



NIPPON STEEL KOWA
REAL ESTATE



subslife

OKAMURA

News Release

2020年1月31日

報道関係者各位

日鉄興和不動産株式会社
株式会社 subslife
株式会社オカムラ

～「日鉄興和不動産」「subslife」「オカムラ」の3社が連携～

変化するニーズ・価値観に合わせてマンション共用部を更新する新しい仕組み 「アップデートする共用空間」を開発

単身世帯向け分譲マンション『リビオレゾン勝どき nex』に導入

日鉄興和不動産株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長：今泉 泰彦）と株式会社 subslife（本社：東京都渋谷区、代表者：町野 健）は、時代とともに変化するニーズや価値観に合わせてマンション共用部の家具や設備を更新する新しい仕組み「アップデートする共用空間」を共同開発し、本年2月下旬より販売を開始する単身世帯向けコンパクトマンション『リビオレゾン勝どき nex』に導入することといたしましたのでお知らせいたします。

また、マンション引き渡し時（初回）の空間づくりは、日鉄興和不動産と株式会社オカムラ（本社：神奈川県横浜市、代表取締役：中村 雅行）が共同実施した単身世帯動向調査（2020年1月10日ニュースレター[※]）に基づき、「単身世帯の理想のワークラウンジ」としてオカムラの家具を中心に設置します。

日鉄興和不動産と subslife 社は、2019年より分譲マンション初となる専有部分の家具サブスクリプションサービスを導入しています。日鉄興和不動産は今後も subslife 社と提携し、共用部の家具更新スキームを組み込んだ分譲マンションの販売を予定しています。なお、subslife 社のサブスクリプションプラットフォームを活用した共用空間の更新システムは本物件が初の取り組みとなります。

※2020年1月10日ニュースレター「働き方改革における単身者の生活変化の実態調査と分譲マンション共用部におけるワークスペース設置の有効性に関する考察」
<https://www.nskre.co.jp/company/news/2020/01/20200110.pdf>



『リビオレゾン勝どき nex』ワークラウンジ完成予想 CG

【開発の意義】管理組合の負担を軽減し、 資産価値の維持向上に寄与

マンション居住者のニーズや価値観は、時代とともに変化しますが、共用空間の家具や設備をその変化に合わせて更新する仕組みはこれまで存在しませんでした。また、家具・設備は経年劣化するため修繕や更新が必要であり、分譲マンションの場合は管理組合が中心となってそうした課題に対処していますが、大掛かりな更新に至るケースは多くないのが実態です。その理由としては、①他に重要課題が多く対応が後回しになる ②空間づくりのノウハウを持ち合わせていない 等が推察されます。

上記課題を解決する仕組みを分譲時にあらかじめ用意することは、①マンション管理の課題を減らし管理組合の負担を軽減する ②マンションの魅力を維持向上させ資産価値に寄与する といった意義があるものと考えます。

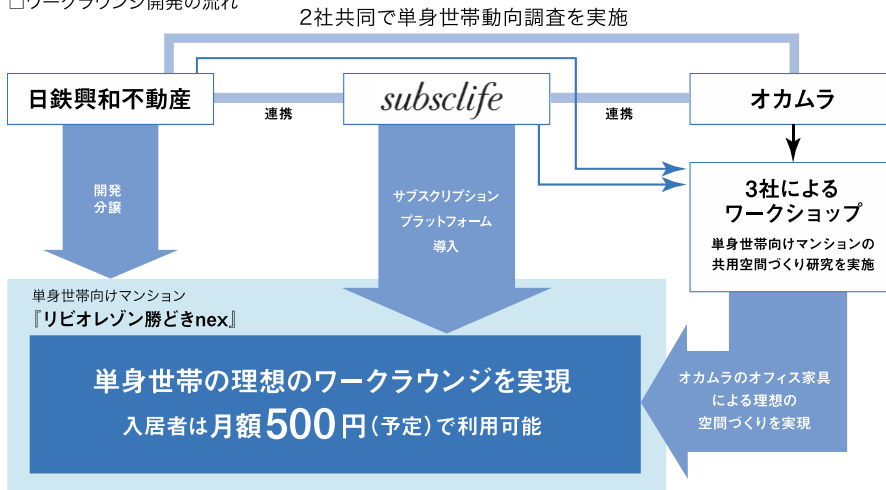
日鉄興和不動産株式会社

〒107-0052 東京都港区赤坂1-8-1 赤坂インターシティAIR
Tel.03-6774-8000（大代表） Fax.03-6774-8328 <http://www.nskre.co.jp>



■『リビオレゾン勝どき nex』 共用空間（ワークラウンジ）開発の流れ

□ワークラウンジ開発の流れ



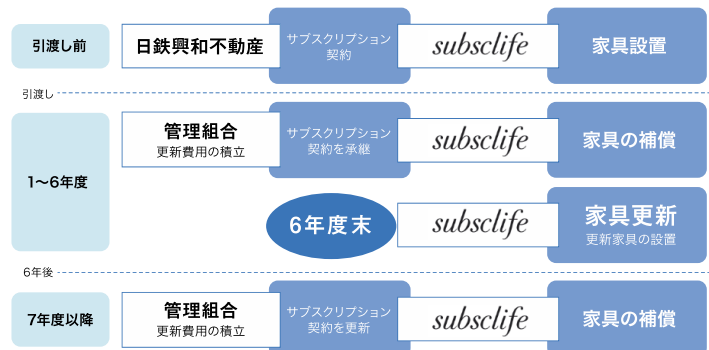
左図の通り、2社共同の単身世帯動向調査および3社共同のワークショップの成果を、『リビオレゾン勝どき nex』の共用空間づくりに活用。さらに共用空間の適切な維持と将来の更新を実現するために、subslife社のサブスクリプションプラットフォームを導入しました。

■6年後に家具をアップデート。最新のトレンドを加味した新しいワークラウンジに生まれ変わります

引き渡し前に日鉄興和不動産と subslife 社の契約により、家具を設置。引き渡し以降は、契約を管理組合が承継します。ワークスタイルのトレンドは日々変わりますが、本プロジェクトでは、引き渡しから6年後に最新のニーズやトレンドを加味した家具の更新を行い、新しいワークラウンジに再生します。

入居者は月額500円(予定)の共益費を支払い、コーヒーマシンやWi-Fi機能、高品質なオフィス家具が設置されたワークスペースを自由に使うことができます。また、家具の破損時には、subslife社負担で修理や新品への交換が行われます。

□サブスクリプション事業スキーム



※管理組合は7年度以降、サブスクリプション契約を解除することが可能。

■初年度に設置されるオカムラの家具（一例）



デスク
シンプルデザインの新スタンダードデスク
SOLISTE



チェア
リラックスした空間に調和するワークチェア
LIVES WORK CHAIR



ソファ
仕事場を安らぎの空間に変える
NAGARE



ワークブース
吸音パネルがワーカールームを優しく包む
DRAPE

□オカムラ以外の主な導入設備（予定）



複合型ネット
ワークプリンタ
カラーコピー、FAX、
カラープリンタ、
カラーキャナ複合機



キャッシュレス
無人コンビニ「600」
100社100通りの
品揃えを実現

■『リビオレゾン勝どき nex』物件概要

- ・所在地 東京都中央区勝どき 5丁目 1103番地 2 (地番)
- ・交通 都営大江戸線「勝どき」駅徒歩 9分
- ・総戸数 96戸
- ・構造・規模 鉄筋コンクリート造 地上 13階建
- ・敷地面積 710.35㎡
- ・専有面積 25.12㎡～32.18㎡
- ・間取り 1R～1LDK
- ・竣工時期 2021年3月下旬 (予定)
- ・入居時期 2021年4月下旬 (予定)
- ・売主 日鉄興和不動産株式会社
- ・設計・施工 新日本建設株式会社
- ・物件HP <https://nskre.jp/kachidoki/>



『リビオレゾン勝どき nex』完成予想 CG

【株式会社 subsclife のご紹介】

家具メーカーで日本で初めて、家具のサブスクリプション（定期購買）サービスを開始。「ユーザーは3ヶ月から24ヶ月で利用期間を自由に決めて家具を利用し、期間終了後は『継続』『購入』『返却』を選べる。利用期間が長くと家具の定価以上の金額を請求しないため、ユーザーが損をすることが起きない」というビジネスモデルを構築。現在事業を急速に拡大中です。

- ・会社名：株式会社 subsclife (Subsclife Inc.)
- ・代表者：町野 健
- ・所在地：〒150-0001
東京都渋谷区神宮前 4-3-15 東京セントラル表参道 218
- ・設立日：2016年11月9日
- ・事業内容：家具のサブスクリプションサービス
「subsclife (サブスクライフ)」の企画・開発・運営

【株式会社オカムラのご紹介】

オフィスをはじめ、教育・医療・研究・商業施設、そして物流センターなど、さまざまなシーンにおいて、質の高い製品とサービスを提供しています。あらゆる分野の知識・技術を生かした「総合力」を強みとし、快適な空間創造をめざします。

- ・会社名：株式会社オカムラ
- ・代表者：代表取締役 中村 雅行
- ・本社所在地：神奈川県横浜市西区北幸1丁目4番1号 天理ビル 19階
- ・設立日：1945年10月
- ・事業内容：スチール家具・産業機械・商品陳列機器・各種医療機器の製造販売、金属製建具・各種セキュリティ機器取付工事の請負 他

〈本件に関するお問い合わせ先〉

日鉄興和不動産株式会社 広報室 担当：吉田 TEL：080-8438-9224



【添付資料 1】 共用部家具サブスクリプションサービスの内容

〈サービスの特徴〉

① 月額 500 円 (予定) でプライベートオフィスのサブスクが可能に

入居者は共益費として月額 500 円 (予定) をお支払いいただくことでワークラウンジを自由にご利用いただけます。

② 火災、水害などの災害他、破損・全壊の場合でも、安心の保障付き。

火災、台風、大雨による水害などの災害に加えて、入居者の取り扱い不注意等による破損・全壊が発生した場合でも、subslife 社負担で修理や新品への交換を行います。

※入居者の取り扱い不注意に起因する場合の補償時は、契約利用金額総額の 10%および配送料を負担いただきます。
※入居者による故意・重過失は補償の対象外となります。

③ 6 年後、新しいワークラウンジにリニューアル

ワークラウンジの家具は、6 年後 (6 年度末)、日々変わるワークスタイルのニーズやトレンドを加味した最新の家具に更新されます。(一部、補修・交換を含む)

【添付資料 2】 日鉄興和不動産、subslife、オカムラの 3 社共同ワークショップ

2019 年末から 2020 年初にかけて、日鉄興和不動産とオカムラでは、共同で単身世帯のワークスタイルに関する動向調査を実施。その結果、ワークライフバランスの在り方が変化しつつあり、テレワークの導入企業の増加や、サードプレイスオフィスへのニーズの顕在化などが明らかになりました。

この調査を踏まえて、「単身世帯向けマンションの共用空間は、どうあるべきか」をテーマに、subslife 社を含めた 3 社の単身世帯の社員が集まりワークショップを開催。「マンションのラウンジ等に単身者が求める機能」や「単身者が使いたくなる、使いやすい空間、家具、レイアウト」などについてディスカッションを行いました。



□抽出した単身者ニーズ (共用施設に欲しいもの) (一例)

- ・大きなソファやプリンタなど住戸に置かないもの
- ・周りの視線が気にならないワークスペース
- ・季節感を感じるもの、住民同士で季節感を共有できるもの
- ・軽い飲食を楽しめるスペース
- ・共同図書、紙面での新聞
- ・スキャン、プリンタ、FAX、Wi-Fi はマスト
- ・音や匂いの心配が不要なスペース
- ・長時間作業でも腰が痛くならない椅子 (高級ビジネスチェア)



ワークショップで得た様々なアイデアは、家具のプロフェッショナルである subslife 社とオカムラにより具体化され、『リビオレゾン勝どき nex』において、「単身世帯の理想のワークスペース」として実現することになりました。



NIPPON STEEL KOWA
REAL ESTATE

【添付資料 3】 単身世帯の理想のワークスペース（『リビオレゾン勝どき nex』）の家具・設備

※下記の家具・設備は予定であり、変更となる可能性があります。

1 ワークソファコーナー



ワーククッション
アクセスポール

ベンチソファ NAGARE

3人掛け、2人掛けの2台のソファは、曲面形状の柔らかなデザイン。ソファで寛ぎながら書き物やパソコン操作ができるワーククッションを4点、お洒落な電源となるアクセスポールを3点配置しました。

2 ワークブース



pirouette (ハイチェア)
drape (ハイテーブル)

周りの視線を気にせずに仕事ができるワークブースを配置。内部にはマルチコンセントユニットやウォールライトが配され、快適なワークタイムを演出します。

4 コンビニベンダー



キャッシュレス無人コンビニ「600」を導入。コンビニまで買いに行く手間と時間を省きます。

3 複合型ネットワークプリンタ



お手持ちのパソコンへのスキャン入力からプリンタ出力まで、本格的なビジネス利用にも対応可能な複合機を設置。カラーコピー、FAX、カラープリンタ、ネットワークカラーキャナと多彩な機能を備えています。
※カラー、モノクロ出力の際は別途費用が掛かります。



7 プランター & 雑誌架



雑誌架
プランターボックス×2
コーナープランター

部屋の中央とコーナーに旬のグリーンを配置し、居心地の良いワークスペースを演出。グリーンは月2回のメンテナンスを実施予定。雑誌架にて紙の新聞や雑誌をシェア。コミュニケーションタイムを気持ちよく演出します。

5 飲食コーナー



トラッシュユニット
カフェキャビネット
アクアウイズ+コーヒーメーカー

コーヒーメーカー、ウォーターサーバーとともに、カフェキャビネットを設置。手軽に飲食をお楽しみいただけます。また、ゴミの分別の手間を省くトラッシュユニットも設置しています。

6 ワークテーブルコーナー



SOLISTE
Lives Work Chair

細いフレームが特徴的なシンプルで洗練されたデザインのワークテーブル SOLISTE（ソリス）と、数々の国際的なデザイン賞に輝く Lives Work Chair（ライブワークチェア）を3セット配置。SOLISTEは1台が幅140cmあり、十分な広さを確保しています。