



株式会社ヒトカラメディア

[事例集] 不動産オーナー様向け

About company

ヒトカラメディアについて

オフィス移転から複合施設の開発まで、ヒトカラメディアは「働く」を起点に、様々なプロジェクトをあらゆる形で支援いたします。

Vision : 「都市」も「地方」も「働く」も「暮らす」も
もっとオモシロくできる！

Value : 熱源を、ともにつくる

オフィス移転を組織がポジティブに変わり始める絶好の機会にしていくこと。
施設開発プロジェクトを通じてオーナー、入居者、地域の3方に新たなきっかけを提供していくこと。地域や企業を混ぜて、新しいコトを生み出すプログラムを仕掛けること。

これらすべて、ヒトカラメディアの仕事です。

ヒトカラメディアの3つの事業領域

Work Design

共創のための オフィスづくり

企業のフェーズや組織の在り方を
踏まえ**最良の働く場・働き方**を提供。

- 要件定義
- 物件選定
- デザイン・設計



Develop Design

伴走型の 開発・運営支援

不動産開発プロジェクトを通じ、
これからの求められる場を実現。

- 基本構想
- 事業企画
- リーシング・PM
- デザイン・設計
- コミュマネ
- プログラム企画



Area Cultivate

地域プロジェクト支援

企業や人がコトに挑むきっかけを提供し、
チャレンジが生まれやすい土壌を作る。

- 事業創出プログラムの企画 / 運営
- コミュニティ醸成

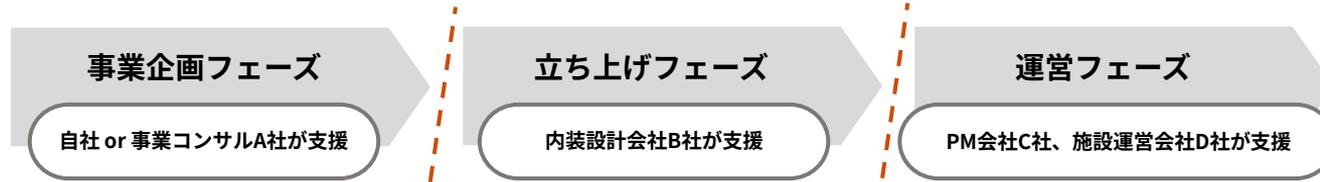


Strengths

ヒトカラメディアの強み「伴走型の開発・運営支援」

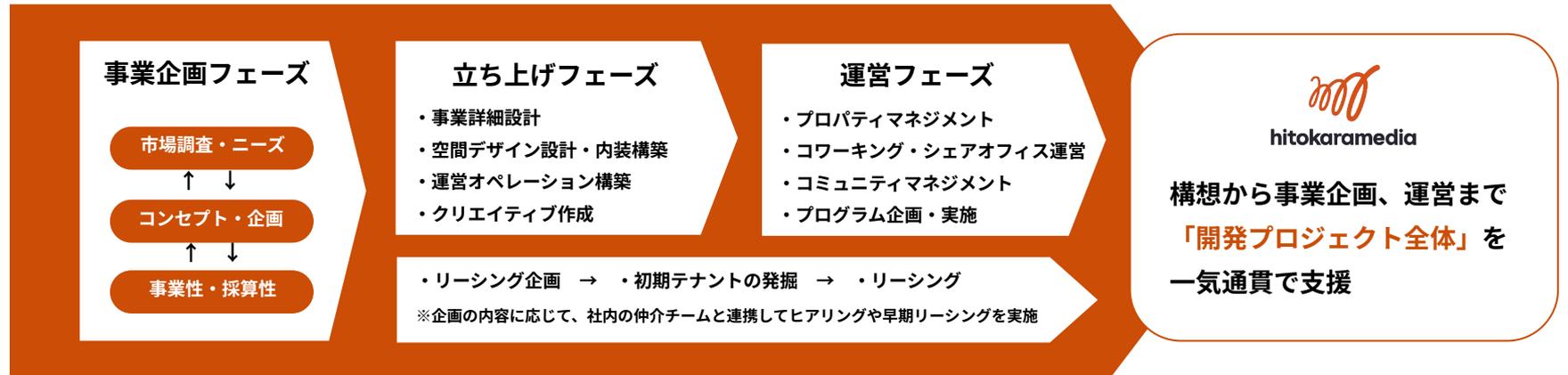
一般的な不動産開発プロセス「分断が多い」

各フェーズごとに適切なパートナーからの支援を活用し、フェーズを進めていきます。



ヒトカラメディア「伴走型の開発・運営支援」

立ち上げ・運営ナレッジと、移転企業のニーズ理解を活かし、想いも事業性も叶える開発プロジェクトを実現します。



下北沢ビッグベン



街の個性にマッチしながら健やかに働けるオフィスの在り方

下北沢ビッグベンは、約40～110坪の内装付き中規模オフィス。20名から50名の規模の企業にぴったりの4区画から成り、全区画、予め内装が備わっており、3階の共用部はラウンジやフォンブースも用意されています。

これまで“働く”という要素を感じにくかった下北沢という場所において街の個性を取り入れながらすこやかに働くことのできるオフィスの在り方を提案しています。

DATA

場所：東京都世田谷区北沢2-5-2

竣工年月：2022年9月

広さ（延床面積）：

3階=内装家具付きオフィス（40～45坪）

4階=内装付きオフィス（110坪）

5階=内装付きオフィス（80坪）

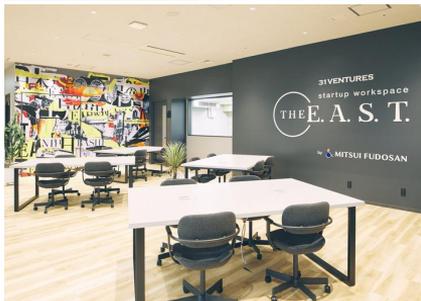
プロジェクト期間：

2021年3月～2022年9月

設計期間：12ヶ月

施工期間：3ヶ月

THE E.A.S.T. 日本橋富沢町



空間からグラフィックまで、一貫したデザインで施設コンセプトを具現化

三井不動産31VENTURESが運営するスタートアップ向けオフィス「THE E.A.S.T.」におけるワークスペースの空間プランニングやプロジェクトマネジメントを担当いたしました。大企業が集結する日本橋で周囲を巻き込みながらイノベーションを起こしていく場所というコンセプトのもと、発散（熱量）と内省（冷静）を反芻できる空間体験を組み立て、デザインに落とし込みました。

DATA

場所：中央区日本橋富沢町9-4

竣工年月：2021年3月

広さ（延床面積）：567坪

プロジェクト期間：

2020年2月～2021年3月

設計期間：8ヶ月

施工期間：3ヶ月

Achievements 03 本社移転後の自社ビルを活用したワークスペース

see/saw

Client：シナネンホールディングス株式会社

支援内容：シェアオフィスの事業企画・設計



入念な事業計画だけでなく、遊び心も忘れない

シナネンホールディングス株式会社の移転に伴い、当フロアをコワーキングスペースにすることに。弊社では、コンセプトデザイン（VIデザイン、収支計画含む）、設計（ティザーサイト、グラフィックデザイン含む）、PMを担当しました。8階は内省を促す「過去」、9階は仲間たちと対話を行う「現在」、10階はアイデアを発展させ、発散を促す「未来」をモチーフにデザイン。遊具としてのシーソーや焚き火も設置され、遊び心を忘れずに、仲間たちと視座を高め合う場となりました。

DATA

場所：港区浜松町
竣工年月：2020年4月
広さ（延床面積）：65坪×3フロア
プロジェクト期間：9ヶ月
設計期間：10ヶ月
（プロジェクト企画～設計期間）
施工期間：2ヶ月

U-biz 神田千桜

Client：株式会社エー・ディー・ワークス

支援内容：内装付きオフィス企画、空間デザイン、リーシング



エリア特性と綿密なリサーチを活かす内装付きオフィス企画

“働き方のショールーム”をコンセプトに、オフィスビル「U-biz神田千桜ビル」のバリューアップを担い、6フロアにおける商品企画、コンセプト立案、ターゲット調査、空間デザイン、什器計画、およびリーシングを行いました。オフィスの執務室としてはあまりポジティブな印象を持たれない地下1階を、1階の路面フロアと組み合わせることで、地下1階を執務室、1階をショールームとして機能をうまく分けながら働けるオフィスを実現。リーシング業務も行い、事前のマーケット調査でターゲットとしていた革新的な老舗企業や、地方に根付いた企業にもご入居いただきました。

DATA

場所：東京都千代田区神田東松下町 31-1
竣工年月：1988年8月
リニューアル：2024年5月
広さ（延床面積）：279坪
プロジェクト期間：2023年7月～2024年10月
企画・デザイン期間：2023年7月～2024年1月
リーシング期間：2024年6月～2024年10月

Client：静岡鉄道株式会社

支援内容：フードホールの事業企画支援及び設計監理

OTOWA FOOD HALL SHiiiTO



沿線/駅の魅力を掘り下げ、地元住民を繋げる“場”を立ち上げる

静岡県静岡市葵区音羽町エリアの活性化を目的として企画・開発された、静岡鉄道株式会社による商業施設。既存ビルの空き区画をフードホールとしてリノベーションした当施設において、ヒトカラムメディアでは企画方針や事業計画の支援をはじめ、設計監理や家具デザインなども担いました。共用エリアは各テナントの店舗やスタッフの顔までも見えるようゾーニングや空間設計を工夫。インテリアは、建物の無骨さと調度品の柔らかさの調和を図り、多様性を体現するような家具をそろえることで、訪れる方々たちの生活のアクセントになることを目指しました。

DATA

場所：静岡県静岡市葵区音羽町21-20 OTOWA FOOD HALL SHiiiTO
竣工年月：2024年3月
広さ（延床面積）：55坪
プロジェクト期間：2023年1月～2024年3月
設計期間：7ヶ月
施工期間：5ヶ月

WAW 赤坂第35興和ビル

Client：日鉄興和不動産株式会社

支援内容：企画・デザイン及びリーシング、施設運営



オフィス仲介の実績とリサーチ力から、ニーズに沿うオフィス商品を企画/開発

「WAW赤坂第35興和ビル」は、日鉄興和不動産が運営する会員制シェアオフィスで、赤坂・虎ノ門にある築古ビルを改装した施設。弊社では本施設のプロデュース（企画・設計監理・デザイン）及び運営（リーシング・プロパティマネジメント）などを担いました。既存の間取りを活用した「会議室付き専有個室」など、ニーズにマッチしたオフィス商品を企画/開発し開業前にほぼ満席。小～中規模シェアオフィスに稀有な広々としたラウンジや屋外テラスも入居者から好評を得ています。

DATA

場所：東京都港区赤坂1-14-14

WAW赤坂第35興和ビル

竣工年月：2024年1月（3、4階）2024年3月（5階）

広さ(延床面積)：495坪(3階)、453坪(4階)、432坪(5階)

プロジェクト期間：2023年8月～2024年3月

設計期間：3ヶ月（3、4階）1ヶ月（5階）

施工期間：3ヶ月（3、4階）2ヶ月（5階）

Achievements 07 郊外複合施設内、サウナ付きワークプレイスの開業

Client：日鉄興和不動産株式会社

WAW 大宮

支援内容：開発支援、リーシングマネジメント、施設運営



新規性の高いワークプレイスの事業企画・立ち上げを支援

日鉄興和不動産が手掛ける会員制シェアオフィスシリーズ「WAW」。「WAW 赤坂第35興和ビル」「WAW 品川インターシティフロント」のプロデュースに続き、埼玉県・大宮の複合施設「大宮サクラスクエア」内に開業した「WAW 大宮」の開業支援および施設運営を担いました。北関東や東北、北陸へアクセスが良く支社支店の多い立地であり、入居するオフィスビルの上層階は高層マンションで複合施設であるという特性を活かしつつ、事業企画時からのPM、リーシング・マーケティング企画、オペレーション設計を実施。開業後は引き続き施設運営を担っています。

DATA

場所：埼玉県さいたま市大宮区桜木町
2-902 大宮サクラスクエアモール2階
開業日：2025年2月28日
広さ（延床面積）：315坪
プロジェクト期間：2024年4月～現在

SHIBUYA WayP

Client：東急株式会社

支援内容：開発支援、リーシング・プロパティマネジメント



マーケット調査や企画策定、リーシングまで担い、一貫したコンセプトのもと施設運営も担う

フレキシブルオフィスを中心に構成される地上10階の新築ビル「SHIBUYA WayP」において、開業時の企画補助としてエリアのマーケット調査から始まり、想定ターゲットへのヒアリング、コンセプト設計、オフィスの商品企画や事業収支の策定、1階飲食店およびオフィス区画のリーシングなど、約3年間にわたり伴走しました。

変化の激しいエリアの現状と未来像を正確に捉えながら都心部における心地よい働き方と過ごし方を実現できる場所となり、開業後は施設運営を担っています。

DATA

場所：東京都渋谷区神南1-6-5

竣工年月：2025年4月

広さ（延床面積）：451.52坪

プロジェクト期間：2022年7月～現在

設計期間：2022年7月～2023年6月

施工期間：2024年2月～2025年4月

Achievements 09 新オフィスブランド立ち上げ/「owns平河町」開発

Client：NTT都市開発株式会社

owns平河町

支援内容：開発プロジェクト支援、リーシング



オフィスの商品企画から1階飲食テナントのリーシングまで。出社し、集まることによって生まれる価値を一貫して追求

新オフィスブランド「owns」シリーズの第一弾となる、「owns平河町」において、開発時のエリアのマーケット調査から始まり、想定ターゲットへのヒアリング、オフィスの商品企画や事業収支の策定、1階飲食店およびオフィス区画のリーシングなどを支援しました。働く場所がより自由に選べる時代になったからこそ、オフィスで大切にしたいのは自然と人が集まりたくなる心地よさ。社内外のディスカッションや交流が生まれる場所として、従業員のモチベーションを高めるだけでなく、訪れる方や求職者にも好印象を与えられる空間を目指しました。

DATA

場所：東京都千代田区平河町2丁目4-4

竣工年月：2024年9月

広さ（延床面積）：587.04坪

プロジェクト期間：2022年4月～現在

Kant. co-office

Client：東京建物株式会社／鹿島建設株式会社

支援内容：事業企画、リーシング・プロパティマネジメント



さまざまな実験と入居企業間のゆるやかな コミュニケーションが生まれる場所に

六本木の交差点からほど近い場所に建つ種地ビルを活用し、ヒトカラメディア、Noum、The Youthの3社がタッグを組み、ワークラウンジやオフィス、カフェなどで構成された複合施設「Kant.」をプロデュース。弊社はシェアオフィス「Kant.co-office」の企画、設計、施工、リーシング、運営の他にハーフセットアップフロア「Kant. build office」の企画、リーシング、プロパティマネジメントも担当。複数の企業間でゆるやかなコミュニケーションが生まれる仕掛けを散りばめました。

DATA

場所：東京都港区六本木4-8-5

竣工年月：2022年4月

広さ（延床面積）：各階（4～7階）：92.7坪

プロジェクト期間：4ヶ月（企画構想期間）

設計期間：

2ヶ月（Kant. build-office）3ヶ月（Kant.co-office）

施工期間：

1.5ヶ月（Kant. build-office）2ヶ月（Kant.co-office）

Client：京王電鉄株式会社

SYCL by KEIO

支援内容：ワークプレイスの事業企画・空間設計

・コミュニティ運営



下北沢の再開発と連動させた、複合施設内ワークプレイス企画

京王電鉄が手がける下北沢駅高架下の再開発プロジェクト『ミカン下北』において、商業プレイヤー×事業プレイヤーが交ざり、新しいコトが生まれ続ける生態系をつくる取り組みを提案。”人とコトが交わる場所”として、個室シェアオフィスをもつワークプレイス『SYCL by KEIO』を企画し、ワークプレイスの運営から内装付きオフィスの企画やリーシングまで担当。遊ぶと働くが混ざる下北沢ならではの新しい働き方や街との関わり方をこの場所から作り出しています。

DATA

場所：東京都世田谷区北沢

竣工年月：2022年3月

広さ（延床面積）：

160坪（A街区）、134.4坪（B街区）

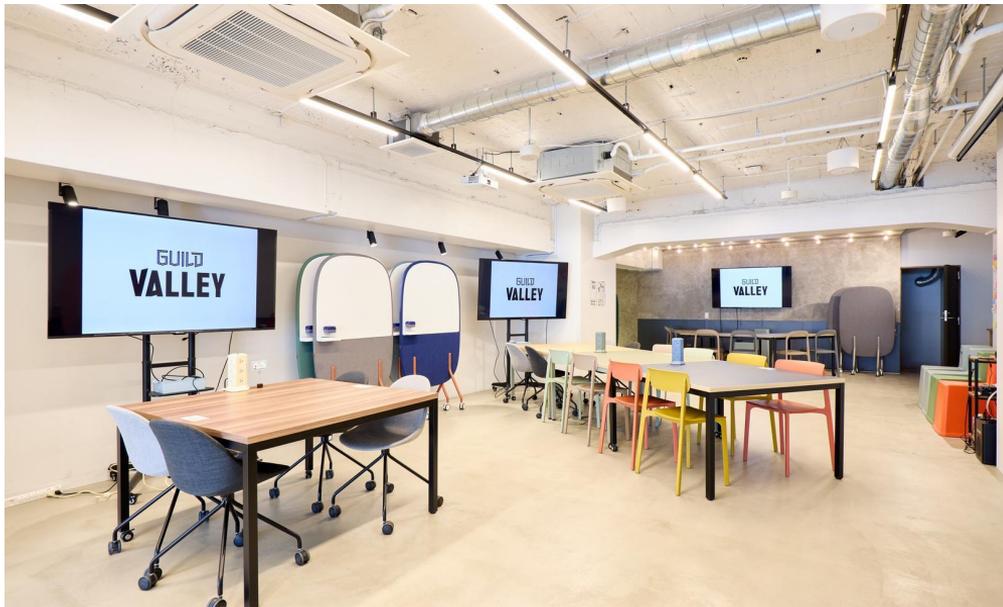
プロジェクト期間：2023年8月～

設計期間：6ヶ月

GUILD VALLEY

Client：東急不動産株式会社

支援内容：開業支援、施設運営、コミュニティ企画



新規性の高いワークスペースの事業企画・立ち上げを支援

「GUILD VALLEY」は、同じ成長フェーズや課題を持つスタートアップ同士の情報交換や交流を通じて、協業や資金調達等のチャンスが生まれ続ける場所を目指しています。ヒトカラメディアは、本施設の施設運営とコミュニティ企画に加えて、開業時における施設の内装デザインも担当。会員向けのイベントサポートや外部発信サポート等も行い、広域渋谷圏という日本屈指のカルチャー・ビジネスの集積地において、スタートアップがより成長し、世界に通用するためのプラットフォームとしての役割を担っていきます。

DATA

場所：東京都渋谷区道玄坂1丁目16-6
二葉ビル1F
開業日：2025年2月28日
広さ（延床面積）：55坪
設計期間：2024年1月～2024年6月
2024年7月～2024年9月
プロジェクト期間：2023年11月～現在

Achievements 13 虎ノ門ヒルズの会員制新拠点の開業プロジェクト

Glass Rock ～Social Action Community～

Client：森ビル株式会社

支援内容：施設運営・コミュニティ醸成支援



専門知識を有する多才なコミュニティマネージャーを配置し、 会員同士の連携、共創を促進する

2025年4月に虎ノ門ヒルズに誕生した「Glass Rock」は、クロスセクターの連携と共創により社会課題の解決に取り組む会員制拠点です。ヒトカラメディアは本拠点の運営パートナーとして参画。インキュベーション施設の運営経験者や、社会課題の現場で活動する実践者など、多様なバックグラウンドを持つヒトカラメディアのコミュニティマネージャーを配置し、社会課題解決に取り組む様々なセクターの会員と、活動を促進する共創パートナーから成るコミュニティ醸成を通して、社会課題の解決につながるイノベーション促進に取り組んでまいります。

DATA

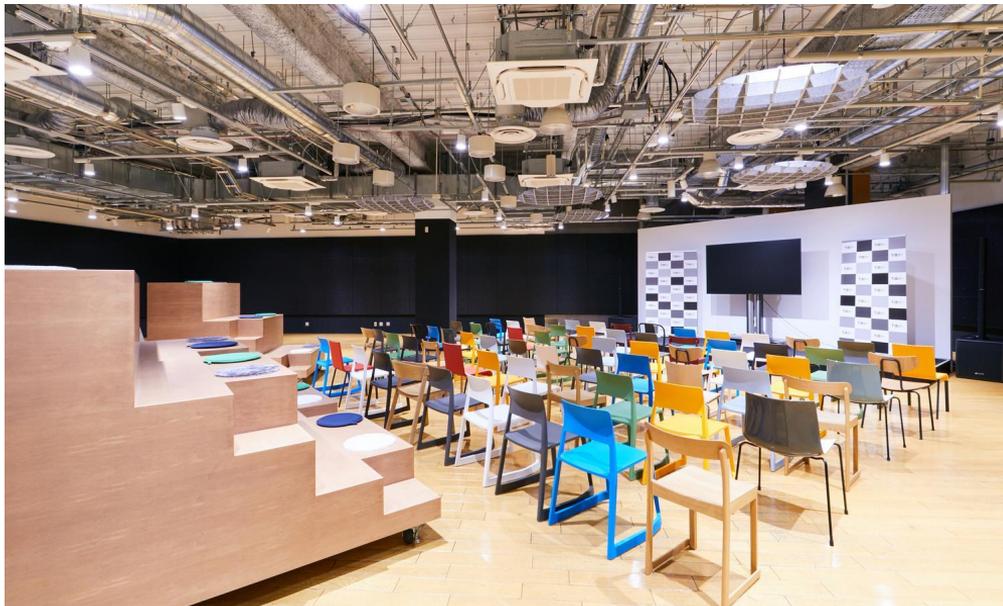
場所：東京都港区虎ノ門1丁目22-1
グラスロック 4F/B1F
プロジェクト期間：2023年8月～現在
開業日：2025年4月9日
広さ（延床面積）：
約890㎡（地上4階及び地下1階）
開館時間：平日9：00～22：00／
土曜・日曜・祝日10：00～18：00

Achievements 14 国内最大級スタートアップ支援拠点の立ち上げ

Tokyo Innovation Base

Client：東京都/デロイトトーマツベンチャーサポート株式会社

支援内容：コミュニティ醸成支援



東京都が仕掛ける国内最大級のスタートアップ支援拠点の立ち上げ・運営

東京都が掲げるスタートアップ戦略の施策として整備され、2024年5月にグランドオープンした国内最大級のスタートアップ支援拠点「Tokyo Innovation Base」。国内外のスタートアップ企業やその支援者が集い、繋がることで、プレイヤーとスタートアップの協業を作り出せる場を目指しています。弊社は当施設の運営およびコミュニティ醸成支援を担い、コミュニティマネージャー/コミュニケーターを配置。幅広いステークホルダーの関心を惹きつけ、新たなイノベーションを生み出し続けるプラットフォームになるべくコミュニティの活性化を図っています。

DATA

場所：東京都千代田区丸の内3-8-3
SusHi Tech Square 2F
竣工年月：2024年1月
広さ（延床面積）：
2F 740坪+3F 450坪
プロジェクト期間：2024年2月～

Achievements 15 エリアを起点としたオープンイノベーションプログラム

Client：京王電鉄株式会社

支援内容：プログラム企画・運営

ROOOT



地域資源やアセットを活かし新たな事業を展開できるプレーヤーを発掘する

京王電鉄の地域資源・アセットや関連する人・企業・場所などを活かしながら、スタートアップ企業等の外部パートナーと共に新たな事業やサービスを創出し、地域の価値を向上させることで沿線の価値向上につなげる、エリアを起点としたオープンイノベーションプログラム。自由に変わり続ける下北沢を舞台に、「遊ぶ」「働く」「健康」などのテーマにおける事業提案を募集し5社の提案を採択しました。今後は京王電鉄と共に、採択企業との事業共創に取り組み、事業共創を通じたオープンイノベーションにより地域価値向上・沿線価値向上を実現していきます。

DATA

プロジェクト期間：
2022年11月～

Achievements 16

下北妄想会議／studioYET

プレイヤーと街を繋ぐ、ふたつのプログラム

Client：京王電鉄株式会社

支援内容：プログラム企画・運営



下北妄想会議

妄想会議とは、妄想を起点に実験的な取り組みをつくるきっかけの場。『ミカン下北』を起点/拠点に京王電鉄とヒトカラメディアが主催し、SYCL by KEIOが運営を担い、これまでに計4回開催され、200個以上の妄想が生まれてきました（2023年1月時点）。拠点をただ作ってもプロジェクトが生まれてくるわけではなく"コト"を起こしていくための仕掛け＝プログラムが必要であると私たちは考えています。

DATA

プロジェクト期間：

<妄想会議>2021年12月～

<studioYET>2022年8月～

studioYET

studioYETとは、誰かの”やってみたい”を0.5歩前へ進める実験応援プログラム。ヒトカラメディアが運営するワークスペース『SYCL by KEIO』でさまざまなプレイヤーと出会う中で、ユニークな発案者が主体的にコトを起こしていく仕組みが必要だと感じこのプログラムを立ち上げました。応募者には、事務局である京王電鉄およびヒトカラメディアのメンバーが壁打ち相手となり、実現するためのアイデア出しや実現までの進め方をミーティングしたり、協力者になってくれそうな街の方々と繋いでいきます。また、プログラムサポーターとして『ミカン下北』を中心に様々なアセットを持っているプレイヤーが参画しているため、妄想を実現する場所も準備。“人”も“場所”も含め、下北沢の街をあげて応援する体制を作っています。

所有不動産のさらなる活用を考えてみませんか？

施設のコceptづくりや事業収支企画、
内装デザインの設計から運営のオペレーション構築、
そしてコミュニティ醸成その場を通じてのコトづくり。

不動産開発やコミュニティ醸成に関して、
情報収集中の方、パートナーをお探しの方、
ぜひヒトカラメディアまでお声がけ下さい。

