

ビル事業

エリア価値の最大化と機動的なポートフォリオ最適化により、 資本コストを上回る収益性を追求

代表取締役 副社長執行役員 和泉 晃



ビル事業においては、金利上昇を背景とした資本コストの高まりを踏まえ、オフィスビルなどの賃貸不動産の収益性向上を最重要課題と認識しています。現在、企業における人材確保や生産性向上、イノベーション創出を目的として好立地かつ高付加価値のオフィスへの需要が高まっている中、当社は都心5区を中心に優良資産および開発パイプラインを有し、その競争力を高めるためYNKエリアをはじめとしたエリアマネジメントにも注力しています。オフィスワーカーが魅力を感じるまちづくりの推進は、旺盛な需要を惹きつけ、入居テナント様の粘着性を高めることにつながるものと考えます。ビル単体の付加価値・サービス向上に加え、これらの取り組みを通じて、市場平均を上回る賃料成長の実現を目指します。

また、現在推進中の再開発事業を適切なコストコントロールのもとで着実に遂行することも重要な課題です。当社は、東京駅周辺をはじめとする競争力の高いエリアにおいて建築費上昇を吸収する収益性の高いプロジェクトを進めており、直近では北青山三丁目プロジェクト※が着工するなど、総じて順調に進捗しています。さらに、第三者資本の戦略的活用や、エリア・築年数・関与度などにもとづく物件売却を通じて、資産ポートフォリオの最適化を図るとともに、成長投資と資産入替を機動的に実施することで、資本コストを上回るリターンの創出を目指します。今後もインフレ・金利上昇などの市場環境の動向を的確に捉えながら、安定収益基盤の強化と資本効率の向上を実現していきます。

※正式名称:北青山三丁目地区第一種市街地再開発事業



北青山三丁目地区第一種市街地再開発事業



TOFROM YAESU

Opportunities | 機会

- 人材確保、生産性向上、イノベーション創出を目的としたオフィスニーズの高まり
- インフレおよび好立地・高機能を有するオフィス需給の引き締まりによる賃貸収益の拡大
- AI・テクノロジーの著しい進化とeコマース市場の急速な進展、サプライチェーンの見直し
- インバウンド、MICE、文化・交流機能など都市機能の複合化ニーズの高まり
- 脱炭素、再生可能エネルギー、資源循環、レジリエンス向上への社会的要請

Threats | リスク

- グローバルな都市間・エリア間競争の激化
- 人手不足、インフレおよび地政学リスクの高まりによる建築費・管理費・労務費などの高騰と工期長期化
- 金利上昇に伴う不動産Capレートの上昇、アセットタイプ・エリアによる選別強化
- 気候変動・自然災害リスクの高まり

Strengths | 強み

- TOFROMをはじめとする大規模再開発の実行力と、地域の皆様・権利者様と長期にわたり事業を推進してきたノウハウ
- YNKエリアをはじめとする、エリア価値を高めるまちづくり
- 競争力の高いオフィスビルポートフォリオ
- 幅広いアセットタイプでの開発・リーシング・運営の実績
- グループ間連携、金融機関や既存取引先など多岐にわたる情報ルート
- 環境性能、ウェルビーイング、BCPなどを組み込んだ高付加価値な開発

戦略の方向性

- 大規模再開発を着実に推進し、YNKエリアを中心に、都市機能の高度化とエリア価値の最大化を図る。
- 既存オフィスビルについては、テナントニーズの変化を捉えた運営・改修・サービス高度化に加え、インフレ・市場動向を踏まえた賃料増額により、安定収益基盤の強化を図る。
- オフィスを核としつつ、物流施設・ホテル・商業施設などのアセットを組み合わせ、ポートフォリオの多様化と資産入替えを通じて、収益性とリスク耐性を向上させる。
- 投資家向け物件売却については、市況や投資家ニーズを捉え、開発・運営により高めた不動産価値を顕在化させることで、投資回収と資本効率の向上を図る。
- 環境性能、ウェルビーイング、レジリエンス、DXを建物価値の重要な要素と位置付け、テナント・地域・パートナーとの価値共創を推進する。

ステークホルダーへの提供価値

- テナント企業に対しては、働く人のウェルビーイング向上、交流促進、イノベーション創出、BCP対応を支える高品質なオフィス・複合施設を提供する。
- 地域社会に対しては、交通・商業・文化・交流機能などを備えたまちづくりを通じて、にぎわい、回遊性、防災性、国際競争力の向上に貢献する。
- 環境・社会に対しては、省エネルギー、再生可能エネルギー活用、脱炭素、資源循環、レジリエンス向上に資する建物開発・運営を推進する。
- 株主・投資家に対しては、安定的な賃貸収益の拡大、資産入れ替えによるポートフォリオ強化、投資回収の加速を通じて、利益成長と資本効率向上の両立を目指す。