

SUSTAINABILITY

みずほリアルティOneグループは3社一体となりサステナビリティを推進し、マテリアリティ(重要課題)を構成する「環境」「社会」「ガバナンス」の課題解決に向けて取り組んでいます。今回のオフィス移転においてもマテリアリティに基づいたオフィス空間の構築を目指しました。持続可能な社会の実現に向けた、いくつかの事例をご紹介します。

環境 Environment

気候変動への対応 Addressing Climate Change



エネルギー消費量・温室効果ガス(GHG)排出量の削減や廃棄物量の管理・削減に取り組むため、インテリアには国内産材や環境負荷の少ない材料を積極的に採用しました。

In an effort to reduce energy consumption and greenhouse gas (GHG) emissions and to control and manage waste generation, we actively used domestic timber and materials with a low environmental footprint for the interior.



社会 Society

長寿命な不動産ストックの創出 Creating Real Estate Stock with a Long Lifespan



不動産運用のノウハウを最大限表現したオフィスを構築することで“ショウケース”としての役割を發揮。本業事業でのご提案時に、トライアルができるような設えを備えています。

We have created an office that fully expresses our real estate management expertise, which serves as a “showcase” for the Group. When developing proposals in our core business, it offers facilities that may be used for trial purposes.



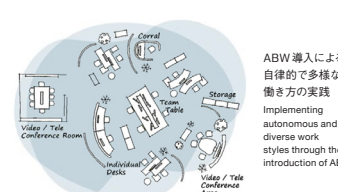
照度・色温度が調整可能な会議室の実装など
Installation of meeting rooms with adjustable lighting and color temperature

持続的成長を担う人材の育成・能力開発／ ダイバーシティ&インクルージョン Sustainable Growth-Related Personnel Training and Skills Development / Diversity & Inclusion



経営資源は「人」という考えのもと、多様な働き方を尊重。ABW導入など、優秀な人材確保と育成・スキル向上のため、ハード面・ソフト面での環境整備を実施しています。

Based on a people-focused approach to management, we prioritize diverse ways of working. Through measures such as introducing ABW, we are enhancing both the physical and social aspects of the environment with the aim of retaining and developing outstanding talent and improving employee skills.



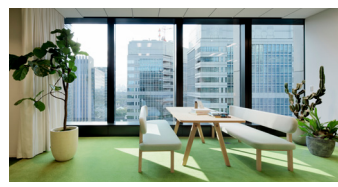
ABW導入による
自律的で多様な
働き方の実践
Implementing
autonomous and
diverse work
styles through the
introduction of ABW

テナントへの安心・快適・健康の提供 Providing Tenants with Comfort, Convenience, and Well-Being



Well-beingに資する施策を新オフィスで実践することで、グループ自らのノウハウを蓄積し、不動産のプロとしてWell-beingに寄与する不動産提供を継続的に行なっています。

We are implementing measures that contribute to well-being at the new office and continuing to provide real estate that supports well-being in our capacity as industry professionals by drawing on the cumulative expertise of our Group.



植栽によるリラックス効果やCO2濃度低減
Achieving a soothing effect and decrease in CO2 concentration with greenery

FROM NOW ON

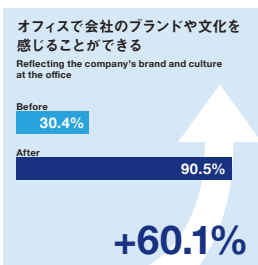
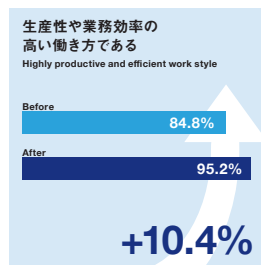
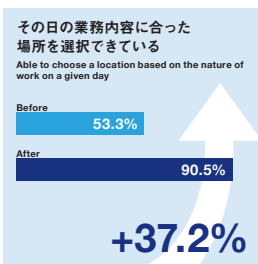
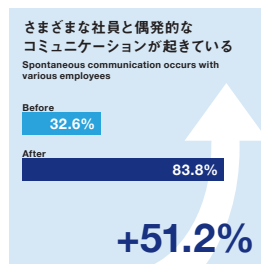
オフィス移転の効果 Impact of Office Relocation

移転の効果を測るため、移転の前後でオフィス環境の満足度について全社員にアンケートを実施。その結果、92.4%の社員が新しいオフィスに満足しているというデータ*を得られました。また、コミュニケーションの推進や働き方の効率化、会社の文化を感じるといった項目で大幅な改善が見られました。

*移転前の2020年10月と、移転後の2022年4月に実施。「極めて満足」「ある程度満足」の合計分。

To measure the impact of relocation, we conducted a survey of all employees on their satisfaction with the office environment before and after the move. The data* obtained showed that 92.4% of employees were satisfied with the new office. Moreover, significant improvements have been observed for items such as promoting communication, making work styles more efficient, and reflecting the company's culture.

* Surveys conducted in October 2020 before the move and April 2022 after it. The is the sum of respondents who indicated they were “extremely satisfied” or “quite satisfied.”



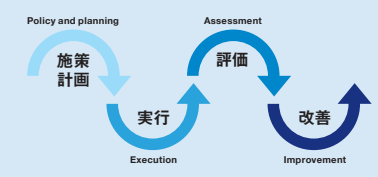
オフィス運用の継続的な取り組み Ongoing Office Management Initiatives

移転後も継続して見直しを行うための体制*を整え、月に一度、働き方と働く場について改善に向けた意見交換を実施。オフィス運用における課題解決のための取り組みを継続的に行なっています。

*毎年全社員を対象に参加メンバーを募ることで、全社員が関わる体制としています。

We have developed a system* to continuously review the office following the relocation, and once a month we engage in dialogue with the aim of improving our ways of working and work locations. We are implementing initiatives to resolve issues in office management on an ongoing basis.

* The system involves all employees by recruiting participants from across the company each year.



MIZUHO REALTY ONE GROUP'S

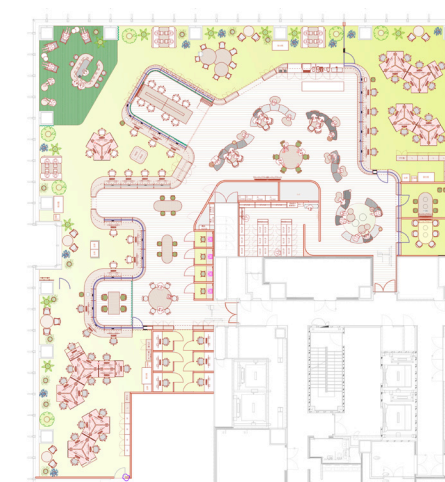
OFFICE INFORMATION

MIZUHO

みずほリアルティOne

みずほ不動産投資顧問

みずほリートマネジメント



INTRODUCTION

みずほリアルティOneグループは、みずほリアルティOne、みずほ不動産投資顧問、みずほリートマネジメントの3社から構成されています。この度、3社がより良い形で連携できる新たな働き方と環境を実現するため、2022年1月31日にオフィスを移転しました。本冊子では、移転前の取り組みから移転後の実績まで、不動産運用のプロフェッショナルである私たちが歩んできたオフィス移転のストーリーをご紹介します。

Mizuho Realty One Group is comprised of three companies: Mizuho Realty One, Mizuho Real Estate Management, and Mizuho REIT Management. On January 31, 2022, the companies relocated to a new office offering a new working style and environment that support more effective collaboration. This brochure presents the story of our office relocation as real estate professionals, from activities undertaken ahead of the move to the performance after it was completed.

BACK STORY

移転にあたって最も重要視したことは、必要なセキュリティを維持しながら3社が融合できる環境を作ること。グループ企業である私たちにとって、より連携が推進される最適なオフィス空間を実現するため、主に3つのプロセスを経て方針を定めていきました。

STEP1 課題の認識 Identifying Issues

最初にグループ全体が抱えている課題を認識することからスタートし、各社からメンバーを集め、プロジェクトチームを発足。経営層へのインタビューやプロジェクトメンバーでのワークショップ、全社員アンケート調査などを通じて情報収集した結果、主に「3社の連携不足」「働き方の固定化」「エンゲージメントの低さ」に関する課題が挙げられました。そこから改善に向けて「今後どんな会社でありたいのか」を検討し、オフィス移転によって実現できることを整理。私たちが目指すこれからの“ありたい姿”を策定しました。

We started off by identifying the issues faced by the Group as a whole and forming a project team that brought together members from each company. As a result of gathering information via activities such as interviews with management, workshops with project members, and a survey of all employees, various issues were raised, mainly relating to insufficient collaboration between the three companies, the inflexibility of work styles, and low engagement. With the aim of improving these, we then considered what kind of company we want to be going forward and set out what we could achieve through relocating our office. This established the future vision that we would seek to realize.

STEP2 コンセプトの設定 Establishing the Concept

会社の“ありたい姿”を実現するためには、どのような働き方と環境を整えれば良いのか。その前提に立ちながら、私たちが理想とする新たな働き方と働く場のコンセプトを設定しました。掲げたテーマは3つ。①専門家集団ならではの一人ひとりの個性・専門性の高さを最大化させること、②自由な社風とフラットな関係性を活かし、組織・社員の一体感を強化すること、③社会の変化・多様性に柔軟に対応し、新たな価値創造のために会社の独自性を進化させること、です。これらを集約させ「MONE DRIVE」というコンセプトを設定しました。

To make our future vision of the company a reality, what kind of work styles and environment should we provide? Based on our underlying assumptions, we established new ways of working and a workplace concept that were ideal for us. These revolved around three themes: 1) enabling each employee to express their individual abilities and expertise to the fullest while also being part of a group of professionals, 2) enhancing the sense of unity among organizations and employees by promoting an open workplace culture and relationships based on a flat structure, and 3) flexibly adapting to the transformation and diversification of society and making the company more distinctive to create new value. We combined these to establish the “Mone Drive” concept.

STEP3 オフィス方針の考案 Developing Office Principles

「MONE DRIVE」が叶う最適な「働く環境」をどのような空間にするべきなのか、具体的なオフィスの役割を検討し、以下の3つの方針を定めました。

3社の融合 Integrating the Three Companies

みずほリアルティOneグループのアイデンティティを感じ、社員・組織・3社の繋がりが、絆を深める場。社員同士が互いの価値観を認め、高め合いながら、組織を超えてジュアールに交流できる空間を目指します。

The office should be a place that conveys the identity of Mizuho Realty One Group and strengthens the connections and bonds between employees and organizations in the three companies. Our aim is to create a space that facilitates informal interaction among employees from different organizations while enabling them to recognize and mutually cultivate shared values.

自律性と働き方の多様性の推進 Promoting Autonomy and Diverse Ways of Working

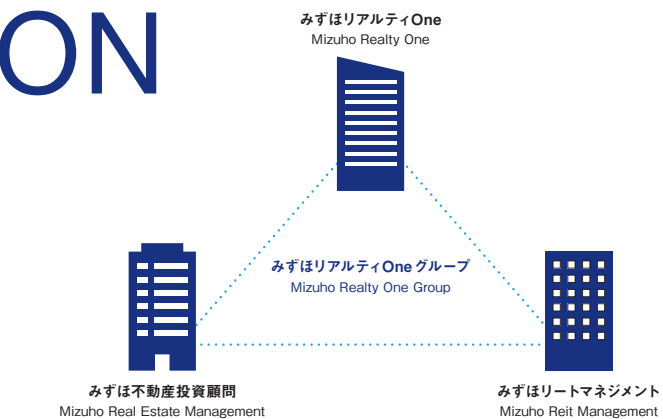
社員一人ひとりの個性・専門性を掛け合わせ、生産性を加速させる働き方が叶う場。社員のライフスタイルや仕事の状況に合わせて働く場所や時間を柔軟に選択でき、多様な働き方が実現できる環境を整えます。

The office should combine the individual abilities and expertise of each employee and enable ways of working that accelerate productivity. We will provide an environment that enables diverse work styles, so that employees have the flexibility to choose when and where they work based on their lifestyle and work situation.

エンゲージメントの向上 Improving Engagement

経営資源は「人」という考え方のもと、社員の多様性と働きがいを高める場。新たなチャレンジや取り組みが推奨され、社員が心身ともにゆとりとモチベーションを持って働けるような施策を実施します。

Based on a people-focused approach to management, the office should enhance employee diversity and satisfaction. We will implement measures that enable employees to stay motivated and feel comfortable in both body and mind while encouraging the pursuit of new challenges and initiatives.



Our main focus when relocating was to create an environment that would facilitate the integration of the three companies while maintaining the necessary security standards. Through three key processes, we established the principles for achieving an ideal office space that would allow us to collaborate more effectively as companies in the Group.



After considering what kind of space the ideal work environment for achieving Mone Drive should be and the specific role of the office, we set out the following three principles.

OFFICE FEATURES



MONE DRIVEを体現したオフィス空間

An Office Space Embodying Mone Drive

さまざまなプロセスを経て実現したオフィスには、グループが新たな働き方として掲げる「MONE DRIVE」の精神が随所に施されています。3社の融合を叶えるため、オフィスの中心部にはカフェやライブラリのあるオープンな共有エリアを配置。3社の社員が集う中心の場となり、社員は必ずこの場を通して各社に出入りします。さらに、それぞれの個社エリアをゆるやかにつなぐシェルフにより多様な空間と動線ができ、自然と社員同士が顔を合わせ、偶発的なコミュニティを育む場となっています。他にもオフィス方針に基づき、多彩な施策を展開しています。

The spirit of the Group's new approach to work, Mone Drive, has been incorporated throughout the office via a variety of processes. To achieve the integration of the three companies, an open-concept common area with a café and library was set up in the middle of the office. It serves as a central space where employees from the three companies can gather. Personnel exiting and entering each company always pass through this area. What's more, various spaces and circulation routes have been created using shelving that informally links the areas used by each company, resulting in a workplace that naturally facilitates encounters with colleagues and encourages spontaneous communities. We're also implementing various other measures based on the office principles.

3社の融合を図るイベント実施 Holding Events Aimed at Integrating the Three Companies



共有エリアでは、各社の垣根を超えた勉強会やイベントを定期的に実施。多くの社員が集うことで活気が溢れ、コミュニティを育む場として機能しながら社員同士の一体感を醸成させています。

We regularly hold workshops and other events open to employees of all three companies in the common area. Thanks to the participation of many employees, these are lively occasions that serve as opportunities to encourage communities while also fostering a sense of togetherness.

ABWの導入 Introduction of ABW



個人の能力を最大限発揮できるように、業務内容に合わせて働く場所（会社、シェアオフィス、自宅等）と時間を自由に選べる働き方「ABW（Activity Based Working）」を導入。業務内容や気分に応じて自由に選択可能です。

To enable each individual to make the most of their abilities, we have introduced Activity-Based Working (ABW), an approach that allows employees to flexibly decide when and where (at the company, shared workspace, their home, etc.) they will work based on the nature of their job. This gives them the freedom to choose according to their work and mood.

飲食を通じた交流スペースの設置 Using Eating and Drinking to Create Spaces for Interaction



カフェやバーなどの交流スペースを設置することで、チームや組織の枠組みを超えた偶発的な出会いを誘発。社員間での気軽なコミュニケーションを活性化させ、情報の共有やリフレッシュなどの効果を発揮します。

We have encouraged spontaneous encounters between people from different teams and organizations by creating spaces for interaction, such as a café and bar. This promotes more dynamic, informal communication between employees while also helping them to share information, recharge their batteries, and so forth.

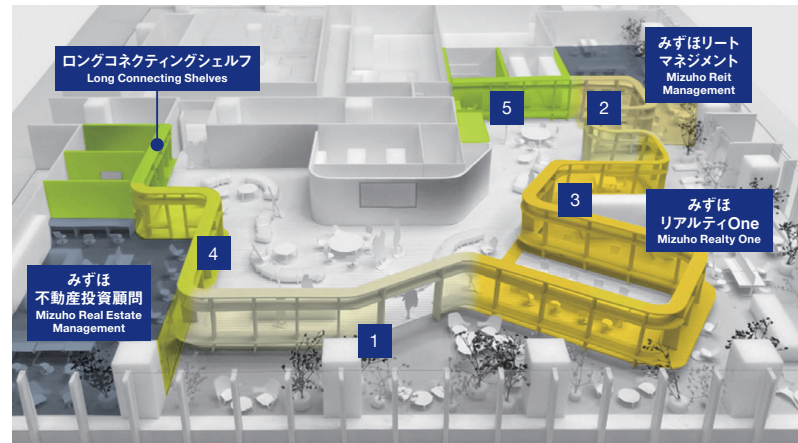
SECURITY

3社の融合を叶えながら、セキュリティ体制も徹底

Implementing a Robust Security System While Pursuing Integration of the Three Companies

3社の融合を図るうえで課題となっていたのが、各社のセキュリティ対策について。そこで私たちは、情報セキュリティの観点から必須である障壁（ファイアーウォール）を、壁ではなくオープンとクローズの環境をバランス良く展開できる、可変性の高い「ロングコネクティングシェルフ」で構築。セキュリティを確保しながら3社をつなぎ、グループの連携・融合を体現する象徴的なデザインを実現しました。

An issue that arose while planning the integration of the three companies was the different security policies at each one. With a view to ensuring information security, we therefore designed the office using highly customizable long connecting shelves that allowed us to develop the necessary firewalls using a well-balanced mix of open and closed environments rather than walls. We achieved a design that links the three companies and embodies Group collaboration and integration while ensuring security.



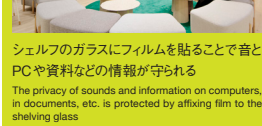
SECURITY
POINT

2 視線と音をゆるやかに仕切る Areas where visibility and sound are partially cut off



開閉可能なカーテンを設置し、場面に応じて音や視線の流れをゆるやかに仕切る。Curtains that may be opened or closed are installed, allowing visibility and sound to be partially cut off as the situation requires.

4 4ガラス+フィルムで遮る Areas that provide privacy using glass and film



シェルフのガラスにフィルムを貼ることで音とPCや資料などの情報が守られる。The privacy of sounds and information on computers, in documents, etc. is protected by affixing film to the shelving glass.

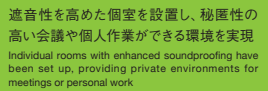


3 透明ガラスで音を遮る Areas where sound is blocked with transparent glass



シェルフに透明ガラスを組み込むことで、音を遮断しながらも視界はオープンに。Areas that are visible while cutting off sound are created by embedding transparent glass into the shelving.

5 遮音性を高めた個室 Individual rooms with enhanced soundproofing



遮音性を高めた個室を設置し、秘匿性の高い会議や個人作業ができる環境を実現。Individual rooms with enhanced soundproofing have been set up, providing private environments for meetings or personal work.