

JFMA FORUM 2013

BCP策定状況が東京23区オフィスマーケットに与える影響と森ビルの取り組み

1. オフィスマーケットの供給動向
2. オフィスマーケットの需要動向
3. 企業の事業継続計画(BCP)について
4. 今後の見通し
5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

1. オフィスマーケットの供給動向

1. オフィスマーケットの供給動向

東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査 調査要項

調査目的

- ・東京23区のオフィスビル供給動向・需要動向の考察
- ・将来のオフィスマーケット動向の予測

調査時点

2011年12月末

調査方法

- ・一般に公開されている情報
- ・現地調査ならびに聞き取り調査

対象地域

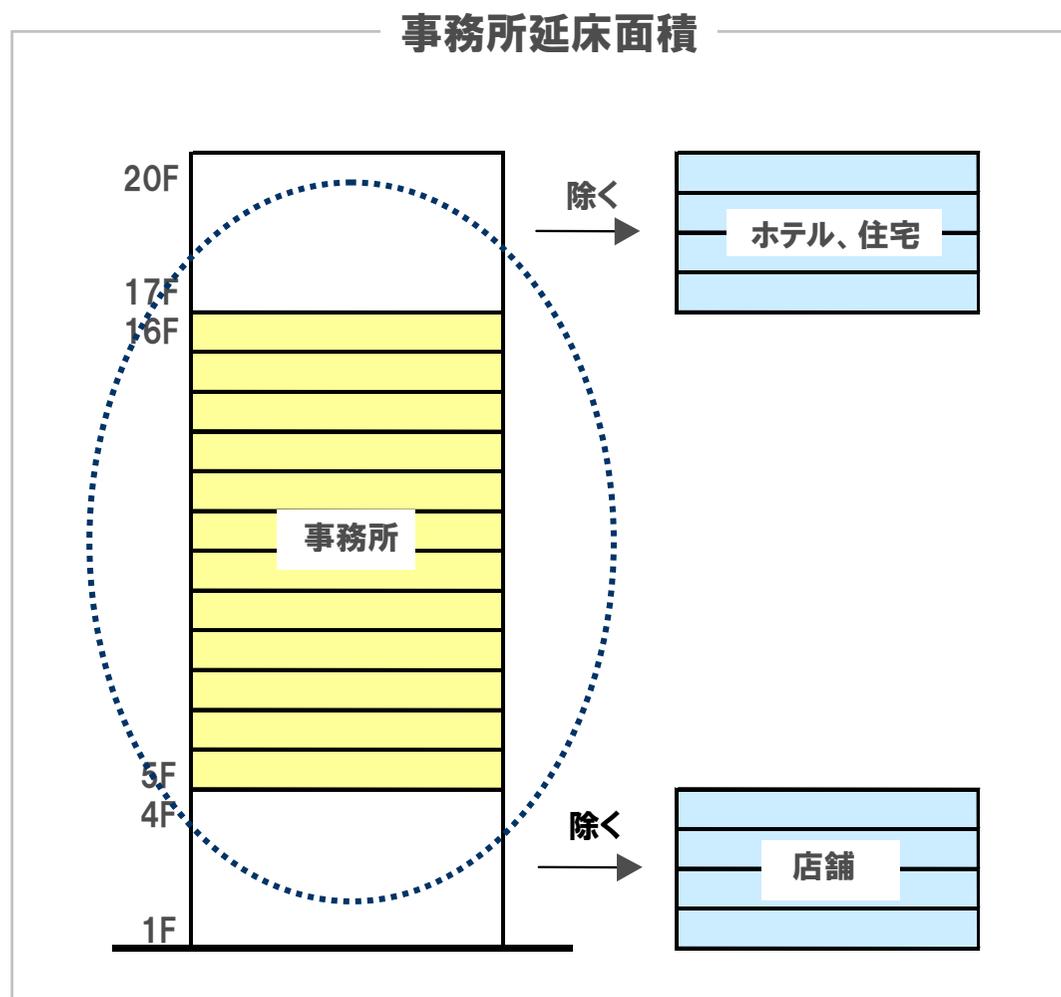
東京23区

調査対象

1986年以降竣工で事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビル
(自社ビル含む)

1. オフィスマーケットの供給動向

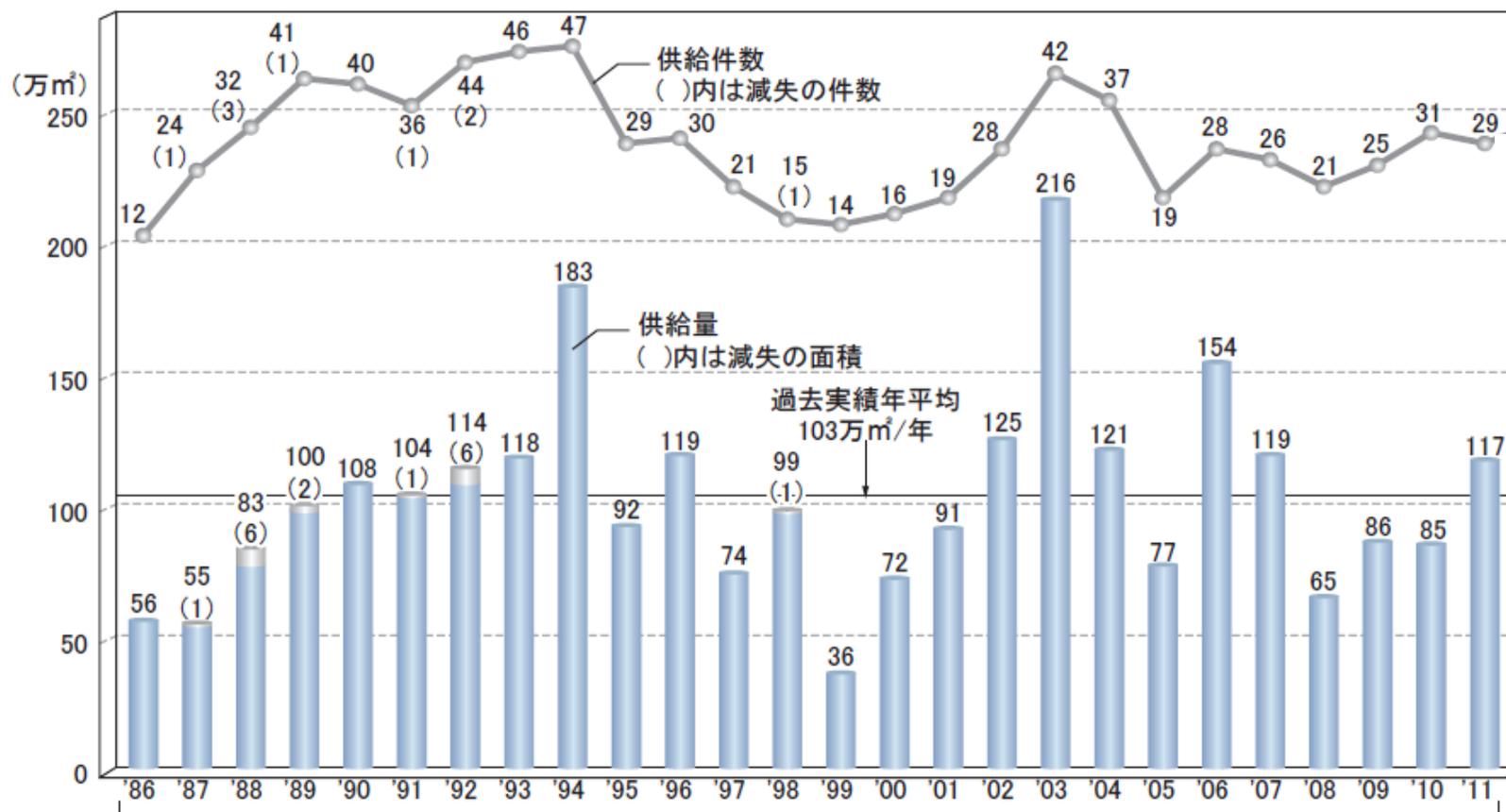
調査対象



1. オフィスマーケットの供給動向

年別供給量の実績

- ・'86年以降竣工の大規模オフィスストックは2,652万㎡。
- ・年間平均103万㎡で増加。



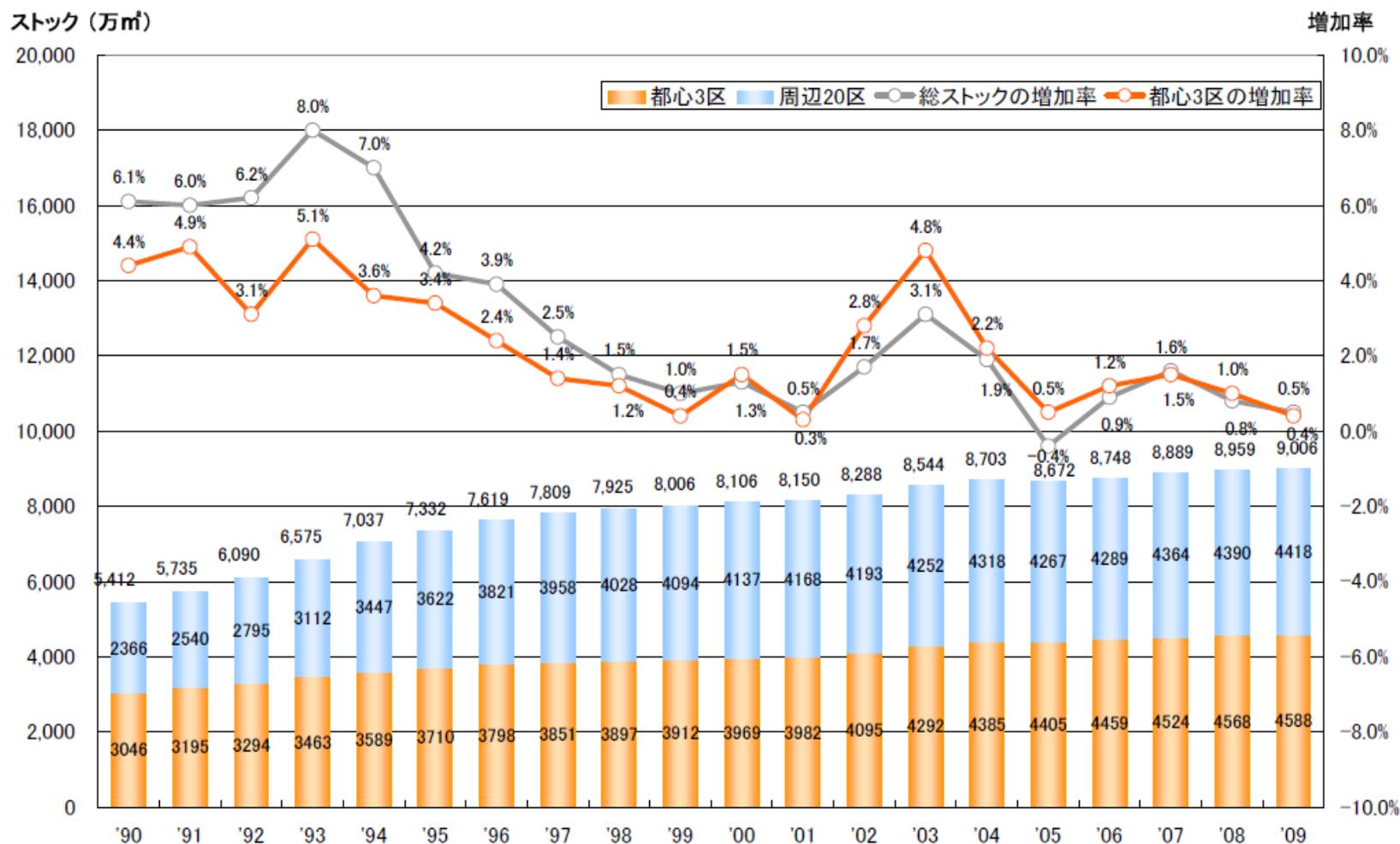
1986～2011年までの

① 供給件数 …………… 752件	④ 総減失量 …………… 17万㎡
② 減失件数 …………… 9件	⑤ 既存ストック …… 2652万㎡
③ 総供給量 …… 2669万㎡	

1. オフィスマーケットの供給動向

東京23区のオフィスストック（東京の土地2010より）

- ・23区のオフィスストックは約9,000万㎡。都心3区は約半分の4,588万㎡。
- ・直近、オフィスストックの増加率は低迷。

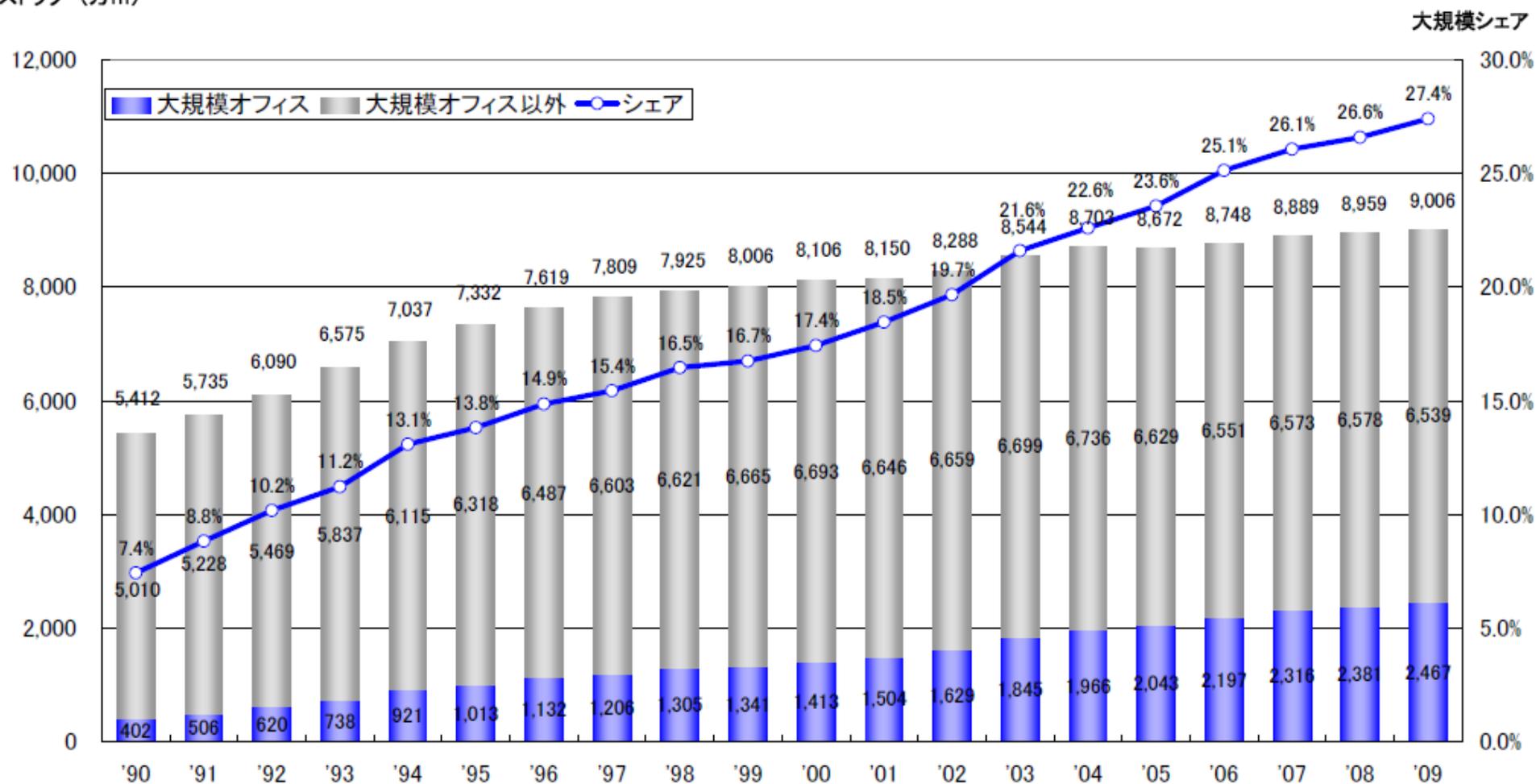


1. オフィスマーケットの供給動向

大規模オフィスビルのシェア

- ・'86年以降竣工の大規模オフィスビルのシェアは東京23区全体の27.4%('09年時点)
- ・シェアは増加を続けている。

ストック (万㎡)

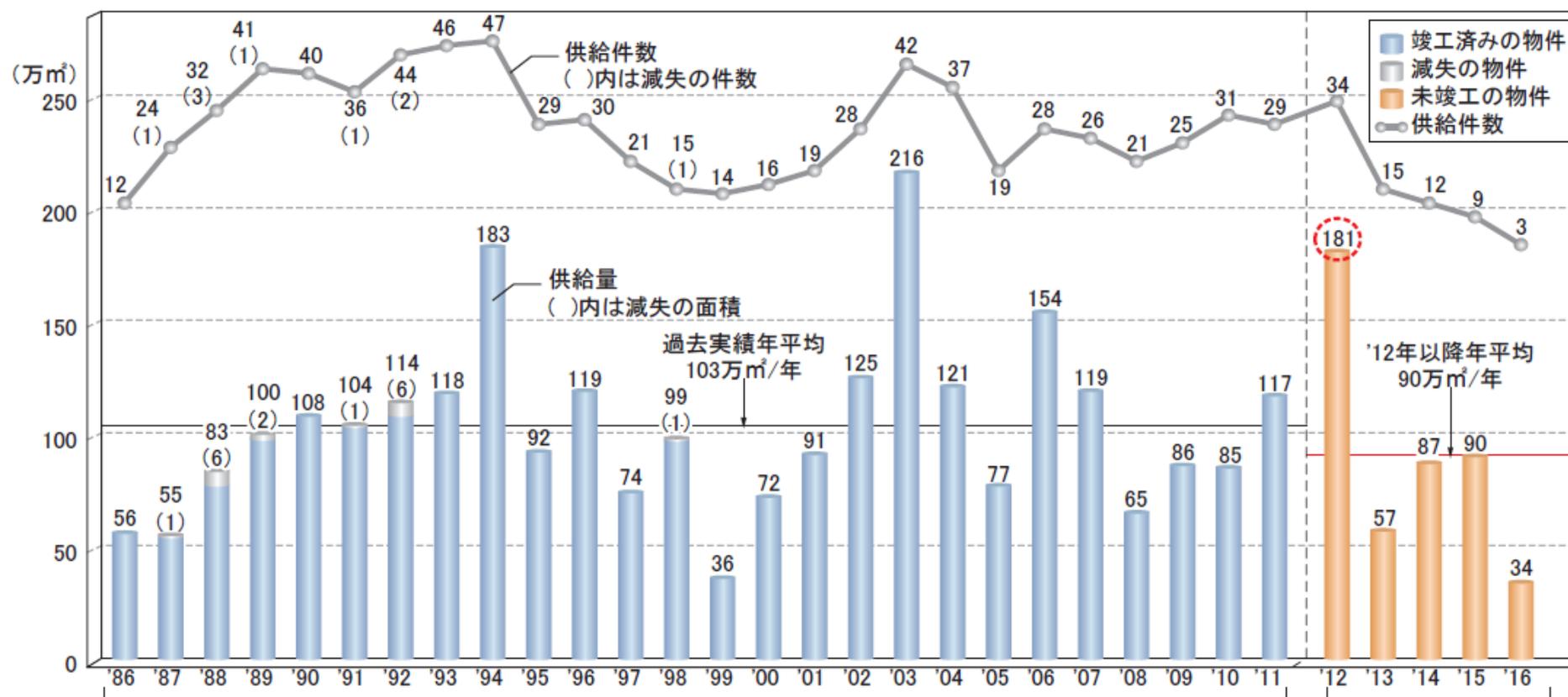


1. オフィスマーケットの供給動向

東京23区の大規模オフィスビルの供給量推移

・供給量は減少傾向

86～11年は103万㎡/年 ⇒ 12～16年は90万㎡/年 ⇒ 13年以降は67万㎡/年



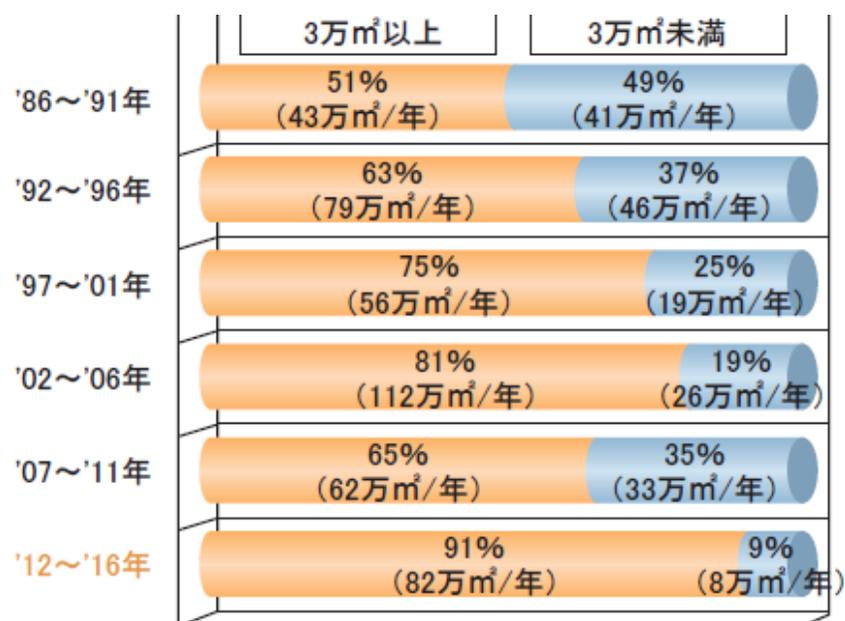
① 供給件数	752件	④ 総減失量	17万㎡
② 減失件数	9件	⑤ 既存ストック	2652万㎡
③ 総供給量	2669万㎡		

① 供給件数	73件
② 総供給量	449万㎡

1. オフィスマーケットの供給動向

規模別大規模オフィスビルの供給量割合

・**超大規模ビル(延床面積3万㎡以上)の供給割合は増加傾向**
 07～11年は**65%** ⇒ 12～16年は**91%**

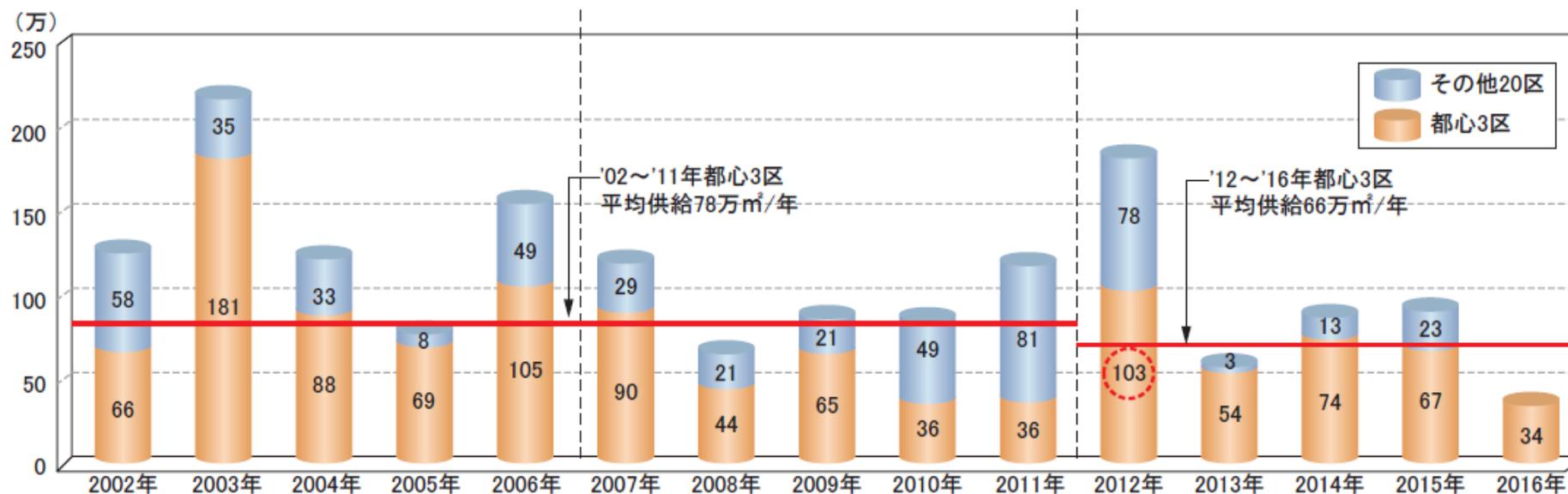


1. オフィスマーケットの供給動向

エリア別大規模オフィスビルの供給量

・都心3区の今後の供給量は減少。

02～11年は78万㎡/年 ⇒ 12～16年は66万㎡/年 ⇒ 13年以降は57万㎡/年

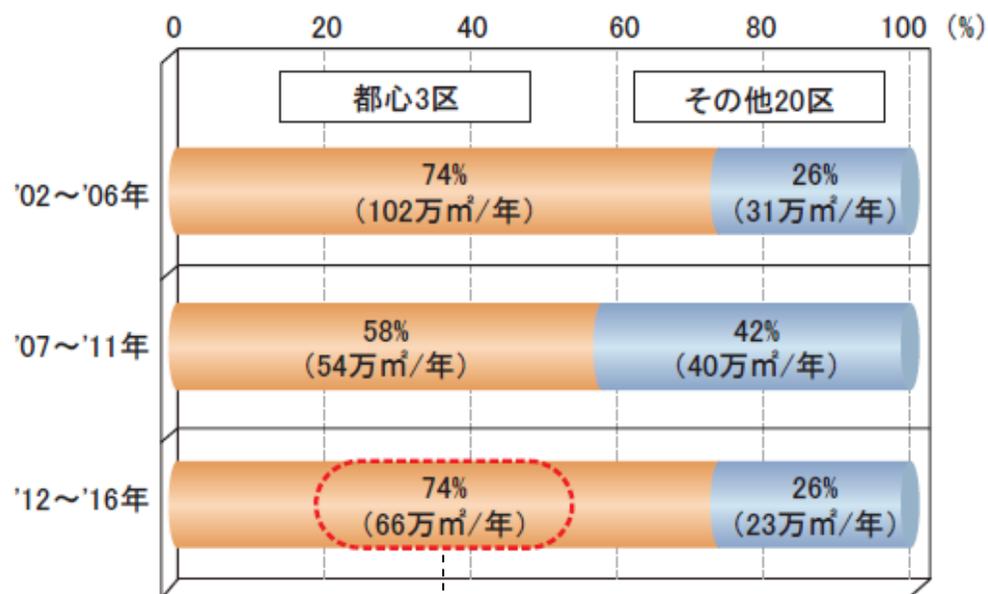


1. オフィスマーケットの供給動向

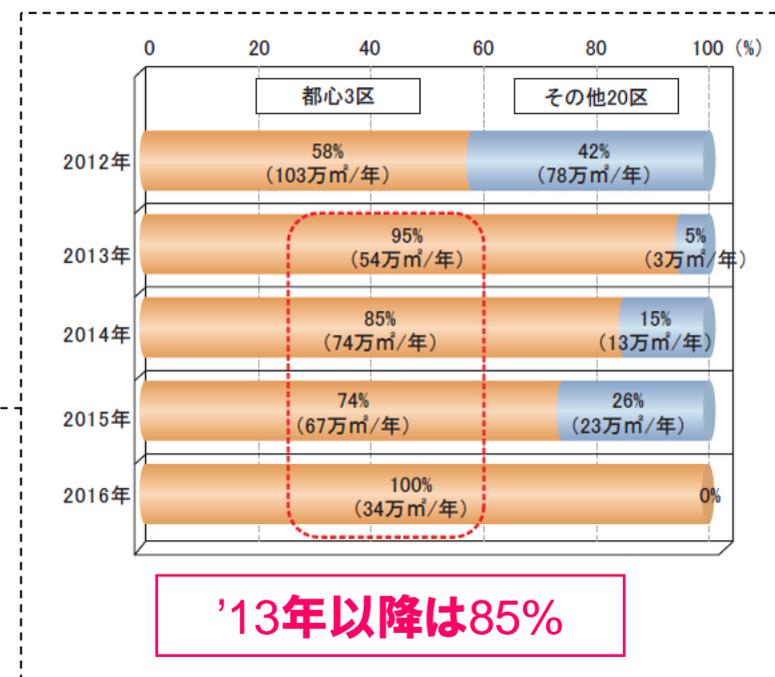
エリア別大規模オフィスビルの供給量割合

・都心3区への供給割合は今後増加していく見込み。

07～11年は58% ⇒ 12～16年は74% ⇒ 13年以降は85%



'12-16年は74%



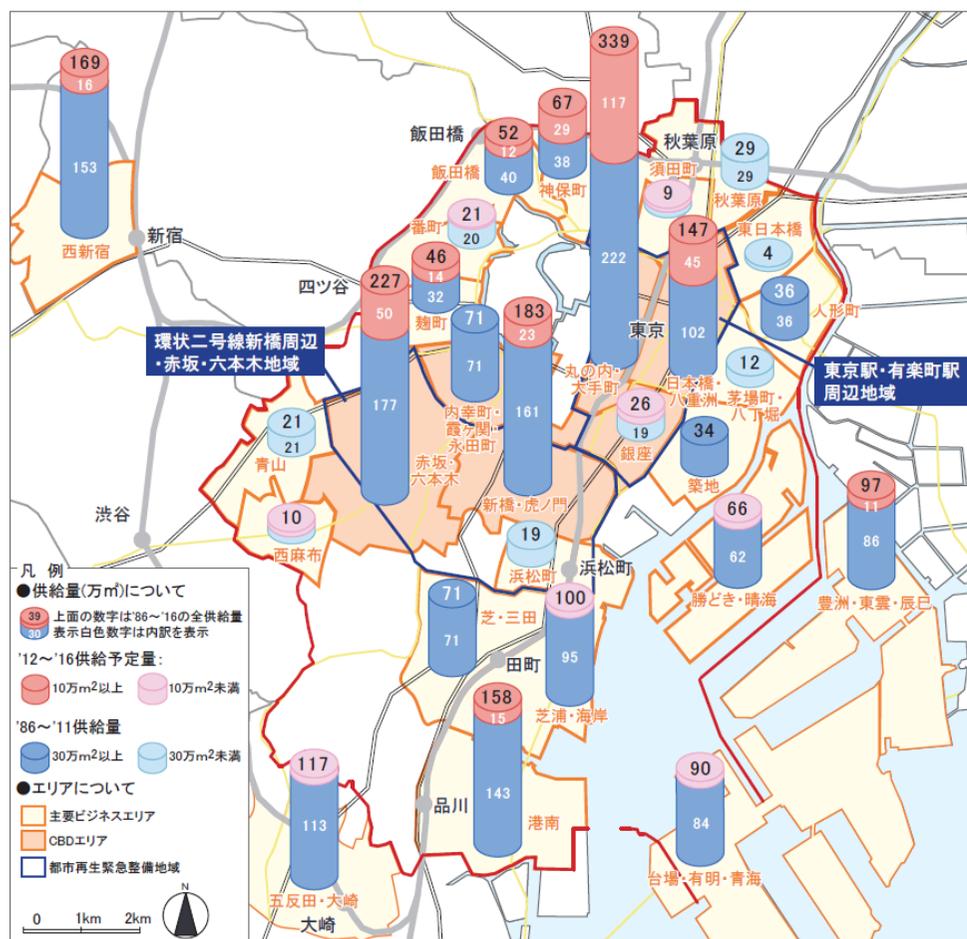
'13年以降は85%

1. オフィスマーケットの供給動向

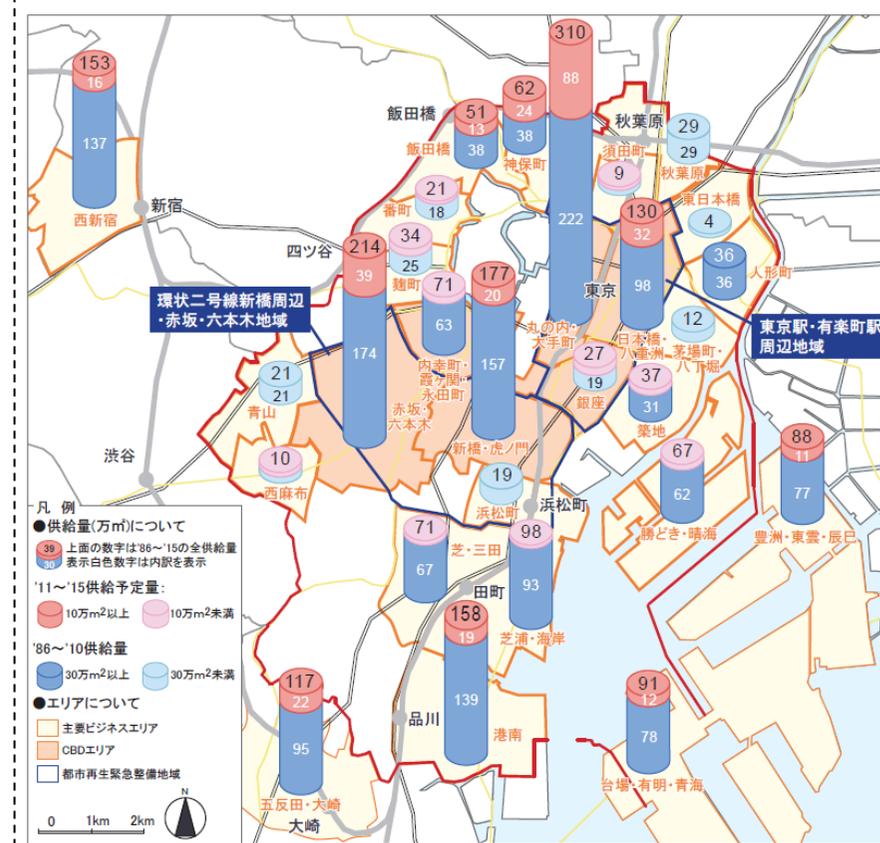
主要ビジネスエリア別の供給量

・供給量トップ3のビジネスエリアは昨年調査より供給量(シェア)が増加

丸の内・大手町	88万㎡(18%)	⇒	117万㎡(26%)
赤坂・六本木	39万㎡(8%)	⇒	50万㎡(11%)
日本橋・八重洲・京橋	32万㎡(7%)	⇒	45万㎡(10%)



【参考】前回調査時点(2010年末)



1. オフィスマーケットの供給動向(まとめ)

① 供給量は減少傾向

・ 86～11年は103万㎡/年 ⇒ 12～16年は90万㎡/年 ⇒ 13年以降は67万㎡/年

② 超大規模ビル(延床面積3万㎡以上)の供給割合は増加傾向

・ 07～11年は65% ⇒ 12～16年は91%

③ 都心3区の供給量は減少傾向だが、供給割合は増加傾向

・ 02～11年は78万㎡/年 ⇒ 12～16年は66万㎡/年 ⇒ 13年以降は57万㎡/年

・ 07～11年は58% ⇒ 12～16年は74% ⇒ 13年以降は85%

④ 供給量トップ3のビジネスエリアは昨年調査より供給量(シェア)が増加

・ 丸の内・大手町 88万㎡(18%) ⇒ 117万㎡(26%)

・ 赤坂・六本木 39万㎡(8%) ⇒ 50万㎡(11%)

・ 日本橋・八重洲・京橋 32万㎡(7%) ⇒ 45万㎡(10%)

2. オフィスマーケットの需要動向

2. オフィスマーケットの需要動向

東京23区 オフィスニーズに関する調査 調査要項

調査目的	東京23区のオフィスマーケットの需要動向の把握
調査時点	2012年10月下旬～11月下旬
調査方法	DM方式による記述式アンケート
調査対象	本社が東京23区に立地する主として資本金上位の1万社
回収結果	2,118社（回収率21.2%）

2. オフィスマーケットの需要動向

東京23区 オフィスニーズに関する調査 概況

**半数の企業にBCPが普及し「耐震性の高いビル」の選好傾向が鮮明に
前向きなオフィス移転の動きも**

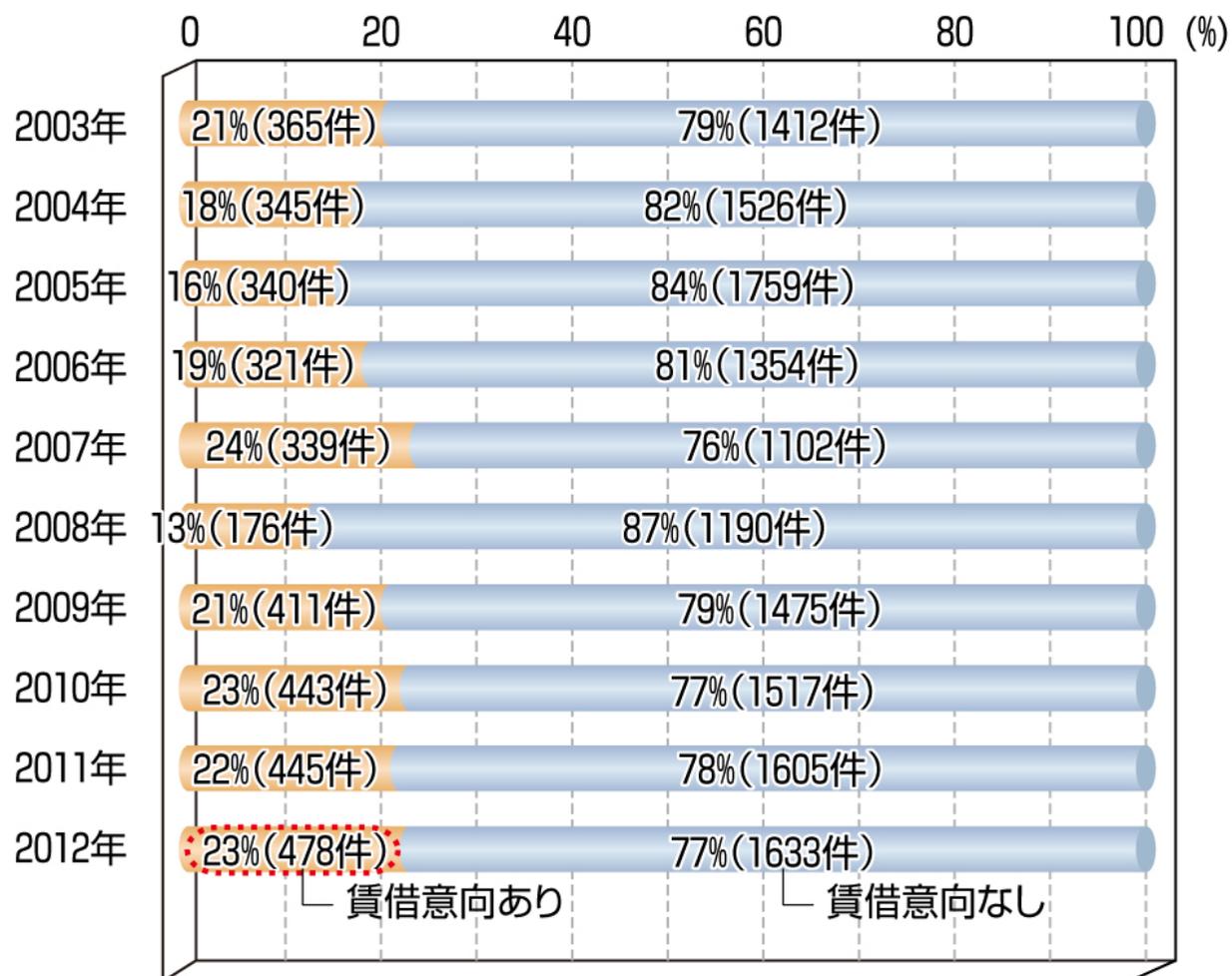
新規賃借意向は堅調で、面積の「拡大予定」が増加した一方で「縮小予定」が減少しており、前向きなオフィス移転の動きがうかがえる。

また、新規賃借理由は「賃料の安いビル」に代わり「耐震性の高いビル」がポイントを伸ばしてトップに浮上し、かつ、策定割合が5割に達したBCPは更に普及する見込みであることから、BCPニーズに適応した「耐震性の高いビル」が選好される傾向が続くだろう。

2. オフィスマーケットの需要動向

新規賃借予定の有無

・「新規賃借意向」は4年連続で20%超

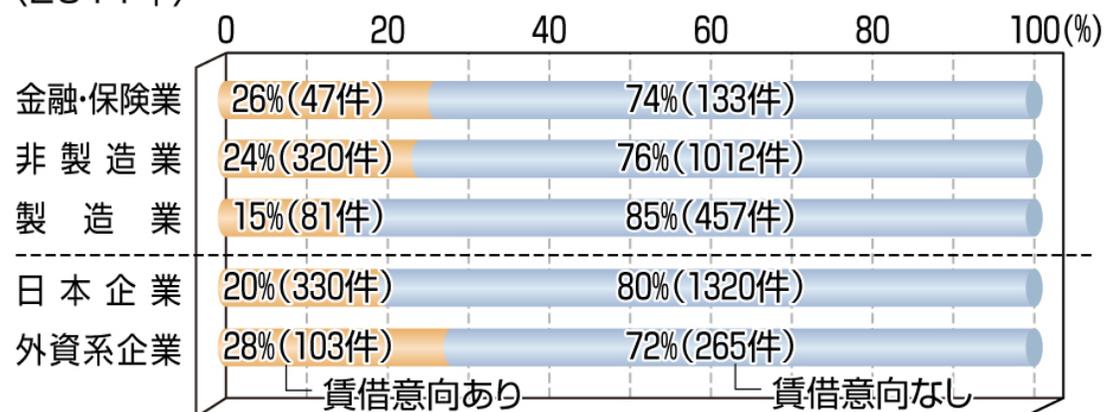


2. オフィスマーケットの需要動向

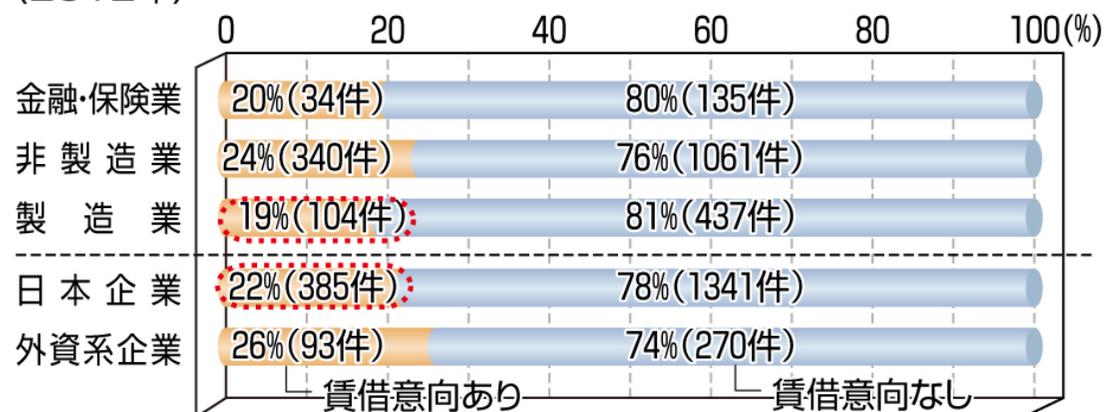
業種別・資本別の新規賃借予定の有無

・「製造業」が4ポイント増加、「日本企業」が2ポイント増加

〈2011年〉



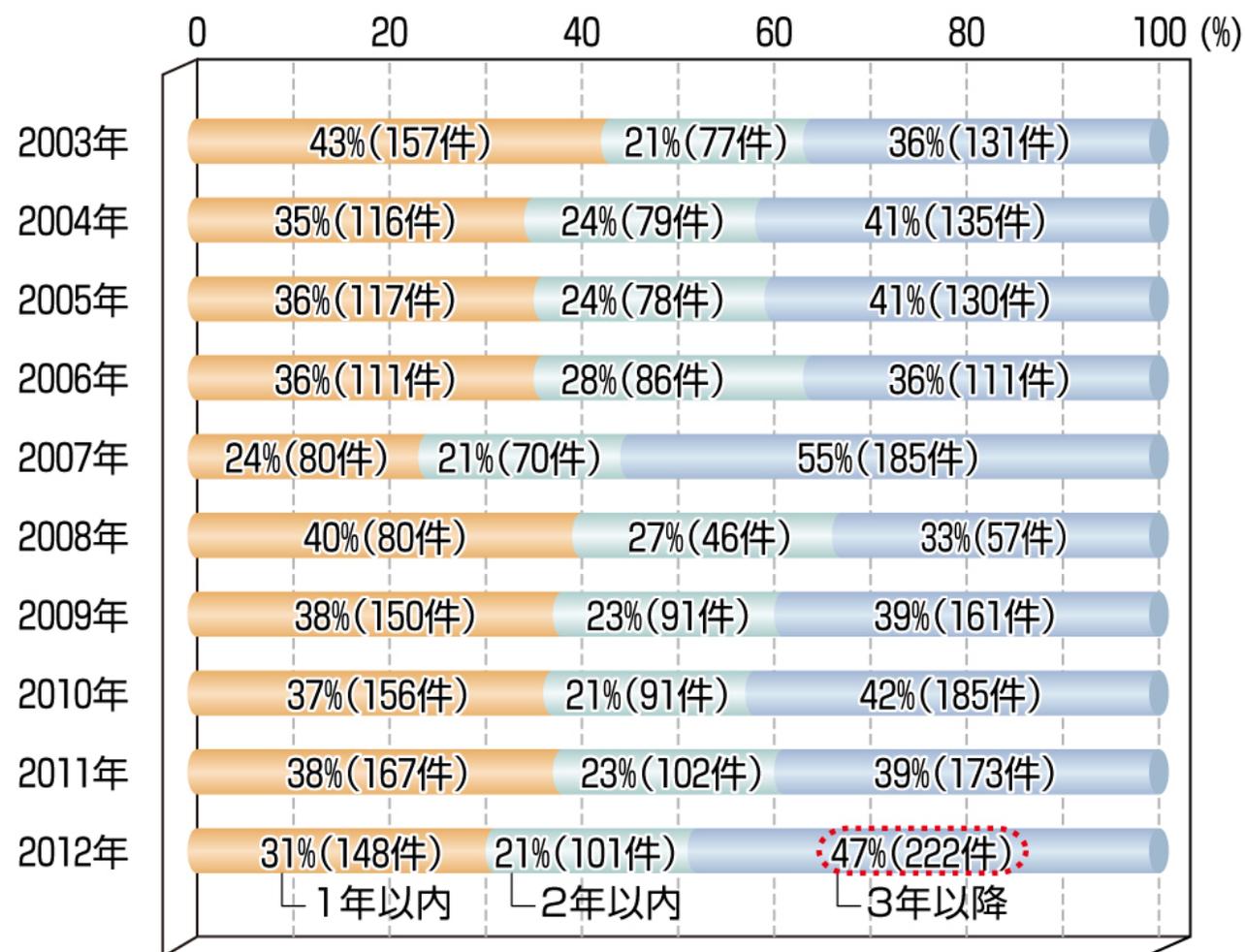
〈2012年〉



2. オフィスマーケットの需要動向

新規賃借予定時期

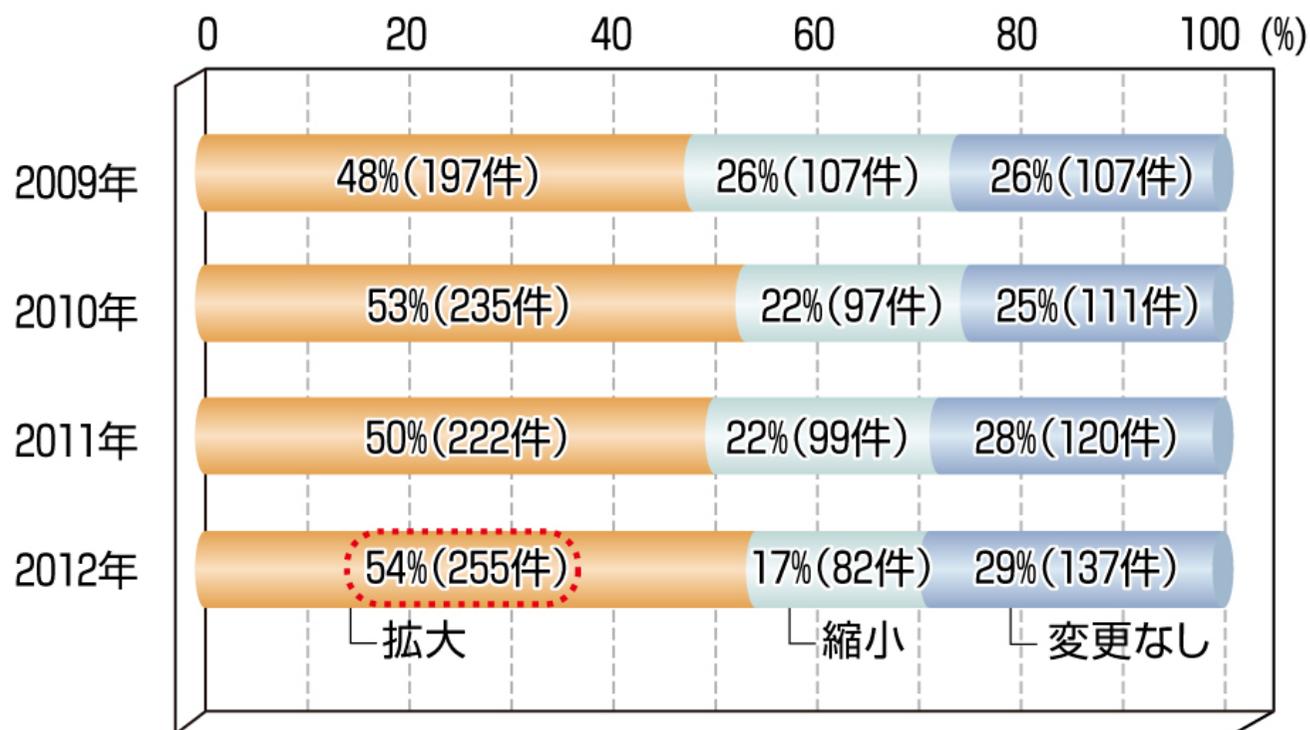
・「新規賃借時期」は3年以降が47%で、**8ポイント増加**



2. オフィスマーケットの需要動向

新規賃借予定の拡大縮小割合

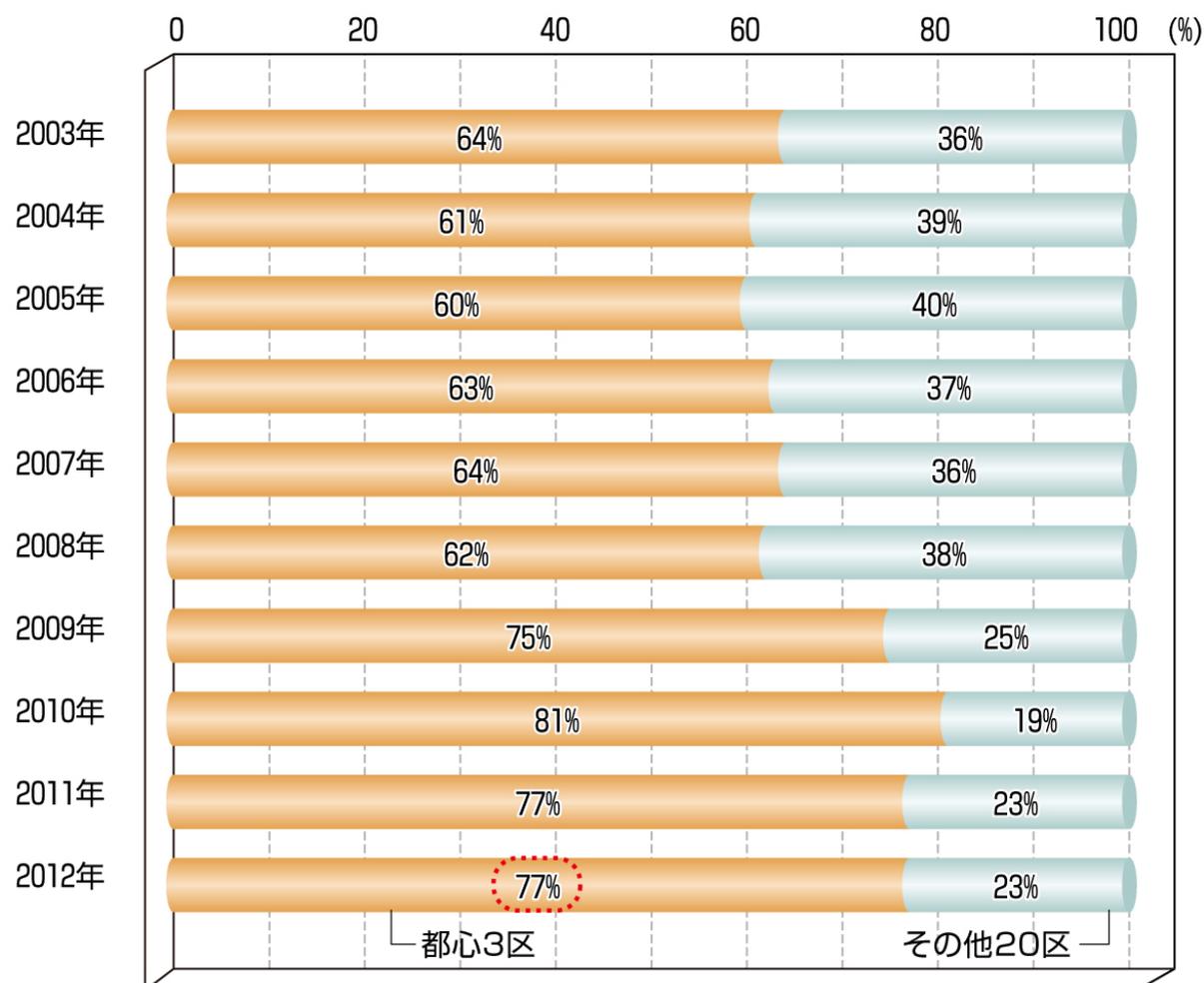
・「拡大縮小意向」は「**拡大(50%⇒54%)**」が増加し「**縮小(22%⇒17%)**」は減少



2. オフィスマーケットの需要動向

新規賃借予定地

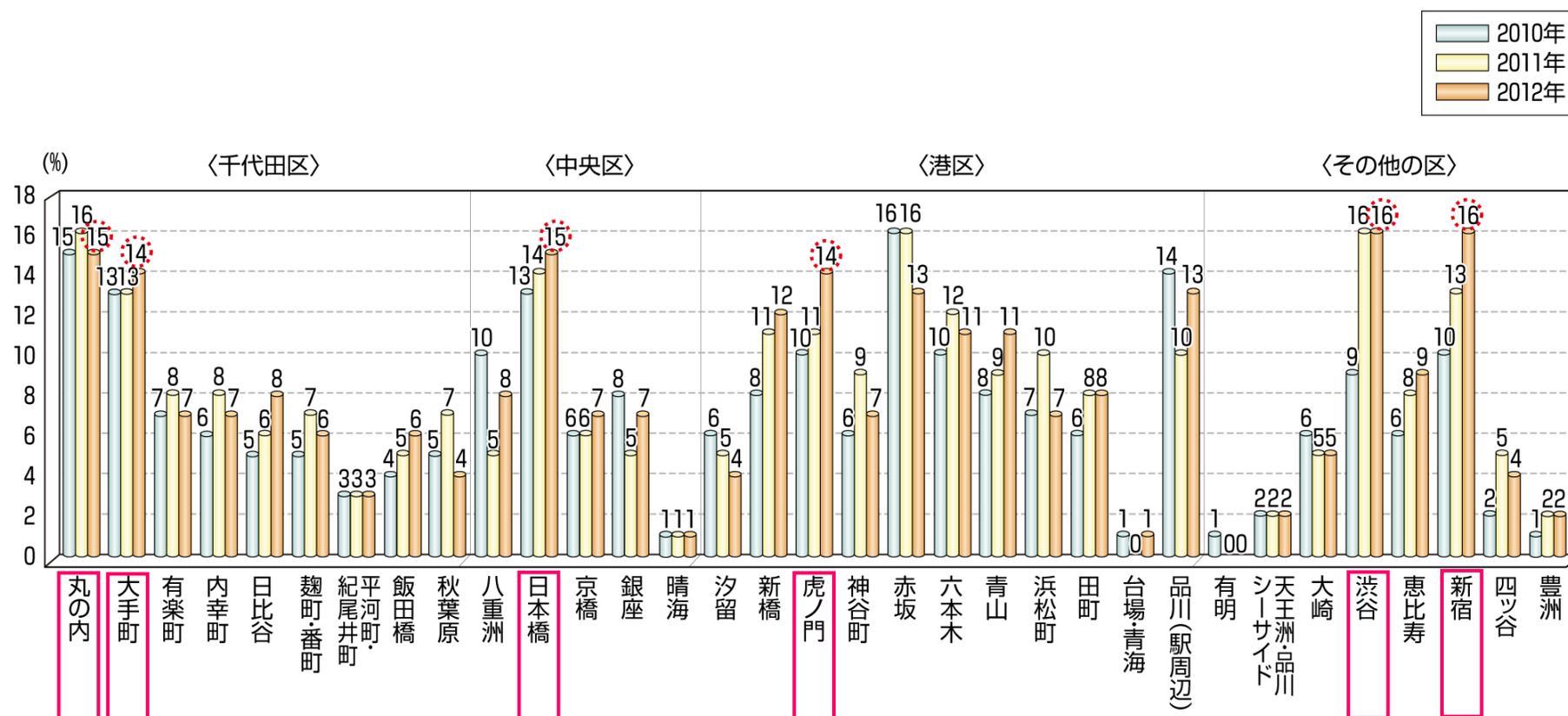
・「新規賃借予定地」は**77%**が都心3区



2. オフィスマーケットの需要動向

新規賃借予定希望エリア

- ・トップは「新宿」「渋谷」
- ・「丸の内」「日本橋」「大手町」「虎ノ門」がそれに続く人気エリア

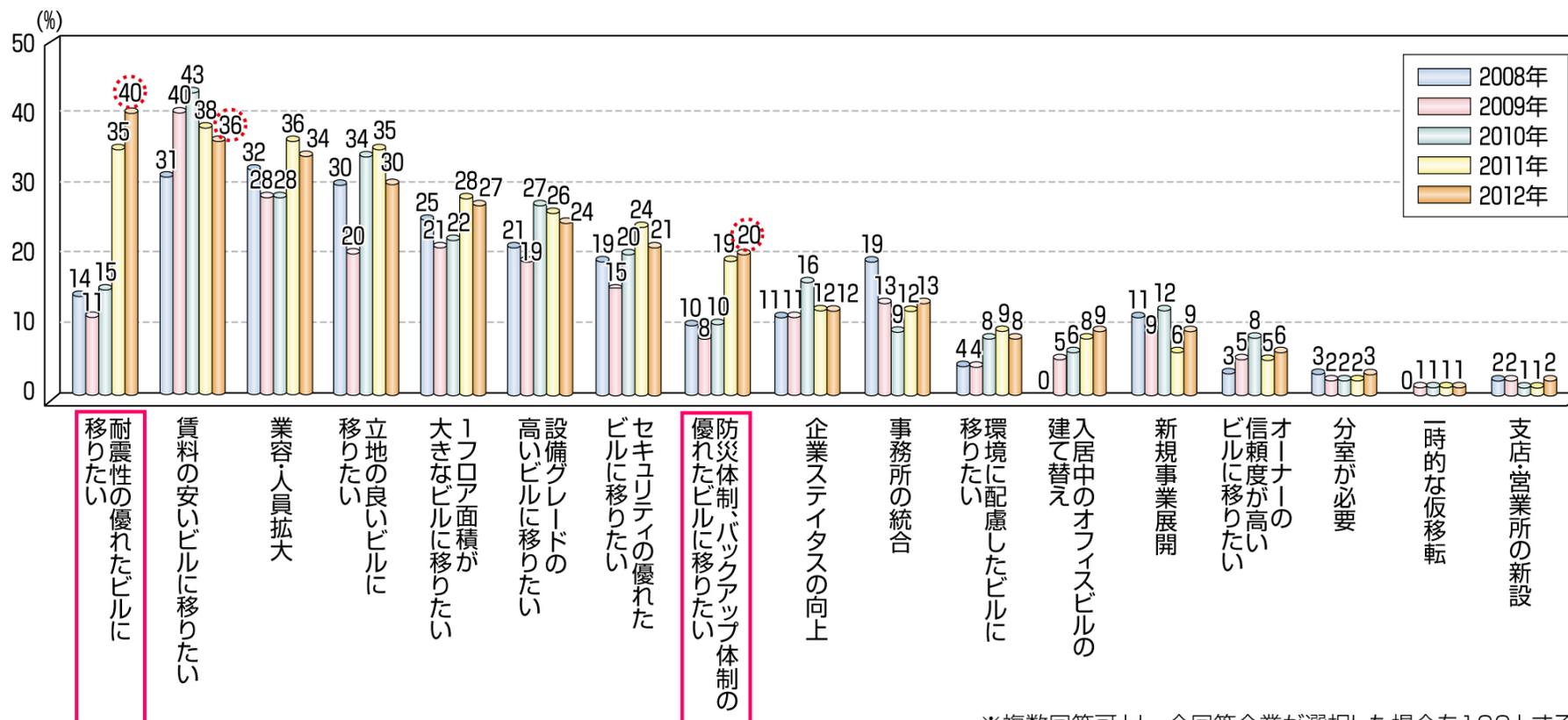


※複数回答可とし、全回答企業が選択した場合を100とする。

2. オフィスマーケットの需要動向

新規賃借予定理由

- ・「耐震性の高いビル(35%⇒40%)」が3年連続ポイント増で1位に
- ・「賃料の安いビル(38%⇒36%)」は2年連続ポイント減で2位へ



※複数回答可とし、全回答企業が選択した場合を100とする。

2. オフィスマーケットの需要動向(まとめ)

<新規賃借意向企業の傾向>

- 新規賃借予定「有り」の割合は23%で**4年連続2割超**
 - 新規賃借面積は「**拡大(50%⇒54%)**」が増加し「**縮小(22%⇒17%)**」は減少
 - 新規賃借エリアは都心3区希望は**77%**
 - 新規賃借理由は「**耐震性の高いビル(35%⇒40%)**」が**3年連続ポイント増で1位**に
-

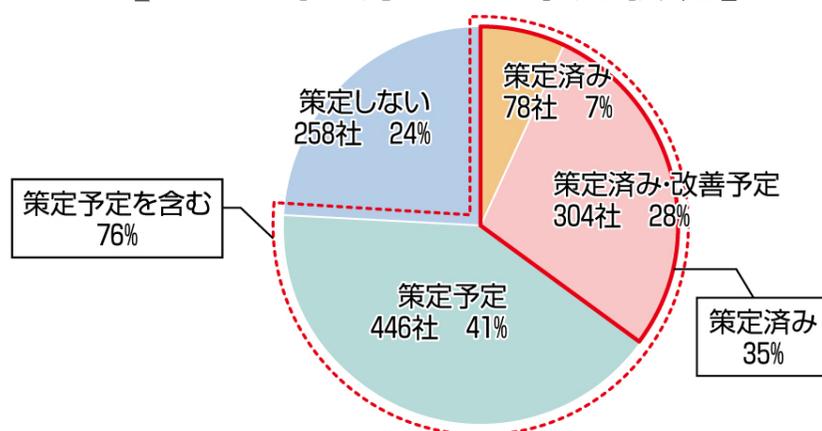
3. 企業の事業継続計画(BCP)について

3. 企業の事業継続計画(BCP)について

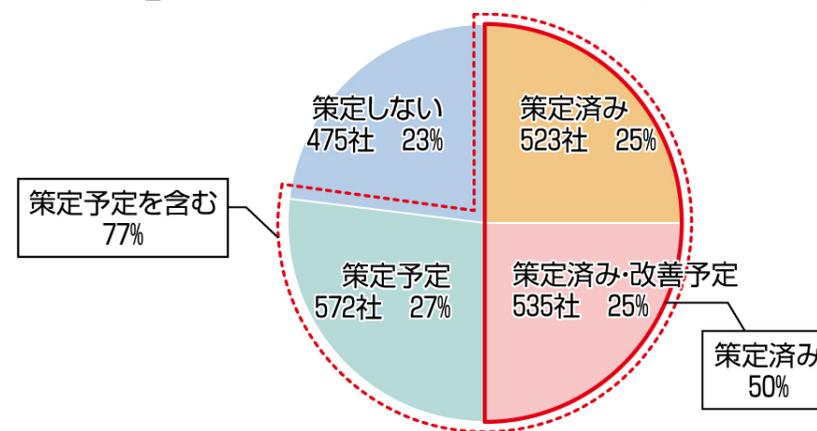
BCPの策定割合

- ・策定予定を含む割合は11年4月時点と同じでBCPへの関心度の高さには変化なし
- ・策定済みの割合は11年4月時点(35%)から50%へ増加

【2011年4月 BCP策定状況】



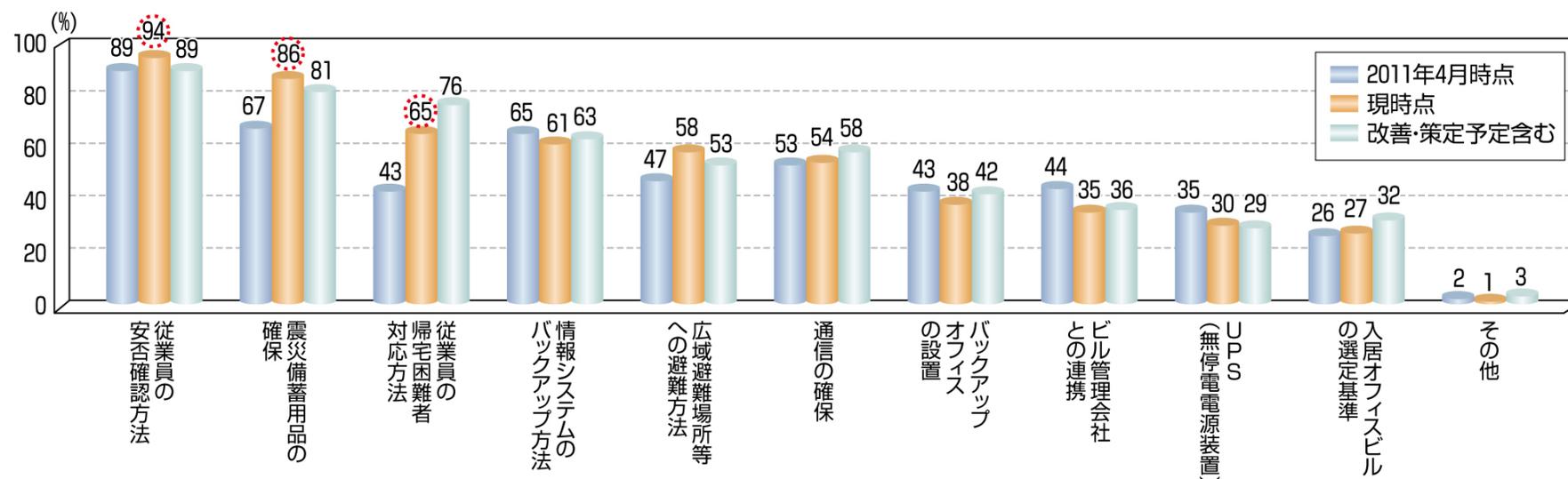
【2012年11月 BCP策定状況】



3. 企業の事業継続計画(BCP)について

BCPの内容

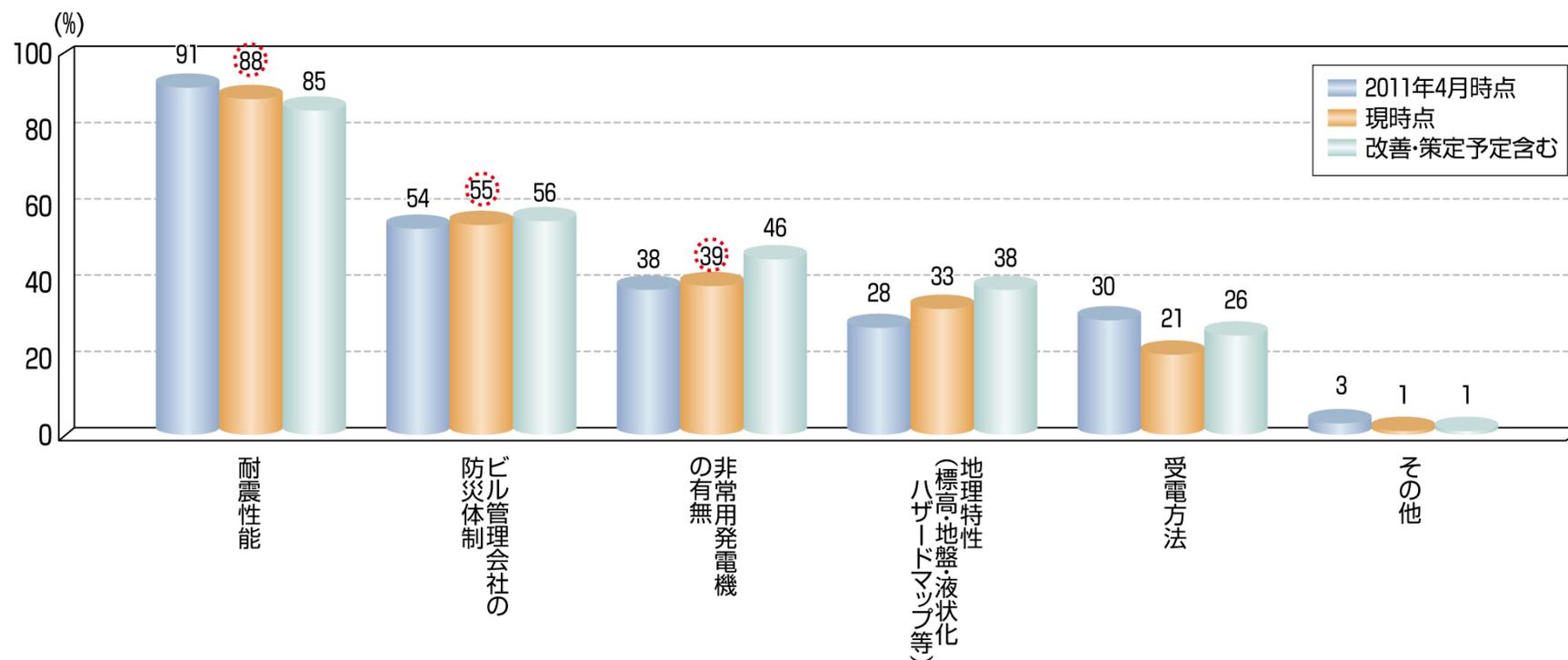
- ・トップ3は「安否確認」、「備蓄品」、「帰宅困難者対応」
- ・11年4月時点と比べ「帰宅困難者対応」、「備蓄品」など**初動に関する内容がポイント増**
- ・今後は初動に加え、「入居ビル基準」「通信」「バックアップオフィス」など**事業継続に関する内容もポイント増**



3. 企業の事業継続計画(BCP)について

BCPの入居ビル選定基準

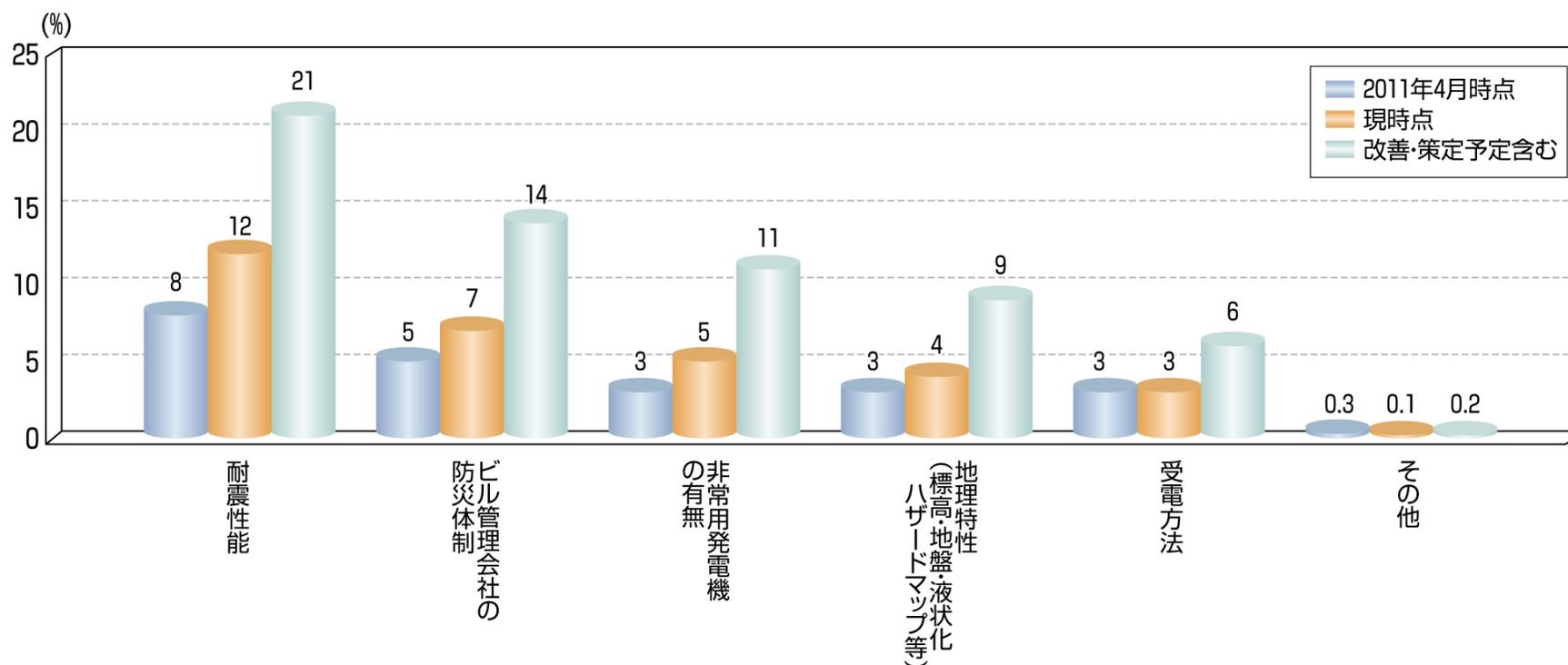
- **トップは「耐震性能」で、「ビル管理会社の防災体制」、「非常用発電機」、「地理特性」が続く**



3. 企業の事業継続計画(BCP)について

BCPの入居ビル選定基準

- ・全回答企業に占める策定割合は総じて増加傾向
- ・BCPに定めた入居ビル選定基準に基づきビルを選択する企業が増える見込み



3. 企業の事業継続計画(BCP)について(まとめ)

<企業の事業継続計画(BCP)策定状況>

- 策定予定を含む割合は11年4月時点と同じでBCPへの**関心度の高さには変化なし**
 - 策定済みの割合は11年4月時点(35%)から**50%へ増加**
-

4. 今後の見通し

4. 今後の見通し

吸収量の概念

吸収量：'86年以降竣工の調査対象ビルにおける当年獲得した(もしくは失った)稼働床面積

$$= \boxed{\text{前年末の空室面積}} + \boxed{\text{新規供給面積}} - \boxed{\text{当年末の空室面積}}$$

1) 吸収量がプラスの時



2) 吸収量がマイナスの時

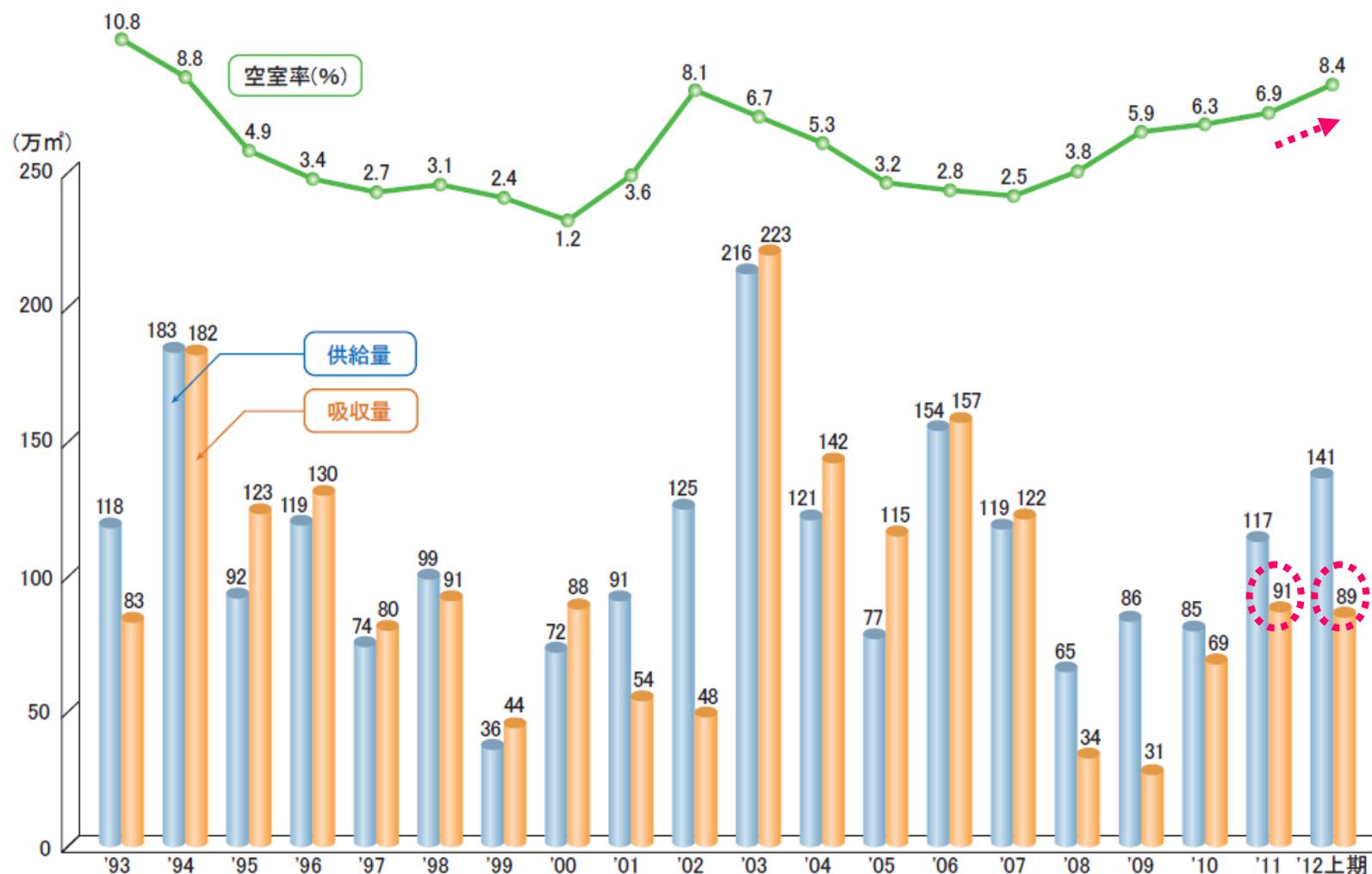


※数値は賃貸面積(ネット)を代表的な大規模オフィスビルの平均有効率
65.5%で割り戻すことで延床面積(グロス)に換算。

4. 今後の見通し

足元の供給量、吸収量、空室率の推移

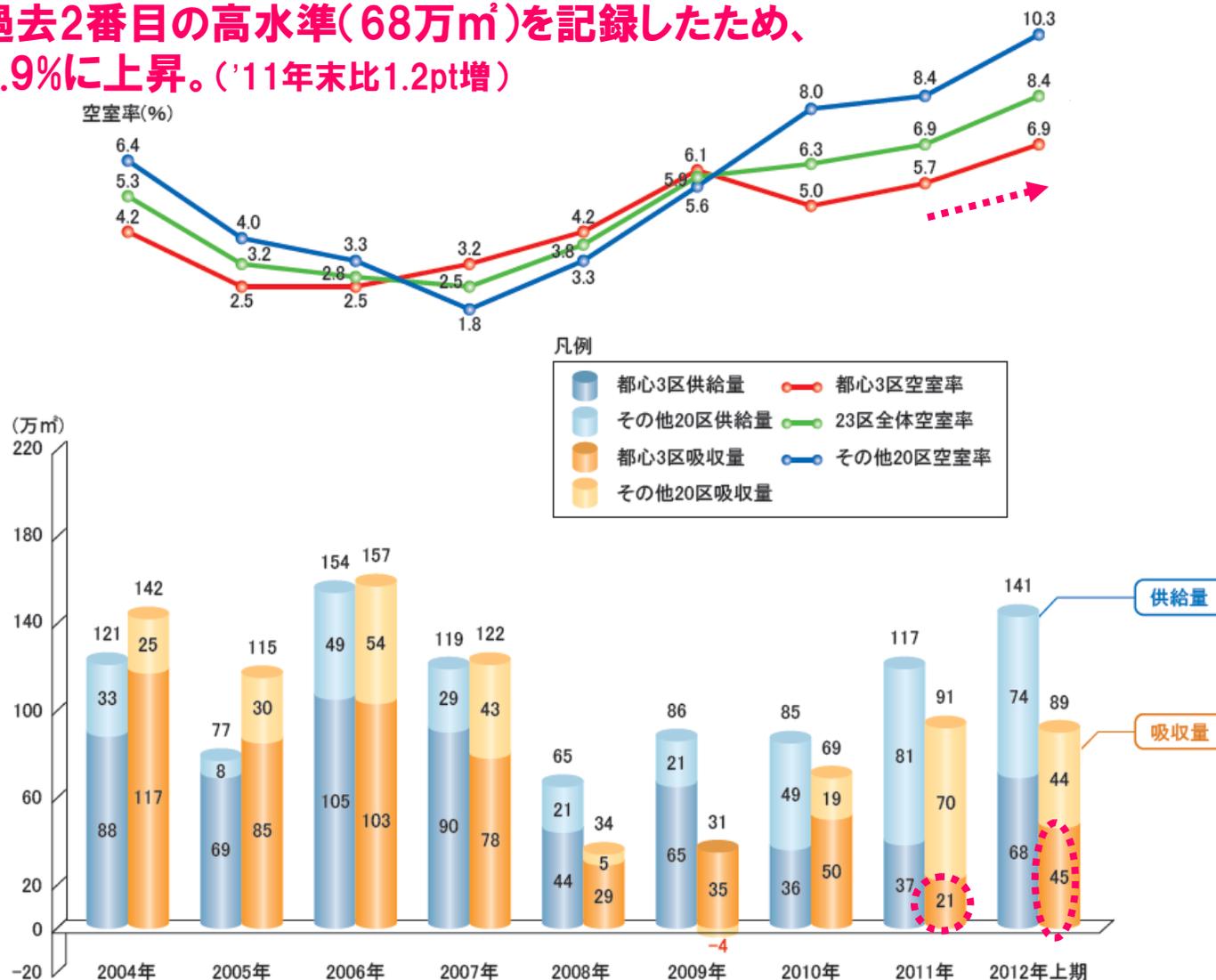
- ・'12上期の吸収量(89万㎡)は11年通期(91万㎡)並みだったが、供給量が過去2番目の高水準(141万㎡)を記録したため、空室率は8.4%に上昇。('11年末比1.5pt増)



4. 今後の見通し

足元のエリア別供給量、吸収量、空室率の推移

- ・都心3区の'12上期の吸収量(45万㎡)は11年通期(21万㎡)の2倍以上だったが供給量が過去2番目の高水準(68万㎡)を記録したため、空室率は6.9%に上昇。('11年末比1.2pt増)

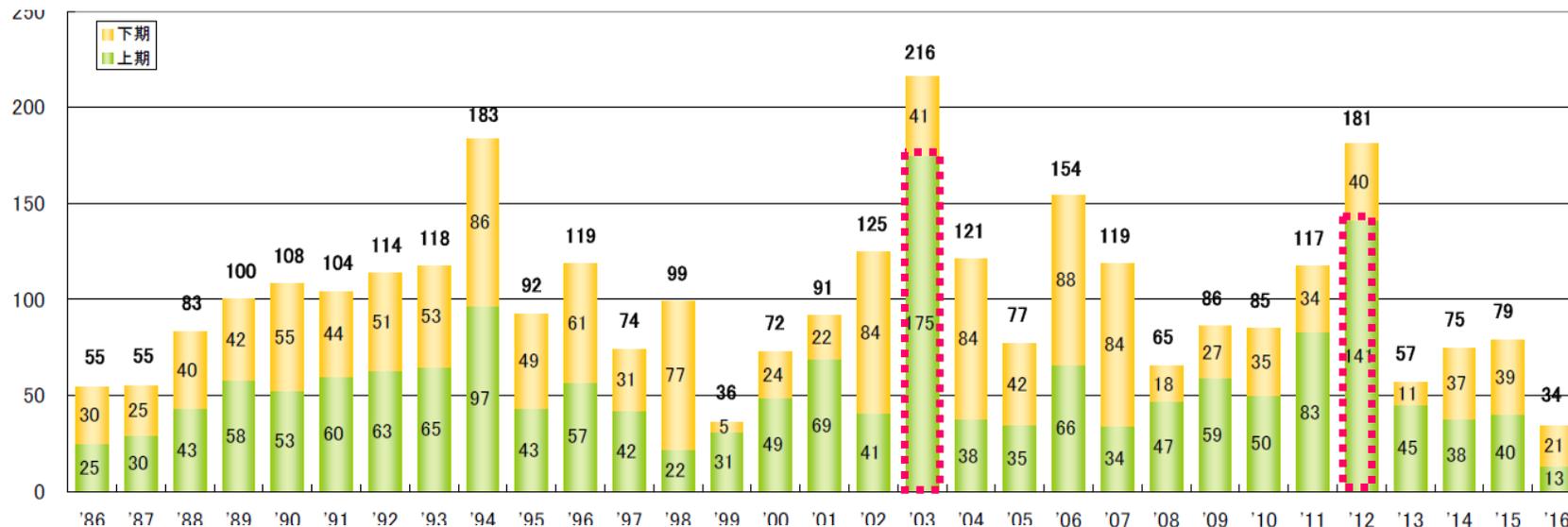


【参考】上期・下期別の供給量推移



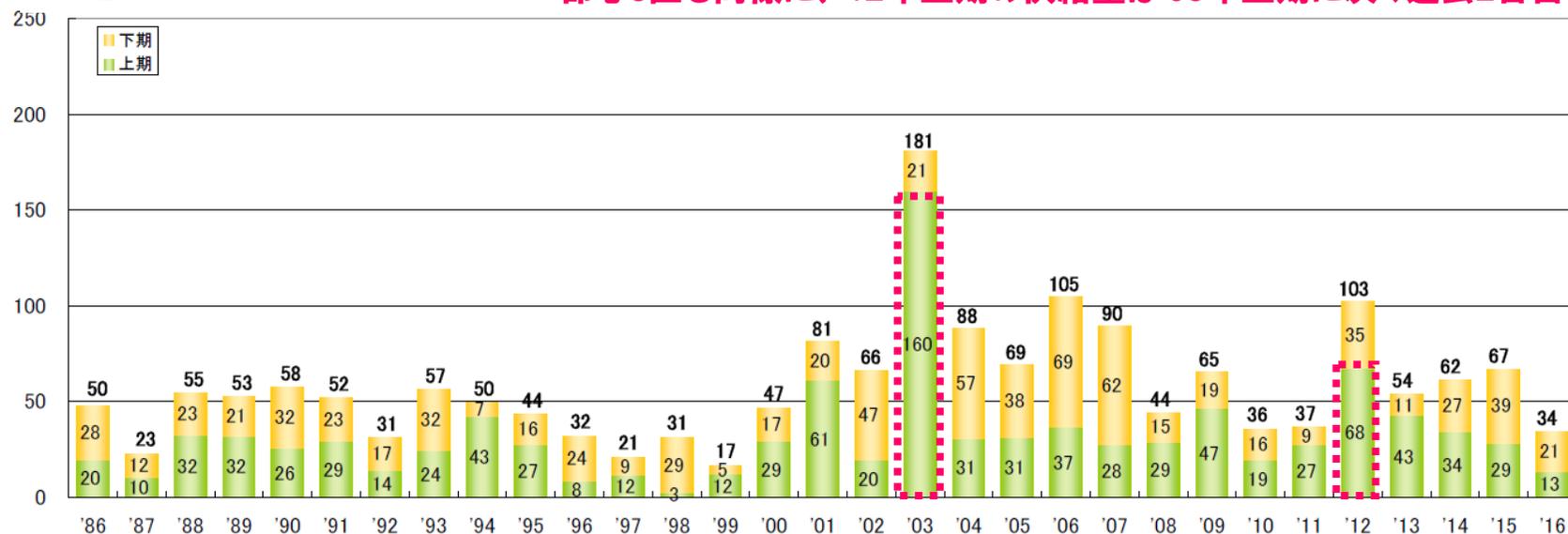
東京23区

'12年上期の供給量は'03年上期に次ぐ過去2番目



都心3区

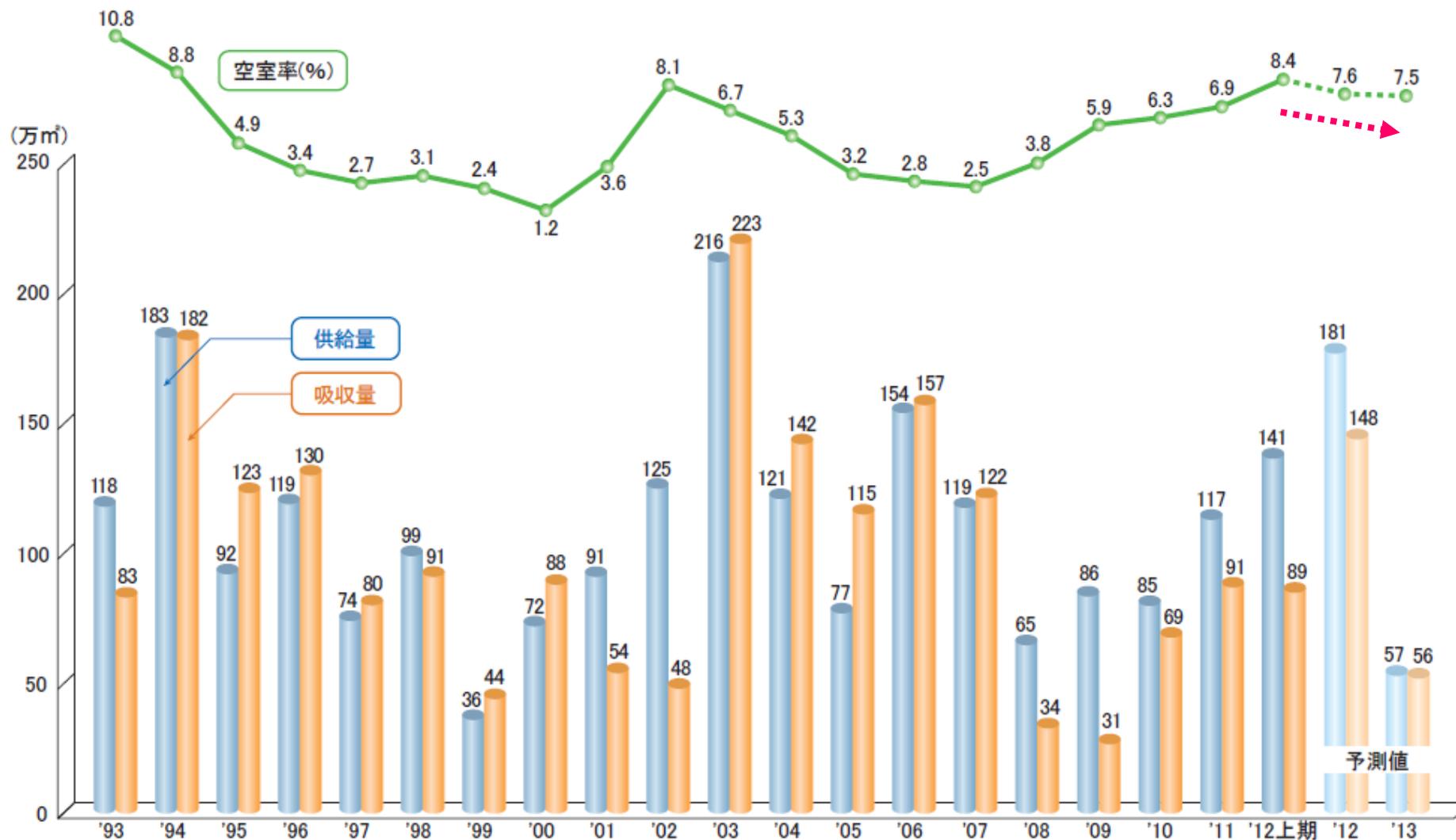
都心3区も同様に、'12年上期の供給量は'03年上期に次ぐ過去2番目



4. 今後の見通し

供給量、吸収量、空室率の見通し

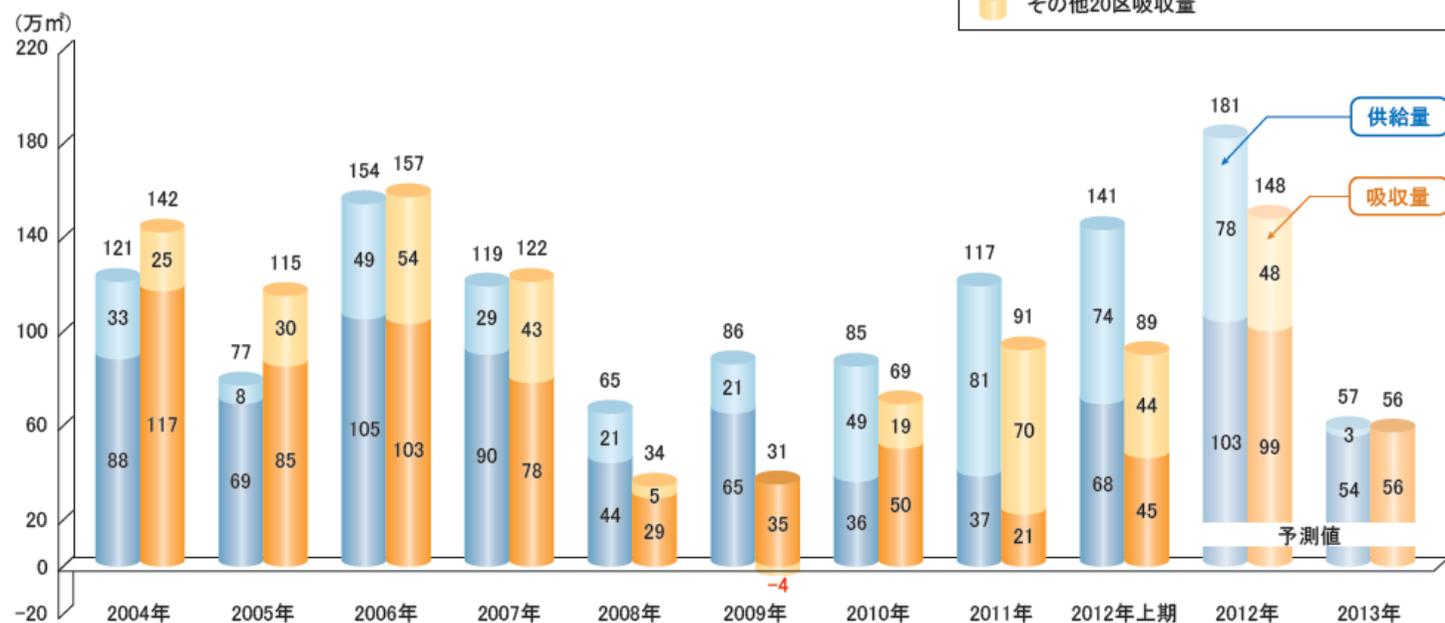
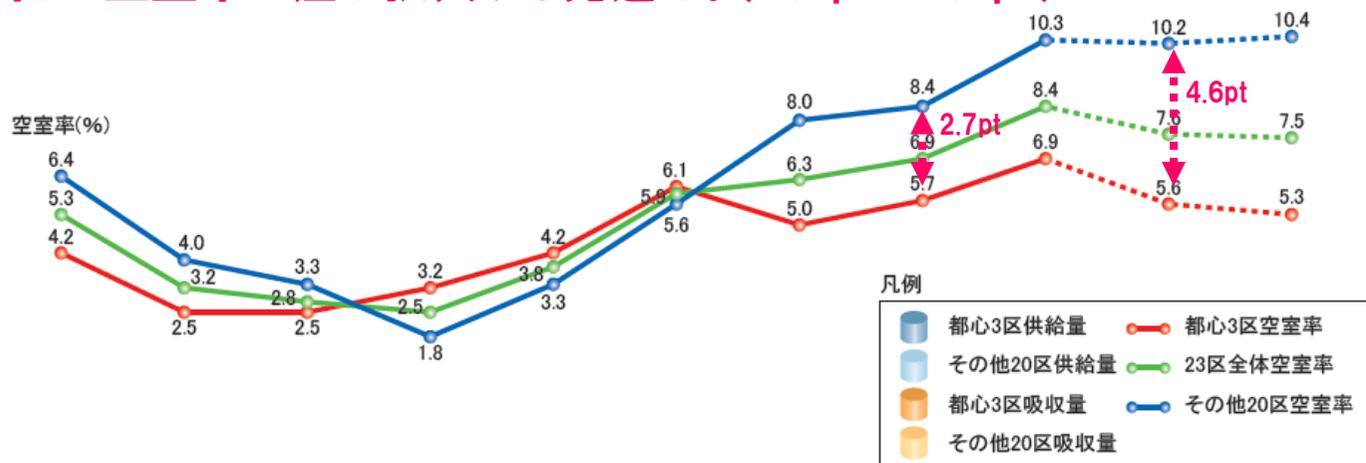
・23区の空室率は、'12年6月末の8.4%をピークに改善に向かう見込み。



4. 今後の見通し

エリア別の供給量、吸収量、空室率の見通し

・'12年6月末以降、都心3区の空室率が改善する一方、20区は横ばいで推移し3区と20区の空室率の差が拡大する見込み。(2.7pt→4.6pt)

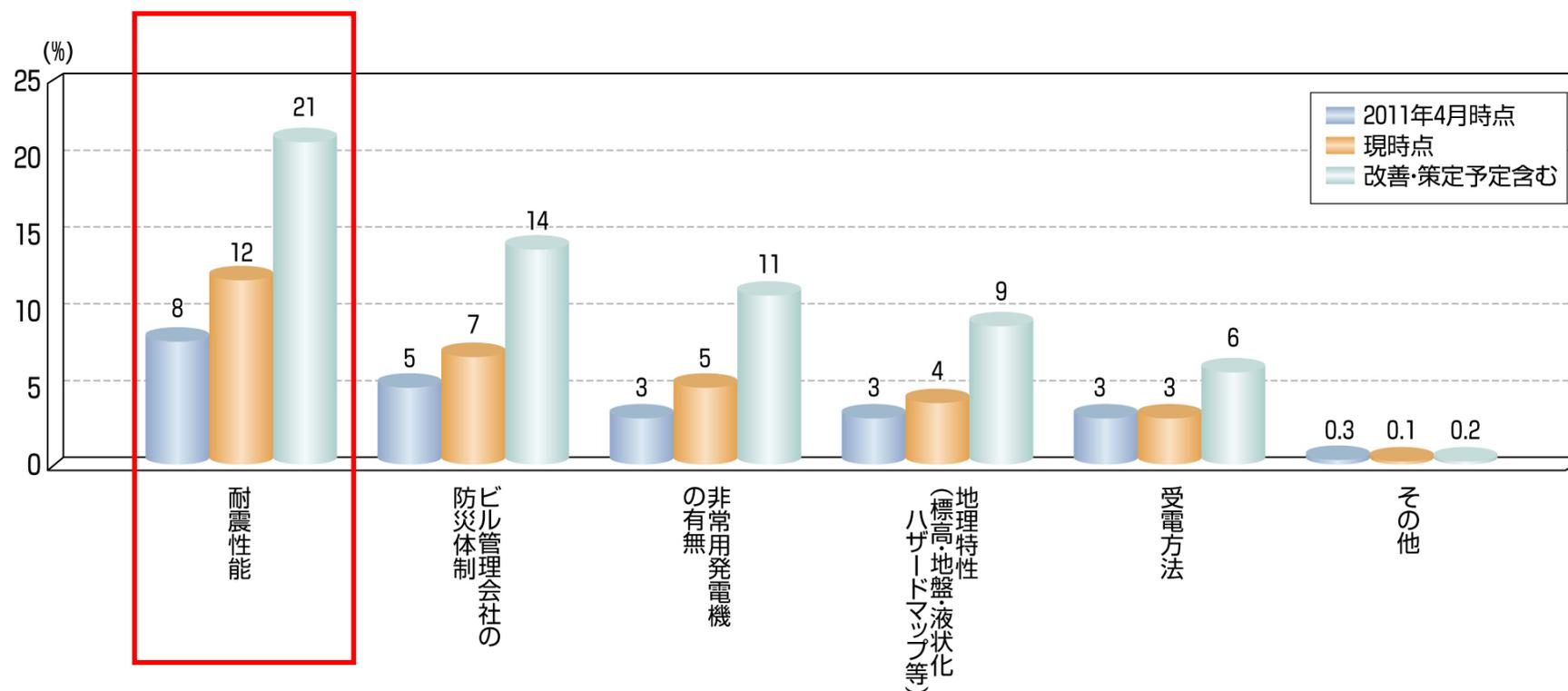


5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

BCPの入居ビル選定基準

- **トップは「耐震性能」で、「ビル管理会社の防災体制」、「非常用発電機」、「地理特性」が続く**



5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

耐震性能、PML値 ～六本木ヒルズ（2003年）～

阪神・淡路大震災クラスの地震時においても
建物に損傷を与えない設計



PML値*:0.29%の評価

※株式会社 東京建築検査機構 算出

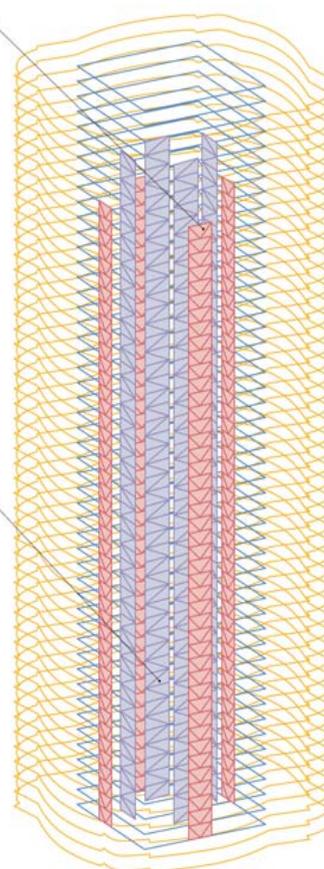
■ セミアクティブ型オイルダンパー

電気制御によりオイルダンパー内のオイル流量を調整することで、最適な揺れの制御を行ないます。また、地震による停電時に電気制御が出来ない場合も、普通のオイルダンパーとしての機能を発揮します。



■ アンボンドブレース

低降伏点鋼という軟らかくねばりに優れた特性をもつ鋼材を使用した十字型芯鉄骨ブレースの周囲をコンクリートで覆い、付着を切る(アンボンド)ことにより座屈を防ぎ、引張り同様に圧縮にも効かせます。



■ PML値と予想される被害の例

PML値(%)	危険度	予想される被害
0～10	きわめて低い	軽微な構造体の被害
10～20	低い	局所的な構造体の被害
20～30	中位	中破の可能性が高い
30～60	高い	大破の可能性が高い
60～	非常に高い	倒壊の可能性が高い

出典:社団法人日本建築構造技術者協会HPより

■ 参考 他SクラスビルのPML値



三菱UFJ信託銀行本店ビル
PML:1.40%



北の丸スクエア
PML:1.60%

出典:ジャパンリアルエステイト投資法人HPより

5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

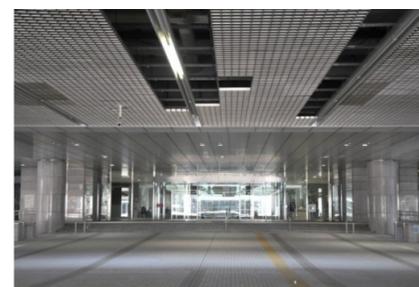
東日本大震災発生時の状況



六本木ヒルズ森タワー



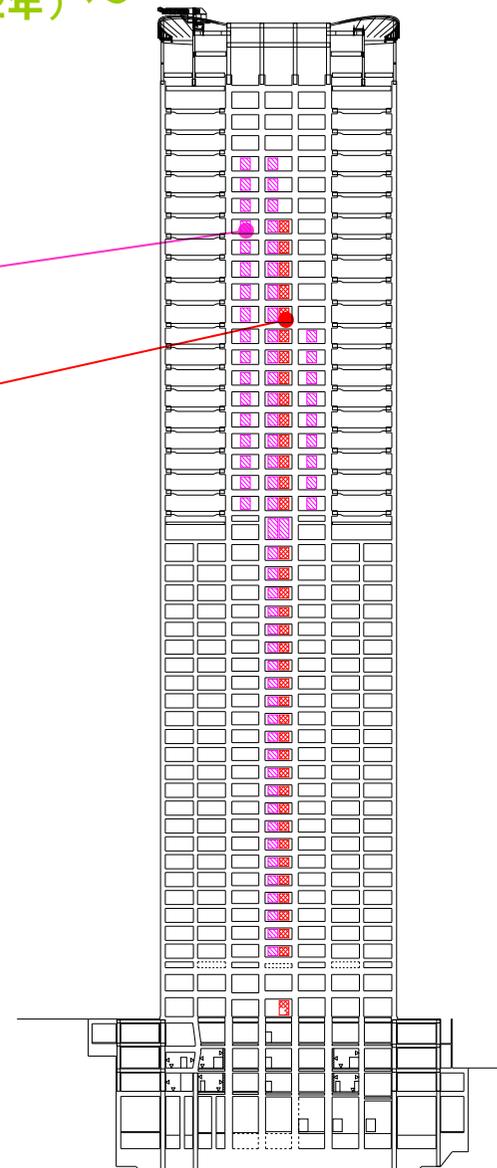
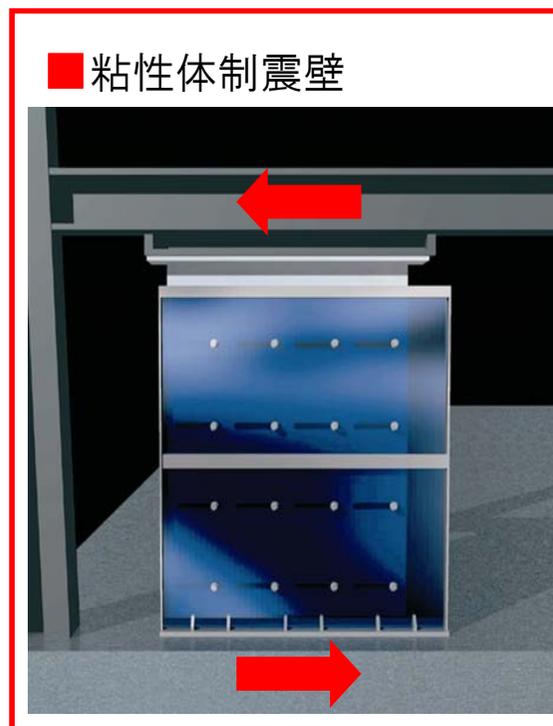
東京都庁



5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

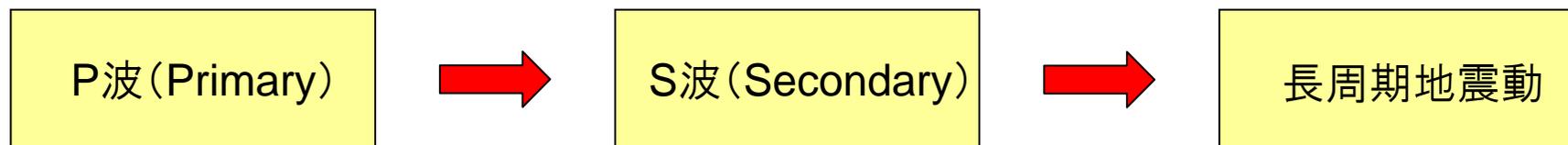
制振システム ～アークヒルズ 仙石山森タワー（2012年）～

- ①大震災時においても建物に損傷を与えず
事業継続を実現する耐震性能
- ②強風や中小規模の地震での揺れの不快感を低減

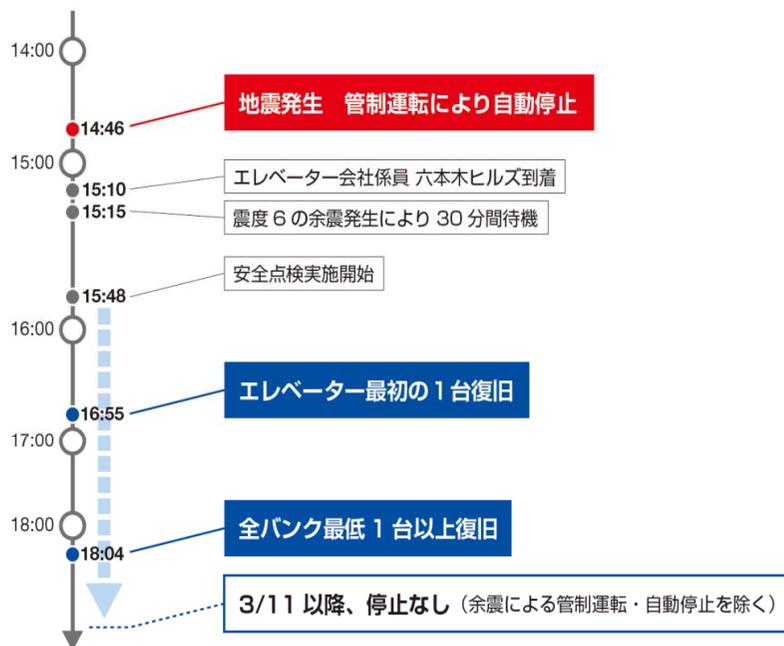


5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

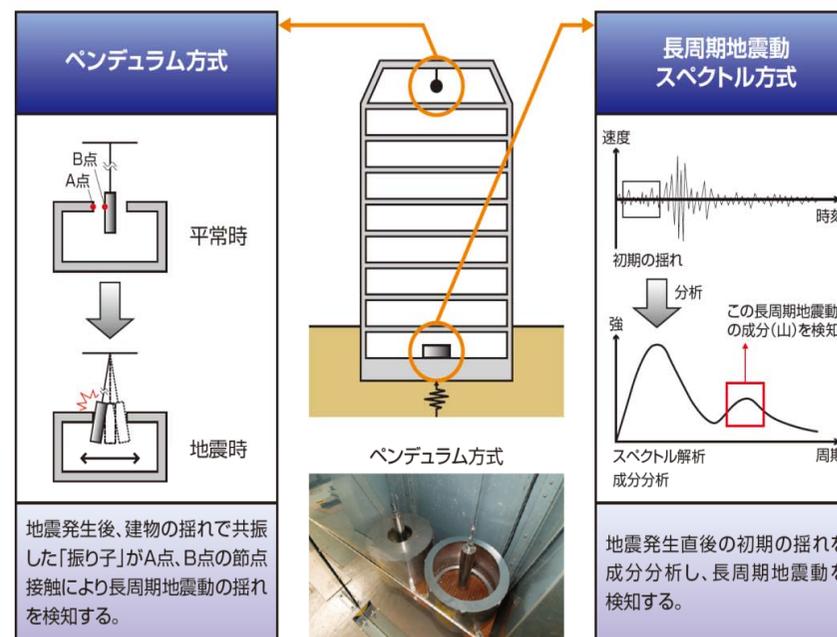
エレベーター ～六本木ヒルズ（2003年）～



■ 3/11地震発生直後のエレベーター復旧に関する動き



■ 当ビル内のエレベーターでは、長周期地震対策、及び地震時における早期の運転復旧を行っております。

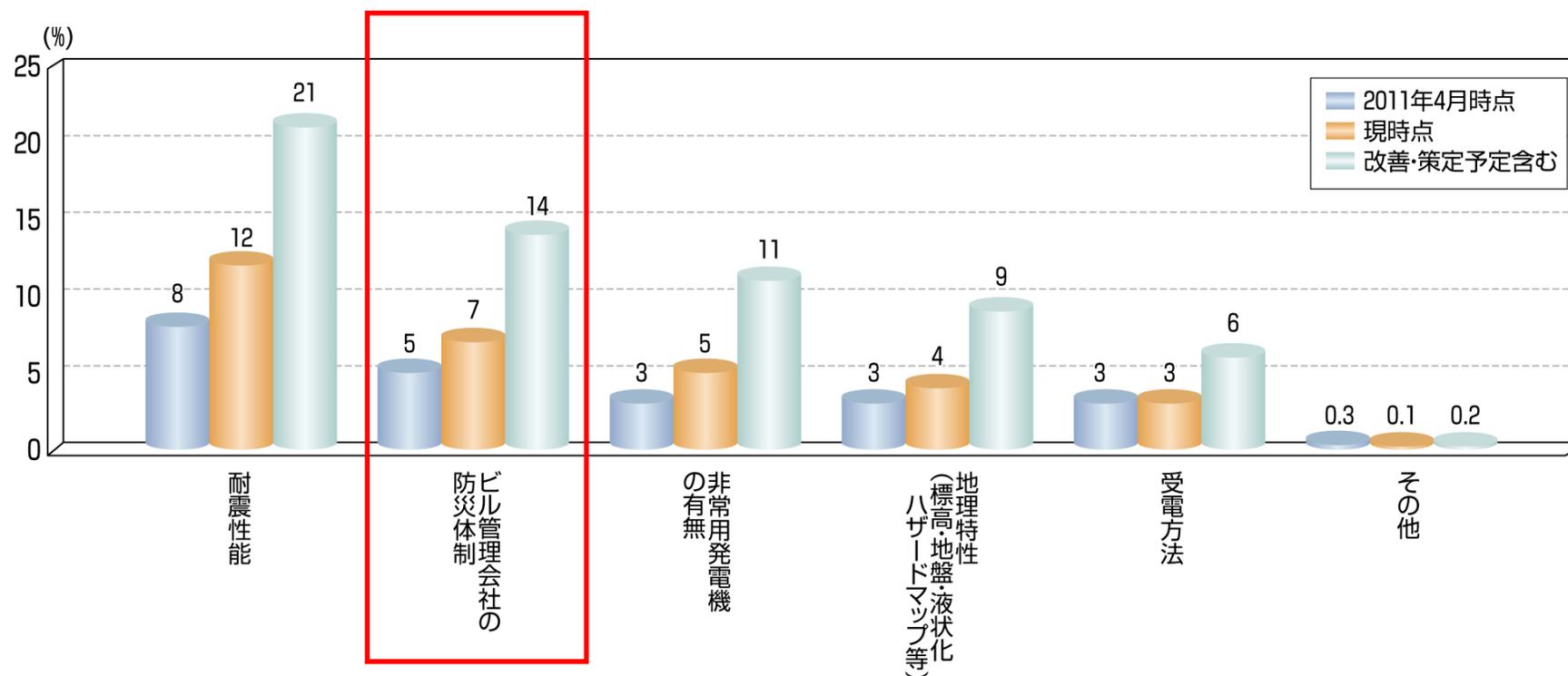


2つの全く異なる方式を併用して用い、信頼性を高めている。

5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

BCPの入居ビル選定基準

- **トップは「耐震性能」で、「ビル管理会社の防災体制」、「非常用発電機」、「地理特性」が続く**



5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

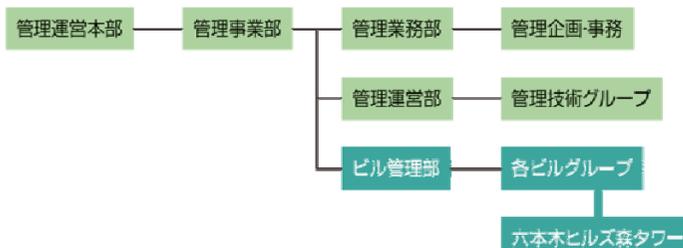
安心の管理運営

きめ細かい管理運営サービス

森ビルの直営でビルの管理運営体制を敷き、きめ細かい管理運営サービスをご提供いたします。

森ビルが直轄で運営管理

安心のビル管理体制



設備管理業務

- 安全性、効率性、そしてクオリティーを高い水準で維持します。
- 設備管理を通して、お客様に安心・安全かつ快適な環境を提供することを心がけています。



警備業務

- 警備業務はセキュリティを重要視する現代において、非常に大切な役割を持っています。
- 森ビルではハードとソフトの両面からセキュリティ強化を実施しています。



清掃業務

- 清潔で快適な空間を提供するために、また、質の高い清掃を継続することにより建物の価値を長く維持することにもつながります。
- 清掃中は常に安全確保を最優先に考えることを徹底しています。
- 地球環境への配慮からリサイクルを積極的に実施しています。



駐車場管理業務

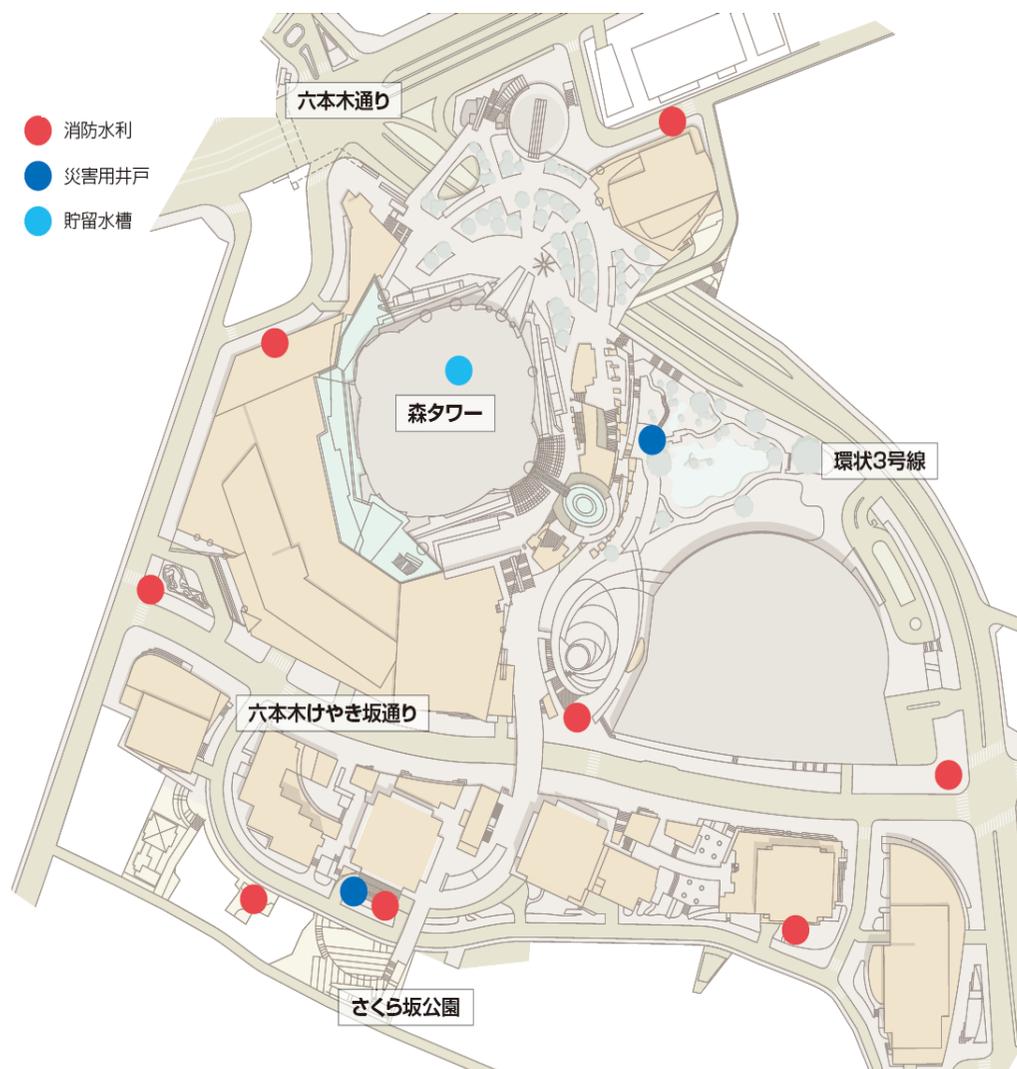
- 安全確保とお客様サービスに重要を置いて業務に取り組んでいます。
- 様々な運営形態それぞれの特徴と車両の特徴を把握して、安全でスムーズな運営を心掛けています。
- 森タワー1階車寄せにはドアマンを配置し、お客様へのサービスにより一層力を注いでいます。



5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

災害用井戸

六本木ヒルズにおける消防水利の配置図



災害井戸



災害井戸からの放水訓練

5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

災害対策 / 備蓄倉庫



定期震災訓練 (六本木ヒルズ)



緊急地震速報システムの導入



独自開発した災害ポータルサイト



災害井戸

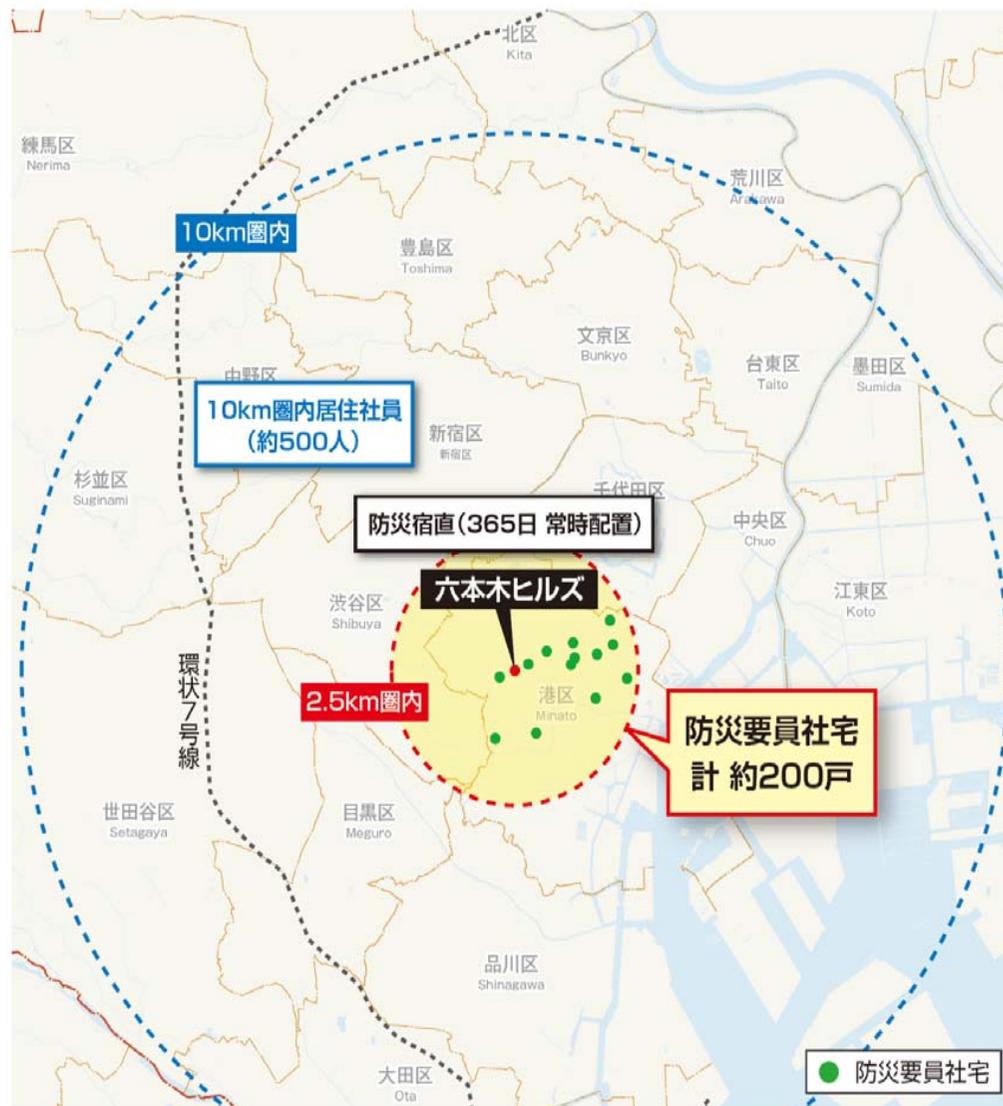


備蓄倉庫

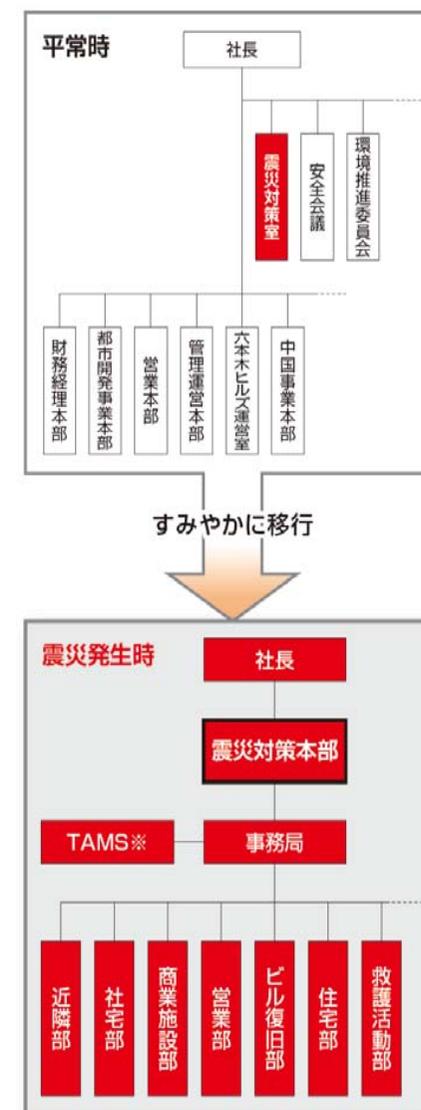
5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

災害時に備えた防災体制

■ 有事に備えた防災組織体制



■ 防災組織体制への移行

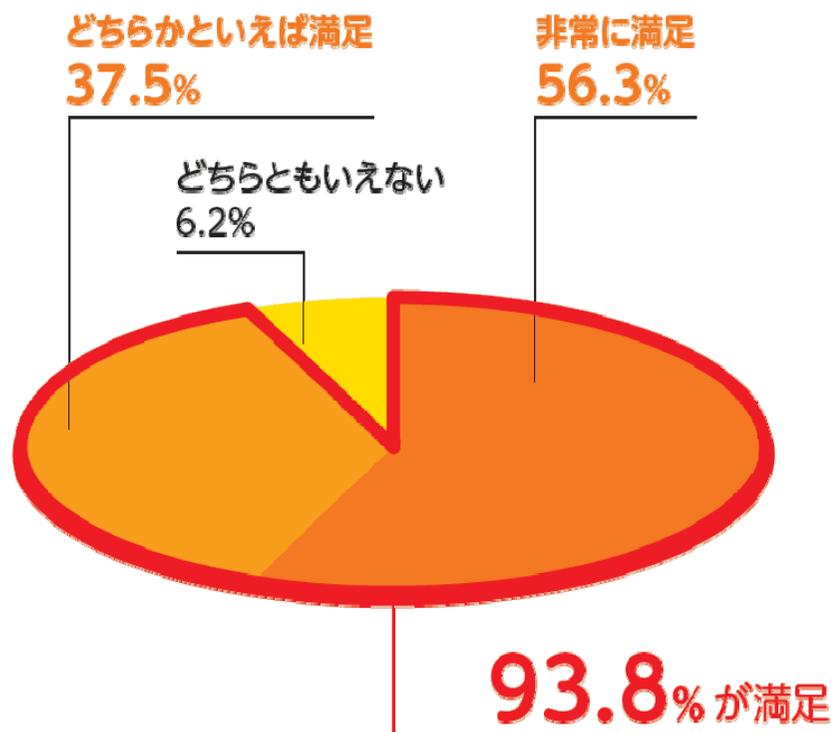


5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

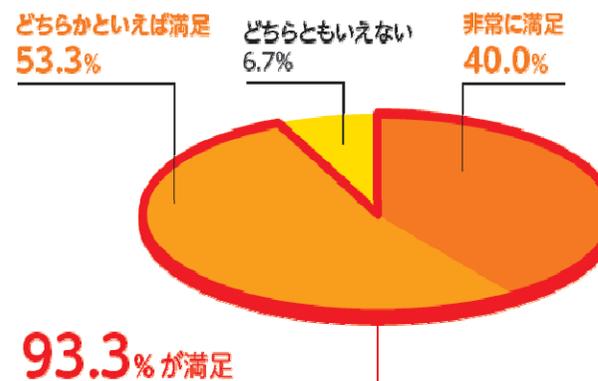
顧客満足度アンケート調査

東日本大震災後に実施した当社PM受託物件に関する顧客満足度アンケート調査

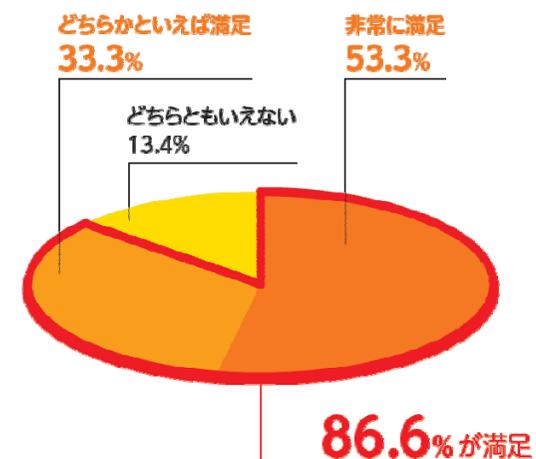
■ 震災時の対応



■ 建物管理の技術について



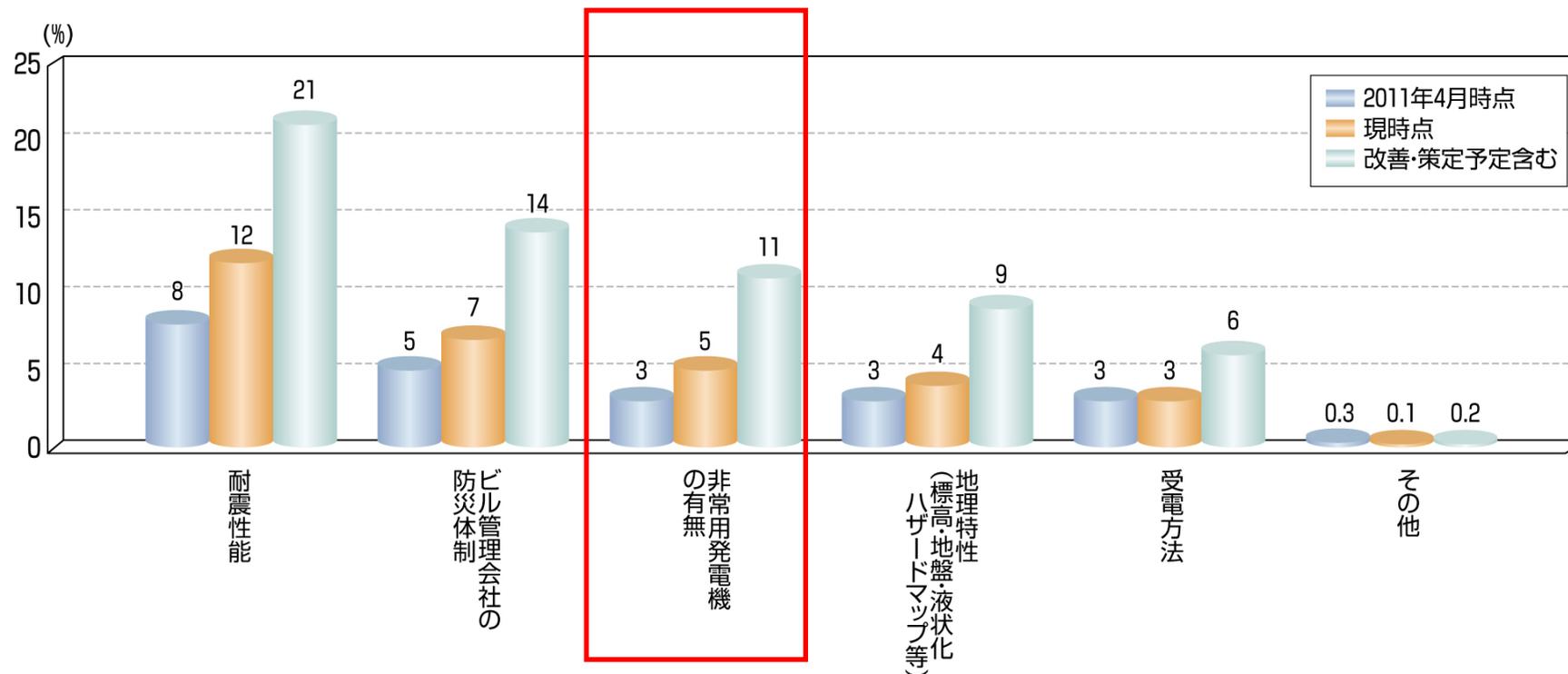
■ 環境対応（温暖化・省エネ対策）



5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

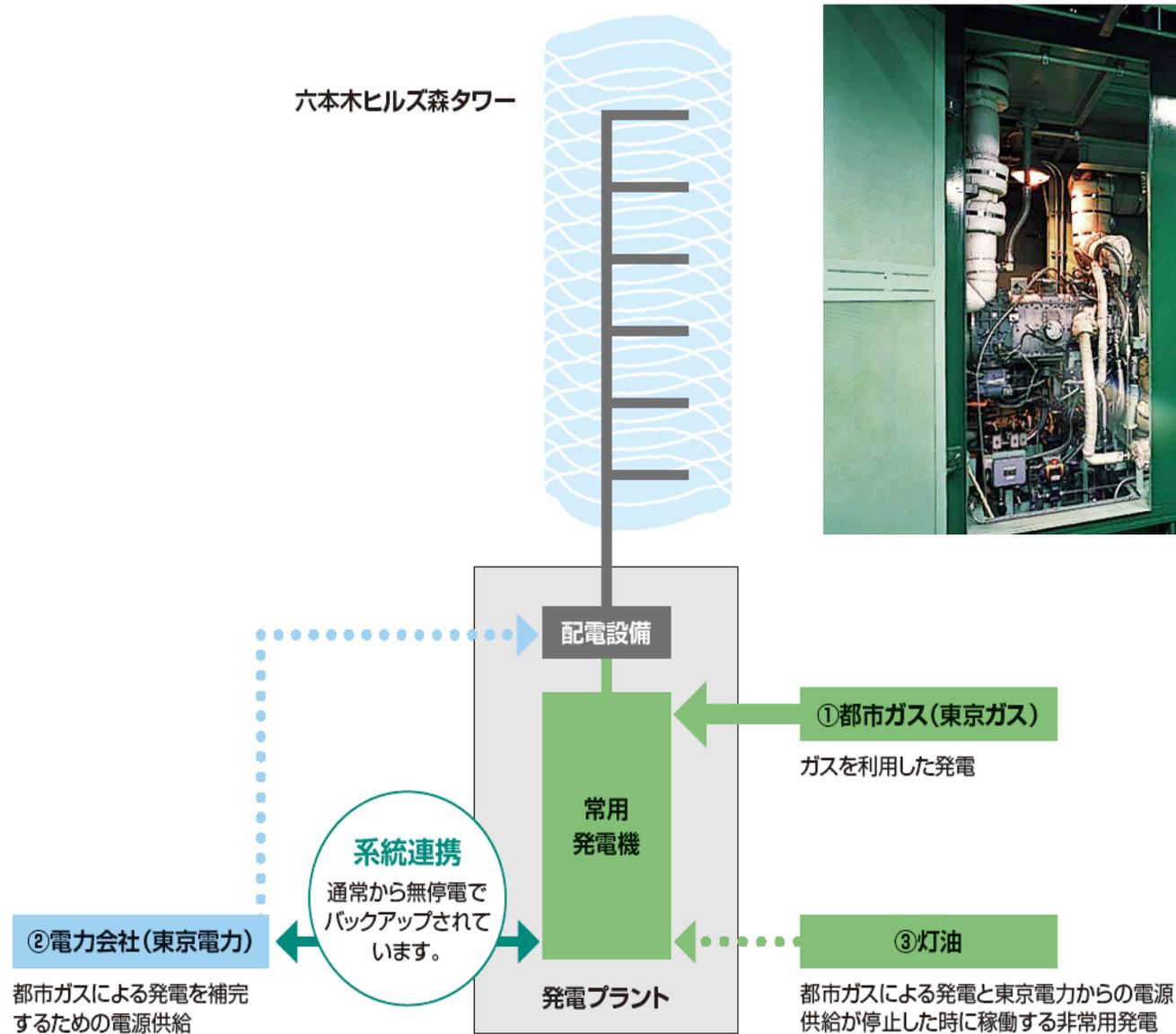
BCPの入居ビル選定基準

- **トップは「耐震性能」で、「ビル管理会社の防災体制」、「非常用発電機」、「地理特性」が続く**



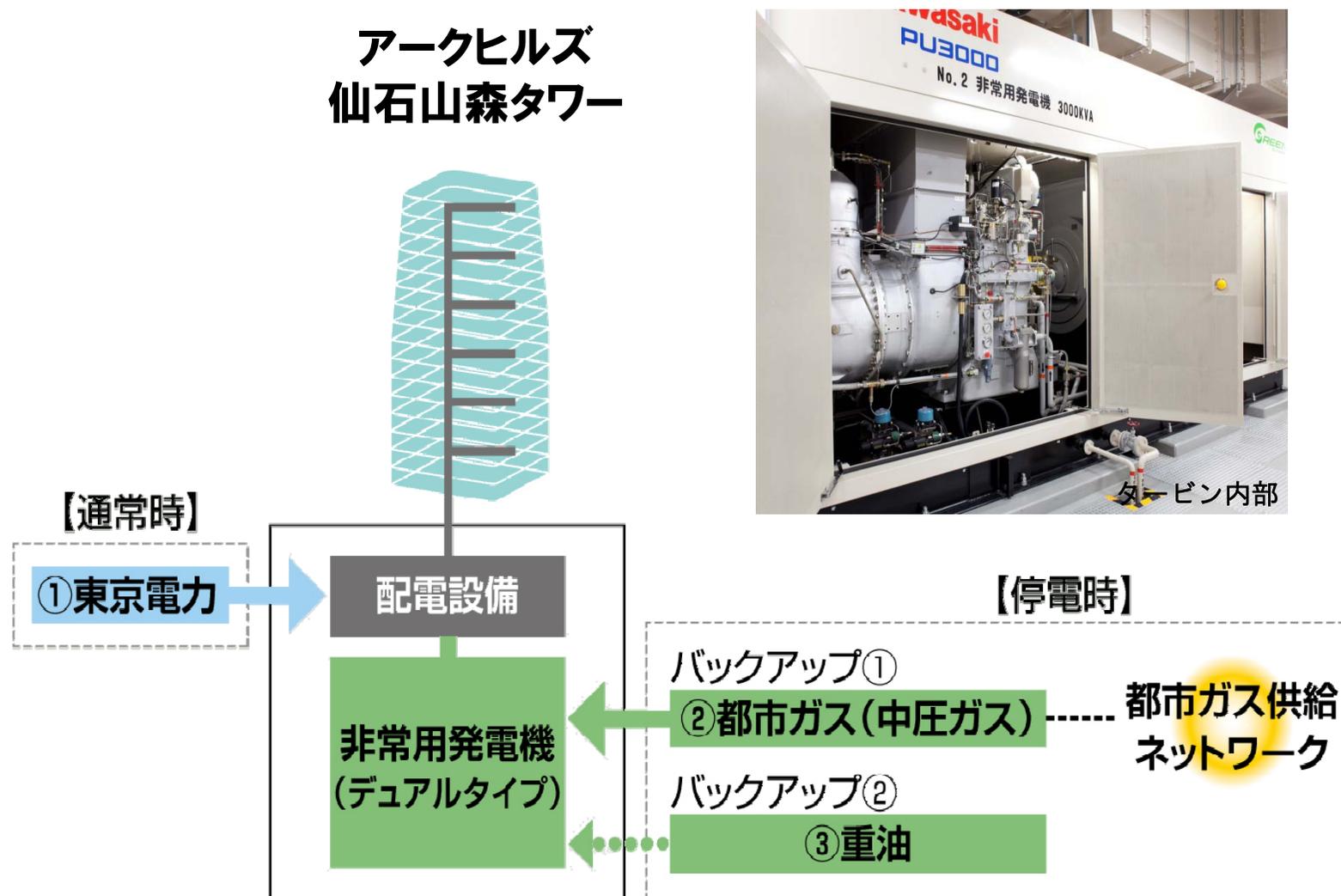
5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

六本木ヒルズ (2003年) の電源供給



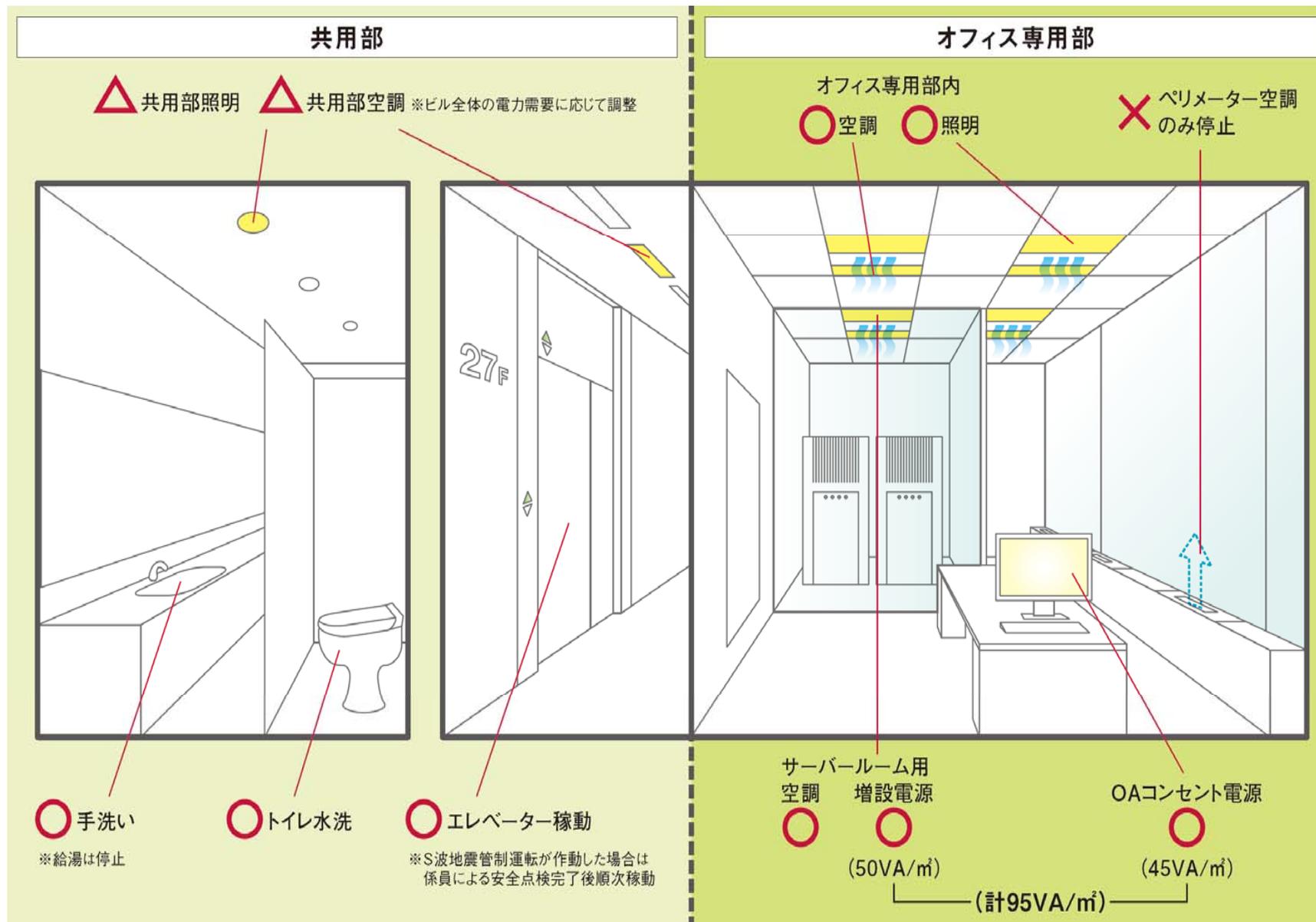
5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

アークヒルズ 仙石山森タワー（2012年）の電源供給



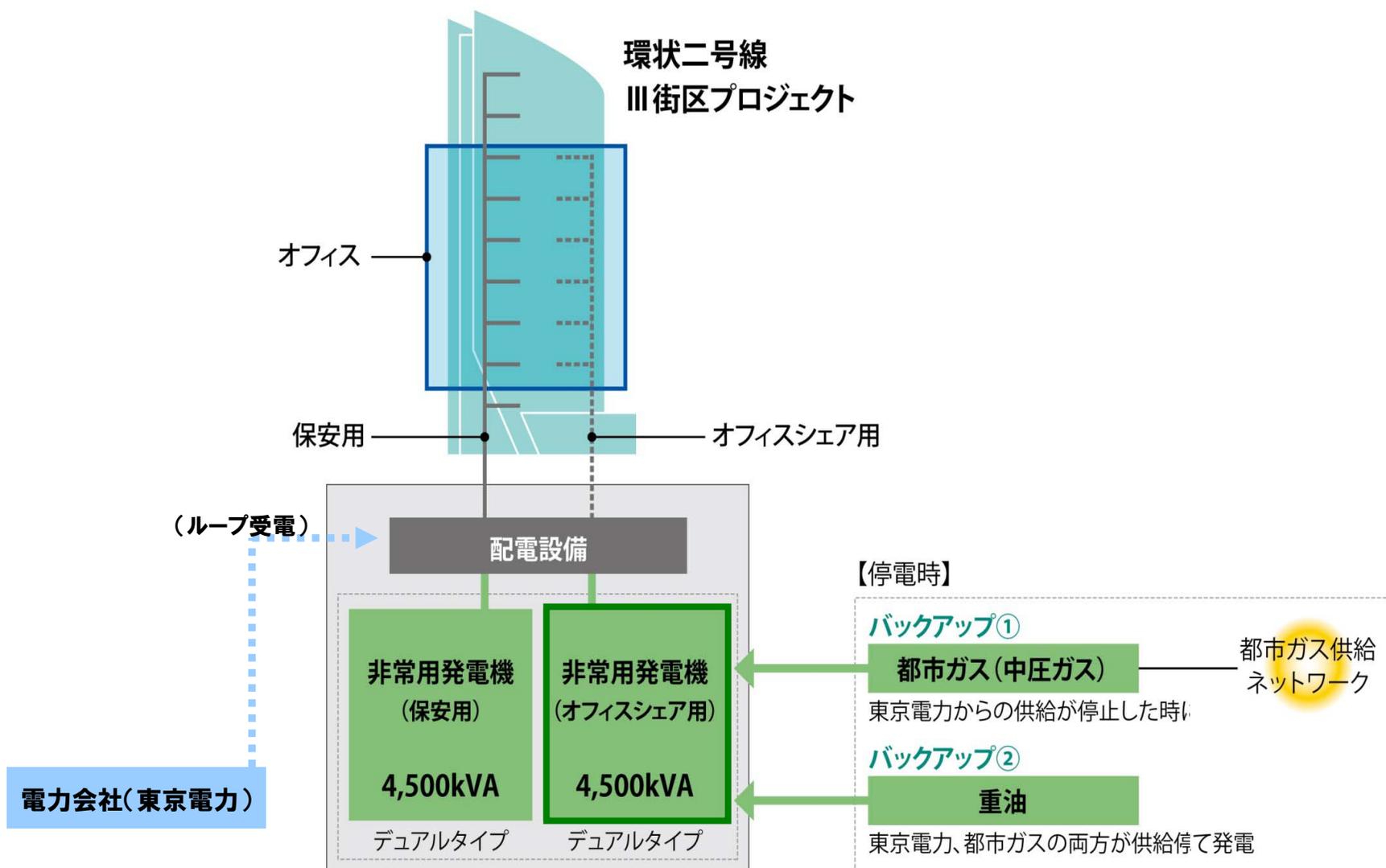
5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

アークヒルズ 仙石山森タワー (2012年) の電源供給



5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

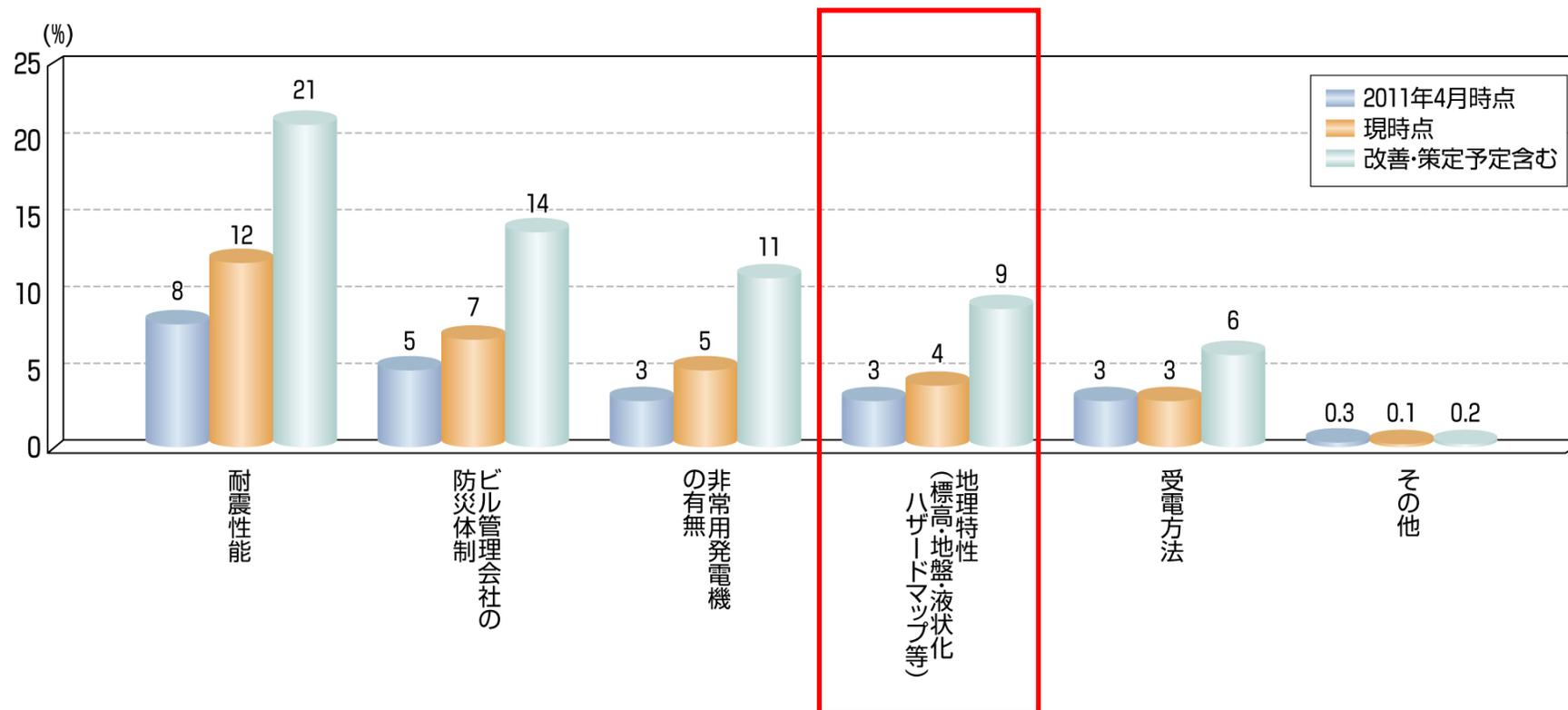
環状二号線プロジェクト（2014年）の電源供給



5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

BCPの入居ビル選定基準

- **トップは「耐震性能」で、「ビル管理会社の防災体制」、「非常用発電機」、「地理特性」が続く**



5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

標高 ～アークヒルズ 仙石山森タワー (2012年)～

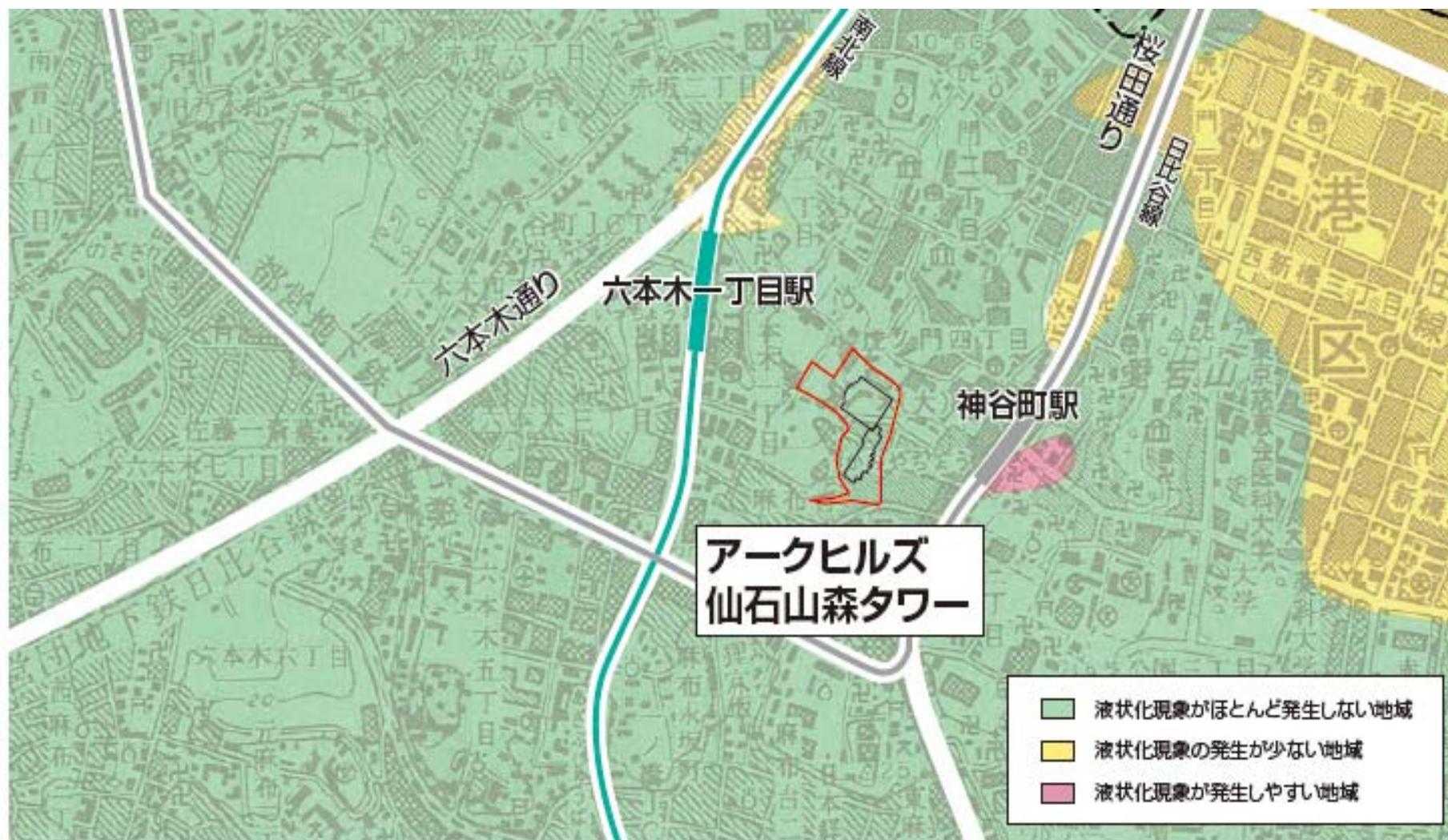


出典:「デジタル標高地形図」国土地理院

5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

立地地盤 ～アークヒルズ 仙石山森タワー（2012年）～

液状化の発生しにくい地域



出典:「東京低地の液状化予測図」|東京都土木技術研究所

アークヒルズ 仙石山森タワー (2012年竣工)



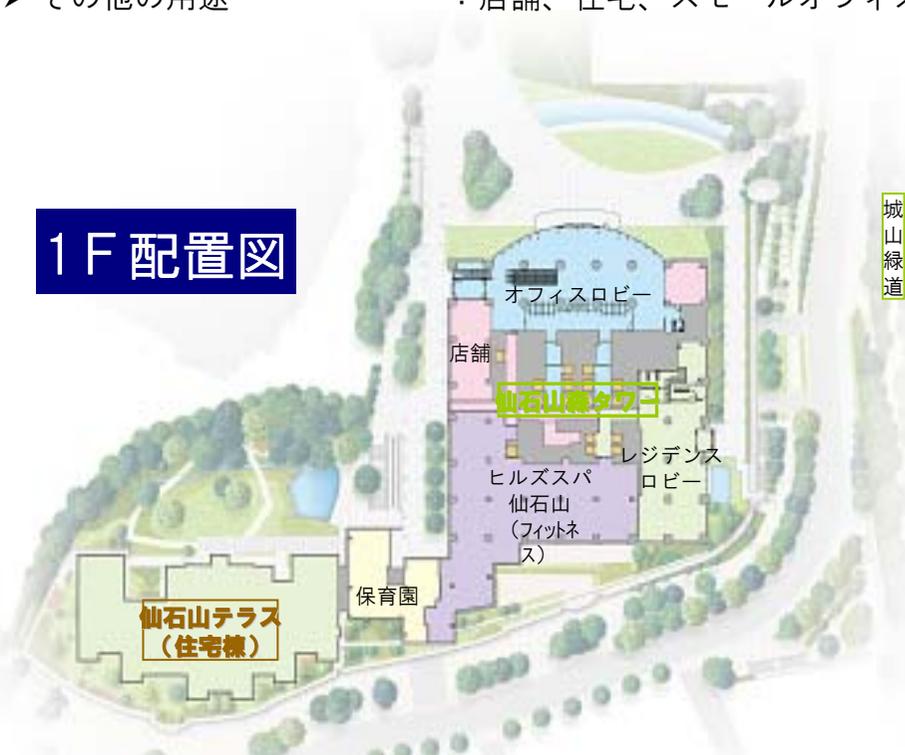
5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

アークヒルズ 仙石山森タワー



- 敷地面積 : 約15,367㎡ (約4,648坪)
- 着工 / 竣工 : 2009年10月 / 2012年8月
- 階数 : 地上47階 / 地下4階
- オフィス総貸室面積 : 約43,000㎡ (約13,000坪)
- オフィス基準階貸室面積 : 約2,041㎡ (約612坪) ※34階
- オフィスフロア数 : 20フロア (27~46階)
- その他の用途 : 店舗、住宅、スモールオフィス

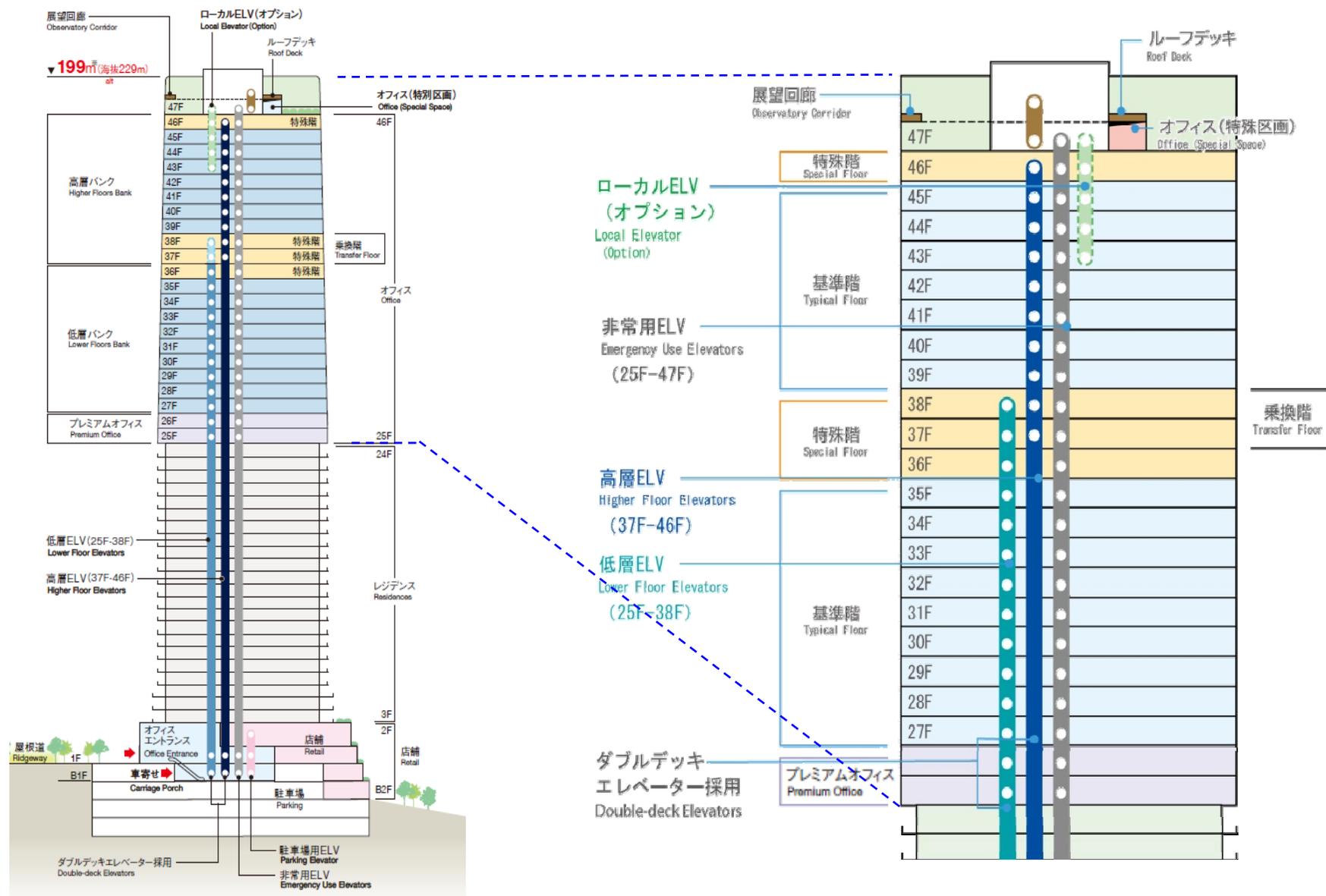
1F 配置図



5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト



断面構成

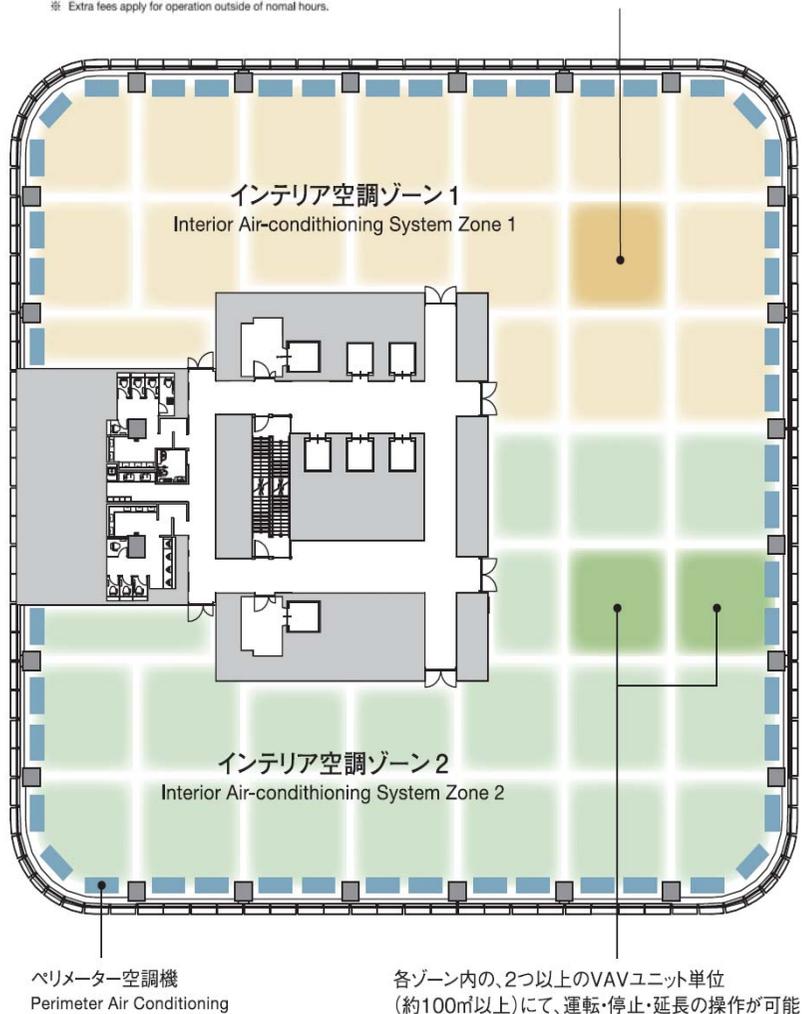


5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

空調システム

空調の運転・停止・延長は1グループ2つ以上のVAVユニットで操作可能。

- *1 VAVは可変風量装置 (Variable Air Volume) の略です。
 - * 時間外運転は有料です。
 - *1 VAV stands for Variable Air Volume.
 - * Extra fees apply for operation outside of normal hours.
- VAVユニット単位 (約50㎡) にて温度調整が可能
 VAV zone temperature control setting (unit: approx. 50㎡)



各ゾーン内の、2つ以上のVAVユニット単位 (約100㎡以上) にて、運転・停止・延長の操作が可能
 HVAC control (ON/OFF/extended operation) in groups of 2 or more VAV zones (approx. 100㎡ or higher)

WEBにて空調の発停・延長の操作が可能

空調延長予約

STEP1 階数を選択してください。 [13F] 表示する

STEP2 エリアを選択してください。フロアマップと一覧表どちらからでも選択できます。

すべて選択解除

W-03 W-02 W-01 E-01 E-02 E-03 E-04 E-05
 W-06 W-01.02 E-01.02 E-06
 W-07 W-03.04 E-03.04 E-07
 W-08 W-05.06 E-05.06 E-08
 W-09 W-07.08 E-07.08 E-09
 W-10 W-09.12.15 E-09.12 E-10
 W-11 W-10.13 E-10.13 E-11
 W-12 W-11.14 W-09.12.15 E-09.12 E-10.13 E-11.14 E-12
 W-13 W-10.13 E-10.13 E-13
 W-14 W-11.14 W-09.12.15 E-09.12 E-10.13 E-11.14 E-14
 W-15 W-10.13 E-10.13 E-15
 W-16 W-11.14 W-09.12.15 E-09.12 E-10.13 E-11.14 E-16
 W-17 W-10.13 E-10.13 E-17
 W-18 W-19 W-20 W-21 W-22 E-22 E-21 E-20 E-19 E-18 E-17

VAV ABU

次へ (日時の設定)

PM1, PM2, PM3, PM4, PM5, PM6, PM7, PM8, PM11, PM12, PM13, PM14, PM15, PM16, PM17, PM18, PM19, PM20, PM21, PM22, PM23, PM24, PM25, PM26, PM27, PM28, PM29, PM30, PM31, PM32, PM33, PM34, PM35, PM36, PM37, PM38, PM39, PM40, PM41, PM42, PM43, PM44, PM45, PM46, PM47, PM48, PM49, PM50, PM51, PM52, PM53, PM54, PM55, PM56, PM57, PM58, PM59, PM60, PM61, PM62, PM63, PM64, PM65, PM66, PM67, PM68, PM69, PM70, PM71, PM72, PM73, PM74, PM75, PM76, PM77, PM78, PM79, PM80, PM81, PM82, PM83, PM84, PM85, PM86, PM87, PM88, PM89, PM90, PM91, PM92, PM93, PM94, PM95, PM96, PM97, PM98, PM99, PM100

セキュリティシステム

非接触ICカードリーダーにより、オフィスビルエントランスから貸室まで4箇所のセキュリティシステムを用意。



1
建物通用口
Building Side Entrance



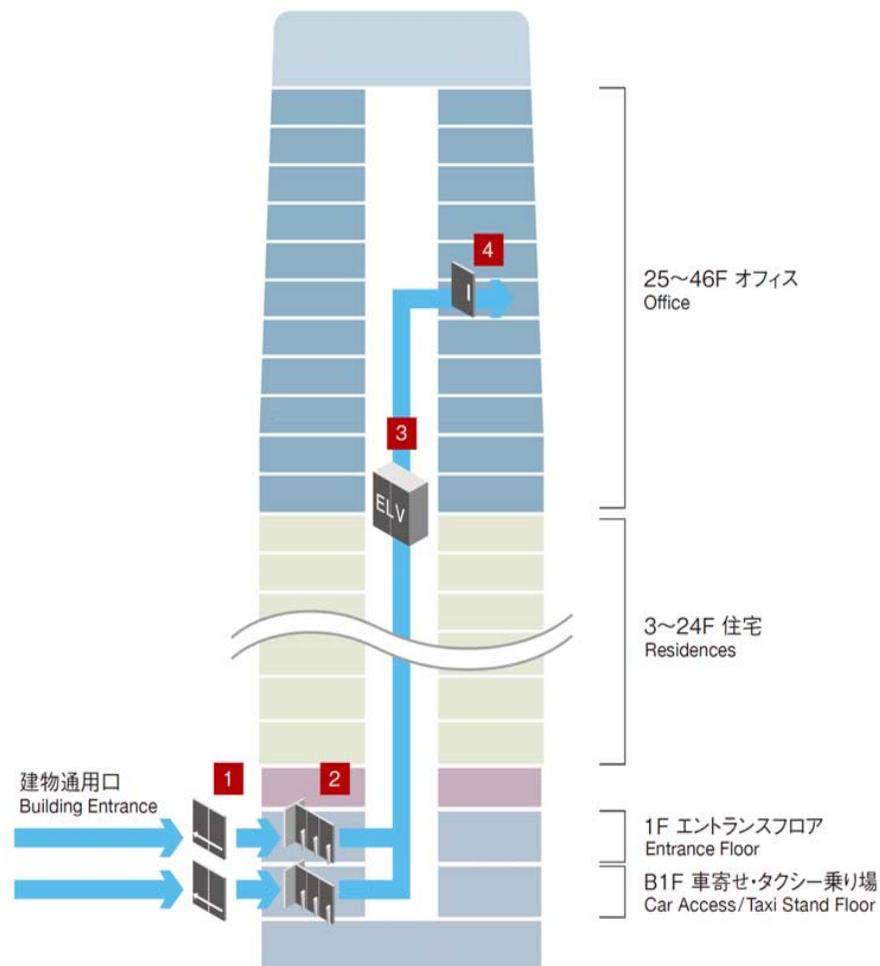
2
セキュリティゲート(パスムース)
Security Gate (Passmooth)



2
エレベーターかご内
Interior of the Elevator



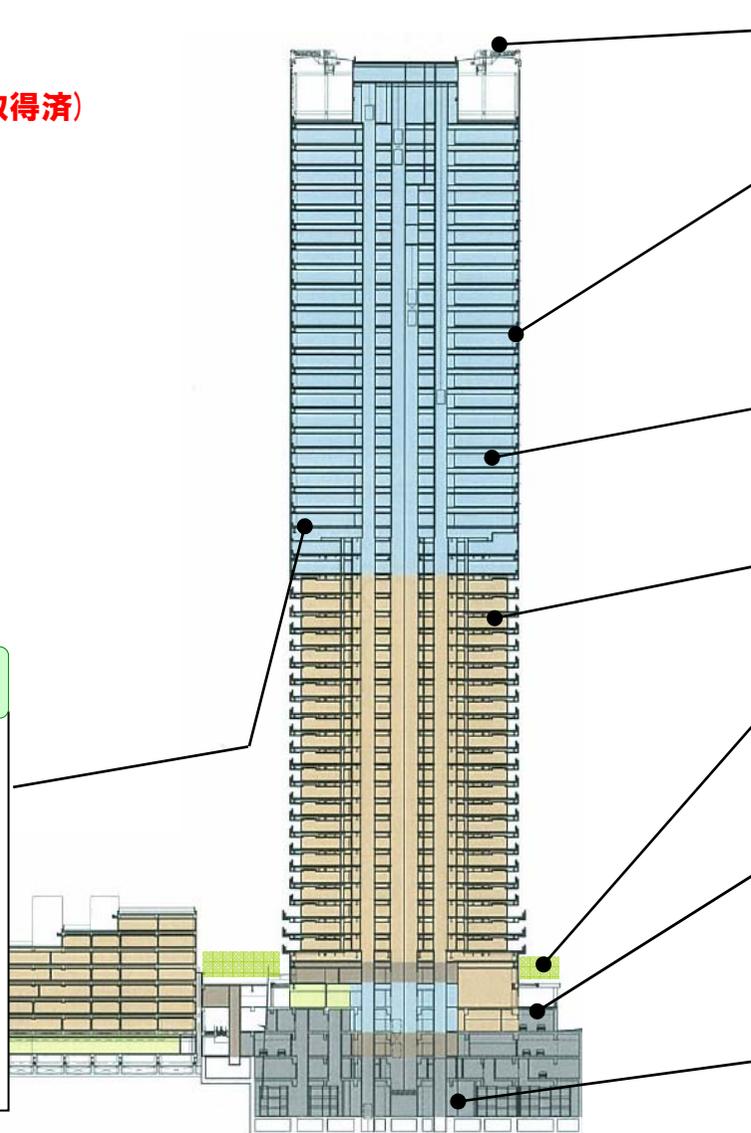
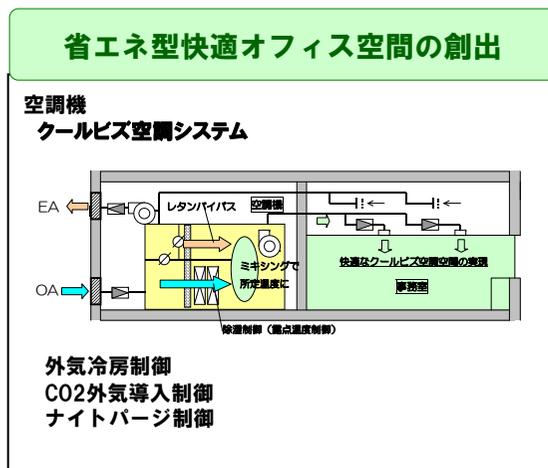
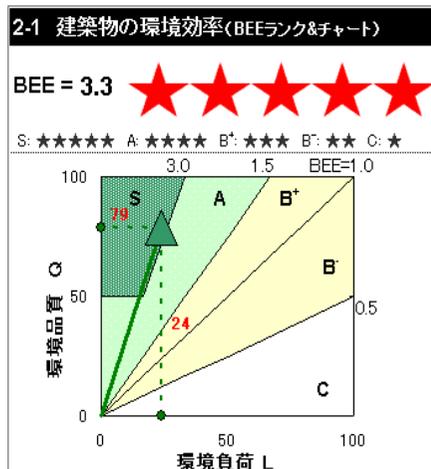
4
貸室扉
Office Door



5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

環境への先進的な取り組み

PAL削減率 17%
ERR削減率 43%
CASBEE S (2010年7月取得済)



未利用・自然エネルギーの有効利用

太陽光発電装置の設置

外皮負荷の低減

Low-Eガラスの採用
外装日射遮蔽庇の採用
住宅バルコニー・庇の採用
住宅ペアガラスの全面採用
住宅断熱性能次世代省エネ基準

水資源の有効利用

雨水利用による緑地散水
中水利用によるトイレ洗浄

住宅高効率機器の採用

高効率潜熱回収型ガス給湯器
全熱交換器の全居室採用

ヒートアイランドの抑制

敷地、屋上の積極的な緑化
(水面を含む緑被率：約32%)

テナント省エネ活動を支えるBEMS

用途別、負荷別な計測計量の徹底
テナント空調WEBシステム
テナントWEBエネルギーレポートシステム

蓄熱槽を組み込んだ超高効率熱源システム

高効率大深度温度成層型蓄熱槽の採用

オフィスビル事業の今後の展開



5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

街づくりのコンセプト

“Vertical Garden City”

職・住・遊が近接するコンパクトな都市づくりへ



5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

森ビルの都市づくり ～ 3つのミッション～



Safety and Security

「安全・安心」 地震に強い都市であること

災害に強い街をつくり、耐震性能及び震災対策に取り組み、「逃げ出す街」から「逃げ込める街」へ



Environment and Greenery

「環境と緑」 都市と自然の共生

季節を感じる自然のある風景を都心に取り戻し、都市生活に潤いを



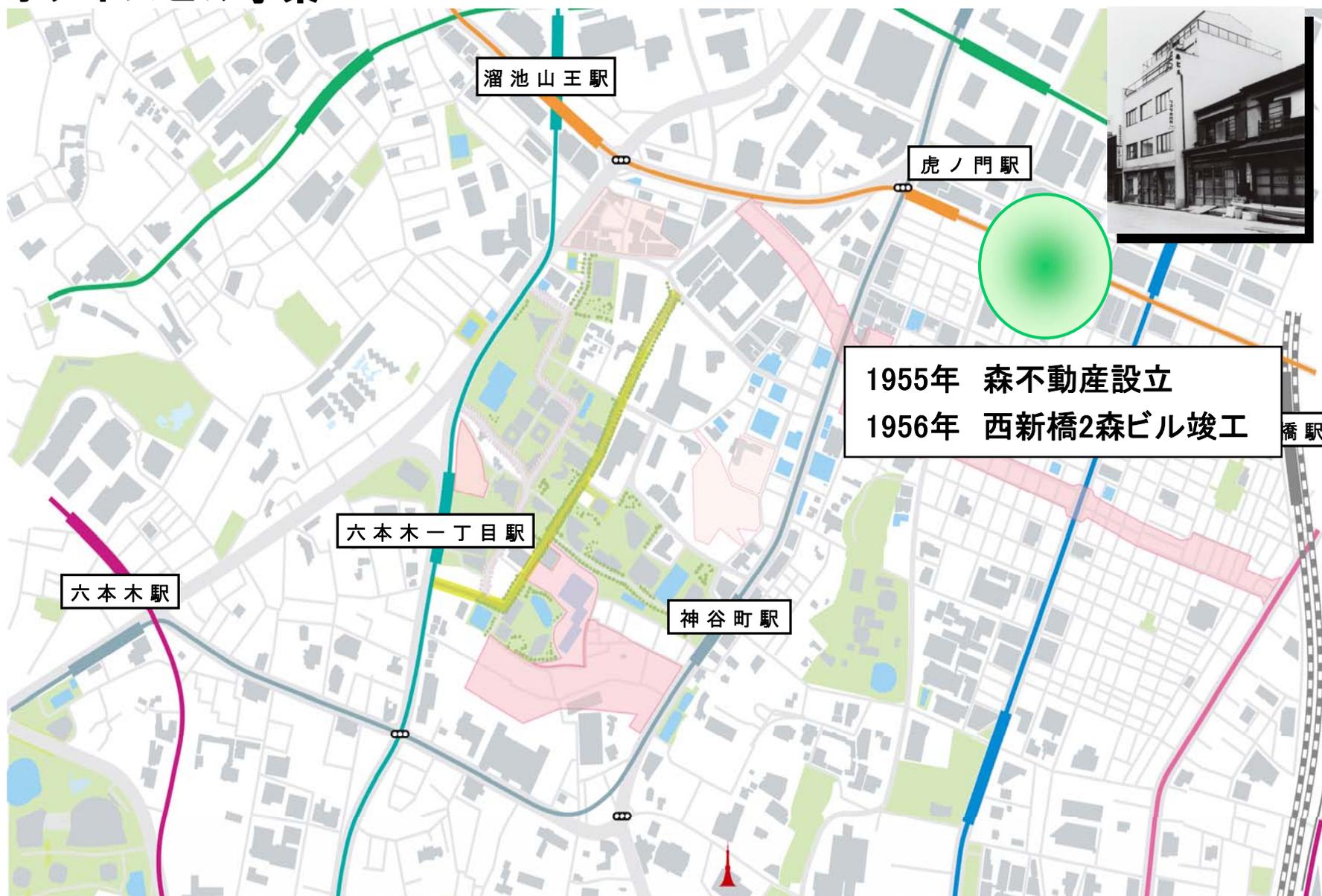
Culture and Art

「文化・芸術」 創造力と新しい可能性の誕生

空間的・時間的ゆとりのある街をつくり、文化を楽しみ、育み、発信する魅力に満ちた都市へ

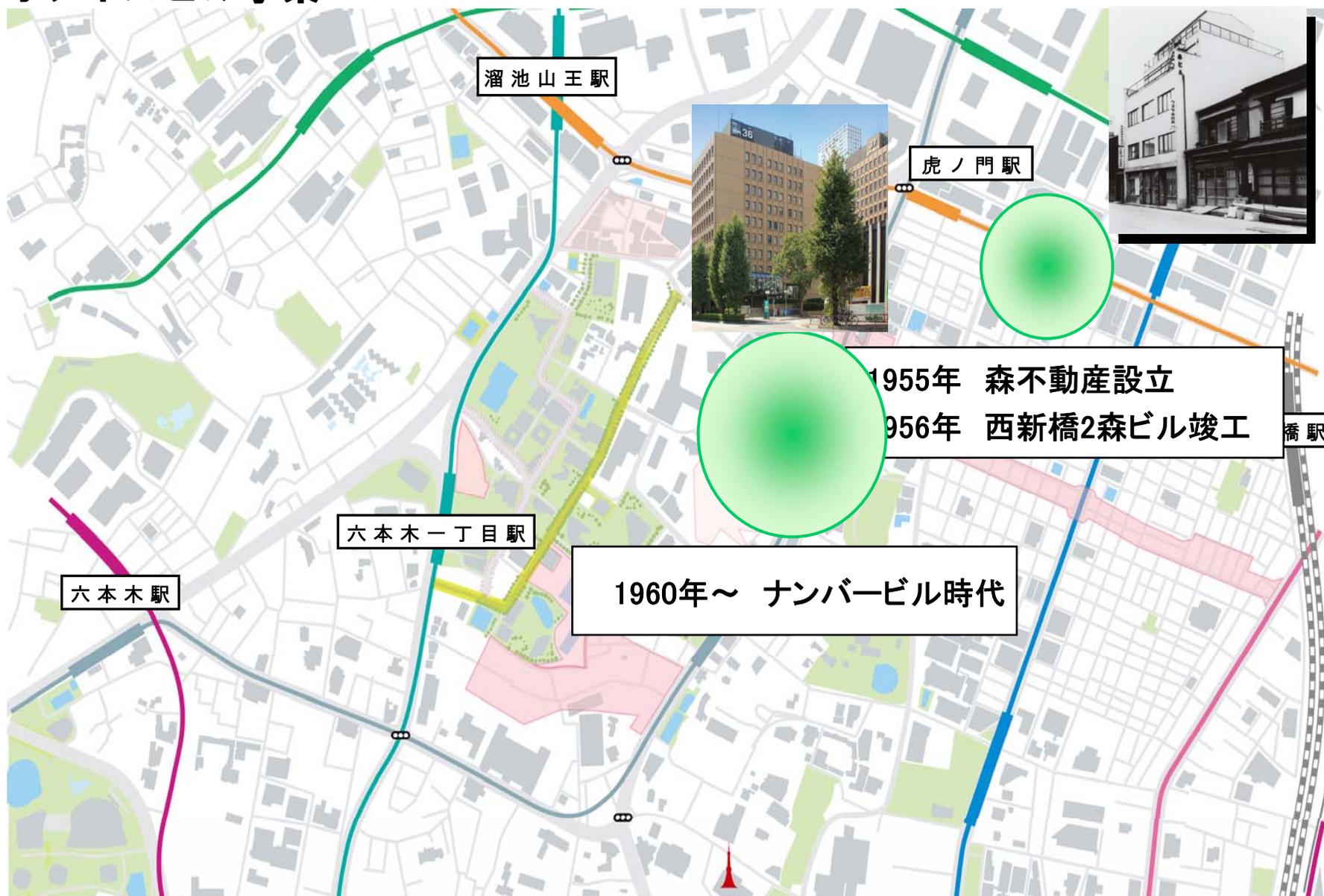
5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

オフィスビル事業



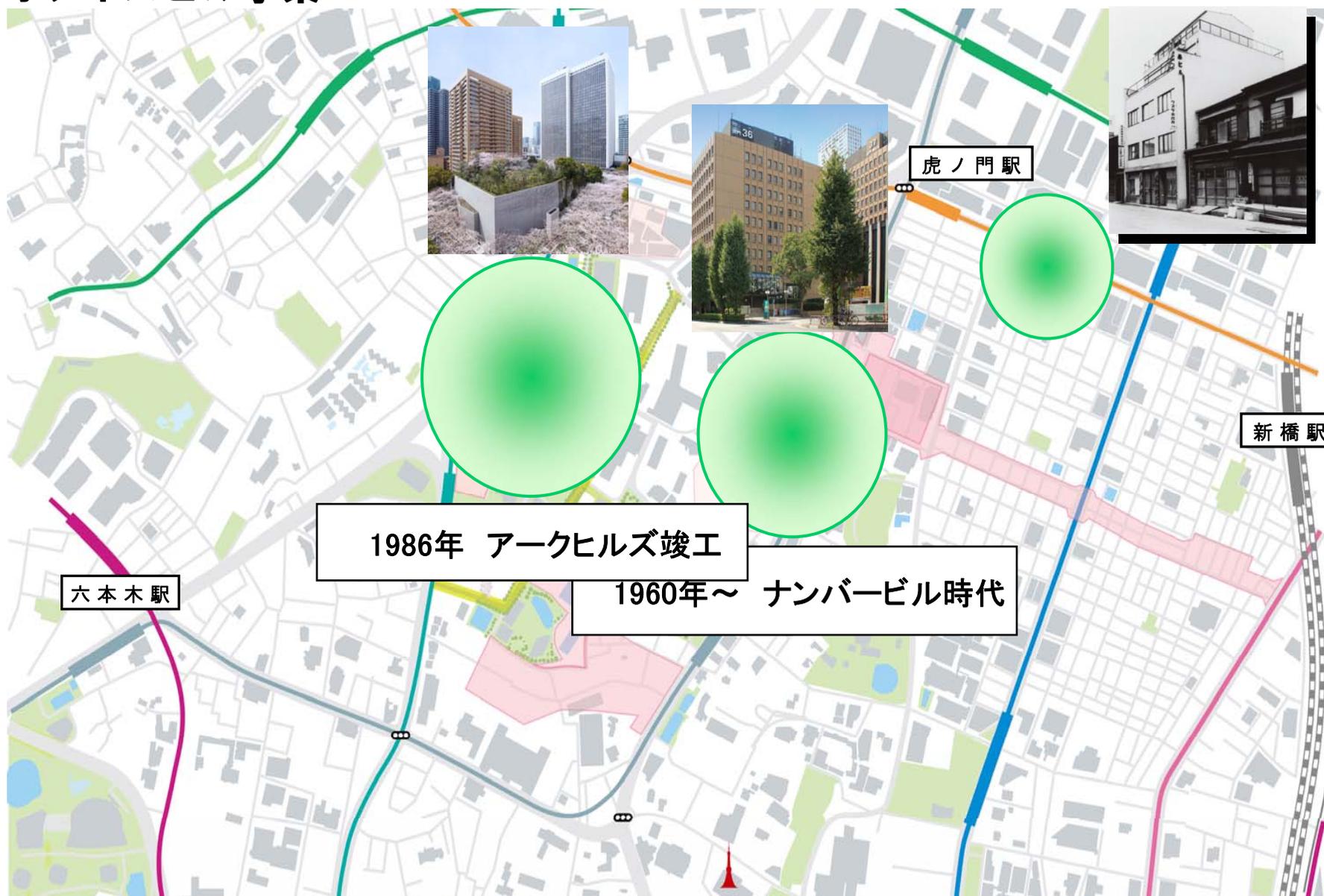
5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

オフィスビル事業



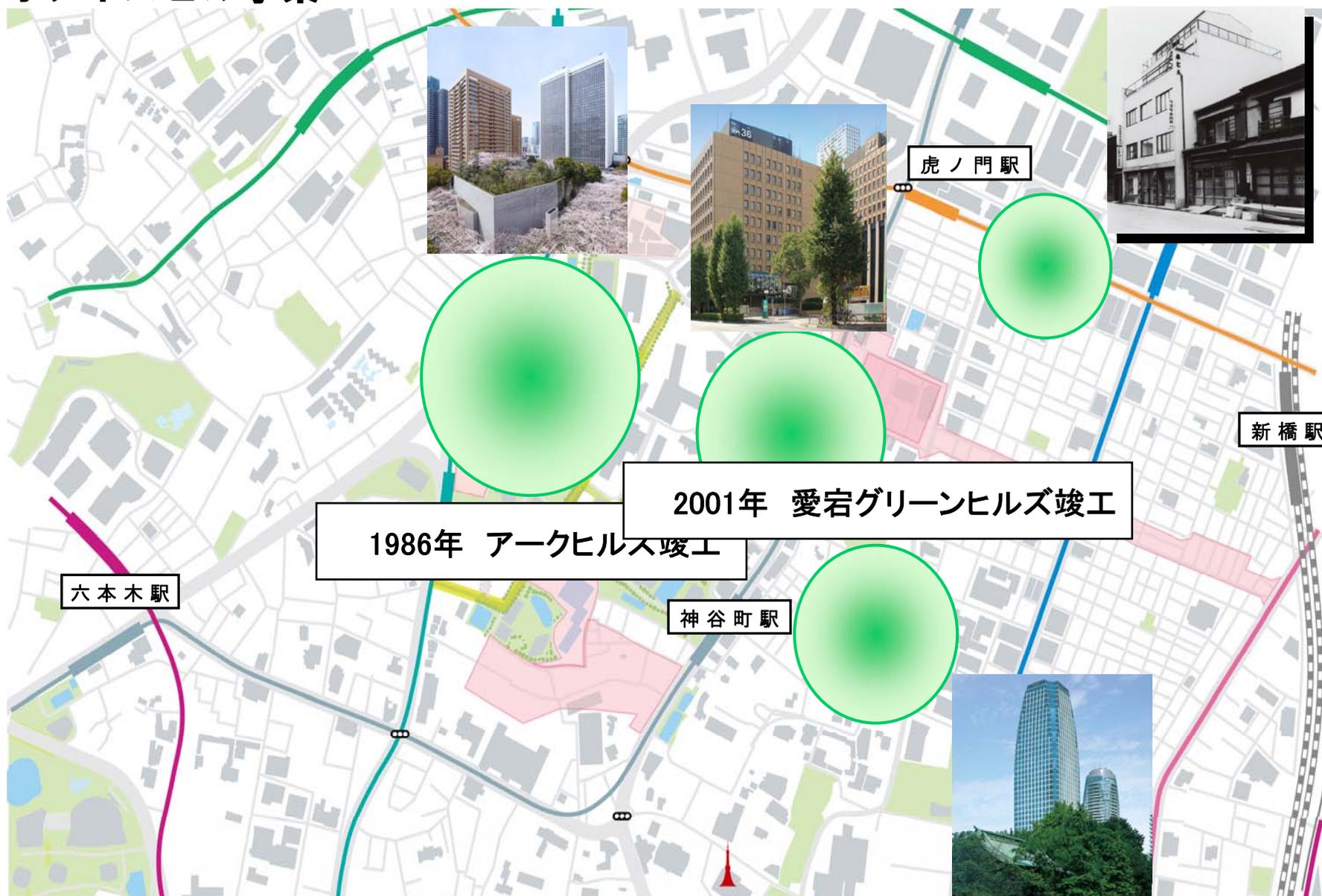
5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

オフィスビル事業



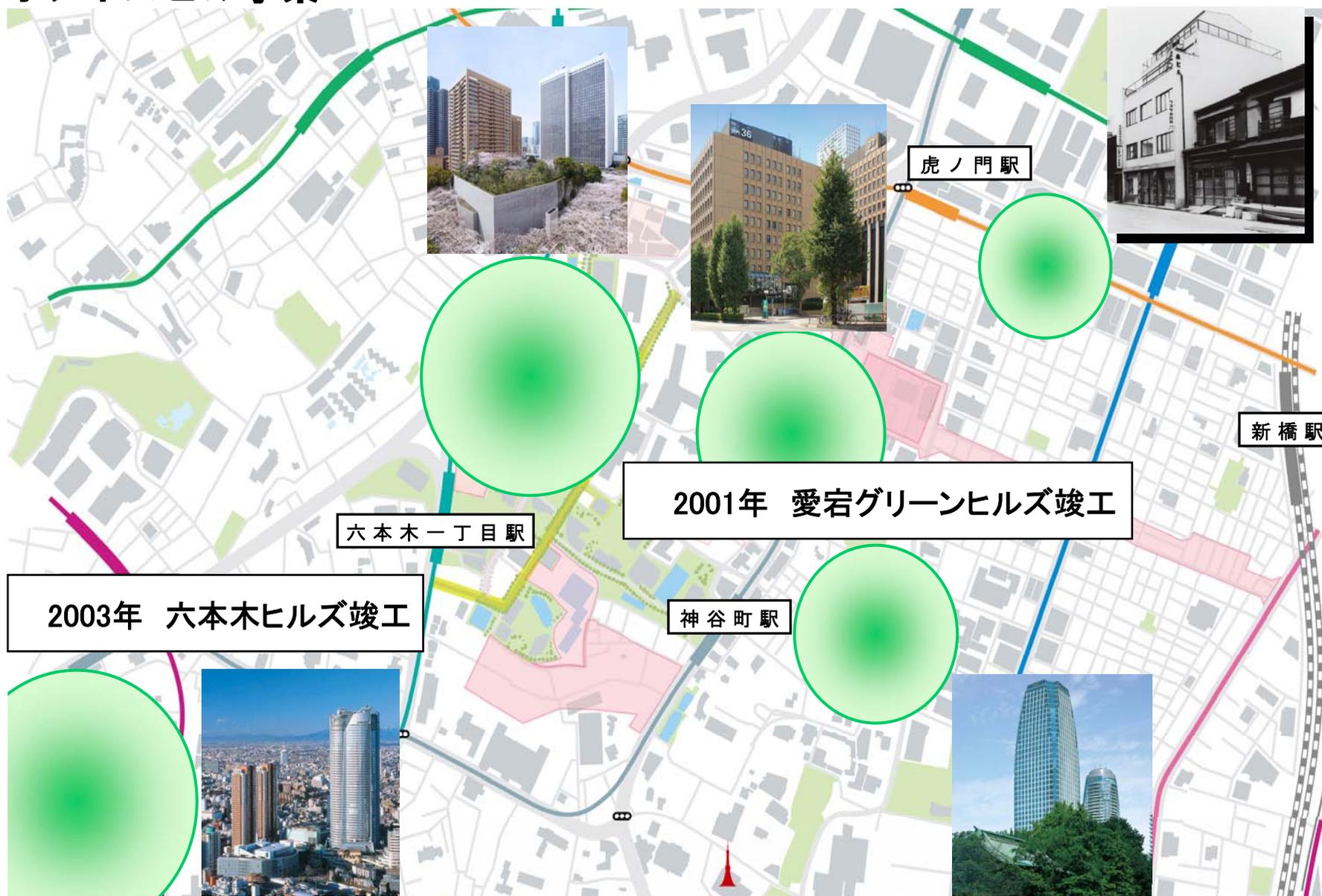
5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

オフィスビル事業



5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

オフィスビル事業



5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

オフィスビル事業

2012年 アークヒルズ仙石山森タワー



5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

オフィスビル事業

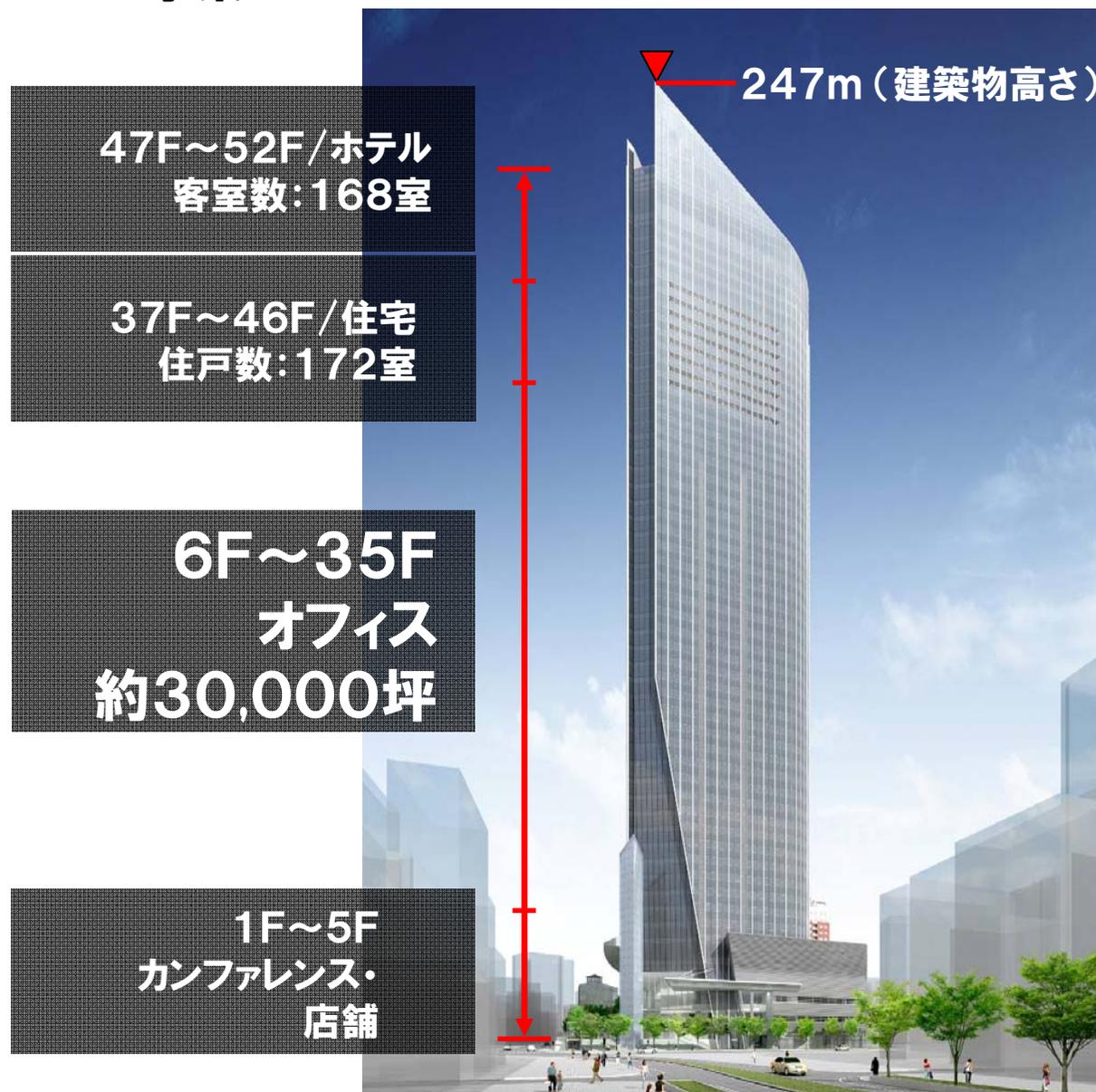
2013年 21・25森ビル建替計画



5. 当社の震災への取り組みと最新プロジェクト

オフィスビル事業

2014年 環状二号線Ⅲ街区プロジェクト





空に希望を。 地上に緑を。 地下に喜びを。

森ビルは50年。世の中に元気とゆとりを
もたらす都市づくりへ、さらに挑戦します。
脱脱するから精神が生まれる。空中・地上・地下、それぞれに最高の役割を担う「森ビル」
の都市機能をつくる。地上に緑をとり戻すために、空と地下を活用する。すると、人にも
自然にも、無理なく、やさしく、豊かな生活をもちたす素晴らしい環境が出現する。私たち
森ビルが始めていく、これが、フューチャカルガーデンシティ(立体的緑豊都市)構想です。

都市と自然のあいだをゆるぎなく、
両者を近づけていく。

空をいっとはるかに飛ぶ。空を飛ぶのは
夢。空を飛ぶのは夢。空を飛ぶのは夢。
空を飛ぶのは夢。空を飛ぶのは夢。

緑と自然に、自然とつながります。心なごいながら
生活する。自然とつながる。心なごいながら
生活する。自然とつながる。

緑がアタリ目な場所。空と地上に
つながる。空と地上に
つながる。空と地上に
つながる。

地上に緑と自然が育ち、のびのびと
生活する。地上に緑と自然が育ち、
のびのびと生活する。

自然とつながる。自然とつながる。
自然とつながる。自然とつながる。

緑と自然を大切に、「グリーンランド」も
大切に。大切に。大切に。

地下にあってはるかに
生活する。地下にあってはるかに
生活する。

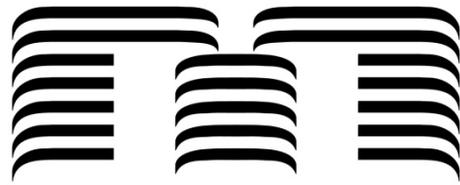
音楽、コンサートホール、美術館、図書館。
空と地上に。空と地上に。空と地上に。

地下にあってはるかに
生活する。地下にあってはるかに
生活する。

地下にあってはるかに
生活する。地下にあってはるかに
生活する。

地下にあってはるかに
生活する。地下にあってはるかに
生活する。





M O R I