

# 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



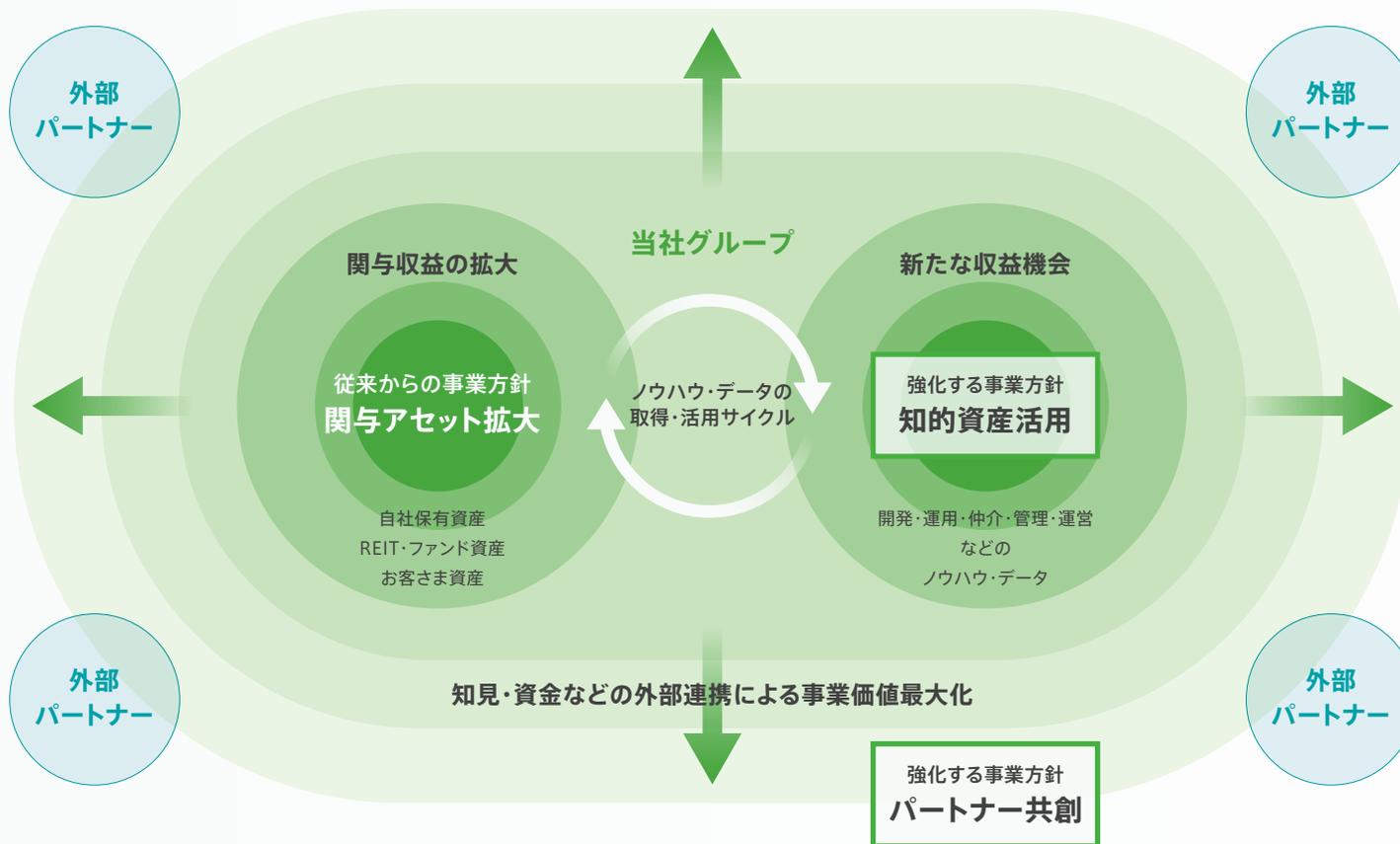
## 「知的資産活用」と「パートナー共創」

長期経営方針「GROUP VISION 2030」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、管理等を通じた付加価値の高いサービス提供とお客さまとのリレーションを強化することで、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、強固な事業ウイングを構築していきます。

「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。



## “リアル×デジタル”による CX向上とマンション販売拠点の集約化

「東急不動産 BRANZギャラリー 表参道」は、2023年9月、東京都港区の「表参道」駅から徒歩6分の立地に、BRANZ初の統合マンションギャラリー※1として開設しました。デジタルツインを活用し、お客さまへのCX向上を実現。積極的な環境配慮や五感に訴える空間をデザインし、グループの多様なサービス紹介などにも取り組んでいます。

### リアルとデジタルの融合で

#### CX向上を実現

「東急不動産 BRANZギャラリー 表参道」は、デジタルツイン※2を軸にしたデジタルコンテンツの活用と、リアル体験の場である当施設を組み合わせ、リアルとデジタルが融合した新しいマンション販売を実現する統合マンションギャラリーです。

東急不動産は、世界最高峰のCGI技術※3を持つアクセンチュア(株)と戦略的なパートナーシップ契約を締結。高精度でリアルな外観や専有部のデジタルツインを協働で制作し、従来の

モデルルームや模型などによる物件固有の販売手法から、デジタルツインを駆使したコンテンツ活用の手法へと転換を図ることで、CXの向上と販売拠点の集約化を実現しました。商談室や湾曲LEDビジョンでお客さまに体感していただくほか、ご購入検討物件の住戸に相当する眺望シミュレーションを提供しています。

また、BRANZのグレードを紹介したコンセプトルームや、色合い・外壁素材などを確認できる展示スペースを用意し、リアルでの体感も充実させました。

### “環境先進マンションBRANZ”を 体感

全社方針「環境経営」を掲げる当社グループならではのギャラリーをお客さまに体感いただくため、さまざまな環境配慮に取り組んでいます。屋上太陽光パネルや当社グループの再生可能エネルギー事業「リエネ」の活用で、再エネ100%による施設運営を実現。施設内では、森林保全を行っている東急リゾートタウン蓼科の間伐材や、床・壁・天井などに環境に配慮した素材、自然由来の素材を活用し、外構

部分では100%在来種の樹種を選定するなど、生物多様性にも配慮しました。

また、拠点集約化により、販売活動におけるサプライチェーンを含めたCO<sub>2</sub>削減量は約1,000t※4になります。

デジタルツインを活用した不動産事業の改革を推進しながら、“環境先進マンションBRANZ”が提供する価値を体感できるギャラリーを実現していきます。

※1. ひとつの拠点で複数物件のマンション販売を行うギャラリー

※2. デジタルツイン：仮想空間に現実空間の環境を再現し、高い精度のシミュレーションを行う技術。現実世界の環境のコピー(ツイン)を仮想空間(デジタル)につくり上げる

※3. Computer Generated Imagery：コンピュータが生成した画像・映像

※4. 開設から2023年度末まで。分譲マンション販売におけるサプライチェーン(マンションギャラリー建設・解体や物件訴求に必要な販売コンテンツなどの利用や電気使用量など)において、個別マンションギャラリーの販売サプライチェーンをベースシナリオとして、当ギャラリーとの差分を算出



DigitalGallery(デジタルツイン体験スペース)



自然光がふんだんに降り注ぐエントランスホール

## “リアル×デジタル”によるCX向上とマンション販売拠点の集約化

### 「東急不動産 BRANZ ギャラリー 表参道」販売第一号。 CO<sub>2</sub>排出量実質ゼロの “ブランズ自由が丘”

「BRANZ」は、ブランドスローガン「環境先進を、住まいから。」を掲げ、持続可能な心地良い暮らしと環境貢献実現のために新たな発想や仕組みを積極的に取り入れた“環境先進マンション”です。

ブランズ自由が丘は、「自由が丘」駅徒歩5分以内で初めて平均専有面積が100㎡を超える希少価値の高いマンションであり、また豊富な環境取り組みで環境先進マンションのフラッグシップをめざした物件です。

当物件は、東京都で初めて東京ガスが新築分譲マンションの専有部向けに「カーボンニュウ

トラル都市ガス」と「さすがな電気」の両方を供給し、CO<sub>2</sub>排出量実質ゼロエネルギー※1が実現。また、世田谷区初※2となるZEH Orientedと低炭素建築物認定を同時に取得しています。IoTによる消費エネルギーの見える化や、一部駐車場にEV・PHV充電設備の設置もしています。

建物内外への植栽は、BRANZのなかでも高水準の20%を超える緑化率で、既存樹を採用するなど、生物多様性にも配慮しました。また、BCP対応として蓄電池や防潮板も備え付けています。当物件は、「東急不動産 BRANZギャラリー 表参道」開設後の販売第一号です。物件の魅力や価値をお客さまへ体感いただき、よりクリアなイメージを提供することで、好調な販売につながりました。

ブランズ自由が丘



### GREEN AGENDA for BRANZ

東急不動産、東急コミュニティー、石勝エクステリアが連携・協力をを行い、BRANZ敷地内の植栽に対する長期景観管理計画「GREEN AGENDA for BRANZ」の導入をブランズ自由が丘から開始しました。東急不動産の住宅事業では、生物多様性ポリシー「GREEN POSITIVE ALLIANCE」※3を策定しており、ポリシーに基づき、10年間の長期的視野で、居住者とともに緑豊かな愛されるマンションを築き、都市の生物多様性保全につなげます。



グリーンクリエイターサポート  
GREEN AGENDA.  
for BRANZ

- ※1. さすがな電気の主電源はLNG火力であり、再エネ指定の非化石証書の使用によりCO<sub>2</sub>排出量が実質ゼロになることを意味する
- ※2. 発売が1995年以降2022年11月15日までの期間内新規発売物件の世田谷区の第一種低層住居専用地域でZEHかつ低炭素建築物認定の新築分譲マンションは初となる(MRC調べ)
- ※3. 都市の生物多様性を持続的なものとするための生物多様性ポリシー。開発時の配慮だけでなく、居住者さまが主体となって守り育てていく意識のサポートに重点を置く

### Value chain topics

#### グループ連携で新たな挑戦



(株)石勝エクステリア  
係長  
待野 健太郎

#### グループで環境先進への挑戦がスタート

“マンションにおける環境先進とは何か。”時代を経てなお価値となる外構空間を考えるという不変の命題にお答えしていくことからこの取り組みが始まりました。これからの時代に向けてどのような答えが必要か、植栽の設計施工を行う当社はもとより、居住者の方を主として東急不動産や東急コミュニティーなど各社と10年先の姿をめざして協業し、この課題を解決する新たなサービス「GREEN AGENDA for BRANZ」は生まれました。生物多様性に配慮した土壌管理や美観を保つ樹木の剪定などの技術に加え、樹木の変化に合わせた生育点検、時と共に成熟していく景観の見える化や緑に関するイベントを計画し、ウェルビーイングな暮らしの理解と愛着が深まる住まいをめざして、グループ連携を活かした環境先進への挑戦がスタートしています。

## 地域共生と生物多様性を実現する サステナブルリゾートへ



1978年に開業した東急リゾートタウン蓼科は、約660haの広大な敷地に約2,400戸の別荘、3棟のホテル、ゴルフ場、スキー場などを備えた複合リゾート。開発を東急不動産、管理運営を東急リゾーツ&ステイ、販売を東急リゾートが担う。2012年、集中豪雨によって敷地内カラマツの人工林に土砂災害が発生。以後、森の健全化を目的に持続可能な地域循環サイクルの構築と地域共生、生物多様性を推進し、サステナブルリゾートを展開。

### リゾートを楽しみながら サステナブルな体験

東急リゾートタウン蓼科は、自然豊かな環境で、お客さまに森の恵みを活かした体験を楽しんでいただきながらスローライフを提供する、地域・自然と共創した「体感型サステナブルリゾート」です。

森林資源を核とした「まもる」「つかう」「つなぐ」の持続可能な地域循環サイクルに取り組む「もりぐらし」を展開。自然共生型のアクティビティーや木育、敷地内の間伐材を使用した施設造形とオリジナル商品の開発、バイオマスボイラーの活用など、リゾートライフのさまざまな場面で循環型の環境配慮を組み込み、お客さまの体験した環境取り組みをデジタルスタンプラリーとして提供しています。

また、経済と環境の好循環を生み出す地域共創の考え方に基づく「もりぐらし」に茅野市からの賛同を受け、観光関係、森林関係の団体

や住民団体などに取り組みを拡大し、地域環境の価値向上にも取り組んできました。

2022年3月には、東急不動産と東急リゾーツ&ステイ、茅野市と諏訪地域で脱炭素化をめざす（一社）諏訪広域脱炭素イノベーション協会が「地域循環共生圏に関する包括連携協定」を締結。ともに連携しながら八ヶ岳西麓地域の環境を守り、カーボンニュートラルなまちづくりに挑戦しています。

### 積極的な生物多様性の取り組み

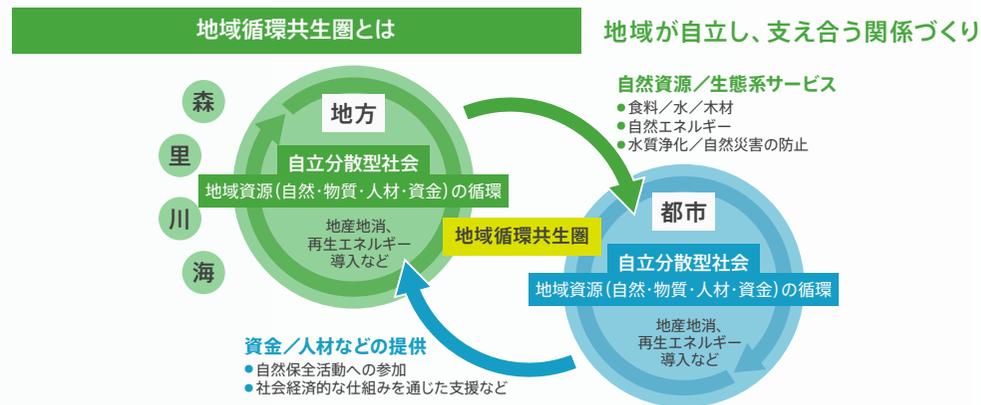
当リゾートタウンは八ヶ岳中信高原国定公園内に位置し、また敷地の一部は森林経営計画に基づき適切な森林維持管理を行っています。2017年の「もりぐらし」開始と同時に、間伐などにより森林の成長を促進。CO<sub>2</sub>吸収量を徐々に増やし、一年あたり892tものCO<sub>2</sub>

を吸収。一般家庭約240世帯分に相当します。開発時からの累計では、約7.4万tのCO<sub>2</sub>を吸収している事が分かりました。

また、2024年2月には、スキー場・ゴルフ場を含めたリゾート施設で初めて「自然共生サイト」\*の認定を取得しました。（株）バイオームとお客さま参加型の生物調査イベントを開

催するなど、豊かな自然を体感する取り組みも実施。美しく健全な森を未来につなぎながら、ネイチャーポジティブをめざし、TNFDレポートの開示も行いました。

※ 企業の森や里地里山、都市の緑地など民間の取り組みなどによって生物多様性の保全が図られている区域を環境省が認定する制度



## 地域共生と生物多様性を実現するサステナブルリゾートへ

## TENOKA 蓼科による地域共生

2024年7月、地域とお客さまをつなぐコミュニティ創出の場として「TENOKA 蓼科」が開業しました。

「もりぐらし」の環境共生による価値創造や地域と連携した取り組みなどをお客さまへ発信し、蓼科の魅力向上に努めています。また、広場を併設し、季節イベントや間伐材を使用したワークショップなど、自然に触れながら人々

が交流を深める場所として活用していきます。当施設は、石勝エクステリアや地域事業者と協働しリニューアル。既存建物を改修し、内装、家具、什器にはリゾートタウン内の間伐材を使用しており、外構も長野県産材を使用することで木材の地産地消を徹底しています。森を守り、森の楽しみを提供しながら、地域の課題解決や活性化に取り組んでいきます。



## Value chain topics

## グループ連携で新たな挑戦



東急リゾート&ステイ(株)  
東急リゾートタウン蓼科  
業務推進グループ 支配人

助田 知子

## 「地域循環」が体感できる場

広大な森林を享受する当施設は、森の健全化に資する課題解決が重要です。そのひとつとして、地域資源を地域内で消費する「地域循環型の環境づくり」をグループで連携して推進しています。2023年

は、食の循環体験として「食べられるお庭」をテーマにした「エディブルガーデン」とコンポストを設置。野菜やハーブなどを育て、お客さまは収穫した野菜をバーベキュー施設で召し上がれます。また、敷地内で間伐されたカラマツを利用したサシェや虫よけスプレー、キャンドルなどのオリジナル商品「TATESHINA by MORIGURASHI」を開発。お客さまが手に取りやすいかたちで木に親しんでいただくことを目的に、思いを同じにするスタッフと共につくりました。環境課題を解決しながら、お客さまに自然を活かした多彩な提案を行い、蓼科の魅力を感じていただける施設をめざします。

## TENOKAとは？

TENOKAは、全国の事業地において各地域の課題解決や活性化につなげていくことを目的とした地域共生取り組みの活動拠点です。各施設では地域の資産・資源である既存施設の利活用や、環境配慮型建築を通じ、「人・モノ・サービスが育つ」場所を生み出すことをめざしています。



## 北海道

TENOKA松前 2024年5月開業

## 関東

TENOKA代官山 2023年10月開業

TENOKA東松山 2022年12月開業

## 中部

TENOKA蓼科 2024年7月開業 **NEW**

## 東北

TENOKA能代 2023年4月開業

TENOKA男鹿 2023年4月開業

