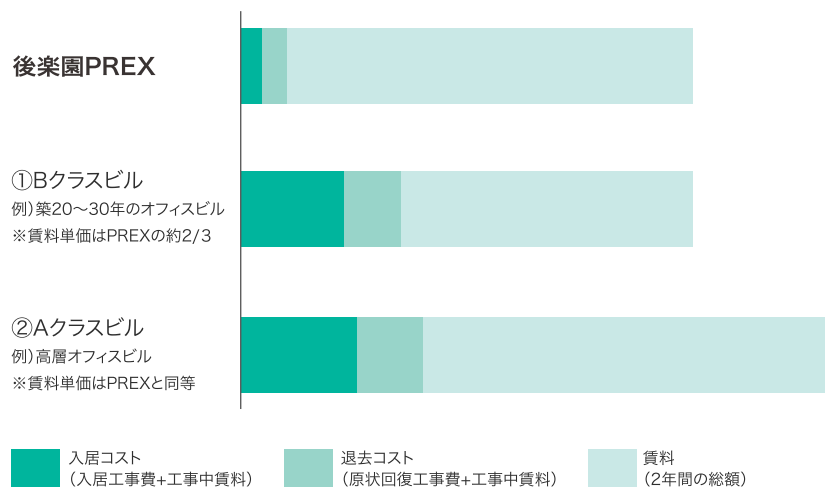
窓側に集中スペースを配置した37席・34席のプラン

## 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・会議室を造作し、入居時の内装工事と退去時の原状回復工事費用を圧縮できます。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3.4m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、ハイクレードなデザインオフィスが実現できます。

### ■2年間の入居に要する総コスト比較(独自算出)



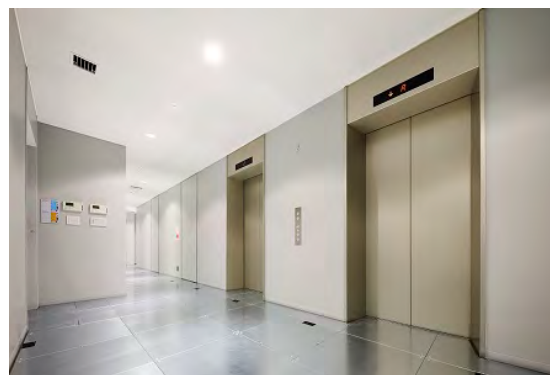
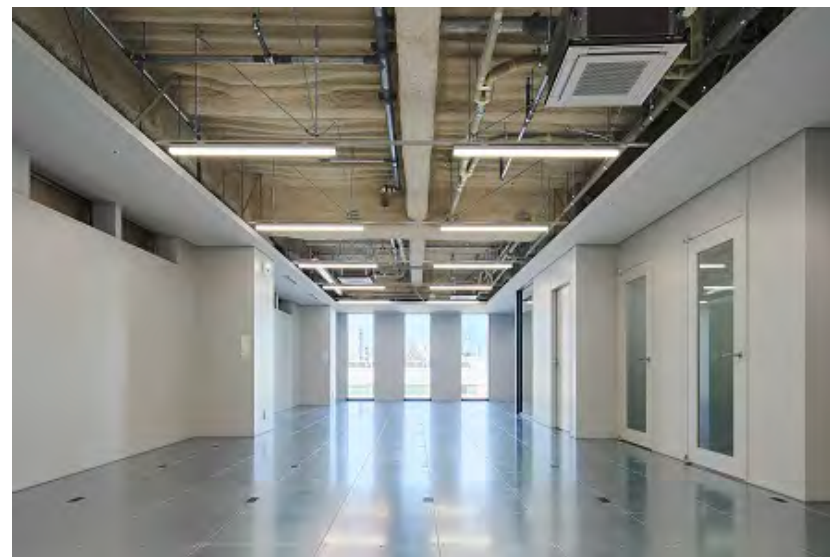
## HalfSetupのメリット

入居時の  
初期費用低減

室内施工  
期間の短縮

レイアウト考案の  
時間節約

退去時の  
原状回復低減



HalfSetupについて

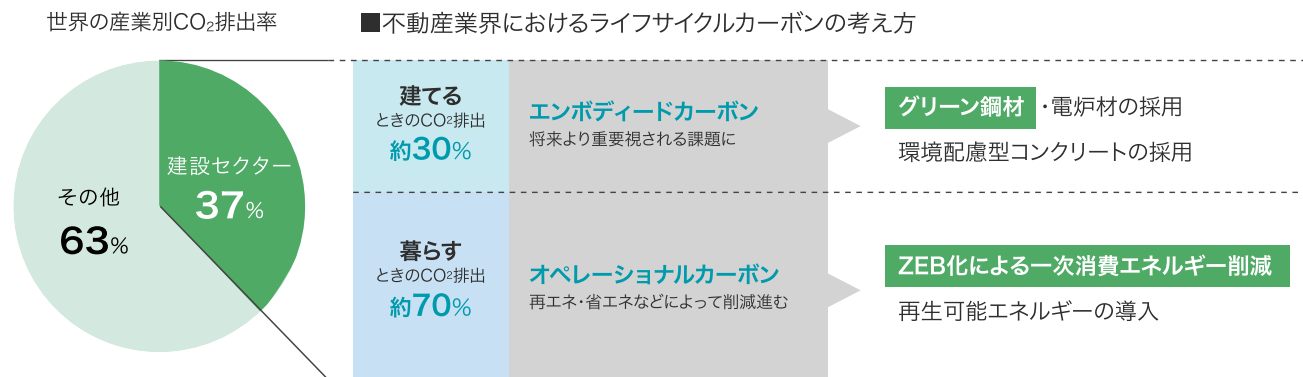
入退去のハードルを下げるHalfSetup

## 建設時のCO<sub>2</sub>削減へ不動産・建築業界初となるグリーン鋼材「JGreeX」を採用

2050年カーボンニュートラル(CN)の実現に向けて国を挙げてGX(グリーントランスフォーメーション)が推進される中、不動産・建設業界においてもネットゼロに向けた取り組みが進められています。

PREXシリーズでは、建物の使用時の省エネ・創エネ・CO<sub>2</sub>削減を目的として**ZEB Ready 認証取得**を推進しています。

「後楽園PREX」では、さらに**製造プロセスにおけるCO<sub>2</sub>排出量を大幅に削減した鉄骨用鋼材を最大限採用**。建設時のCO<sub>2</sub>削減にも取り組みました。



出典:Global Alliance for Buildings and Construction(2021)

### ■グリーン鋼材「JGreeX」

JGreeX

「JGreeX」は、JFEスチール株式会社による鉄鋼製造プロセスにおけるCO<sub>2</sub>排出量を大幅に削減した鉄鋼製品です。

後楽園PREXでは、主要鉄骨部材およそ400tのうち約半分の鋼材に「JGreeX」を採用。また、不動産・建築業界における「JGreeX」の採用は初となります。

### エンボディードカーボンにおいて約30%の削減効果

| 本物件における削減試算  | 従来のCO <sub>2</sub> 排出量<br>(t-CO <sub>2</sub> e) | 削減効果<br>(t-CO <sub>2</sub> e) | 削減率 |
|--------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|-----|
| エンボディードカーボン  | 3,414                                           | ▲1,013                        | 30% |
|              | 鉄骨材 1,193                                       | ▲952                          | 80% |
|              | コンクリート材 206                                     | ▲56                           | 27% |
| オペレーショナルカーボン | 13,855                                          | ▲6,927                        | 50% |
| ライフサイクルカーボン  | 17,269                                          | ▲7,940                        | 46% |

欧州発のLCA算定ツール「One Click LCA」による算定  
オペレーショナルカーボンは類似物件より想定、ZEB Ready取得前提で運用期間60年を想定

### ■ZEB化による一次消費エネルギー削減



PREXシリーズは、脱炭素社会の実現に向け、ZEB Ready (Net Zero Energy Building) 認証を推進しており、本計画も取得予定です。

## トリプルセキュリティによる入退室管理が実現可能。

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。

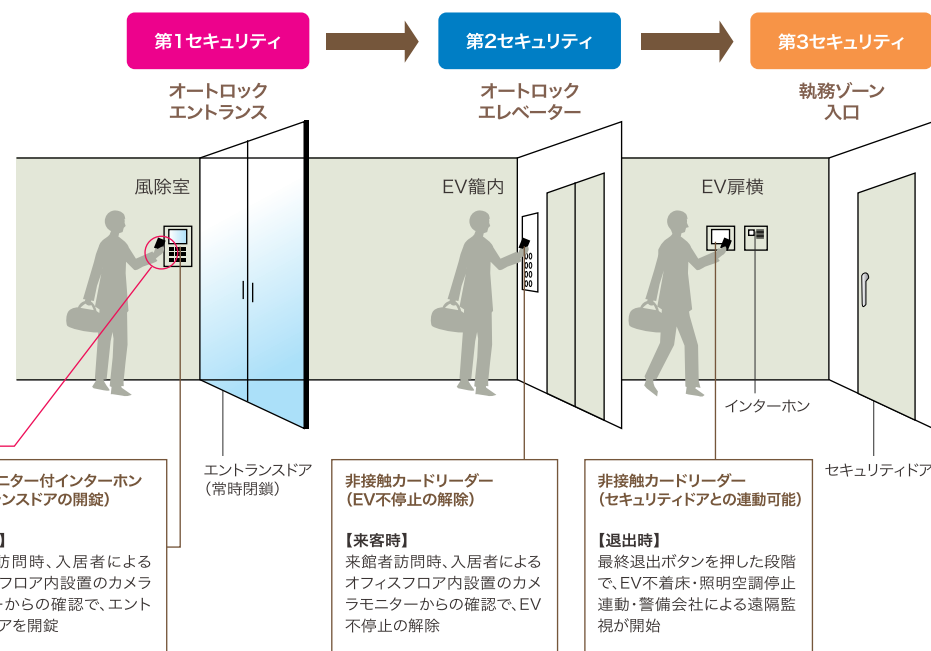


入退室管理システムは、セントラル警備保障による24時間体制の遠隔監視体制が整っています。カード紛失や盗難時など緊急時の対応も可能です。

### 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を利用した入退館システムは東日本旅客鉄道株式会社、JR東日本メカ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特許)
- ・PASMOマーク 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。

@aroma

#### 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、屋上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、1Fロビーラウンジ、屋上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

10

物件概要

|         |                                                                                                                 |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <名 称>   | 後楽園PREX                                                                                                         |
| <所在地>   | 東京都文京区本郷一丁目4番5号                                                                                                 |
| <交 通>   | 都営三田線「水道橋」駅徒歩1分、JR中央・総武線「水道橋」駅徒歩4分、<br>東京メトロ丸ノ内線・南北線「後楽園」駅徒歩8分、<br>JR中央・総武線、都営大江戸線、東京メトロ東西線・有楽町線・南北線「飯田橋」駅徒歩13分 |
| <竣 工>   | 2025年5月                                                                                                         |
| <構造・規模> | 鉄骨造 一部CFT造/10階建て                                                                                                |
| <敷地面積>  | 366.48㎡(110.86坪)                                                                                                |
| <延床面積>  | 2,474.72㎡(748.60坪)                                                                                              |
| <賃貸面積>  | 2,061.00㎡(623.45坪)                                                                                              |

|          |                                          |
|----------|------------------------------------------|
| <天井高>    | 2,500mm(スケルトン範囲:3,380mm)                 |
| <スラブ床荷重> | 500kg/㎡                                  |
| <OAフロア>  | 100mm                                    |
| <電気容量>   | 50VA/㎡+増設容量20VA/㎡(オプション対応)               |
| <空調方式>   | 個別空調方式(空気熱源ヒートポンプパッケージエアコン)              |
| <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)1F、EV内及び事務室入り口横に非接触カードリーダー |
| <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                 |

2025年4月現在

賃貸条件

定期建物賃貸借契約／契約期間3～5年

| 階 数 | 用 途 | 賃貸面積            | 月額賃料（共益費込み） | 敷金（共込賃料6ヵ月分） |
|-----|-----|-----------------|-------------|--------------|
| 10F | 事務所 | 229.00㎡(69.27坪) | 2,290千円     | 13,740千円     |
| 9F  | 事務所 | 229.00㎡(69.27坪) | 2,220千円     | 13,320千円     |
| 8F  | 事務所 | 229.00㎡(69.27坪) | 2,080千円     | 12,480千円     |
| 7F  | 事務所 | 229.00㎡(69.27坪) | 2,080千円     | 12,480千円     |
| 6F  | 事務所 | 229.00㎡(69.27坪) | 2,080千円     | 12,480千円     |
| 5F  | 事務所 | 229.00㎡(69.27坪) | 2,080千円     | 12,480千円     |
| 4F  | 事務所 | 229.00㎡(69.27坪) | 2,080千円     | 12,480千円     |
| 3F  | 事務所 | 229.00㎡(69.27坪) | 2,010千円     | 12,060千円     |
| 2F  | 事務所 | 229.00㎡(69.27坪) | 2,010千円     | 12,060千円     |

※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

# 後樂園 PREX

<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