

2021年11月26日
株式会社高島屋
東神開発株式会社

まちづくり戦略の深化に向けて不動産事業の多角化を加速 ～オフィスや住宅など非商業物件の開発・取得を拡大～

株式会社高島屋(本社:大阪市中央区、社長:村田善郎)の連結子会社であり商業開発業を担う東神開発株式会社(本社:東京都世田谷区、社長:倉本真祐、以下、東神開発)は、グループ総合戦略「まちづくり」における街のアンカーとしての役割をさらに深化させるため、オフィスや住宅といった商業以外のアセットの開発・取得を加速させます。

コロナ禍においても、オフィス事業や住宅事業は、商業アセットと比較して景気変動を受けにくく、安定性の高さが顕著となっております。こうした非商業分野に積極的に取り組むことで、東神開発の利益基盤を強化するとともに、多様化する街のニーズに機動的に対応してまいります。

オフィスビル事業においては、高島屋グループ初の本格的オフィスビル『日本橋三丁目スクエア』を12月に竣工(予定)、また、千葉県流山市においても、オフィス複合ビル『NAGAREYAMA おおたかの森 GARDENS アゼリアテラス』(11月開業)を展開いたします。住宅事業については11月に『目黒本町マンション』を取得いたしました。これらのオフィス・住宅事業の推進により、「まちづくり」をさらに深化させてまいります。

日本橋三丁目スクエア

2019年3月5日にグランドオープンした『日本橋高島屋 S.C.』に隣接する街区に開業するオフィスビルです。環境負荷の少ない施設設計でBCP(※1 事業継続性)にも配慮し、オフィスワーカーに快適・安全に働き続けることができる環境を提供します。地下鉄日本橋の駅や日本橋高島屋 S.C.の商業・飲食ゾーンとのリレーションも良く、利便性の高いエリアに立地します。

当ビルは設計段階(事務用途部分)において、ZEB Oriented(※2)の認証を都内賃貸オフィスビルで初めて取得いたしました。また施設を再生可能エネルギー由来の電力100%で運用するなど環境負荷低減性の確保を基本としています。



日本橋三丁目スクエア低層階(イメージ)



日本橋三丁目スクエア外観(イメージ)

■※1:BCP(事業継続性)について

オフィスワーカーの安全に配慮し、構造面では国土交通省が定める官庁施設の総合耐震計画基準Ⅰ類相当の耐震性能を有し、設備面では帰宅困難に備え、72時間の建物内滞留を可能とする設備を有します。

※2:ZEB Oriented について

ZEB(ゼブ)とは、Net Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略称で、快適な室内環境を実現しながら、年間に消費する一次エネルギーの収支をゼロにすることを旨とした建物のことです。

建物のエネルギー消費量をゼロにするには、大幅な省エネルギーと、大量の創エネルギーが必要です。

ゼロエネルギーの達成状況に応じて、4段階のZEBシリーズが定義されています。日本橋三丁目スクエアでは設計段階(事務用途部分)において、この中のZEB Orientedの認証を都内賃貸オフィスビルで初めて取得いたしました。

ZEB	省エネ(50%以上)+創エネで100%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物
Nearly ZEB	省エネ(50%以上)+創エネで75%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物
ZEB Ready	省エネで50%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物
ZEB Oriented	ZEB Readyを見据えた建築物として、用途ごとに規定した一次エネルギー消費量の削減(事務所の場合40%)を実現し、更なる省エネに向けた未評価技術導入をしている建物

■本プロジェクトでの省エネ・省資源に向けた具体施策について

- ・再生可能エネルギー利用:太陽光発電設備にて、1階共用部にある照明器具の電力供給を実施します。
- ・Low-eペアガラス:太陽光による窓からの熱負荷低減の為、Low-eペアガラスを設置しています。
- ・地中熱利用空調:1階共用部にあるすべての空調設備をまかないます。
- ・雨水再利用:雨水を再利用し、化粧室の水洗トイレに使用しています。
- ・エネルギー高効率化:外皮負荷を抑え、高効率な設備機器を採用、省エネルギーを図ります。
 - LED照明・昼光利用システム・貸室内照明自動調光システムを採用
 - グラデーショナルブラインド・高効率空調機・デシカント外気処理機を採用

■日本橋三丁目スクエア概要

所在地 東京都中央区日本橋3-9-1
アクセス 東京メトロ銀座線・東西線、都営地下鉄浅草線
「日本橋」徒歩2分、JR「東京」駅徒歩7分
敷地面積 1,389㎡(420坪)
建築面積 1,111㎡(336坪)
延床面積 14,127㎡(4,281坪)
規模 地下1階、地上12階、塔屋1階
構造 地上:鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造
地下:鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造
用途 オフィス、店舗
竣工 2021年12月末(予定)



日本橋三丁目スクエアマップ

NAGAREYAMA おおたかの森 GARDENS アゼリアテラス

都心から一番近い森の街として居住者に人気の“流山おおたかの森駅”前に立地し、子育て世代をメインターゲットにした、多様化する働き方やライフスタイルに対応できる複合ビルです。5階から9階にはオフィス、下層階には商業、保育園、クリニック、教育関連等を誘致する予定です。

オフィス部分は、有事の際のワーカーの帰宅困難に備え、72時間の建物内滞留を可能とする非常用発電機を備えるほか、施設を再生可能エネルギー由来の電力100%で運用するなど、環境負荷低減の取り組みを行っています。保育園やクリニックをそなえ、終業後の買い物にも便利な職住近接の職場環境を提供し、流山市の提唱する「母になるなら流山」といった、子育て世代に優しい流山の街づくりにおけるワークプレイスを創出。地域コミュニティの基盤となる施設を目指します。



NAGAREYAMA おおたかの森 GARDENS アゼリアテラス外観・屋上エリア



オフィスフロア(イメージ)

■NAGAREYAMA おおたかの森 GARDENS アゼリアテラス概要

所在地	千葉県流山市おおたかの森西 1-2-3	延床面積	10,171 m ² (3,076 坪)
アクセス	つくばエクスプレス、東武アーバンパークライン 「流山おおたかの森駅」徒歩1分	規模	高層棟:地上10階 低層棟:地上3階
敷地面積	2,230 m ² (674 坪)	構造	鉄骨造
建築面積	1,795 m ² (542 坪)	用途	オフィス、店舗
		開業	2021年11月1日



流山おおたかの森駅 周辺エリア開発マップ

目黒本町マンション

商業開発の枠組みを超える「まちづくりディベロッパー」として、安定性の高い住宅事業のアセットを拡大、事業ポートフォリオを多角化し、物件の取得・開発を進めていきます。

目黒本町マンションは、近隣に図書館等の公共施設や大規模公園がある、子育て世代の需要が高いエリアに立地します。当社は居住者に対する高島屋グループの商業施設のサービス案内など、豊かなライフスタイルの提案を行い、各商業施設とのシナジー効果を拡大していく予定です。なお、本物件で当社の保有する住宅物件は4件となります。



目黒本町マンション外観

東神開発保有の住宅物件

物件名(所在地)	戸数
T-FLAT 久我山(杉並区)	28 戸
アプリシエイト柏(柏市)	70 戸
アフルエンス難波(大阪市)	120 戸
目黒本町マンション(目黒区)	76 戸

■目黒本町マンション概要

所在地 東京都目黒区目黒本町 4-24-21
交通 東急東横線「学芸大学」駅徒歩 15 分
敷地面積 3,382 m²(1,023 坪)
延床面積 5,717 m²(1,730 坪)
規模 地上 7 階

構造 鉄筋コンクリート造
用途 共同住宅 76 戸
竣工 2001 年 2 月竣工(築 20 年)
取得日 2021 年 11 月 1 日

東神開発は、高島屋グループの商業ディベロッパーとして、これまで同様、魅力ある商業施設開発を進める一方、街の付加価値を更に高める「オフィス」や「住宅」の開発・取得にも取り組み、それぞれの立地に適したまちづくりを進めてまいります。