

Marubeni
Real Estate Development
丸紅都市開発株式会社



第一ライフ丸紅
リアルエステートグループ

Corporate Guide

Marubeni Real Estate Development

丸紅都市開発株式会社

グループ力を結集し多彩なニーズに応える 丸紅都市開発の不動産事業

あらゆる分野でグローバルなビジネスを展開する総合商社丸紅のグループ会社として

約60年にわたり、不動産の開発、販売に取り組んでまいりました。

そしてこの度、新たに第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社グループの一社となることにより、

これまでの歴史と知見を引き継ぎながらグループ力を結集した総合不動産開発会社として、

お客様の多彩なニーズにお応えしてまいります。

事業紹介



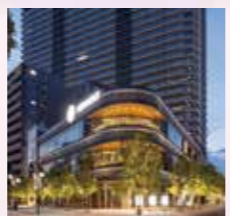
グループ紹介
P3.4



分譲マンション事業
P5.6



賃貸マンション事業
P7.8



再開発・建替え事業
P9.10



収益不動産開発事業
P11.12



住宅販売事業
P13.14



ソリューション事業
P15.16



サステナビリティ
P17

“第一ライフ丸紅リアルエステート” グループとして幅広い不動産分野で さらなる価値を提供

丸紅と第一ライフグループ両社の強みを生かし、国内不動産バリューチェーンの強化拡大を企図して設立された第一ライフ丸紅リアルエステートは、生命保険会社が保有する資産運用・金融仲介機能と、総合商社が保有する幅広いネットワークや知見を通じて培った実績やノウハウを融合させ、スケールメリットを生かした持続的な成長と新たな価値の創造を目指しております。

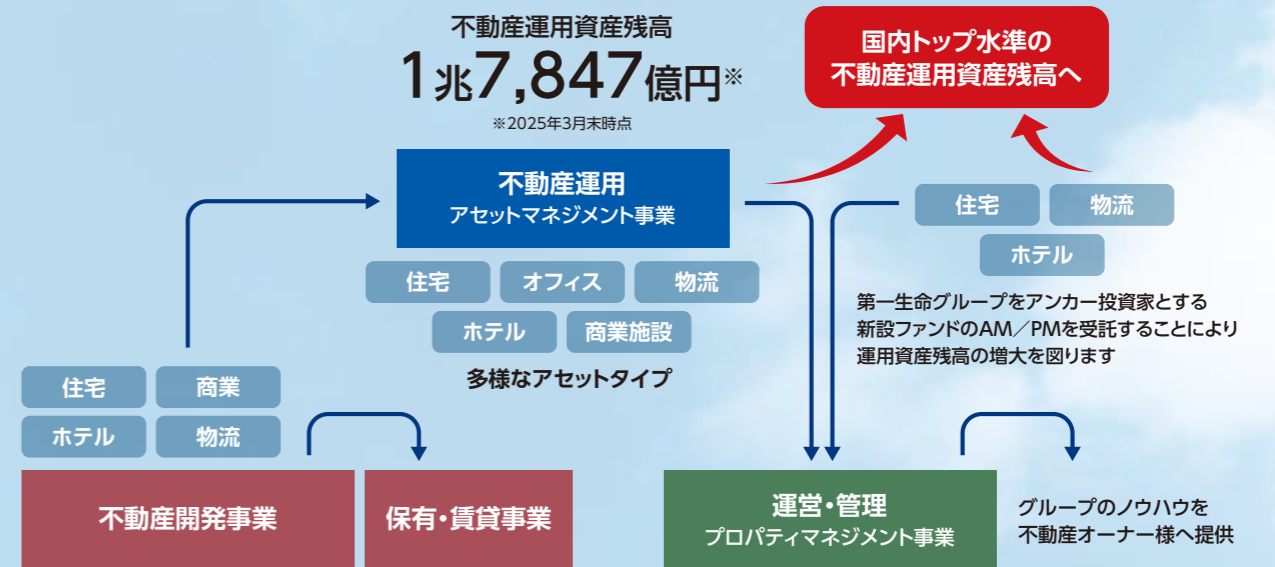
特に不動産開発においては、両社グループの歴史ある開発知見および実績を基に、長年にわたり取り組んでいる住宅領域に加え、物流施設・ホテルなど多様なアセットタイプの開発・所有賃貸機能を強化し、時代のニーズにあったアセット開発を推進してまいります。

株主の事業基盤・顧客基盤、機能・知見を活用



グループの成長戦略

不動産運用(アセットマネジメント)を核に、不動産開発/保有からプロパティマネジメントまでを一貫して提供し、国内不動産バリューチェーンの強化・拡大を図ります。



グループ会社紹介

当社が担う不動産開発事業では、これまでの開発実績と蓄積したノウハウを生かし、今後も良質な住宅を始めとする多様なアセットタイプの不動産開発を強化していきます。さらに再開発や建替え事業による不動産の新陳代謝による地域の活性化、資産価値の維持・向上など、地域全体の持続的な街づくりにも貢献します。

| | | |
|------------------------|---|-------------------------|
| 不動産開発・賃貸事業 | Marubeni Real Estate Development 丸紅都市開発株式会社 | 丸紅都市開発株式会社 |
| | SOHOO HOUSING 相互住宅 | 相互住宅株式会社 |
| 不動産運用 アセットマネジメント事業 | Marubeni REIT Advisors | 丸紅リートアドバイザーズ株式会社 |
| | Marubeni Asset Management | 丸紅アセットマネジメント株式会社 |
| | DLR | 第一生命リアルティアセットマネジメント株式会社 |
| 運営・管理 プロパティマネジメント事業 | Marubeni Real Estate Management | 丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 |
| | DAI-ICHI BUILDING | 株式会社第一ビルディング |



分譲マンション事業

暮らしの「未来」を見つめながら、

多くの方々の誇りとなる住まいを提供。

時代の変化とともに、暮らしのスタイルは変わっても、

私たちが住まいに求めるもの、その姿勢は変わりません。

住まいの、暮らしの、その先へ。

これからも、人と暮らしの豊かな関係を紡ぐ

新たな住まいづくりを、お約束いたします。

グランスイート世田谷仙川 (2023年2月竣工)



グランスイート世田谷仙川 (2023年2月竣工)



グランスイート麻布六本木 (2025年4月竣工)

人に、街に、時を超える価値を。 分譲ブランド「グランスイート」。

明確な個性で現代に問う。高品質・高品位ブランド「グランスイート」。時代とともに刻々と移り変わるライフスタイル。流行の先端を行くセンス、先進の機能やアメニティ。時代とライフスタイルを見つめ、多様化するお客様のニーズに柔軟に応え、お客様のマンションライフを高いクオリティで実現します。

GRAND-SUITE

01 安心のクオリティ

お客様の声を基に、より満足度の高い商品を

丸紅都市開発では、本当にご満足いただけるマンションをご提供するため、居住性や品質を常に見つめなおしています。その基準のひとつとなるのが、お客様から頂戴したさまざまなご意見。それらの貴重なご意見は、次のマンションへと受け継がれています。



イメージ写真

02 永住を支える管理体制

自社独自の基準で行われる品質管理

設計・施工段階において、これまでの豊富な実績に基づく独自の基準による品質管理を実施し、分譲、販売、竣工からお引渡後のアフターサービスへつなげています。



イメージ写真

03 確かな住空間品質

住宅性能表示制度を全物件に導入

国土交通大臣が指定した評価機関が住宅性能の等級を評価する「設計住宅性能評価書」および、建物完成後に「建設住宅性能評価書」を全物件で取得いたします。



ご購入のしおり

長く安心して暮らしていただけるよう、「ご購入のしおり」にはアフターサービス規程を記載しています。大切な資産であるマンションの快適な居住性を保てます。



イメージ写真

当社におけるZEH-M(ゼッチ・マンション)の取り組み

当社が参加組合員として事業を実施したマンション建替え事業(グランスイート麻布六本木)において「ZEH-M Oriented」を取得しました。引き続き対象物件の拡大を検討するとともに、これからも地球環境に優しい住まいづくりを積極的に推進し、快適な暮らしの実現を目指していきます。

ゼロエネルギーで、暮らそう。





グランエール駒込 (2020年11月竣工)

時と街を羽ばたくためのライフステージ。 2つの賃貸ブランド「エールシリーズ」。

グランエール

都市生活を謳歌する丸紅都市開発の都市型賃貸マンション。
翼(AILES)のような利便性と新生活を応援(YELL)する意を込めた
「グランエール」シリーズ。

GRAND-AILES

01 都市型賃貸

こだわったのは立地。本当にご満足いただけるマンションライフをご提供するため、都市型賃貸に利便性を兼ね備えたグランエールシリーズ。あなたらしさを日々の生活で感じていただきたく、立地と環境を兼ね備えた、快適ライフをお届けします。



イメージ写真

02 デザインを纏う

こだわったのは住みたいと思えるファサード。あなたを迎えるエントランス、街に色を添える外観デザイン。時を刻み、街に愛され、住まう人の歴史を創出。街に融けこむ洗練されたデザインで、住まう人に喜びをお届けします。



グランエール駒込 (2020年11月竣工)

03 先進な設備の住空間

こだわったのは生活を豊かにする設備と、住まう人に安心をお届けするセキュリティシステム。住戸内Wi-Fiや宅配ボックス・エントランスセキュリティシステム等を備え、住まう人に安心と快適さをお届けします。



イメージ写真

賃貸マンション事業

時代の変化とともに変わる「暮らしスタイル」を見つめ、未来へ羽ばたく新生活の始まりに贈る、エールシリーズ。快適性を備えた駅近都心立地、静寂さや街文化が叶える生活環境など私たちは、今と未来を見据えた住まいづくりをお届けします。



キャンパスエール三鷹 (2021年2月竣工)

キャンパスエール

学生生活の夢と希望に満ちた新生活を応援(YELL)する初めてのマンションライフ。快適生活に安心を兼ね備えた「キャンパスエール」シリーズ。

CAMPUS-AILES

01 コミュニケーション空間

伝えたいのは、人と人との繋がり。マンション内共用部にあるカフェテリアや共用キッチンが新しい出会いを創出。情報交換・友人との交流の場として活用できるフリースペースが日々のキャンパスライフを豊かにします。お子様を送り出す親御様にも安心をご提供します。



キャンパスエール三鷹 (2021年2月竣工)

02 充実した住空間

伝えたいのは、心安らぐ居心地。プライベート空間は、自分らしく過ごしてほしい。無料Wi-Fiや設置済みの家具家電がキャンパスライフの始まりに居心地をプラスします。洗面化粧台や独立したバス・トイレ設計で、住みやすさをご提供します。



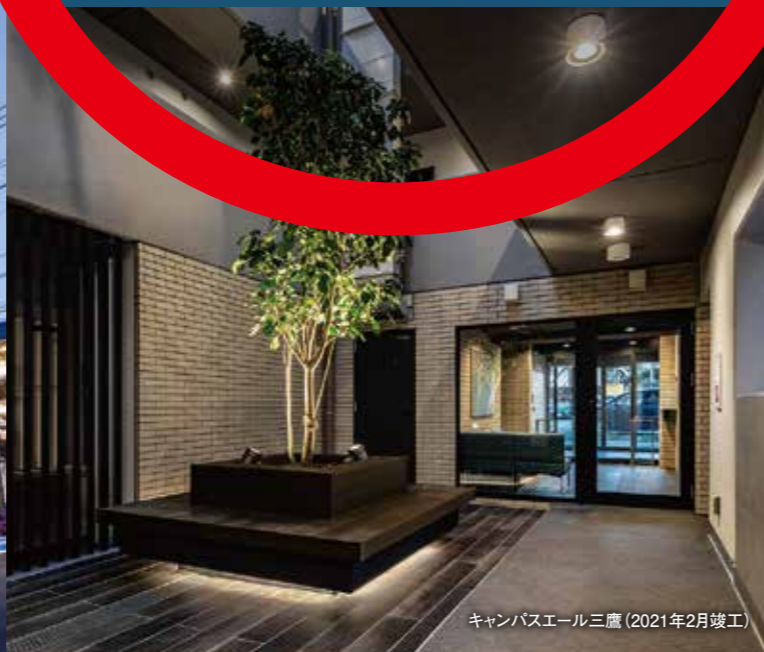
イメージ写真

03 安心の生活空間

伝えたいのは、住まいの安心。マンションのパブリックゾーンにオートロックシステム、24時間防犯カメラ、オンライン監視、モニター付きインターホンを設置。プライベートゾーンを含めたマンション全体のセキュリティを確保することで、安心のマンションライフをご提供します。



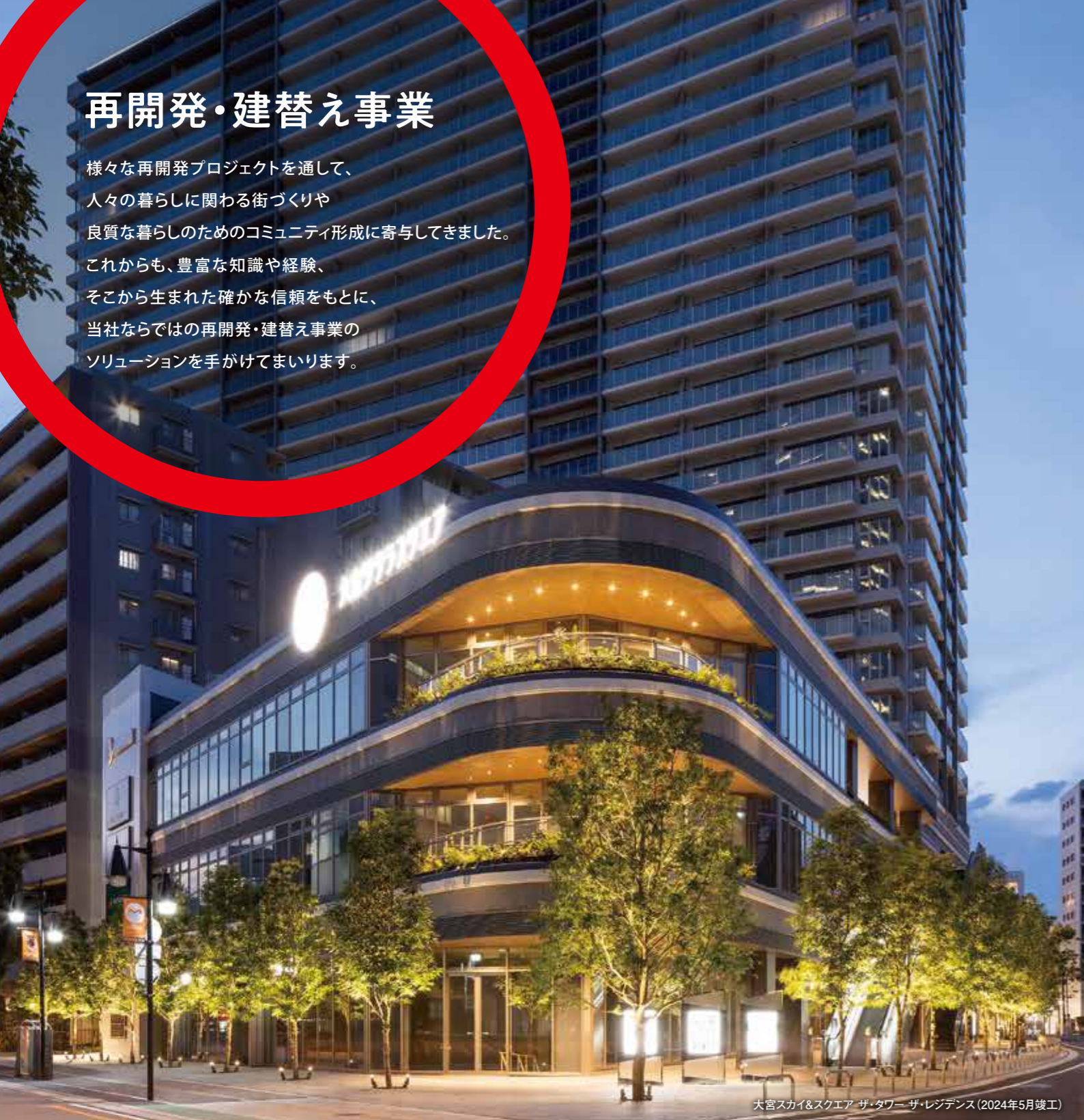
イメージ写真



キャンパスエール三鷹 (2021年2月竣工)

再開発・建替え事業

様々な再開発プロジェクトを通して、人々の暮らしに関わる街づくりや良質な暮らしのためのコミュニティ形成に寄与してきました。これからも、豊富な知識や経験、そこから生まれた確かな信頼をもとに、当社ならではの再開発・建替え事業のソリューションを手がけてまいります。



大宮スカイ&スクエア ザ・タワーザ・レジデンス (2024年5月竣工)



アトラスシティ千歳鳥山グランスイート (2025年7月竣工)



常盤松ハウス (2021年4月竣工)

すべては、時代をこえる価値を構築するために。

再開発事業

「都市機能を更新し活性化させること。そして新しい価値を創造させること。」という理念のもと、当社ならではのネットワークを結集し、分譲マンション事業から収益不動産の開発・マネジメント、大規模な複合開発を通して街づくりに貢献してまいりました。地域や地元の方々や関係者の意見を取り入れながら、現在の都市が抱える様々な課題を解決し、機能性や居住性を向上させ、安心・安全で魅力ある街づくりの実現に向け、引き続き貢献してまいります。



MID TOWER GRAND (2020年10月竣工)

マンション建替え事業

丸紅グループは約60年にわたり、快適に暮らせる住空間を造り続けてまいりました。マンション総建築戸数80,000戸以上の確かな実績と豊富な専門知識や情報、ノウハウを活かし、高い資産価値を創造するマンションの建替えをサポートします。権利者様の声を積極的に収集し、地域の特性や環境に配慮し、快適で使いやすい住み心地の良い再生マンションを実現してまいります。



常盤松ハウス (2021年4月竣工)

01 トータルプロデュース力

企画発案・設計のほか商品開発、施工管理、販売に至るまで、全工程を自社でプロデュース。また、権利者様との合意形成活動や行政との協議についても、グループ力を結集した交渉力・調整能力を活かし、包括的にサポートいたします。



イメージ写真

02 企画開発力

世界を舞台に培ってきたグループの情報力・企画力と当社の経験と実績に基づく豊富な企画開発力で、住宅だけでなく、多様な収益不動産についても、新たな価値を創造する商品企画をご提案します。工事費についても施工会社とのコスト調整をさせていただきます。



イメージ写真

03 グループ総合力

丸紅と第一ライフグループ両社のグループ力を生かした一貫体制のマネジメントにより様々な問題に対し迅速かつ最善策で対応が可能。徹底したプロジェクトマネジメントの強化を図ることにより、プロジェクトを成功に導きます。



イメージ写真

等価交換事業

等価交換とは、オーナー様が保有している土地と、その土地に建つマンションの一部を交換する手法。マンション完成までに必要となる資金は当社が負担し、お客様は煩わしい手続きを行うことなく、新たなマンションをスムーズに取得することができます。



イメージ写真



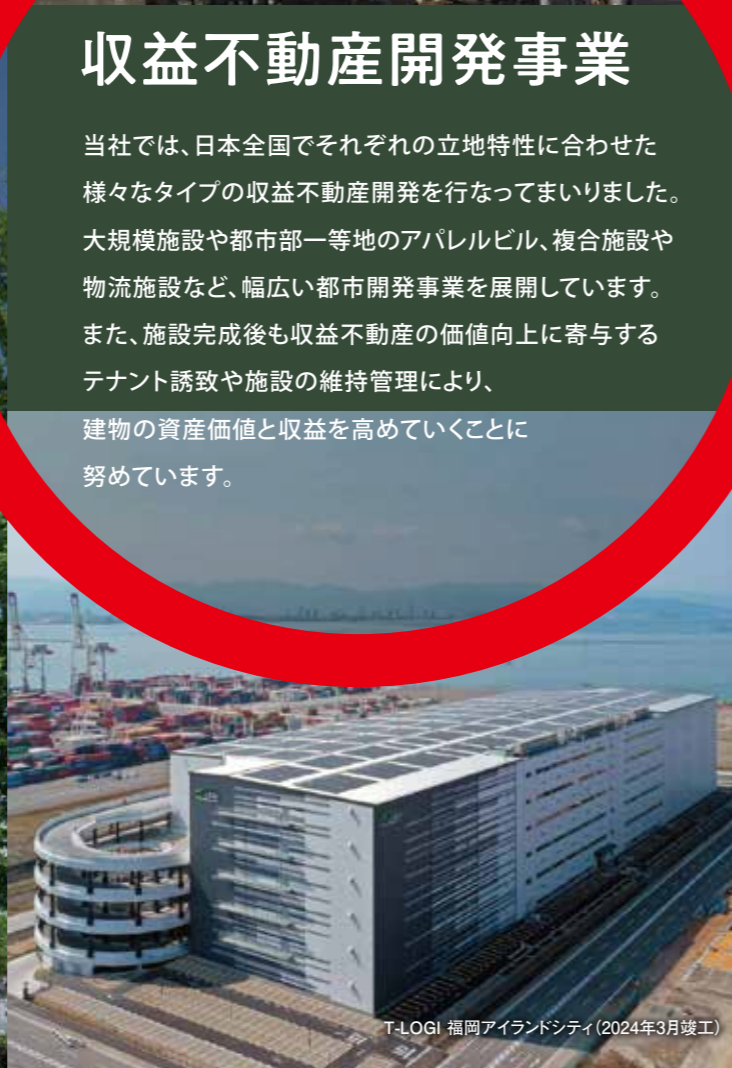
ホテルリソルトリニティ那覇 (2021年11月竣工)

収益不動産開発事業

当社では、日本全国でそれぞれの立地特性に合わせた様々なタイプの収益不動産開発を行なってきました。大規模施設や都市部一等地のアパレルビル、複合施設や物流施設など、幅広い都市開発事業を展開しています。また、施設完成後も収益不動産の価値向上に寄与するテナント誘致や施設の維持管理により、建物の資産価値と収益を高めていくことに努めています。



みなとみらいグランドセントラルタワー (2011年5月竣工)



T-LOGI 福岡アイランドシティ (2024年3月竣工)

多彩なアセットタイプの開発を実施。
グループでの一括運営で高い収益性を実現します。

ホテル開発

丸紅グループとしての約60年の開発実績を受け継ぎ、ホテル開発においてもその確かなノウハウを活かし、インバウンド需要など時代ごとに変化する宿泊ニーズに合わせた様々な事業を行っております。特に立地特性を十分に考慮したうえで、そこに滞在する人が心からやすらぎ寛げる特別な時間と空間の提供を目指して開発事業を展開しております。

ザ・スクエアホテル金沢
・所在地/石川県金沢市下堤町・構造・規模/敷地面積1,644.76㎡、延床面積6,333.36㎡、鉄骨造地上13階186室・竣工年/2018年9月



物流施設開発

私たちの暮らしに欠かせない物流においては、Eコマースの市場拡大などにより先進的で大型の物流施設需要が高まっています。当社ではその時代が求める最適な施設を開発することにより、物流の効率化を実現して、これからの物流の発展にも寄与してまいります。

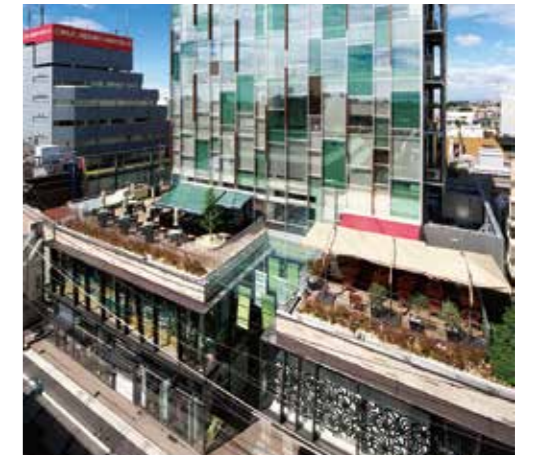
D-LIFE LOGI鳥栖
・所在地/佐賀県鳥栖市姫方町字池ノ上・構造・規模/敷地面積28,673.84㎡、延床面積45,602.60㎡、鉄骨造地上3階建・竣工年/2025年2月



オフィス・商業施設開発

働く人、利用する人、そこに集うすべての人が満足できるオフィスや商業施設づくりを目指しております。また、オフィスにおいては進化するビジネスニーズに応える高度な先進性を、商業施設においては利用者に活気と憩いをもたらす交歓の場となるよう、それぞれの開発を通して人々の社会活動に貢献いたします。

Luz自由が丘
・所在地/東京都目黒区自由が丘・構造規模/敷地面積828.70㎡、延床面積2,771.59㎡、鉄骨造地上8階地下1階・竣工年/2009年5月



土地区画整理事業、地域未来投資促進法等活用事例

土地利用を改善することにより、インフラの整備や土地利用効率の向上を図る土地区画整理事業や、地域経済牽引事業を促進し、経済効果をもたらす地域未来投資促進法を活用した取り組みにも積極的に参加しております。特に実際の開発においては、単なる都市拠点づくりを求めるのではなく、新たな街に人々が集い生み出される賑わいや文化、テクノロジーなどが融合する本質的な価値と真の豊かさの提供を目指しています。



つくばみらいスマートIC周辺地区
・所在地/茨城県つくばみらい市古川、成瀬、及び加藤の各一部・敷地面積約57ha・2028年以降造成工事着手予定



サザン鳥栖クロスパーク
・所在地/佐賀県鳥栖市飯田町・酒井東町・酒井西町の各一部・敷地面積約34ha・2027年以降造成工事着手予定



グランスイート千代田麹町 (2019年2月竣工)

住宅販売事業

豊富な経験やノウハウに基づき、的確なマーケティング、販売戦略や広告戦略など商品企画から契約締結・お引渡しまでをトータルサポート。当社の高い組織力を活かした営業スタイルにより、新規物件の販売を担ってまいります。



グランスイート千代田麹町 (2019年2月竣工)



グランスイート千代田麹町 (2019年2月竣工)

お客様の住まい選びの良きパートナーとして迅速に、きめ細やかに応えいたします。

住宅販売

グランスイートをはじめとして培ってきた、これまでの豊富な販売活動の実績により裏付けられた総合力を基に、経験豊富な営業スタッフが積極的にお客様に寄り添ったご提案をいたします。

- お客様のニーズに合ったライフプランのご案内
- 提携住宅ローンのご紹介、資金計画のご提案
- 市場動向の分析
- 迅速な買替えのフォロー
- 税務相談等取次業務
- 販売戦略・広告戦略等のご提案
- 提携企業、丸紅グループ社員への告知活動



イメージ写真

商品企画

きめ細やかなマーケティングに基づくプランニングから販売活動、お引き渡しまで、一貫した体制により不動産デベロッパー様をサポートいたします。分譲・開発事業も行う丸紅都市開発だからこそ出来る総合プロデュースで、ご購入いただいたお客様の「買ってよかった」に繋がります。

- マーケット環境調査に基づく事業計画のご提案
- マクロ～ミクロまで、周辺エリアの立地特性の分析
- 基本計画、住戸プランのご提案
- 外観デザイン、共用施設の企画



イメージ写真

契約管理

住宅ローンの多様化やコンプライアンス規範の浸透などにより、不動産デベロッパー様・販売会社様の契約管理業務の負担は年々増加しています。そのような煩雑な契約管理業務やお引渡しまでの業務をサポートすることで販売の効率化、営業へ注力できる現場を実現します。

- 契約書類の作成・管理
(重要事項説明書、売買契約書、各種関連文書)
- 資金調達サポート
(提携住宅ローン/フラット35の斡旋～融資実行までの進行管理)
- 売買代金・諸費用の精算
(請求・受領・送金・入金確認)
- 引渡し・各種イベント運営
(契約会・入居手続き会・引渡会の手配)



イメージ写真

コムズ倶楽部

コムズ倶楽部は丸紅都市開発の会員組織です。ご入会いただいたお客様へ最新の物件情報などをお届けいたします。



イメージ写真



不動産にかかわる多様なニーズに
グループとしての総合力でお応えします。

不動産仲介

当社ならではの広範囲にわたるネットワークと住宅・物流・ホテル等のデベロップメント機能を持つ強みを活かし、北海道から沖縄までの全国に広がる収益不動産や開発用地をアセットタイプ・規模にとらわれずに、幅広く取り扱っており、多岐にわたる不動産ニーズに対応しています。また、相互売買による資産の組み換え等もお手伝いいたします。



イメージ写真

取扱いアセット

| | | | | | | | |
|-------|--------|---------|---------|------|--------|---------|---------|
| 収益不動産 | 賃貸アパート | 賃貸マンション | 学生マンション | 開発用地 | 戸建 | 分譲マンション | 賃貸マンション |
| | 一棟オフィス | 区分オフィス | ホテル | | 賃貸アパート | 学生マンション | オフィス |
| | 物流 | 倉庫 | ゴルフ場 | | 商業 | 店舗 | 物流 |
| | レジャー施設 | ホスピス | その他 | | ホスピス | ホテル | その他 |



イメージ写真



イメージ写真



イメージ写真

ソリューション事業

グループの広範囲にわたるネットワークを駆使し、事業用不動産から投資物件等、法人・個人問わず多様なニーズに対し、総合商社ならではの総合力を活かしたサービスを提供いたします。

区分マンション買取再販

丸紅都市開発が立地を厳選。新たな価値の創造を目指し、当社ノウハウを活かしたリノベーションを施すことで、快適な住まいへと再生させ、次世代へ続く住空間を提供いたします。買取再販事業を通じて住宅ストック再生に取り組んでいきます。



01 丸紅都市開発の基準をクリアした物件をスピーディに買取

社内基準の整備とAI査定システムの活用により、適正な買取価格をスピーディに提示します。



02 「グランスイート」シリーズの豊富な実績を活かしたリノベーション

80,000戸超の新築マンション供給実績と確かな専門知識を活かしたリノベーションにより物件の価値を高め、新しい住まいへと再生させます。



03 充実のアフターサービス

丸紅都市開発のリノベーションマンションには独自のアフターサービスを提供。安心してお住まいいただけます。



丸紅都市開発のサステナビリティ(ESG)

サステナビリティへの基本的な考え方(方針)

丸紅グループは、「社是『正・新・和』の精神に則り、公正明朗な企業活動を通じ、経済・社会の発展、地球環境の保全に貢献する、誇りある企業グループを目指す」ことを経営理念として活動を展開しています。丸紅グループの経営理念は、サステナビリティに対する考え方を明確に示しているものであり、環境や社会の要請を先取りして、プロアクティブにソリューションを提供し、経営理念を実践することこそが丸紅グループにとってのサステナビリティです。

当社は、丸紅グループ社是をはじめ、環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)の課題に取り組んでいます。また、社会的な規範を参照して、取り組むべき課題を明確にするとともに活動の方向性を確認する一助としています。



重要課題(マテリアリティ)

当社は、サステナビリティ経営をさらに推進していくため、2023年4月に5つのマテリアリティを特定しました。これらのマテリアリティの取り組みを通じて、企業価値の持続的な発展とともに、持続可能な社会の実現に貢献していきます。

| 分野 | マテリアリティ | 関連するSDGs | 当社の取り組み |
|-------|------------------------------|--|---|
| 環境 | 事業を通じた地球環境への貢献 | 7 気候変動に具体的な対策を 13 気候変動に具体的な対策を 15 陸の豊かさを | <ul style="list-style-type: none"> ・気候変動への対応に関する考え方・方針 ・商品・サービスを通じたCO2の削減 ・サプライチェーンを通じたCO2の削減 |
| 社会 | 多彩なニーズを実現する高品質な商品・サービスの提供 | 9 産業と技術革新の基盤をつくろう 11 住み続けられるまちづくりを 12 つくる責任 17 パートナシップで目標を達成しよう | <ul style="list-style-type: none"> ・品質管理 ・さまざまなお客様のニーズを踏まえた商品開発 |
| | 人々の暮らしを支える安心・安全で豊かな街づくり | 8 働きがいも経済成長も 9 産業と技術革新の基盤をつくろう 11 住み続けられるまちづくりを 17 パートナシップで目標を達成しよう | <ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの発展に貢献する街づくり ・災害に強い街づくり |
| | 多様な人材の個性を尊重し個々が能力を発揮できる職場の環境 | 5 ジェンダー平等を達成しよう 8 働きがいも経済成長も | <ul style="list-style-type: none"> ・ダイバーシティ&インクルージョン ・人材育成 ・働きやすい職場づくり |
| ガバナンス | 公正・誠実な事業活動 | 5 ジェンダー平等を達成しよう 8 働きがいも経済成長も | <ul style="list-style-type: none"> ・コーポレート・ガバナンス ・コンプライアンスの遵守 ・リスクマネジメント ・情報セキュリティ ・お取引先様とのコミュニケーション |

