HANEDA INNOVATION CITY zone B 貸室情報

物件紹介動画

募集要項

Office Info

HANEDA INNOVATION CITY

建物概要

事業主（貸主）	羽田みらい特定目的会社 （鹿島建設株式会社、大和ハウス工業株式会社、京浜急行電鉄株式会社、 日本空港ビルデング株式会社、空港施設株式会社、東日本旅客鉄道株式会社、 東京モノレール株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社、富士フイルム株式会社）
所在地	大田区羽田空港1丁目1番4号
交通	東京モノレール羽田空港線・京浜急行電鉄空港線「天空橋駅」直結
構造	鉄骨造（CFT造）一部RC造
規模	地上6階（施設全体：地上10階 / 地下1階 / 塔屋）
竣工年月	2023年6月末
設計・施工	鹿島建設株式会社
貸室総面積	27,470.44㎡（8,309.80坪）
各階面積	1階：1,323.39㎡（400.32坪）、2階：3,156.57㎡（954.86坪） 3～6階〈基準階〉：5,747.62㎡（1,738.65坪）
空調	個別空調(空冷ヒートポンプパッケージ方式)
換気	中央管理方式：6㎥/（h・㎡）
天井	グリッドシステム天井（1階：在来天井）
天井高	3,000mm
OAフロア	150mm（1階除く）
床荷重	500kg/㎡（ヘビーデューティーゾーン：1000kg/㎡）
電気容量	OAコンセント　50VA/㎡
テレビ	地上デジタル放送（UHF）、BS、CS110°
光ケーブル	2階MDFより各階テナント盤までの配線ルートを確保
エレベーター	乗用17人乗8基・非常用26人乗2基
セキュリティ	非接触式ICカードリーダによる入室管理
駐車場	月極95台（ゾーンB車寄せ周り：10台、機械式：42台（ハイルーフ可）、 東側平面駐車場：43台）
受電方式	エネルギーサービスプロバイダーからの供給　高圧6.6kV
非常用発電	屋外型ガスタービン発電機　2,000kVA（72時間分） 貸室内オプション　単相100V/200V 10VA/㎡　三相200V 5VA/㎡

施設コンセプト

先端産業事業と文化産業事業を誘致するエリアを
イノベーションコリドー沿いにバランスよく配置することで
境界を越えた交流を誘発し、新たな価値創造を実現する施設レイアウト。

SOCIAL INNOVATION 先端産業 × JAPAN PRESENTATION 文化産業

企業誘致エリア
- 研究開発施設・オフィス -

モビリティ・ロボティクス・ヘルスケア等の先端産業を中心にグローバル企業を幅広く誘致。

terminal.0 HANEDA
-企業参画型コワーキングスペース-

ストレスフリーな羽田空港の実現、空港の課題解決に異業種連携で取組む研究開発拠点

先端モビリティセンター

テスト路を備えた自動運転技術の試作開発、実証を行う新たな拠点を開設。

水素ステーション

水素燃料車両を運行するためのエネルギー供給拠点。

ホテルメトロポリタン 羽田

全237室。旅のニーズにあわせて選べる全13種類の客室と、360度の開放的な眺望が楽しめる屋上展望デッキを整備。

藤田医科大学東京 先端医療研究センター

臨床機能と再生医療が融合する場として、研究者・技術者が行き交い、連携できる環境を整備。

Zepp Haneda（TOKYO）

音楽･映像分野のほか、柔軟な空間利用ができる3,000人規模の多目的なイベントホールを整備。

PiO PARK

就業者・研究者と来訪者のための交流スペース。中小企業・ベンチャー企業への資金調達等の支援も行います。

京急EXインホテル

全259室。チェーン初の大浴場を導入したホテルです。羽田空港との間に無料シャトルバスを運行しています。

商業にぎわいゾーン（イノベーションコリドー）

イノベーションコリドー沿いを中心に店舗を約20区画（3,700㎡）を配置。

イノベーション創出エリア ・大田区施策活用スペース

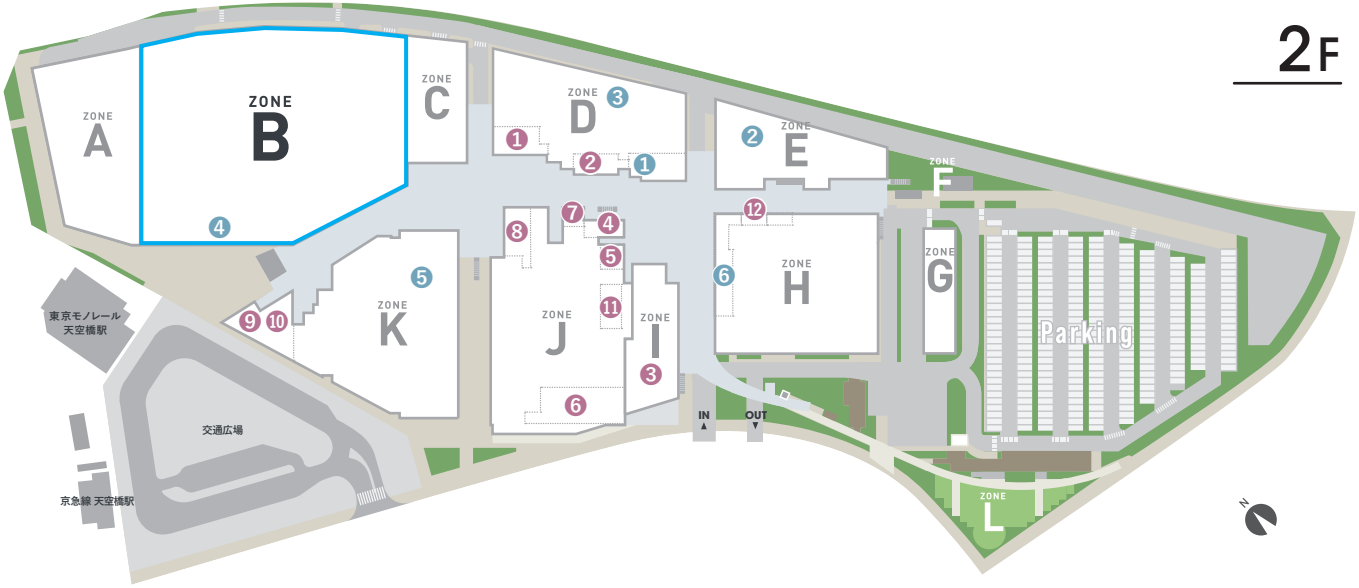
ロボティクス分野などの研究機関やベンチャー企業を誘致。また、大田区が中小企業やスタートアップ企業を誘致予定。他、コワーキングスペース等を計画中。

※施設名などの記載内容は今後変更になる場合があります。

コングレスクエア羽田

最大670名規模の多機能ホールをはじめ、少人数から280名まで収容できる多様なカンファレンスルームを開設。

主な入居企業/商業店舗



❶ Future lab HANEDA｜川崎重工

❷ 先端モビリティセンター｜DENSO / 1F

❸ ANAシステムズ
❹ ミルボン
❺ 住友商事マシネックス
メタリズム
日立ハイテク
朝日インテック
PCR検査センター（川崎重工）
❻ eve autonomy

❶ HANEDA SKY BREWING

❷ 羽田SPORTS STATION & Cafe

❸ GURUNAVI FOODHALL WYE 天空橋

❹ 春香園

❺ お酒の美術館

❻ Creadisce（クレアディスケ）

❼ とんかつ檍

❽ HICity Square café/bar

❾ デイリーヤマザキ

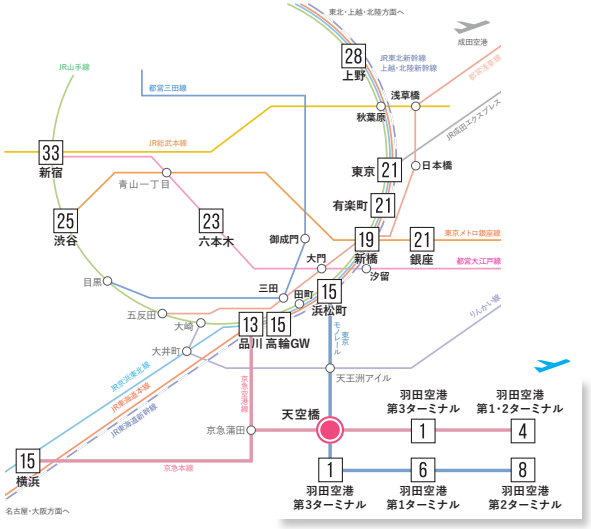
❿ TULLY'S COFFEE / 1F

⓫ LUXURY FLIGHT　⓬ 駿河屋　⓭ スギ薬局

国内・海外の主要拠点にアクセス良好なビジネスポテンシャル

都心部とのアクセス

東京モノレール空港線・京浜急行電鉄空港線「天空橋駅」と直結。都内各所への交通利便性も高いです。



※天空橋駅発　日中平常時（目的地駅11:00～16:00着）乗り換え・待ち時間は含みません。

国内各都市へ短時間で移動

フライト時間の目安

新千歳まで	1.5	時間以内
名古屋まで	1	時間以内
神戸まで	1.5	時間以内
大阪まで	1.5	時間以内
福岡まで	2	時間以内

世界各国・主要都市へ直通

隣接する羽田空港から世界主要都市にアクセスできる、世界でも稀な好立地です。

周辺エリア

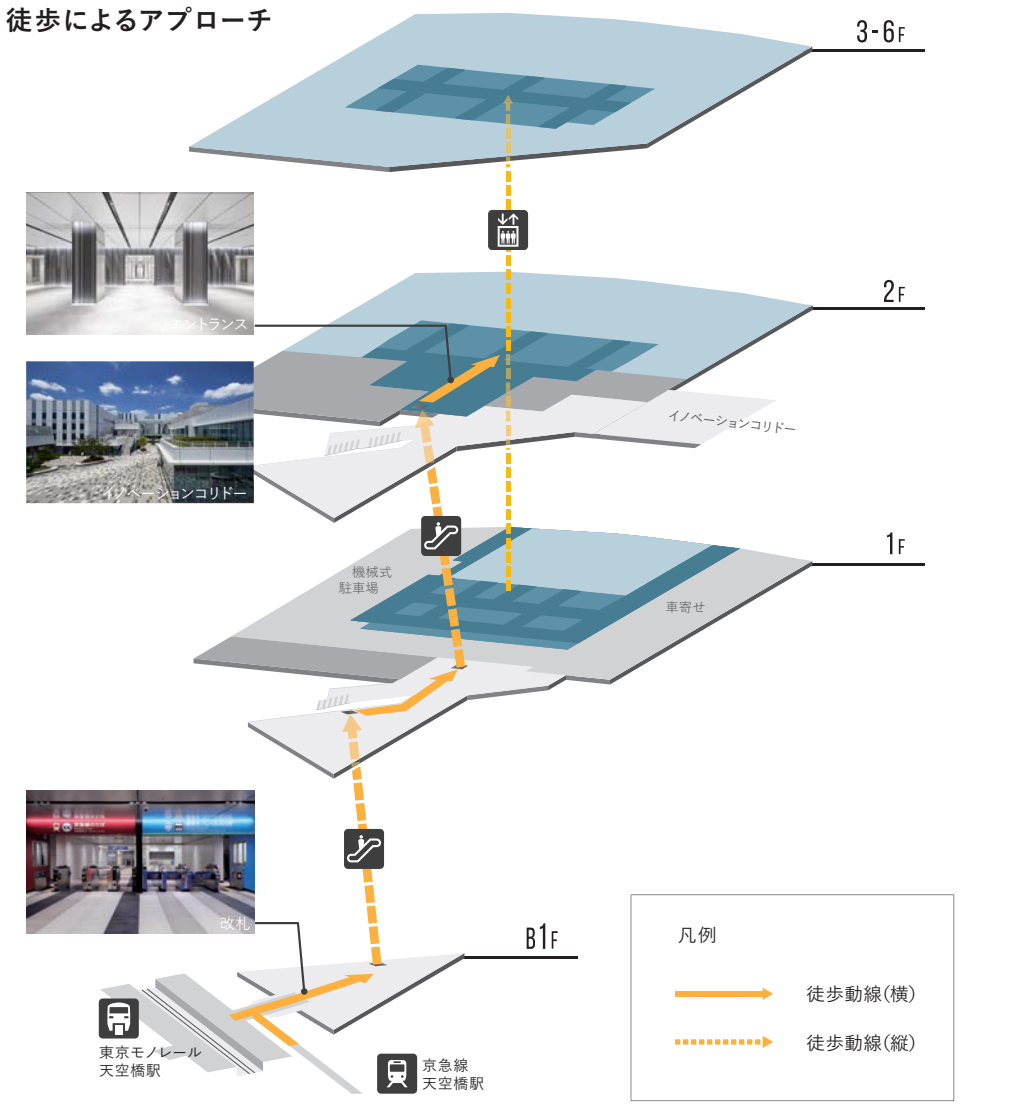
空港周辺とのバスネットワーク網の構築、レンタカー・コミュニティサイクルの導入などにより交通機能を大幅に強化します。
空港や周辺施設をつなぐ無料循環バスが導入される予定です。

徒歩でも自動車でも抜群のアプローチ

ゾーンBは天空橋駅から直結でアンブレラフリーにアクセスできる利便性が高い場所に位置しています。
東京方面からは空港西IC、神奈川方面からは多摩川スカイブリッジを経由できるため、自動車での利便性も高い施設です。
歩車分離をするため1階が車路、2階が歩行者デッキになっており、オフィスのメインエントランスは2階となっております。

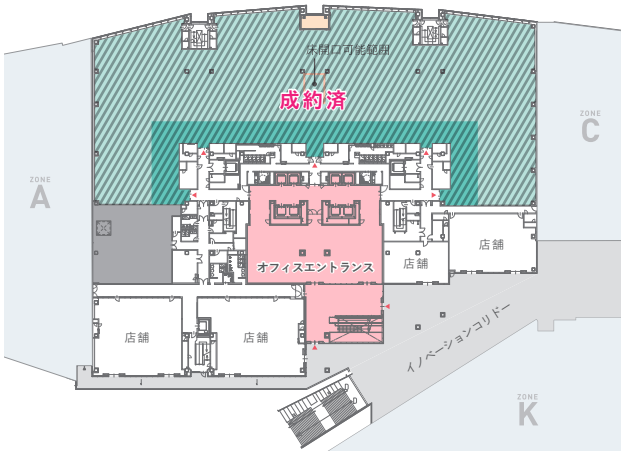
ZONE B

徒歩によるアプローチ



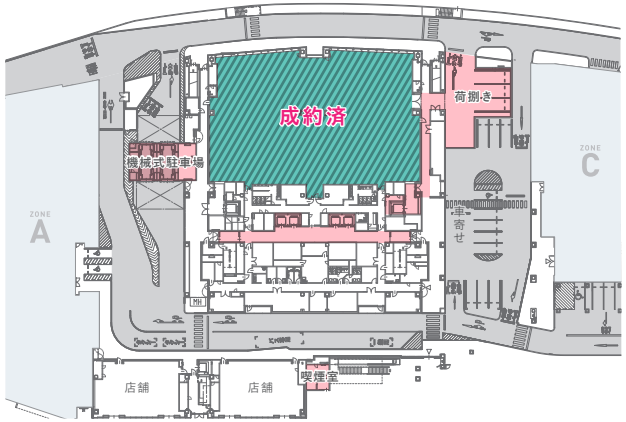
2F 成約済

専有面積	3,156.57㎡（954.86 坪）
階高	5,500mm
天井高	3,000mm



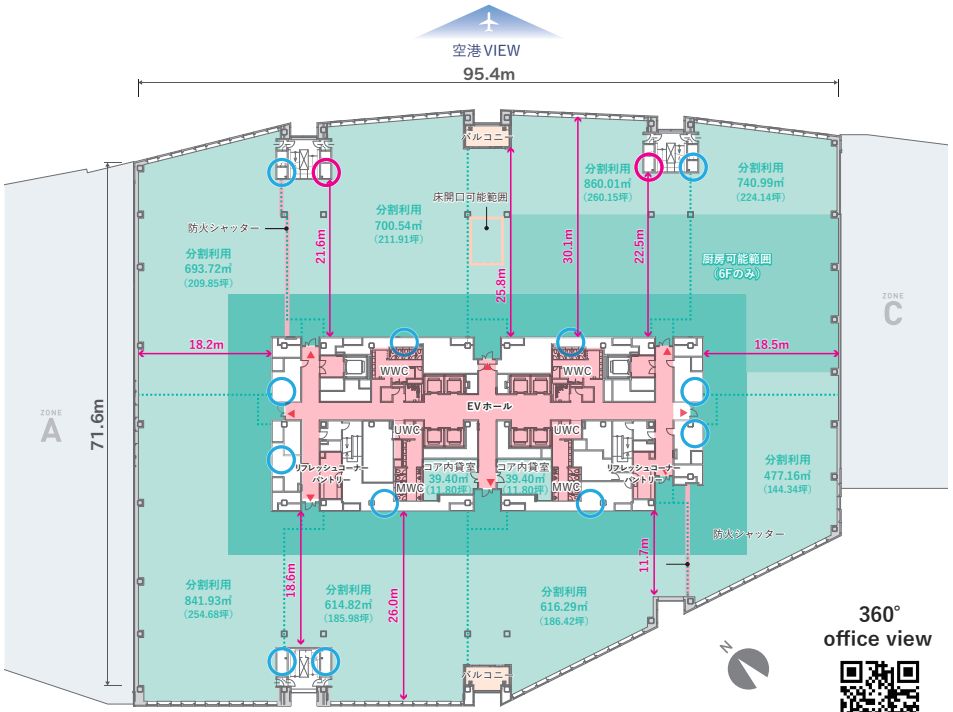
1F 成約済

専有面積	1,323.39㎡（400.32 坪）
階高	5,800mm
天井高	3,000mm



3F

各階（3～6F）面積	5,747.62㎡（1738.65 坪）
階高	4,500mm
天井高	3,000mm



360°
office view

ヘビーデューティーゾーン(1,000kg/㎡)
ヘビーデューティーゾーン(6F のみ・1,000kg/㎡)
オフィス共用部
床開口（上下連絡階段設置/ 吹抜け設置/ 高天井設置/ 専有部内設備シャフトなど）

※賃貸面積はバルコニー面積も含みます
各階面積にコア内貸室（11.80坪/室）2室分も含みますがこちらは別途契約が必要です

基準階1,700坪超のフロアプレート

基準階1,700坪超の面積を有し、床荷重500kg/㎡（一部1,000kg/㎡）最大8分割に対応可能です。また、複数フロアご利用の際は、貸室内に専用階段を設置することもできます。

天井高3mの開放感溢れる空間

天井高3.0mの空間に、高さ2.9mのフルハイトウィンドウを採用。床下には150mmのOAフロアを標準装備し、OA機器などの移動を伴うレイアウト変更にもスムーズに対応します。

アメニティに優れた共用部

3～6階の共用部には、トイレ（バリアフリートイレ含む）、リフレッシュコーナー、パントリー等を2ヵ所ずつ配置し、オフィスワーカーの利便性・多様性に配慮しました。

バルコニー併設・屋上デッキも利用可能

各階南北2ヵ所に外気を身近に感じられる専用バルコニーを用意しました。またゾーンBのオフィス専用に屋上デッキも設置します。

屋上眺望

オフィスワーク・ソフトラボをサポートするフロア設備

テナント給排気増設対応

分割区画毎の予備給排気ガラリに加えて2～6階北側コアに局所排気用増設ダクトを用意しています。

空冷ヒートポンプビル マルチ冷暖房切替方式

・必要な部屋だけ個別に空調を運転することが可能です。
・同じ空間でも窓側、廊下側で運転の切替えが可能です。
・レイアウト変更にもフレキシブルに対応できます。

自動調光

明るさセンサーにより、きめ細やかな調光を自動で行い、快適な光環境を制御しながら、省エネを実現します。

厨房対応

6階のみ厨房設置スペースとしてヘビーデューティーゾーン(1,000kg/㎡)を設けており、ガス設備、排気設備の利用も可能です。

水回りエリアの設置が可能

テナント用排水シャフトを利用し貸室内に水回りの設置が可能です。窓側にカフェスペースを設置すれば、羽田空港の景色を観ながらリフレッシュができ、コミュニケーションの場としても活用できます。

Low-E複層ガラス

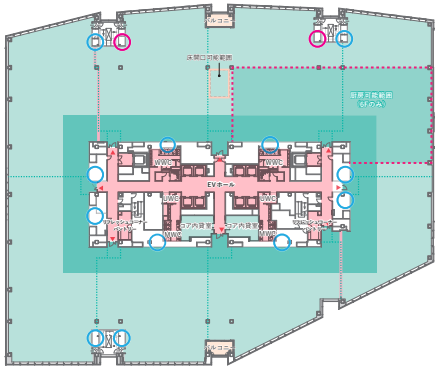
窓ガラスにはLow-E複層ガラスを採用し、日射熱を約70%カットします。

増設可能なトイレ

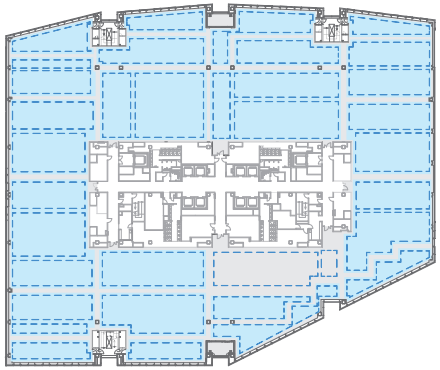
コア内貸室がトイレに変更可能です。
入居者様の人数に応じた増設が可能です。

ゆとりある電気容量

基準容量 50VA/㎡、
増強用オプションとして、
一般三相 200V 10VA/㎡、
BCP単相 100V/200V 10VA/㎡、
BCP三相 200V 5VA/㎡、まで対応可能です。



ヘビーデューティーゾーン(6F のみ・1,000kg/ ㎡)
テナント用給排水(各階に12ヵ所)
局所排気用増設ダクト(1ヵ所最大9,000 ㎥ /h)



空調ゾーニング範囲
リモコンゾーニングの範囲

潤沢な駐車場台数

施設全体で月極、時間貸し合計300台以上の駐車場を整備

月極(計95台)

東側駐車場	43台
ゾーンB専用	10台
機械式駐車場	42台(ハイルーフ:30台、一般:12台)

時間貸し(計270台)

東側駐車場	190台
機械式駐車場	80台(ハイルーフ:32台、一般:48台)

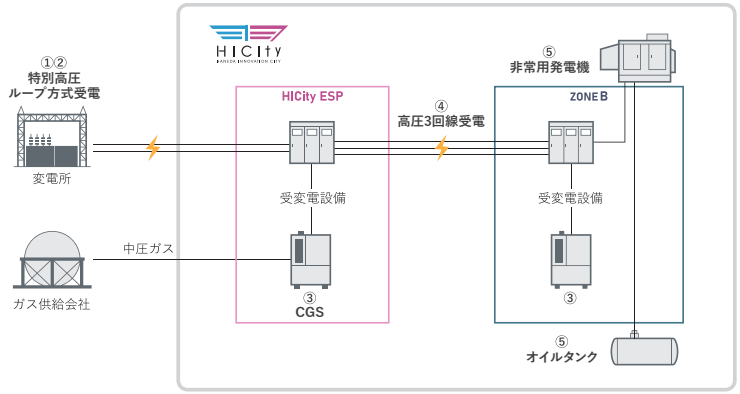
停車可能な車両寸法

自走式	L6,000mm×W2,500mm
機械式	
ハイルーフ	L5,300mm×W1,950㎜、H2,050mm以下
一般	L5,300mm×W1,950㎜、H1,550mm以下

※今後、施設の運用状況を踏まえて時間貸しから月極への転用も検討予定です
※駐車場の契約につきましては最新の空き状況を踏まえ、別途駐車場事業者との協議となります

断続的なビジネスを可能にする、万全なBCP対策

電源供給



①特別高圧受電方式を採用

高圧系統よりも電源の信頼性や品質が高い特別高圧受電方式を採用しています。

②ループ方式受電の採用

常時2回線受電のため、片方の回線が停電しても、もう片方に切り替えることで短時間での復旧が可能です。

③効率的な水冷式コージェネレーションシステム(CGS)の採用

効率的な水冷式CGSを核とし、熱源のベストミックスに配慮したエネルギー効率の高いシステムを採用しています。

④ZONE Bは高圧3回線で受電

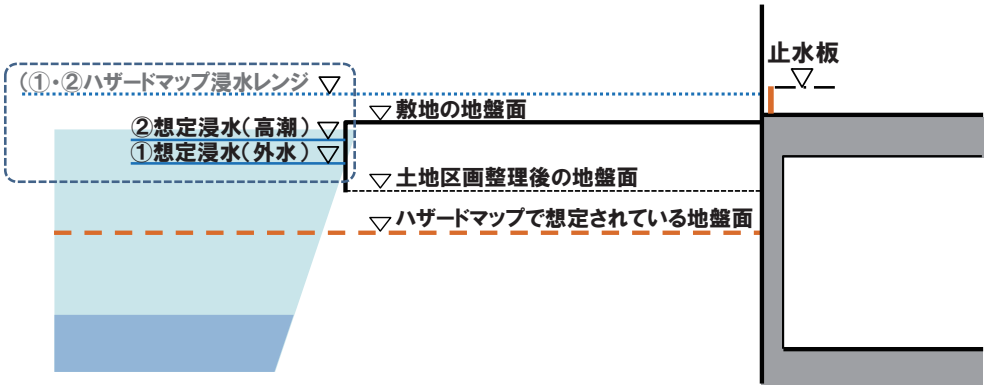
高圧3回線で受電し相互にバックアップをとることで、建物全体の停電リスクを低減します。

⑤3日間(72時間)運転可能な非常用発電機

ZONEBの屋上に非常用発電機を設置しています、外部電源が途絶しても、地下のオイルタンクに3日間分の燃料を備蓄しているため、一部電源の供給が可能です。

浸水対策

ハザードマップの地盤レベルから、区画整理事業と地盤改良により敷地の地盤レベルを上げています。
そのため、浸水の危険性は極めて低く、また浸水可能性のある1000年に1度の規模の台風に備え、機械類は2階以上に配置し、止水板の設置計画を完備しています。



①浸水ハザードマップ

多摩川水系多摩川など洪水浸水想定区域図
(大田区ハザードマップ 令和2年4月発行)

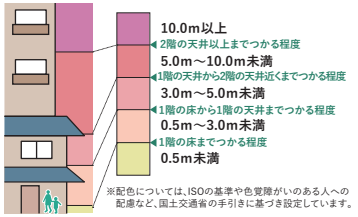
※1

②高潮ハザードマップ

室戸台風級想定
(大田区ハザードマップ 令和2年4月発行)

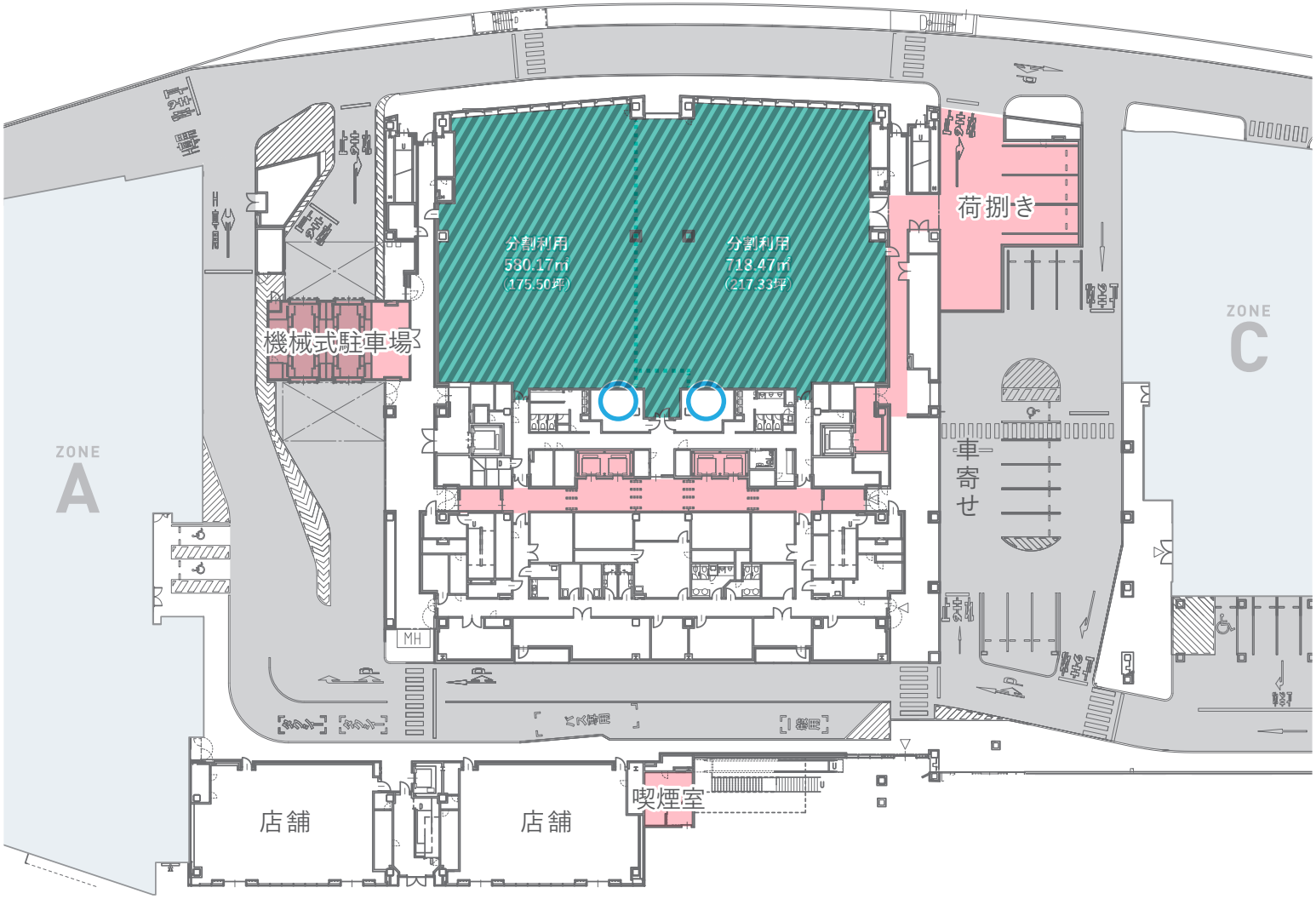
※2

浸水深の想定と目安



※いずれもH28以前(区画整理事業前)の地盤レベルを想定

※1 浸水ハザードマップの降雨規模:1000年に1回程度(多摩川流域の48時間総雨量588mm)
※2 高潮ハザードマップの想定耐風:室戸台風級(既往の最大規模・910hPa)



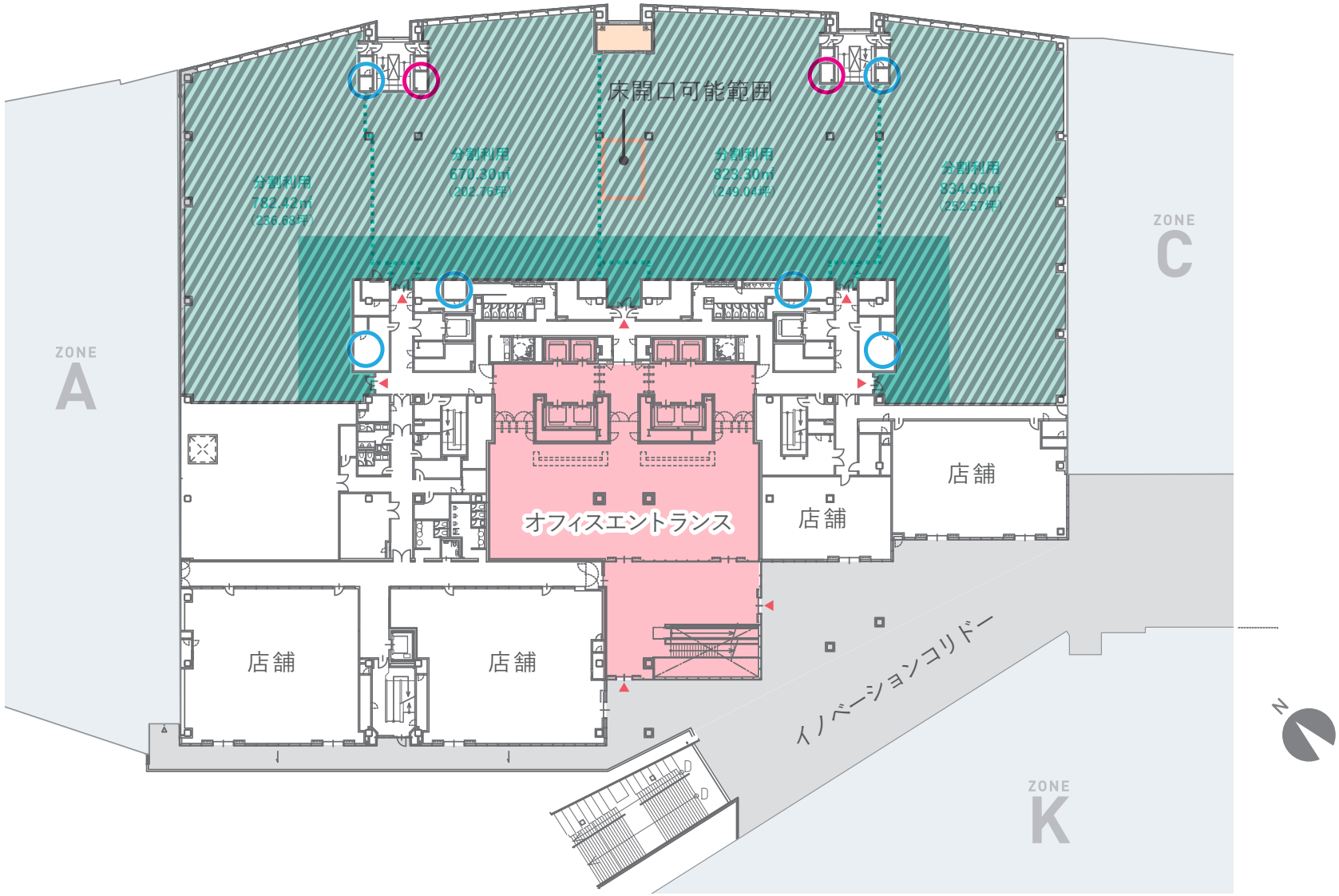
1F ※成約済

専有面積	1,323.39㎡(400.32 坪)
階高	5,800mm
天井高	3,000mm

ヘビーデューティーゾーン(1,000kg/ ㎡)

オフィス共用部

テナント用給排水

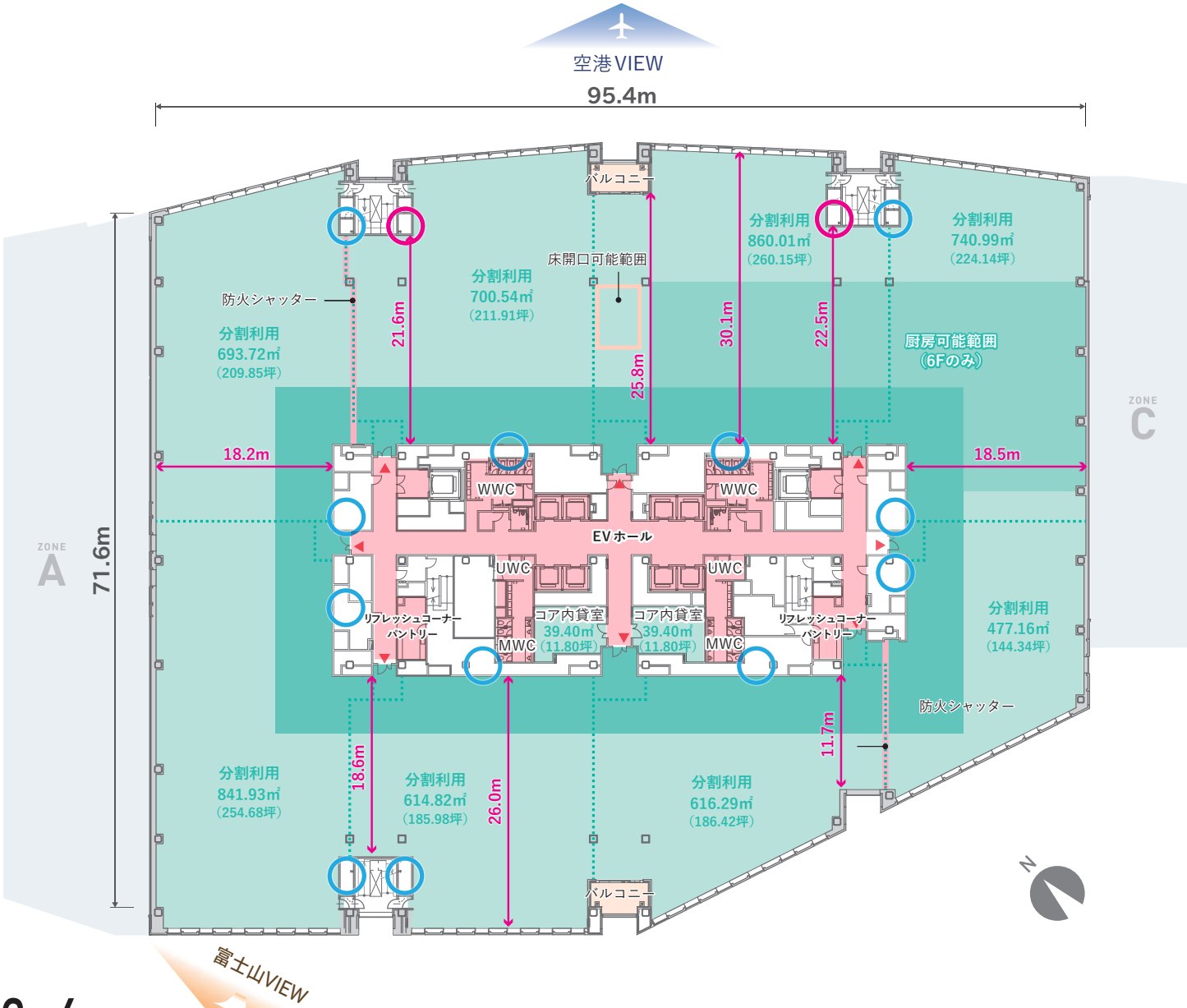


2F ※成約済

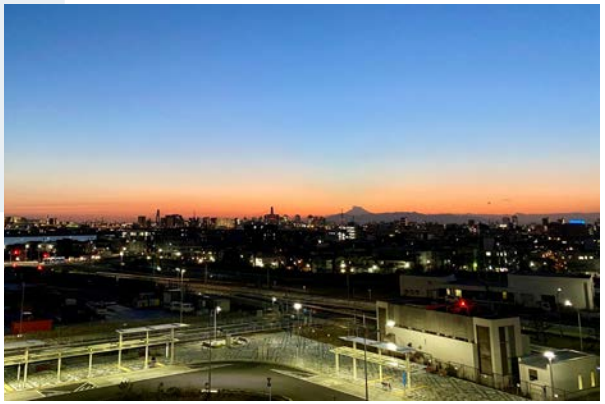
専有面積	3,156.57㎡(954.86 坪)
階高	5,500mm
天井高	3,000mm

- ヘビーデューティーゾーン(1,000kg/ ㎡)
- 床開口(上下連絡階段設置/ 吹抜け設置/ 高天井設置 / 専有部内設備シャフト など)
- オフィス共用部
- テナント用給排水
- 局所排気用増設ダクト(1ヵ所最大9,000 ㎥ /h)

※賃貸面積はバルコニー面積も含みます。



富士山VIEW



3F眺望

5F眺望

3-6F（基準階）

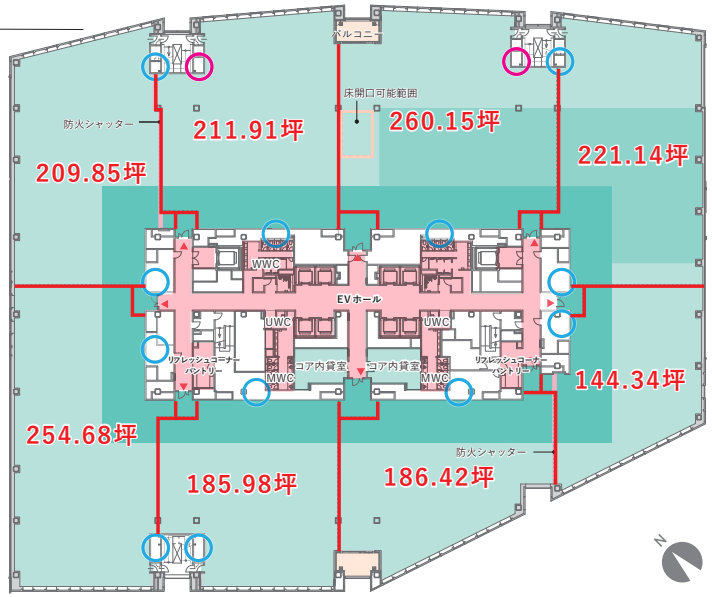
各階（3～6F）面積	5,747.62㎡（1738.65 坪）
階　　高	4,500mm
天　井　高	3,000mm

- ヘビーデューティーゾーン(1,000kg/ ㎡)
- ヘビーデューティーゾーン(6F のみ・ 1,000kg/ ㎡)
- 床開口(上下連絡階段設置/ 吹抜け設置/ 高天井設置/ 専有部内設備シャフト など)
- オフィス共用部
- テナント用給排水(各階に12ヵ所)
- 局所排気用増設ダクト(1ヵ所最大9,000 ㎥ /h)

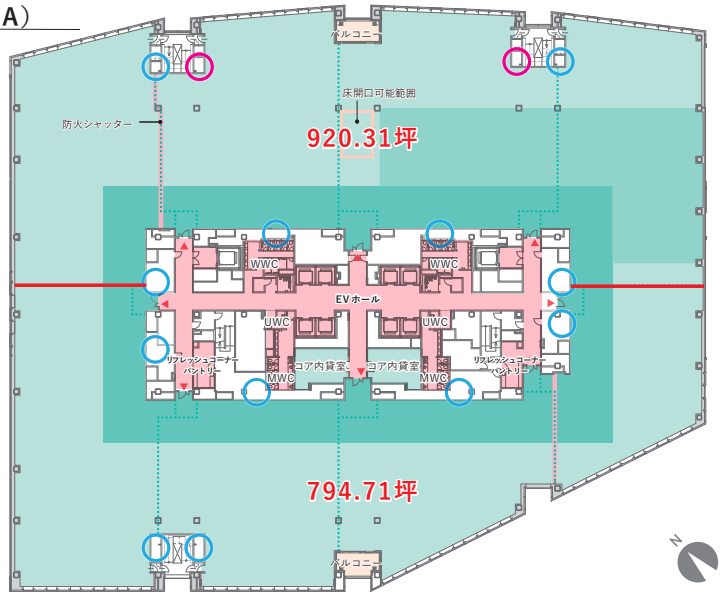
※賃貸面積はバルコニー面積も含みます
各階面積にコア内貸室(11.80坪/室)2室分も含みますがこちらは別途契約が必要です

基準階分割案

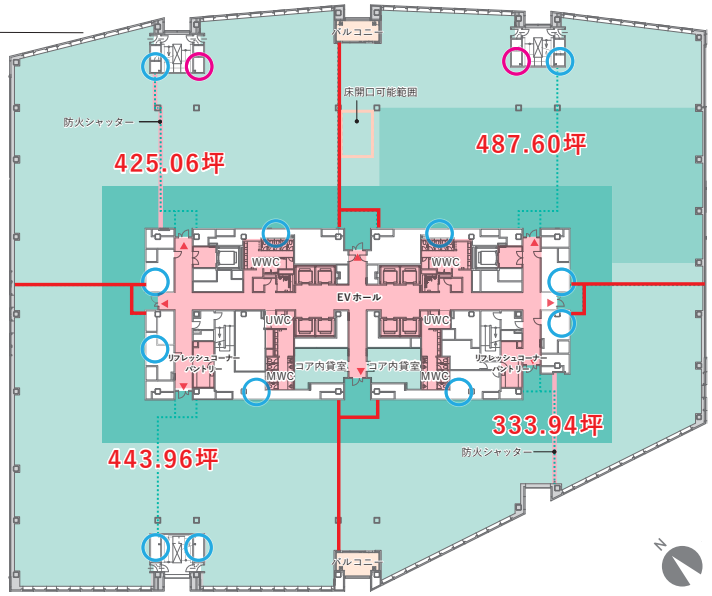
8分割



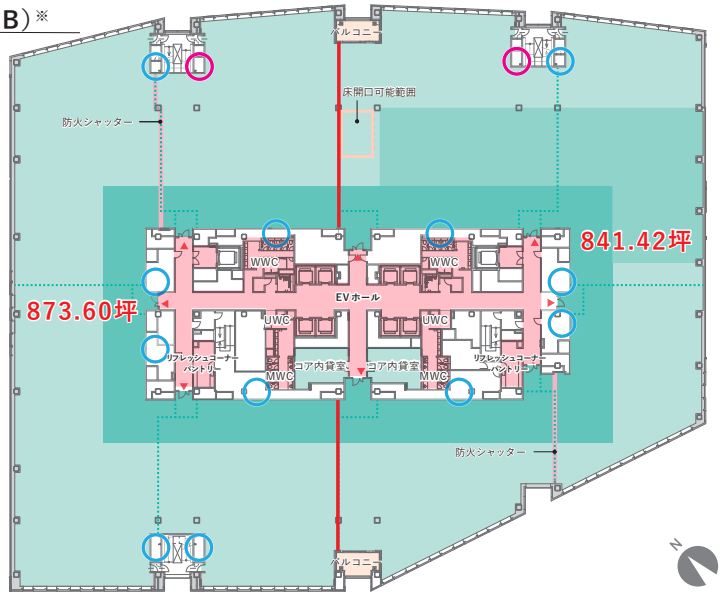
2分割（A）



4分割



2分割（B）※



※エレベーターのバンク制御と共用部の専用化によりセキュリティを分けられます。
詳細はご相談ください。

- ヘビーデューティーゾーン(1,000kg/ ㎡)
- ヘビーデューティーゾーン(6F のみ・ 1,000kg/ ㎡)
- テナント用給排水(各階に12ヵ所)
- 局所排気用増設ダクト(1ヵ所最大9,000 ㎥ /h)
- オフィス共用部
- 床開口(上下連絡階段設置/ 吹抜け設置/ 高天井設置/ 専有部内設備シャフト など)

物件外観

OFFICE ENTRANCE　/ 2階エントランスイメージ /

OFFICE FLOOR　/ 基準階貸室イメージ /

OFFICE FLOOR /基準階内装イメージ/

ACCESS / 京浜急行電鉄・東京モノレール「天空橋駅」HICity口直結 /

◀ 天空橋駅 HICity口改札｜B1F

イノベーションコリドー｜2F ▶

物件外観

EVENT

Grand Opening Event∅ | 2023.11/16-11/19

キャンペーン | 春先フェア（2月）、初夏キャンペーン（5月）、夏祭キャンペーン（8月）