

開発・不動産事業本部

戦略解説

西松グループのノウハウと技術を活かし、お客様と社会の満足を創造する

開発・不動産事業本部長 澤井 良之



都内では、「虎ノ門エリア国際新都心・グローバルビジネスセンター」で一角を担う「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」「安心・安全な居住空間を提供する専門学生寮「NCR玉川学園」」が本格稼働し、「JR中野駅南口エリアの新たな業務、商業の集積と生活・コミュニティの核となる再開発事業」もスタートしました。「地方創生」の視点では、「幅広い世代の交流と新たなにぎわい創出」を狙いとしたJR草津駅前「アトラスタワー草津」や、山口市黄金町の道場門前プロジェクトの完成、「人でにぎわう都市空間づくり」酒田駅前複合施設「光の湊」計画の着手など、全国ネットワークで新たな事業展開を進めています。さらには、日本政府が進める観光立国をより一層加速化する観点から、日本の観光資源を活力とした「ホテルJALシティ富山」など、複数のホテル事業にも取り組んでいます。

今後は、「グローバル」「ダイバーシティ」「イノベーション」「にぎわいコンテンツ」をキーワードに「新たな成長が期待される事業領域^{*1}での価値の高い事業創出」に加え、「不動産ポート

フォリオマネジメント高度化による資産価値の向上」を強力に進め、新たなキャッシュ・フローを生み出すことで西松グループの持続的な企業価値向上につなげていきます。

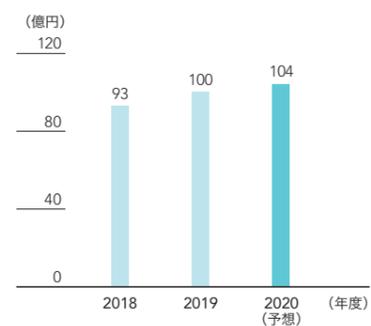
環境貢献としては、すでに虎ノ門エリア隣接の駅直結オフィス「NCOメトロ神谷町」での「ZEB Ready^{※2}」達成、「BELS最高等級5つ星^{※3}」取得、そして慶應義塾大学 日吉国際学生寮では、「CASBEE最上位Sランク^{※4}」取得を実現。また、厳しい気象条件下の北海道初の「Nearly ZEH-M^{※5}」を実現した賃貸レジデンス、さらには西松ブランド「NCO（オフィス）」「NCR（レジデンス）」シリーズ物件での、安心・安全・エコ・快適さ機能のスペックアップを進めています。

※1 外国人、シニア、ミレニウム、伸び盛り企業、観光・娯楽事業など
 ※2 省エネ基準から50%以上削減の省エネの建築物
 ※3 建築物が本来有する省エネルギー性能の評価指標
 ※4 建築物総合環境性能評価システム
 ※5 省エネルギーと創エネルギーにより基準1次エネルギー消費量を75%以上削減した集合住宅

強み

企画・提案を起点に、設計・施工、運営管理までを一気通貫で融合させた独自のワンストップソリューションサービス

売上高（開発・不動産事業等個別ベース）



売上総利益/売上総利益率（開発・不動産事業等個別ベース）



プロジェクト紹介

すべてのステークホルダーがWin-Winの関係であることを第一に、丁寧なコミュニケーションによる確かな信頼関係を構築

北中西・栄町地区第一種市街地再開発事業

施行地区はJR草津駅前にありながら、老朽化した木造住宅や古い店舗などの密集により防災面で課題がありました。また近年、駅周辺に大型商業施設が出店したことにより既存商店街の衰退も深刻でした。草津市は駅前にふさわしい街区を形成するため、2013年に当事業を市の中心市街地活性化基本計画の主な事業の一つに位置づけ、地域活性化をめざしました。

本事業において当社は「街づくりを推進する会」の活動開始より、会の運営や人的支援などで事業推進に関わり、80名近い関係権利者の合意形成に寄与しました。そして工事施工

において地域の防災性の向上と住みよい街づくりに貢献しました。



プロジェクト紹介

ひとが「つどい」、関係を「はぐくみ」、未来に「つなげる」街づくりを実践
 山口市初の法定再開発事業に特定業務代行者・参加組合員として事業に参画

黄金町地区第一種市街地再開発事業

本事業は山口市初の法定再開発事業として計画され、老朽化した大型駐車場の建替え、賑わい空間の創出および都市型分譲マンションを提供することで、定住人口の増加を図り、中心市街地における街の活性化をめざすものです。

当社は特定業務代行者として2016年9月より事業参画し、事務局への人員派遣、資金調達や権利者対応など、幅広く組合運営を支援してきました。また参加組合員として、地方都市としては大規模な100戸の分譲マンションを、商品企画から

販売戦略に至るまで自ら立案し、2020年3月の竣工時に全戸完売を成し遂げました。



主な実績



利府町新中道土地区画整理事業

発注者：利府町新中道土地区画整理組合
 用途：商業用地・業務用地・住宅用地等



NCR玉川学園

発注者：西松建設株式会社
 用途：学生寮77室+管理人住戸1室



虎ノ門一丁目地区第一種市街地再開発事業

発注者：虎ノ門一丁目地区市街地再開発組合
 ※事業協力者および参加組合員として参画
 用途：事務所、店舗、ビジネス支援施設、住宅、DHC（地域冷暖房施設）、駐車場、駐輪場等