

オーストラリア・シドニーCBD 新メトロ駅に直結 「Parkline Place」開業

～最高水準の環境性能を配備したプレミアムオフィス～

三菱地所株式会社は、2021年よりオーストラリア・シドニーCBDにて、オーストラリアを含む世界主要都市で豊富な開発実績を持つ不動産会社である Oxford Properties Group およびその子会社の Investa とともに、プレミアムオフィス開発事業「Parkline Place」(地上39階・地下5階建て、延床面積約55,700㎡)を進めてきましたが、2024年11月に本物件が竣工し、このたび開業しました。本物件(物件価値^{*1}:約13億豪ドル(約1,235億円^{*2})は、地下鉄シドニーメトロの新駅「Gadigal」(旧称:Pitt Street)駅の開発事業、Oxford Properties Groupが進める賃貸住宅棟開発事業と三位一体で進められた大規模複合開発の一部です。

【Parkline Place の特徴】

- ・シドニーCBD 新メトロ駅「Gadigal」駅直結の戦略的立地での開発
- ・CBD 随一の広大な緑地ハイド・パークやシドニー・ハーバーを一望、快適なワークライフを提供
- ・再生可能エネルギー100%で Net Zero (Scope 1 および Scope 2) ^{*3} 実現。環境認証「5.5-star NABERS Energy^{*4}」「6-star Green Star Design^{*5}」「WELL Certification V2 Platinum^{*6}」等の取得・達成を目指す

本物件は、シドニーCBD のオフィス・商業が融合した活気のあるミッドタウンに位置し、CBD 随一の公共緑地「ハイド・パーク」や歴史的建造物である商業施設「クイーン・ビクトリア・ビルディング」等にも近接しており、アメニティ豊かなエリアでの開発です。また、シドニーCBD を跨ぎ南北の住宅エリアを結ぶ地下鉄シドニーメトロの駅上開発であり、高い交通利便性を有します。

設計・デザインに関しては、世界的に著名な Foster + Partners^{フォスターアンドパートナーズ}を起用し、オフィスからの眺望の最大化を企図した曲線的な外装や最大限に自然光を採り入れ環境性能を高めるカーテンウォールを採用、格式高く優れた環境性能を持つオフィスを創出しています。また、オーストラリアのオフィスアセットにおいて最高レベルの環境性能を備えており、本物件を通じて持続可能な社会に貢献します。



▲外観



▲Pitt St. に面する低層部

三菱地所は、2016年に大型タワーマンション「Melbourne Quarter East Tower」への参画を皮切りにオーストラリアに進出、2021年に支店を設立しました。以降、各種住宅事業に加えオフィスやホテル、物流施設など幅広く開発事業を推進し、新規開発事業の累計投資額は約20億豪ドル（約1,900億円※2）に上ります。今後も、日本、オーストラリア及び海外各国での知見・経験を活かし、オーストラリア事業を深化・拡大し、優良かつ多様性のある事業ポートフォリオを実現して参ります。

※1：直近の鑑定評価をもとに算出

※2：1AUD = 95円

※3 **Net Zero**：

建物稼働による温室効果ガスの排出量が実質的にゼロになることを目指し、排出された温室効果ガスの量と同量の温室効果ガスを削減または除去される取り組み。

※4 **NABERS**：

オーストラリアの建物環境評議システム(National Australian Built Environment Rating System)が評価する不動産環境認証レーティング。ビルエネルギー・水・ゴミ・室内環境の効率性が1~6つ星で評価される。

※5 **Green Star Design and As-Built V1.3**：

2003年発足のオーストラリアのグリーンビルディング評議会（Green Building Council of Australia）が運用する不動産の国際的環境認証システム。

※6 **WELL Certification**：

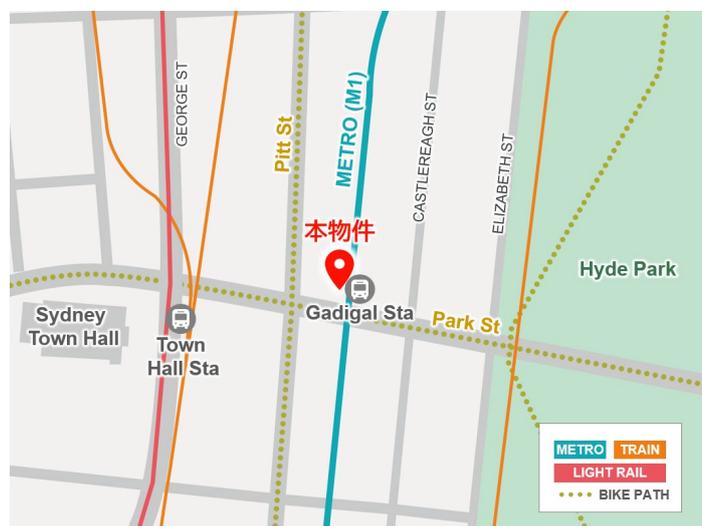
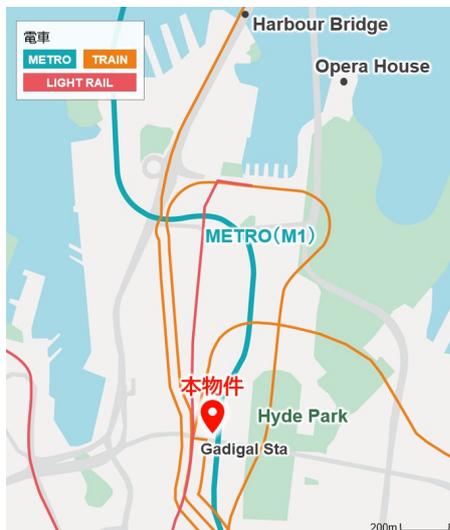
人の健康とウェルビーイングの観点から建物・空間を評価する米国発の国際的な認証システム。

■シドニーCBD新メトロ駅「Gadigal」駅直結の戦略的立地での開発

本計画は、シドニーCBDのミッドタウン中心部に位置し、2024年8月に開業した新メトロ駅「Gadigal」駅直結の開発です。さらに、鉄道網の主要拠点「Town Hall」駅にも近接し、優れた交通利便性を誇ります。南側には、シドニー東西を結ぶ主要道路であるPark St.が通り、周囲にはピット・ストリート・モールやクイーン・ビクトリア・ビルディング等、CBD屈指の商業施設が集積するエリアです。



▲Gadigal 駅直結の開発



▲広域図/狭域図

■CBD 随一の広大な緑地ハイド・パークやシドニー・ハーバーを一望、快適なワークライフを提供

オフィスは5～35階で、基準階フロアからは、ハイド・パークやシドニー・ハーバーを一望できます。幅広いワークスタイル・テナント需要に対応すべく、シドニーで特に需要の高い約1,500㎡のフロア面積を採用し、分割可能な設計を施しました。また、27階には、受付・会議室・オフィス什器等を整備し、柔軟性を求める企業が手軽に入居できる小割オフィスも整備しています。

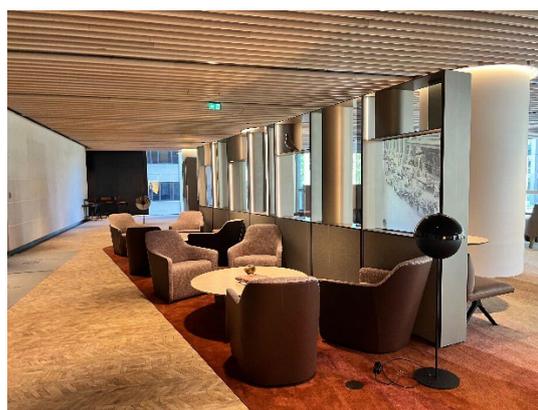
また、館内には、駐輪場・シャワー・ロッカーに加え、共用ワーキングスペース等を整備し、オフィスワーカーのウェルビーイングとワークライフをサポートします。

低層部地上階・2階の2フロア約635㎡には商業ゾーンを配置し、オーストラリア国内外で人気の飲食テナントが複数出店します。オーストラリア初スターバックスのテイクアウト専門店をはじめ、都会のオアシスをコンセプトに高品質なコーヒーや食事を提供するオーストラリア有数の人気カフェ「The Grounds」、地元発祥のエスプレッソバー「Batch Espresso」等を誘致し、本物件の来館者のみならず、シドニーの街に新たな価値や賑わいを創出します。

なお、本物件の交通利便性・アメニティ・環境性能が高く評価され、アンカーテナントとして、ニューサウスウェールズ州政府の検察局(Office of Director of Public Prosecutions)、計画・住宅・インフラ省(Department of Planning, Housing and Infrastructure)、気候変動・エネルギー・環境・水資源省(Department of Climate Change, Energy, the Environment and Water)、法務部門(Crown Solicitor's Office)のほか、ウエルスマネジメント企業 Insignia Financial、大手監査法人 BDO オーストラリアが入居します。また、オーストラリア政府のアドバイザー機関である Infrastructure Australia や本物件の設計事務所 Foster + Partners も入居し、現在物件全体で約75%が内定済みです。



▲東側眺望



▲ロビー (3階)

■再生可能電力100%でネットゼロ実現

本物件は、開放感のある窓から自然光を採り入れつつ、熱吸収を抑えるカーテンウォールを採用、エネルギー供給の全てを再生可能エネルギー由来の電力で賄うなど環境配慮を徹底しています。それにより、Net Zero (Scope 1 および Scope 2)を実現、環境認証「5.5-star NABERS Energy」「6-star Green Star Design」「WELL Certification V2 Platinum」、等の取得を目指します。また、本プロジェクト資金のうち、約610億豪ドル(約580億円^{*2})をグリーンローンにより調達しています。

■「Parkline Place」概要

所在地	オーストラリア・ニューサウスウェールズ州・シドニー市
規模	地上 39 階地下 5 階建 高さ約 155m
用途	オフィス・商業・駐車場
事業シェア	Oxford Properties Group 75%、当社 25%
設計	Foster + Partners
開発者 マネージャー	Investa
施工	CPB Contractors
延床面積	約 55,700 m ²
貸付面積	約 49,000 m ²
着工	2022 年 10 月
竣工	2024 年 11 月



▲テナント会議室



▲Batch Espresso (オフィスエントランスより)



▲用途図



▲外観

■三菱地所グループのオーストラリアにおける事業実績

都市	建物用途	物件名	物件規模	竣工年	共同事業者
シドニー (ニューサウスウェールズ州)	オフィス	180 George Street	約 59,000 m ² (有効面積)	2022 年	Lendlease
		Parkline Place	約 49,000 m ² (有効面積)	2024 年	Oxford Properties
		60 Margaret Street	約 40,000 m ² (有効面積)	1980 年 ※2023 年取得	AsheMorgan
		130 Pitt Street	約 11,000 m ² (有効面積)	1987 年 ※2018 年取得	—
	分譲住宅	One Sydney Harbour Residences	One:315 戸 Two:321 戸	2024 年	Lendlease
	分譲住宅・ホテル	One Circular Quay	住宅:158 戸 ホテル:225 室	2026 年(予定)	Lendlease
	分譲住宅・リテール	Putney Wharf Residences	住宅:67 戸 リテール:若干	2026 年(予定)	Perifa, Abadeen
メルボルン (ビクトリア州)	オフィス	575 Bourke Street	約 16,000 m ² (有効面積)	1987 年 ※2017 年取得	—
		850 Collins Street	約 17,000 m ² (有効面積)	2012 年 ※2017 年取得	—
	分譲住宅	Melbourne Quarter East Tower	721 戸	2020 年	Lendlease
	Masterplanned Community (タウンシップ開発)	Lyra	約 1,400 戸	2030 年 全戸完成(予定)	Stockland
	物流施設	Enterprise Industry Park	約 70,000 m ² (有効面積)	2026 年 全棟完成(予定)	ESR
豪州全土 (ポートフォリオ型)	Land Lease Community (借地権付建売住宅)	Stockland Residential Rental Partnership (6 コミュニティ)	計約 2,000 戸	2027 年 全戸完成(予定)	Stockland
	賃貸住宅	LIV (5 棟)	計約 2,200 戸	一部稼働中、 2026 年 全棟完成(予定)	Mirvac, Clean Energy Finance Corporation

【関連リリース】

- オーストラリア・シドニーのウォーターフロントにおける住宅を中心とした複合開発「Putney Wharf Residences」に参画 https://www.mec.co.jp/news/mec240924_putney-wharf-residences/mec240924_Putney.pdf
- 日系総合デベロッパー初 オーストラリアでの大型物流施設開発事業 メルボルン「Enterprise Industry Park」に参画 https://www.mec.co.jp/news/detail/2024/08/01_mec240801_enterprise-industry-park
- シドニー所在の大規模複合施設「60 Margaret Street」を取得 https://www.mec.co.jp/news/detail/2023/11/01_mec231101_60margaretstreet
- 豪州・シドニーで最も高い約 263m のオフィスビル「180 George Street」が誕生 https://www.mec.co.jp/news/mec221125_180georgestreet/mec221125_180georgestreet.pdf

- 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
https://www.mec.co.jp/news/archives/mec220715_One%20Circular%20Quay.pdf
- オーストラリアで「Land Lease Community 事業」に参入
https://www.mec.co.jp/news/archives/mec220224_llc.pdf
- オーストラリア・シドニーで Well-being 配慮のプレミアムオフィス開発事業「Parkline Place」に参画
https://www.mec.co.jp/news/archives/mec211101_parklineplace.pdf
- 「Parkline Place」グリーンファイナンスによる資金調達のお知らせ
https://www.mec.co.jp/news/archives/mec211213_parklineplacegreenloan.pdf
- 大規模住宅開発事業「One Sydney Harbour Residences Two」に参画
https://www.mec.co.jp/news/archives/mec210701_One%20Sydney%20Harbour%20R2.pdf
- オーストラリア支店を設立
https://www.mec.co.jp/news/archives/mec210524_Australia.pdf
- 大規模住宅開発事業「One Sydney Harbour Residences One」に参画
https://www.mec.co.jp/news/archives/mec200702_one_sydney_harbour.pdf
- オーストラリアで初の住宅事業「Melbourne Quarter East Tower」開発事業に参画
<https://www.mec.co.jp/news/archives/mec171124melbournequarter.pdf>
- 三菱地所 オーストラリアに初進出 シドニーで高さ 248m のオフィスビル含む複合開発「Circular Quay Tower」に参画
https://www.mec.co.jp/news/archives/mec_161222_CQT%20project.pdf

■三菱地所グループの海外事業戦略について

当社グループの海外事業は、1972年に米国現地法人を設立して以来、英国をはじめ、近年では経済成長著しいアジア・オセアニア地域にも進出し、現在では世界16の国と地域で事業を展開しています。

米国、欧州、オーストラリアなどの先進国に対しては積極投資、アジアを中心とした新興国では、エリアやアセットタイプを厳選した分散投資を進めています。さらに、ファンドマネジャーとしての投資マネジメントの強みを活かし、三菱地所グループの資金に第三者投資家の資金を組み合わせる「ハイブリッド・モデル投資」を通じて海外事業を拡大・進化しています。

今後も、持続可能な成長を目指し、各地域の特性に応じた戦略を柔軟に検討し、グローバルな事業拡大に取り組んでまいります。



以上