建通新聞 2019 年(令和元年)　12 月 16 日号 掲載

トータルブレインの

邸点観測

大手デベロッパー編＜下＞

二極化するデベの事業ポートフォリオ

前回に続き大手デベロッパーの事業ポートフォリオの考察。後半は、学生マンション、物流・倉庫、シニア向け事業を見る。

④学生マンション

学生寮に対する底堅い需要を見込み積極的に取り組む。オペレーション会社と共同開発し、保有・一括賃貸の事業スキームが基本。

三井不動産―17年に「カレッジコート平和台」で新規参入。三井不レジデンシャルで開発し、毎日コムネットに一括賃貸。共立メンテナンス運営の「WID早稲田」、ジェイエスビー運営の「キャンパステラスセンカワ」など年1棟ペースで開発

三菱地所―18年に新規参入。ジェイエスビー運営の「多摩市鶴牧1丁目」「仙台市泉区高森2丁目」など

東急不動産―17年に事業参入。グループに学生情報センターを持ち「キャンパスビレッジ椎名町」「赤羽志茂」「キャンパスビレッジ京都西京極」などをグループで開発、管理・運営

日本土地建物―東京・大阪・名古屋・仙台・福岡他で18棟・1600室を開発、保有。運営は学生情報センター

伊藤忠都市開発―グループで学生寮10棟・840戸を管理運営。「クレヴィアウィル武蔵小杉」など事業領域の拡大を目指す

⑤物流・倉庫開発

eコマース（電子商取引）の拡大を背景とした物流施設ニーズの拡大により、15年前後から物流施設開発を積極的に推進している。大都市圏で高速道路・主要道路、港湾や空港などの各種ターミナルに近接する物流条件にマッチし、公共交通機関からのアクセスも良く、雇用優位性の高い立地を中心に計画している。敷地面積は5000坪程度から、施設の延べ床面積は2～3万坪が多い。

三井不動産―「三井不動産ロジスティクスパーク（MFLP）」ブランドで12年に事業開始

三菱地所―「ロジクロス（Logicross）」ブランドで12年に開始

野村不動産―05年より開発に着手、高機能型物流施設「ランドポート（Landport）」シリーズ

東急不動産―16年より「ロジック（LOGIC）」ブランドを開発

日鉄興和不動産―17年より「ロジフロント（LOGIFRONT）」ブランドで展開

大和ハウス工業―累計3000棟以上の実績。02年からはオーダーメード型の「Dプロジェクトロジスティックス（DPL）」ブランドを展開

伊藤忠都市開発―04年より物流不動産の証券化を展開。全国26カ所で「アイミッションズパーク」

⑥海外事業

大手4社は海外事業を成長戦略の一つに掲げ、現地デベロッパーと組んで分譲住宅や商業ビルの開発を積極的に推進している。

三井不動産、三菱地所はアメリカ・ヨーロッパ・アジアと海外の全域で、後発組の住友不動産、野村不動産は成長著しいアジアに特化して取り組む。

⑦シニア向け

シニア層をターゲットとした不動産開発事業を強化している。

三井不動産レジデンシャル―「パークウェルステイト」ブランドのサ高住。現在鴨川（473戸）、西麻布（300戸）を開発中

三菱地所レジデンス―18年より有料老人ホーム開発に参画。チャームケアコーポレーションが賃借・運営

野村不動産―「オウカス」ブランドのサ高住。今後は分譲型や有料老人ホームも検討、10年間で40棟・5000戸供給を目指す

東急不動産―04年から「グランクレール」シリーズを展開。今後は芝浦、立川で開業予定

東京建物―09年に「グレイプス」でサ高住を開始

サンケイビル―12年に「ウエルケアテラス氷川台」を開業

日本土地建物―17年にサ高住「グランドマスト横浜鴨居」を開発。運営は積和グランドマスト

（おわり）