

**シティ・オブ・ロンドンに新たなランドマーク誕生
「8 Bishopsgate」竣工
～投資額約 1,140 億円、過去最大の海外プロジェクト～**

三菱地所ロンドン社が 2019 年より英国ロンドン・シティにて進めてきた大規模オフィス再開発「8 Bishopsgate」（地上 51 階地下 3 階塔屋 1 階建て、高さ約 204m、延床面積約 8 万 5000 m²）が 6 月 19 日に竣工し、本日竣工式を実施いたしました。本物件は、英国国内でのオフィス開発としては 7 プロジェクト目で、投資額は約 1,140 億円、海外案件として三菱地所グループにおける過去最大（22 年度末時点）となります。^{※1} 海外事業案件最大投資額：Rockefeller Center の Core 物件を除いた簿価ベース

【8 Bishopsgate の特徴】

- ・シティ・オブ・ロンドンの新たなランドマークとなるシンボルタワー
- ・隣接する保有物件 2 棟の一体再開発で賃貸可能面積を 2.8 倍に拡大
- ・複数の環境認証で最高評価を取得、多様な働き方をサポートする豊富なアメニティスペースを整備

本物件は、歴史的な金融地区で、金融機関やプロフェッショナルファームをはじめ、メディア・テック企業等、多様な企業が集積するロンドンの中心部「シティ・オブ・ロンドン」で保有していたオフィスビル「6-8 Bishopsgate」及び「150 Leadenhall Street」（各々 2011 年取得）の一体再開発により誕生した、新たなランドマークとなるシンボルタワーです。隣接した 2 棟を一体で建て替えることで、賃貸可能面積を約 2.8 倍に拡大しました。

近年、多様な働き方へ柔軟に対応できるフレキシブルで快適性の高いオフィスが求められる傾向にあり、屋内外を含めた全体面積の 10%超を屋外テラスやビジネスラウンジ、タウンホールなどの共用アメニティスペースとして整備し、テナントの多様な働き方をサポートします。

また、環境対応が進む英国では、オフィスビルの環境性能も非常に重視されており、本物件は環境に配慮した多様な取り組みを行い、複数の環境認証で最高評価の取得を予定しています。

三菱地所ロンドン社は、三菱地所の欧州事業拠点として 1986 年の事務所設立以降、約 40 年間に渡り 19 棟を欧州にて取得・開発してきました。今後も、英国ロンドンのオフィス開発のほか、英国の賃貸住宅開発、欧州大陸でのオフィス開発など、マーケット特性に合わせた事業を積極的に展開し、海外事業の持続的な成長を実現してまいります。なお、欧州事業においては、約 20 億ポンド（約 3,600 億円）の投資を中長期的に行う予定です。



▲ 8 Bishopsgate 全景

■シティの新たなランドマークとなるシンボルタワー

本物件は、シティの目抜き通り Bishopsgate と保険街のメインストリート Leadenhall Street の交差点に位置し、オフィス・店舗・展望ギャラリー等で構成される地上 51 階地下 3 階塔屋 1 階建て、高さ約 204m の新たなランドマークとなるシンボルタワーです。最上階となる 51 階にある展望ギャラリーからは、ロンドンの西部・南部を遮ることなく、ロンドンの景色を一望できます。西側の Bishopsgate と南側の Leadenhall Street の両方からアクセス可能で、オフィスエントランスは二層吹抜けの開放感の溢れる空間です。高層（28-48 階）、中層（12-26 階）、低層（3-11 階）で、それぞれ約 750 m²、1350 m²、1800 m²と、面積の異なるフロアプレートとなっており、オフィスフロアは 3~26 階と 28~48 階、オフィス貸付有効面積約 51,500 m²のうち、既に 60%が成約・内定済みです。



▲ 西側への眺望（セント・ポール大聖堂、テムズ川を臨む）



▲ 展望ギャラリー（51 階）



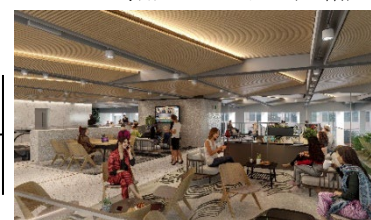
▲ 大規模屋外テラス（27 階）



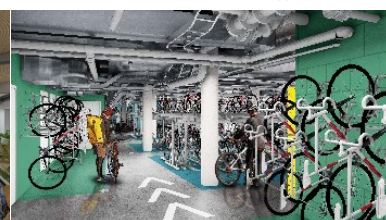
▲ テナント専用カフェテリア（27 階）



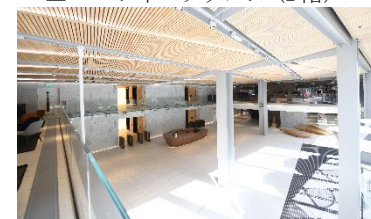
▲ 大規模ホール（2 階）



▲ ビジネスラウンジ（2 階）



▲ 大規模駐輪場（地下 1 階）



▲ オフィスエントランス（1 階）



▲ 基準階フロア

■環境配慮とウェルビーイング向上に寄与するアメニティスペース

英国では国連が定める持続可能な開発目標（SDGs）を基に建設業界におけるエネルギーと炭素利用に関する目標「RIBA 2030 Challenge」を定めており、本物件も同目標に準拠しています。環境性能に優れたガラスファサードを外装全面に採用したほか、ソーラーパネルの設置、雨水の中水再利用等により、英国発の建築物環境性能評価である BREEAM^{※2} 認証で最高評価となる

Outstanding を、建築物の稼働中のエネルギー効率を示す EPC^{※3} Rating でも最高評価の A をそれぞれ認証予定です。また、多様な働き方やウェルビーイングの向上に寄与すべく、中層にテナント専用カフェテリアや隣接する大規模屋外テラス（27 階）を配置、低層階には収容人数 200 席の大規模ホール（2・3 階）やビジネスラウンジ（2 階）を設けています。環境配慮が進む英国ならではの特徴として、駐車場は設けず、代わりに大規模な駐輪場、シャワー・ロッカーを設置。環境への配慮だけでなく、健康的な就業者のワークライフをサポートします。

※2 BREEAM : BRE Environmental Assessment Method の略で 1990 年より運用開始となった英国発の建築物環境性能評価制度。エネルギー、健康と快適性、水、材料、廃棄物等の計 10 の項目において評価され、Pass, Good, Very Good, Excellent, Outstanding の 5 段階で評価される。

※3 EPC : 建築物のエネルギー効率を A~G の 7 段階で評価する制度。2015 年に法律で定められた Minimum Energy Efficiency Standard (MEES) に基づき、2030 年までに B に満たないオフィスビルはテナントへの新規貸付ができなくなる。

■三菱地所ロンドン社について

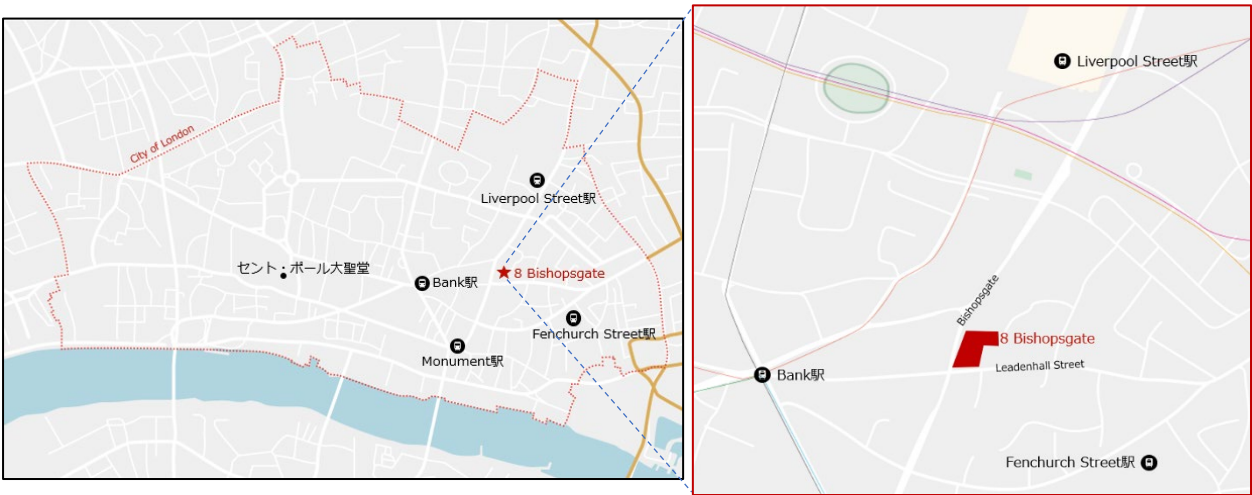
1986 年の事務所設立以降、セント・ポール大聖堂に隣接する大規模開発「Paternoster Square 開発計画」（2003 年竣工）をはじめ、本物件を含む多様な開発案件を手掛けており、近年は賃貸住宅・欧州大陸オフィス開発にも進出。賃貸住宅開発では「The Lark（2022 年竣工済）」「The Blossoms」、欧州大陸でのオフィス開発として「d Moura 1（スペイン・バルセロナ／2023 年竣工済）」「Grace（スウェーデン・ストックホルム）」等に取り組んでおります。

三菱地所グループは、長期経営計画の成長戦略の一つとして、海外アセット事業の中で欧州の開発事業強化と収益基盤の拡充を掲げており、今後も約 20 億ポンド（約 3,600 億円）の投資を中長期的に行う予定です。欧州事業をより一層進化させ、今後も更なる成長に向けた取り組みを進めてまいります。

■計画概要

所在地	8 Bishopsgate, EC2N 4BQ, London
事業社	三菱地所ロンドン社
事業シェア	100%
アクセス	地下鉄「Bank」駅を含む複数の地下鉄駅から徒歩 5～7 分。 地上線「Liverpool Street」駅、「Fenchurch Street」駅から徒歩 6～7 分
建物用途	オフィス、店舗、展望ギャラリー
階数	地上 51 階、地下 3 階、塔屋 1 階
敷地面積	約 3,460 m ²
延床面積	約 85,000 m ²
開発マネジメント	Stanhope
設計	Wilkinson Eyre
施工	Lendlease Constructions
着工	2019 年 3 月
竣工	2023 年 6 月

■MAP



▲ 広域図／狭域図

【(参考) 三菱地所ロンドン社が手掛ける他の事業概要】

◎英国ロンドンのオフィス開発事業

物件名	Paternoster Square／Warwick Court		Bow Bells House※売却済み
外観			
オフィス貸付可能面積	約 45,000 m ² (全体)	約 16,800 m ² (オフィス)	約 13,000 m ²
建物規模	n/a	地上 8 階、地下 2 階	地上 8 階、地下 1 階
備考	2003 年竣工。当社が開発した 3 棟のうち、現在は Warwick Court のみ所有 (2022 年大規模改修済)。		2007 年竣工。当社シェアは 50%。

物件名	Central St. Giles※売却済み	1 Victoria Street	Clive House
外観			
オフィス貸付可能面積	約 53,000 m ²	約 32,000 m ²	約 8,000 m ²
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。当社シェアは 50%。	2013 年取得。	2013 年取得。

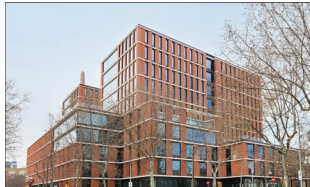
物件名	8 Finsbury Circus※売却済み	245 Hammersmith Road	60-72 Upper Ground
外観			
オフィス貸付可能面積	約 14,900 m ²	約 22,600 m ²	約 59,000 m ²
建物規模	地上 9 階、地下 2 階	地上 12 階、地下 1 階	地上 25 階、地下 2 階

備考	2016 年竣工。	2019 年竣工。当社シェアは 50%。	2027 年度竣工予定。
----	-----------	----------------------	--------------

◎英国の賃貸住宅開発事業

物件名	The Lark	The Blossoms
所在地	ロンドン・ワンズワース区	ロンドン・クロイドン区
外観		
戸数	195 戸	338 戸（北棟・南棟合計）
建物規模	地上 13 階	地上 25 階
備考	2022 年竣工。	2023 年竣工予定。

◎英国以外の欧州諸国における事業

物件名	46 rue la Boétie	dMoura 1	Grace
所在地	フランス・パリ	スペイン・バルセロナ	スウェーデン・ストックホルム
アセットタイプ	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
外観			
オフィス貸付可能面積	約 2,400 m ²	約 11,500 m ²	約 6,800 m ²
建物規模	地上 9 階	地上 10 階、地下 2 階	地上 8 階、地下 2 階
備考	2014 年取得。	2023 年竣工。	2023 年改修完了予定。