



# WORK VILLA YAESU

Where personalities shine and teams unite.

家でもオフィスでもない、  
個性が輝き、  
チームが動き出す場所。

MOVIE

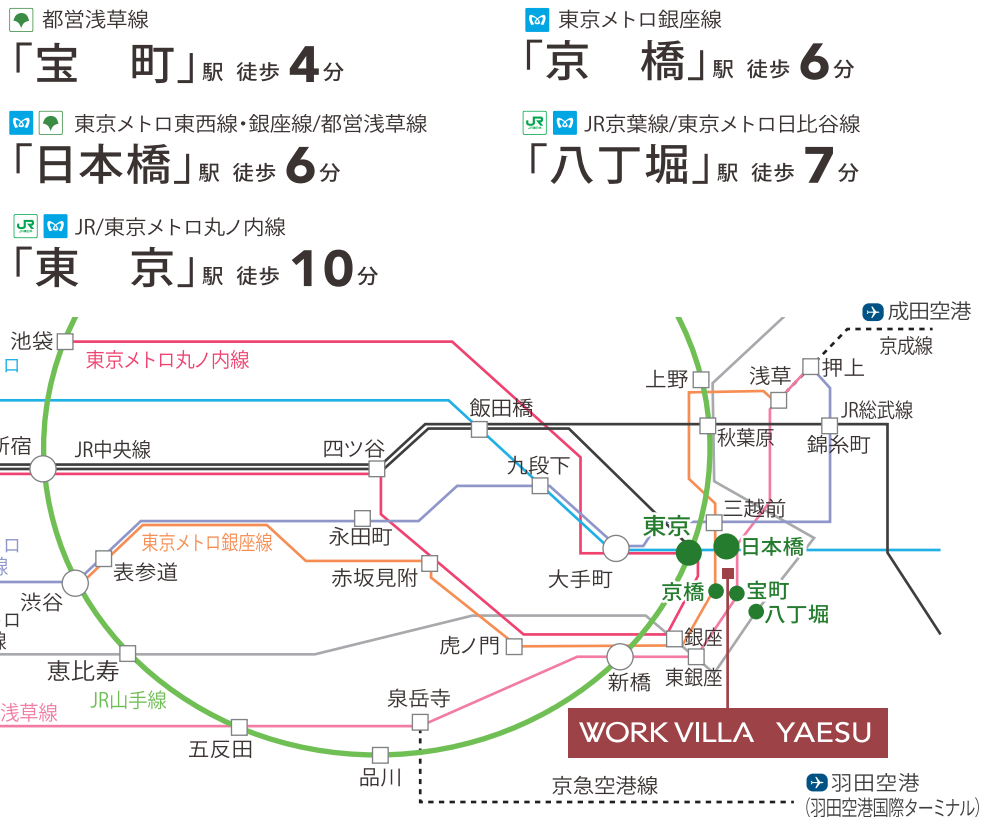


VR OFFICE



本MOVIEは計画段階の図面を基にしたもので、  
実際とは異なる部分があることをご承ください。  
詳細はVR OFFICEをご確認ください。

駅前再開発で街とつながり真のターミナルへと生まれ変わる、東京駅前・八重洲エリア



全方位の主要ビジネスエリアへ  
直通できるマルチアクセス

東京メトロ東西線「日本橋」駅から  
「大手町」へ直通 約1分

東京メトロ銀座線「京橋」駅から  
「新橋」へ直通 約3分

JR中央線「東京」駅から  
「新宿」へ直通 約15分

東京メトロ銀座線「京橋」駅から  
「渋谷」へ直通 約17分

羽田空港・成田空港へも  
スムーズにアクセス

羽田空港 (羽田空港国際ターミナル)  
都営浅草線  
「宝町」駅より 徒歩 28分  
都営浅草線快特・羽田空港第1・第2ターミナル行

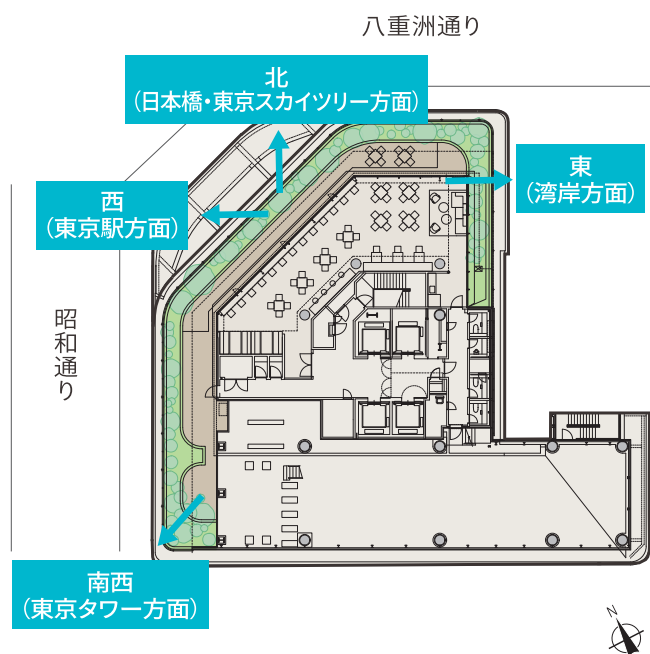
成田空港  
都営浅草線  
「宝町」駅より 徒歩 70分  
都営浅草線「押上」駅より  
京成押上線アクセス特急・成田空港行乗換



※徒歩分数は駅出口から分速80mで換算しています  
 ※市街地再開発事業は東京都都市整備局発行 (令和6年10月現在)  
 ※各交通機関の所要時間は日中平常時の乗車時間で時間帯により異なります。また乗換による徒歩分数・待ち時間は含みません

## 八重洲通りと昭和通りの交差点に位置する 希少なロケーション

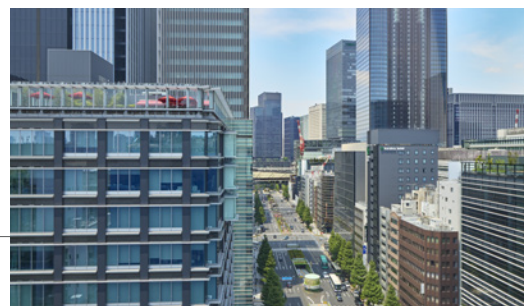
当ビルは、八重洲通りと昭和通りの交差点という立地を活かしたランドマーク性の高いワークプレイスを実現しました。建物一体を緑でつなぐ立体的な植栽がオフィスの顔となり、屋外空間を積極的に活用しながら、コミュニケーションを活性化させる先進的なワークスタイルを生み出すオフィスです。



※眺望写真は2025年8月に撮影したものです  
(眺望写真/現地13F屋上より正午及び18:00~19:00の時間帯)

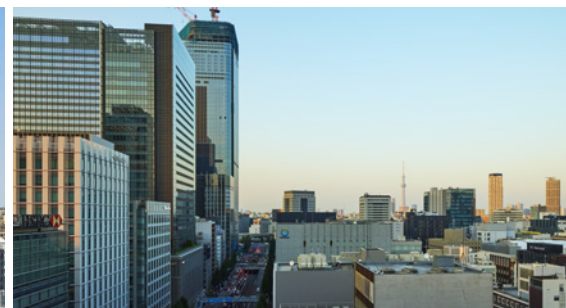
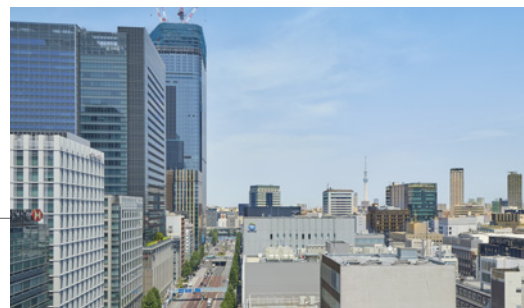
西

八重洲通り  
(東京駅方面)



北

昭和通り  
(日本橋・東京スカイツリー方面)



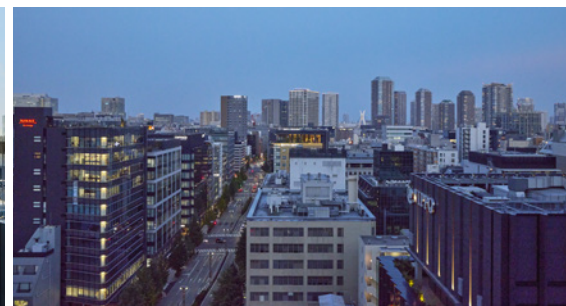
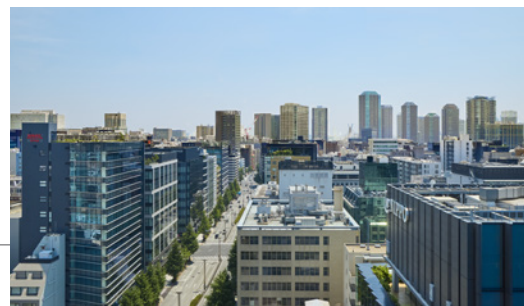
南西

昭和通り  
(東京タワー方面)



東

八重洲通り  
(湾岸方面)



## 個性が輝き、チームが動き出す場所

オフィス内外に建物全体をフル活用し、理想の働き方を実現するための共用スペースをご用意しました。

上質で多様な居場所が、企業・チームのエンゲージメントや個人のウェルネスを引き出し、ワークスタイルをアップデートします。



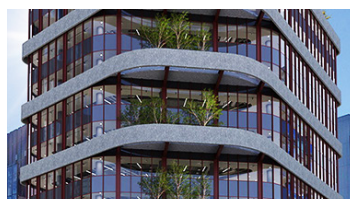
**13F** いつでもリフレッシュでき人それぞれのウェルネスを作り出す屋外テラス



**1F** マインドセットを作りソロワークや商談の価値を高めるタッチダウンラウンジ



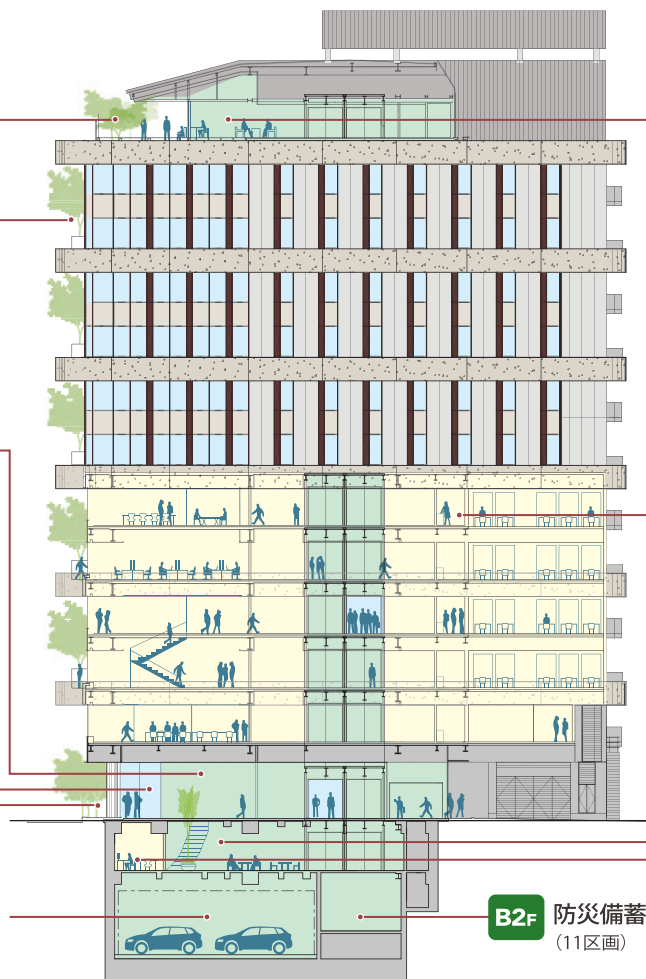
**1F** オフィスの顔となる緑に包まれたエントランス



建物全体を緑でつなぐシンボリックな植栽計画



**1F** 開放的な空間とつながる風除室



**B2F** 機械式駐車場

**B2F** 防災備蓄倉庫 (11区画)



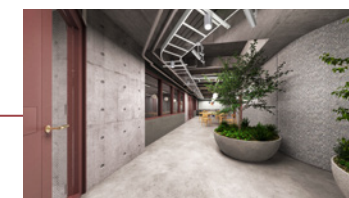
**13F** プレゼンテーション・イベントなどに活用して企業のエンゲージメントを高めるコワーキングラウンジ



**2-12F** リフレッシュスペースとして機能するパントリー・ベンチ



**B1F** リラックスした打ち合わせや集中作業などパーソナルな時間をサポートするラウンジ・ワークブース



**B1F** プロジェクトチーム向けの小規模オフィス

## オフィスの新たなファザードを生み出す緑のランドマーク

八重洲通りと昭和通りに面したアクセス性の高いエントランス、奇数階のバルコニー、最上階の屋上テラスに潤沢な緑を配置し「都会の中の里山」を実現しました。オフィスの中からも、街を歩き交う人からも緑が見える、建物全体が立体的な緑につながれ、オフィスの顔として、存在感を際立たせます。



偶数階イメージ

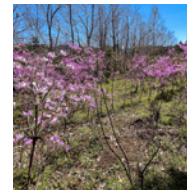


奇数階イメージ(バルコニー付き)



### 13F(屋上テラス)

最上階は山の頂上に見立て、マツや桜がスカイラインの梢を描き、ツツジやベリーなどの花や実がテラスで楽しめます。日除けとなる緑越しに、八重洲の街並みが一望できます。



イワツツジ



クロマツ

### 基準階(奇数階/バルコニー付き)

標高が上がるにつれて谷から尾根へ遷移する里山の植生をイメージして、各階の環境に適した植栽を選定しました。奇数階ではにぎやかな草花、偶数階では高木の風にとよぐ枝葉を楽しめます。



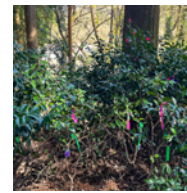
イロハモミジ



アオダモ

### 1F(エントランス)

かつての東京・武蔵野の原風景を感じさせる落葉樹による雑木林と、季節や枝葉の揺らぎが、懐かしくも新しい木立の玄関口を実現しました。室内の吹抜けには、照葉樹林の植生を反映し、林床で生育する植物で原始の森を再現しました。

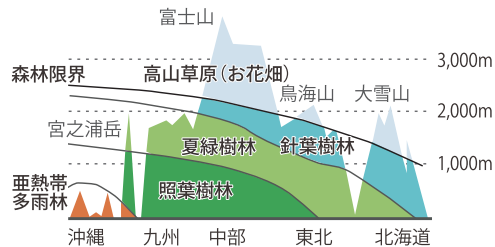
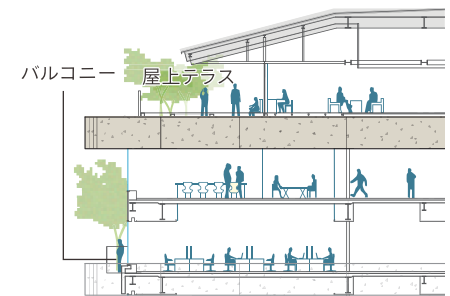


ヤブツバキ



コナラ

### 2層で構成された バルコニーの植栽計画



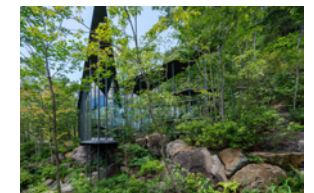
日本の植物は大まかに、北から針葉樹林→夏緑樹林→照葉樹林→亜熱帯多雨林の順で分布しており、標高に応じて生態も変化します。気候や地形で異なる植物が生息する自然の山々のように、当ビルの屋上を頂上に見立て、地下から屋上まで多様な植物を配し「都会の中の里山」を表現しました。

### 植栽計画



荻野景観設計株式会社 専務取締役 設計部部長  
荻野彰大(おぎの・しょうた)

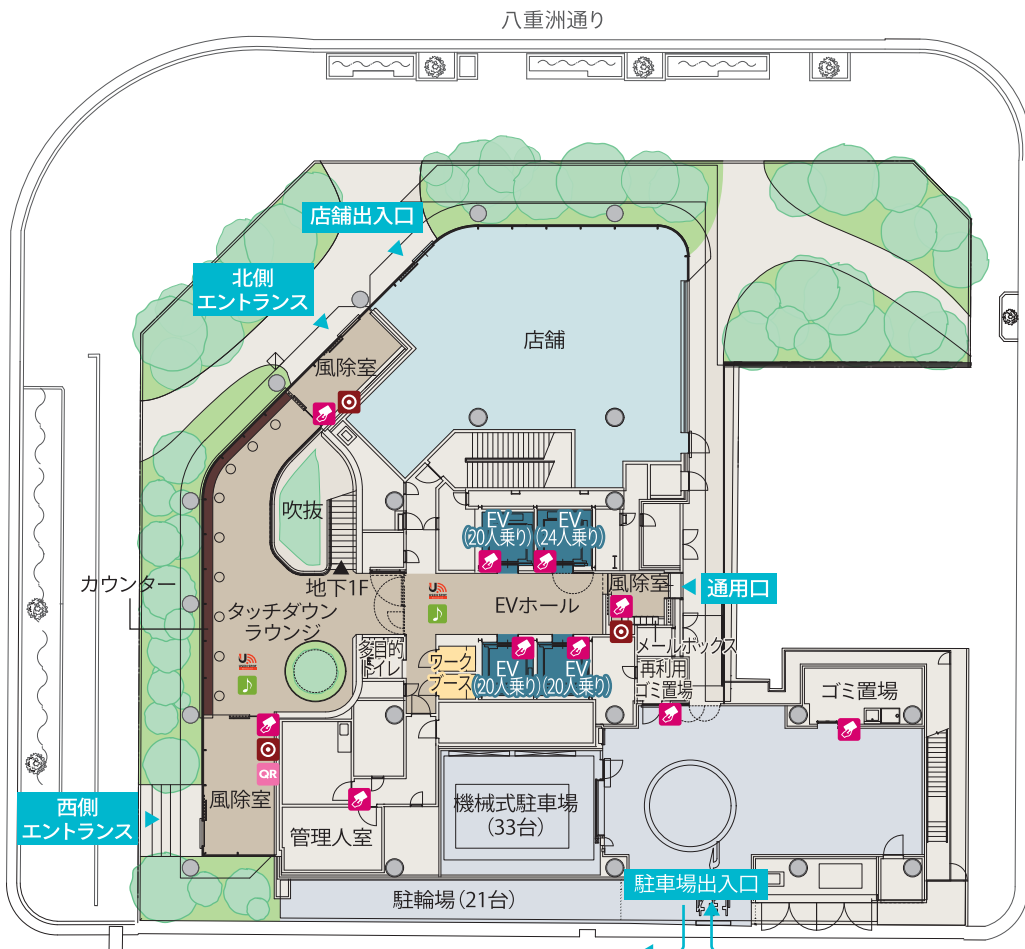
1987年大阪府生まれ。2012年早稲田大学大学院建築学科修士課程修了、同年荻野建材株式会社入社、2017年より現職。2022年「富田林の家」が第11回みどりのまちづくり賞受賞。2025年「福武トレス」が日本造園学会賞(設計作品部門)受賞。建築・都市の文脈を受け継ぎ、風景や暮らしの境界をつなぐ自然の庭づくりを目指す。



福武トレス(2025年)

## オフィスの顔となる、オープンで利便性の高いエントランス空間

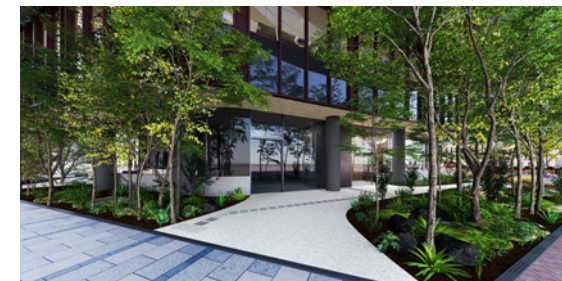
緑のアプローチとエントランス、開放的な吹き抜けのシンボルツリーと緑の借景に自然光が差し込むラウンジがオフィスワーカーや来訪者を迎え入れてくれます。



- ...非接触カードリーダー
- ...インターホン
- ...QRコードリーダー
- ...Free Wi-fi
- ...BGM

## 東京駅からのアプローチを演出する交差点に面したメインエントランス

エントランスには、オープンスペースに建物を包むように配置された季節の移ろいを感じる緑地空間を設け、東京駅からの外観を演出します。



## 僅かな時間も有効活用できるタッチダウンスペース

エントランスホールと区切られたタッチダウンスペースには、ソロワークができるカウンターを配置。出勤前や外出前のマインドセットや作業のために気軽に立ち寄れるスペースです。

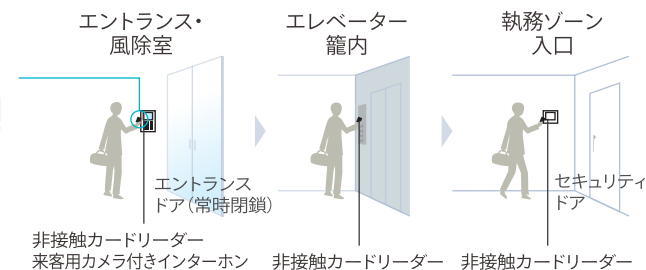
<ラウンジ利用可能時間> 平日 7:30~23:00



## トリプルセキュリティによる入退室管理

- 第1セキュリティ
- 第2セキュリティ
- 第3セキュリティ

お手持ちのSuica・PASMOをセキュリティカードに。  
入退室扉の開錠にご自身のSuica・PASMOをご利用いただけます。



## 入居者様から来訪者の入館管理が可能

QRコードを来訪者に発行いただき西側エントランス風除室に設置のQRリーダーにかざすと第1・第2セキュリティが解除されます。  
※QRコードによる入館管理をご希望の場合、QRコードを利用される時間帯はEV不停止解除を設定する必要があります。

## 来客解錠用モニター付きインターホン

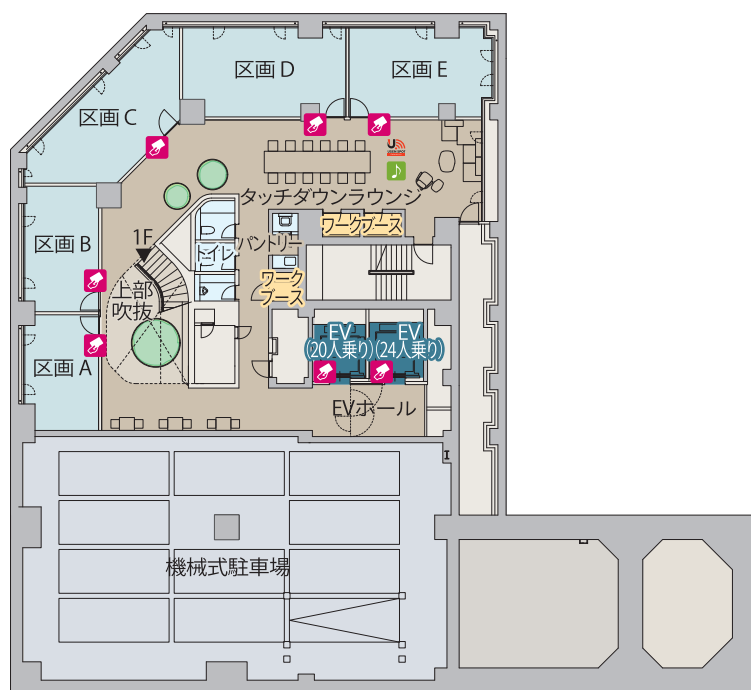
1フロアにつき2台設置しており、オプションで1フロアあたり4台(計6台)まで増設可能です。

## 機械式駐車場・駐輪場を確保

南側の区道に車の動線を設け、地下に機械式駐車場(ハイルーフ車13台・普通車20台)を配置。オフィスワーカー専用の駐輪場(21台)を1Fに確保しています。

## リフレッシュやリラックスの場、ソロワークのご利用など 気軽に立ち寄れるタッチダウンラウンジ

地下1階はエントランスホールから直接降りられる階段と吹き抜け空間で利便性と快適性に配慮しました。共用スペースのタッチダウンラウンジにはデスクやベンチ、ワークブースを設け、コミュニティ空間としてご利用いただけます。



### ラウンジをコワーキングスペースとして活用できる小規模オフィス

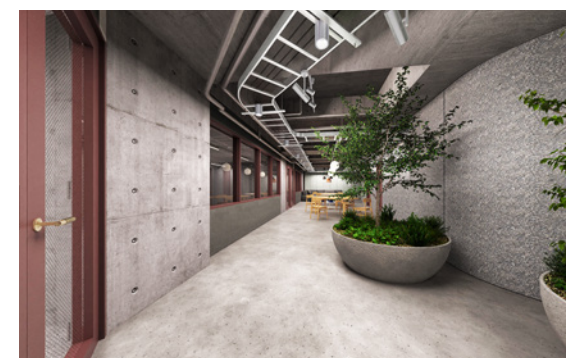
プロジェクトチームなどに最適な7名～10名規模の区画をご用意しています。

<ラウンジ利用可能時間> 平日 7:30～23:00

#### 小規模オフィス 賃貸条件

<利用可能時間> 平日 7:30～23:00

区画	賃貸面積	定員
A	22.06㎡ (6.67坪)	7名
B	23.98㎡ (7.25坪)	8名
C	34.83㎡ (10.54坪)	10名
D	36.64㎡ (11.08坪)	10名
E	31.35㎡ (9.48坪)	9名



B1F

非接触カードリーダー

Free Wi-fi

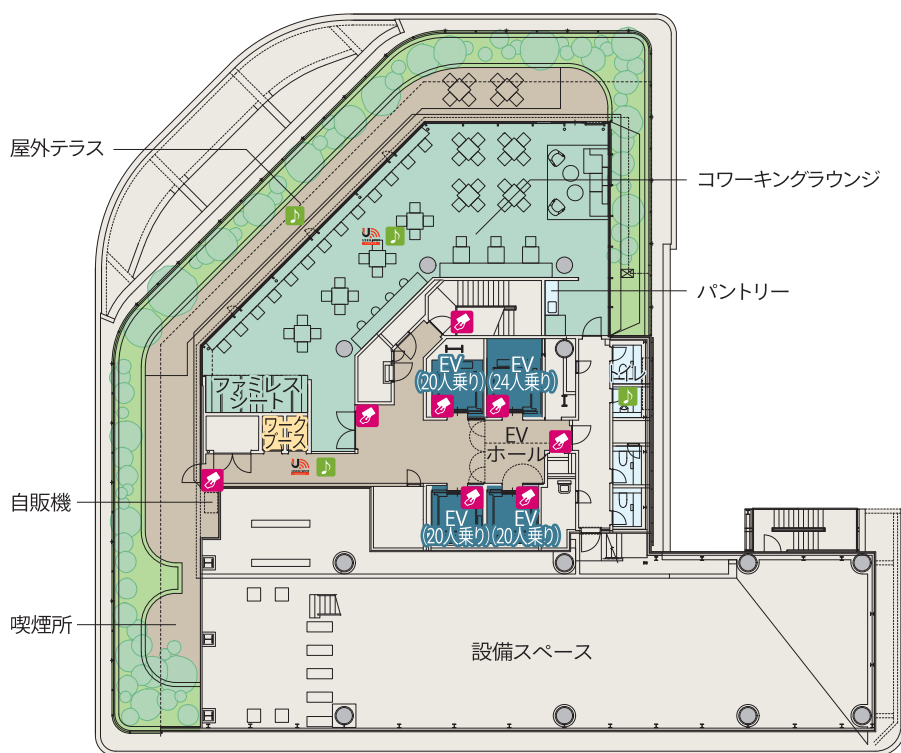
BGM



## シーンに応じて最適な場を選ぶ

### 最上階の開放的な coworking ラウンジ

最上階には、執務室ではできない開放的なミーティングを行える屋外テラス、景色を見ながらソロワークに集中できるカウンター、チームやクライアントとの親睦を深めるフレキシブルなラウンジなど、多様なスペースをご用意しています。



### パーティーなどのイベントにも 利用可能なラウンジ

coworking ラウンジは平日夜間の貸切利用が可能です。社内外の方々との立食パーティーやセミナー開催など、カジュアルな催しからオフィシャルなイベントまで活用できます。



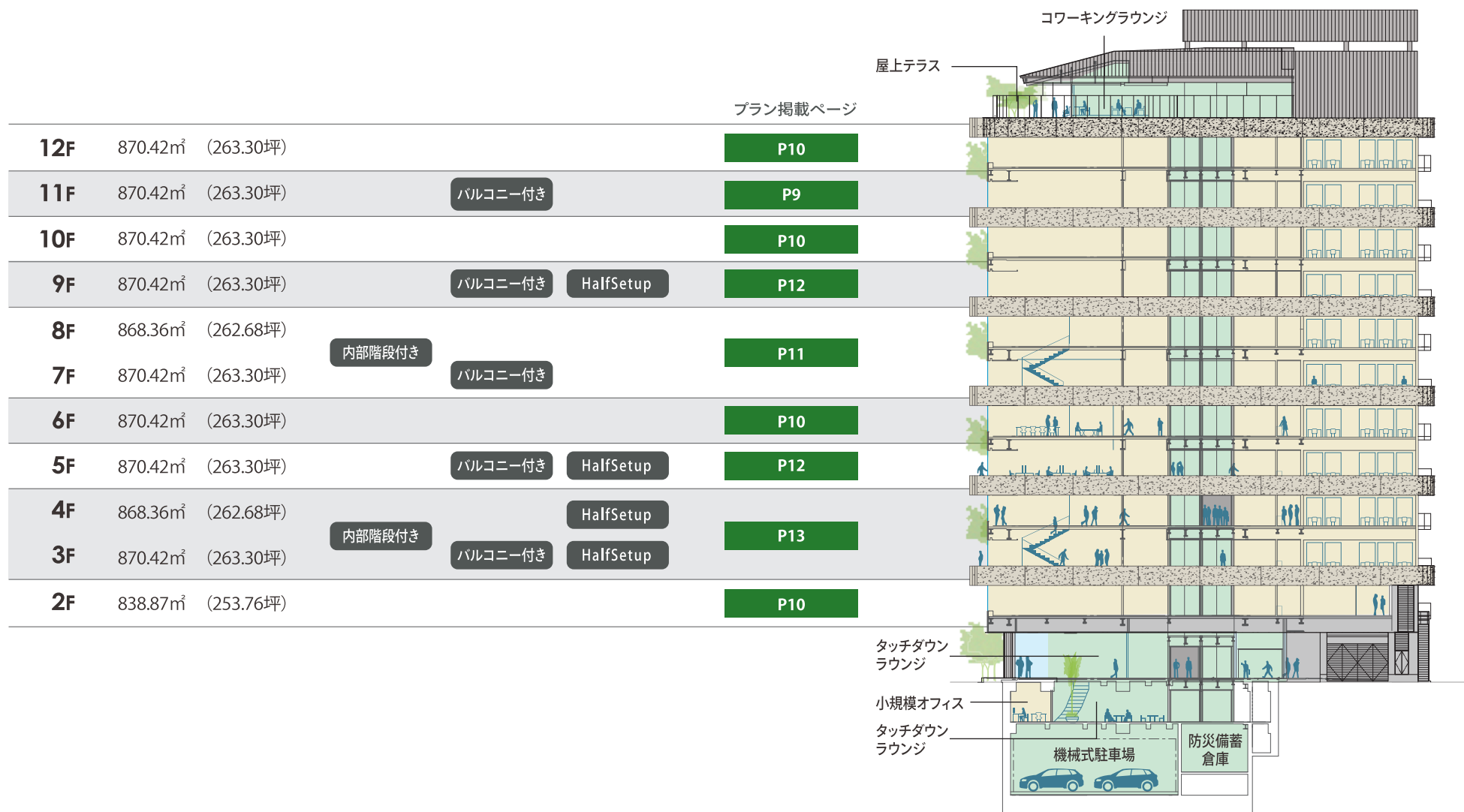
coworking ラウンジ	屋外テラス・喫煙所
<利用可能時間> 平日 7:30~21:00 (夜間貸切時 7:30~17:00) <貸切可能時間帯> 平日 17:30~23:00 (利用料金: 50千円/回 ※消費税別途)	<利用可能時間> 7:30~23:00

13F

- 非接触カードリーダー
- Free Wi-fi
- BGM

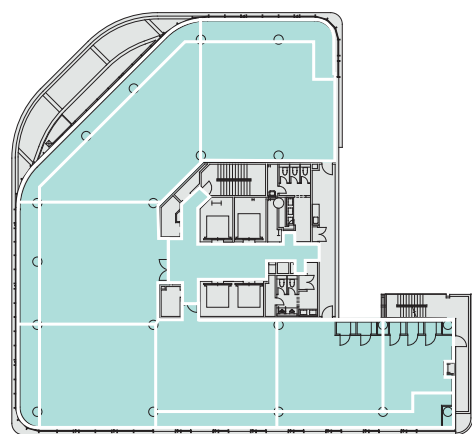


1フロア263坪のオフィスフロアは  
バルコニー付きや2層利用のフロアなど多様なワークスタイルにお応えできます。



## 四面採光の開放感あふれるワークプレイス

コアを中央に集約し、コミュニケーションを促進する回遊動線と四面接道の立地を活かした風の通り抜けるワークプレイスを実現しました。スケルトン天井により開放感と高いデザイン性を両立し、リフレッシュスペースとして機能するパントリーやソロワークが可能なワークブース、奇数階にはバルコニーと四季折々の植栽を配置しています。



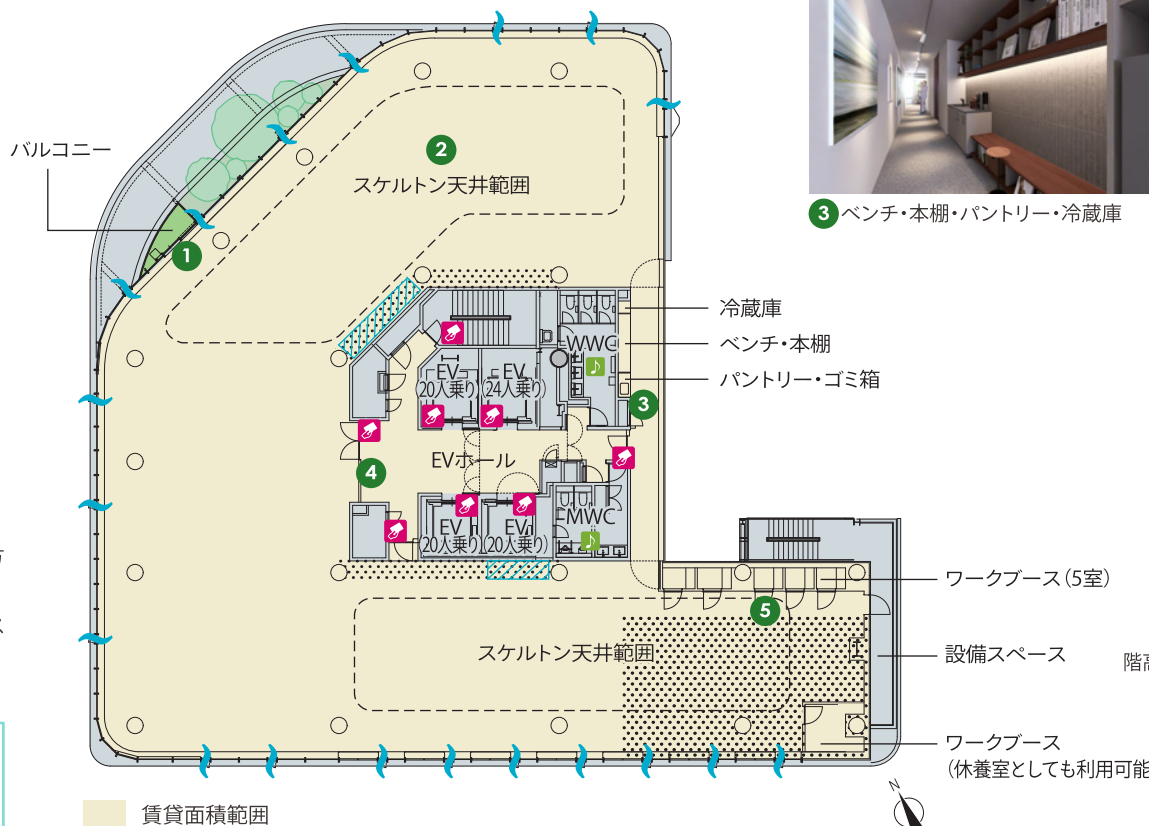
・・・空調ゾーニング

- 厚生労働省が推奨するビル衛生管理法の考え方に基づく必要換気量（一人あたり毎時30m<sup>3</sup>）を確保
- 1フロア14ゾーンの個別温度調整可能な空調システムを採用しフレキシブルな空調管理が可能です



省エネルギーへの取り組みで  
ZEB Ready を取得

当ビルは、脱炭素社会の実現に向け、ZEB Ready 認証を取得。高い環境性能を実現し、年間エネルギー消費量の削減に取り組みます。



11F 賃貸面積 870.42m<sup>2</sup> (約263.3坪)

- ・・・ヘビーデューティーゾーン (1,000kg/m<sup>2</sup>)
- ・・・パントリー追加設置可能範囲
- ・・・非接触カードリーダー
- ・・・BGM
- ・・・自然換気窓



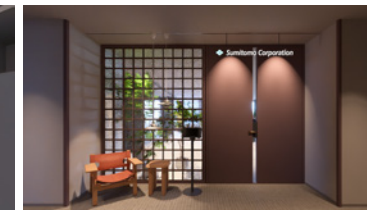
1 バルコニー (奇数階)



2 スケルトン天井



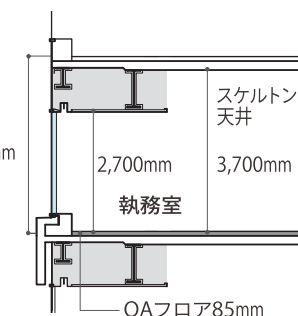
3 ベンチ・本棚・パントリー・冷蔵庫

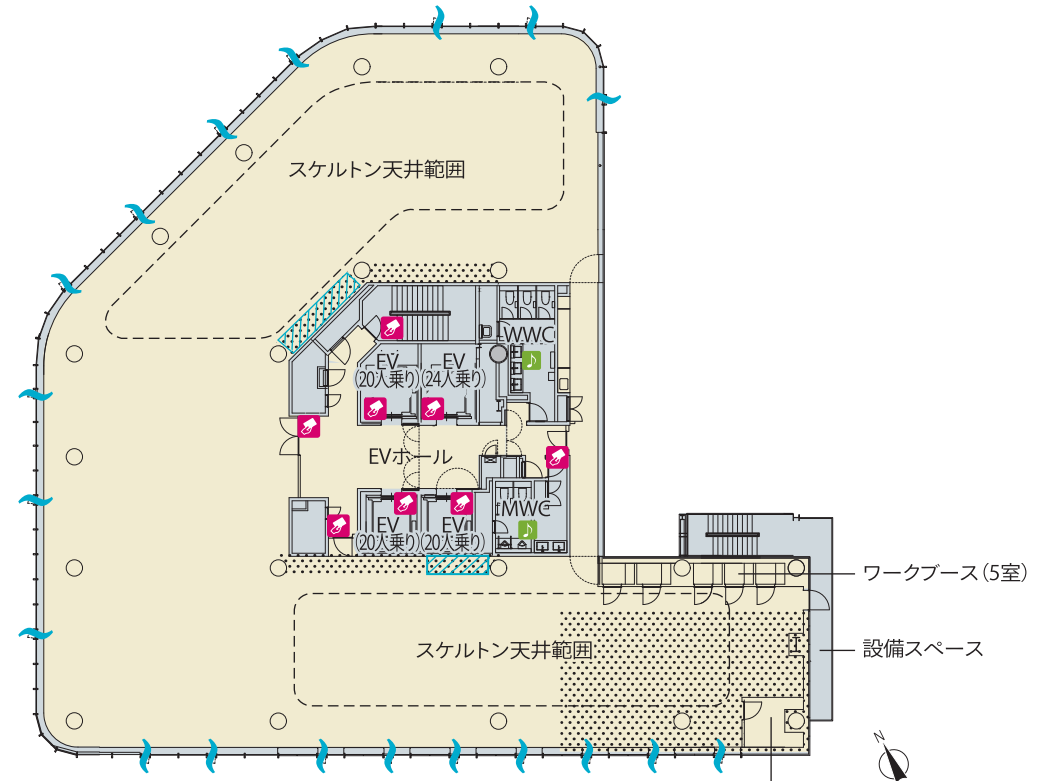
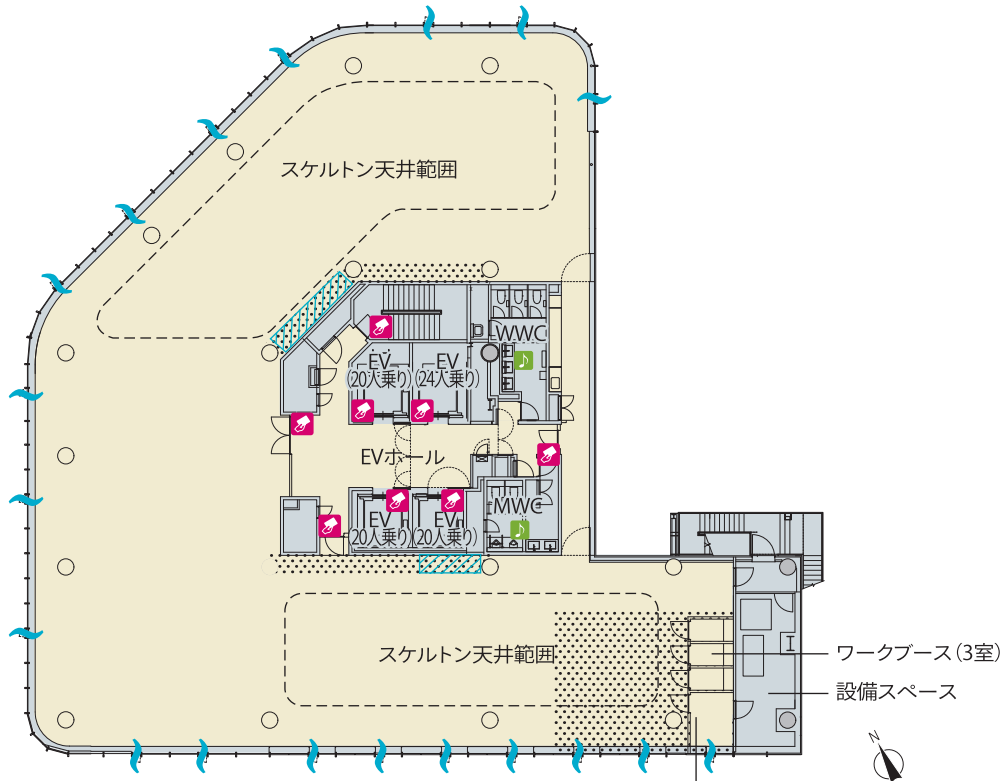


4 事務室エントランス



5 ワークブース



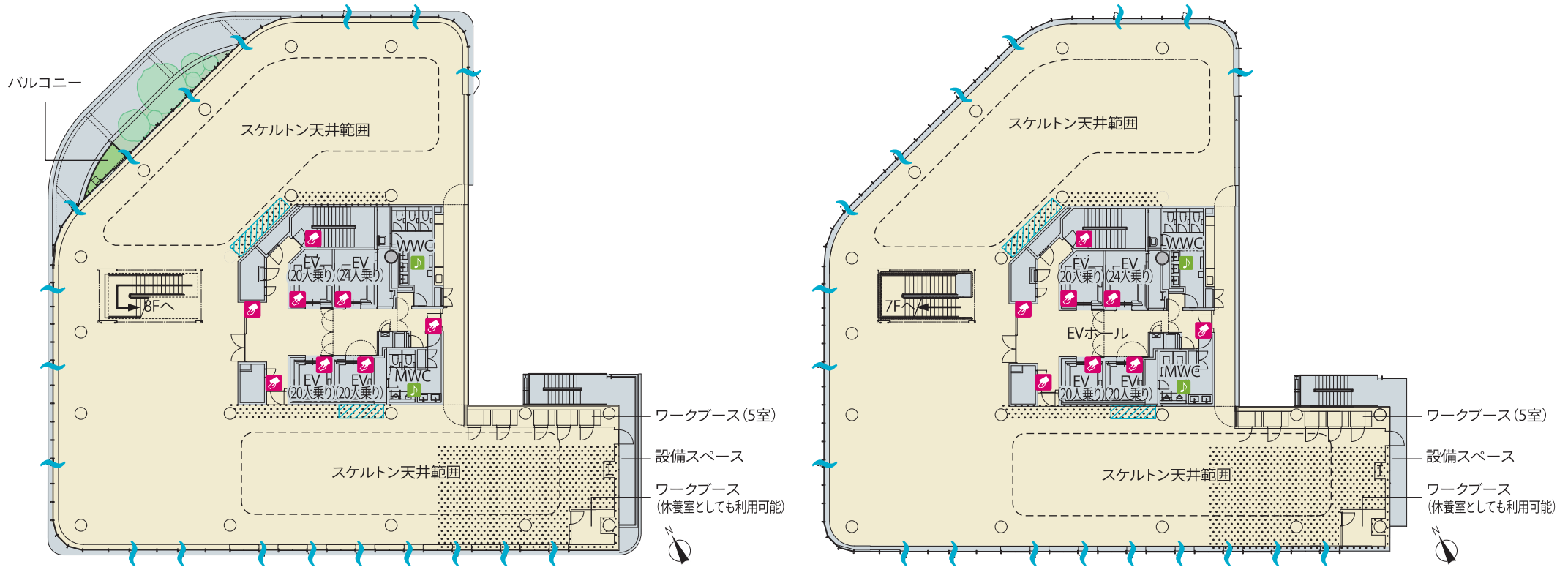


**2F** 賃貸面積 **838.87m<sup>2</sup>** (約253.8坪)

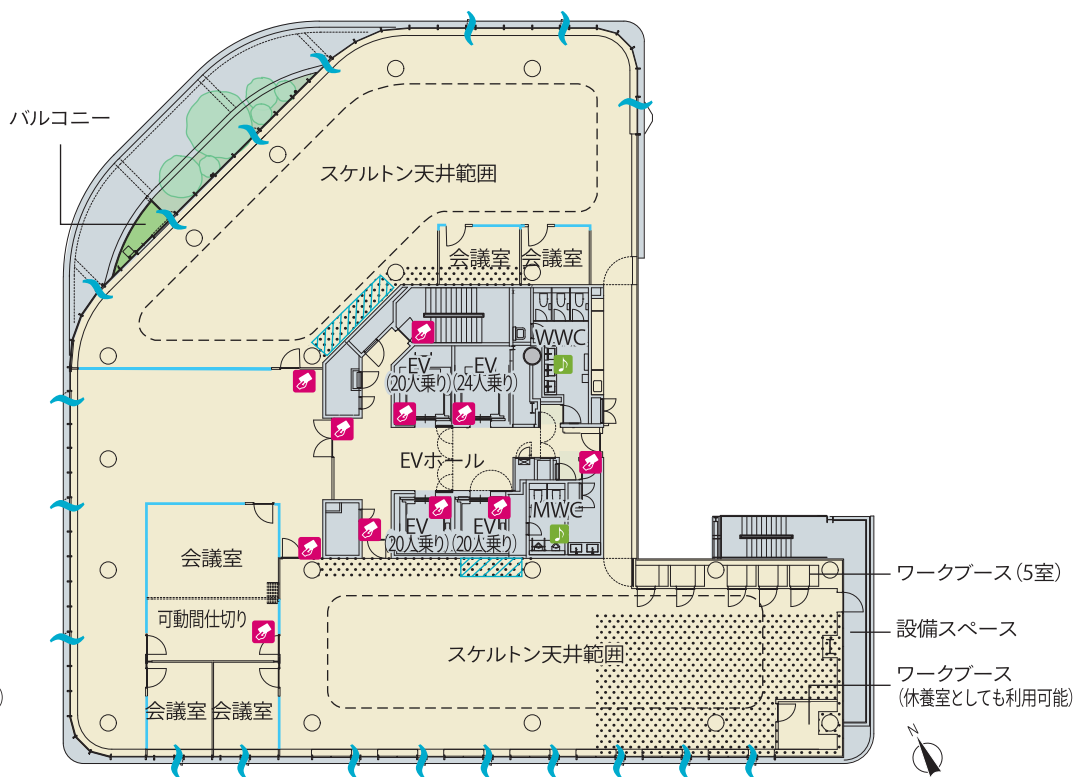
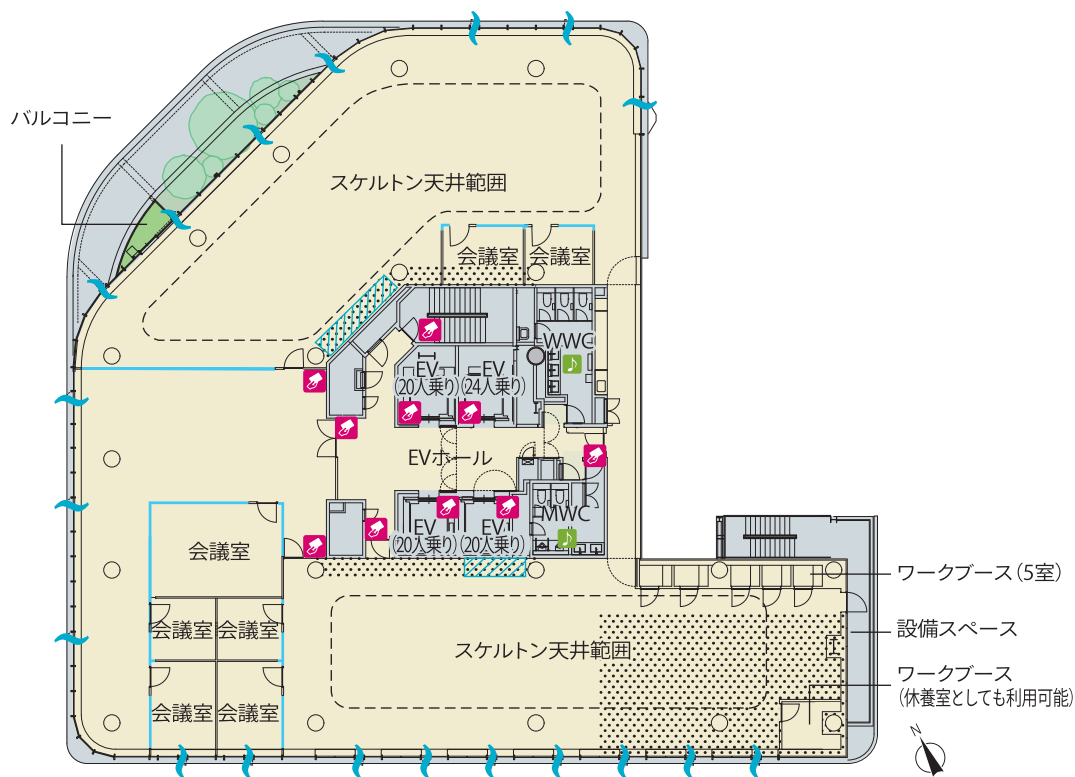
**6F/10F/12F** 賃貸面積 **870.42m<sup>2</sup>** (約263.3坪)

- .....ヘビーデューティーゾーン (1,000kg/m<sup>2</sup>)
- .....非接触カードリーダー
- .....BGM
- .....パントリー追加設置可能範囲
- .....自然換気窓

自由な行き来によってコミュニケーションを活性化させる内部階段付きプラン



※床・階段踏面仕上げは別途工事が必要です



5F 賃貸面積 870.42m<sup>2</sup> (約263.3坪)

9F 賃貸面積 870.42m<sup>2</sup> (約263.3坪)

- ...ヘビーデューティーゾーン (1,000kg/m<sup>2</sup>)
  - ...非接触カードリーダー
  - ...BGM
  - ...パントリー追加設置可能位置
  - ...ガラス間仕切り
- ※OAタップ敷設済み

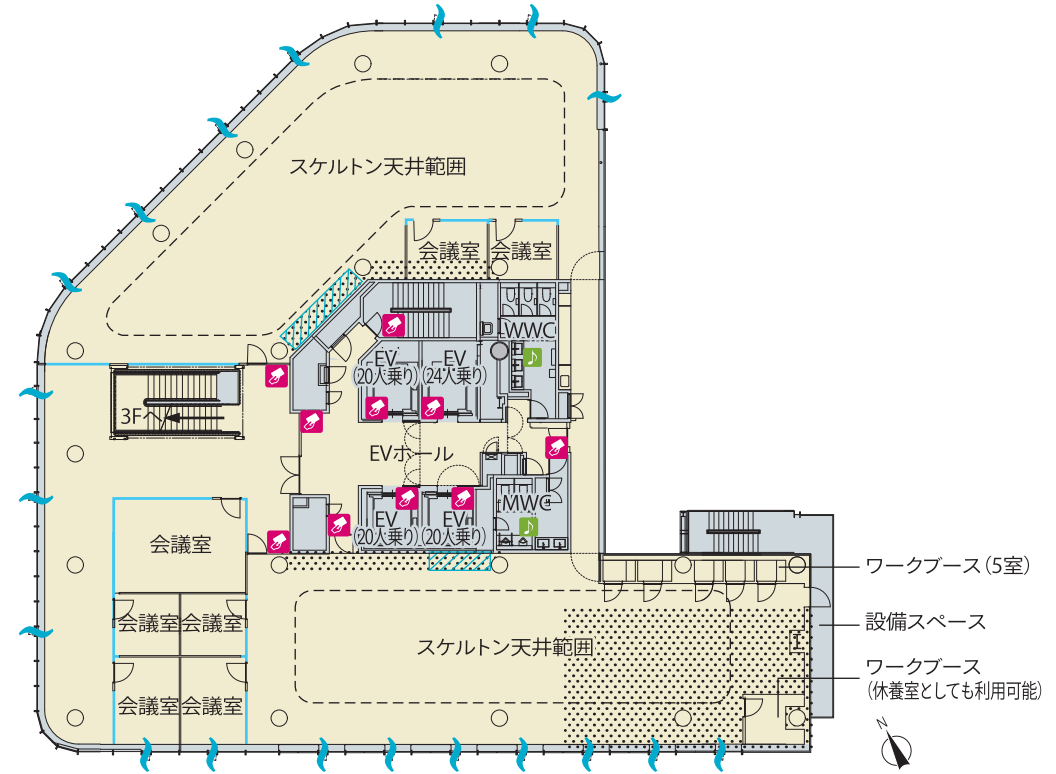
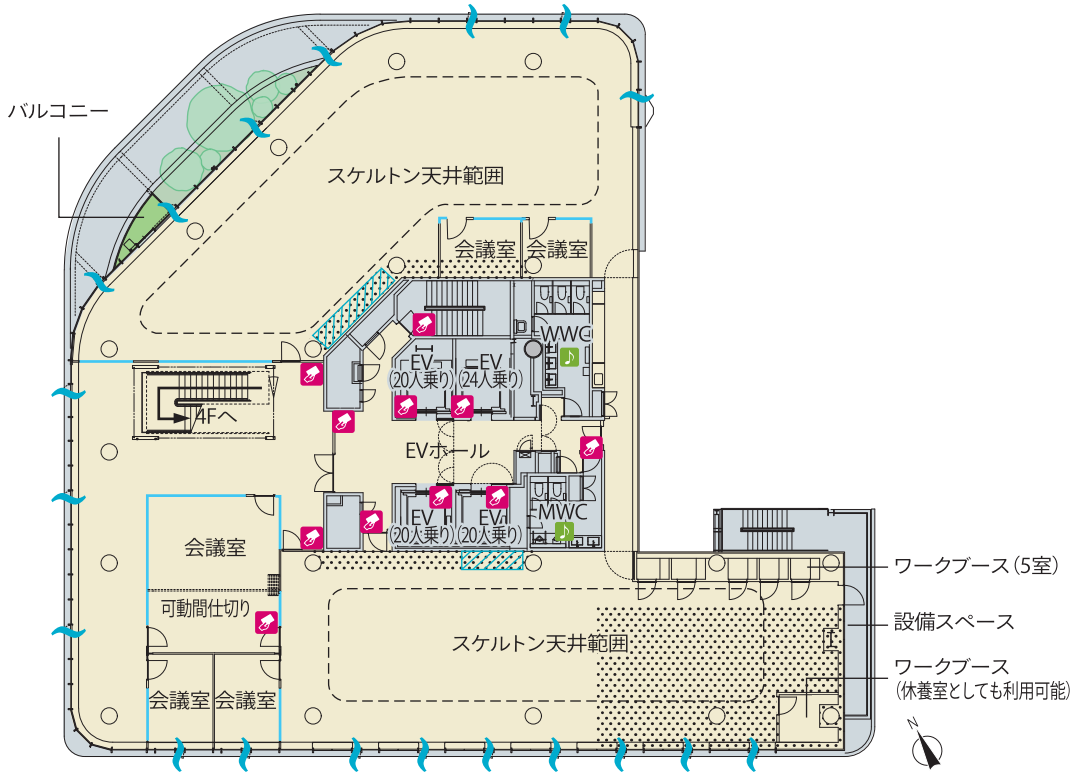


時間とコストを節約できる“HalfSetup賃貸方式”

“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。

HalfSetupのメリット

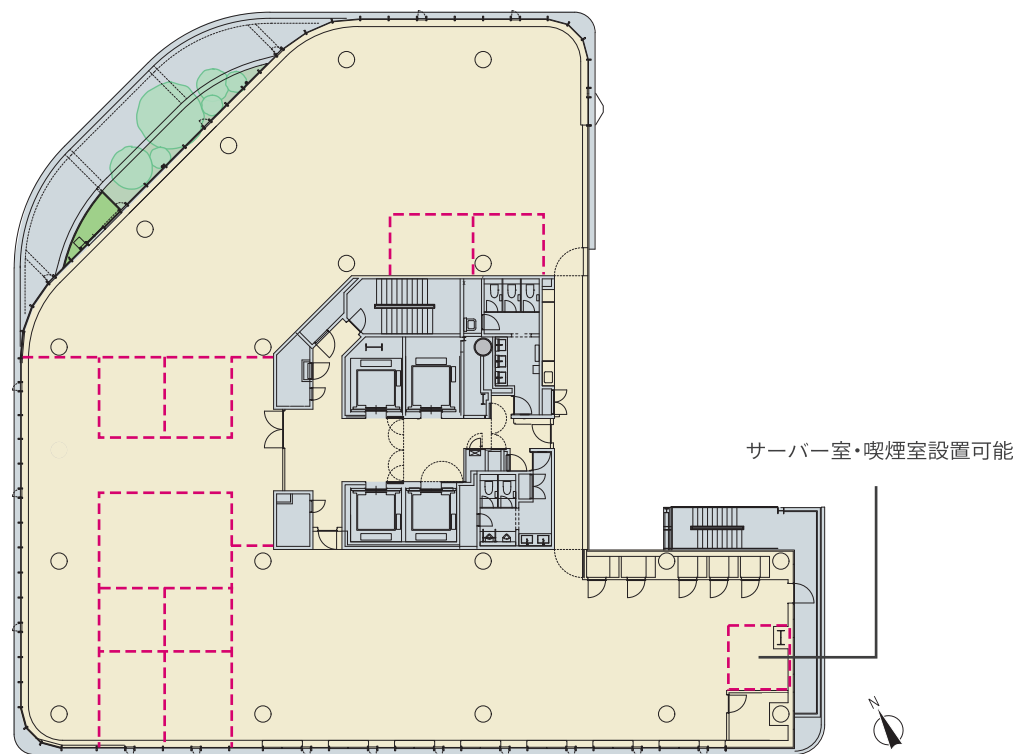
入居時の 初期費用の低減	室内施工期間の 短縮
レイアウト考案の 時間節約	退去時の 原状回復の低減



**3F** 賃貸面積 **870.42<sup>m</sup>²** (約263.3坪)

**4F** 賃貸面積 **868.36<sup>m</sup>²** (約262.7坪)

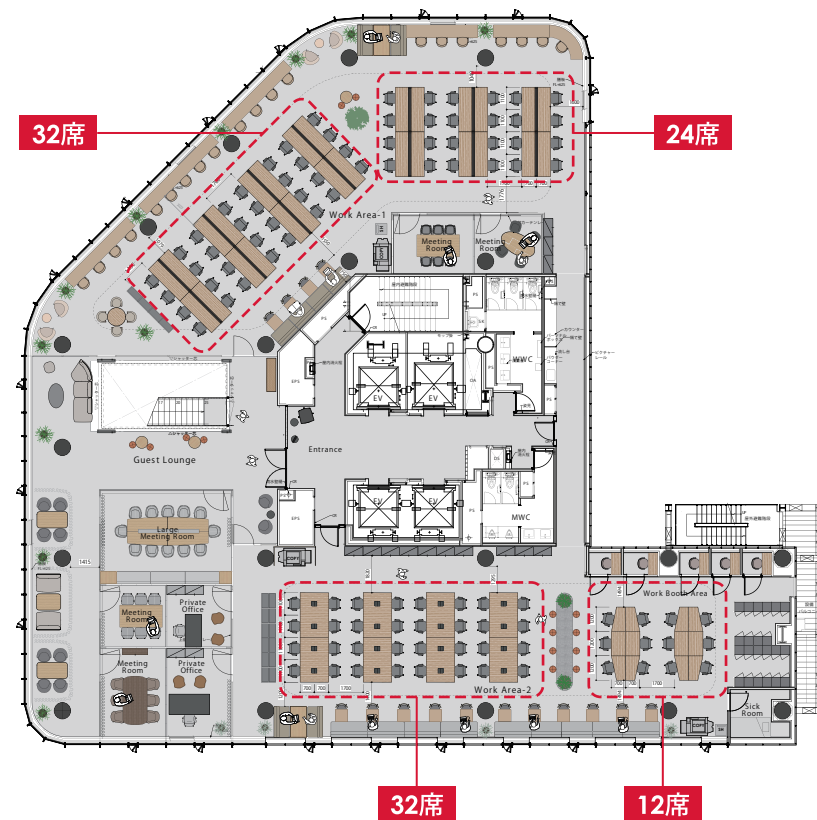
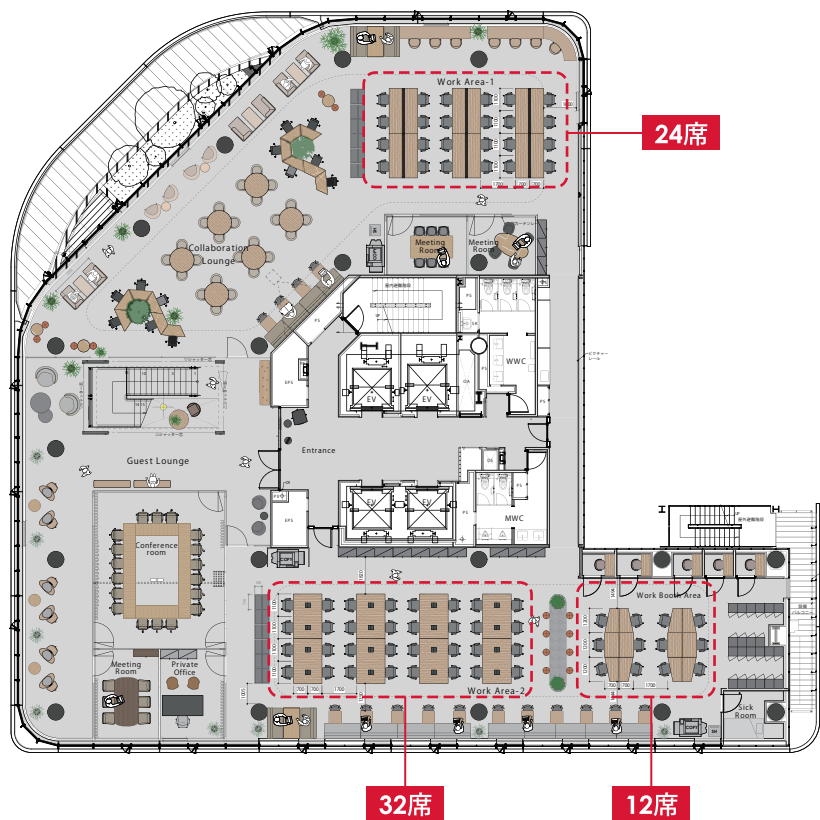
- ヘビーデューティーゾーン (1,000kg/m<sup>2</sup>)
  - 非接触カードリーダー
  - ♪ BGM
  - ▨ パントリー追加設置可能位置
  - ガラス間仕切り
- ※OAタップ敷設済み



--- 天井設備の移設・増設なしで設置可能な間仕切り位置 (2・6・10~12F)



1フロアレイアウトプラン (5F)



内部階段付きレイアウトプラン (3・4階)

■所在地	東京都中央区京橋1-18-1(地番)
■交通	都営浅草線「宝町」駅徒歩4分、 東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩6分、 東京メトロ東西線・銀座線/都営浅草線「日本橋」駅徒歩6分、 JR京葉線/東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩7分、 JR各線/東京メトロ丸ノ内線「東京」駅徒歩10分
■敷地面積	1,325.02㎡
■建築面積	1,030.56㎡
■延床面積	13,412.95㎡
■賃貸面積	9,851.40㎡
■構造	鉄骨造(地上)、鉄筋コンクリート造(地下)
■規模	地上13階、地下2階建
■駐車場	乗用車用33台(ハイルーフ13台・ノーマルルーフ20台)・ 身障者用1台・荷捌き用2台
■駐輪場	21台(屋根あり)
■防災備蓄倉庫	B2F 11区画(2.97㎡~5.23㎡)
■建築主	住友商事株式会社
■設計・監理	株式会社日建設計
■施工	清水建設株式会社
■竣工年月	2026年5月21日

## 【貸室概要(2~12F)】

■貸室面積	870.42㎡(基準階) ※2F:838.87㎡、4F:868.36㎡、8F:868.36㎡
■天井高	3,700mm(オフィス/スケルトン天井部分)、2,700mm(オフィス/天井設置部分)
■OAフロア高	85mm(オフィス部分)
■床荷重	500kg/㎡(一般部分)、1,000kg/㎡(ヘビーデューティーゾーン)
■内部仕上	床 OAフロア現し 壁 石こうボード EP塗装 天井 スケルトン天井 コンクリート現し(直天井部分)、鉄骨 耐火塗装(梁部分) ※天井設置部分 石こうボードEP塗装 (ワークブース内、HalfSetupフロア会議室内岩綿吸音板EP塗装)
■開口部	アルミサッシ、Low-Eペアガラス、ブラインド
■コンセント容量	OAコンセント60VA/㎡(増設用15VA/㎡)
■照明設備	埋込照明、直天井照明方式、配線ダクト方式
■通信設備	NTT光ケーブル引込、通信用縦幹線スペース(弱電用ケーブルラック)
■電話回線	1回線/10㎡程度(オフィス部分)
■テレビ共聴設備	UHF、BS・CS110°引込可能
■空調設備	電気式空冷ヒートポンプマルチパッケージ方式
■衛生設備	節水型衛生器具、温水洗浄便座実装、女子トイレパウダーコーナー、小物入れ設置、 1F多目的トイレ(HWC)
■給湯設備	電気温水器(トイレ手洗い、パントリー)
■電気設備	6.6kV高压地中引込
■給水設備	受水タンク+加圧給水
■昇降設備	乗用エレベーター20人乗3基、非常用エレベーター24人乗1基 (速度105~120/min 可変速型)
■防災設備	自動火災報知設備、非常放送設備、非常用照明設備、誘導灯設備、 連結送水管設備、消火器設備、移動式粉末消火器設備、スプリンクラー設備、 内消火栓、泡消火設備(自走式駐車場)、ハロゲン化物消火設備(機械式駐車場) 非常用発電
■防犯設備	機械警備(24時間入退館可能) 1F全出入口(3箇所)、EV内、屋内避難階段、 及び事務室入口横に非接触カードリーダー
■その他	監視カメラ設置 1F(風除室、タッチダウンラウンジ、エレベーターホール、車路、 荷捌き用駐車場、通口)、1F管理室前、各エレベーターかご内、13Fコワーキング ラウンジ、13F屋外喫煙スペース

賃貸条件 定期建物賃貸借契約 / 契約期間3~5年間

階数	賃貸面積	仕様			月額賃料 (共益費込)	敷金
12F	870.42㎡ (263.30坪)				14,600千円	月額賃料の 10ヶ月相当
11F	870.42㎡ (263.30坪)	バルコニー付き			契約済	
10F	870.42㎡ (263.30坪)				契約済	
9F	870.42㎡ (263.30坪)	バルコニー付き	HalfSetup		14,500千円	月額賃料の 6ヶ月相当
8F	868.36㎡ (262.68坪)			内部階段付き 2フロアご利用	28,600千円	月額賃料の 10ヶ月相当
7F	870.42㎡ (263.30坪)	バルコニー付き				
6F	870.42㎡ (263.30坪)				契約済	
5F	870.42㎡ (263.30坪)	バルコニー付き	HalfSetup		14,500千円	月額賃料の 6ヶ月相当
4F	868.36㎡ (262.68坪)		HalfSetup	内部階段付き 2フロアご利用	契約済	
3F	870.42㎡ (263.30坪)	バルコニー付き	HalfSetup			
2F	838.87㎡ (253.76坪)				12,900千円	月額賃料の 10ヶ月相当

各フロア当たりのセキュリティカード登録上限枚数 2F:250枚、3・4F及び7・8F:520枚、左記以外のフロア:260枚

駐車場	仕様	月額使用料	敷金	駐輪場	台数	月額使用料	敷金
駐車場	ノーマルルーフ (20台) 重量2,600kg W5,300mm×D2,050mm×H1,550mm	月額使用料:55千円/台	敷金:月額使用料の3ヶ月相当	駐輪場	21台	月額使用料:5千円/台	敷金:月額使用料の3ヶ月相当
	ハイルーフ (13台) 重量2,600kg W5,300mm×D2,050mm×H2,050mm	月額使用料:70千円/台	敷金:月額使用料の3ヶ月相当			防災 備蓄倉庫	11区画 B2F (2.97㎡~5.23㎡)

小規模オフィス 賃貸条件 <利用可能時間> 平日 7:30~23:00

区画	賃貸面積	定員	月額賃料 (共益費込)
A	22.06㎡ (6.67坪)	7名	500千円
B	23.98㎡ (7.25坪)	8名	600千円
C	34.83㎡ (10.54坪)	10名	800千円
D	36.64㎡ (11.08坪)	10名	800千円
E	31.35㎡ (9.48坪)	9名	700千円

電気料金は月額賃料に含まれます

Half Setup オプション対応

対象 フロア	2・7・8・12F ●内部階段付きプラン (7・8F)は1フロアのみ対応可 ●HalfSetupの設置位置は2・12Fは5Fもしくは 9Fのパターン、7Fは3Fもしくは4Fのパターン、 8Fは4Fのパターンからお選びいただけます
オプション 内容	会議室間仕切り 執務エリアへの扉にカードリーダー設置 OAタップ敷設
賃貸条件	追加賃料:1フロアあたり 1,200千円
敷金	月額賃料の6ヶ月相当

※賃料・使用料は消費税別途

# WORK VILLA

Where personalities shine and teams unite.

WORK VILLA YAESU

<貸主>



住友商事株式会社

住友商事株式会社 ビル事業ユニット

〒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

<設計・監理>

NIKKEN  
EXPERIENCE, INTEGRATED

<施工>

SHIMIZU CORPORATION  
清水建設

※掲載の完成予想CGは計画段階の図面を基に描き起こしたもので、形状・色等とは異なることや変更となる場合があります。植栽につきましては特定の季節の状況を表現したのではなく、竣工時には完成予想CG程度には成長しておりません。  
※掲載の平面図は、計画段階の図面を基に描き起こしたもので、面積・仕様等とは変更される場合があります。予めご了承ください。