

# Mitsubishi Estate IR Day

---

海外事業セッション

---

December 5, 2025



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

# 登壇者紹介

海外事業グループ統括役員

## 岩瀬 正典

執行役常務  
海外事業グループ統括  
海外業務企画部担当 兼  
三菱地所レジデンス(株)  
取締役副社長執行役員

### 略歴

- 1991年 当社入社 開発業務部
- 1996年 札幌支店
- 2001年 海外事業部
- 2005年 Rockefeller Group社出向
- 2010年 投資マネジメント事業部
- 2016年 Rockefeller Group International社取締役上席副社長  
(兼) 三菱地所ニューヨーク社取締役副社長
- 2021年 グループ執行役員
- 2022年 執行役員 海外業務企画部長
- 2025年 執行役常務 現在に至る

# 目次

## 当社海外事業の概略

- 概略
- 事業戦略
- 物件売却実績

## 各エリアでの取り組み

- 米国
- 欧州
- 豪州
- アジア

## 当社のケイパビリティ

- 当社のケイパビリティ
- おわりに

# 当社海外事業の概略

# 1. 概略

## 事業展開エリア



## 事業規模

直近3ヶ年実績  
(2022年度～2024年度平均)

総資産 約1.6兆円  
営業利益 約622億円

2030年目標

総資産 約1.5兆円程度  
営業利益 約900億円程度

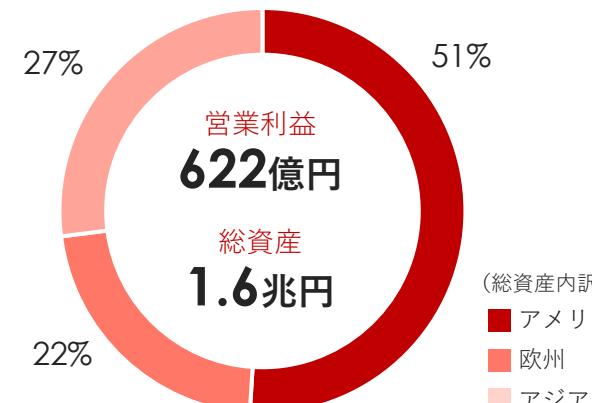
## 2. 事業戦略

### BS・PLイメージ

長計発表時点



直近3ヶ年実績  
(2022年度～2024年度平均)



2020年代後半  
長計目標の前倒しを目指す



### 投資戦略

#### エリア

**先進国**  
(米国、欧州、豪州等)

**積極投資**

#### 投資方針

- 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<sup>(※)</sup>を通じた収益獲得

**新興国**  
(アジア中心)

**分散投資**  
**投資効率優先**

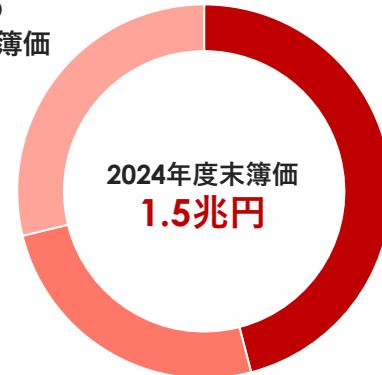
- マーケット、商慣習を考慮したエリア・アセットタイプの選別
- 現地有力パートナー企業との協業による、投資機会の拡大

(※) 当社出資に加えて第三者投資家の資金を併せて導入することで、投資の規模拡大・分散効果に加え、第三者投資家へのサービス提供およびそれに伴う各種フィーの獲得機会増大を図る、海外事業と投資マネジメント事業の強みを融合した事業モデル

### 3. 物件売却実績

#### 回転型資産の状況

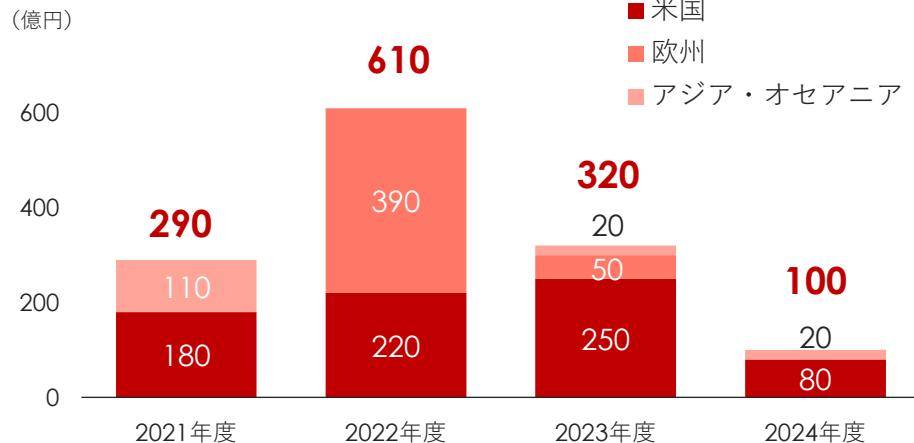
回転型事業の  
海外資産※の簿価



- 米国 46%
- 欧州 25%
- アジア・オセアニア 29%

※ 棚卸資産 + エクイティ出資 + 有形固定資産  
(保有前提のCOREアセット (マンハッタン) を除く)

#### 物件売却益のエリア別内訳



#### 物件売却実績

2025年度 予定 各エリアで **数百億円規模の売却を実行**

##### Capita Spring

所在地 シンガポール・CBD  
用途 オフィス他  
建物規模 約93,400m<sup>2</sup>



##### 180 George Street

所在地 オーストラリア・シドニー  
用途 オフィス他  
建物規模 約63,000m<sup>2</sup>



2024年度 実績 **米国物流施設等で 100億円**

##### 10 Constitution

所在地 ニュージャージー州  
用途 物流施設  
建物規模 約137,000m<sup>2</sup>  
EIRR 40%超



2023年度 実績 **米国を中心に 320億円**

##### Eastampton

所在地 ニュージャージー州  
用途 物流施設  
建物規模 約31,000m<sup>2</sup>  
EIRR 100%超



##### Stateline 77

所在地 サウスカロライナ州  
用途 物流施設  
建物規模 約93,000m<sup>2</sup>  
EIRR 30%超



2022年度 実績 **欧州はじめ各エリアで 610億円**

##### Central Saint Giles

所在地 ロンドン  
用途 オフィス  
建物規模 約66,000m<sup>2</sup>  
EIRR 10%超



##### Hanover

所在地 ペンシルバニア州  
用途 物流施設  
建物規模 約42,100m<sup>2</sup>  
EIRR 100%程度



# 各エリアでの取り組み

# 1. 米国

## ROCKEFELLER GROUP



**Ken Takanashi**

Executive Vice President  
Corporate Director



**Daniel J. Moore**

President & Chief Executive Officer



**R. Stokes Moore**

Chief Financial Officer



**Brandi Hanback**

Executive Vice President  
Development Head



**Marisa Gadlin**

Senior Vice President  
Core Holdings Head

## TA REALTY



**Michael R. Haggerty**

Managing Partner



**James P. Raisides**

Managing Partner

## TA DIGITAL GROUP



**Tim Shaheen**

Chief Development Officer  
※DCやインフラ分野で  
約30年の開発経験あり

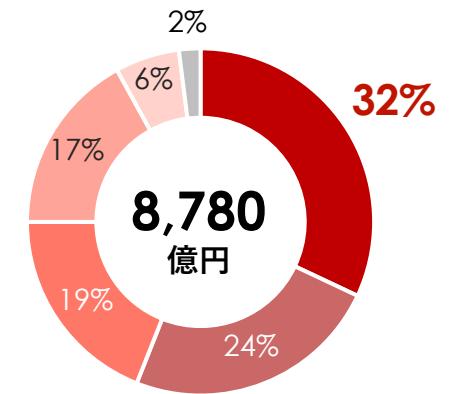
## 資産残高

ハイブリッド・モデル投資  
のうち、大半が

物流施設

データセンター

賃貸住宅



- ハイブリッド・モデル投資
- 物流施設・データセンター
- 旗艦オフィスビル（マンハッタン）
- 賃貸住宅
- オフィス・複合施設
- 分譲住宅

(数値はいずれも2025/3末時点)

# 1. 米国／ポートフォリオ

## 全米に拡がるROCKEFELLER GROUPの開発実績



## 直近開発プロジェクト



## NY旗艦ビル2棟

### 賃貸利益

約200億円

平均残存契約年数

10年超



## 1221 Avenue of the Americas

<b>①</b>	竣工	1972年
	建物規模	地上51階 地下5階 244,000 m <sup>2</sup> (契約面積)
	契約率	オフィス:98.9%
	主要テナント	White and Case, NBC Universal, MUFG Bank

## 1271 Avenue of the Americas

<b>②</b>	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 m <sup>2</sup> (契約面積)
	契約率	オフィス:100.0%
	主要テナント	Latham and Watkins, AIG, MLB, Mizuho America

※契約率はいずれも2025/9末時点

# 1. 米国／注目トピックス

## データセンターへの積極投資

Tier1マーケットであるバージニア州北部・アトランタ・シカゴの3つのエリアにて、  
当社グループ投資額として**約1,800億円の事業機会（PJ全体想定規模1兆円）**を確保。  
TA Realty社及びTA Digital Group社のケイパビリティを活かし、更なる事業拡大を推進中。



# 1. 米国／注目トピックス

当社の強みを活かしたデータセンター投資

## NOVA Business Park

### 開発計画概要

所在地 バージニア州北部

敷地面積 約145エーカー（約58.7万m<sup>2</sup>）

電力 約450MW ※2024年12月時点推定値

建物面積 約69,000m<sup>2</sup> ※当社参画対象（Phase I）のみ

開発棟数 2棟 ※同上



### 特徴

- ・米国データセンター市場においてTier1エリアと呼ばれるバージニア州北部での開発計画
- ・当社グループであるTA Realty社が組成するセパレートアカウントへ出資
- ・データセンター5棟及び専用変電所により構成され、当社はそのうち2棟分に出資

## 2. 欧州

### 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



稼働中



売却済



稼働中



開発中



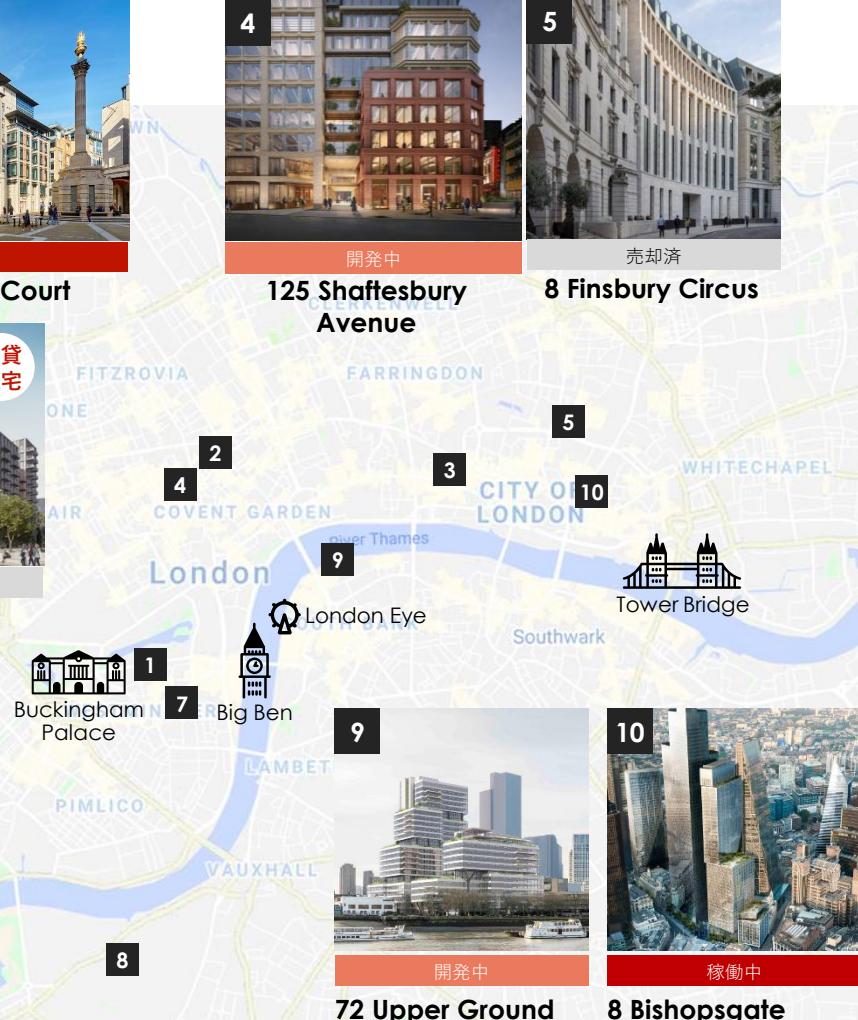
売却済



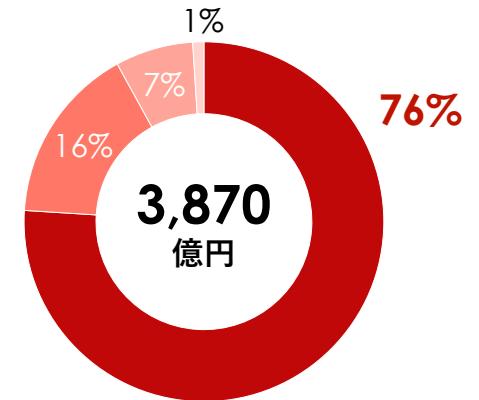
稼働中



開発中

賃貸住宅  
売却済

#### 資産残高



(数値はいずれも2025/3末時点)

## 2. 欧州／注目トピックス

### 高い開発利益の実現

- 優良案件への厳選した投資により、高いキャピタルゲインを実現



**Central Saint Giles**

延床面積 約66,000m<sup>2</sup>  
竣工 2010年  
2022年度 **390億円**



**8 Finsbury Circus**

延床面積 約23,000m<sup>2</sup>  
竣工 2016年  
2019年度 **160億円**

### 今後のパイプライン

- 約40年間にわたる事業実績に伴う現地でのネットワーク、行政・パートナーからの強固な信頼関係
- 行政協議や許認可取得など開発難易度が高い中、需要が底堅いプライムエリアでの大規模開発を推進



**72 Upper Ground**

建物規模 南棟地上25階、北棟地上14階  
延床面積 約91,200m<sup>2</sup>  
竣工 2029年（予定）

- テムズ川沿いにおける再開発
- 総事業費：約1,600億円
- 複数の環境認証で最高評価を取得予定



**1 Victoria Street**

建物規模 地上10階  
延床面積 約65,700m<sup>2</sup>  
竣工 2028年（予定）

- 自社保有物件の大規模改修事業
- 既存躯体の活用等で環境に最大限配慮
- Well-being向上を企図した商品企画

### 3. 豪州

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



(Land Lease Community /Master Plan Community)

賃貸住宅（BTR）・  
分譲住宅・オフィス

オフィス

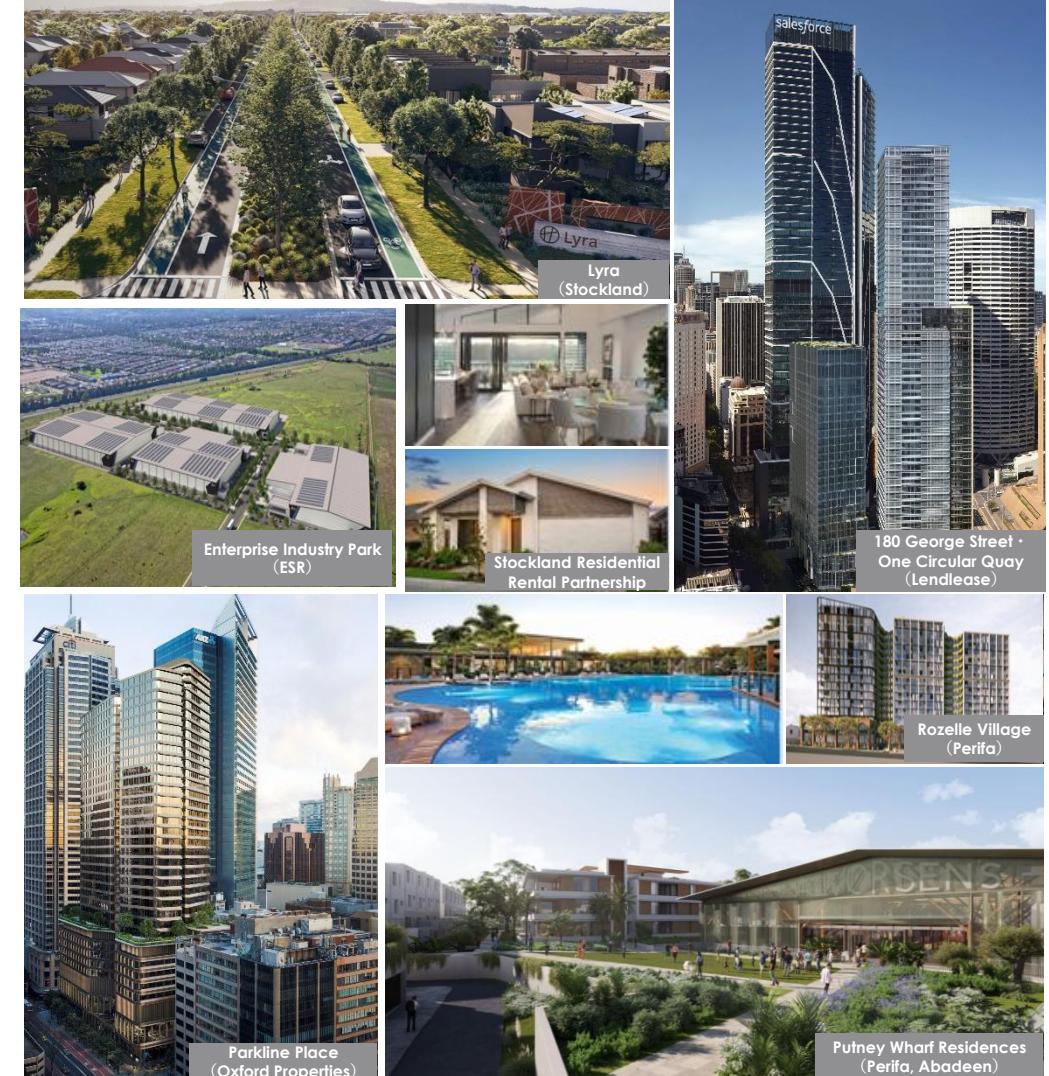


分譲住宅



物流施設

#### 資産残高



### 3. 豪州／注目トピックス

#### 好調な住宅アセットを中心に事業展開

##### 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。

###### ・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。

###### ・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。

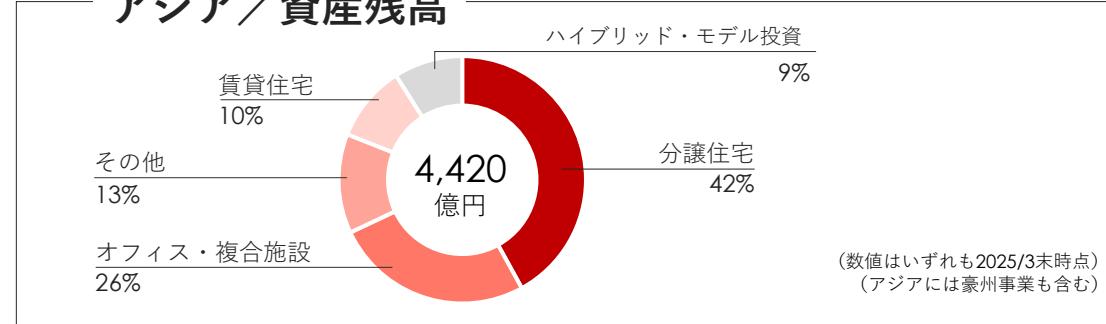
オーストラリア  
資産残高

1,600億円超



## 4. アジア

### アジア／資産残高



### ASIA・OCEANIA

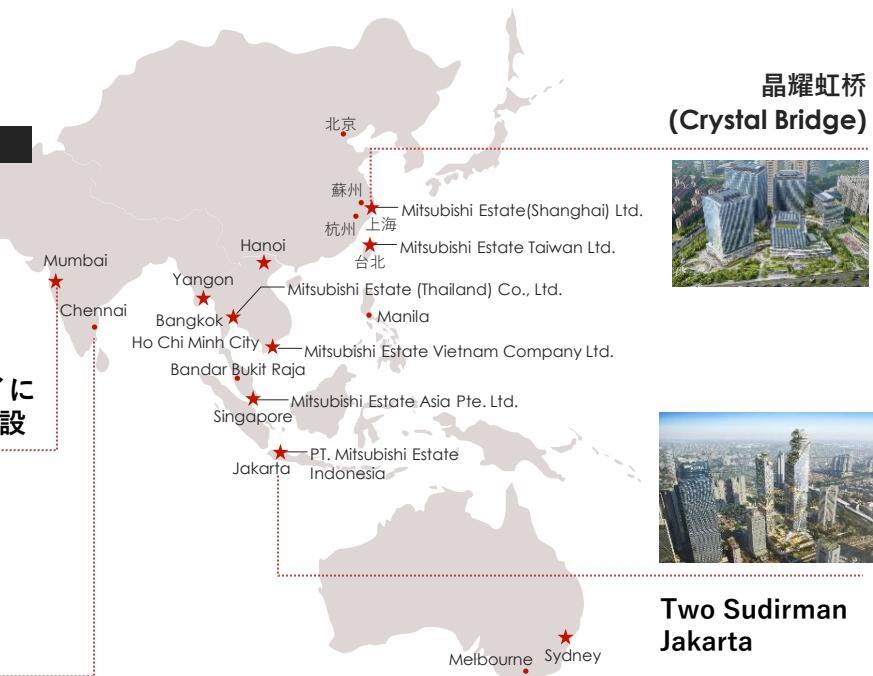
#### アジア・オセアニア

- 当社グループ拠点・プロジェクト所在地
- 主なプロジェクト所在地

2025年10月にムンバイにてインド支店を新規開設



International Tech Park Chennai



Two Sudirman Jakarta

### ベトナム／分譲住宅

#### Lumi Hanoi



所在地	ベトナム・ハノイ市
規模	地下1階地上29~35階建 9棟構成
総戸数	〈分譲住宅〉3,950戸、 〈分譲ショッピングハウス〉60戸
住宅専有面積	42m <sup>2</sup> ~410m <sup>2</sup>
竣工	2026年以降順次（予定）

#### The Senique Hanoi



所在地	ベトナム・ハノイ市
規模	地下1階地上37階建 3棟構成
総戸数	〈分譲住宅〉約2,152戸 〈分譲ショッピングハウス〉約24戸
住宅専有面積	42m <sup>2</sup> ~430m <sup>2</sup>
竣工	2027年（予定）

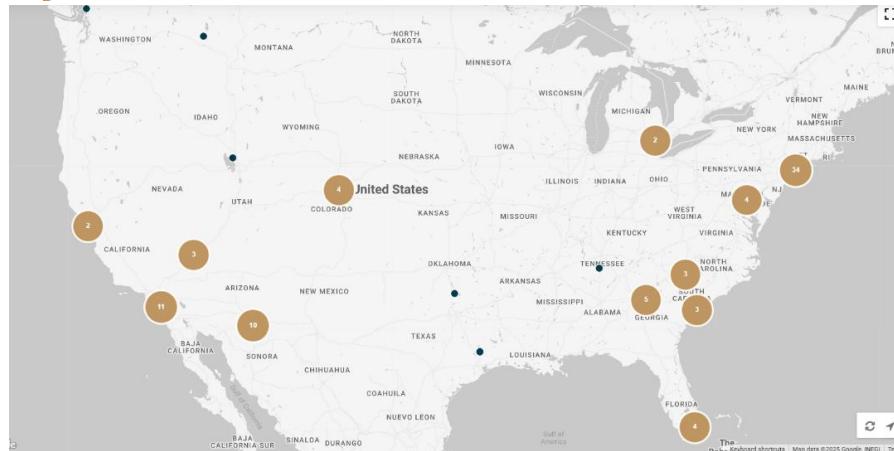
## 当社のケイパビリティ

# 1. 当社のケイパビリティ

## 米国

現地グループ会社によるノウハウ活用、  
鮮度の高い情報収集、強固なリレーション

**ROCKEFELLER  
GROUP**



## 投資マネジメント事業との連携

全世界においてハイブリッド・モデル投資を推進

 TA REALTY

 PATRON  
CAPITAL PARTNERS

 EUROPA

MEC  
GLOBAL  
PARTNERS  
ASIA

## 欧州

約40年にわたる  
ロンドン・プライムエリア  
での大規模開発を通じて  
蓄積した豊富な経験と  
ノウハウ、マーケットに  
おけるプレゼンス



## 豪州・アジア

各エリア・アセットに  
最適な現地有力デベ  
ロッパーとの強固な  
リレーションを活かした  
事業推進能力



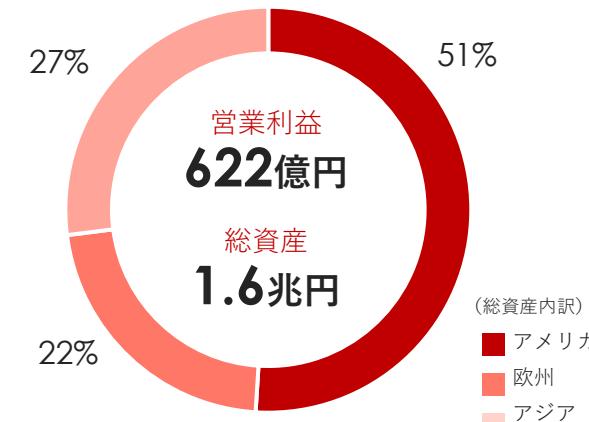
## 2. おわりに

当社のリソースを有効に活用し、  
将来性の高いマーケットでの事業拡大へ  
ROE10%達成に向けた成長ドライバーに

長計発表時点



直近3ヶ年実績  
(23/3~25/3期平均)



2020年代後半

長計目標の前倒しを目指す

営業利益  
**900億円程度**

総資産  
**1.5兆円程度**

**ROA : 6%程度**



## 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。