

英国にて初のオフィス大規模リノベーション 「Warwick Court」改修計画を始動

三菱地所株式会社は英国子会社である三菱地所ロンドン社（Mitsubishi Estate London Limited）を通じて、英国ロンドン・シティにおける「Warwick Court」改修計画の工事に着手いたしました。

本物件は、当社グループが英国で初めて開発したオフィス「Paternoster Square」（2003 年竣工）の一部で、当社グループとして英国ロンドンにて行う初のオフィス大規模改修事業となります。

【本プロジェクトの特徴】

- ・三菱地所グループとして英国で初となるオフィス大規模改修事業
- ・ポストコロナも見据えた Wellbeing やアメニティ施設の拡充
- ・既存建物の外装・構造部分を最大限活用しつつ、環境対応や広まる多様性への対応を提案

本物件は、セントポール大聖堂に隣接、かつシティ中心部において豊富な近隣商業施設に恵まれた稀有な立地にある複合開発物件「Paternoster Square」の一角を成すオフィスビルです。2003 年の竣工以来、当社グループにて継続的に保有しております。

本改修では、既存建物の外装・構造部分を最大限活かしつつ、設備プラントやエレベーターの入替、専有部内装の更新等により、現在のロンドンのオフィスビルのグレード A 物件同等の仕様に変更します。

6 階及び最上階にはセントポール寺院を眺望するテラスを新設、自転車通勤者向けの駐輪場・シャワー・ロッカーを設けるなど、アメニティ施設の充実を図るほか、男女共用対応可能トイレなど就業者の多様性への対応及び満足度向上をサポートする共用設備を拡充します。

オフィス需要が引き続き堅調なロンドン・シティにおける随一の立地優位性を生かし、Wellbeing につながるリノベーションでオフィスに新たな価値を生み出します。



▲セントポール寺院を望む 8 階（最上階）テラス

三菱地所グループは、長期経営計画において海外事業の拡大・進化を成長戦略の一つに掲げています。英国では 1986 年に現地法人を設立して以降、ロンドンにおいて計 6 件のオフィスビル開発事業※を手掛け、累計 15 棟の賃貸用オフィスビルを保有・運営するなど実績を積み上げてまいりました。今後も、グループの総合力により欧州事業をより一層進化させ、更なる成長を目指します。※JV 及び開発予定物件を含む



▲複合開発物件「Paternoster Square」
（白枠が本改修計画建物）

■本改修計画の特徴

①Wellbeing・アメニティ施設の拡充

- 新設の6階テラス・共用屋上テラス（8階）等、計約500㎡のテラス空間の提供
- エントランス空間の改修
- 駐輪場（280台）、シャワー・ロッカーの設置



▲自転車通勤者向け施設（イメージ）

②就業者の働き方の多様性へのサポート

- 開放感あふれるオフィス空間の提供
- LGBT・男女共用対応可能トイレの設置

③サステナビリティ、環境配慮

- 既存外装、構造体の再利用
- エントランス内装石の再利用
- 建物の持続可能性を評価する BREEAM Excellent 取得予定



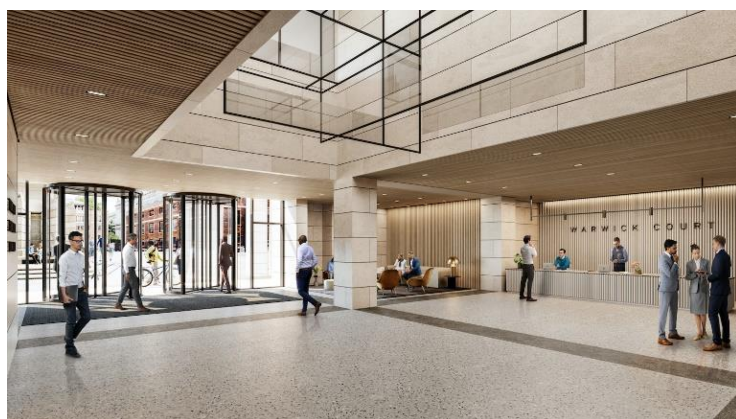
▲男女共用対応可能トイレ（イメージ）



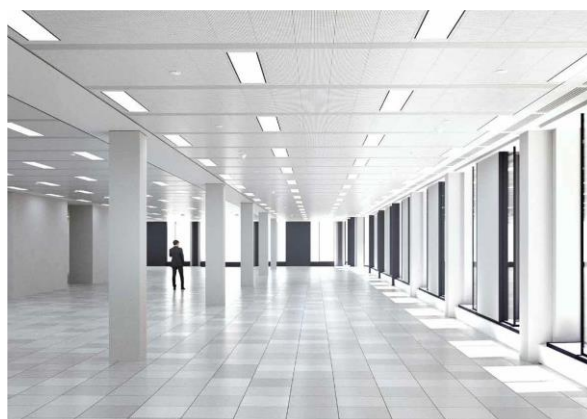
▲外観（イメージ）



▲6階・8階（最上階）テラス（イメージ）



▲エントランス（イメージ）



▲テナント専有部（イメージ）

■建物・改修計画概要

所在地	5 Paternoster Square, City of London, London EC4 (地下鉄「St. Paul's」駅徒歩3分)
延床面積・賃貸面積	約 307,000sf (約 29,000 m ²) ・ 約 206,000sf (約 19,000 m ²)
建物規模	地上8階、地下2階
建物用途	オフィス・店舗
設計	Fletcher Priest Architects (本件改修)
施工	Mace (本件改修)
着工	2020年12月2日
竣工	2022年5月(予定)

■物件所在地

(広域図)



(詳細図)



(参考①) Paternoster Square 物件概要

物件名	Paternoster Square／Warwick Court	
外観		
オフィス貸付可能面積	約 45,000 m ² (全体)	約 16,400 m ²
建物規模	-	地上 8 階、地下 2 階
備考	2003 年竣工。当社が開発したオフィスビル 3 棟のうち、現在は Warwick Court のみ所有	

(参考②) 三菱地所ロンドン社について

三菱地所株式会社の英国子会社。1985年にロンドン・シティに所在するオフィスビル「Atlas House」の取得を機に英国での事業を開始し、翌1986年に現地法人を設立して以降、30年以上に亘り、オフィスビルの開発・賃貸事業等を展開している。2003年に竣工したセントポール寺院に隣接する大規模開発「Paternoster Square 開発計画」(オフィスビル 3 棟の合計延床面積約 79,000 m²) など多様な開発案件を手掛け、近年は賃貸住宅開発にも進出。英国以外においても、2014 年にはフランス (パリ) にてオフィスビル「46 rue la Boétie」を、2017年にはドイツ (ミュンヘン) にて同「Feringastrasse 10-12」をそれぞれ取得したほか、スペイン (バルセロナ) ではオフィスビル開発に乗り出すなど、アセットタイプ・事業エリアともに積極的に拡大中。

(参考③) 三菱地所ロンドン社が手掛ける英国ロンドンにおける事業

物件名	Central Saint Giles	1 Victoria Street	Clive House
外観			
貸付可能面積	約 53,000 m ² (オフィス)	約 32,000 m ² (オフィス)	約 8,000 m ² (オフィス)
建物規模	地上 11 階、地下 2 階	地上 9 階、地下 3 階	地上 8 階、地下 1 階
備考	2010 年竣工。上記はオフィス棟。当社シェア 50%	2013 年取得	2013 年取得

物件名	8 Finsbury Circus	245 Hammersmith Road	(仮称) 8 Bishopsgate
外観			
貸付可能面積	約 14,900 m ² (オフィス)	約 22,500 m ² (オフィス)	約 53,000 m ² (建物全体)
建物規模	地上 9 階、地下 2 階	地上 12 階、地下 1 階	地上 51 階、地下 3 階、 塔屋 1 階
備考	2016 年竣工 2019 年売却済み	2019 年竣工 当社シェアは 50%	2022 年末竣工予定

物件名	60-72 Upper Ground	Nine Elms Park	Morello
外観			
貸付可能面積	約 24,000 m ² (オフィス)	約 13,000 m ² (賃貸住宅)	約 24,000 m ² (賃貸住宅)
建物規模	地上 24 階、地下 1 階	地上 13 階／196 戸	地上 25 階 (2 棟) ／338 戸
備考	2019 年取得	2022 年竣工予定	2023 年竣工予定

以 上