２０２６年１１月２６日
イ　オ　ン　株　式　会　社
イオンＣＲＥソリューションズ株式会社

商業施設の価値向上へ、外観刷新と「食」を軸に改装を強化

イオンＣＲＥソリューションズ、再生事業を本格化

２０２７年度は対象物件の拡大を目指す

イオンは、長年にわたり多くのお客さまに親しまれてきた商業施設のアセット価値を最大化するため、ショッピングセンター（ＳＣ）再生を専門に担う「イオンＣＲＥソリューションズ株式会社」（以下、イオンＣＲＥ）を２０２５年１２月１日に設立し、再生事業を推進しています。

イオンＣＲＥは、現在手掛ける１２拠点※を起点に、グループ内のＳＣ再生を進めるとともに、対象物件の拡大を目指します。



イオン三ツ境　１階 外観（左）



１階ギャザリングスペース（右）（画像はイメージです）

近年、建設コストの上昇や人手不足、金利の上昇を背景に、既存アセットを再評価し、地域ニーズに合わせて再編集することが、商業施設運営における重要なテーマとなっています。イオンＣＲＥは、従来型のＧＭＳ・ＳＣを単に改装するのではなく、ディベロッパー視点から商圏分析、テナント構成、共用環境、来店動機を見直し、地域のお客さまに日常的にご利用いただける生活拠点への転換を進めています。

イオンＣＲＥソリューションズ戦略の特長

- **アセットポテンシャルの最大化**
  グループ各社が保有する施設を横断的に評価し、商圏や施設の特性を踏まえて再編集します。事業計画の立案から投資判断、テナント誘致、改装、運営管理までを一貫して担い、地域の日常を支える生活拠点へと再生します。複数拠点で取り組むことでノウハウを標準化し、横展開につなげます。

- **地域ニーズに応える共通施策**
  「食・商・健・憩・楽」を重点領域とし、地域の生活者ニーズや交流への期待に応える施設づくりを推進します。商圏分析をもとに業種構成を見直し、食と健康の相乗効果を図るとともに、エントランスや天井などの共用環境も刷新します。街並みに調和する温かみのあるデザインを目指します。

- **立地特性に応じた再生モデル**
  施設ごとの立地や課題に合わせて、再生の方法を設計します。「大規模改修型」では食環境を強化し、「新機能導入型」では地域交流の場や飲食機能を整備します。「ＧＭＳ再編型」ではテナントフロアやフードコートを見直し、家族で利用しやすい環境をつくります。来館のきっかけを増やし、滞在や回遊につなげます。

今後も、既存商業施設の再生を推進し、アセット価値の最大化を図るとともに、地域のお客さまにとってより便利で、楽しく、心地よい生活拠点づくりに取り組んでまいります。

➢ アセットポテンシャルの最大化

グループの中長期的な成長を支える重要な企業不動産戦略として、ＳＣの視点から施設を再編集し、地域の日常を支える生活拠点へと再生します。多様なライフスタイルを持つすべてのお客さまに向けて、これまでイオンが社会や地域に対して担ってきた役割を踏まえ、街と社会を構成する９つの要素・機能のうち『食・商・健・憩・楽』を重点的に取り組みます。

住（住居）	職（職場）	学（教育）
健（医療）	商（商業）	公（行政）
楽（娯楽）	食（飲食）	憩（健康）

➢ 地域ニーズに応える共通施策

・ディベロッパー視点による商圏分析に基づくＳＣづくり

館全体で相乗効果を発揮できるＳＣへの転換と、業種構成の見直しを推進します。食と健康の相乗効果を目指します。

・ターゲットニーズの深掘り

地域の生活者をメインターゲットに、毎日の食に対するニーズや地域交流・にぎわいの場に対するニーズに応えます。

・ポジショニングの明確化

差別化をより明確にし、地域の拠点性や滞在性を高め、人の流れを生み出す場として強化します。

・環境・設備の課題解消

エントランスのデザインや天井など、共用環境を刷新します。日本の住宅地の風景や土地の伝統を尊重しつつ、外装・内装に日本の住宅の屋根を想起させる温かみのある赤レンガ色を施すことで“再生”のイメージを強調します。街の風景に溶け込むデザインを目指します。

➢ 立地特性に応じた再生モデル（一例）

・大規模改修型：「イオン三ツ境」

従来のイメージを根本から刷新し、食環境の強化によって、立ち寄り滞在率の向上を目指します。飲食テナントの合計面積は、改装前と比べて約１０倍の約４５０坪（約１，４８８㎡）拡大しています。





・新機能導入型：「イオン小平」

地域交流の場を店内外に新設し、館内での滞在や回遊を促進します。平面駐車場・地下駐車場の環境を刷新し、利便性を高めるとともに、飲食テナントの導入により来店目的を高めます。





（画像はイメージです）

・**GMS再編型：「イオン船堀」**

２階の直営フロアをテナントフロアへ改修しています。フードコートの座席を増やし、ファミリー層が利用しやすい環境に見直すとともに、食のセレクトショップを導入し、食環境の充実を図ります。





➢ 今後の展望

今後はグループ内の施設の再生を進めるとともに、グループ内のシンクタンク機能と再生を実行する機能の２つを軸に事業を進化させていきます。これらを通じて、再生専業会社としての専門性と実績を積み重ねてまいります。

１１月２７日、イオン三ツ境リニューアルオープン

イオンＣＲＥが手掛ける再生モデルを具現化した物件として「イオン三ツ境」が１１月２７日にリニューアルオープンします。

「イオン三ツ境」再生のポイント

➢ 地域に親しまれる外観デザインへの刷新

イオンＣＲＥが手掛ける物件の象徴である赤レンガ色を基調とした、温かみのある外装を採用し、長年親しまれてきた施設の印象を、モダンで温かみのあるデザインへと刷新しました。

１階



Ｂｅｆｏｒｅ



Ａｆｔｅｒ

２階



Ｂｅｆｏｒｅ



Ａｆｔｅｒ

➢ **食を核とした回遊導線の創出（キッチンマルシェ⇔イオンスタイル）と共用スペースの設置**

２０２６年７月１０日に先行オープンした食品スーパー「イオンスタイル三ツ境」に加え、１階に新規フードエリア「キッチンマルシェ」を新設しました。買物ついでに立ち寄れるギャザリングスペース（憩いの場）を配置し、日常の利便性と滞在価値の向上を図ります。





➢ **専門店の拡充によるにぎわいの創出**

日常の食事、休憩、交流ニーズに応える多彩な専門店を配置しました。

２０２６年１１月２７日オープン

【２階】飲食店

・三本珈琲：

横浜で創業６０年を超える老舗ロースターが手掛ける本格コーヒーショップです。『ちょっとした幸せを、世界中の人に届ける』をコンセプトに、高品質なドリンク・フードを提供することにこだわり、コーヒーはすべて自社工場で焙煎されたものを使用しています。

このほかに「マクドナルド」「丸亀製麺」も同日オープン予定です。

【１階】フードエリア「キッチンマルシェ」（一部）

・サブウェイ：

世界最大級のサンドイッチチェーンです。店内で毎日焼き上げるパンと、さまざまな具材を選んで、オーダーメイドで作るスタイルが特徴です。サンドイッチアーティストと呼ばれるスタッフが、お客さま一人ひとりの好みに合わせて手作りします。

・ロミードーナツストア：

茨城県・大洗発のドーナツストアです。素朴な手作りドーナツは、しっかりとした生地のザクザクとした食感が特徴です。

２０２７年１月オープン予定：かっぱ寿司、コーシンファーム、ミートダイニング

➢ イオン三ツ境 基本概要

店 舗 所 在 地 ：横浜市瀬谷区三ツ境７－１（相鉄本線「三ツ境駅」南口 徒歩約４分）
核　　店　　舗：イオンスタイル三ツ境（イオンリテール株式会社）
開　　業　　：１９７７年 忠実屋三ツ境店
敷 地 面 積：約１３，０００㎡
駐　　車　　場：３２０台
用　　途：近隣型ショッピングセンター　売場面積 約１０，０００㎡
建 物 規 模：地下１階・地上２階＋屋上駐車場

➢ イオンＣＲＥソリューションズ 会社概要

社　名：イオンＣＲＥソリューションズ株式会社　https://www.aeon-cre-solutions.jp/
設立日：２０２５年１２月１日
代表者：代表取締役社長　岡﨑 龍馬
社員数：３０名
役　割：店舗・ショッピングセンター再生の企画、運営、管理。活性化・修繕・必要に応じた取得等の投資判断と、テナント誘致・工事等の実行管理を一体で運用し、責任主体を明確にする専業体制を構築します。

※１２拠点
東京都：「イオン西台」、「イオン船堀」、「イオン東大島」、「イオン小平」、「イオン武蔵村山」
神奈川県：「イオン海老名」、「イオン上溝」、「イオン港南台」、「イオン湘南台」、「イオン三ツ境」、「イオン鴨居」
千葉県：「イオン新松戸」