

国家戦略特区「三田三、四丁目地区」と連動した面的整備を実施 外資系企業が集積する「国際ビジネス拠点」形成にむけた “第一歩” 「住友不動産三田ビル」本日竣工

住友不動産株式会社（本社：東京都新宿区西新宿 2-4-1、代表取締役：仁島浩順）は、東京都港区芝 5 丁目 705-1（地番）において開発を進めておりました「住友不動産三田ビル」が、本日竣工いたしましたので、お知らせいたします。

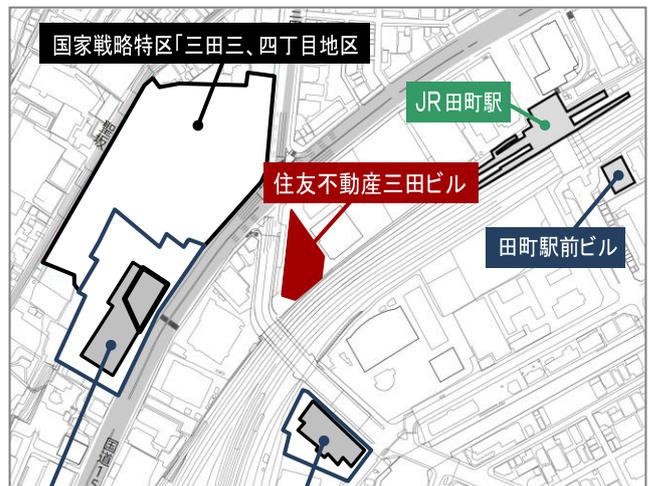
本エリアは、2006 年の三田ツインビル西館・東館の竣工によって大きく街の姿を変えました。そして現在、弊社は三田ツインビル西館隣地において「国家戦略特区の都市再生プロジェクト」に選定された「三田三、四丁目地区」の開発を推進しております。

変貌を遂げるエリアの中心に「住友不動産三田ビル」が誕生し、国際ビジネス拠点形成に向けた街づくりが一步前進いたしました。



<住友不動産三田ビル外観写真>

<周辺エリアの当社物件>



三田ツインビル西館

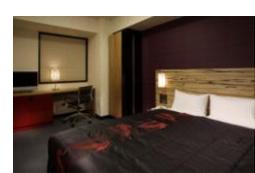


ベルサール三田
(貸し会議室)



ラトゥール三田
(賃貸マンション)

三田ツインビル東館



ヴィラフォンテーヌ田町
(ホテル)

◆面開発による魅力的なビジネス・生活環境の整備

品川・田町駅周辺地区は、羽田空港の国際化や山手線の新駅開設、リニア中央新幹線の開通により、広域交通結節点としての役割が高まるエリアです。

こうした立地特性を持つエリアにおいては、業務・商業・宿泊・居住・教育などの多様な機能が集積する魅力あるビジネス・生活環境の整備が求められます。当社は、地域整備方針に沿った既存市街地の街区再編や機能更新などに取り組んできました。

【エリアの立地特性】



外資系企業集積ネットワークに資する
ビジネス交流機能の強化

当社が保有運営する「三田ツインビル西館・東館」は、賃貸オフィスビルのほか、高級賃貸マンション『ラトゥール三田』、会議室『ベルサール三田』、ビジネスホテル『ヴィラフォンテーヌ田町』など、様々な用途の住友不動産直営の施設を抱えています。

◆国際競争力に資する都市機能の充実・強化

国家戦略特区「三田三・四丁目地区」

① 都心最大級の緑地・広場

隣接する当社所有の三田ツインビル西館合わせて、約1.6haの緑地・広場を整備することで、緑豊かな好環境のビジネス拠点となります。



② バリアフリー動線強化

札の辻交差点の歩行者動線を強化し、国際ビジネス拠点に相応しいインフラ動線を実現します。



<イメージ>

③ 防災対応力の強化

整備する広場等は、有事の際に地域の防災拠点の一翼を担います。

◆当社が参画する国家戦略特区物件

| 地区 | 事業の概要 |
|---------|--|
| 西新宿二丁目 | 新宿都庁前のエリアマネジメントと連携した国際ビジネス環境整備や観光都市としての魅力向上に資する広大なアトリウム空間の整備 |
| 虎ノ門一丁目 | 日比谷駅新駅の地下広場の整備による交通結節機能と地域の回遊性強化、周辺地域と連携する国際ビジネス交流拠点の整備 |
| 三田三、四丁目 | 田町駅周辺の外国人・外資系企業集積機能の強化に資するビジネス交流機能・生活環境の整備、歩行者ネットワークの強化 |
| 臨海副都心有明 | 東京ビックサイト、医療機関に近接し、保育施設や訪日外国人対応のサービスアパートメント、アフターコンベンション施設を整備 |
| 六本木五丁目 | 地下鉄駅等との交通結節機能の強化及び「都心の森」に複合MICE施設や外国人等向けの居住、文化、教育等の生活環境の整備 |

◆当社ビル事業発展の礎

今般竣工した「住友不動産三田ビル」の敷地には、従前 当社が開発した「住友三田ビル（昭和53年竣工）」が建っておりました。建替え前の「住友三田ビル」は、当社のビル開発の歴史において、用地取得のビジネスモデルを確立した第一号物件でした。

『小さな土地を一つひとつ集め、大きな土地にして、そこにビルを建てる』
つまり複数地権者との合意形成を図り、土地を創りあげていく「メーカー」型の再開発によって
生みだされた最初のビルです。



＜竣工当時の住友三田ビル＞



この開発を原点として、現在まで※に複数地権者の権利取り纏めや都市計画手法による再開発で取得したオフィスビルの所有賃貸面積は全体の約6割（約30万坪）に上ります。（※平成27年3月末時点）

都心に在りながら狭あい道路に面して木造住宅が並ぶ低利用な土地、権利関係が細分化・複層化されている土地などの地権者に、社員自らが「個々の土地のままでは、その土地の潜在価値が生かせない事を説明し土地の価値を顕在化させて生活改善や事業拡大が可能な事」を提案する。今にも伝わる直接主義は、この住友三田ビルが原点となりました。

こうした背景を持つ「住友三田ビル」の建替えにより、当社もビル更新の段階（保有ビル建替えや既存ビルを核とした拡大建替えなど）に入りますが、当社の成長の源泉である『再開発』に引き続き注力してまいります。

<物件概要>

| | |
|---------|--|
| 名称 | 住友不動産三田ビル |
| 所在地 | 東京都港区芝5丁目37-8 |
| 交通 | 都営三田線、浅草線『三田』駅 徒歩2分 JR山手線、京浜東北線『田町』駅 徒歩5分 |
| 主要駅所要時間 | 品川 3分（山手線利用） 東京 9分（JR京浜東北線利用） 大手町 8分（三田線利用） 羽田空港まで21分（京急本線・京急空港線利用） |
| 敷地面積 | 3,109.62㎡ |
| 延床面積 | 24,937.91㎡ |
| 総貸室面積 | 17,808.56㎡ |
| 基準階専有面積 | 1,618.86㎡ |
| 階数 | 地上13階 |
| 構造 | 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造 免震構造 |
| 建築主 | 住友不動産株式会社 |
| 設計監理 | 株式会社日建設計 |
| 施工 | 西松建設株式会社 |
| 着工 | 平成25年12月1日 |
| 竣工 | 平成27年11月30日 |



<本件に関する報道関係者からのお問い合わせ先>

広報課 TEL：03-3346-1054 担当：鈴木