

## 都市開発事業セグメント | 魅力ある街と暮らしを創造する

事業を通じた提供価値 **快適な都市生活** **安心安全な住まい**

事業分野：オフィスビル・商業施設／住宅分譲／賃貸住宅開発（賃貸マンション・学生レジデンス）



都市開発事業セグメントでは、オフィスビルや商業施設などの開発・運営を手がけるとともに、分譲住宅・賃貸住宅の開発を行っています。近年では、総合デベロッパーとしての豊富な経験を活かし、再開発事業や複合施設の開発に注力。対象エリアの課題解決や価値向上に取り組んでいます。少子高齢化やライフスタイル・ワークスタイルの多様化、社会のデジタル化、環境意識の高まりといった時代の変化を見据えながら、まちづくりを通じて、快適で豊かな人に寄り添った暮らしを創造していきます。



渋谷ソラスタ(2019年3月竣工)



※2019年8月撮影

### 事業戦略

#### 魅力あるライフスタイルの実現

- 都市OSの整備・にぎわいあるまちづくり（エリアマネジメント、コンテンツおよびサービス）
- 再開発・複合開発の強化
- パートナー連携による共創型開発の推進

### 現状認識(SWOT分析)

- |     |   |
|-----|---|
| 強み  | <ul style="list-style-type: none"><li>● 独自性のある施設づくりと事業推進力</li><li>● 再開発・エリアマネジメントのノウハウ蓄積</li><li>● 総合デベロッパーの強みを活かした複合開発</li></ul> |
| 弱み  | <ul style="list-style-type: none"><li>● フラッグシップとなる大型プロジェクトの不足(住宅事業)</li></ul>   |
| 機会  | <ul style="list-style-type: none"><li>● 住まい方・働き方・過ごし方のボーダレス化</li><li>● リアルの場に求められる価値の変化(重要性再認識)</li></ul>                         |
| リスク | <ul style="list-style-type: none"><li>● 都心部でのエリア間競争の激化</li><li>● テレワーク浸透に伴うオフィスビル需要の変化</li></ul>                                  |

## セグメントの現状と中長期方針

### オフィス・商業施設事業

「東京ポートシティ竹芝」や「渋谷ソラスト」など広域渋谷圏における大型開発、再開発事業の着実な稼働により、賃貸収益基盤の拡充が進んでいます。

オフィスビルにおいては、求められる機能・役割の変化を踏まえた取り組みを強化しています。例えば、都市型スマートビル「東京ポートシティ竹芝 オフィスタワー」では、先端技術を活用したサービス展開により、オフィスワーカーの利便性向上を図るとともに、地域の課題解決や付加価値創出に貢献するモデルケースとなることをめざしています。また、柔軟に働きたいというニーズに対応するため、都心・郊外・地方といった各エリアにおいて、グループのアセットを組み合わせた多拠点で自由に働けるワークスタイ



東京ポートシティ竹芝 (2020年5月竣工)

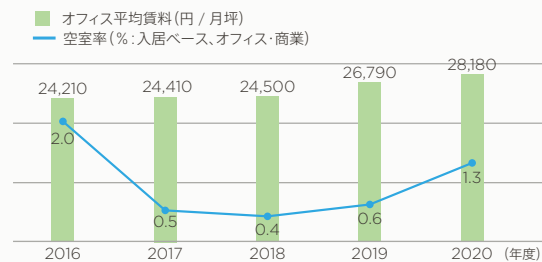
※1. オフィスビルのみの数値です ※2. オフィスビル・商業施設の数値です

ルを提案していきます。

商業施設においては、SDGsや環境意識の高まりなど、ポストコロナ時代に向けた取り組みを推進しています。「リアル」「体験」などコト消費ニーズに対応すべく、7月には「東急プラザ銀座」において「ZUKAN MUSEUM GINZA powered by 小学館の図鑑NEO」が開業しました。

中長期方針としては、引き続き「(仮称)九段南一丁目プロジェクト」「(仮称)代官山町プロジェクト」など広域渋谷圏をはじめとした都心エリアを中心にプロジェクトを進め、都市OSの整備と多彩なコンテンツによるにぎわい創出によって、拠点とするエリアの価値を高めていきます。また、グループ連携による多機能複合型のまちづくりや、地域との連携によるエリ

### オフィス平均賃料<sup>※1</sup>と空室率<sup>※2</sup>の推移

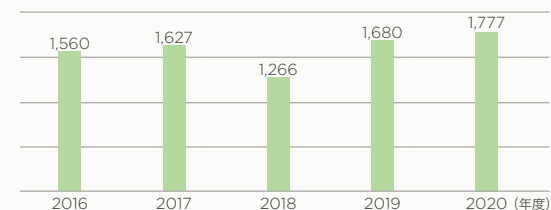


ア課題の解決に努めるとともに、機関投資家との連携による共創型開発を推進し、収益効率性の向上をめざします。

### 住宅事業

住宅事業では、多機能複合型の再開発事業への取り組みを強化しています。2020年度は、分譲マンションとして、JR東日本管内の東海道本線駅直結では初となる複合再開発プロジェクト「ブランズタワー大船」(横浜市)などが竣工しました。この物件では、管理組合や地域団体との協業により、駅前広場を活用したエリアマネジメント活動も展開。新たなコミュニティ創出に向けて、地域の活性化や新旧住民の交流促進などに取り組んでいます。

### マンション計上戸数の推移 (戸)



特集 都市開発事業の取り組み

## エリアの課題解決に貢献する、住宅事業を中心とした再開発・複合開発

オフィス・商業施設事業や住宅事業などを展開する都市開発事業セグメントでは、再開発や複合開発への取り組みを強化しています。再開発・複合開発では、グループの総合力を活かし、多様な生活シーンを融合させた多機能複合型の都市開発を実現するとともに、地域の課題解決に資する取り組みを行っています。

例えば、タウンマネジメント・エアーマネジメントを通じた地域コミュニティの形成、街のにぎわい創出や、木造密集地域の解消、災害時拠点の整備による街の防災・減災などです。

なかでも、分譲住宅事業においては供給戸数に占める再開発事業の割合を高め、街の完結度が高い再開発・複合開発型の住宅開発を推進していきます。

コロナ禍においてリモート技術が社会に浸透したこともあり、仕事・教育・医療・趣味など、人々が住まいを中心に実現できる活動の場が大きく広がってきています。加速度的に変化する住まいへの多様なニーズに対応し、当社グループが提唱する「ライフスタイル創造3.0」の進化を通じて、暮らしの本質的価値を追求していきます。

### 住宅を主とした再開発・複合開発(一部)

#### 2020年度竣工済

- 大船駅北第二地区第一種市街地再開発事業 (プランスタワー大船)
- 蓮田駅西口第一種市街地再開発事業 (プランズシティ蓮田)
- 小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業 (Kosugi 3rd Avenue The Residence)

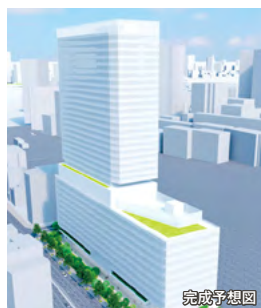
#### 事業推進中

- プランスタワー豊洲
- JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業
- 十条駅西口地区第一種市街地再開発事業
- 泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業
- 白金一丁目西部中地区第一種市街地再開発事業
- 東五反田二丁目第3地区第一種市街地再開発事業
- 北仲通北B-1地区プロジェクト

### 泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業 (2028年3月頃 工事完了公告予定)

事業主体：東京都(特定建築者：東急不動産株式会社(代表者)、京浜急行電鉄株式会社)  
 主要用途：住宅(約350戸)、業務施設、商業施設、駅舎  
 延床面積：110,644 m<sup>2</sup>  
 建物規模：地上30階、地下3階

交通結節点として品川エリアの重要性が高まる泉岳寺駅。東急不動産は、このエリアにおける再開発事業に特定建築者として参画し、住宅や業務施設などを備えた駅直結の複合ビルを整備する「エキマチ一体のまちづくり」に貢献します。



完成予想図

### 白金一丁目西部中地区第一種市街地再開発事業 (事業推進中)

事業主体：白金一丁目西部中地区市街地再開発準備組合  
 主要用途：住宅(約900戸)、商業施設  
 地区面積：約1.6ha

住宅や町工場が密集し、安全・防災面で課題があった白金一丁目西部中地区。当社グループは、防災拠点にもなる広場の新設や歩行者の動線強化などの基盤整備を通じて、安全で快適なまちづくりとあわせて、街の新たな魅力を創出します。



完成予想図