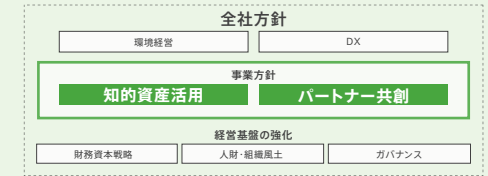


## 知的資産の活用および外部パートナーとの共創により 関与アセット拡大モデルを進化させる



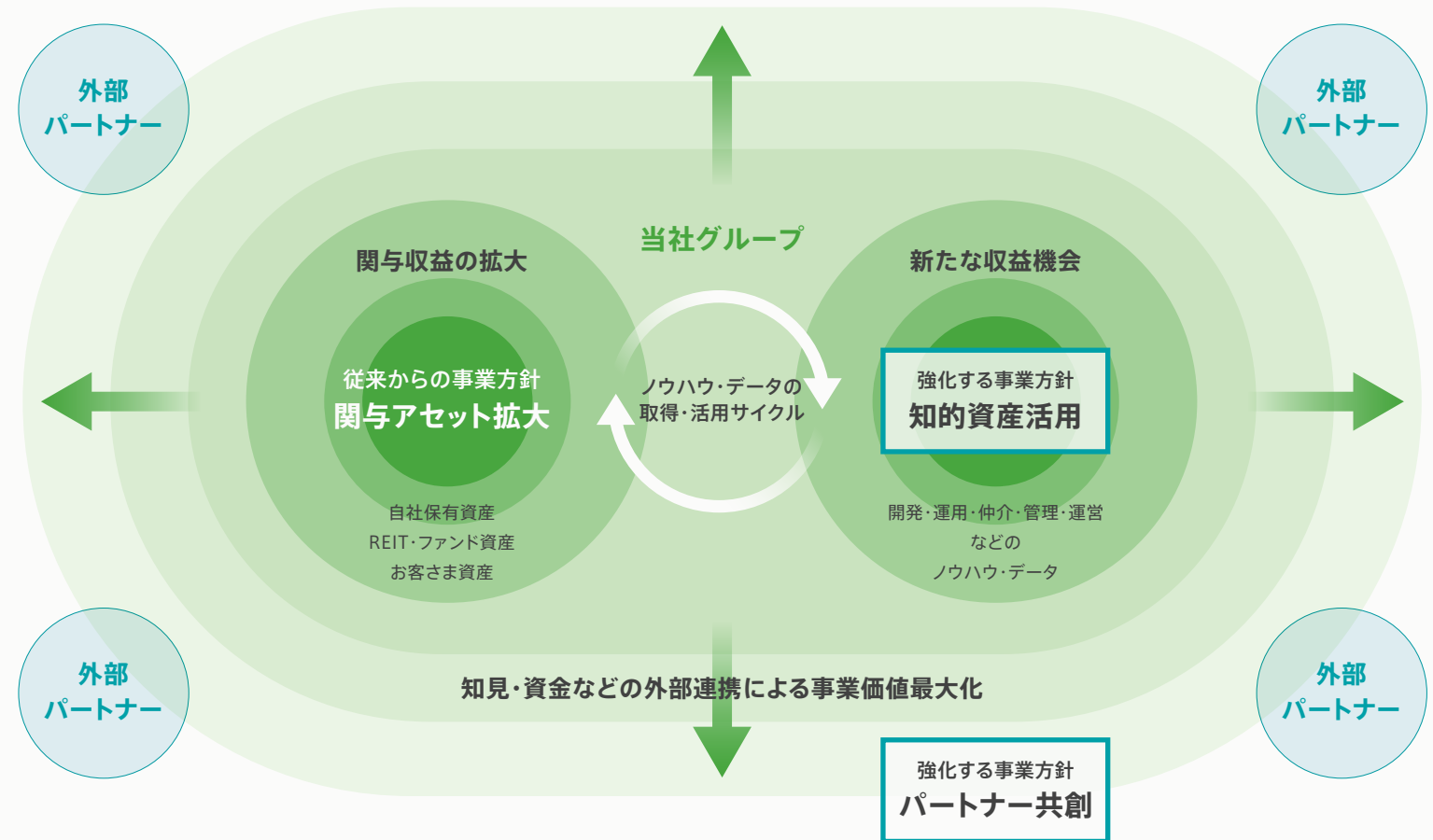
### 「知的資産活用」と「パートナー共創」

長期経営方針で掲げる事業方針の目的は、「知的資産活用」と「パートナー共創」の2つを強化していくことで、関与アセット拡大モデルを進化させていくことです。

関与アセットとは、自社保有資産やREIT・ファンド等の運用資産だけにとどまらず、管理事業や仲介事業等においてお客さまからお預かりする資産も含まれます。当社は、従来の中期経営計画においても「関与アセットの拡大」を方針として掲げており、不動産開発だけでなく、管理や運営まで幅広い事業でお客さまとの接点を持つ当社グループの強みを活かし、収益の伸長を図ってきました。この方針を踏襲しつつ、関与アセット拡大モデルをさらに進化させていくために、「知的資産活用」と「パートナー共創」を強化し、バリューチェーンを活かした価値創造を推進しています。

「知的資産活用」については、関与アセットから得られるノウハウやデータを蓄積し、それらを活用することで、付帯収益の拡大や新たな収益機会の獲得をめざしていきます。

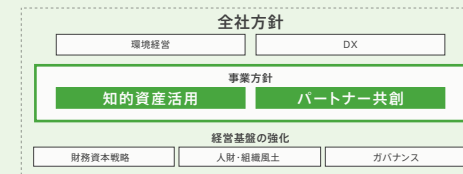
「パートナー共創」については、自前主義からの脱却をめざし、知見や資金などの外部リソースを積極的に活用することで、事業価値の最大化を図っていきます。また、外部連携によるノウハウの吸収や蓄積にも取り組みます。



# Project 01 “エリアマネジメント×テクノロジー”で日本のトップランナーであり続ける「スマートシティ竹芝」

## プロジェクト概要

東京ポートシティ竹芝は、2020年9月に開業し、総延床面積約20万㎡となる地上40階のオフィスタワーと地上18階のレジデンスタワーで構成。国家戦略特区の特定事業として、デジタル×コンテンツ産業の集積による国際ビジネス拠点の形成をめざす。東急不動産が参画する(一社)竹芝エリアマネジメントが中心となり、地域活性化やスマートシティ構想「Smart City Takeshiba」などを推進。



## 共創 & DX活用でスマートシティを実現

東急不動産は、ソフトバンク(株)との共創により、最先端のテクノロジーを街全体で活用する都市型スマートシティのモデルケース構築に取り組んでいます。竹芝地区において収集した人流データや訪問者の属性データ、道路状況、交通状況、水位などのデータを、リアルタイムでさまざまな事業者が活用できるデータ流通プラットフォーム(都市OS)「Smart City Platform」や、先端技術を活用したサービスなどを竹芝地区に実装することで、回遊性の向上や混雑の緩和、防災対応力の強化などを実現し、竹芝および周辺地区の課題を解決。分野を横断したサービスにより、地区の経済発展と付加価値の創出をめざしています。「Smart City Takeshiba」は、2020年度から3か年、「スマート

東京」※に採択されたことを皮切りに、さらに取り組みが加速しています。

また、2020年度から国土交通省が主導する3D都市モデル整備・活用・オープンデータ化プロジェクト「Project PLATEAU(プロジェクトプラトー)」に参画し、複数のユースケースを開発。災害シミュレーションや避難時の対応なども検証しています。その他、スマートシティ実装化モデルプロジェクトに複数採択されるなど、東急不動産による都市開発力とエリアマネジメントの推進力、ソフトバンクによるテクノロジーやスマートシティに関する知見を掛け合わせ、防災対策を街全体で取り組み、竹芝地区の防災力と地域価値の向上に努めながら、次なるまちづくりにつなげます。

## Smart City Platform

さまざまなデータを収集し、分析を行う



※ デジタルの力で東京のポテンシャルを引き出し、サービスの質・QOSを向上させることで、都民が質の高い生活を送ることができる東京版Society 5.0の実現に向けた先行実施プロジェクト

## 中長期成長戦略 事例紹介:スマートシティの実現

### Project 01 “エアーマネジメント×テクノロジー”で日本のトップランナーであり続ける「スマートシティ竹芝」

#### 周辺環境と地域社会との共生

竹芝地区は、オフィスやホテル、劇場、商業施設、学校、庭園などを有し、国際金融センターである大手町・丸の内・有楽町や、交通結節点として注目が高まる品川・田町など国際競争力が高い拠点に囲まれているエリアです。東急不動産は、エリア全体の魅力向上や街の活性化を促す持続可能なまちづくりをめざし、さまざまな取り組みを行っています。浜松町駅から竹芝駅・竹芝ふ頭をつなぐ歩行者デッキを整備し、来訪者ネットワークを促進。JR浜松町駅橋上化工事完成後は、駅改札からフラットにオフィスタワーとつながる予定です。オフィスタワーのスキップテラス「竹芝新八景」は、オープンスペースとして開放しており、石勝エクステリアの管理により緑豊かな環境づくりに努めています。145m<sup>2</sup>の水田も設けており、田植えや稲刈りを、近隣の保育園児や入居しているテナント関係者、レジデンスタワーのご入居者さまが参加



竹芝新八景

するイベントとして行っています。竹芝新八景による環境教育、地域交流、情報発信を行うことで、日本の都市における生物多様性の取り組みを発信しています。また、東急不動産が参画する(一社)竹芝エアーマネジメントは、港区や地域事業者とともに官民連携で、スマートシティの推進や公共空間利活用をはじめ、エリアMICE※、舟運活性化、道路利活用(オープンカフェ&フラッグ)、祭りへの参加など多岐にわたる活動を行っています。地域の課題解決や、魅力を活かすためのさまざまな取り組みを繋ぎ合わせることで新しい価値の創出を促し、地域の価値向上をめざします。

※MICE:企業等の会議(Meeting)、企業等の行う報奨・研修旅行(Incentive Travel)、国際機関・団体、学会等が行う国際会議(Convention)、展示会・見本市、イベント(Exhibition/Event)の頭文字で、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称

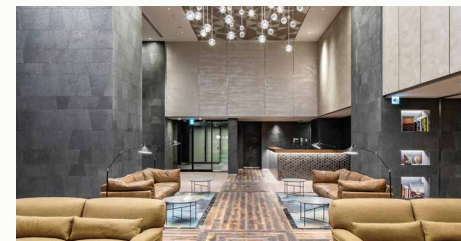


だらだら祭り

#### テクノロジーを駆使した都市型スマートレジデンスを提供

東京ポートシティ竹芝および竹芝駅と歩行者デッキでつながる「東京ポートシティ竹芝レジデンスタワー」は、多様なテクノロジーを複数掛け合わせ、価値観の多様化が進む時代に合わせた暮らしを提案する都市型スマートレジデンスです。東急住宅リースが賃貸管理・運営を担っており、生活環境に合わせて選べる住居(レジデンス、プレミアムレジデンス、サービスアパートメント、シェアハウス)と多様な共用空間で、日常の快適性を高め、職住近接のスマートなライフスタイルの実現を提案しています。

IoT設備において、入居者専用総合アプリ(電力使用量の可視化や家電・給湯器コントロールなど)を導入し、機能性の高い居住空間を提供しているほか、スマートミラー(デジタル掲示板)やバーチャル・ウィンドウ(世界の風景配信)を導入。こうしたさまざまなスマートレジデンスの提案を通じて、竹芝エリアの発展やスマートシティのモデルケース構築に寄与しています。



東京ポートシティ竹芝レジデンスタワーのエントランス



### Value chain topics —グループ連携で新たな挑戦—

「東京ポートシティ竹芝レジデンスタワー」は、当社が開発段階からプロジェクトに参画し、顔認証システムやスマートロックなどの最先端テクノロジーによるIoT設備を導入しています。また、用途に合わせた複数のラウンジ、フィットネスルームなどの共用施設が充実しているのも特徴です。当時の近隣エリアでは同様の事例がなく、これまで培った当社のノウハウを活かし、コンセプトと照らし合わせながら設備や施設の運用方法を検討し、間取りや賃料設定について何度も協議を重ねました。その結果、募集開始直後から大きな反響があり、竣工前にもかかわらず多くの住戸の入居が決まりました。竣工から3年が経過した現在も高い稼働率を維持しており、入居者さまからマンション内のより広い部屋に引越したいというお声も多数いただき、気に入って住んでいらっしゃる方が多い印象です。

東急住宅リース(株)主任  
笹川 達郎

# Project 02 歴史的建造物を次世代へつなぐ “最新技術×環境配慮”で生まれ変わった「九段会館テラス」

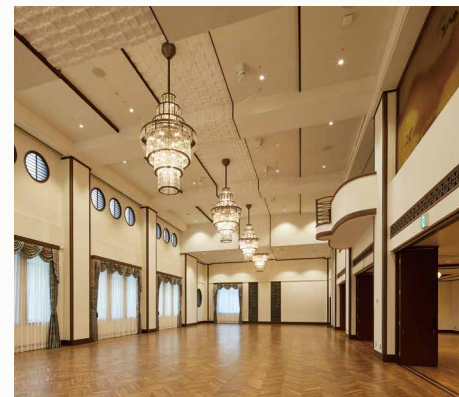
## プロジェクト概要

2022年10月開業。鹿島建設(株)との共創により、登録有形文化財建造物である旧九段会館を一部保存しながら再建した「九段会館テラス」は、北の丸公園とお濠に面し、都内でも随一の眺望が特徴。北の丸公園の緑を借景にするテラスとして、また、旧九段会館を再度「照らす」という意味を含め「九段会館テラス」と命名し、その名称を残すことで、歴史的な価値を後世につなぎ、地域のシンボルをめざしたプロジェクト。



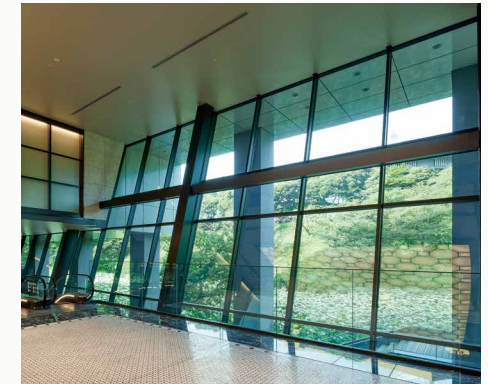
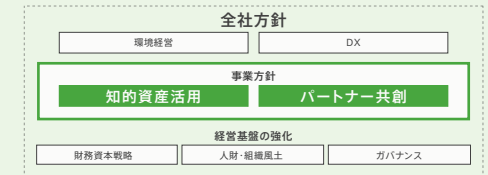
## 90年前の職人技と最新技術を融合

「九段会館テラス」は、創建当時の帝冠様式を最大限に活かして保存・復元を行なった保存部分と、皇居のお濠を臨み、IoTを活用した地上17階建ての最新鋭オフィスとなる新築部分からなります。現代では入手や再現が困難な90年前の職人技と素材からなる旧九段会館は、当社グループの共創におけるオフィス開発力と鹿島建設(株)の技術力をかけ合わせ、可能な限りその歴史的価値を活かしながら高度利用を図る、新旧融合した「ここにしかないデザイン」として生まれ変わりました。保存部分は展示して眺めるだけの場にせず、あえて日常利用を続ける動態保存とし、旧九段会館の歴史を身近に感じながら過ごせる「伝統と革新が融合する場」としてご利用いただいています。



創建当時の意匠を維持・復元した宴会場  
「九段会館テラス コンファレンス&バンケット」のバンケットホール 真珠

※保存実施部分についての比較。既存建物をすべて解体し新築した場合のCO<sub>2</sub>排出量82tに対し、既存建物を一部保存したことによるCO<sub>2</sub>排出量を21tと試算



View Smart Glass

再生建築は、サーキュラーエコノミーにつながる環境配慮の取り組みです。資源の有効活用と既存建物の保存・再生建築により、新築建物建設と比較して約75%\*ものCO<sub>2</sub>排出量削減につながりました。さらに、日本のオフィスビルで初めて米国View社のスマートガラス「View Smart Glass」を採用。建物屋上に設置したセンサーとAIを利用し、室内に入る自然光・熱量を最適化することで、一般的な低放射ガラスよりも電力消費量を最大で約20%削減できます。また、東京ポートシティ竹芝で構築した「Smart City Platform」を活用しています。IoTソリューションによる一元運用を行い、施設内セキュリティの向上やビルマネジメントの業務負担削減、施設の混雑緩和などにつながり、ご利用者の安心・安全に寄与しています。

## Project 02 歴史的建造物を次世代へつなぐ “最新技術×環境配慮”で生まれ変わった「九段会館テラス」

### オフィスの心身の健康に配慮

「九段会館テラス」では、「健康」をテーマに新しい働き方を提案し、さまざまな施設を導入しています。循環型社会の実現をめざす(株)モノサスと連携し、利用者と一緒に食物の生産から消費までを考えていく新コンセプトの職域食堂「九段食堂」を設置しました。ライフスタイルや健康に合わせたメニューの選択が可能となり、ウェルビーイングな食を提供しています。併設する会員制シェアオフィス「ビジネスエアポート九段下」では、会員以外でも利用可能な飲食ゾーンを設け、コミュニケーションの場として活用されています。さらに、クリニックモールも併設し、こうした取り組みはテナントさまの健康経営への一助になり、好評を得ています。



自然と会話が生まれるよう設計された「九段食堂」

### 生物多様性・地域社会との調和を図る

外部との交流やオフィスワーカーが緑の力を取り入れることで生産性向上につながるような場として、緑に包まれた屋上庭園や「九段ひろば」、「九段こみち」を整備しています。「九段ひろば」は、都心の中で人々が能動的に関わる緑地づくりをめざすデザインが評価され、「第32回緑の環境プラン大賞」の緑化大賞(シンボル・ガーデン部門)を受賞しました。また、植栽は九段周辺の植生を考慮して選定し、歴史ある土地と地域の生物多様性が調和するよう配慮しています。



5階の屋上庭園「ルーフトップガーデン」



九段ひろば



内科・歯科・耳鼻科・薬局などが集う「クリニックモール」

### Value chain topics —グループ連携で新たな挑戦—

開業から桜のシーズンを経て今に至るまで、当館には日々多くの人たちが訪れています。なかでも年配のご夫婦連れと思しきお客さまが懐かしそうに外観を見つめている光景は印象的です。それは私たちが「昭和初期の時代を色濃く残して九段下の景観を作ってきた大切な建造物を預かって管理運営している」責任を再認識する瞬間でもあります。旧九段会館は、開発時よりグループとして推進体制を強化し、各人のバックボーンや多くの知見を集結して、伝統と革新が融合した魅力ある「九段会館テラス」に生まれ変わりました。引き続き九段下のシンボルとして、未永く皆様に愛される存在であり続けるように尽力します。

九段会館テラス マネジメントオフィス  
総支配人(東急不動産)  
嶋田 宏



(左から)井口 卓、嶋田 宏、奥平 将生

開業の1年前より東急不動産へ出向し、開業支援・立ち上げ準備に携わりました。文化財を管理する視点と開発者としての立場を踏まえることに当初は大変苦労しましたが、試行錯誤を繰り返し、無事に開業を迎えられた時は、今までに味わったことのない達成感を得ることができました。また、所属会社での経験を活かし、主に管理関係の協力会社とのディレクションをスムーズに実行できたことと自負しています。今後はこの九段下エリア特性を活かし、地域に開かれた施設をめざし、利用者数の向上と地域住民の方の満足度向上に寄与する施設運営を行っていきます。

九段会館テラス マネジメントオフィス  
副支配人(東急コミュニティー)  
奥平 将生

「建築業」から「不動産業」へと全く異なる職種への挑戦となり、出向当初は自身に務まるか不安を覚えることもありましたが、事業を推進する中で、職種が違っていても良いものを創る仕事に対して、根本的な捉え方は同様であると気づき、所属会社で培った提案力や組織統率力を発揮し、テナントさまから隠れたニーズを引き出すことで、お客さまの満足度向上につながりました。今後は更なるテナントリレーション強化はもちろんのこと、九段エリアに根差したシンボルとして、地域コミュニティ醸成を視野に入れたエリアの新しい価値創造をめざしていきます。

九段会館テラス マネジメントオフィス  
(東急Re・デザイン)  
井口 卓

