

“デベロッパー事業”としての進化へ



「名古屋・錦三丁目25番街区」再開発イメージ(提供:三菱地所(株))

不動産ビジネスをパルコに一元化

当社グループの不動産ビジネスは百貨店、パルコそれぞれに存在し、グループ内で分散した状態にありましたが、パルコの完全子会社化を契機にグループとしての不動産事業をパルコに集約化することとしました。その一環として、大丸松坂屋百貨店が保有する47の不動産物件をパルコに移管し、グループ資源の集約化と管理・開発機能の一元化をはかりました。これにより、百貨店あるいはパルコ単独では取り組みの難しかった大規模複合施設を含む店舗の共同開発をより一層推進していく体制が整いました。

今般のコロナ禍により、百貨店とPARCO SCに過度に依存した当社グループの事業ポートフォリオがいかにか脆弱であるかが明らかになりました。つまり、グループ事業構造のレジリエンス向上に向けた、百貨店、PARCO SCに次ぐ第3の柱を構築することが急務となっています。当社グループの強みのひとつは主要都市部に店舗を有し、その周辺にも収益創出という面で活用ができていない不動産を相応に有しているということです。これらの開発を進めることにより、第3の柱として成長するポテンシャルは充分にあると考えています。

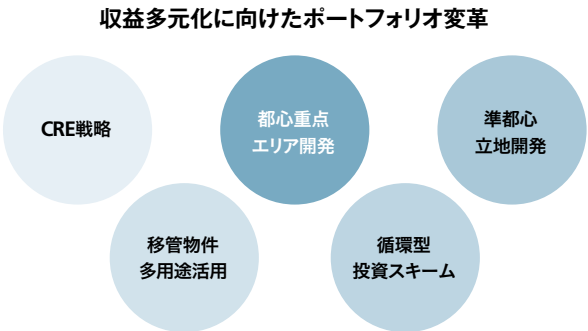
不動産事業から「デベロッパー事業」へ

これまでの当社グループで営んできた不動産事業は基本的には商業開発が中心でした。しかし、街に求められる機能は当然ながら商業だけではありません。当社グループの大きな社会的役割は、街と共生し、共に成長していくことです。地域に寄り添い、對話することにより、最適解を探し続けなければならないと考えています。

そのため、当社グループは商業に限定することなく、オフィスやレジデンス、ホテルなど多様な用途による不動産開発、複合開発を進めるとともに、資産の売却や入れ替えなどによるCRE*戦略の実行にも取り組み、不動産価値の最大化をはかっていきます。つまり、従来の不動産事業の枠組みを超え、収益多元化に向けた

ポートフォリオ変革によるデベロッパー事業へと進化をはかることにより、飛躍的な成長への道筋をつけていきたいと考えています。

※CRE: コーポレート・リアル・エステート(企業不動産)

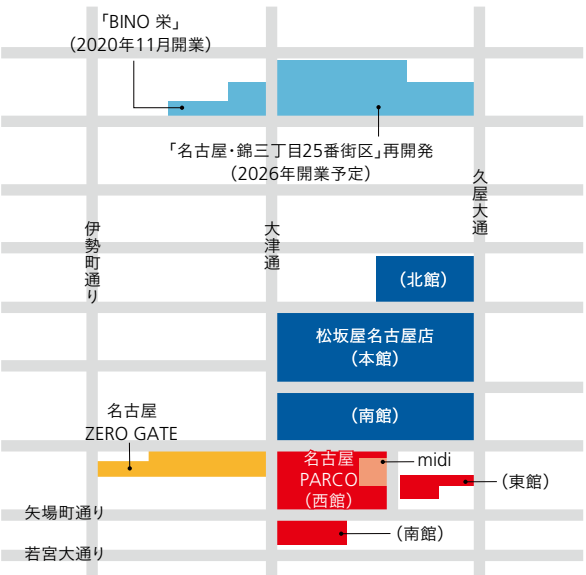


特に、現時点で当社グループとして大きな成長余地を秘めているのは、名古屋・栄エリアと大阪・心斎橋エリアです。当社グループの経営資源をフルに活用したエクスクルーシブなゾーンが構築できるものと考えています。

一例ですが、栄エリアで2026年に竣工予定の「錦三丁目25番街区」再開発は、当社グループの(株)パルコと名古屋市、三菱地所(株)の3者が協調して進める大型複合開発プロジェクトです。当事業は、地上36階、地下4階、高さ約200メートルのシンボリックな建物に、上質で洗練された文化・交流を創出する導入機能(ホテル、イノベーション拠点、オフィス、シアター)と高質な商業を有機的に複合することにより、施設全体で平日休日を問わず年間を通じて安定した賑わいを形成し、栄のブランド力向上に貢献するものです。その中で当社グループは、地上4階から地下2階のフロアに、高級感のある商業専門店事業を展開するよう計画されています。

その他、百貨店とパルコの適正規模化や容積率緩和も活用し、複合開発などについても検討していきます。その過程においては非商業用途のシェアを高めていくことにより、収益性の改善に

名古屋・栄地区マップ



も取り組んでいきます。

デベロッパー事業が本格的に収益として貢献してくるのは、グループとして「完全復活」した後に「再成長」へと舵を切る2024年以降、つまり次期中期経営計画以降となりますが、今中期計画期間ではその成果を確実にするための準備と先行投資を着実に進めていきます。

大阪・心斎橋地区マップ



中期的なバイブライン



Interview ▶ 株式会社パルコ 都市開発部 業務部長 野平 勉

オリジナリティのある不動産ポートフォリオを構築

「従来の価値観が急激に変化する社会的状況に先んじて、J.フロント リテイリングが展開する不動産ビジネスのパルコへの一元化が行われた」。このことを最大のチャンスとして捉え、ウィズコロナにおける新しい市場で、パルコにしかできない不動産ポートフォリオを完成させたいと思っています。そのためにはスタートダッシュが重要だと考えます。デベロッパー事業戦略グループは、不動産の入口/開発から建築、デザイン、リーシング、運営、出口戦略までを俯瞰しつつ、連携して業務を進められる機動的な組織です。今回の人財の集約化によるパワーアップにより、ユニークなブランディングを早期に確立していきます。一元化後、最初の大型複合開発である「錦三丁目25番街区開発」でも、キャリアや部門の違う同士で活発に議論を行ってプロジェクトを進めていますが、早速、一元化されたメリットが具体的なカタチとして反映されていると感じています。今後も、より多く、深く議論して、様々なアイデアを早期に具現化し、オリジナリティのある不動産ポートフォリオを完成させることにより、事業構造のレジリエンス向上に貢献したいと思います。

