

## 重点戦略② 事業間連携の強化によるまちづくり

### 事業開発本部長メッセージ



代表取締役専務執行役員 事業開発本部長  
森 亨弘

当社グループにおける不動産事業は、ターミナル駅における商業施設開業という「点・単機能」開発から始まり、その周辺における分譲・賃貸マンション、ホテル及びオフィス等の「面・複合機能」開発にシフトすることで、九州各地のまちづくりに貢献してきました。我々のまちづくりは当社グループの運輸サービスをはじめとした他の事業との親和性が高いだけでなく、地域経済の活性化や雇用の創出といった、グループ外への好影響をもたらします。当中期経営計

画期間においても、既存アセットの活性化にとどまらず、九州大学箱崎キャンパス跡地開発や原水駅周辺土地区画整理事業といった、地域や他社との連携を図ったまちづくりを進めることで、「九州の元気を、世界へ」「魅力あふれるまちづくりを通じて、九州をもっとにぎやかに、もっとおもしろく。」という当社グループの理念を体現していきます。

一方で、まちづくりは開発が比較的長期間に及ぶため財務負担が大きくなります。従来の当社の不動産ビジネスは開発後に賃貸収益を収受する保有型ビジネスでした。しかし、コロナ禍により事業全般が大打撃を受けたことを背景に、レジリエンスを高めて財務規律を維持しながら不動産投資を継続する必要性が出てきました。そこで、2021年度に私募リートを立ち上げ、回転型ビジネスへの取り組みを始めました。



当中期経営計画期間においては300億円程度のアセットの売却を計画しています。売却資金の一部は次のまちづくりに充当されるため、回転型ビジネスは継続的なまちづくりに寄与します。

売却対象のアセットについては、「アセットの収益の成長」、「不動産ポートフォリオの成長」、「バランスシートにおけるリスクテイク」のバランスに鑑みて決定しています。こうした回転型ビジネスの強化のため、当社グループにおける不動産ライフサイクルのバリューチェーン強化や物流のような新規アセットクラスへの取り組みによるポートフォリオのリスク分散を図ります。

そして、バリューアップが完了した一部のアセットについては、当社グループが運用する私募リート等に売却を行っていきます。

このように、当社グループは、アセットの運営管理によってまちづくりに関与し続けることでAUM拡大と投資効率の向上を両立させ、不動産ポートフォリオの価値を最大化させていきます。

### LOGI STATION 福岡小郡



- 初の自社開発物件
- 「筑後小郡IC」から約1.5km
- 冷蔵対応区画や危険物倉庫等を備え、多様なニーズに対応可能なマルチテナント型

所在地： 福岡県小郡市  
延床面積： 約85,000㎡  
竣工時期： 2025年秋（予定）

## 重点戦略② 事業間連携の強化によるまちづくり

### 取り組み中のまちづくり

#### ■ 原水駅周辺土地区画整理事業



菊陽町提供画像を当社にて一部加工

半導体企業の集積に伴う今後の経済発展や人口増加に対応するため、菊陽町はJR豊肥本線「三里木」駅と「原水」駅間の新駅設置などの取り組みを進めており、併せて新駅と原水駅間の約70ヘクタールのエリアにおける(仮称)原水駅周辺土地区画整理事業によって先進的なまちづくりを進めていくことを計画しています。当社は、代表企業である三井不動産株式会社とともに菊陽町の「事業検討パートナー」として菊陽町が描く将来ビジョンの具体化を検討してまいります。

駅を中心とした市街地整備では、半導体企業の集積に伴う今後の人口増加や経済発展に対応するため、原水駅周辺の「職住近接エリア」を中心に、マンションや住宅地、商業施設など『生活基盤の整備』を進めます。また、JR新駅や総合運動公園周辺の「賑わいエリア」に、駅前広場や商業施設、ホテル、マンションなど『新たな賑わいの創出』を進めます。さらに、半導体企業集積地にふさわしい先進的なまちづくりとして、大学のキャンパスや専門学校、研究機関や企業などが共同で利用するマルチテナントなど『知の集積』を進めます。

#### ■ 九州大学箱崎キャンパス跡地開発



#### ■ サザン鳥栖クロスパーク開発事業



提供：東急不動産株式会社

佐賀県と鳥栖市の連携プロジェクトとして鳥栖市が募集した産業団地開発に、当社を含む4社の企業グループが開発事業者として参画します。約34ヘクタールの土地に、製造業などの企業誘致のほか物流施設の開発を予定しており、地域経済の活性化に寄与するまちづくりを推進します。

九州大学箱崎キャンパス跡地開発は、2024年4月に当社を含む8社の企業グループが優先交渉権者に選定され、「HAKOZAKI Green Innovation Campus」をコンセプトに、提案したまちづくりの実現に向けて進行中です。約28.5ヘクタールの広大な敷地に住居、業務研究、商業、医療、教育等の多様な都市機能を配置します。

さらに、再生可能エネルギーの活用や豊かなみどり空間の整備などにより、都市の中に自然を取り込んだ快適な環境を創出し、安全・健康・移動・防災・エネルギーなど生活全体を支え“人生の質を高める”スマートサービスを導入することで、持続可能なまちづくりを目指しています。

当社は新駅設置も計画しており、グループを挙げて地域の活性化や魅力向上に寄与します。