

# ハタラクを

# ジユウに

# カスタム

# しよう。

# SEMI ORDER SET-UP OFFICE

## 自由にアレンジできる内装付きオフィス で「やりたい」を形に。

オフィスづくりのプロが入居企業の「やりたいこと」「実現したいこと」をサポート。起こしたい状況を一緒に考え、それを促すための空間づくりを支援します。さらに空間づくりに必要な費用を一部をオーナーが補助します。

オフィスに対する価値観が多様化している今こそ、「やりたい」をこのビルで一緒に実現させませんか？

## セミオーダーセットアップオフィスとは？

- ・ 基本的なオフィス機能は構築済み
- ・ 一部空間を内装工事でカスタマイズ可能
- ・ 入居時の内装構築サポート付き！
- ・ 入居後のオフィス空間アップデート支援付き！
- ・ 居抜き退去可能！
- ・ 1日1杯のコーヒー無料券付与！（利用人数による上限あり）
- ・ 約45%のイニシャルコストダウン

※敷金12ヶ月、内装費用坪30万円、仲介手数料1ヶ月分想定と比較

## OFFICE

### 和幸ビル

東京都港区六本木4-8-5

東京メトロ日比谷線・都営大江戸線

六本木 駅 徒歩 1 分

東京メトロ南北線

六本木一丁目駅 徒歩 8 分

東京メトロ千代田線

乃木坂駅 徒歩 10 分

### 7階 92.7坪 (306.44㎡)

※トイレ、給湯室、パッケージ室を含む

賃料総額:

### 2,224,800 円(税別) / 坪24,000 円

共益費 : 賃料に含む

敷金 : 8ヶ月分

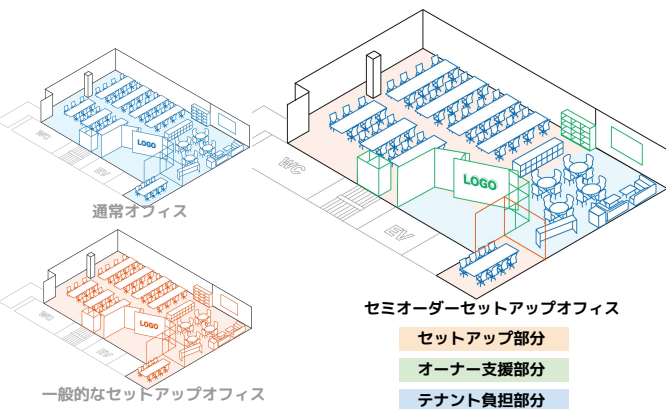
(保証会社利用により減額相談可)

構造・規模  
竣工年月  
設備

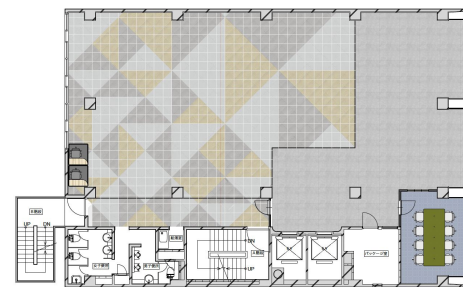
鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階建  
1971年4月(耐震補強済)  
EV2基、男女別トイレ、個別空調、給湯室

契約形態  
解約予告  
入居時期  
保証会社  
備考

定期借家契約 (3年) ※2025年9月31日まで利用可  
6ヶ月前(※)  
2022年2月(予定)  
加入可(貸主指定)  
水光熱費は別途入居者負担



※1年未満の中途解約は、初期のオーナー費用補助分が違約金として発生します。  
※イラスト内記載の仕器はイメージとして記載しております。



内装レイアウト図(引き渡し時)

収容可能席数: 約50席

会議室 : 1室

個室ブース : 2室

※レイアウトは企画段階のもので、現況が異なる場合は現況優先とさせていただきます。

SEMI

ハタラクを

ORDER

ジユウに

SET-UP

カスタム

OFFICE

しよう。

さまざまな働き方にチャレンジしてみたい企業へ

コロナ禍を機に、世の中にはかつてないほどのバリエーションの働き方が生まれています。そんな世の中のニーズをつかむため、そしてこれからの働き方の可能性を広げるために、3年間限定で「セミオーダーセットアップオフィス 和幸ビル」プロジェクトを立ち上げました。

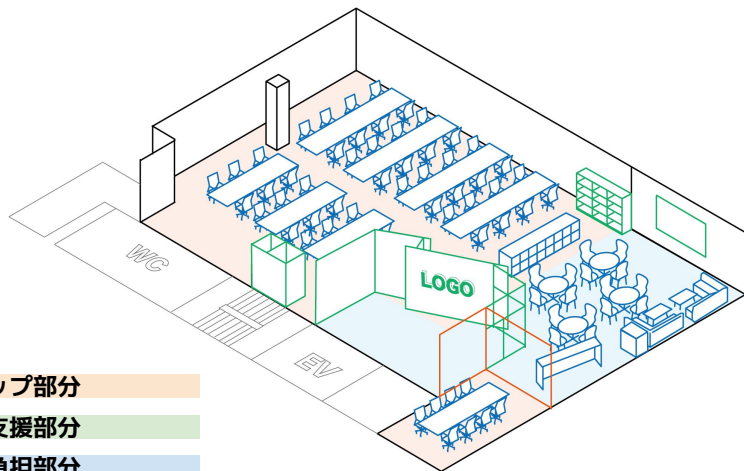
新しい価値を生み出すために、自分たちにあった働き方を模索したい企業様より理想の働く場の実現のために、自由度の高いオフィスをお探しの企業様

和幸ビルでは、ビルオーナーが入居企業と最後まで一緒になって考え、実現をお手伝いします。

3年間という命限られたこのビルを最後まで輝かせたい。  
そんなオーナーの熱い想いや企みに共感していただける入居企業を探しております。  
ぜひ、ご連絡をお待ちしております。

※写真の内装は別フロアのもので、引き渡し時の仕様とは異なります。

コストパフォーマンスに優れた、セミオーダーセットアップオフィス。  
 加えて、和幸ビルプロジェクトには働き方をサポートする3つの特典付き。



セットアップ部分

オーナー支援部分

テナント負担部分

## セミオーダーセットアップオフィスとは？

セミオーダーセットアップオフィスは、内装造作付きのセットアップオフィスと、通常オフィスの特徴を併せ持っています。

下記の特徴を持ち合わせており、自由度の高いオフィス構築性と、コストパフォーマンスに優れた、これからの時代にフィットするオフィス形式です。

### 【特徴】

- 基本的なオフィス機能は構築済み
- 一部空間を内装工事でカスタマイズ可能

## 和幸ビルプロジェクトの3つの特徴

### 入居時の内装構築サポート

企業の働き方へのチャレンジをサポートすべく、オフィスのカスタマイズに伴う内装構築費の一部と設計費用をビルオーナーが負担いたします。※1

入居企業がオフィスで「やりたい」ことやチャレンジしたいことを場を通じてどう実現できるか、オフィスづくりのプロが伴走してサポートします。

※1 審査時にも実現したい状況のヒアリングさせていただいた上で、入居可否を判断させていただきます

### オフィス空間・働き方支援

半年に1度、入居企業の「やりたい」をお手伝いできるかヒアリングをさせていただきます。それらをもとに1年に1度、必要な空間のアップデートを一部オーナー負担にて実施いたします。

空間の変更だけでなく、運用方法の検討などソフト面でのサポートも行います。

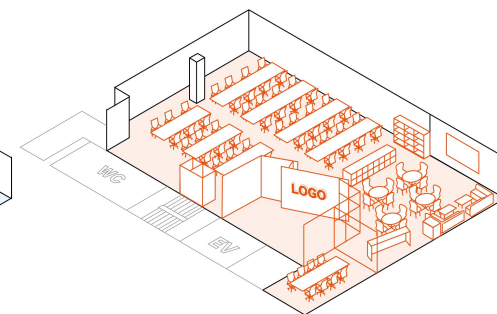
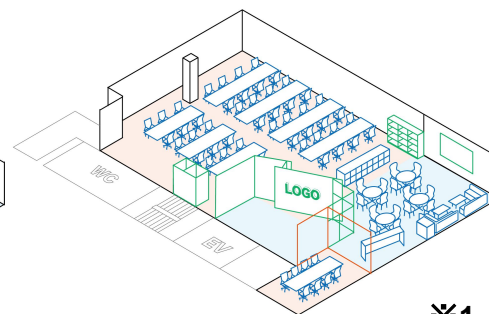
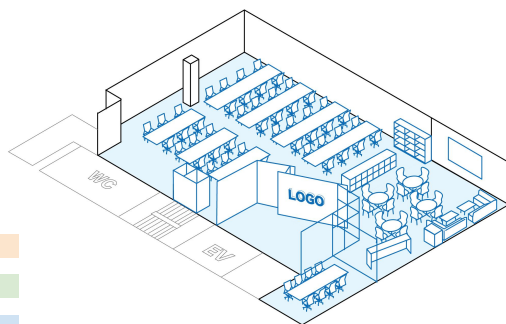
### 居抜き退去可能

自ら作った内装やオフィスに込めた想いをそのまま引き継いでくれる次テナントを探していただき、契約満了の3ヶ月前までに契約締結した場合に限り、原状回復工事が免除されます。※2

※2オーナー審査は発生します

※ 費用補助の中でできる施工範囲は、施工業者や施工内容によって異なるため、想定として記載しております。

※ イラスト内記載の什器はイメージとして記載しております。



セットアップ部分

オーナー支援部分

テナント負担部分

※1

通常オフィス

セミオーダー  
セットアップオフィス

一般的な  
セットアップオフィス

引き渡し時仕様

内装造作・什器なし

会議室、フロンブース付き  
ハーフセットアップ

内装造作・什器付き  
フルセットアップ

内装変更

柔軟性が高いが  
構築コストが高い

柔軟性が高い

柔軟性が低い

内装設計・施工  
費用負担

テナント負担

オーナー費用補助のもと  
設計施工が可能※2

テナント負担

原状回復費用

原則テナント負担

条件により原状回復免除※3

原則テナント負担

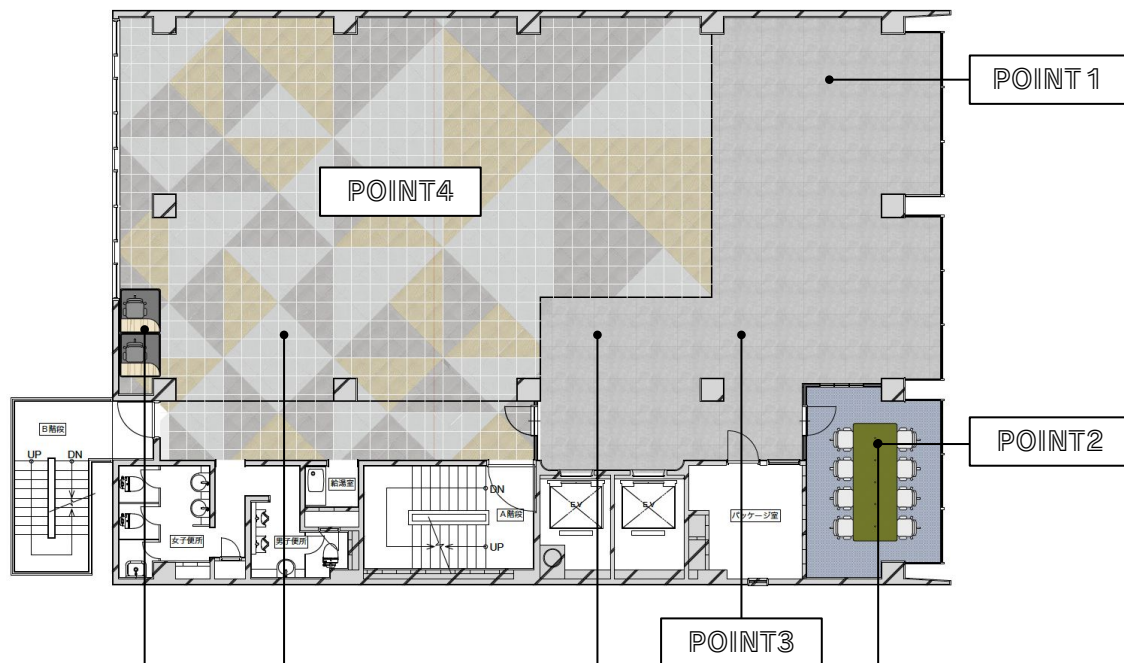
※1 費用補助の中でできる施工範囲は、施工業者や施工内容によって異なるため、想定として記載しております。

※2 施工費用の補助範囲は工事内容をオーナー精査の上、決定させていただきます

※3 次テナントをテナントさまご自身で探していただいた上で、契約満了の3ヶ月前までに成約した場合に限ります（但しオーナー審査あり）

※ イラスト内記載の什器はイメージとして記載しております。

ご用意するのは、どんなテイストにも応じやすい「プレーン」な仕上げ。  
いかようにもカスタマイズしやすい空間です。



## POINT 1

床は直床のクリア塗装仕上げ、天井は抜いてスケルトン調の内装になる予定です。スタジオ、ショールームなど会社のチャレンジを実現しやすいよう余白を残しております。

## POINT 2

8名用会議室に加え、フォンブース2台をオーナー負担で設置。オフィスワークとリモートワークを併用したハイブリッドな働き方に対応できます。

## POINT 3

一般的な内装付きオフィスでは備え付けのエントランスもあえて一部の壁の設置にとどめることで、入居者のニーズに合わせて自由に広さや仕様を設計できます。

## POINT 4

50名分の席が確保できるスペースだけ既存のOAフロアを残し、什器設置だけで済むようタイルカーペットもデザイン性高く仕上げしております。



IMAGE | フォンブース

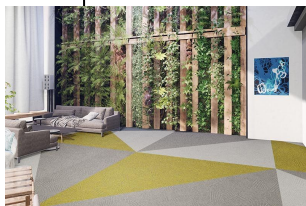


IMAGE | デザインカーペットフロア

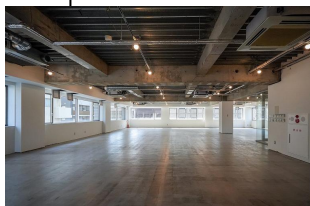


IMAGE | スケルトン天井+クリア床

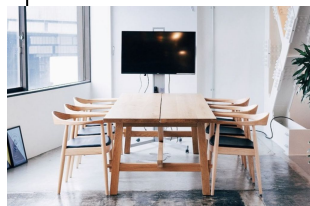


IMAGE | 会議室什器イメージ

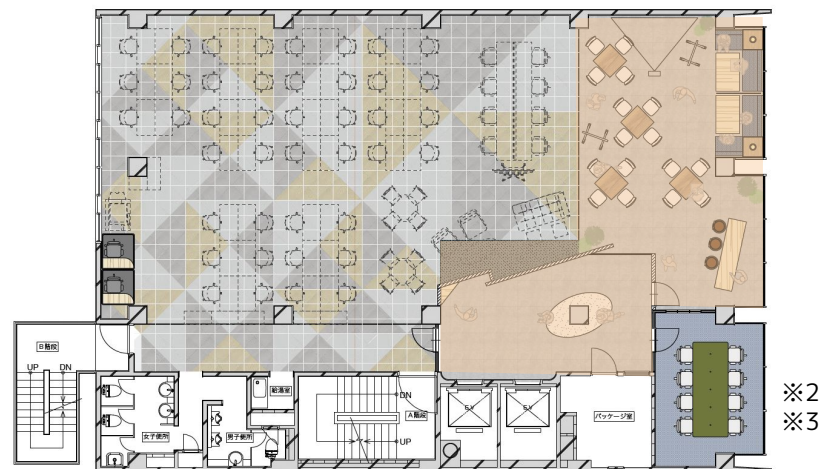
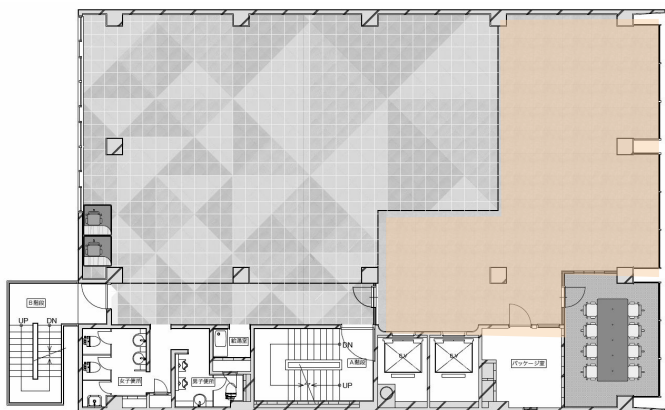
## 入居時の内装構築サポート

### 入居者のチャレンジをオフィスづくりのプロがイチからサポート

入居企業がオフィスで「やりたい」ことやチャレンジしたいことを場を通じてどう実現できるか、オフィスづくりのプロが伴走してサポートします。

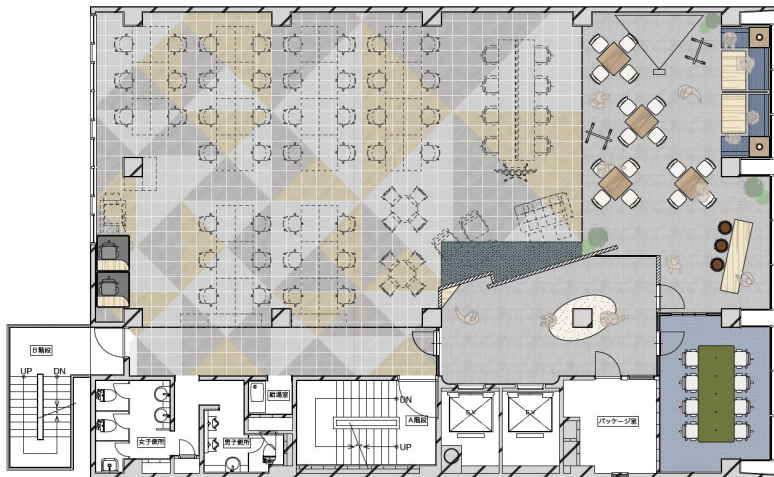
**設計費用は無料、施工費用のうち200万円(税込)までをオーナーが補助いたします(※1)。**

### オーナー支援範囲



- ※1 最終的な費用補助範囲は工事内容をオーナー精査の上、決定させていただきます。  
 ※2 レイアウト図面に記載の什器は引き渡し時に設置されておりません(会議室内の什器及びフォンブースは除く)  
 ※3 レイアウト図面は参考として載せております。上記レイアウトがオーナーによる費用補助の範囲で施工できることを保証しているものではありませんので、ご注意ください。

## カスタマイズ例)



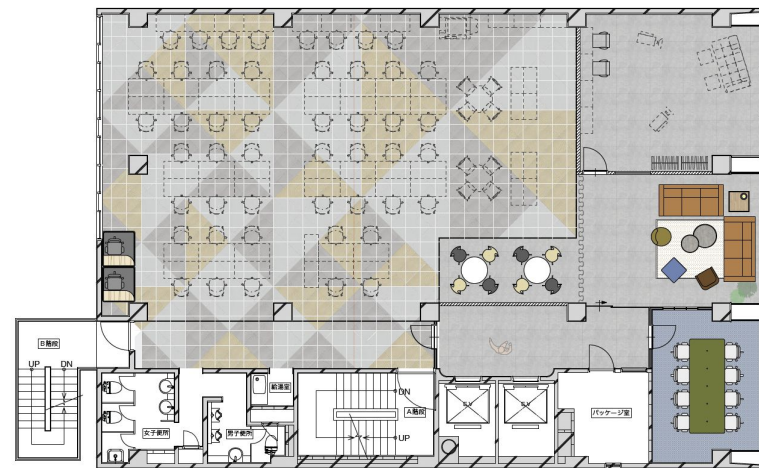
### SAMPLE 1

#### 社内コミュニケーションの活性化を狙った、 開放感のあるラウンジ付きオフィス

セミオーダーセットアップオフィスの床の切り替えを活かし、オープンなラウンジ空間を構築。エントランスには切り替えのあるデザインウォール、背面をホワイトボード仕上げにすれば、オープンMTGもしやすくなります。

##### カスタマイズ内容:

- エントランス構築(デザインウォール仕上げ)
- ウェイティングベンチ構築
- ラウンジ壁構築
- 一部床埋め



### SAMPLE 2

#### 動画の作成も配信もできる スタジオを2室備えたクリエイティブオフィス

セミオーダーセットアップオフィスのクリア床部分には、十分な広さのスタジオが2室構築できます。テイストの異なるスタジオ2室を構築するもよし、片方をエンジニアルームにするもよし。

##### カスタマイズ内容:

- エントランス構築
- スタジオ構築 × 2
- ストックルーム壁構築

※レイアウト図面に記載の什器は引き渡し時に設置されておりません(会議室内の什器及びフォンブースは除く)。

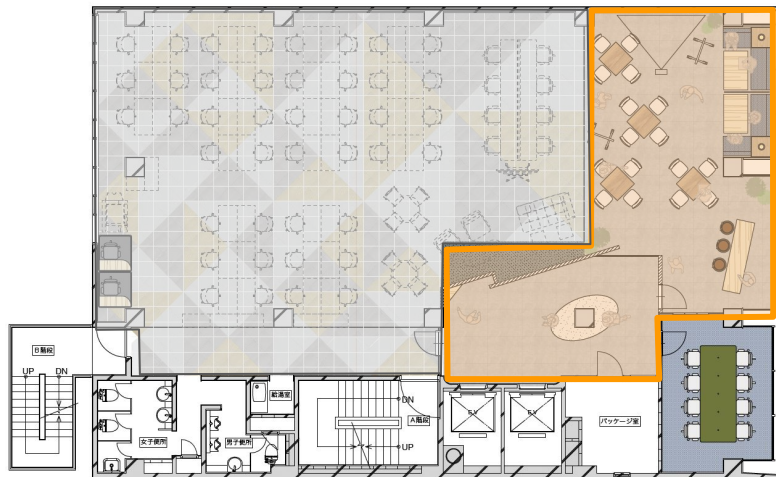
※レイアウト図面は参考として載せております。上記レイアウトがオーナーによる費用補助金額の範囲で施工できることを保証しているものではありませんので、ご注意ください。

※費用補助範囲は工事内容をオーナー精査の上、決定させていただきます。

## 内装費用シミュレーション

内装シミュレーション算出範囲

= オーナー費用補助範囲



### SAMPLE 1

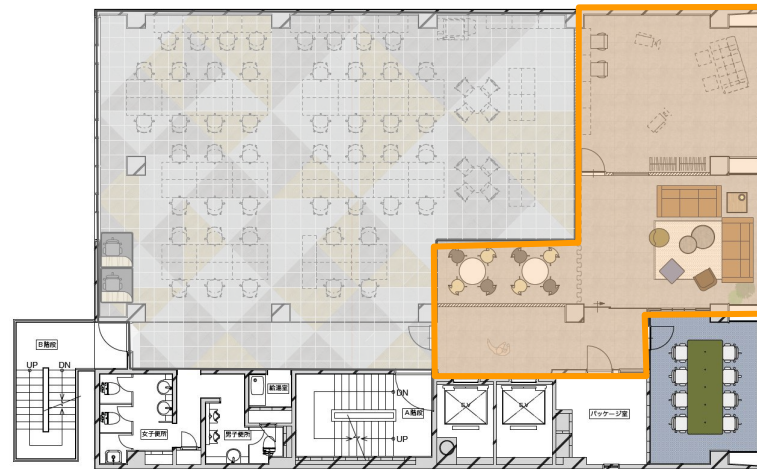
カスタマイズ内容:

- エントランス構築(デザインウォール仕上げ)
- ウェイティングベンチ構築
- ラウンジ壁構築
- 一部床埋め

造作・設備工事など	4,000,000円
家具工事など(一部既製品有り)	5,000,000円
合計金額	9,000,000円
オーナー費用補助	<b>2,000,000円</b>
合計金額-オーナー費用補助分	<b>7,000,000円</b>

内装シミュレーション算出範囲

= オーナー費用補助範囲



### SAMPLE 2

カスタマイズ内容:

- エントランス構築
- スタジオ構築 × 2
- ストックルーム壁構築

造作・設備工事など	4,000,000円
家具工事など(一部既製品あり)	2,000,000円
合計金額	6,000,000円
オーナー費用補助	<b>2,000,000円</b>
合計金額-オーナー費用補助分	<b>4,000,000円</b>

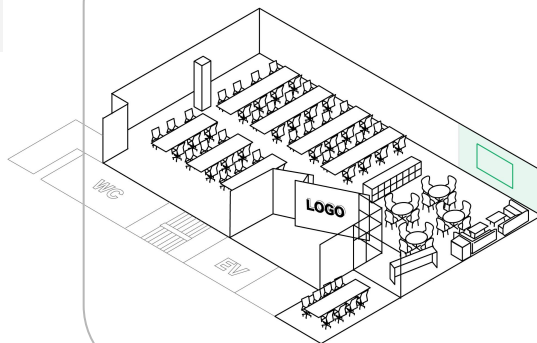


## オフィス空間・働き方支援

### 「やりたい」の実現へ、入居後のオフィスづくりを全面サポート

半年に1度、入居企業の「やりたい」をお手伝いできるかヒアリングをさせていただきます。その内容をもとに1年に1度、必要な空間のアップデートを一部オーナー負担（年間最大200万円(税込)）にて実施いたします。空間の変更だけでなく、運用方法の検討などソフト面でのサポートも行います。

#### 12 Months



- サポートメニュー例
- ・WS開催+サポート
  - ・ボード制作

自分たちのオフィスをより使いこなすにはどうしたらいいか、改善のためのアイデア出しをワークショップ開催を通してサポートします。



Entry

6 Months

12 Months

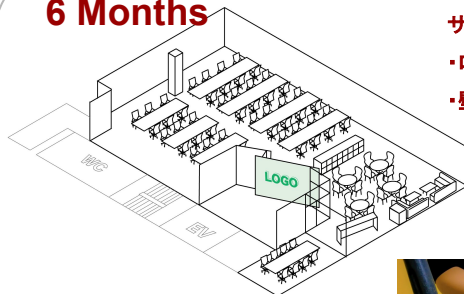
18 Months

24 Months

36 Months

入居時の  
内装構築サポート

#### 6 Months

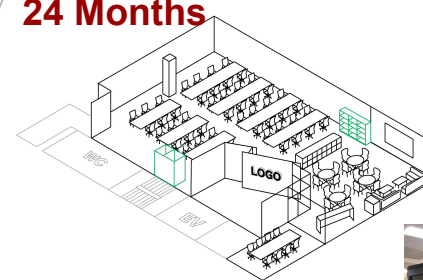


- サポートメニュー例
- ・ロゴアート制作
  - ・壁面再塗装

会社の顔であるエントランスのリニューアルをビル運営者サポートのもとメンバー参加型での実施も



#### 24 Months



- サポートメニュー例
- ・テレフォンプース増設
  - ・ロッカー増設

メンバーも増え組織も大きくなってきたから、働き方もバージョンアップしたい。そんな入居者の声を拾い上げてアップデート策をご提案します

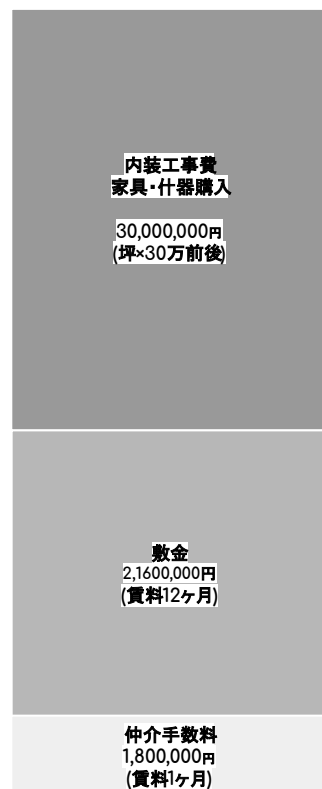


入居時に企業のやりたいチャレンジに合わせた内装レイアウトをご提案、設計から施工まで一気通貫でサポートします。

※イラスト内記載の仕器及び写真は実施時のイメージとして記載しております。  
※サポートメニューは参考例として記載しております。実施内容はヒアリング内容に応じて変更になる可能性があります。

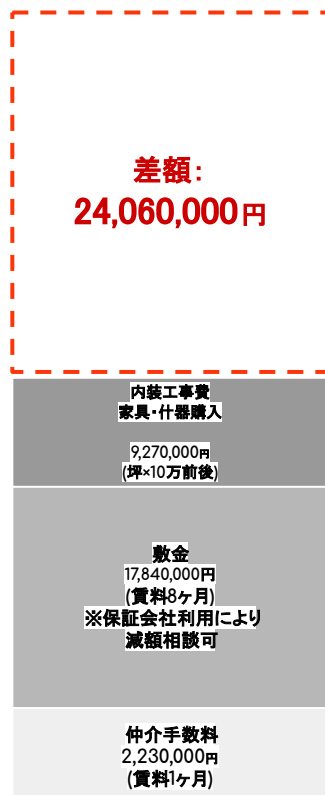
一般的なオフィスの移転費用  
100坪\_月額賃料180万

総額53,400,000円



和幸ビル7階  
92.7坪\_月額賃料223万

総額29,340,000円



差額:  
24,060,000円

+

入居時の内装構築補助  
最大2,000,000円

内装工事費 9,270,000円

敷金(8ヶ月の場合) 17,840,000円

仲介手数料 2,230,000円

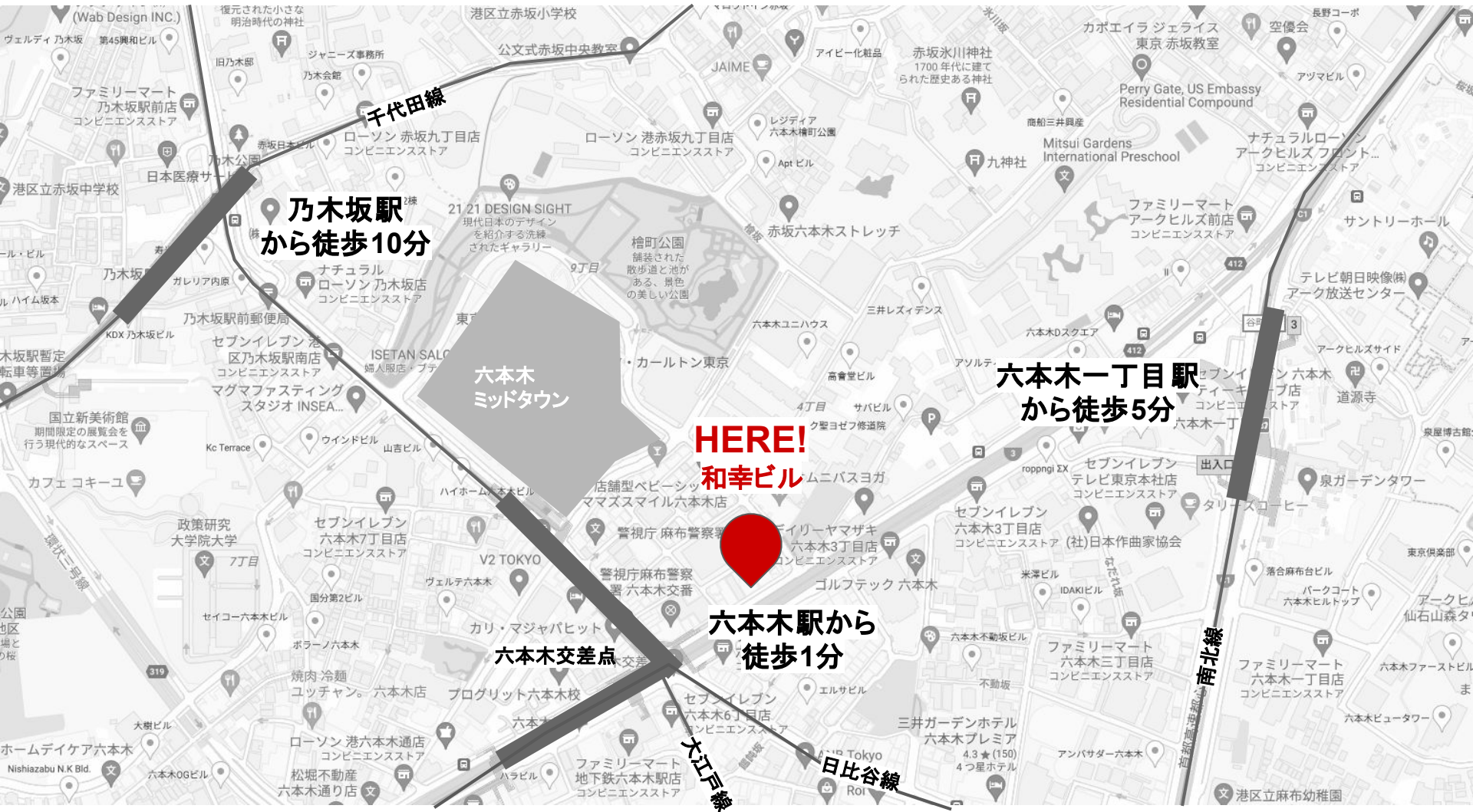
初期費用総額 29,340,000円

入居時の  
内装構築補助 **-2,000,000円**

補助も含めた  
初期費用の総額 **27,340,000円**

※記載の金額は全て概算・税別になります。

一般的なオフィスよりも初期費用を抑えつつ、  
入居者のニーズに合わせた内装構築が可能



- 東京メトロ日比谷線・都営大江戸線 六本木駅 徒歩 1 分
- 東京メトロ南北線 六本木一丁目駅 徒歩 5 分
- 東京メトロ千代田線 乃木坂駅 徒歩 10 分



東京都知事(1)第105551号 社)全国宅地建物取引業保証協会  
株式会社ヒトカラメディア TEL: 03-6455-1940

〒155-0035 東京都世田谷区北沢2-5-2 下北沢ビッグベンビル地下1階  
担当: 伊藤 TEL: 070-1477-3612(伊藤)  
MAIL: r.ito@hitokara.co.jp(伊藤)

取引態様: 一般媒介

2022.2.21

手数料	貸主:0%	借主:100%
	元付:0%	客付:100%