

# JFE都市開発 2003→2011

## JFE都市開発の誕生

2003年4月、NKKと川崎製鉄の都市開発事業を統合し、JFE都市開発が発足しました。

「マンション事業を中心とした遊休地の再開発によりグループで保有する不動産の有効活用と価値増大を図る」という事業目的に即して、JFEグループが保有する遊休地を再開発し新しい都市を創造する「大規模複合開発事業」、高品質マンションを首都圏に供給する「マンション分譲事業」、土地・建物資産の管理・運営を行なう「資産活用事業」の3事業を柱とする体制でスタートしました。

大規模複合開発事業では、「横浜山の内開発プロジェクト」やサイエンスパーク「THINK」などの社有地開発・活用事業を手がけました。

「横浜山の内開発プロジェクト」は、NKK浅野ドック跡地(7ha)に1,176戸の住宅や店舗などを配置した都市開発事業で、2003年8月に着工し、2006年9月、「コットンハーバー」として街開きを行ないました。

サイエンスパーク「THINK」



コットンハーバー



オルトヨコハマ

「テクノハイノベーション川崎(TH!NK)」は、川崎市渡田北地区の社内研究施設を社外賃貸用に環境整備を行ない、川崎市とも協力しサイエンスパークとして活用を開始しました。

マンション分譲事業においては、首都圏に住む約300万人といわれる団塊ジュニア層をターゲットに、「グランシーナ」シリーズなどの分譲マンションを展開しました。

資産活用事業では、2001年1月に街開きをした「オルトヨコハマ」(NKK厚生用地跡地を核とした業務・商業・住宅の法定再開発事業)などの保有不動産の賃貸事業を進めました。

## 時代と事業体制の変化

これらの取り組みのほか、マンション市況が好調に推移したこともあり、2006年度には経常利益が36億円(2003年度:13億円)となるなど、着実に収益を伸ばしました。

その後は、さらなる成長を目指して、都市再開発事業や土地有効活用事業(マンション一棟卸、等価交換)といった「不動産ソリューション事業」の外部展開を4つ目の柱として掲げ、関西支店を開設し関西地区のマンション事業にも着手しました。

しかしながら、2007年度後半から急速にマンション市況が悪化したことに加え、2008年度以降はリーマン・ショックの影響もあり、厳しい経営環境となりました。マンション一棟卸事業の受注拡大

や千葉市蘇我地区での商業施設「GLOBO」の開発・運営など、事業基盤の強化に努めましたが、2008年度以降は業績の低迷が続きました。

2009年度以降は、当初の事業目的をほぼ達成したことから、事業の軸足を既存の保有不動産の活用に移しました。あわせて、JFEグループとしての不動産活用を効率的に行なえる事業体制の検討を始めました。

その結果、2011年4月1日、会社分割によりJFEライフに販売済みマンション1万8,329戸のアフターサービス事業を移管し、JFE都市開発はJFEスチールと合併し、現在はJFEスチールが保有不動産活用事業を承継しています。

グランシーナ モデルルーム

