

2026年2月26日

各位

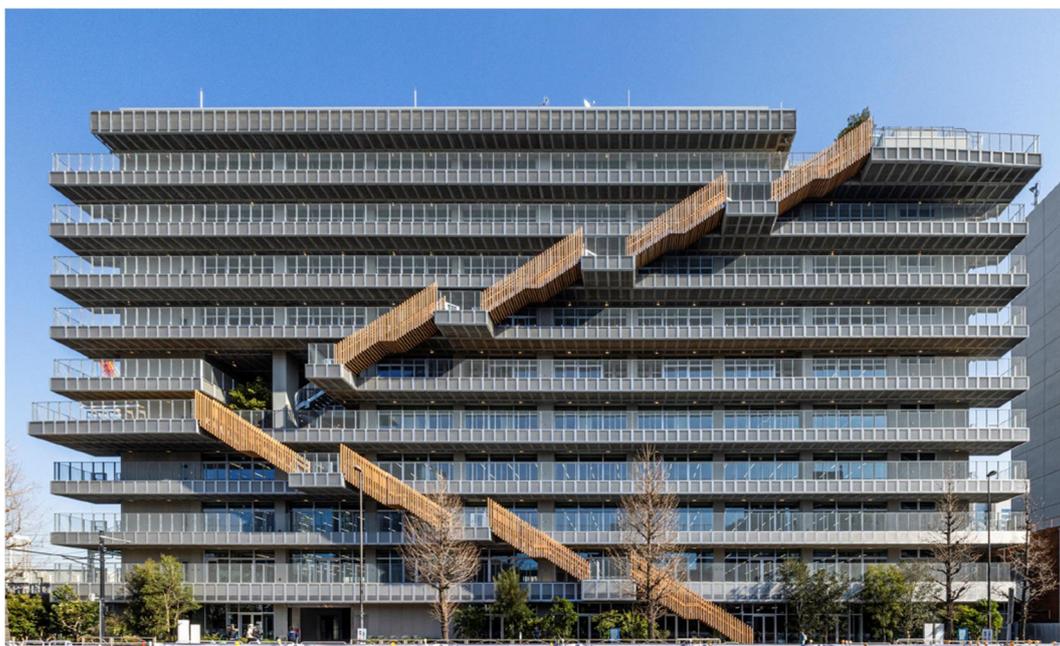
東京建物株式会社

## 生まれ変わる品川駅高輪口に「Ave.Takanawa」竣工・開業

### 新しい時代の働き方を追求した次世代のワーキングプレイス

東京建物株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長執行役員 小澤 克人）は、品川駅高輪口より徒歩4分に位置するオフィスビル「Ave.Takanawa（アベニュータカナワ）」（以下「本物件」）が2026年1月30日に竣工し、同年3月2日に開業することをお知らせします。

本物件が所在する品川駅高輪口エリアは、今後リニア中央新幹線の開通や環状第4号線の延伸等により一層広域交通結節点としての魅力を高め、さらに複数の大規模再開発により、日本を代表する新たなビジネス・商業拠点へと変貌する予定です。本物件は、ビジネスエリアへの生まれ変わりを先導すべく、新しい時代の働き方を追求した次世代型オフィスとして誕生します。



建物外観

本物件は、象徴的な大階段や全フロアに設けた屋外バルコニー、建物中間階の5階に設けたテナント共用ラウンジなどのパブリックスペースを備えることで、入居者間の多様な交流を促進するとともに、執務空間では東西両面からの採光・通風の確保や、スケルトン天井の採用等により、まちや人・自然とのつながりを感じる開放的な執務空間を実現しました。AIが企業活動や生活に浸透するこれからの時代を見据え、オフィスワーカーがより人間的な価値や創造性を発揮できる空間の在り方を追求しました。働きながら自然や季節の移ろい、ゆらぎを感じられる開放的な空間により、オフィスワーカーの感性の刺激と快適性を両立させ、イノベーションの創出を支援します。

## ● 開発の背景とコンセプト

本物件は、従前建物である「アベニュー高輪前川ビル」の建替えにより誕生しました。本物件が面する国道15号（第一京浜）は特定緊急輸送道路<sup>※1</sup>に指定されており、従前建物については築年の経過に加えて耐震性の不足が課題となっていたことから、建替えにより耐震化を図ること等を目的として開発しました。

従前建物は長年地域の方々に親しまれてきたことから、本物件はその歴史を継承し、「まちのようなオフィス」をコンセプトに計画しました。人やまちとのつながりがこれからのオフィスに求められる価値であると捉え、充実した共用ラウンジや屋外テラス、大階段等、中規模ビルながら多彩な共用空間を用意し、偶発的な出会いや交流を促す設計を採用しています。

また、本物件は新たにオフィスエリアへと移り変わる品川駅高輪口エリアにおいて、複数の大規模再開発に先んじて開業するオフィスビルであることから、AI等のテクノロジーが企業活動や生活に更に浸透するこれからの時代を見据え、入居者がより人間的な価値や創造性を発揮できる空間の在り方を追求しました。執務空間も自然や季節の移ろい、ゆらぎを感じられる開放的な空間とし、感性への刺激と快適性を両立させ、イノベーションの創出を支援します。

※1 緊急輸送道路とは、災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線で、高速自動車国道や一般国道及びこれらを連絡する基幹的な道路をいう。

(国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/road/bosai/measures/index3.html>)

## ● 「Ave.Takanawa」の特長

### 1. 複数の再開発が進行する品川駅高輪口駅前の希少な築浅オフィス

東京を代表するターミナル駅品川は、リニア中央新幹線開通や東京メトロ南北線延伸、環状第4号線の延伸といった交通網整備に加え、デッキ上駅前広場の整備などの歩行者ネットワークの形成が進み、ますます交通結節点としての機能を高める予定です。この品川駅の西側に高台を形成し、「品川プリンスホテル」をはじめ、歴史と品格を併せ持つエリアとして知られてきた品川駅高輪口エリアは、現在複数の再開発プロジェクトが進行中であり、新たな日本の玄関口に生まれ変わろうとしています。

本物件は、品川駅高輪口より徒歩4分（今後新設が予定される品川駅新北口改札完成後は徒歩3分）に位置し、ビジネス拠点として高い交通利便性を誇ります。なお、品川駅高輪口エリアにおいて築年数5年以内のオフィスビルは1件のみであり<sup>※2</sup>、本物件は希少な新築オフィスビルとして供給されます。今後大規模なオフィスの集積が予定される品川駅高輪口エリアにおいて、先駆的な物件となります。

※2 estie オフィスリサーチ調べ（品川駅高輪口駅徒歩10分以内）



## 2. 自然光・風・緑を感じて働く、開放的な執務空間

基準階の東西両面に設置した大きな開口部より両面採光・両面通風を実現するとともに、スケルトン天井を採用することで、スラブ下で約3.8m、大梁下で約3mの天井高を実現しました。オフィスの室内でも自然光と風を感じられる空間が、オフィスワーカーの創造性を刺激します。



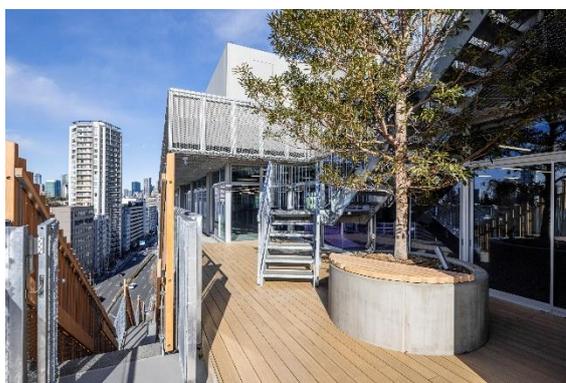
基準階内部の様子

## 3. まちとつながる象徴的な大階段・屋外バルコニー

屋外を通じて各階をつなぐ象徴的な大階段は、手摺や上裏ルーバーに国産天然木を採用。また、全フロアに執務室から気軽に入出りできる屋外バルコニーを設置しました。まちや屋外とのつながりを感じられる多彩な共用空間が、心身のリフレッシュとオフィスワーカー同士の自然なコミュニケーションを育みます。



大階段



屋外テラス

## 4. 企業間の交流を促進する共用ラウンジ・ルーフトップテラス

5階に設けた共用ラウンジは屋外テラスとの一体的空間として構成し、緑と木を取り入れた開放的な空間としました。貸会議室やドリンクサービス、ミニコンビニ等も備え、オフィスワーカーの快適性を高めるとともに、企業の垣根を超えた豊かなコミュニケーションを促進します。

また、屋上階にはルーフトップテラスを設置。都心にありながら芝生や高木など緑溢れる空間構成とし、オフィスワーカーの癒しやリフレッシュに寄与します。



共用ラウンジ



ルーフトップテラス

## 5. NY を拠点に活躍する現代美術家松山智一氏のアートワークを設置

1階エントランスホール内および5階テラスには、ブルックリンを拠点に活動し、世界的に著名な美術館に作品が収蔵される松山智一氏のアートワークを複数展示。建物利用者の感性を刺激する空間を創出します。

## <アーティスト>松山 智一

絵画を中心に彫刻やインスタレーションを手がける現代美術家、松山智一（まつやま・ともかず）。世界各地で展覧会を開催するほか、多数のパブリックアートを発表。新宿東口駅前広場の彫刻作品「花尾（Hanao-san）」などで知られる。



5階テラス設置「Say It, Stardust」



1階エントランスホール設置「Soul Miner」

## ● 建物デザイン

本物件は MOUNT FUJI ARCHITECTS STUDIO とともに基本計画段階より建物構想を作り上げました。建物全体としては、南北に長い敷地形状を生かし、南北にエレベーターや設備の中心となるコアを分散するスプリットコアの計画とし、本物件の特長である両面採光・両面通風を実現するとともに、基準階執務室の奥行を確保しました。また、内外の連続性を重視し、通常外装に使用する素材を内装にも積極的に採用し、まちとのつながりを建物内部でも感じられるデザイン構成としています。

## <設計事務所> MOUNT FUJI ARCHITECTS STUDIO

住宅・商業施設・公共施設等幅広い建築実績がある、原田真宏氏・原田麻魚氏による建築設計事務所。道の駅など、木を活かした街に親しまれる存在としての建築を多数手掛け、GOOD DESIGN 賞など国内外での受賞歴も多数。



## 設計者コメント

街の空気に近いオフィス建築はできないものかと考えていました。日々のイノベーションが必須である現在の働き方を踏まえ、まちの賑わいと連続した新しいオフィスの形式を求めました。

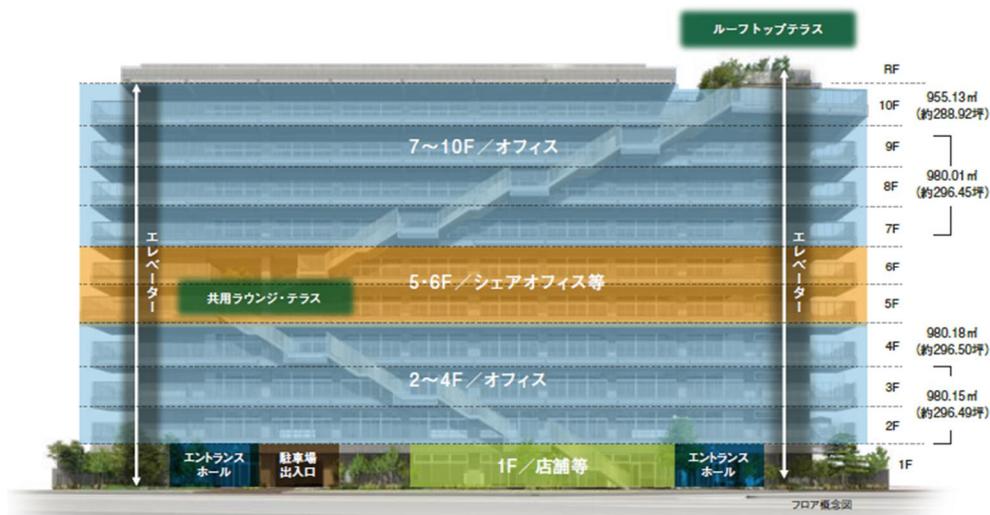
細長い敷地形状を活かした長く奥行きが浅いスラブによるスプリットコア形式です。各階は基本的にテラスを兼ねた外廊下とし、内外の境界は住宅用アルミ引き違い戸のみ。それらは西面に配された「く」の字型に折れ曲がる一本階段で地上から直接繋がられます。

働く空間はどこにいてもまちがすぐそばにあり、デスクに届く自然光は時間や天候の変化を知らせ、自分で開閉できるサッシからは風が入ります。気分転換に見晴らしの良い外廊下へ出れば上下階の人たちと会話もでき、歩道から登ってくるまちの人たちとの関係も生まれます。

呼び名は旧ビルの施設に因んだ「Ave.Takanawa（アベニュータカナワ）」。まさに商店街の通りのような、いきいきとまちに近く、その結果生まれる賑わいの空気がまちの風景となるような、新しいオフィス建築となればと思っています。



## ● 施設構成



### 1階：THE CITY BAKERY

南側エントランスホールに隣接する本物件の顔となる区画には、THE CITY BAKERY の出店が予定されています。客席数約 100 席を有する本店舗は、同ブランドにおいても大型の店舗となり、施設内のオフィスワーカーや周辺住民が日常的に利用しやすい環境を整備します。ランチやテイクアウトメニューも充実させ、高輪エリアにおける新たなにぎわい拠点となることを目指します。



### 1階：グレイドパーク品川

企業イベントやセミナー、交流会などに対応する多目的イベントスペース「グレイドパーク品川」が入居予定です。約 245 ㎡のワンフロア空間は着席 84 名まで対応し、常設のバーカウンターや控室を備えることで、懇親会や表彰式、ブランドイベントなど多様な用途に対応可能。レイアウトや演出を柔軟に設計できる空間として、品川エリアにおける新たな交流拠点の創出を目指します。



### 5・6階：エキスパートオフィス品川高輪（シェアオフィス、セットアップオフィス等）

5階には、1名利用から複数名利用まで多様なニーズに対応するシェアオフィスを設置。あわせて、館内ワーカーが自由に利用できる共用ラウンジおよびテラスを同フロアに整備しました。6階には、セットアップオフィス



およびカスタムオフィスを用意し、柔軟な働き方を支えます。運営は、東京建物グループのエキスパートオフィス株式会社が担います。

エキスパートオフィスリリース：<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000016.000107167.html>



## 2階～4階、7～10階：オフィス

オフィス基準階は1フロア約920㎡（約280坪）、最大4分割まで対応可能な計画としています。本物件の敷地形状の特徴であるワイドな間口を生かし、エレベーターコアを南北2か所に配置するとともに、東西両面に設けた大開口とスケルトン天井の全面採用等により、通風・採光に優れた明るく開放的な執務環境を実現しました。

### ● 環境配慮への取り組み

BELS 最高ランク（★5）、ZEB Ready（事務所部分）、CASBEE ウェルネスオフィス S ランクの環境性能認証を取得予定。また、大階段への天然木ルーバー採用等国産木材利用による脱炭素推進への貢献、自然素材を活かしたデザインと緑豊かな屋外空間の設置等によりワーカーのウェルビーイングを推進しています。

### ● 本物件の概要

物件名称	Ave.Takanawa
所在地	東京都港区高輪三丁目25番29号（住居表示）
交通	JR各線・京急本線「品川」駅徒歩4分、 JR各線「高輪ゲートウェイ」駅徒歩8分
用途	事務所、店舗、駐車場
敷地面積	1,778.89㎡
延床面積	11,782.81㎡
構造・規模	鉄骨造・一部鉄筋コンクリート造 地上10階建
事業主	東京建物株式会社、株式会社前川
設計	MOUNT FUJI ARCHITECTS STUDIO（デザイン監修含む） 株式会社安井建築設計事務所・戸田建設株式会社一級建築士事務所設計共同企業体
施工	戸田建設株式会社
着工	2024年4月15日
竣工	2026年1月30日
開業	2026年3月2日
公式サイト	<a href="https://avetakanawa.com/">https://avetakanawa.com/</a>

● 物件名称・由来

「Ave.Takanawa（アベニュータカナワ）」は、従前の建物名称「アベニュー高輪前川ビル」に由来しています。建替えにあたっては、まちや土地と直接つながり、風や光が心地よく通り抜ける“アベニュー（商店街）”のような空間を目指しました。約70mにわたって各階に展開する屋外バルコニーと、それらを斜めにつなぐ印象的な大階段が、立体的に広がる新たな“まちのアベニュー”を形成します。

**Ave.**  
**Takanawa**

以上