

Mitsubishi Estate

事業説明会

- 海外事業/オーストラリア事業 -

Mar. 25. 2024

Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved

本日の出席者

海外事業グループ

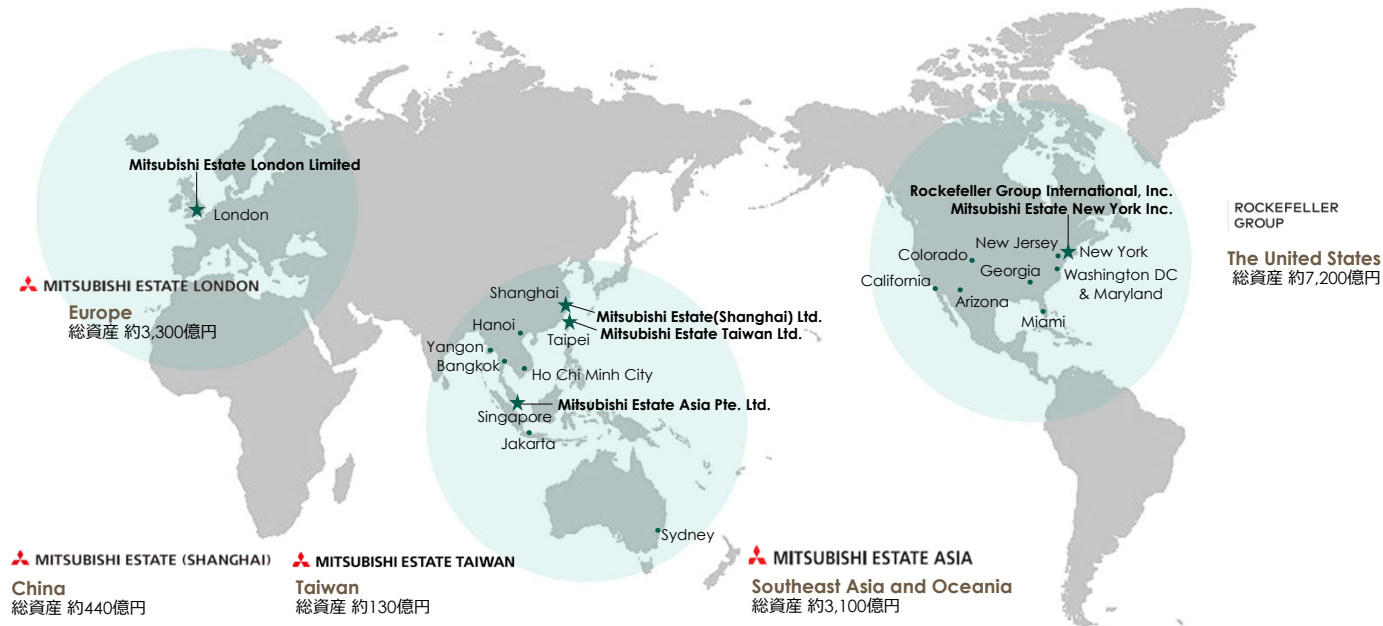
三菱地所
執行役員 海外業務企画部長
岩瀬 正典

三菱地所アジア社 オーストラリア支店
Executive Director (オーストラリア支店長)
西山 雄三

海外事業概要

1. 海外事業展開の概要

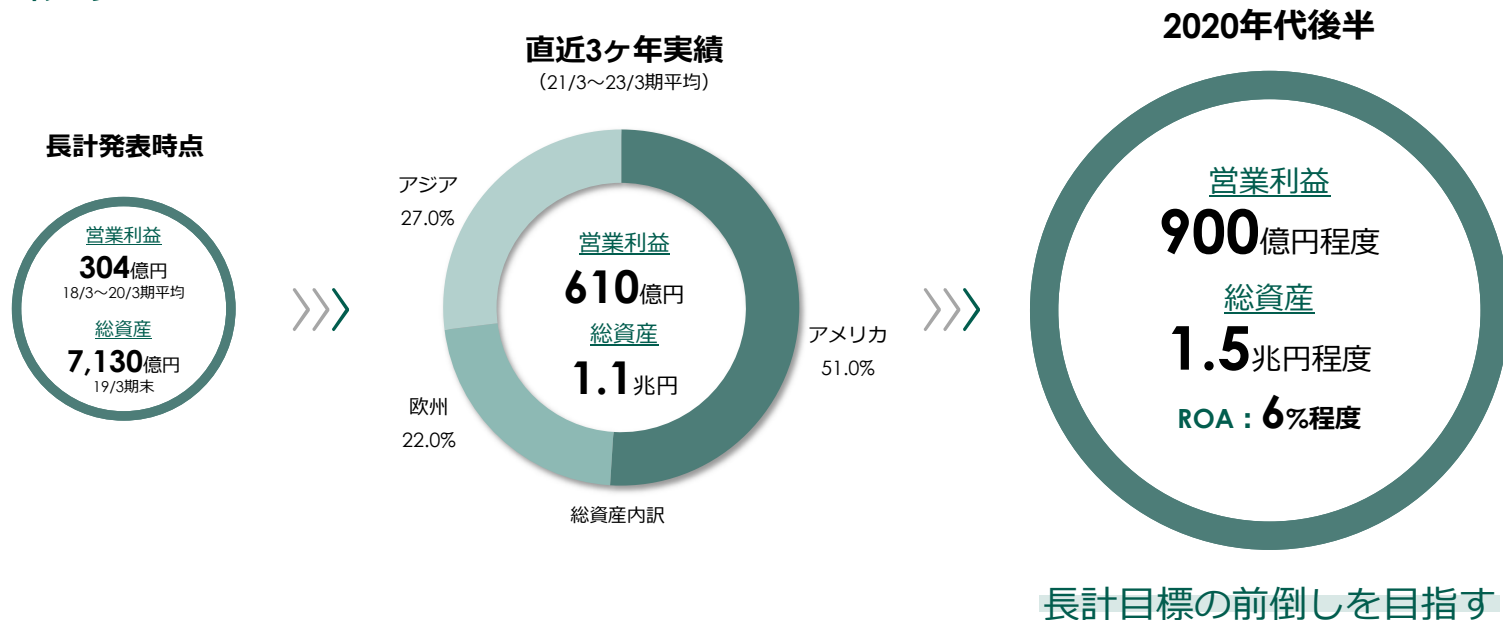
- ・ 米国・欧州・アジアにおいて、計5拠点で海外事業を推進。全世界での総資産は約1兆4,000億円（2023/3期）
- ・ 東南アジア・オセアニアでは、シンガポールに加え、インドネシア・ベトナム・オーストラリア・タイ等でも拠点を構える



2. KPI目標

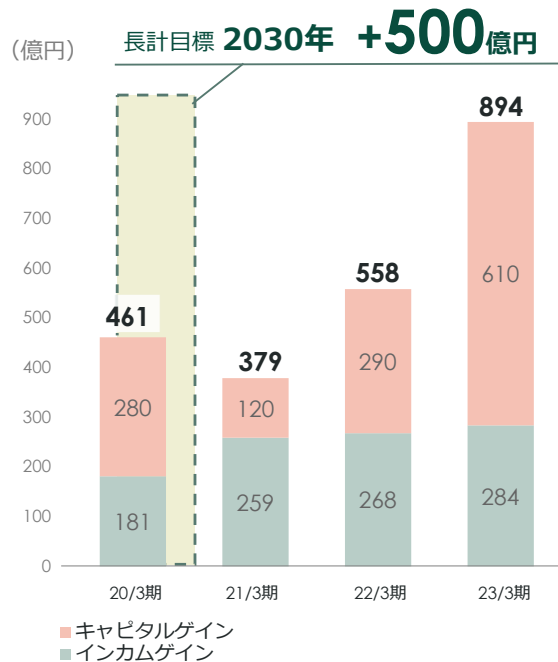
- ・ 厳選かつ優良案件への投資が進んだことにより、PL目標の早期達成を目指す。

■ BS・PLイメージ



3. 営業利益の推移・ブレイクダウン

営業利益



キャピタルゲイン

米国	欧州	アジア
物流施設・賃貸住宅 年200億円規模	オフィス 賃貸住宅	投資効率重視



4. エリア戦略

エリア		投資方針	
先進国 (米国、欧州、豪州等)	積極投資	・ 回転型資産を拡大し、継続的に売却利益を獲得 ・ 成長性の高いエリア、新アセットへの積極投資 ・ 米国を中心とした、ハイブリッド・モデル投資を通じた収益獲得	期待リターン目線
			IRR 8-10%

エリア	基本戦略	主な事業モデル	執行体制
米国	・ RGII社のノウハウを活用した、回転型事業の強化 ・ 現地パートナーとのJV型開発の推進	・ ニューヨークにおけるオフィス賃貸事業 ・ 全米における物流・賃貸住宅・データセンター・オフィス等のJV型開発事業 ・ 全米主要都市におけるハイブリッド・モデル投資事業	・ RGII社ではローカルスタッフによるハンズオン開発 ・ MENY社では、駐在員がTA Realty社と協業
欧州	・ 収益の安定性と資本効率向上のバランスを意識した投資・回収の実行 ・ 決定済みの大規模開発案件を中心とした開発事業の推進	・ ロンドン中心部におけるオフィス開発事業 ・ 広域ロンドン及びロンドン以外のゲートウェイ都市における賃貸住宅開発事業	・ ロンドンにおける開発案件では、駐在員を中心に現地外部リソースを効率的に活用
オーストラリア	・ 厳選した現地有力パートナーとの回転型開発事業の推進 ・ アセットタイプ拡充に伴うバランスの取れたポートフォリオの構築	・ シドニー・メルボルン・ブリスベンにおける高級分譲住宅・賃貸住宅・シニア向け住宅等の広範な住宅開発事業 ・ 主要都市中心部等におけるオフィス開発事業	・ アセットタイプ毎の有力なパートナー企業の知見を活用した協業

5. プロジェクトラインナップ

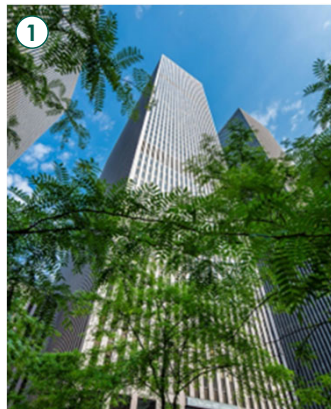
分類	名称（仮称を含む）※1	規模※2	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期	2030	想定NOI （安定稼働時）	想定 投資額
アジア	Trinity Tower（インドネシア・オフィス、商業）	143,200㎡	竣工						450億円程度	5,500～6,000 億円前後
	杭州ALPHA PARK（中国・オフィス）	233,600㎡	竣工							
	CapitaSpring（シンガポール・複合開発）	93,400㎡	竣工							
	180 George Street（オーストラリア・オフィス、商業）	※3 55,000㎡		竣工						
	One City Centre（タイ・オフィス、商業）	116,000㎡		竣工						
	The Grand Outlet（インドネシア・アウトレット）	49,000㎡		着工		竣工				
	Parkline Place（オーストラリア・オフィス、商業）	65,900㎡		着工		竣工				
	International Tech Park Chennai, Radial Road（インド・複合開発）	※3 240,000㎡				竣工				
	蘇州ALPHA PARK（中国・オフィス）	220,400㎡		着工		竣工				
	晶耀虹橋(Crystal Bridge)（上海・オフィス、商業）	246,300㎡		着工			竣工			
海外	One Circular Quay（オーストラリア・ホテル他）	86,800㎡		着工				竣工		
	Oasis Central Sudirman（インドネシア・複合開発）	307,000㎡			着工			竣工		
	Warwick Court（ロンドン・大規模改修）	29,000㎡		竣工						
	8 Bishopsgate（ロンドン・オフィス、商業）	85,000㎡		竣工						
	The Blossoms（ロンドン・賃貸住宅）	338戸			竣工					
	dMoura1（スペイン・オフィス）	※3 11,000㎡		竣工						
	Grace（スウェーデン・大規模改修）	※3 7,800㎡		着工		竣工				
	60-72 Upper Ground（ロンドン・オフィス、商業）	※4 10,400㎡						竣工		
	StateLine 77 Building1/2（サウスカロライナ州・物流施設）	※3 93,600㎡		竣工						
	55 Paradise（ニューヨーク州・物流施設）	※3 16,700㎡		着工	竣工					
米国	バージニア州データセンター（Building1・データセンター）	※5 51,000㎡			着工		竣工			
	バージニア州データセンター（Building2・データセンター）				着工		竣工			
	sol38（アリゾナ州・賃貸住宅）	360戸	着工			竣工				
	PATTON GRAY（コロラド州・賃貸住宅）	250戸		着工		竣工				
	1072 West Peachtree（ジョージア州・複合開発）	※3 49,300㎡		着工			竣工			
	600 Fifth Street NW（ワシントンD.C.・オフィス）	※3 37,000㎡			着工			竣工		
	Heritage, Chula Vista（カルフォルニア州・物流施設）	60,800㎡	着工		竣工					
	Spotswood（ニュージャージー州・物流施設）	28,200㎡		着工		竣工				
	Paradigm RiNo（コロラド州・オフィス）	28,200㎡	着工			竣工				
	10 Constitution Ave（ニュージャージー州・物流施設）	13,600㎡			着工		竣工			
米国	Spartanburg 221（サウスカロライナ州・物流施設）	94,600㎡			着工		竣工			
	Nellis Logistics Center（ネバダ州・物流施設）	12,600㎡			着工		竣工			
	3102 N Lamb（ネバダ州・物流施設）	13,500㎡				着工	竣工			
	16 Dupont（ニューヨーク州・賃貸住宅）	43,100㎡		着工			竣工			
	Vista（アラバマ州・賃貸住宅）	23,000㎡		着工			竣工			
	E 2nd Martin（コロラド州・賃貸住宅）	23,600㎡			着工		竣工			
					着工		竣工			

※1 2030年までに売却を見込む物件を含む ※2 注記のない場合は延床面積 ※3 貸付有効面積 ※4 敷地面積 ※5 2棟の合計

米国



1. 高稼働・長期契約で安定的なインカムゲイン



NY旗艦ビル2棟の賃貸利益

平均残存契約年数

約200億円

10年超

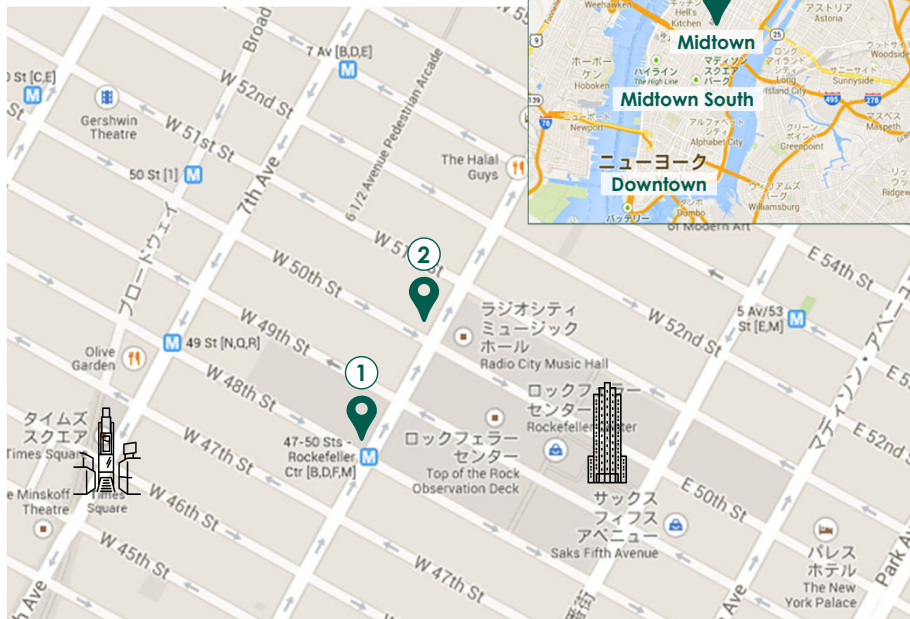
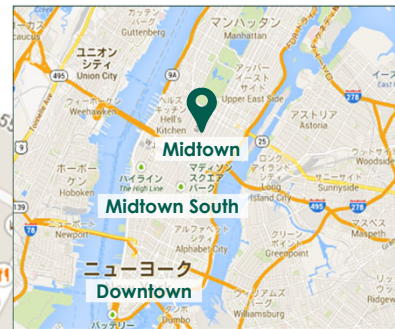
1221 Avenue of the Americas

竣工	1972年
建物規模	地上50階 地下5階 244,000㎡ (契約面積)
稼働率	オフィス : 98.9%
主要テナント	White and Case, NBCU, Morgan Stanley, MUFG American Holdings



1271 Avenue of the Americas

竣工	1959年 竣工 2019年 リニューアル
建物規模	地上48階 地下3階 195,000㎡ (契約面積)
稼働率	オフィス : 100%
主要テナント	Latham and Watkins, AIG, MLB, Mizuho



※数値はいずれも2023/3末時点

2. Rockefeller Groupの開発実績

全米に広がる開発実績



Liv North Valley
アリゾナ州
45,500㎡ (建物面積)
賃貸住宅 (全385戸)
2018年竣工



Val Verde Logistics Center
カリフォルニア州
27,000㎡ (建物面積)
2021年竣工



Liv Crossroads
アリゾナ州
29,000㎡ (建物面積)
2022年竣工



Lakemont
サウスカロライナ州
34,000㎡ (建物面積)
2019年竣工



Lehigh Valley
ペンシルバニア州
121,000㎡ (建物面積)
2020年竣工



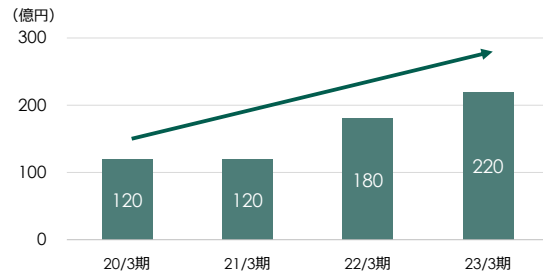
Edison
ニュージャージー州
84,000㎡ (建物面積)
2019年竣工

今後のプロジェクトラインナップ

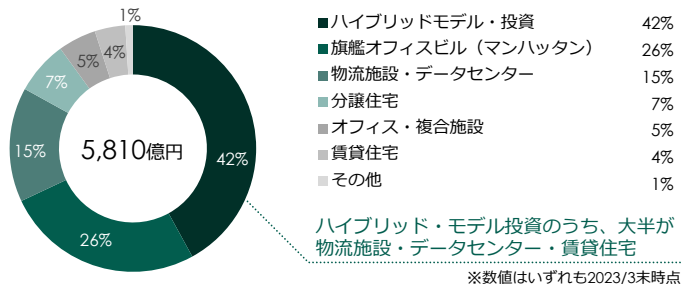
Project	Asset Type	Location	Size	Completion
Rose Hill (East 29 th St.)	分譲住宅	New York	230ksf	2021
200 East 83 rd St.	分譲住宅	New York	269ksf	2023
Greenpoint Landing	賃貸住宅	New York	326ksf	2025
Bay Shore (55 Paradise)	物流施設	New York	173ksf	2023
Crossways (Woodbury)	物流施設	New York	145ksf	2024
Spotswood	物流施設	New Jersey	655ksf	2024
Carneys Point	物流施設	New Jersey	1.1msf	2025
40 West 12th	分譲住宅	Georgia	154ksf	2021
1072 West Peachtree	複合 (賃貸住宅/オフィス)	Georgia	552ksf	2025
Braselton 85	物流施設	Georgia	428ksf	2023
Stateline 77	物流施設	South Carolina	1msf	2022
Spartanburg	物流施設	South Carolina	1msf	2024
Vista Square	賃貸住宅	Alabama	248ksf	2024
600 Fifth St. NW	オフィス	Washington, D.C.	400ksf	2025
Paradigm RiNo	オフィス	Colorado	200ksf	2024
Patten Grey	賃貸住宅	Colorado	309ksf	2024
Fowler Lane	賃貸住宅	Montana	236ksf	2025
Heritage Industrial	物流施設	California	201ksf	2023
Patterson Commerce Ctr	物流施設	California	256ksf	2024
Nellis Logistics Ctr	物流施設	Las Vegas	136ksf	2024

3. 高水準・高リターンのキャピタルゲイン

■キャピタルゲイン実績



■米国／資産残高



21/3期 実績



LIV North Valley

所在地 アリゾナ州
用途 賃貸住宅
建物規模 385戸

EIRR 30%超



Edison

所在地 ニュージャージー州
用途 物流施設
建物規模 約83,600㎡

EIRR 50%超

22/3期 実績



Harvill

所在地 カリフォルニア州
用途 物流施設
建物規模 約31,000㎡

EIRR 100%超

23/3期 実績



Val Verde

所在地 カルフォルニア州
用途 物流施設
建物規模 約26,900㎡

EIRR 100%程度



Hanover

所在地 ペンシルバニア州
用途 物流施設
建物規模 約42,100㎡

EIRR 100%程度



Liv Crossroads

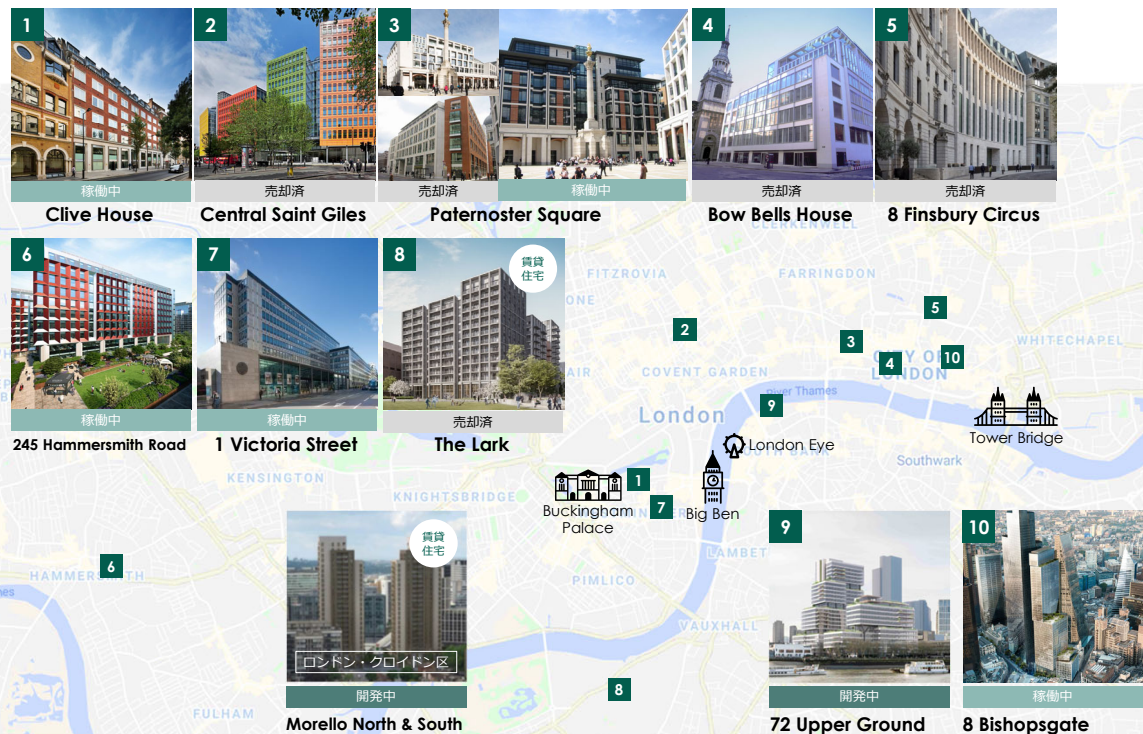
所在地 アリゾナ州
用途 賃貸住宅
建物規模 356戸

EIRR 30%程度

欧州

1. プライムエリアでの継続的な大規模開発と開発利益の実現

これまでの開発実績



高い開発利益の実現



2. 直近の開発事例

不透明なマーケット下においても、プライム立地のオフィス需要は好調。

Warwick Court

2003年竣工
2022年7月リノベーション完了

プロジェクトの特徴

- ・ 英国での初の大規模リノベーション事業
- ・ 既存物件の改修による収益向上
- ・ 既にほぼリースアップ（主要テナント：T Rowe Price）

プロジェクトの概要

所在地	英国・ロンドン
延床面積	約29,000㎡
階数	地上8階、地下2階



8 Bishopsgate

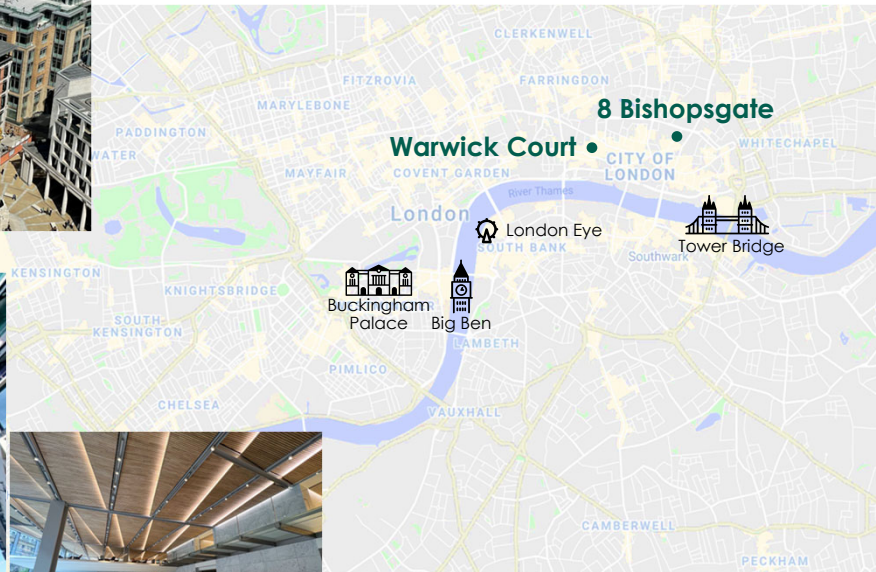
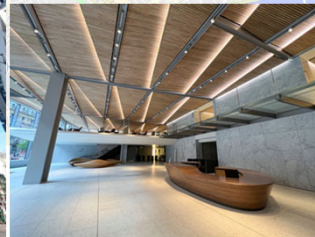
2023年6月竣工

プロジェクトの特徴

- ・ ロンドン中心部のシティにおける超高層オフィスビルの開発
- ・ 従前建物の約2.8倍の貸付有効面積を実現
- ・ 竣工前に約6割のテナント内定、24.1末時点で85%超

プロジェクトの概要

所在地	英国・ロンドン
延床面積	約85,000㎡
階数	地上51階（204m）、地下3階、塔屋1階



—— オーストラリア



1. 事業概要

これまでの沿革・体制

- 2016年 豪州不動産事業参入
「Melbourne Quarter」参画
オフィス事業参入
「180 George Street(Salesforce Tower)」参画
- 2020年 ラグジュアリー分譲住宅事業参入
「One Sydney Harbour residence one」参画
※翌年 residence twoに参画
- 2021年 支店開設
メトロ駅直結のオフィス事業参入
「Parkline Place」参画
- 2022年 Land Lease Community事業参入
「SRRP」参画
豪州事業初のメジャーシェアにてラグジュアリー分譲住宅・ホテル事業参入
「One Circular Quay」参画
「180 George Street (Salesforce Tower)」竣工
- 2023年 賃貸住宅（BTR）事業参入
「LIV」参画
Master Planned Community事業参入
「Lyra」参画
プティック型分譲住宅事業参入
「Putney」参画
- 2024年 「One Sydney Harbour residence one/two」 竣工予定
「Parkline Place」 竣工予定

支店開設時
2人 >>>

現在10人

2021年5月24日

報道関係各位

三菱地所株式会社

オーストラリア支店を設立

三菱地所株式会社は、2021年5月24日より三菱地所アジア社（当社100%子会社）のオーストラリア支店の営業を開始いたしました。オセアニアにおける更なる事業展開の起点として、三菱地所グループの総合力を活かした一層の事業拡大を目指してまいります。



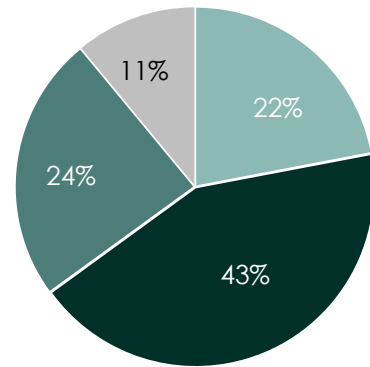
2. 事業概要

資産額累計・アセットタイプ

- 投資額累計（キャッシュアウト済み）は約A\$1.5bn（日本円で約1,400億円）（2021年支店開設後の投資額累計は約A\$1.2bn）
- 「選ばれるパートナー」として、戦略的に優良投資案件を選択できる立場に成長

投資セクター	1. Fly-in-Fly-Out 市場参入	2. Boots-on-the-Ground 実績拡大	3. Buying Window マーケットリード
	2015 - 2020年	2021（支店設立） - 2022年	2023年 & beyond
オフィス	●	●	●
BTS（分譲住宅）	●	●	●
LLC（借地権付き建売住宅）	○	●	●
ホテル	○	●	●
BTR（賃貸住宅）	○	○	●
マスタープランコミュニティ	○	○	●
ロジスティクス	○	○	○ Opportunity
リテール・アウトレット	○	○	○ Opportunity
その他（DC、学生寮、SAなど）	○	○	○ Opportunity

投資残高アロケーション



- オフィス
- 分譲住宅・ホテル
- 賃貸住宅（BTR）
- その他住宅アセット（LLC、MPC）

3. 不動産マーケット

不動産マーケットとしての魅力

移民の増加による継続的な人口増加

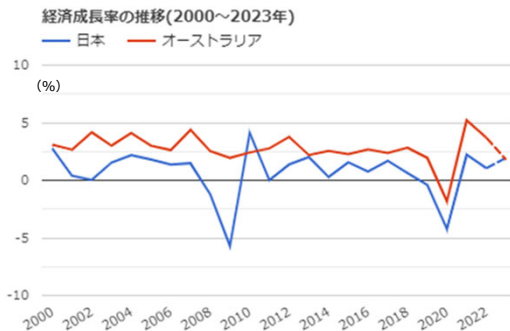
今後も人口は増加を続け、
2033年には3000万人に到達する見込み。



出所：graphtochart.com

政治・経済の安定

人口増に支えられた経済成長、
インフレが続き、不動産価格も上昇。



出所：IMF – World Economic Outlook Databases

不動産取引の透明性

法整備、管理体制、仲介事業等の
透明性が高い。

2022年グローバル不動産透明性インデックス：ランキング

順位	国名	総合ポイント	2020年
1	イギリス	1.25	イギリス
2	アメリカ	1.34	アメリカ
3	フランス	1.34	オーストラリア
4	オーストラリア	1.38	フランス
5	カナダ	1.44	カナダ
6	オランダ	1.54	ニュージーランド
7	アイルランド	1.69	オランダ
8	スウェーデン	1.76	アイルランド
9	ドイツ	1.76	スウェーデン
10	ニュージーランド	1.77	ドイツ

出所：JLL

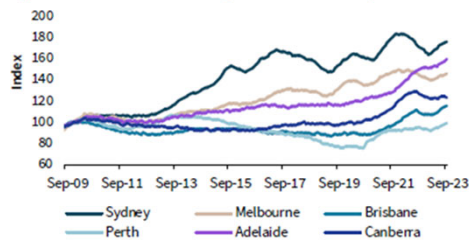
4. 不動産マーケット

マーケットデータ

住宅 新規供給戸数、価格推移

- 政策金利は上昇しているが、恒久的な供給不足のため、継続的に価格は右肩上がり。
- 金利の影響を受けないキャッシュバイヤーが購入者の大半を占める超高級物件の価格は特に上昇。

Apartment Price Index (Dec 2009 = 100)



National Inner City Supply Pipeline*



マーケットデータ

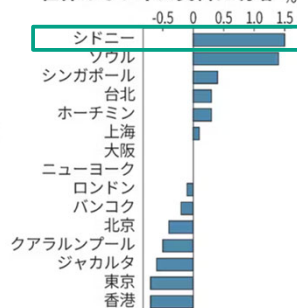
オフィス 賃料・空室率 (シドニー)

- “Flight to Quality”が進み、プライムオフィスの賃料は上昇。
- マーケット全体の空室率は10%超だが、物件ごとの優劣劣敗が顕著。
- グローバルの観点で比較した場合、ポストコロナの影響は比較的軽微。

PRIME GROSS EFFECTIVE RENT, OVERALL VACANCY (6 MONTHLY)



世界のオフィス賃料に明暗 %



5. 当社の強み

オーストラリアでの開発・JV経験の蓄積によるクロージング力・プロジェクト推進力

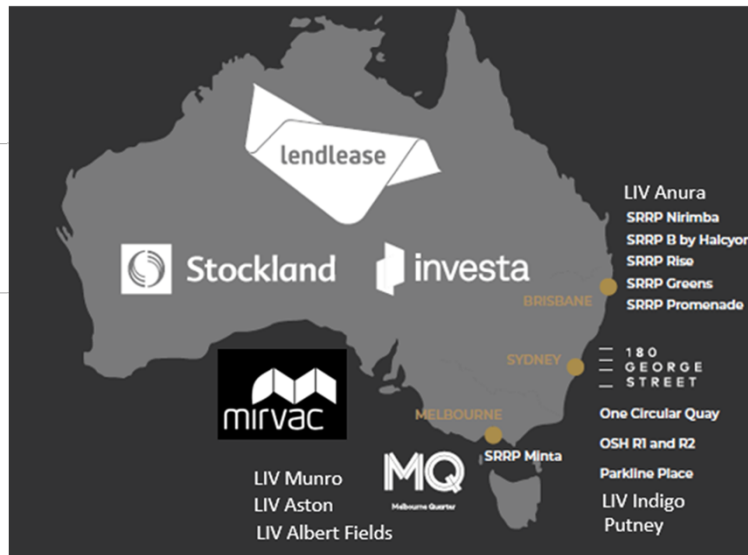
投資アセット数

10件

投資総額

約A\$1.5bn (1,400億円)

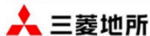
※ ポートフォリオ型投資のBTRとLLCについては各々まとめて1件としてカウント



6. 当社の強み

健全な財務体質を背景とする資金調達力による先行者利益・開発利益の最大化

人を、想う力。街を、想う力。



報道関係各位

2022 年 7 月 15 日

三菱地所株式会社

オーストラリアにおける初のメジャーシェア事業

スーパーラグジュアリー住宅・ホテル複合開発プロジェクト「One Circular Quay」始動

三菱地所株式会社は、オーストラリアの不動産・建設会社である Lendlease（以下、LL 社）と共同で、シドニーにおけるスーパーラグジュアリー住宅・五つ星ホテルの複合開発プロジェクト「One Circular Quay」の事業実施を決定いたしました。2023 年初頭に着工、2027 年までの竣工を予定しています。ホテルには、豪州初進出となるヒルトン最上級ブランド「The Waldorf Astoria」が outlets します。なお、当社の豪州における 1 プロジェクトへの投資額としては過去最大、かつ初めてのメジャーシェアにて推進するプロジェクトとなります。

【本プロジェクトの特徴】

- ・オペラハウスやハーバーブリッジの眺望を有し、Circular Quay に位置する稀少性の高いプライム立地
- ・スーパーラグジュアリー住宅棟（59 階建て・161 戸）と五つ星ホテル（26 階建て・220 室）の開発
- ・ホテルにはヒルトンの最上級ブランド「The Waldorf Astoria」が豪州初進出
- ・事業投資比率＝当社 66.7％：LL 社 33.3％、売上規模約 2,850 億円の大規模投資プロジェクト

LL 社との共同事業第 5 弾となる本プロジェクトは、Circular Quay と呼ばれるシドニー CBD 北端部の中心に位置しています。オペラハウスやハーバーブリッジに近接すると同時に、数多くのグローバル企業が本拠を構えるなど、ビジネスと文化、観光が融合した活気のあるエリアです。敷地隣地には当社が LL 社および平安不動産とともに推進している複合開発「180 George Street（旧名称：Circular Quay Tower）」が 2022 年中の完成を予定しており、エリア一体での開発による回遊性向上や更なる活性化が見込まれます。

当社格付情報

（2023年10月23日～）

格付機関名	長期債格付
MOODY's	A2
スタンダード&プアーズ（S&P）	A+
格付投資情報センター（R&I）	AA-（ポジティブ） Outlookが「安定的→ポジティブ」へ変更（2023年10月）
日本格付研究所	AA+

7. 事業推進体制

各セクターにおける豪州のマーケットリーダー

／リーディングカンパニーを共同事業者として選定



(オフィス・分譲住宅)



Stockland

(Land Lease Community
/Master Plan Community)



(賃貸住宅 (BTR))



(オフィス)



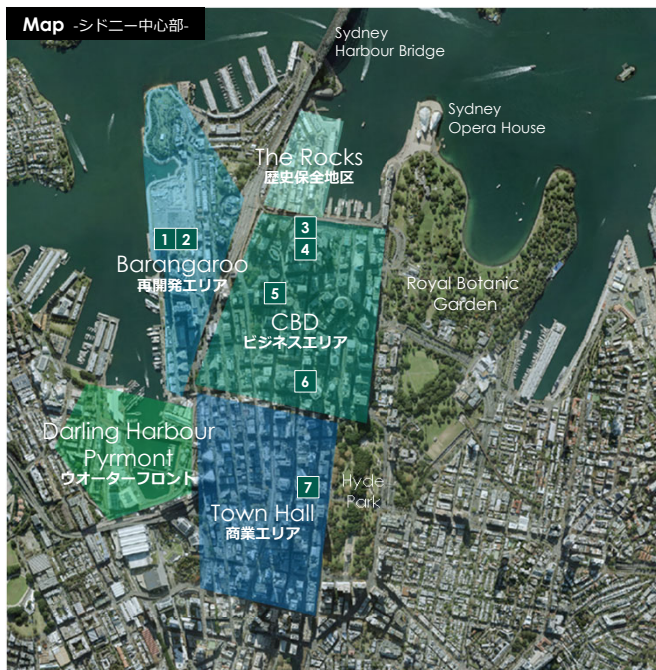
PERIFA

(分譲住宅)

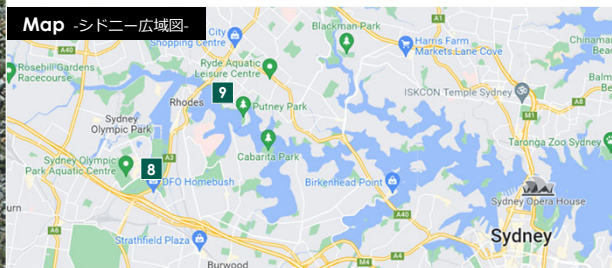


8. 開発事例

シドニーCBDや近郊において、バランスの取れた資産ポートフォリオを開発・保有



開発中	1	One Sydney Harbour Residences One		
開発中	2	One Sydney Harbour Residences Two		
開発中	3	One Circular Quay		
竣工済	4	180 George Street		
ファンド保有物件	5	60 Margaret Street		
ファンド保有物件	6	130 Pitt Street	竣工済	8
開発中	7	Parkline Place	開発中	9
				LIV Indigo
				Putney Waterfront Redevelopment



9. 開発事例

シドニーCBDのプライム立地で、立て続けにフラグシップアセットを開発



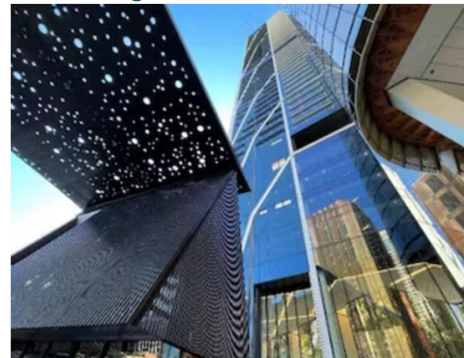
180 George Street (オフィス)

所在地/用途	シドニー/オフィス (55階建・263m)
延床面積	約62,828㎡
スケジュール	2018年着工、2022年竣工
当社出資額	約160億円 (シェア：30%)
概況	オフィス内定率99%

One Circular Quay (分譲住宅・ホテル)

所在地/用途	シドニー/住宅 (59階建) ・ホテル (26階建)
延床面積	約86,800㎡
スケジュール	2023年着工、2026年竣工
当社出資額 (予定含む)	約750億円 (シェア：66.7%)
概況	住宅7割以上販売済、ホテル売却済

180 George Street



One Circular Quay (イメージ)



10. 開発事例

One Sydney Harbour (分譲住宅)

所在地/用途	シドニー	One 住宅 (72階建・315戸)
		Two 住宅 (68階建・322戸)
スケジュール	One	2020年着工、2024年竣工
	Two	2021年着工、2024年竣工
当社出資額	約210億円 (One、Two合計、シェア：25%)	
概況	9割以上販売済 最上階のペントハウスはA\$140m (約130億円) で成約し、オーストラリア国内最高価格を記録	



11. 開発事例

Build to Rent（賃貸住宅）

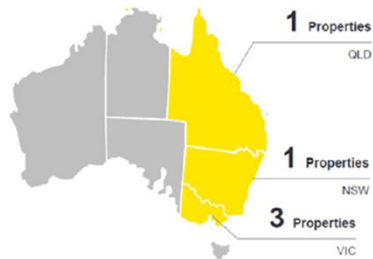
- 人口増加を背景とした住宅不足および価格高騰という社会問題に対して、賃貸住宅の供給は社会的意義が大きい
- 直近1年で賃料上昇率は7%以上
- NOI利回りに関しても高水準を推移

出資額（予定含む）

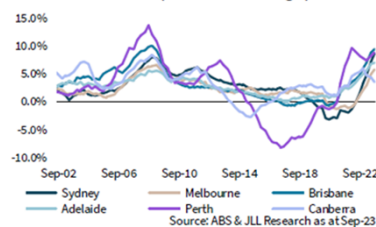
約450億円

アセット数（うち、稼働資産）

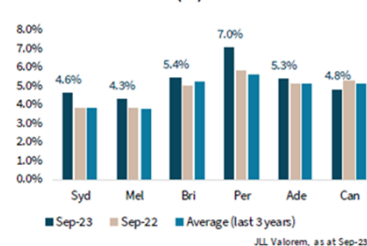
5件（2件）



CPI Rental Growth (Annual % change)



Gross Rental Yields (%)



12. 開発事例

Land Lease Community（借地権付建売住宅）

- ・ターゲットである50歳以上のアクティブシニアの人口増加が今後見込まれる
- ・住宅販売収入と地代（借地料）収入の組み合わせにより、安定的なキャッシュフローを享受
- ・地代収入は物価とも連動するため、竣工後も収入増加を望むことが可能

出資額（予定含む）

約130億円

アセット数

6件



13. まとめ

将来性の高いマーケットにおいて、当社リソースを効果的に活用しさらなる事業拡大を目指す

マーケットの将来性

マクロ環境

- 移民を主要因とする年1~2%の人口増加を背景とした、先進国では稀な継続的な経済成長
- 昨今のインフレや金利高騰は25年以降は軟化すると予想される

不動産マーケット

- 不動産マーケットにおける“買い時”市況
- 恒常的な供給不足を背景に、幅広い価格帯における住宅アセットの需給逼迫
- ロジスティックス等、当社未参画アセットタイプにおける継続的な需要拡大余地

当社のケイパビリティ

- 多岐に渡る豊富なアセット開発実績により、豪州内でのプレゼンスの確立と事業推進能力の向上を実現
- 複数の現地優良デベロッパーとの良好な関係性故に戦略的に優良案件の選択が可能
- より強みを発揮できる先進国へ投資をシフトさせる中で、豪州への投資を加速させ、APAC域の収益の根幹を担う
- 他キャピタルパートナーとの協業を通じた、更なる投資機会や投資規模の拡大の可能性

2030年に向けて長期経営計画に定めた海外事業拡大の重要な一翼を担う

Contact Information

三菱地所株式会社 広報部 IR室

03-3287-5200

<https://www.mec.co.jp/>

免責事項

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。

本資料の情報に関しましては、発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいております。本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

将来予想に関する記述に関しては、既知または未知のリスク及び不確実性ならびにその他の要因が内在しており、これらの要因による影響を受ける恐れがあり、記述通りに将来実現することを当社として保証するものではありません。

また、当社は新しい情報、将来の出来事等に基づき、これらの将来予測を更新する義務を負わず、本資料は予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

なお、当社の事前承諾なしに本資料掲載の内容の複製・転用等を禁止いたします。