

2025 年 4 月 23 日

報道関係各位

三菱地所株式会社

総事業費合計約 2,480 億円 ロンドン市内の大規模オフィス 2 案件が始動
旧 ITV 本社・スタジオビルの再開発「72 Upper Ground」
既存建物躯体を再活用する大規模改修「1 Victoria Street」

三菱地所株式会社はこのほど、ロンドン市内における 2 つの大規模オフィス事業「72 Upper Ground」^{アッパー グランド}（延床面積：約 91,200 m²）および「1 Victoria Street」^{ビクトリア ストリート}（延床面積：約 65,700 m²）を本格始動しました。両プロジェクトの総事業費合計は約 2,480 億円で、いずれも英国法人の三菱地所ロンドン社を通じて 100%のシェアで事業を推進します。「72 Upper Ground」は 2025 年 4 月 24 日の着工および 2029 年の竣工を予定、「1 Victoria Street」は 2025 年 4 月 23 日の着工および 2028 年の竣工を予定しています。

【72 Upper Ground の特徴】

- ・ 総事業費 1,600 億円、ロンドン・サウスバンクにおける旧 ITV 本社・スタジオビルの再開発
- ・ テムズ川沿いの景観保全地区内、敷地の 40%を公開空地とし、オープンスペースを創出
- ・ 自然換気窓や高性能外装、再生可能エネルギー利用等、複数の環境認証で最高評価を取得予定

【1 Victoria Street の特徴】

- ・ 国会議事堂やウェストミンスター寺院に近接する自社保有物件の大規模改修事業
- ・ 既存躯体や資材の再活用、再生可能エネルギーの利用等により、環境に最大限配慮した計画
- ・ 眺望を活かした屋外スペースや多様なアメニティの整備及び、まちの賑わいへの貢献



▲ 「72 Upper Ground」完成イメージ



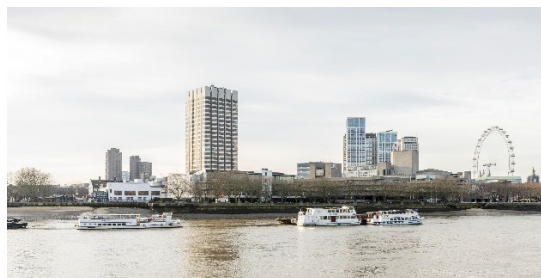
▲ 「1 Victoria Street」完成イメージ

三菱地所ロンドン社は、1985 年の欧州事業進出以降、欧州にて約 24 棟を取得・開発してきました。今後も、英国ロンドンにおけるオフィス開発のほか、英国での賃貸住宅及び物流施設開発、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。

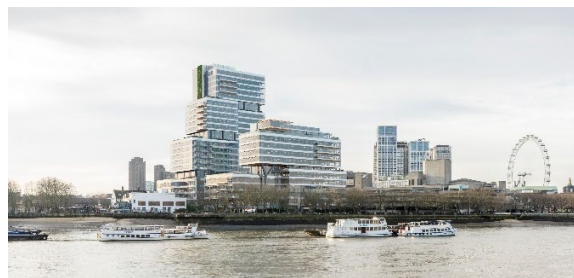
■ 「72 Upper Ground」 特徴

【総事業費 1,600 億円、ロンドン・サウスバンクにおける旧 ITV 本社・スタジオビルの再開発】

旧 ITV 本社・スタジオビル（1972 年竣工）を 2019 年に取得し、計画検討を進め、2025 年 1 月より既存建物の解体工事に着手しました。本計画の総事業費は約 1,600 億円で、当社の欧州における開発として過去最大の規模（総事業費ベース）となります。



▲ 旧 ITV 本社・スタジオビル



▲ 「72 Upper Ground」外観イメージ

サウスバンクエリアは、産業革命期には倉庫・工場街として栄えたエリアで、第二次世界大戦以降、テムズ川沿いを中心に開発が進み、観光スポットとなっている観覧車「ロンドン・アイ」のほか、コンサート・ホール、劇場などの文化施設や、商業、住宅用途が集積しています。近年ではその交通利便性が評価され、オフィスマーケットとしても確立しつつあります。本物件は、鉄道や地下鉄など複数路線が乗り入れ、英国有数の乗降者数を誇る Waterloo 駅から徒歩 8 分という優れたアクセス性を備えます。

ロンドンにおいて Grade A オフィスの供給が逼迫している中で、本物件は約 900～6,000 m²の多様なフロアプレートを有することに加え、テムズ川沿いの優れた眺望やターミナル駅である Waterloo 駅への良好なアクセス、専用テラス等のアメニティが充実していることから、高い需要が期待できます。

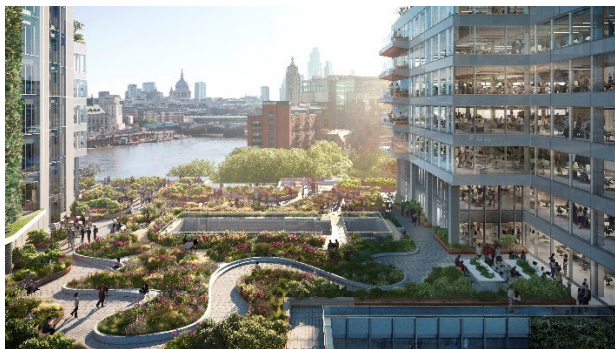
また、北棟と南棟の連結部分となる地上 2 階～地下 1 階には文化・芸術分野のクリエイターの成長を支援する低廉な賃料設定のアフォーダブルオフィス「London Studios」を整備し、地域に根ざした産業の発展に貢献します。

【テムズ川沿いの景観保全地区内、敷地の 40%を公開空地とし、オープンスペースを創出】

テムズ川沿いの景観保全地区内でもある本プロジェクトは、その開放的なリバービューを最大限に活かした設計としています。敷地の 40%を公開空地として開放することで、川沿いの遊歩道と連携したオープンスペースを創出し、低層部の飲食店舗とともにエリアの一体的な賑わいに寄与します。さらに、オフィスにおける外部空間の重要性が高まる昨今、7 階基壇部に大規模テナント共用テラスを設置するほか、ほぼ全フロアにテラス・バルコニー等の外部空間を設置します。

【自然換気窓や高性能外装、再生可能エネルギー利用等、複数の環境認証で最高評価を取得予定】

英国ではオフィスビルの環境性能が非常に重視されています。本物件では先進的な設計により使用する鉄骨量を削減することで建設時の CO₂ 排出量減に寄与するほか、環境性能に優れたガラスファサードの採用等による省エネ化、ビル全体で再生可能エネルギーの使用により、稼働中のエネルギー効率にも寄与することで、「BREEAM Outstanding」※1「EPC A Rating」※2「WELL Platinum」※3の各環境認証で最高評価を取得予定です。



▲基壇部テラス完成イメージ（7階）



▲公開空地完成イメージ

所在地	72 Upper Ground, London SE1 9LT
事業社	三菱地所ロンドン社 100%
総事業費	約 1,600 億円
アクセス	Waterloo 駅 徒歩 8 分
建物用途	オフィス・アフォーダブルオフィス・商業
階数	南棟 25 階／北棟 14 階／基壇部 6 階／地下 2 階（他塔屋あり）
延床面積	約 91,200 m ²
オフィス貸付有効面積	約 53,400 m ²
デベロップメントマネジメント	CO-RE 社
設計	Make Architects 社
施工	Multiplex 社
新築着工	2025 年 4 月
竣工	2029 年（予定）

※1 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。

※2 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。

※3 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。

■「1 Victoria Street」特徴

【国会議事堂やウェストミンスター寺院に近接する自社保有物件の大規模改修事業】

本物件は国会議事堂やウェストミンスター寺院といった歴史的建築物が立地する保全地区に隣接し、三菱地所ロンドン社が 2013 年に取得して以降運用してきました。本物件は取得時より政府系テナントへ一棟貸ししていましたが、2024 年 1 月にテナントが退去し、2025 年 1 月より既存建物の一部解体工事に着手しております。

ウェストミンスター・ビクトリアエリアは国会議事堂やウェストミンスター寺院を中心とした歴史的建築物が集積し、従来より首相官邸をはじめとする英国政府関係機関が多く所在していました。近年では、英国政府の経費削減策による移転・縮小に伴い、鉄道ターミナル駅である Victoria 駅を中心にオフィスや住宅の再開発が進み、職住近接エリアとしての地位が高まっています。本物件は地下鉄 2 駅 3 路線が利用可能なほか、ガトウィック空港への直行便を含む複数路線が乗り入れる英国有数の鉄道ターミナル駅である Victoria 駅も徒歩圏内に位置し、優れたアクセス性を備えます。



▲既存建物



▲「1 Victoria Street」外観イメージ

【既存躯体や資材の再活用、再生可能エネルギーの利用等により、環境に最大限配慮した計画】

近年、英国では環境意識の高まりにより、開発許認可プロセスにおいて既存建物の活用を求める傾向が強まっています。本計画についてもテナント退去後に既存建物の構造調査等を実施、設計に反映し、既存躯体量の約 52%に相当する地下躯体を再活用することで、建築に伴う CO2 排出を削減するとともに、解体する部分についても可能な限り資材をリサイクルします。また、竣工後の建物においても、再生可能エネルギーの利用や、熱負荷軽減や省エネに寄与する内外装設備の採用により、運用フェーズにおいてもサステナビリティに配慮した取り組みを行います。今後「BREEAM」(Excellent 以上)、「EPC A rating」、「WELL」(Gold 以上)の各認証を取得予定です。

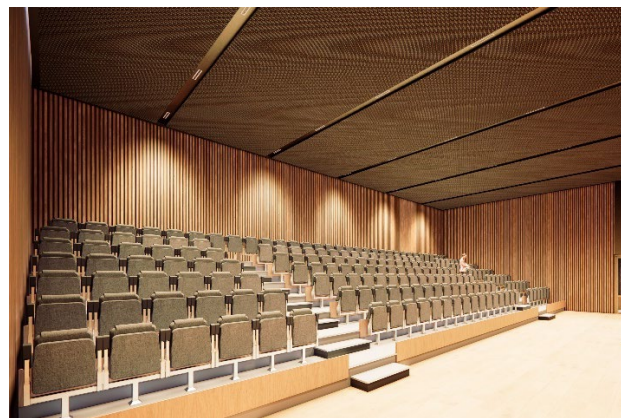
【眺望を活かした屋外スペースや多様なアメニティの整備及び、まちの賑わいへの貢献】

英国ではオフィスにおける外部空間が重要視されており、本物件においても各フロアにテナント専用テラスを設けることでウェストミンスター寺院を臨む眺望を最大限に活かします。また、ジムやタウンホール、シャワー・ロッカースペースといったテナント共用のアメニティスペースを下層階に設置し、従業員の Well-being 向上に寄与します。

また、本計画は外周に設置されたフェンス等により非常に閉鎖的で外観デザインも周辺の歴史的建築物との調和が取れていなかった既存建物を、前面道路のビクトリアストリート沿いに店舗区画を設置するとともにウェストミンスター寺院に面する一角に広場上の空地を設け、周辺の景観に配慮した建物デザインとすることで、建物を街に開放し、街の賑わいに寄与します。



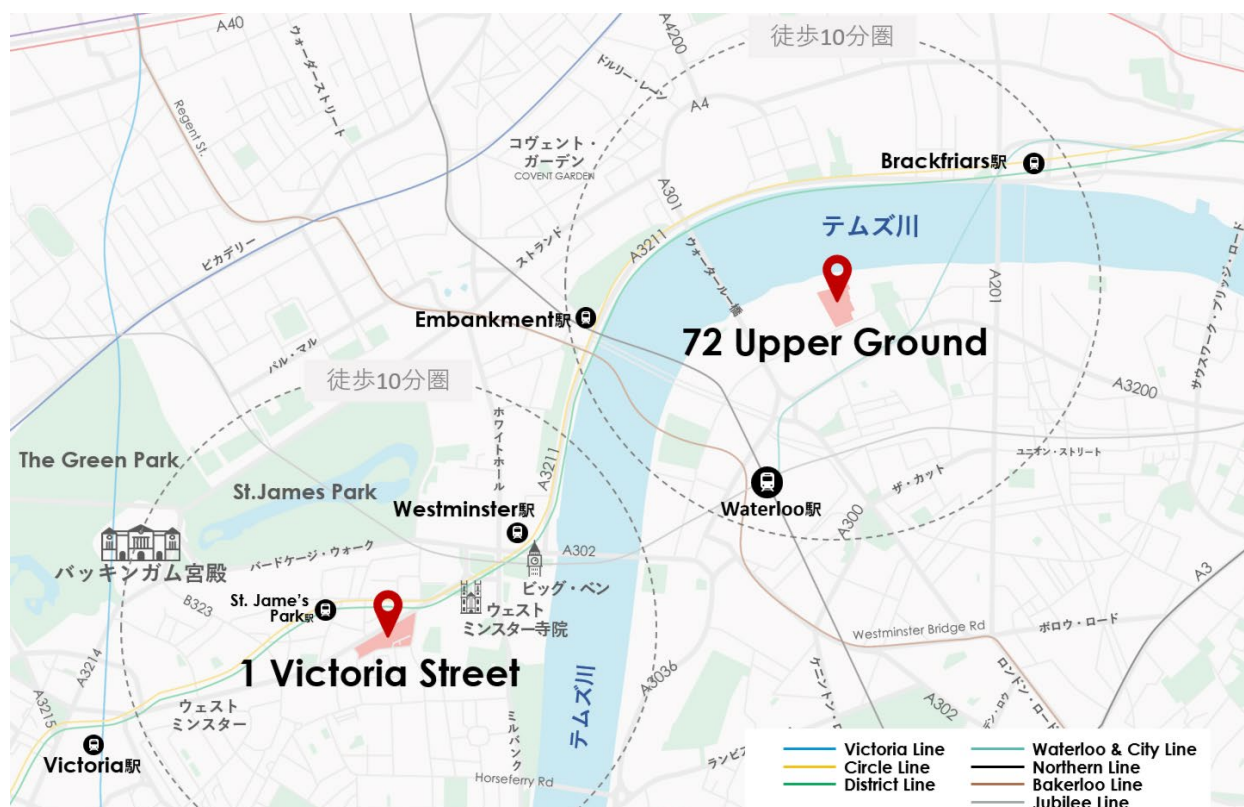
▲オフィス専有部テラス完成イメージ



▲タウンホール完成イメージ

所在地	1 Victoria Street, London SW1H 0ET
事業社	三菱地所ロンドン社 100%
総事業費	約 880 億円
アクセス	St James's Park 駅 徒歩 4 分、Westminster 駅 徒歩 7 分、 Victoria 駅 徒歩 14 分
建物用途	オフィス・アフォーダブルオフィス・商業
階数	地上 10 階／地下 3 階
延床面積	約 65,700 m ²
オフィス貸付有効面積	約 34,800 m ²
デベロップメントマネジメント	Stanhope 社
設計	AHMM 社
施工	Mace 社
改修着工	2025 年 4 月
竣工	2028 年（予定）

【マップ】

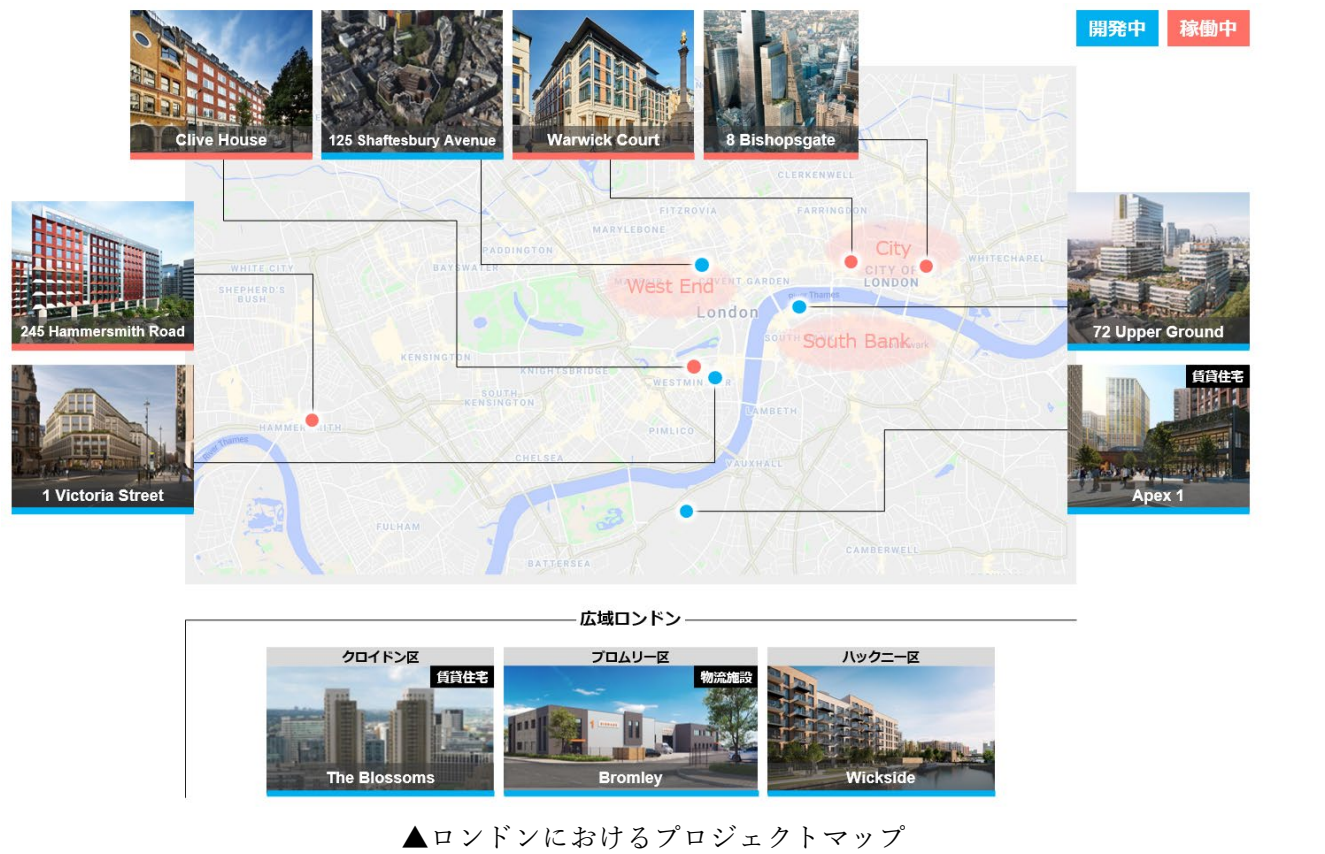


■三菱地所の欧州における事業について

1985 年の「Atlas House」の取得を皮切りに欧州事業進出（1986 年現地事務設立）以降、英国・ロンドンに所在するセント・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います。近年、英国・ロンドンにおいて、シティでの大規模オフィス再開発「8 Bishopsgate」（2023 年竣工）、賃貸住宅「The Lark」（2022 年竣工）および「The Blossoms」（2024 年竣工）、物流施設「Bromley」にも参画しています。欧州大陸にも進出しており、欧州で初となるオフィス開発「dMoura 1」（2023 年竣工）をスペイン・バルセロ

ナで手掛けたほか、スウェーデン・ストックホルムでは大規模オフィス改修「Grace」（2024 年竣工）等に取り組んでいます。

なお、三菱地所グループの海外事業における投資戦略は、先進国（米国、欧州、豪州等）へは積極投資、新興国（アジア中心）は投資効率を優先した分散投資を方針に掲げています。欧州については、引き続きマーケットに適した事業を積極的に展開し、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。



▲ロンドンにおけるプロジェクトマップ

（三菱地所グループの欧州における事業実績）

◎英国ロンドンのオフィス開発事業

物件名	1 Victoria Street	72 Upper Ground	125 Shaftesbury Avenue
外観			
オフィス貸付可能面積	約 35,000 ㎡	約 53,000 ㎡	約 22,000 ㎡
建物規模	地上 10 階、地下 3 階	地上 25 階／14 階、地下 2 階	地上 13 階、地下 1 階
備考	2028 年大規模改修竣工予定。	2029 年竣工予定。	2028 年大規模改修竣工予定。

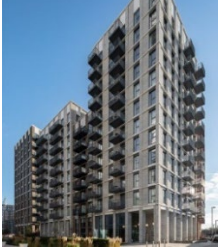
物件名	Paternoster Square／Warwick Court	Bow Bells House※売却済み
-----	----------------------------------	----------------------

外観			
オフィス貸付可能面積	約 45,000 m ² (全体)	約 16,800 m ²	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	8 Finsbury Circus※売却済み	245 Hammersmith Road
外観			
オフィス貸付可能面積	約 53,000 m ²	約 14,900 m ²	約 22,600 m ²
建物規模	地上 11 階、地下 2 階	地上 9 階、地下 2 階	地上 12 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%。	2016 年竣工。	2019 年竣工。当社シェアは 50%。

物件名	8 Bishopsgate
外観	
オフィス貸付可能面積	約 51,500 m ²
建物規模	地上 51 階、地下 3 階
備考	2023 年竣工。

◎英国の賃貸住宅事業

物件名	Apex 1	Wickside	The Lark※売却済み
所在地	ロンドン・ワンズワース区	ロンドン・ハックニー区	ロンドン・ワンズワース区
外観			

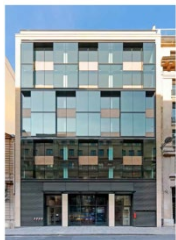
戸数	約 201 戸	約 176 戸（15 棟合計）	195 戸
建物規模	地上 26 階	地上 6-8 階	地上 13 階
備考	2026 年竣工予定。	2026 年竣工予定。	2022 年竣工。

物件名	The Blossoms	Granary Quay
所在地	ロンドン・クロイドン区	英国・グラスゴー
外観		
戸数	338 戸（北棟・南棟合計）	342 戸
建物規模	地上 25 階	地上 16 階
備考	2024 年竣工。	2024 年竣工。

◎英国の物流施設事業

物件名	Bromley
所在地	ロンドン・ブロムリー
外観	
延床面積	約 8,110 m ²
建物規模	地上 1 階建て 3 棟・11 ユニット構成
備考	2026 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 2,600 m ²	約 11,000 m ²	約 7,800 m ²

建物規模	地上 9 階、地下 3 階	地上 10 階、地下 2 階	地上 8 階、地下 2 階
備考	2026 年改修完了予定。	2023 年竣工。	2024 年改修完了。

(関連リリース)

- 2025/03/28 ～英国で物流施設開発事業に参入～ グレーターロンドンの都心型物流施設「Bromley」開発へ
https://www.mec.co.jp/news/detail/2025/03/28_mec250328_bromley
- 2023/07/13 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～
https://www.mec.co.jp/news/detail/2023/07/13_mec230713_8bishopsgate
- 2021/01/25 北欧で初のオフィス大規模リノベーション スウェーデン・ストックホルムで「(仮称) Fyrkanten 11」に参画 英国含む欧州で投資マネジメント事業を展開する Europa Capital 社と協業
https://www.mec.co.jp/news/archives/mec210125_StockholmOffice.pdf
- 2020/12/03 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
https://www.mec.co.jp/news/archives/mec201203_WarwickCourt.pdf
- 2020/11/09 欧州大陸で初のオフィス開発事業 スペイン・バルセロナで「(仮称) Cristobal de Moura 121-125」を始動 英国含む欧州で投資マネジメント事業を展開する Europa Capital 社と協業
https://www.mec.co.jp/news/archives/mec201109_barcelona.pdf
- 2020/10/01 英国ロンドンで賃貸住宅開発事業「Morello」に参画 英国含む欧州で投資マネジメント事業を展開する Europa Capital 社と協業
https://www.mec.co.jp/news/archives/mec201001_morello.pdf

以 上