

開発・不動産事業本部

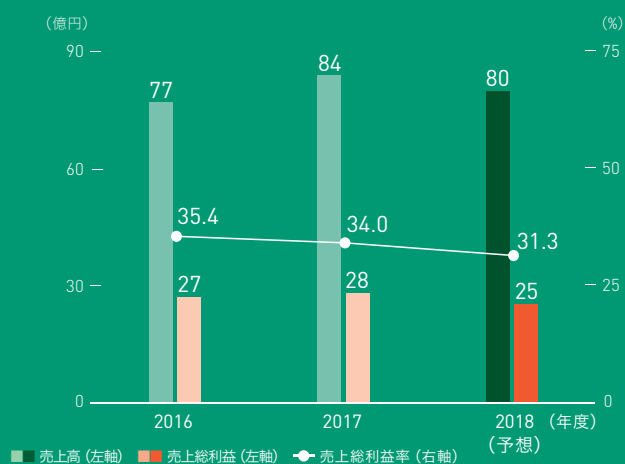
魅力的なまちづくり、地方創生につながる再開発や商業施設・オフィスビルの開発・運営、さらには企業が保有する不動産の効率運用を支援するCRE事業など、ワンストップで付加価値の高いソリューションを提供しています。



強み

- ・成長が期待される事業領域での価値の高い事業創出
- ・不動産のライフサイクル全体の領域を、西松グループでワンストップに提供

売上高／売上総利益／売上総利益率（個別ベース）



主な事業実績

- 高齢者施設**
 アルファリビング広島古江駅前(左)
 所在地：広島県広島市西区古江新町1番3号
 建物用途：サービス付き高齢者向け住戸47室
- 函館駅前若松地区第一種市街地再開発事業(右上)**
 所在地：北海道函館市若松町20番1
 建物概要：商業施設、公益施設（はこだてみらい館・はこだてキッズプラザ）、共同住宅（84戸）
- 学生寮運営**
 慶應義塾大学 日吉国際学生寮(右下)
 所在地：神奈川県横浜市港北区日吉5丁目11-18
 建物用途：寄宿舎200室（1ユニット4人×50ユニット）
 管理人住戸1室、来客用2室 計203室

▶ 戦略解説

多様化する社会やお客様のニーズに対応できる「顧客支持ダントツ専門家」を目指す

「新しい価値をつくる総合企業」を実現するため、開発・不動産事業本部では、進化計画「トライアングル・イノベーション2027-3段階跳び作戦」を策定し、これを強力に推進することで、国内事業に加え、海外事業も視野に入れた将来の収益源を担う事業部門への成長を目指します。

ポイントは以下の3点です。

1つ目は、総合企業にふさわしく、お客様や社会が“何に苦労しているのか”を見つけ出し、それを解決する“価値ある、差別化されたソリューション”をいち早く提供することです。

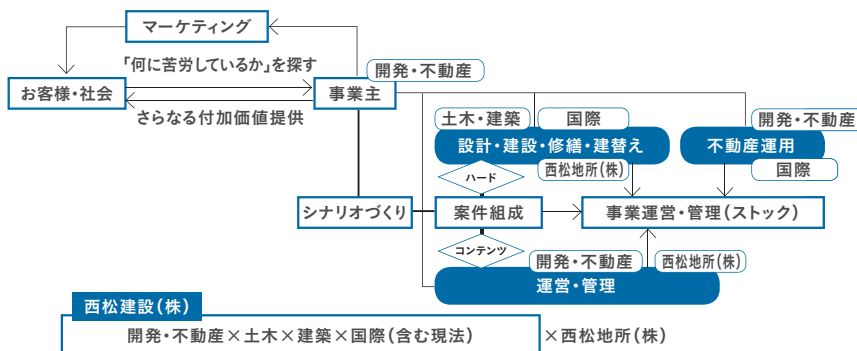
2つ目は、「フローとストックのベストミックス」を実現するため、当社の第3の柱となる、ストックビジネスをベースとした事業部門へ成長させることです。

そして3つ目は、価値の高い事業創出に必要な成長投資（事業化投資、人財投資）を継続することで、高効率で、生産性の高い筋肉質な資産ポートフォリオを構築することです。

一人ひとりが、多様化するお客様や社会のニーズに応えることができる「顧客支持ダントツ専門家」になっていこうとの合言葉のもと、オール西松の英知を結集し、「新たな成長が期待されるマーケット[※]」をターゲットに、お客様や社会の課題を解決できる事業展開方法で、新しい価値を提供していきます。

※外国人、女性、シニア、伸び盛り企業など

総合力を発揮するビジネスモデル



開発・不動産事業本部長
澤井 良之



▶ TOPIC

日比谷線神谷町駅直結、高性能ビジネス拠点の創造

本事業は、当社グループ所有の敷地と隣接する駅出入口を含む東京地下鉄（株）様所有の敷地を一体開発し、東京メトロ日比谷線神谷町駅直結のオフィスビルを共同で運営するプロジェクト。当社グループが企画から施設の運営管理までをワンストップで行うパッケージ型オフィス事業で、2018年11月に竣工予定です。

希少性の高い駅直結の先進的オフィスビルに加え、バリアフリー化を含めた駅機能の拡充を実現します。具体的には、制震構造とし、非常時電源の2回線化（それぞれ異なる変電所から受信する方式）や、72時間対応の非常用発電機を設置するなど、トップクラスの安全・安心なオフィスビルで、中規模ながら、大規模同等のスペックとグレード感を実現しています。また、利便性に配慮したビル仕様はもちろんのこと、環境面においても、省エネ基準から50%以上の省エネであるZEB Ready^{※1}を達成しており、建築物が本来有する省エネルギー性能の評価指標であるBELS^{※2}において最高等級である5つ星^{※3}を取得しています。

物件名：NCOメトロ神谷町
建物概要：S造 [制震構造]、地上8階、地下2階、
延床面積6,350.73㎡



[BELS評価の認定証]

※1 太陽光発電等の創エネルギーを含まずに、省エネだけで基準エネルギーの50%以下のエネルギーである建物を指します。
※2 第三者機関である登録省エネ評価機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価および表示を適確に実施することを目的とした建築物省エネルギー性能表示制度。
※3 事務所ビルの5つ星は、基準エネルギーの60%以下の建物を指し、年間着工される非住宅建築物の0.1%程度です。