

PRESS RELEASE

報道関係者各位

2024年11月12日
野村不動産株式会社

リリースカテゴリ

住まい

新たに「コリビング賃貸」事業に参入 職住一体 大型賃貸レジデンス「TOMORE（トモア）」発表 ～ 1棟あたり100戸超の大型物件を、首都圏中心に展開～

本プレスリリースのポイント

- 社内起業発の新規事業第1号案件として、コミュニティ運営付「コリビング賃貸レジデンス」事業に参入
- 2025年2月に、第1弾となる「TOMORE 品川中延（135戸）」が竣工予定
- 1棟あたり100戸超の「大型×新築」中心に展開し、賃貸住宅領域の更なる事業拡大を目指す

野村不動産株式会社（本社：東京都新宿区/代表取締役社長：松尾 大作、以下「当社」）は、このたび、賃貸住宅領域で新たに「コリビング賃貸レジデンス」事業に参入することを決定しました。

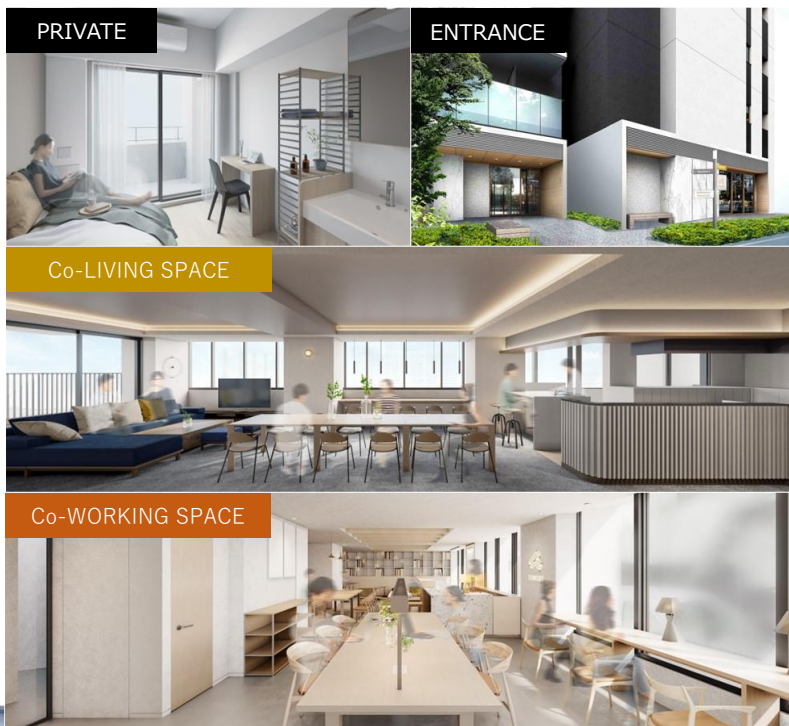
「コリビング賃貸レジデンス」は、シェア型賃貸住宅とワーキングスペースが融合した住宅形態であり、今後当社は、専属の運営スタッフ「コミュニティオーガナイザー^{※1}」によるコミュニティ運営付の職住一体・大型賃貸レジデンス「コリビング賃貸レジデンス TOMORE（トモア）」（以下「本事業」）を開発・運営いたします。

アフターコロナにおけるワークスタイルの急速な変化、インフレによる都心部の家賃高騰等が進む中、20～30代を中心とした単身世帯の「ひとり暮らし」に向けて、従来の賃貸住宅・シェアハウスでは叶わなかった新たな価値を提供していくことを目指します。

第1弾物件として、2025年2月に、都営浅草線「中延」駅徒歩1分の地（東京都品川区）に総戸数135戸の「TOMORE 品川中延」が竣工します。今後も1棟あたり概ね100戸超の大型物件を首都圏中心に展開し、賃貸住宅領域の新たな柱となるべく事業を推進してまいります。

※1 コワーキングスペースに日中滞在し、利用者同士の交流や活動をサポートするコミュニティのハブ機能を果たす運営スタッフ

- 「TOMORE」ブランドサイト : <https://www.tomore.jp/>
- 「TOMORE 品川中延」公式サイト : <https://www.tomore.jp/tomore/shinagawa-nakanobu/>



【第1弾「TOMORE 品川中延」完成予想CGパース】
あしたを、つなぐ

PRESS RELEASE

1. 「コリビング賃貸レジデンス」事業について

① 「コリビング賃貸レジデンス」とは

「コリビング賃貸レジデンス (Co-Living Residence) 」とは、シェア型賃貸住宅とコワーキングスペースが融合した、「職住一体のシェア型賃貸住宅」です。

同住宅形態は、アフターコロナの在宅勤務やリモートワークの浸透に加え、起業や独立、副業などワークスタイルの急速な多様化、そしてインフレ局面における家賃含む生活費の高騰を背景に、欧米を中心に増加傾向となっています。東南アジアにおいても徐々に広がりを見せる中、コリビング領域における世界全体の市場規模は、2028 年まで約30%の年平均成長率^{※2}が見込まれています。

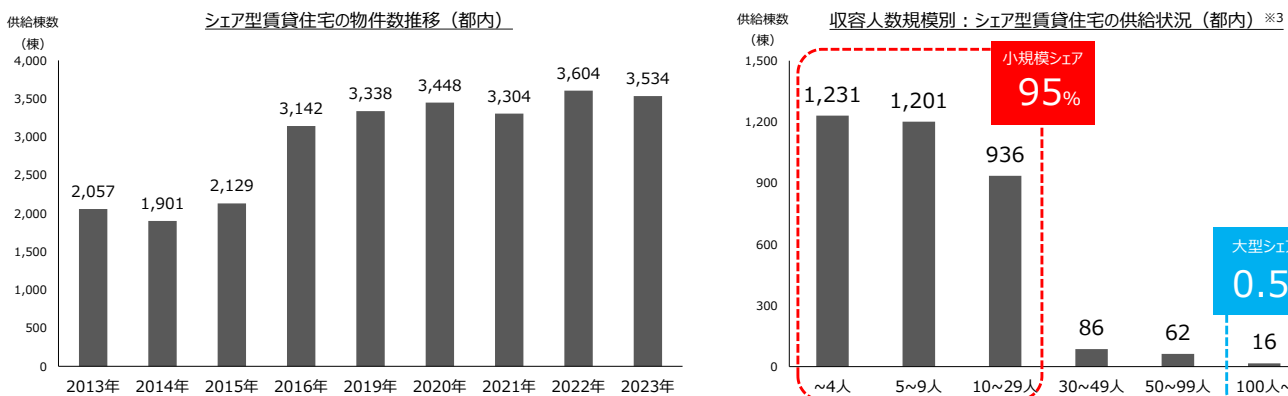
日本国内でも東京都内を中心に「シェア型賃貸住宅」の供給量は徐々に増加傾向^{※3}ですが、一般の賃貸住宅検討者にとっては大きく3つの入居ネックが存在し、市場は未成熟の状態です。とくに、商品性（建物設備・居室空間）においては、現在東京都内で供給されているシェア型賃貸の95%が収容人数30人未満^{※3}、さらに築20年以上の物件が70%超^{※4}となっており、多くの方にとって住まいの選択肢となり得る商品自体が不足していると言えます。

そこで当社は、現在東京都内にわずか0.5%しか存在しない大型（100戸超）のシェア型賃貸住宅にフォーカスし、これまで手掛けてきた多様なアセットタイプの不動産開発力、約3年間のコワーキング運営実証で培ったコミュニティ運営力により、賃貸住宅領域における新事業として、主に「大型×新築」を強みとしたコリビング賃貸レジデンス「TOMORE（トモア）」を展開してまいります。

<「シェア型賃貸住宅」の主な入居ネック>

建物設備	収容人数30人未満の小規模な築古物件をリノベーションしたシェアハウスが中心（下部図表）であり、居室の防音性やセキュリティが低く、建物の仕様や設備も経年劣化・旧式化している物件が多い
居室空間	シャワー・トイレ・洗面台等の水回り設備が共用となり、一般賃貸マンションと比較して居室内における住環境の快適性が損なわれている物件が多い
共用空間	充実した共用部を備えた施設も一部存在するが、運営機能が乏しく、交流体験は入居者自身に委ねられており、共用部利用の快適性が損なわれている物件が多い

【東京都内のシェア型賃貸住宅市場に関する調査データ^{※3}】



※2 Global Co-Living Market Professional Survey

(<https://www.marketgrowthreports.com/global-co-living-market-24484614>) 調べ

世界のコリビング市場規模は2022年に132億8,527万米ドルに達し、2028年までに638億1,813百万米ドルに達すると予想

※3 シェアハウス市場調査2023年度版

※4 2015年シェアハウスに関する市場動向調査結果（国土交通省調べ）

あしたを、つなぐ

PRESS RELEASE

2. コリビング賃貸レジデンス「TOMORE（トモア）」について

（1）提供価値

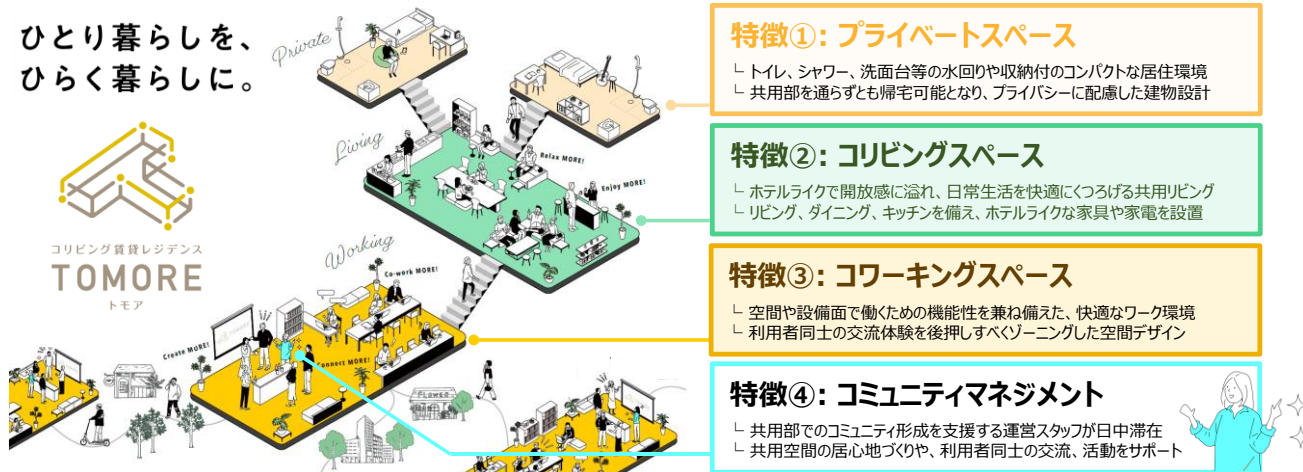
本事業は、「ひとり暮らしを、ひらく暮らしに。」をコンセプトに、従来の「シェア型賃貸住宅」が抱える入居ネックを解決し、日本国内においてもアフターコロナで急速にワークスタイルが多様化する現代において、「ライフ」と「ワーク」双方の充実を望む主に 20~30 代の活動的な社会人に対し、以下 3 つの生活価値を提供する、当社における賃貸住宅領域の新たなアプローチとなります。

<TOMORE の提供価値>

職住快適	概ね総戸数 100 戸超を目安とした大型賃貸レジデンスを開発。 コンパクトながらもシャワー・トイレ・洗面台等の水回りを備えた居室空間に、広く都会的なリビングスペース、さらにワーク環境と交流環境を備えたコワーキングスペースを併設することで、「暮らす」・「働く」双方の快適性を実現。
コミュニティ	2021 年より東京・日本橋で開設したコワーキング実証拠点「TOMORE zero」における約 3 年間の運営活動によりコミュニティ運営ノウハウを蓄積。 本事業では、専属運営スタッフとなる「コミュニティオーガナイザー」が施設内に日中滞在し、入居者との日々のコミュニケーションに加え、入居者同士の交流や活動機会を支援することで、オフラインとオンライン双方での緩やかで活発なコミュニティ形成を実現。
経済効率	上記「職住快適」と「コミュニティ」の 2 つの提供価値を備えた新たなひとり暮らしの生活体験を、一般賃貸マンションのワンルームと同等の価格帯で提供することで、家賃の経済効率化を実現。

<「TOMORE（トモア）」の概念図>

ひとり暮らしを、
ひらく暮らしに。



【「TOMORE 品川中延」共用部 完成予想 CG パース】

あしたを、つなぐ

PRESS RELEASE

(2) 商品特徴

今後、コリビング賃貸レジデンス「TOMORE（トモア）」では、以下のような特色を共通して提供していきます。

① 職住一体の大型レジデンス

今後開発していく「TOMORE（トモア）」は、概ね総戸数 100 戸超を目安とした大型賃貸物件を予定しています。これまでに多様なアセットを手掛けてきた開発の強みを活かした仕様で、居室のプライベート空間に加え、共用部となるコリビングスペース、コワーキングスペースそれぞれの快適性を実現します。

居室空間には、シャワー・トイレ・洗面台等の水回り設備を設置し、共用部を通らずとも帰宅可能な生活導線設計により、プライバシーを意識した生活環境を提供します。また共用部のコリビングスペースでは、一人でも複数人でも、日常生活を心地よく寛げる空間を意識して、キッチン・ダイニング・リビングそれぞれのスペースを配置します。そして、低層階に配置するコワーキングスペースでは、Wi-Fi やモニター等のリモートワークに最適なワーク環境に加え、交流や活動体験を意識したコミュニティ環境を用意し、活動シーンに合わせて空間選択が可能なゾーニングを行います。



【「TOMORE 品川中延」完成予想 CG パース】

② 専属運営スタッフによるコミュニティマネジメント

最大の特徴は、専属の運営スタッフ「コミュニティオーガナイザー」が共用空間に日中現地滞在し、利用者との日々のコミュニケーションによる「居心地づくり」に加え、利用者同士の「交流づくり」や、トークイベント、ワークショップ等の「活動づくり」を通じ、オンラインとオフライン双方での緩やかで活発なコミュニティ形成を行うことです。

一般的なシェアハウスやシェアオフィスでは、交流体験の有無が利用者自身に委ねられることが殆どですが、「TOMORE（トモア）」では偶発的に交流体験が生まれる運営設計に加え、コミュニティオーガナイザーが利用者の興味関心や課題等を吸い上げ、新たな繋がりや活動機会を自然と生みだす役割を担います。

コワーキング実証拠点「TOMORE zero」でも事業パートナーとして協業した、シェアオフィス「MIDORI.so」の運営等を行う MIRAI-INSTITUTE 株式会社と引き続き連携し、コミュニティの活性化を目指します。

また、今後「TOMORE（トモア）」を複数棟展開する中、各拠点コワーキングスペースの相互利用を可能とすることで、オフラインとオンライン双方での拠点横断型の利用者交流を構想し、拡張的なコミュニティ運営を目指します。



あしたを、つなぐ

PRESS RELEASE

③ 企業間のサービス・コラボレーション（当社グループサービス含む）

本事業における「職住快適」と「コミュニティ」という提供価値の更なる向上を目指し、6つのキーワードに沿って、他企業様や当社グループ内企業とのサービス・コラボレーションを行うことで、様々な価値創出を目指してまいります。

「TOMORE 品川中延」では3社の外部パートナー様とコラボレーションし、そのうちパナソニック株式会社が新たに発表したランドリーサービス「LAUNDRROOM」は、「TOMORE 品川中延」が導入第1号案件となり、他2社とのコラボレーションについてもシェア型賃貸住宅への導入は初となります。

< サービス・コラボレーションによる顧客価値向上 >



■ 外部サービス・コラボレーション（第1弾「TOMORE 品川中延」に導入予定）

サービス（企業）	内容
シェアランドリー (パナソニック株式会社)	パナソニックのランドリーサービス「LAUNDRROOM」を初導入。 パナソニック製の高品質なドラム式洗濯乾燥機を設置し、WEB ページ上で洗濯機の「稼働状況の確認」や、アプリを通じた「洗濯完了通知」等が配信され、入居者様同士がストレスなくシェアランドリーを利用いただける環境を整備。 URL : https://www.panasonic.com/jp/company/pmj/new-business/solution/laundroom.html
シェアライブラリー (株式会社&Co)	シェア型書店「渋谷〇〇書店」を手掛ける同社代表 横石崇氏により、「TOMORE 品川中延」コワーキングスペース内のシェアライブラリーにおけるコンセプトデザイン、並びに選書を予定。 入居者同士でオススメの書籍を共有し合う、シェアライブラリー運用を予定。
スペシャルティコーヒー (株式会社 ONIBUS)	中目黒や自由が丘、バンコクなどにも店舗があるこだわりの豆を使用した「ONIBUS COFFEE」。コーヒー豆は2種類ご提供する予定で、1種類は人気の「ONIBUS Blend」、もう一種類は同社が毎月厳選した特別なコーヒー豆を提供予定。

■ 当社グループ・コラボレーション（第1弾「TOMORE 品川中延」より提供予定）

サービス	内容
宅配型収納サービス 「ワンダースタイル」	集荷・配送無料の収納サービスが割引価格でご利用可能。また、たまに使うレジャー用品などのレンタルサービスも、お得な価格で利用可能。
スポーツクラブ 「メガロス」	「TOMORE」のご入居者様は1day 料金 2,200 円(税込)で利用可能。また月額会員にご入会頂く場合は、初回手数料並びに月額会費についても割引で利用可能。
多拠点型シェアオフィス 「H ¹ T」	働き方の多様化と効率化に応える多拠点型シェアオフィスを、「TOMORE」のご入居者様は従量課金型で全国 300 拠点以上(2024 年 10 月現在、提携店含む)を利用可能。

「TOMORE」とのサービス・コラボレーションに係るお問い合わせは [こちら](#) からお願いいたします。

あしたを、つなぐ

PRESS RELEASE

3. 第1弾「TOMORE 品川中延」について

TOMORE 第1弾としてオープンする「TOMORE 品川中延」は、4駅3路線利用可能で、都心部へのアクセスが良好な都営浅草線「中延」駅、徒歩1分の地に建設する135戸の新築大型賃貸レジデンスです。

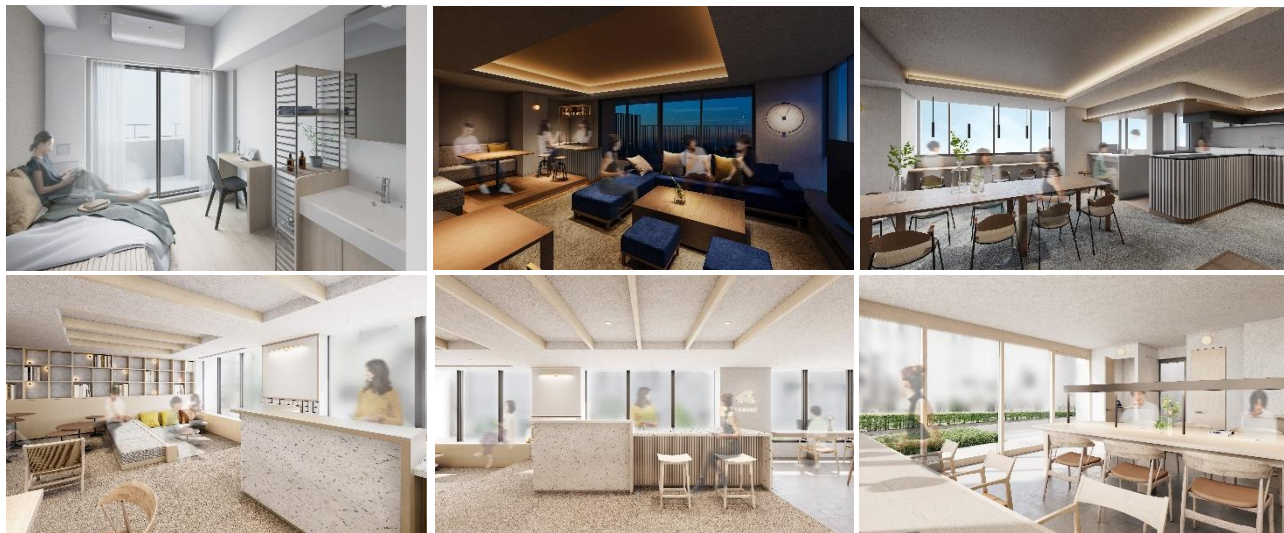
居室はシャワー・トイレ・洗面台付き13㎡台中心の全17タイプ。「屋上ルーフテラス」に加え、7階にはキッチン、ダイニング、ソファゾーンを備えた約95㎡の「ルーフバルコニー付きコリビングスペース」。更に、1階にはWi-Fiや個室ブース等のワークゾーン、隙間時間に交流を促すカウンターゾーン、イベント等の開催が可能なコミュニティゾーンを備えた約85㎡の「コミュニティ運営付きコワーキングスペース」を併設しています。

<「TOMORE 品川中延」の物件概要・外観パース・フロア構成図>

所在地	東京都品川区豊町6丁目
交通	都営浅草線「中延」駅 徒歩1分 東急大井町線「中延」駅 徒歩4分 東急池上線「荏原中延」駅 徒歩10分 東急大井町線「戸越公園」駅 徒歩11分
構造・規模	RC造・11階建て
敷地面積	577.15㎡
専有面積	12.00㎡~15.01㎡
総戸数	135戸
竣工時期	2025年2月(予定)
入居開始	2025年3月(予定)
事業主	野村不動産株式会社
設計会社	株式会社フォルム建築計画研究所
施工会社	野村建設工業株式会社
デザイン監修	UDS株式会社



R	共用フロア	Roof Terrace
11	居室フロア	Private Space
10		
9		
8	共用フロア	Co-Living space Kitchen Roof balcony
7		
6		
5	居室フロア	Private Space
4		
3		
2	共用フロア	Co-Working space Terrace Share laundry
1		



【「TOMORE 品川中延」完成予想CGパース】

<「TOMORE 品川中延」へのご入居希望の場合>

- 個人の方：LINE公式アカウントより、本物件の最新情報や現地内覧会を一般公開に先行してご案内いたします。
LINE公式アカウント URL：<https://lin.ee/8tj5SND>
- 法人の方：社員様の社宅等のご利用に関しては [こちら](#) からお問合せをお願いいたします。

あしたを、つなぐ

PRESS RELEASE

■TOMORE 公式メディア一覧

TOMORE ブランドサイト	https://www.tomore.jp/
TOMORE 品川中延 公式サイト	https://www.tomore.jp/tomore/shinagawa-nakanobu/
LINE 公式アカウント	https://lin.ee/8tj5SND
Instagram 公式アカウント	https://www.instagram.com/tomore_project/

■運営事業パートナー：MIRAI-INSTITUTE 株式会社について

未来を思考し行動するシンクタンクチーム。働き方の未来の実践としてシェアオフィス「MIDORI.so」の運営やワークスペースの立ち上げまでの仕込みや、立ち上げ後のコミュニティの醸し（運営）を行っています。

HP URL: <https://midori.so>

■ご参考：当社新規事業創発への取り組みについて

当社グループでは、新たな価値創造に向けて、「社員発の新領域探索」、「外部企業との共創によるオープンイノベーション」の両軸で積極的にイノベーション創発に取り組んでいます。

「TOMORE（トモア）」はイノベーション推進制度「NEXPLORER（ネクスプローラ）」から生まれた、当社の社内起業家による第1号案件となります。

現在、「TOMORE」事業チームは、20～30代の3名を中心に、実証実験を行う「TOMORE zero」で会員様や外部の様々な方々と連携をしながら、当社の既存事業に縛られず、新領域での事業推進に挑戦しています。



左：中北良佑（開発担当） 中央：黒田翔太（事業責任者） 右：金澤茉実（運営担当）

「本事業は、VUCA やアフターコロナで変わりゆく「これからの生き方」をより豊かにする生活体験をデザインすべく、2019年より社内起業活動を始め、一つ一つ検討フェーズを越えて立上げた事業です。

本事業の「職住快適」・「コミュニティ」という価値を通じ、「共に（TOMO）、もっと（MORE）豊かな生活体験」を入居いただく方々に送っていただきたいという想いから、「TOMORE（トモア）」と名付けました。

本事業を通じ、これからの社会を生きる単身アクティブワーカーの方々に、「暮らす」、「働く」がもっと快適な一人暮らしに、仕事起点ではきっと出会えない、新たなヒトや活動、発見とつながり、コミュニティの輪が広がり続ける、今までにない生活体験をお届けすることで、「日本のひとり暮らしを、世界がひらく暮らしに」変革する事を目指します。」

（TOMORE 事業責任者：黒田翔太 / 住宅事業本部 賃貸・シニア事業部 賃貸住宅事業二課長）