

**ロックフェラーグループ社が米国東海岸及び西海岸において
3つの物流施設開発プロジェクトを始動
～総事業費合計約420億円～**

三菱地所の米国子会社であるロックフェラーグループインターナショナル社（本社：米国ニューヨーク州、Rockefeller Group International, Inc.、以下RGI社）は、今般、ニュージャージー州ピスカタウェイ・タウンシップ及びカリフォルニア州ペリス市並びにサンバーナーディーノ市にてそれぞれ検討を進めてきた、物流施設の開発プロジェクトを始動しましたので、お知らせ致します。

米国の物流施設マーケットは、昨今のeコマース需要増を背景に継続して成長を遂げており、今後も、先進設備を備えた消費地に近く交通アクセスに優れた好立地での物流施設へのニーズが増大することが期待されています。

こうした市場環境を踏まえ、RGI社は、米国内の最大消費地であるニューヨーク市に近く、多くの企業が拠点を構える東海岸のニュージャージー州ピスカタウェイ・タウンシップ所在の約93haの土地において、延床面積約200,000㎡の物流施設「Rockefeller Group Logistics Center」を2017年8月に着工します。総事業費は約250億円で、2018年から2020年にかけて順次竣工を予定しています。

また、西海岸では、ロサンゼルス市郊外において、2つの物流施設の開発プロジェクトに着手します。ペリス市所在の約28haの土地では延床面積約134,000㎡の物流施設「Optimus Logistics Center」を、サンバーナーディーノ市所在の約7.6haの土地では延床面積約39,500㎡の物流施設「Tri City Industrial Complex」を、それぞれ2017年8月に着工しました。2プロジェクト合計の総事業費は約170億円で、両物件とも2018年中に竣工予定です。尚、「Rockefeller Group Logistics Center」及び「Optimus Logistics Center」については、第三者投資家資金を招聘した共同事業とする予定です。

<外観イメージ>



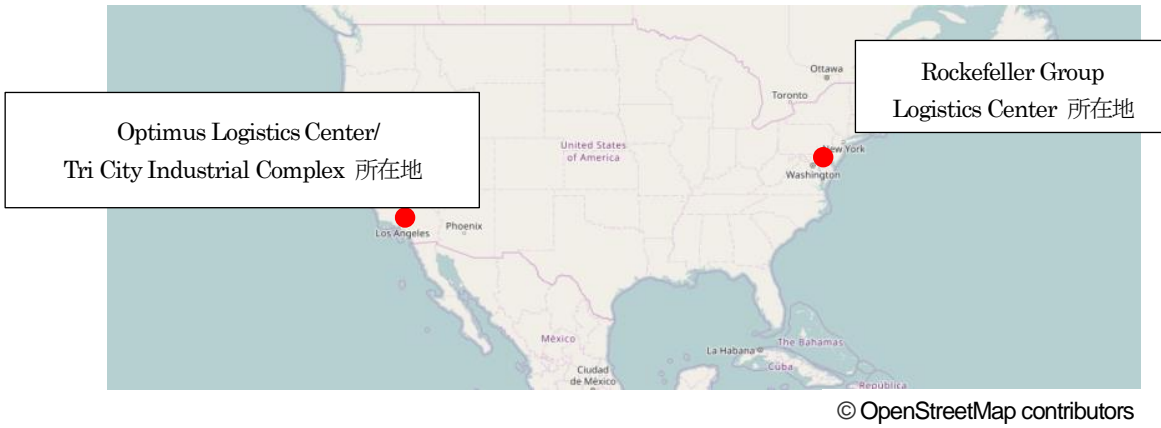
Optimus Logistics Center



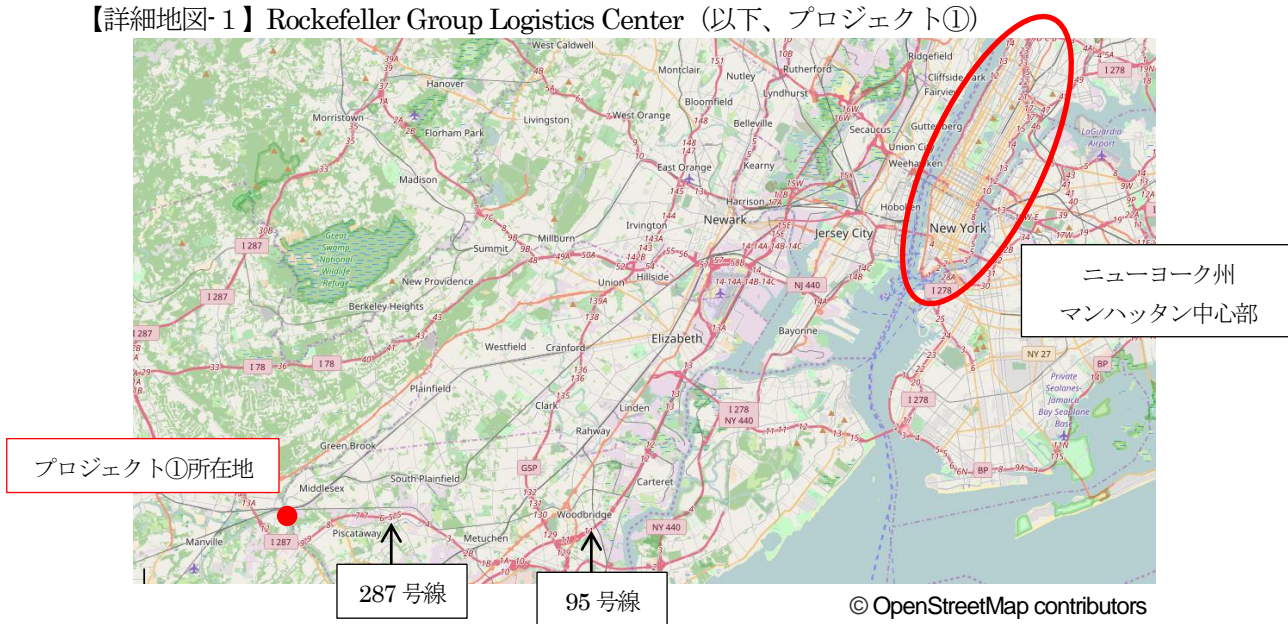
Tri City Industrial Complex

三菱地所グループの米国事業において中心的な役割を担うRGI社は、これまでに約30プロジェクト・延床面積の累計約1,200,000㎡の物流施設の開発実績があります。今後も、蓄積された開発ノウハウや多様なネットワークを活かし、主要輸送ルートの結節点に近接したエリアを重点マーケットと位置付け、物流施設の開発事業を拡大し、海外事業全体の更なる成長を目指してまいります。

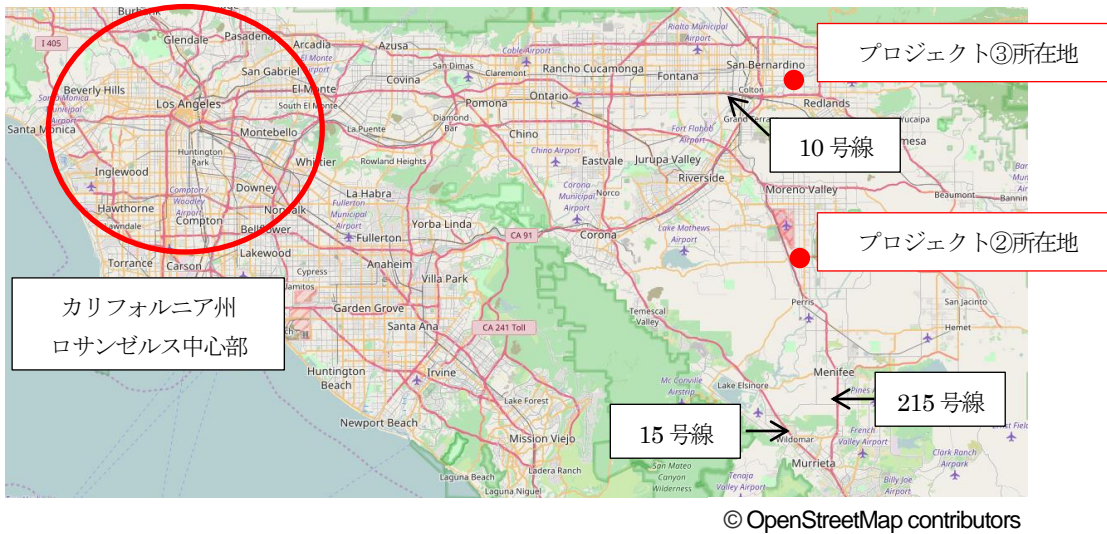
【広域地図】



【詳細地図-1】 Rockefeller Group Logistics Center (以下、プロジェクト①)



【詳細地図-2】 Optimus Logistics Center (以下、プロジェクト②)、
Tri City Industrial Complex Project (同プロジェクト③)



【始動する3プロジェクトの概要】

	プロジェクト①	プロジェクト②	プロジェクト③
所在地	ニュージャージー州 ピスカタウェイ・タウン シップ	カリフォルニア州 ペリス市	カリフォルニア州 サンバーナーディーノ市
プロジェクト名	Rockefeller Group Logistics Center	Optimus Logistics Center	Tri City Industrial Complex
配置図			
土地面積	約 93ha	約 28ha	約 7.7ha
建物棟数	6 棟	2 棟	2 棟
延床面積	約 200,000 m ² <内訳> ビル1 約 29,000 m ² ビル2 約 67,000 m ² ビル3 約 19,000 m ² ビル4 約 23,000 m ² ビル5 約 37,000 m ² ビル6 約 25,000 m ²	約 134,000 m ² <内訳> ビル1 約 97,000 m ² ビル2 約 38,000 m ²	約 39,500 m ² <内訳> ビル1 約 32,000 m ² ビル2 約 7,500 m ²
立地特性	全米第 1 位の人口を擁する ニューヨーク市に隣接。 高速道路の結節点に程近く、 海路でもニューアーク港へ のアクセスに優れる。	アジアからの主要輸入玄関口であるロサンゼルス港及びロ ングビーチ港といった米国 1 位、2 位の貨物取扱高を有す る港に近いうえ、空路ではロサンゼルス国際空港及びオン タリオ国際空港が利用可能、さらに陸路では大陸を横断す る高速道路が近く、物流ネットワークを構築しやすい立地。	
物件の特徴	同一エリアにおける計 6 棟 の大規模開発であり、様々な テナントニーズに応じたス ペース提供可	エリア最大級の規模の希少 な物件	約 21,000 m ² の既存物流施設 を建て替える再開発プロジ ェクト
総事業費	約 250 億円	約 130 億円	約 40 億円
スケジュール	・ 工事着手 2017 年 8 月 ・ 全体竣工 2020 年 12 月 (予定)	・ 工事着手 2017 年 8 月 ・ 全体竣工 2018 年 8 月 (予定)	・ 工事着手 2017 年 8 月 ・ 全体竣工 2018 年 6 月 (予定)

【参考】米国の物流施設への需要動向

- ・ 米国の物流施設マーケットは、昨今の消費者支出の増加と e コマースの需要増も相まって継続して成長を遂げており、ここ数年は賃料水準が上昇傾向にある。
- ・ 特に、e コマースについて、米國小売業界に占める割合が過去数年間でこれまでの約 5 倍ものペースで拡大しているとの統計もある一方、2017 年第 1 四半期の実績は 8.5% (出所: Statista, Inc.) に留まっており、今後、この割合の増大に伴い物流施設へのニーズや、それに関連した不動産投資市場における投資需要も増大することが期待されている。

【参考】各プロジェクト所在地のマーケット概況等

○ニュージャージー州

<プロジェクト①所在地>

- ・ ニュージャージー州は、全米第 1 位の人口を擁するニューヨーク市に隣接し、州内東部には高速道路 95 号線が南北を縦断し、同 287 号線とあわせて東海岸の重要な物流ネットワークを担っている。
- ・ 2017 年 3 月末時点の州全体の物流施設の総ストック面積は約 570,090 千㎡ (出所: Jones Lang LaSalle, 以下同) であり、多数のメーカー企業や、物流企業が配送拠点を構える。
- ・ 今回開発を行うピスカタウェイは州内北部に位置し、上記高速道路の結節点に程近く、また、海路でもニューアーク港へのアクセスに優れ、立地面において高い競争力を有する。

○カリフォルニア州

<プロジェクト②、及びプロジェクト③所在地>

- ・ 全米第 2 位の人口を擁するロサンゼルス市東部のリバーサイド郡やサンバーナーディーノ郡を中心とした都市圏インランド・エンパイアは、近年、西海岸を代表する一大物流施設マーケットとなっており、2017 年 3 月末の物流施設の総ストック面積は約 463,140 千㎡。近接するロサンゼルスエリアの総ストック面積と合わせると約 119,970 千㎡となり、実質的に全米最大の規模を有する。
- ・ インランド・エンパイアは、アジアからの主要輸入玄関口であるロサンゼルス港及びロングビーチ港といった米国 1 位、2 位の貨物取扱高を有する港に近いうえ、空路ではロサンゼルス国際空港及びオンタリオ国際空港が利用可能、さらに陸路では大陸を横断する高速道路 10 号線に加え 15 号線が縦断しており、物流ネットワークを構築しやすい高い優位性を有する。
- ・ 今回開発を行うペリス市は、インランド・エンパイアの南東部に位置し、215 号線の沿線に所在、周辺には e コマース関連大手企業が拠点を構える等、物流施設の需要が堅調なエリア。
- ・ また、サンバーナーディーノ市は、インランド・エンパイアの北東部に位置し、10 号線と 215 号線の結節点であり、内陸部への陸路による物流ネットワーク構築に優れたエリア。

【参考】ロックフェラーグループ社 近年における物流施設開発実績

プロジェクト名	外観	所在地	延床面積	スケジュール
Warehouse for General Mills		ジョージア州 ソーシャルサークル市	約 140,000 m ²	2010年5月竣工
Distribution Center for General Mills		インディアナ州 フォートウェイン市	約 140,000 m ²	2012年8月竣工
GOYA Foods Headquarters		ニュージャージー州 ジャージーシティ市	約 60,000 m ²	2014年7月竣工
Gerber Childrenswear Distribution Center Project		サウスカロライナ州 サマービル市	約 44,000 m ²	2016年2月竣工
Cranbury Station Park Project		ニュージャージー州 クランベリータウンシップ	約 115,000 m ²	2016年8月竣工
Wayne Project		ニュージャージー州 ウェイン市	約 15,000 m ²	2016年末竣工
Southmeadow Project		ジョージア州 アトランタ市	約 37,000 m ²	2017年6月竣工

【ロックフェラーグループインターナショナル社 (Rockefeller Group International, Inc.) 概要】

1928年の会社設立後、米国ニューヨーク州マンハッタンにおけるロックフェラーセンターに代表される大規模・複合施設開発を多数手掛けてきた実績を有する。約90年間に亘る実績や強固な財務基盤並びに安定した経営実績等をもとにマーケットからの信頼を得て、現在は全米各所の有望なマーケットにおいてオフィスビル、物流施設、住宅及び複合施設の開発・保有事業等を展開。三菱地所が1990年に資本参加（1997年に完全子会社化）して以降、三菱地所グループ全体の海外事業展開の中核的役割を担う。

**ROCKEFELLER
GROUP**