




人と街に寄りそい、  
不動産を  
未来へつなぐ。

**Marubeni**  
**Real Estate**  
**Management**

 第一ライフ丸紅  
リアルエステートグループ

CORPORATE PROFILE

# 第一ライフ 丸紅リアルエステート グループとして 幅広い不動産分野で さらなる価値を提供

丸紅と第一ライフグループは、2025年7月1日に  
出資比率50:50の中間持株会社「第一ライフ  
丸紅リアルエステート株式会社」を設立し、この  
傘下に両社の主な国内不動産事業を集約しま  
した。各会社が相互連携することによるシナジー  
効果を狙い、今後は幅広い分野で機能を強化  
します。  
プロパティマネジメント分野においては、それぞ  
れのグループの強みを生かして、総合的な機能を  
発揮していきます。



## 第一ライフ丸紅リアルエステート



## 65年以上の実績と丸紅グループの総合力。 その高い課題解決力で不動産に新たな価値と魅力を創出していきます。

丸紅リアルエステートマネジメント株式会社は、1960年設立の丸紅不動産株式会社と、1972年設立の丸紅コミュニティ株式会社のプロパティマネジメント部門が2014年に統合したことによって設立。丸紅グループの不動産事業の一端を担っています。2社のノウハウと実績を集結し、オフィスビル・商業施設・社員寮・賃貸マンション・ホテルなどの管理・運營業務や不動産の有効活用事業など、多岐にわたるお客様のニーズに幅広くお応えしています。





FOR THE FUTURE

私たちは  
不動産の価値創造で  
人と街の  
未来を支えます。

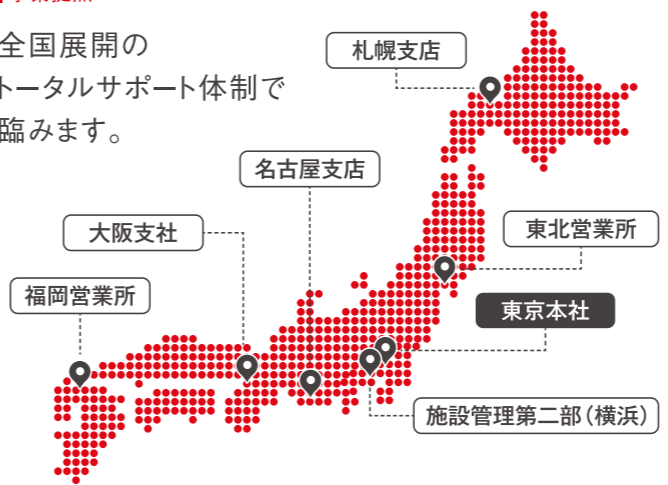
■対象セグメント

商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル、学校、物流施設、公共施設など、あらゆるタイプの建物や施設を運営・管理。多岐にわたる領域で不動産価値の最大化に貢献しています。

-  商業施設
-  オフィスビル
-  住宅
-  ホテル
-  学校
-  物流施設
-  公共施設
- 

■事業拠点

全国展開の  
トータルサポート体制で  
臨みます。



■事業規模

不動産活用の多様な課題に  
応えてきました。  
(PM、BM、自社運営、他合計)

取扱件数 **380件**

取扱面積 **約335万㎡**

※2026年2月現在

# 不動産のあらゆるステージで、ワンストップ対応。

不動産の開発支援から  
管理業務まで総合的に対応。  
お客様の不動産価値を  
育てていきます。

丸紅リアルエステートマネジメントは、開発支援から日々の管理業務まで、不動産に関する業務をワンストップで任せていただけます。これまで培ってきた豊富な実績、経験に基づく総合力と丸紅グループのネットワーク・情報力を最大限に活かし、お客様のさまざまな課題解決や不動産価値最大化のお手伝いをしてまいります。

REVITALIZE  
土地・建物  
有効活用・  
売買仲介

利用されていない土地や建物がそのままになっていることはありませんか？ 当社は丸紅グループおよび不動産業で長年培ったネットワークを駆使し、有効活用に適した提案をいたします。売却・購入ご希望の場合は、売買仲介もいたします。

ワンストップソリューション

## One-Stop Solution

アセット  
ソリューション  
**AS**  
問題解決

プロジェクト  
マネジメント  
**PJM**

DEVELOPMENT  
開発支援

不動産開発にあたり、当社はオーナー様と設計・ゼネコン、テナントなどとの間に入り、プロジェクト全体がスムーズに進むようにマネジメントいたします。オーナー様の立場にたって専門家として適切なアドバイスを行い、プロジェクトを成功に導きます。

プロパティ  
マネジメント  
**PM**  
運営管理

マスターリース  
**MASTER LEASE**

MANAGEMENT  
管理

マスターリース業務、プロパティマネジメント業務、ビルマネジメント業務、そしてコンストラクションマネジメント業務を全国で数多く受託しています。リート・ファンド案件におけるレポートなどの対応を含め、運営全般を任せていただけます。

コンストラクション  
マネジメント  
**CM**  
工事・修繕  
監理

工事  
CONSTRUCTION  
WORK

ビル  
マネジメント  
**BM**  
ビルメンテナンス

RENEWAL  
リニューアル

マーケットニーズに適したリニューアル、リノベーションなどをご提案、さらに請負工事もいたします。商業施設では、リニューアルの際のコンセプト設計、テナントリーシングのお手伝いもいたします。

VALUE UP  
バリュー  
アップ

建物のライフサイクルコストを精査し、不動産管理のプロとして目を光らせます。現状の点検をし、バリューアップのためのご提案から、省エネ提案、工事監理まで請け負える体制を整えています。

### お客様の収益不動産の 資産価値を最大限に高める。

お客様の立場にたってさまざまな業務を遂行。  
資産価値の最大化を目指します。

#### プロパティマネジメントの主な業務

建物の保守点検・清掃やテナント対応、テナントリーシング、アカウントティング、レポートングといった日常の建物運営・管理業務から、中長期的な視点での修繕計画の策定を行うコンストラクションマネジメントまで行います。



#### 建物運営・管理業務

長年培ってきた不動産経営ノウハウをもつ経験豊富なプロパティマネージャーが、運営・管理プランを作成し、各専門部署のスタッフとともに広範囲にわたる現場業務を取り仕切ります。

- 管理会社の選定・監督・指示
- メンテナンスの仕様策定・見直し
- コストの算出・査定・管理
- 入居テナント対応
- 品質管理



#### レポートング業務

中長期計画に基づいた月次・年次レポートを確実かつ簡潔にご報告。適切なコスト管理の遂行とタイムリーな情報共有により、お客様との確かなリレーションを構築いたします。

- 予算の作成
- 財務報告・収支報告
- 建物管理報告
- エリアマーケット報告・賃貸募集活動報告



#### アカウントティング業務

不動産の経理知識に精通した専門担当者が、アカウントティング業務を担当。テナントからの入金管理や各種入出金管理を行い、健全な財務処理をお客様に代わって遂行いたします。

- 収支管理・入出金管理
- 賃料などの請求・出納



#### テナントリーシング業務

周辺状況に合致した適正な価格・条件での入居テナント募集、仲介会社とのリレーション、煩雑な契約の調整や締結業務、入居工事の調整など、さまざまな業務を行います。

- 不動産および周辺の調査・マーケットリサーチ
- 募集戦略の策定、賃貸条件など、リーシング方針の立案
- テナントとの契約条件の調整・契約の締結



#### コンストラクションマネジメント業務

コンストラクションマネジメントに精通した専門部署と連携し、建物の部位や設備を個別に精査して、資産価値の維持・向上に向けた中長期的工事計画立案や修繕を実施いたします。

- 修繕計画策定
- 工事の発注支援・査定
- 工事監理



#### ライフサイクルコストマネジメント業務

水道・光熱費・保守などの運用維持管理費用、修繕・更新費用、税金・保険費用など、建物に関わるライフサイクルコストを洗い出し、長期的視野に立った計画を立案。最適なご提案をいたします。

- ライフサイクルコストの洗い出し
- 最適なコストの設定
- 省エネ施策（新電力・LED導入など）の提案

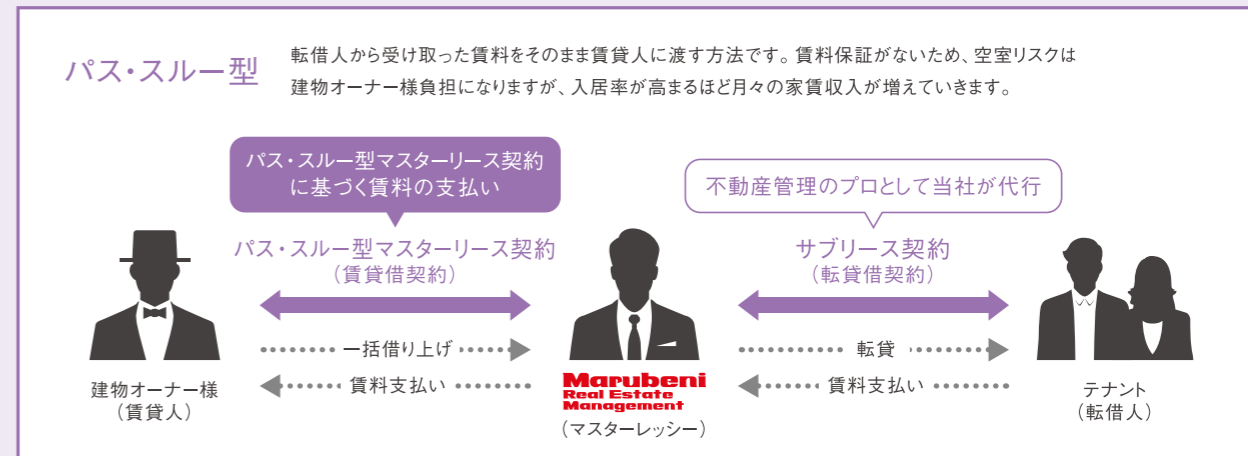
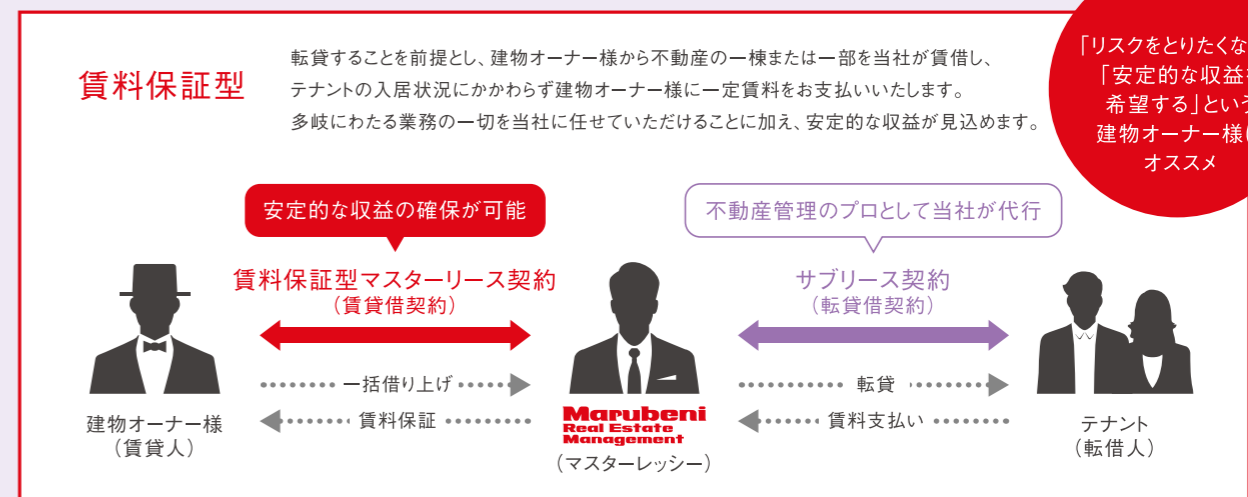


### MASTER LEASE マスターリース

建物オーナー様に代わって不動産管理のプロとして代行・管理。

マスターリース契約にすることで、建物オーナー様は、多岐にわたる業務やリスクから解放され、効率的で安定した賃貸不動産経営が可能となります。  
建物オーナー様のご希望に合わせて、「賃料保証型」または「パス・スルー型」からお選びいただけます。居住用・事業用（店舗・事務所）など、さまざまな建物に対応いたします。

2つのマスターリース方式



商業施設 PM



自由が丘のランドマーク。  
丸紅が手掛ける商業施設「Luz」。

物件 Luz 自由が丘

「Luz 自由が丘」は、丸紅が手掛ける「Luz」ブランドの商業施設です。ライフスタイルに敏感な女性をメインターゲットにした、美・衣・食・住に関わるこだわりのテナント約20店舗が出店しています。当社はPM業務の一環として、MD（マーチャンダイジング）に沿ったテナントリーディングを行うとともに、商業施設としての華やかさを演出するため、イベントの企画・実行や季刊誌を作成するなどのプロモーションも積極的に行っています。



グリーンマルシェの様子

所在地 東京都目黒区自由が丘2-9-6  
延床面積 2,999.55㎡  
規模 地上8階・地下1階  
竣工 2009年7月

オフィスビル PM



快適なオフィス環境を維持し、  
選ばれるビルを目指して運営。

物件 名古屋丸紅ビル



「名古屋丸紅ビル」は、駅近の好立地と高機能を備えたオフィスビルです。名古屋市街を一望できる屋上には雨水を活用したビオトープがあり、週末にはウェディングフォトの撮影場所としても利用されています。当社は建物所有者からビルを一括賃借し丸紅グループ以外の企業にも誘致活動を行うことで、管理開始から高い稼働率を維持しております。



ビオトープのある屋上庭園

所在地 愛知県名古屋市中区錦2-2-2  
延床面積 22,085.36㎡  
規模 地上16階・地下2階  
竣工 2010年2月

商業施設 PM

多彩なテナントを持つ  
商業施設のPM・BMを  
一括受託。

物件 Luz 福岡天神

「Luz福岡天神」はスーパースポーツゼビオ・Kineticsをはじめとして、美容・eスポーツ・ティラピス等多様なテナント構成となっており、インバウンド需要も含め、幅広い年齢層に利用されている商業施設です。当社は2024年6月からPBM業務を開始し、現地に設備員・警備員を配置することにより、運営・管理も迅速に対応できる体制を構築しています。



スーパースポーツゼビオ・Kinetics



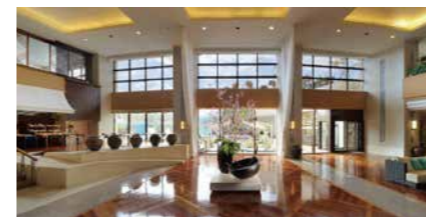
所在地 福岡県福岡市中央区渡辺通4-9-25  
延床面積 10,594.19㎡  
規模 地下1階・地上9階  
竣工 1989年3月

ホテル PM

那覇市内最大規模の  
客室数を誇り、  
プールや天然温泉に加え  
スパも味わえるリゾート  
ホテル。

物件 ロワジールホテル&  
スパタワー那覇

那覇空港より車で約7分の場所にある「ロワジールホテル&スパタワー那覇」。那覇市内最大規模を誇る客室数、屋内外プール・天然温泉と充実の施設、広々とした客室で、リゾートホテルならではの時間を楽しむことができます。また、「国際通りやゆいレール「旭橋駅」など、主要スポットまで徒歩圏内でアクセスが可能な、観光にビジネスに大変便利なロケーションのホテルです。



所在地 沖縄県那覇市西3-2-1  
延床面積 本館:34,427.71㎡ / 別館:11,303.45㎡  
規模 本館:12階 / 別館:13階  
竣工 本館:1992年10月竣工 / 別館:2009年6月

住宅・社宅 ML

老朽化した社員寮を、  
高級賃貸住宅に  
建て替えし、  
マスターリース業務受託。

物件 レックスガーデン神楽坂北町

長年利用されていた企業の社員寮、老朽化のため有効活用につきご相談を受けました。当社は、立地や社会的ニーズを考慮した計画案を作成しオーナー様に提案。建替工事および竣工後のマスターリース業務までのプロジェクトに一から参画しました。



家具・家電付きの部屋と設置していない部屋の両方をご用意



カンファレンスルーム

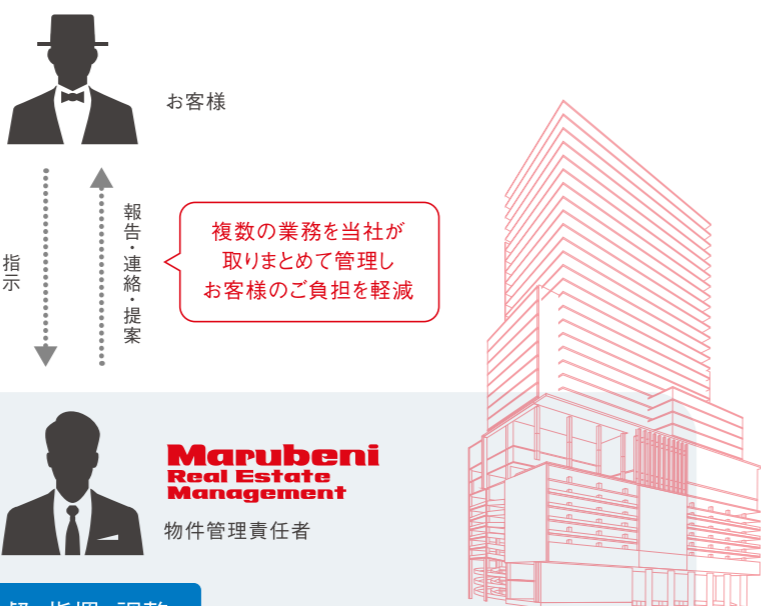
所在地 東京都新宿区北町37  
延床面積 2,166.98㎡  
規模 地上8階・地下1階、56戸  
竣工 2019年3月

### 建物管理の「トータルコーディネーター」

設備管理、清掃、警備などのビルマネジメントにおいて、欠かすことのできないさまざまな業務を当社が一括してコーディネートいたします。

#### トータルビルマネジメント業務

当社のBM担当者は、お客様と建物をつなぐコーディネーターです。設備管理、清掃、警備という業務がしっかりと行われているかをプロの厳しい目でチェック。常に建物に最適な状態であるように目を光らせます。また、経年に応じた変化にも対応し、お客様の頼れるパートナーとして機能します。



#### TOTAL BUILDING MANAGEMENT トータルビルマネジメント

複数の業務をトータルでみることで、柔軟かつ迅速に対応し、業務全体の効率化を図り、建物を常に快適・最適な状態に保ちます。

監督・指揮・調整

#### 設備管理 業務責任者

電気設備・空調設備などの運転監視、保守・点検・修理など

#### 清掃 業務責任者

日常清掃  
定期清掃  
特別清掃

#### 警備 業務責任者

火災・盗難などの事故発生の警戒・防止  
迅速かつ的確な対応

#### ビルマネジメントの主な業務



#### お客様対応業務

BM担当者は定期的に発生する業務から緊急を要するものまで、速やかに対応いたします。それらさまざまなご報告事項をお客様にお伝えするとともに、コスト削減などの各種ご提案もいたします。

- 定例ミーティングへの参加
- 管理状況のご報告
- 各種ご提案 など



#### 設備管理業務

建物の電気設備や空調設備など、設備の運転状態を監視および点検し、日々安全で快適な空間づくりに努めます。建物内において不具合が発生した際には、迅速に対応し、速やかな復旧に努めます。

- 空調設備保守点検
- 電気設備保守点検
- エネルギーコスト管理 など
- 給排水衛生設備保守点検
- 消防設備保守点検



#### 環境衛生業務

建物の清掃は、日々の快適性と、資産価値の維持に直結する重要な業務です。当社では、建物の特性や利用状況に応じて、的確な清掃業務を日々実践しています。その他にも、植栽管理などの建物全体の環境衛生業務を行っています。

- 日常清掃業務
- 給排水管理
- ベストコントロール
- 定期清掃業務
- 空気環境測定
- 廃棄物管理 など
- 特別清掃業務
- 植栽管理



#### 警備業務

オフィスビルから賃貸住宅、商業、情報処理施設、学校まで、あらゆる機能を備えた建物・施設で起こる事故や犯罪を防止し、緊急時や災害時には迅速かつ確実にしかるべき対応を行い、予期せぬ危険から人命や財産を守ります。

- 出入管理業務
- 機械警備業務 など
- 立哨業務
- 巡回業務



#### 緊急対応業務

機械で感知できない建物内のトラブルは「緊急コールセンター」でしっかりカバー。スタッフが24時間365日電話受付をします。トラブル状況により緊急出動し、復旧をサポート。不意の停電、断水、水漏れ、トイレの詰まりなど、日常生活で起こり得るさまざまなトラブルにも対応いたします。

- 24時間365日、状況に応じ駆け付け対応



#### リニューアル工事

現状の建物の診断を行い、屋上防水、外壁改修など長期的視野に立ち、計画にのっとり大規模修繕を提案します。また、日常で突発的に発生する小修繕工事などにも最適な方法で対応いたします。

- 建物診断業務
- 省エネ工事 など
- 計画修繕工事
- 小修繕工事

#### ビルマネジメント業務の事例



#### 大型複合施設の総合建物管理を受託

物件 **みなとみらいグランドセントラルタワー**

当社は横浜のみなとみらい地区に建つ「みなとみらいグランドセントラルタワー」の総合建物管理を竣工時から受託しています。1～2階は商業施設、3～25階はオフィスフロア、延床面積11万㎡を超えるこの大型施設を、各専門分野のスタッフが陰で支えています。

所在地 横浜市西区みなとみらい4-6-2  
延床面積 114,441.56㎡  
竣工 2011年10月



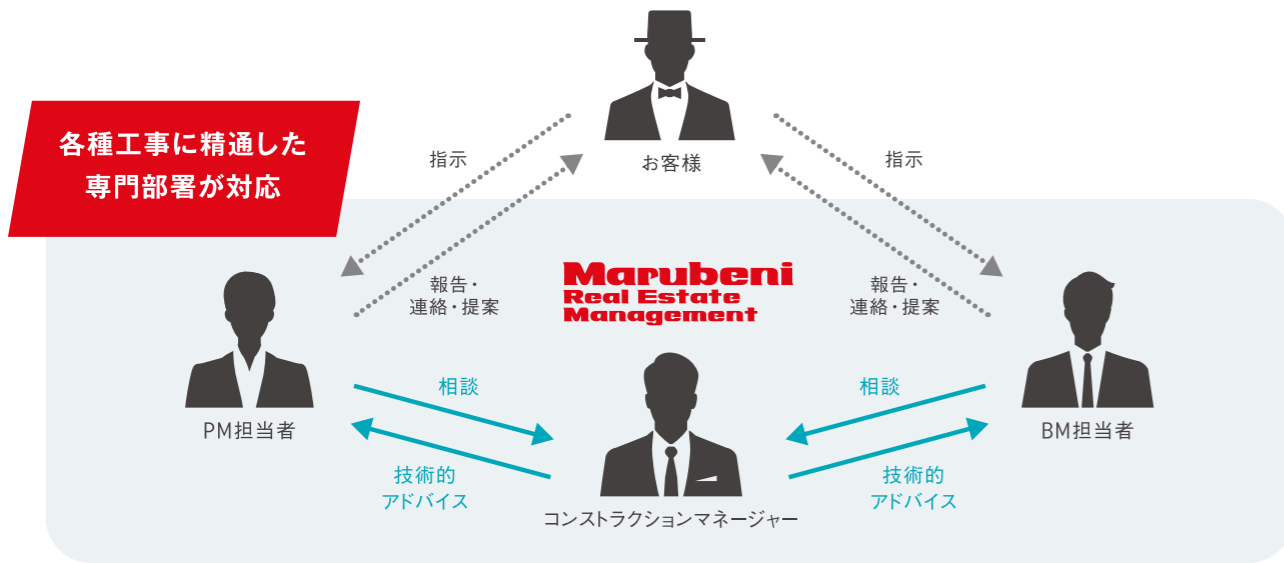
### 建物の資産価値を維持・向上させる技術部隊。

当社CM担当者は、PM担当者、BM担当者と連携し、各建物の工事に関わる技術的なサポートをしています。



#### コンストラクションマネジメント業務

当社では、社内に各種工事に精通した専門部署を設置。建物の部位や設備などを個別に精査して、中長期の工事計画の立案や修繕を実施いたします。資産価値を維持・向上させるためのさまざまな施策をご提案を行います。



### さまざまな工事を 経験してきたプロ集団。

当社は一級建築士事務所と建設業の許可を有し、各種工事を請け負える体制を整えています。CM業務の範囲以外でも、社内で一貫通で行えます。



#### 工事業務 [請負工事(各種リニューアル工事) ※請け負える業種は許可取得業種に限ります。]

当社では、社内にゼネコンや設計事務所等で経験を積んだ社員による、工事のための専門部署を設置しています。現地の状況を確認し、調査結果と共にお客様のご予算・ご予定に合わせたリニューアル工事の提案を行います。工事管理担当者は、お客様の所有する建物の状態を確認し、これまでの経験、知識と最新技術を基に、お客様の要望に沿った最適な工法を提案、数百家の協力会社と共に、安心・安全な工事を実施します。



#### 現地調査

専門の技術者が実際の建物の状況を確認し、各部位の劣化状況を調査します。



#### 現劣化状況報告書・改修提案書

現地調査にて確認した状況のうち、緊急対応が必要な項目について資料を作成しご提出します。改修方法のご提案書を見積書と共にご提示させていただきます。



#### 改修工事実施

改修提案書の内容にご納得いただき、工事のご発注をいただきましたら、弊社社員の管理により工事を実施いたします。



#### 修繕計画策定

日常の管理業務や定期検査により、建物の「不具合箇所」や「劣化状況」を的確に把握するとともに、建物の資産価値を維持・向上させるために、その投資効果や中長期の収支計画に沿って修繕計画を策定します。



#### 工事の発注支援・査定

建物オーナー様の考えや建物の特性を考慮し、最適な工事業者の選定や、コスト低減を図った工事発注の支援を行います。また、工事業者の見積書の内容を精査して適正な工事価格を提示し、さらなるコストダウンを図ります。



#### 工事監理

有資格者が建物オーナー様を代行して、工事中に現場を監理します。計画された工事が工程通りに行われているかを完成までチェックし、建物オーナー様に報告します。



#### 社内完了検査

上場REIT等の物件にて工事管理・完了検査を行っている専門スタッフによる完了検査を実施し、性能基準を満たさない工事については是正を行います。



#### 次回メンテナンスのご提案

工事完了後に、必要に応じ定期メンテナンスに関するご提案をご提示させていただきます。  
※定期的なメンテナンスを行わなければ期待耐用年数よりも早く寿命がくる工事部位もあります。



#### 工事時機到来のご連絡

工事完了後、次回工事が必要な時機が来たら、改修工事のご連絡をさせていただきます。

※計画書の作成費用は、建物規模・築年数等の諸条件により変動致します。

# OVER THE FIELDS

管理業務を超えるさまざまな取り組み

管理業務の枠を超え、  
不動産に関する幅広い知識と  
65年以上の経験値で  
プラスアルファを生み出す。

丸紅リアルエステートマネジメントは、丸紅グループの一員として、1960年から不動産の開発・分譲業務、賃貸業務、建物の運営管理に携わってきました。その多種多様な建物運営・管理を通して得たノウハウは、不動産のあらゆる課題解決、新たな価値創造へ活かされています。



## 官民連携事業



オフィスビル 賃貸

### 大通バスセンタービル

1975年、丸紅が札幌市所有の土地に地下バスターミナルと1号館・2号館からなるオフィスビルを建設。バスターミナル部分と地上権を交換した後、当社が建物を取得し、現在賃貸業務を運営しています。



1号館外観

2号館外観

所在地 (1号館) 札幌市中央区南1条東1-5  
(2号館) 札幌市中央区南1条東2-6  
延床面積 24,401.42㎡  
竣工 1975年6月



商業施設 PM

### Luz大森

丸紅グループは東京都大田区の土地有効活用コンペを落札し、2011年に商業施設を開発しました。区の特別出張所、図書館などの区施設を併設しています。当社は開業以来PM業務を受託しています。



イベント開催時のLuz大森

所在地 東京都大田区大森北1-10-14  
延床面積 14,908.81㎡  
竣工 2011年2月

## 文教施設の施設管理業務



学校施設の開設前からキャンパスの運営業務サポートを行います。清掃、設備管理、警備といった通常の業務に加え、購買、授業に必要な物資調達、学生寮の手配・運営、講師控室の受付業務に至るまで、さまざまな業務を受託いたします。

■写真上 / 神奈川大学 横浜キャンパス  
■写真下 / 神奈川大学 中山キャンパス



### 主な実績

- 神奈川大学 横浜キャンパス ■ 神奈川大学 中山キャンパス
- 神奈川大学 みなとみらいキャンパス ■ 東洋英和女学院
- 頤栄女子学院 ■ 駿台学園

## プロジェクトマネジメント業務



管理業務だけにとどまらず、開発支援のために事業主とゼネコン・設計、テナントなどの間に入り、新規開発の際にプロジェクト全体を取りまとめる開発プロジェクトマネージャー (PJM) としての役割を担います。

■写真上 / みなとみらいグランドセントラルタワー  
■写真下 / みなとみらいグランドセントラルタワー エントランス



### 主な業務内容

- 設計・施工定例会議への参加 ■ 全体定例会議への参加
- オーナーへの進捗報告 ■ 進捗の確認および順法性チェック
- マーケット調査 ■ 関係者リレーション

## レンタルオフィス事業「M-LABEL」



少人数向けのレンタルオフィス「M-LABEL 仙台」を2019年にオープン。全室個室、法人登記も可能であり、地方拠点や起業拠点として活用いただいています。

M-LABEL仙台  
所在地 仙台市青葉区中央2-8-11  
規模 36室・会議室2室  
オープン 2019年6月

## シェアオフィス事業「M-SHIFT」



当社が運営するサテライト型シェアオフィス「M-SHIFT」。第一号店「H'IT川口 by M-SHIFT」を野村不動産様と共同でプロデュースし、2021年12月6日にオープン。

H'IT川口 by M-SHIFT  
所在地 埼玉県川口市栄町3-7-1  
かわぐちキャスティ7F  
規模 オープン席7席・1名用個室18室・6名用会議室1室  
オープン 2021年12月

## リニューアル事業



保有不動産の最も有効活用のお手伝いをいたします。これまでの不動産運営の実績により得た収益改善のノウハウをもとに、立地や建物の状況に応じた用途変更・改修をいたします。

■写真左 / The Place of Tokyo チャペル

お客様とともに  
新たな  
不動産価値を。

丸紅リアルエステートマネジメントは  
高い専門性を持ったスタッフ一人ひとりが  
きめ細やかに  
お客様の課題解決に取り組みます。



**Marubeni**  
Real Estate  
Management