

## 東京四谷に「上智大学6号館（ソフィアタワー）」竣工 ～三井不動産グループの総合力を活かした学校法人に対するソリューションの提供～

三井不動産株式会社(所在:東京都中央区 代表取締役社長:菰田正信)は学校法人上智学院よりキャンパス再整備に関するプロジェクトアドバイザー業務を受託し、同学院の新たなシンボルとなる「上智大学6号館(ソフィアタワー)」の建設を推進していましたが、2017年1月20日に竣工する運びになりました。

ソフィアタワーは、低層階に上智学院の教育研究施設を配置し、高層階には四ツ谷駅前という立地を生かしたテナントオフィスビルを配置した複合施設です。当社は、ソフィアタワー建設中のプロジェクトアドバイザー業務を受託し、オフィス部分についての商品企画を中心にプロジェクト推進支援を行いました。また、竣工後はオフィス部分のマスターリース(一括賃借ならびに転貸事業)を行い、教育研究施設部分も含めた建物全体の運営管理を三井不動産グループ(三井不動産、三井不動産ビルマネジメント、三井不動産ファシリティーズ)で行います。今後はソフィアタワーの適切な運営・管理を通じ、地域の発展とより活気ある街づくりに貢献していきます。

ソフィアタワーは7号館と並び、四ツ谷駅前の新しいスカイラインを形成しています。麴町大通り沿い(新宿通り)には広場や歩道状の空地を設け、地域との繋がりを意識した四谷の新たなランドマークを誕生させました。オフィス部分は、計10フロア、総貸床面積約13,400㎡、基準階面積約1,300㎡の規模となり、またBCPに配慮した設計とするなど、昨今のオフィスニーズを踏まえたスペックを実現しました。

当社はグループの総合力を活かし、学校法人が抱える大小さまざまな経営課題に対し、保有または賃借する不動産投資の価値や効率性を向上させるための戦略策定から実行、運用までを一貫してサポートしています(※)。本プロジェクトに先立ち、上智学院のキャンパス整備方針策定・実施に関するコンサルティング業務を当社が受託し、上智学院にとって最適なプラン(ソフィアタワーの新設および既存施設の改修等)のアドバイスを行いました。本プロジェクトにおいては、当社が上智学院よりオフィス部分のマスターリースを受けることにより、同学院は、オフィスビル収益を財源とし、教育研究環境のさらなる充実を図っていくことが可能となりました。

当社は、「不動産」に留まらない総合的なソリューションパートナーを目指す取り組みの一環として、今後とも、学校法人に寄り添い、学校・地域の歴史を重んじながら、各校のブランドをより魅力的にしていくためのキャンパス・施設整備のお手伝いや、保有資産の有効活用・収益の最大化など、グループ全体で取り組んでまいります。



麴町大通り(新宿通り)からの建物外観



キャンパス内(西側)からの建物外観

※学校法人に対するソリューションメニュー（例）

	解決すべき経営課題	不動産ソリューションの例
<p>新たな成長戦略</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 財政基盤強化</li> <li>■ 学園戦略・事業ポートフォリオ再構築</li> <li>■ キャンパス再整備</li> <li>■ 人材育成・人材確保の充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 収益事業の検討・提案</li> <li>■ キャンパス移転のコンサルティング</li> <li>■ 既存キャンパスの拡張</li> <li>■ 老朽化施設の改修</li> <li>■ 学生寮・職員施設等再検討</li> <li>■ 産学連携イベントのサポート</li> </ul>
<p>グローバル展開</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 国際留学生の受け入れ</li> <li>■ グローバル交流の見直し</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 国際学生寮の企画</li> </ul>
<p>総資産圧縮</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 施設稼働率改善</li> <li>■ 資産効率改善</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 遊休・低稼働施設の利活用・売却</li> <li>■ 保有から賃貸への移行</li> </ul>
<p>コストダウン</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 直接費の削減・適正化</li> <li>■ 間接費の削減・適正化</li> <li>■ 業務プロセス効率化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 不動産関連事業・不動産資産管理の一括アウトソーシング</li> <li>■ 福利厚生のアウトソーシング</li> <li>■ 導入ITVシステムの見直し</li> </ul>
<p>環境問題対応</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 環境規制の取り組み</li> <li>■ 環境対応技術の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 不動産にかかる環境規制対応</li> </ul>

<添付資料 1>

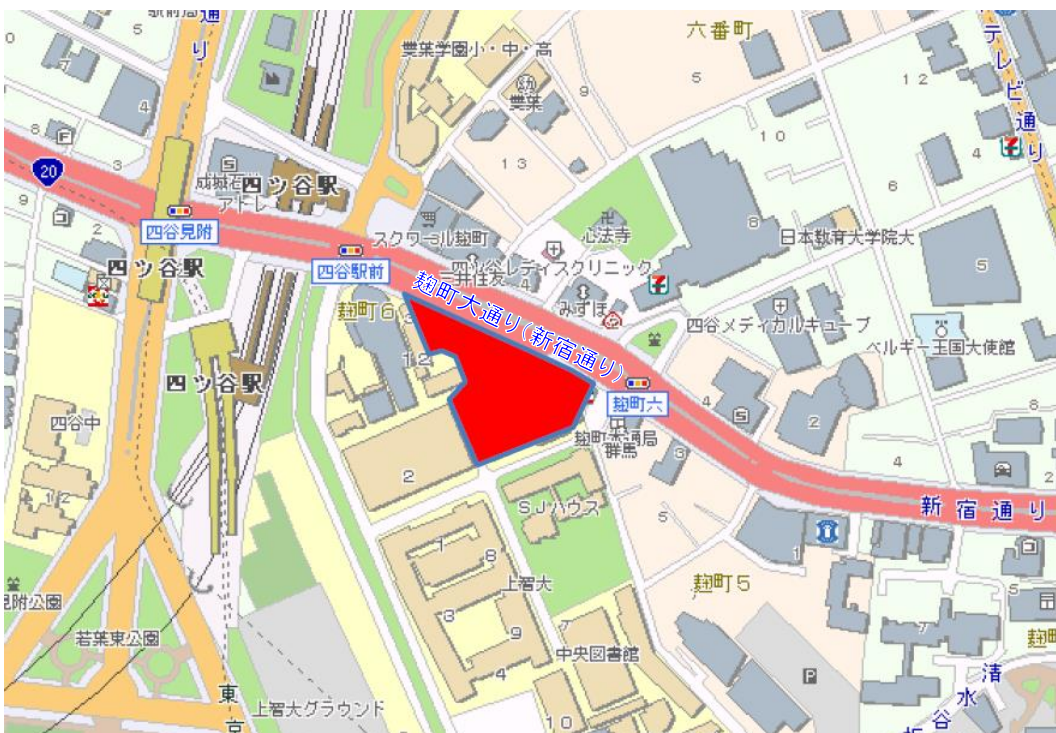
【上智大学 6 号館(ソフィアタワー) 物件概要】

物件名	上智大学 6 号館(ソフィアタワー)
所在地	東京都千代田区麹町六丁目 1 番 1
交通	JR中央線快速・総武線「四ツ谷駅」徒歩 3 分 東京メトロ丸ノ内線・南北線「四ツ谷駅」徒歩 4 分
事業主	学校法人上智学院
プロジェクトアドバイザー マスターリース事業 建物運営管理	三井不動産株式会社
規模・構造	SRC 造、地上 17 階/地下 1 階 高さ 74.69m
用途	大学、事務所、店舗、駐車場
敷地面積/延床面積	約 5,700 m <sup>2</sup> /約 39,000 m <sup>2</sup>
設計/施工	株式会社日建設計/大成建設株式会社
竣工	2017 年 1 月 20 日

【商品企画】

- ・本社使用に対応可能な床面積： 総貸床面積約 13,400 m<sup>2</sup>、基準階面積約 1,300 m<sup>2</sup>
- ・安心・安全の BCP 対応： 地震エネルギーを吸収する制振ダンパー、  
必要機能維持を考慮した非常用発電機の容量設定、  
被災度判定システム等

【位置図】





【上智大学四谷キャンパス配置図】

