

三井不動産株式会社

～未来を見据えた「経年優化」の街づくり～

本稿では、柏の葉スマートシティにおいて中心的な役割を担い、先進的な取り組みを推進してきた三井不動産株式会社について紹介します。

会社概要



■ 三井不動産株式会社
「日本橋室町三井タワー」

三井不動産株式会社(以下、同社)は、1941年に設立された日本を代表する総合不動産会社です。

オフィスビル・商業施設・住宅・ホテル・物流施設など、幅広い事業を展開し、長年にわたり、都市の魅力や機能の向上に寄与してきました。

同社の特徴は、不動産を開発・販売するだけでなく、「街を育てる」という長期的な視点で地域に関わり続ける点にあります。竣工後も運営・管理・リノベーションを通じて関わり続けることで、時代の変化に対応した価値の維持・向上を実現してきました。

○設立	1941年(昭和16年)7月15日
○資本金	341,800百万円(2026年3月31日現在)
○本社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
○従業員数	1,981名(2026年3月31日現在)

〈主な事業〉

- | | |
|------------|-------------|
| ◆街づくり事業 | ◆オフィスビル事業 |
| ◆商業施設事業 | ◆ロジスティクス事業 |
| ◆すまいとくらし事業 | ◆ホテル・リゾート事業 |

近年は、従来の不動産事業に加え、ライフサイエンス、宇宙、半導体、スポーツ、データセンターなど新たな分野にも積極的に取り組んでいます。

これは、単に建物や街を開発するだけでなく、産業やコミュニティの基盤を育てる存在でありたいという考えに基づくものです。

同社は自らを「産業デベロッパー」と位置づけ、社会的価値と経済的価値の両立を目指した取り組みを進めています。

〈新事業領域〉

- スポーツ・エンターテインメント事業
- 新産業創造・産業支援領域
(ライフサイエンス、宇宙、半導体、データセンターなど)



■ 「日本橋再生計画」の街づくり
COREDO 室町1・COREDO 室町3



■ 宇宙ビジネスの拠点「X-NIHONBASHI TOWER」

「残しながら、蘇らせながら、創っていく」－日本橋再生計画－

同社の街づくりを代表する事例の一つが、日本橋再生計画です。

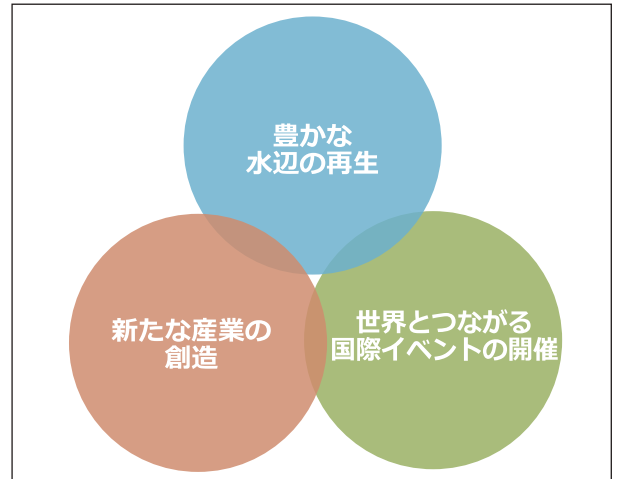
日本橋は、江戸時代より日本の経済・文化の中心地として栄えてきましたが、1990年代以降は賑わいが低下していました。

こうした状況の中、「残しながら、蘇らせながら、創っていく」をコンセプトに、官・民・地元が一体となった「日本橋再生計画」が始動しました。その取り組みの一環として、「COREDO 日本橋」や「COREDO 室町」などの整備が進められてきました。

2014年からの日本橋再生計画第2ステージでは、街の固有の魅力を活かしながら、「界限創生」「地域共生」「水都再生」「産業創造」の4つのキーワードに基づき、ハードとソフトが融合した街づくりを推進。その結果、街の用途の多様化や、企業・人の多様化・国際化が進み、日本橋にかつての賑わいが戻りはじめました。

2019年から日本橋再生計画は第3ステージへと進んでいます。開発コンセプトと第2ステージの4つのキーワードを踏襲しながら、共感・共創・共発の街づくりが推進されています。

第3ステージでは、「豊かな水辺の再生」「新たな産業の創造」「世界とつながる国際イベントの開催」を3つの重点構想として掲げ、世界の課題解決につながる街づくりが進められています。



■ 日本橋再生計画第3ステージ 3つの重点構想



■ 再生が進む日本橋の街並み

〈その他の主な街づくり〉

●東京ミッドタウン(六本木・日比谷など)

オフィス、商業、住宅、文化施設など多彩な機能が融合し、新たな価値を創造する複合都市

●豊洲の街づくり

水辺空間の魅力を活かし、「食・住・遊・学」が融合したミクストユースの街づくり

スポーツ・エンターテインメントを活かした街づくり

近年は、スポーツやエンターテインメントを活かした街づくりにも取り組んでいます。

「LaLa arena TOKYO-BAY」などの施設整備にとどまらず、人々が訪れ、食事や買い物などを楽しみながら地域全体に賑わいが広がる場を創造しています。

また、ららぽーと福岡やららぽーと堺などにおいても、スポーツ・エンターテインメントの拠点を整備し、イベントやスポーツ体験を通じた交流と価値創出の促進を図っています。



■「ららぽーと堺」で開催された 3X3 JAPAN TOUR FINAL

三井不動産の街づくり思想

『&』マークに込められた理念と「経年優化」

同社の街づくりを支える根底には、ロゴマークにも象徴される「&」の思想があります。これは、共生・共存・共創を通じて新たな価値を創出し続けるという考え方です。

経済発展と環境保全、個の快適性と地域コミュニティといった一見対立する要素を「&」で結び、双方が豊かになることを目指しています。

さらに、「&EARTH」という理念のもと、環境との共生を重視した取り組みを推進しています。

自然と人・地域を一体のものとして捉え、開発前よりも緑を増やす取り組みを各地で展開しています。



さあ、街から未来をかえよう

■ 2024年にリニューアルされた三井不動産のロゴマーク

時間とともに価値が高まる「経年優化」

この思想を象徴する重要な概念が、「経年優化」です。

一般的な不動産は完成した瞬間が最も価値が高く、時が経つにつれて劣化（経年劣化）していきます。

しかし、同社の街づくりは、植栽が育ち、コミュニティが成熟し、住民の愛着が深まることで、「時間が経つほどに街としての価値と輝きが増していく」ことを目指しています。

この長期的な視点こそが、単発のエリア開発で終わらせず、100年先を見据えた持続可能な都市運営を可能とする原動力となっています。

柏の葉スマートシティにおける役割

柏の葉スマートシティでは、多様な主体が連携するプラットフォームの構築や参画を通じ、街づくりの推進役として重要な役割を担っています。

公・民・学連携と基盤整備を通じた街づくり

同社は、UDCK や柏市とともに「柏の葉スマートシティコンソーシアム」の幹事を務めています。このコンソーシアムは、公・民・学が一体となり、データや先進技術を活用したスマート・コンパクトシティの構築を目指す組織です。同社は、商業施設やオフィス、交流拠点などの場を整備し、多様な主体が集い、連携するための基盤を構築しています。

また、公・民・学の関係者間を繋ぐ調整役として、各プロジェクトの円滑な推進や新たな取り組みの創出にも貢献しています。

さらに、「柏の葉 ITS 推進協議会」にも参画し、交通分野における先進的な取り組みにも関与しています。同協議会では、自動運転やスマート交通システムなどの実証実験を通じて、次世代モビリティの実現が進められています。

ITS 推進協議会への参画を通じて、交通インフラの整備に留まらず、次世代モビリティを活用した「街全体の回遊性と利便性の向上」という、都市における移動の最適化を推進しています。



■ 柏の葉スマートシティにおける都市空間と日常の風景

千葉県における代表的な取り組み

千葉県においても、多様な街づくり事業を展開し、魅力向上や活性化に貢献しています。

柏の葉スマートシティのような先進的な都市開発に加え、商業施設やエンターテインメント施設を中心に、人々が集い、交流する場の創出を進めています。

商業施設を通じた地域の賑わい創出

商業施設を核とした街づくり事業も積極的に展開しており、その代表例である「ららぽーと TOKYO-BAY(船橋市)」は、1981年に「ららぽーと船橋ショッピングセンター」として開業して以来、時代のニーズに応じてリニューアルを重ね、日本を代表するショッピングセンターの一つとして発展してきました。2024年には隣接地に「LaLa arena TOKYO-BAY」が開業し、買い物だけにとどまらないエンターテインメント性を備えたエリアへと進化しています。

また、アウトレットでは店舗数日本一の「三井アウトレットパーク木更津」とともに、「三井アウトレットパーク幕張」も手がけ、観光型商業施設として、広域から人々を集める役割を担い、地域経済の活性化にも寄与しています。これらの施設は、単に購買の場にとどまらず、人々が集い、交流し、滞在を楽しむ場としての役割を持っています。

こうした取り組みにより、商業施設を起点とした回遊性の高い都市空間を形成し、地域全体に持続的な賑わいを創出しています。



■ 時代とともに進化する「ららぽーと TOKYO-BAY」

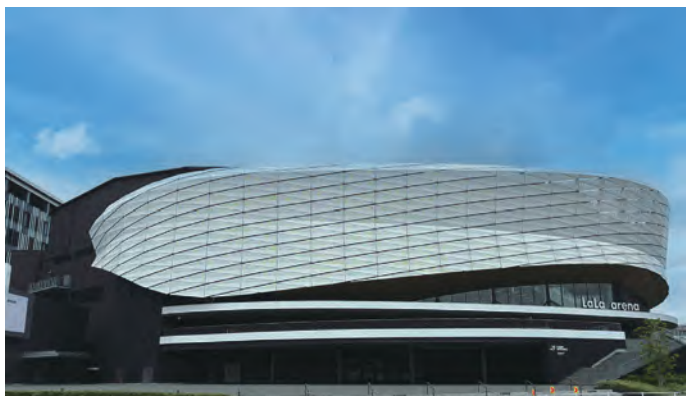


■ 広域からの集客を誇る「三井アウトレットパーク木更津」

スポーツ・エンターテインメントによる交流拠点の創出

「LaLa arena TOKYO-BAY」は、試合やイベントを開催するアリーナにとどまらず、周辺の商業施設や都市空間と一体となった街づくりの中核を担っています。

このアリーナを起点として人々の来訪を促し、観戦だけでなく、食事や買い物、滞在といった多様な活動を通じて地域全体に賑わいが広がる仕組みを構築しています。イベント開催時に関わらず、継続的に人の流れを生み出し、エリア全体の価値向上につなげています。



■ スポーツ・エンターテインメントを活かした街づくりの中核施設となっている「LaLa arena TOKYO-BAY」外観



■ 日常の憩いの場とエンターテインメント空間が融合

このように三井不動産は、商業施設やエンターテインメント施設を核とした多様な街づくりを展開しています。施設を整備するだけでなく、人々の交流や滞在を生み出す「場」を創出し、地域全体に波及する価値を生み出しています。