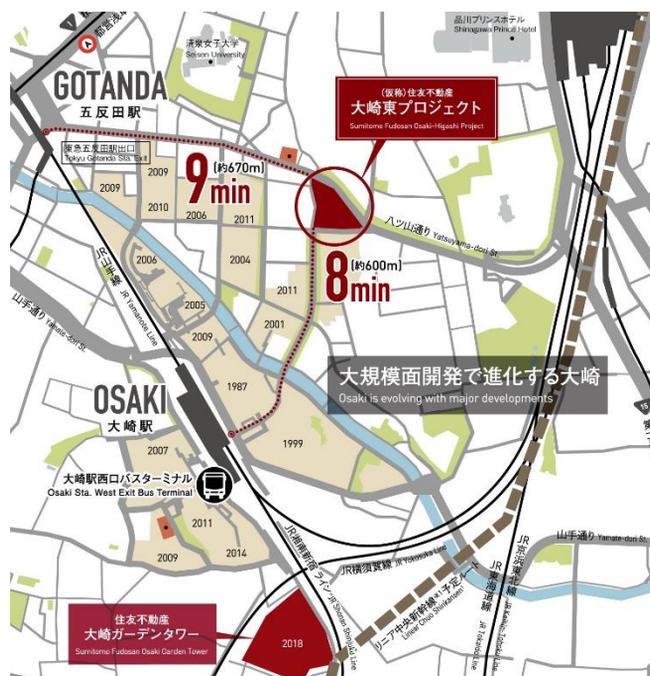


## オフィスビルの急速な供給が進む山手線南半球の主要なビジネスエリア “大崎・品川エリア”の発展を拡充する大規模オフィスビル開発 「(仮称)住友不動産 大崎東プロジェクト」着工

住友不動産株式会社(新宿区西新宿、代表取締役社長 仁島 浩順)は、急速な発展を遂げている副都心・大崎エリアに位置し、JR・りんかい線「大崎」駅、JR・浅草線「五反田」駅から2駅7路線利用可能な品川区北品川五丁目で開発を進めている地上19階建て、総延べ床面積約47,600㎡の大規模オフィスビル「(仮称)住友不動産 大崎東プロジェクト」を2020年1月7日に着工いたしましたのでお知らせします。



〈外観完成イメージ〉



〈物件周辺地図〉

大崎エリアは、1982年“副都心”に、2002年“都市再生緊急整備地域”に指定されて以降、駅前の大規模開発を中心に複合市街地形成が進み、交通利便性も向上したことから優良なビジネスエリアとして急速な発展を遂げ、大手企業の集積により就労者も大幅に増加するなど目覚ましい活性化が進んでいます。

また、エリア至近は注目の高まるリニア新幹線始発駅となる品川駅や山手線新駅・高輪ゲートウェイ周辺の発展期待もあり、オフィスニーズは更なる高まりをみせています。

当社は2018年に同エリアにおいて3年ぶりとなる延床面積17万㎡超の大規模オフィスビル「住友不動産大崎ガーデンタワー」を供給しましたが、旺盛なニーズにより既に満室で稼働しております。こうした状況を踏まえ、引き続き同エリアへのオフィスビル供給を推進してまいります。



副都心「大崎」の発展に伴い増加した昼間人口、乗車人員数(都市再生緊急整備地域内)

	副都心指定時	現在	増減
事業所数の推移 ※1	991	S53 1,435	H28 444 1.4倍
従業員数の推移 ※2	19,795	S53 76,886	H28 57,091 3.9倍
乗車客数の推移 ※3	26,839	S51 173,126	H30 146,287 6.5倍

※1、※2：事業所企業統計調査(S53)、経済センサス(H28)、対象は大崎一〜三丁目、東五反田三丁目、北品川五丁目  
※3：S51年度は東京都統計年鑑に掲載の年間乗車人員数を365日で割った数値。H30年度はJR東日本の「各駅の乗車人員」より

■大崎エリア空室率について

昨今、好調なオフィスマーケットが続く空室率1%を下回っている都内主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)と比較しても、大崎エリアはさらに低位で推移する良好なマーケットである。

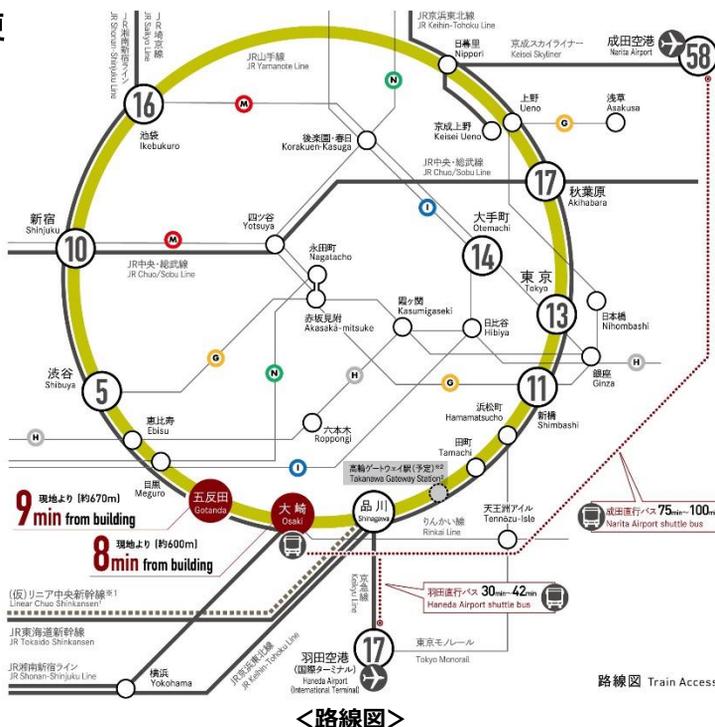
【データ参考】CBREによる調査全国四半期別データ。1月から3カ月毎に期分けしている。

延床面積1000坪以上、新耐震基準の一般募集されている賃貸オフィスビルを対象としている。

## ■多方面へのスムーズなアクセス至便

現地からは、徒歩8分の最寄り「大崎」駅、徒歩9分の「五反田」駅が利用できます。特に「大崎」駅は、JR山手線、埼京線、湘南新宿ライン、相鉄線やりんかい線が乗り入れるほか、隣接する「品川」駅からは新幹線に乗り換え、国際化の進む羽田空港へ17分でアクセス可能です。また「大崎」駅前からは各地方都市への高速バス、空港バスなども発着しています。

充実した交通インフラにより、都心部並びに、神奈川、千葉、埼玉など首都圏各方面、国内外へスムーズなアクセスを可能とし、就労者の通勤から、営業活動、拠点間移動、出張などにおいて高いアクセス利便を備えた好立地に誕生します。



<路線図>

## ■効率的、快適な就労環境創造を可能とするオフィスフロア



<基準階フロア図>

基準階面積は1,797㎡超(543.8坪)の高い集約効果を実現、多様なレイアウトニーズに対応可能な整形無柱空間を設けています。

昨今のオフィスニーズに多い働き方改革を踏まえた、仮眠室、集中作業室、ブレイクスペースなど、職員の快適性向上や交流促進を図り就労環境を整える取り組みにもフレキシブルに対応可能な空間を提供いたします。

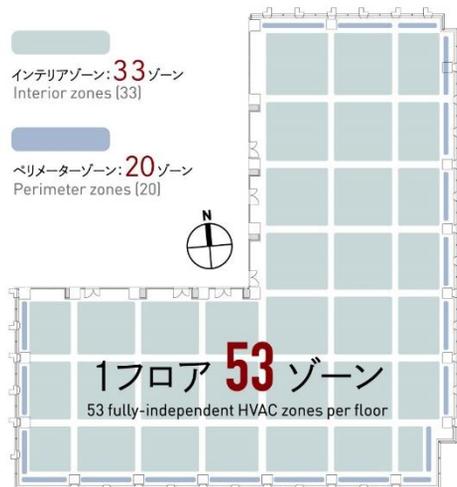
専有部は、天井高を約3.0m(窓面高さ2.55m)を確保し、明るく開放的な空間としたほか、空調は1フロア53ゾーンの部分制御可能な完全個別空調システムを採用し、細かい範囲で適温調整が可能な省エネを実現するなど快適な就労環境を整えます。



窓面天高  
2.55m

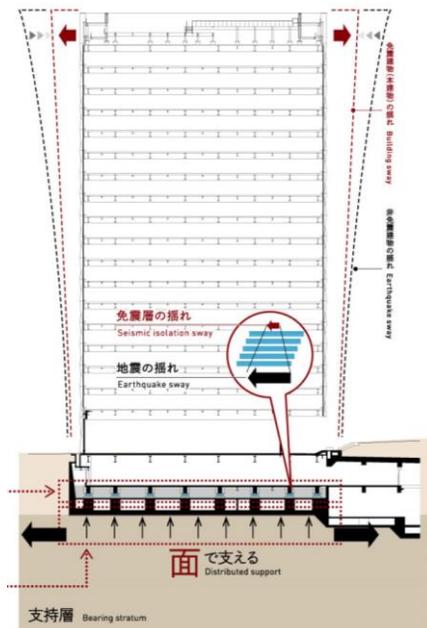
天井高  
3.0m

<基準階フロア・天井高イメージ図>



<空調ゾーニング概念図>

## ■安心安全で強靱な建物を実現する基礎免震構造



<構造概念図(断面)>

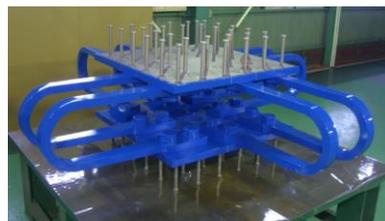
本物件は、安定した地盤であることから可能な、建物を「点」で支える杭基礎ではなく、直接地面の支持層「面」で支える直接基礎を採用しています。

更に建物下部に免震装置を設置し、揺れを吸収させ建物に直接地震エネルギーを伝えにくい構造とすることで、人命はもとより、オフィス家具等の転倒リスクも軽減した、安心安全な就労空間を提供します。



建物重量を支え、水平に柔らかく動くことで地震時に上部構造の揺れを低減。

<アイソレータ>



安定した復元力特性で地震エネルギーを吸収し、揺れを軽減。

<U型ダンパー>

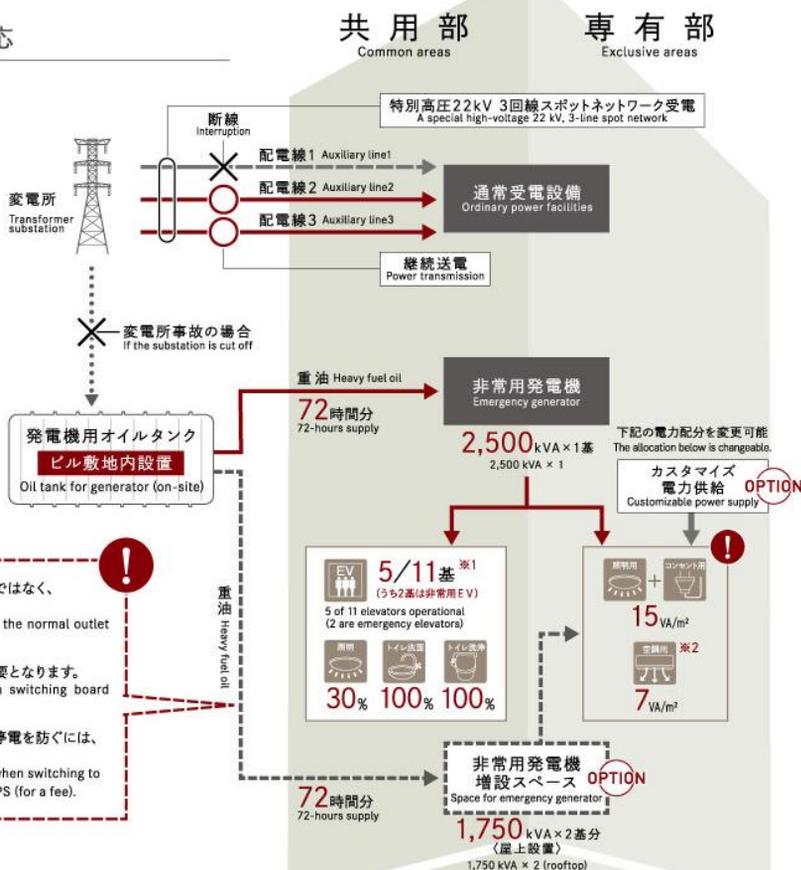
## ■BCP対策強化

本物件は、万が一の災害を想定し、3回線スポットネットワーク受電を採用しています。配電線が1本断線しても、他の2本で継続送電を可能とします。また、変電所事故が発生しても、ビルに貯蔵している重油により72時間分の発電を可能とした、2重の電力バックアップ体制を構築しており、災害時のBCP対策強化を図っています。なお、オプションによりテナント企業専用の非常用発電機を設置するスペースも確保しています。

### A 事故停電時の無停電対応 Outage due to accident

**3回線スポットネットワーク受電**  
Power from a 3-line spot network  
配電線が1本断線しても、他の2本で継続送電。  
Even if the main line is cut off, the auxiliary line continues to supply power.

**重油発電** Heavy oil power generation  
変電所事故が発生しても、ビル敷地内オイルタンクの重油によって72時間発電。  
Even if there is an incident at the substation, the heavy fuel oil tank on the premises can generate power for 72 hours.



- バックアップされる電力は通常時と同じ100%ではなく、コンセント容量の1/4程度を供給します。  
Backup electricity will supply around a quarter of the normal outlet capacity, not 100%.
- 別途有償で、幹線の敷設・切替盤の設置が必要となります。  
It is necessary to lay a main line and install a switching board (separate fees apply).
- バックアップ電源への切替時に発生する一時停電を防ぐには、有償にてUPSの設置が必要となります。  
In order to prevent temporary power interruption when switching to backup power supply, it is necessary to install a UPS (for a fee).

<電力バックアップ概念図>

