

2025 年 5 月 19 日

報道関係各位

三菱地所株式会社

オーストラリア・シドニーにおける住宅を中心とした大規模複合開発 「Rozelle Village」始動 シドニー近郊住宅街の新たなランドマーク開発

三菱地所株式会社（以下、三菱地所）は、オーストラリア・シドニーを本拠とする住宅デベロッパーである PERIFA Capital（以下、PERIFA）と共同で進めるシドニーにおける分譲住宅を中心とした複合開発事業「Rozelle Village」（以下、本計画）について、このほどニューサウスウェールズ州の開発許認可を取得し開発を始動しました。本体工事着工は 2025 年下期、全体竣工は 2028 年上期の予定、また、2025 年上期より順次ラグジュアリー住戸の販売を開始して参ります。

本計画は、シドニー西部に位置する Rozelle 地区の主要幹線道路である Victoria Road 沿いの約 7,330 m²の敷地に、ラグジュアリー住宅（総戸数 168 戸）を開発するほか、アフォードブル住宅^{※1}（総戸数 59 戸）、商業施設、オフィスを整備する複合開発です。PERIFA との共同事業は、シドニーにおける分譲住宅開発事業「Putney Wharf Residences」に次ぐ、第 2 号案件となります。

【本計画の特徴】

- ・アフォードブル住宅を含む計画で SSDA 許認可^{※2}（総合設計）を取得、大規模複合開発を実現
- ・住宅、商業店舗、オフィスから構成される、エリアの新たなランドマーク開発
- ・シドニーCBD へのアクセスに優れ、パラマタ川、ハーバーブリッジ等を望む希少性の高い立地

シドニーにおいて、高級住宅の開発適地が限られる中で、人口増加や経済成長を背景に住宅需要は伸長しており、高級住宅マーケットは好調を維持しています。その一方で、不動産価格の高騰により、特に中所得者層向けの住宅供給は慢性的に不足する課題に直面しています。本計画は、SSDA 許認可を取得した大規模複合開発により、ラグジュアリー住宅およびアフォードブル住宅の両方を供給します。また、伝統的な街並みを残す閑静な低層住宅街や小型商業店舗が広がる Rozelle/Balmain 地区のヒルトップに位置し、住宅のみならず、大型スーパーマーケット、レストラン、コミュニティスペース等の充実したアメニティを提供することで、エリアの活性化も図ります。



▲Rozelle Village イメージ

三菱地所は、2016 年に大型タワーマンション「Melbourne Quarter East Tower」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ており、新規開発事業の累計投資額は約 20 億豪ドル（約 1,860 億、1AUD=93 円換算）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 アフォードブル住宅：

SSDA 許認可の一部であり、ニューサウスウェールズ州が定める給与所得基準を満たす、看護師や教師等のエッセンシャルワーカーを主な対象とした賃貸住宅。ニューサウスウェールズ州が定めるコミュニティハウジングプロバイダーによって 15 年間運営することが定められている。

※2 SSDA 許認可：

State Significant Development Approval と呼ばれる、ニューサウスウェールズ州における不動産開発許認可。ニューサウスウェールズ州の住宅供給不足の解消を企図し、一定の給与所得の賃借人が入居可能なアフォードブル住宅を一定の割合以上開発に含めることで、容積率や高さ制限等の緩和を認めるもの。

■本計画について

本計画は、シドニーCBDに近接する閑静な住宅地として人気が高まるRozelle地区に所在しています。計画地北側は主要幹線道路のVictoria Roadに接道しており、シドニー市内中心部までは車で約10分というアクセス性に優れた立地です。さらに2032年には、計画地の徒歩圏にSydney Metro West Line（地下鉄）の新駅The Bays Stationの完成が予定されており、今後更なる利便性の向上が期待されるエリアです。周辺は古き良き低層住宅街や小型商業店舗等が立ち並んでおり、多くの住戸からパラマタ川やハーバーブリッジ、シドニーCBDを望むことができ、開放感のあるビューを満喫できる住環境が特徴です。また、住宅の一部にはアフォーダブル住宅を計画し、ニューサウスウェールズ州のSSDA許認可を取得したことで、ニューサウスウェールズ州が抱える社会課題である住宅供給不足の解消に貢献するとともに、エリアのランドマークとなる大規模複合開発を実現させて参ります。

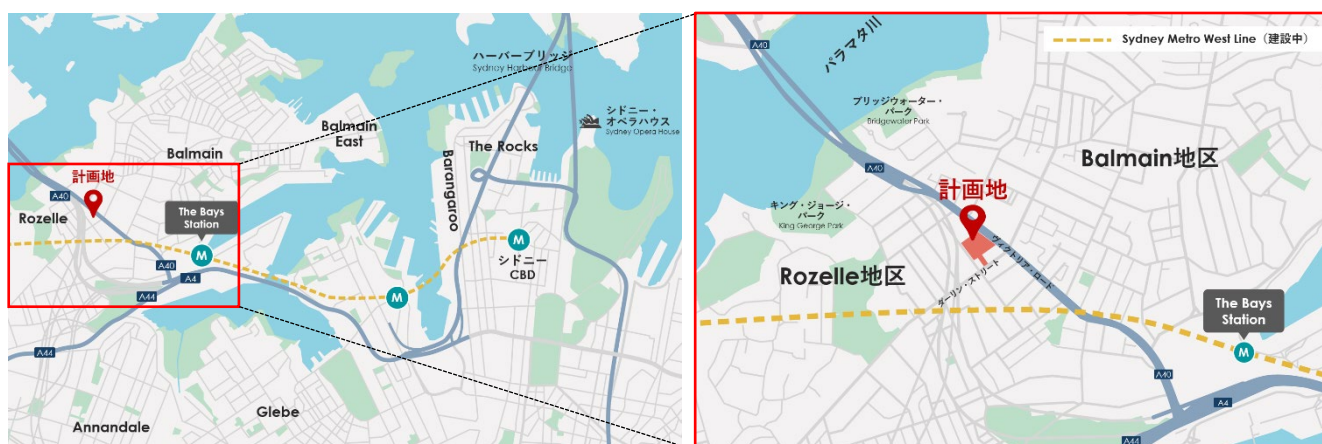
また、計画地はかつてナショナルラグビーリーグのBalmain Tigers(現:Wests Tigers)のサポーターが集う娯楽施設「Balmain Leagues Club」として、地域の人々に愛されていました。本計画においても低層部には大型スーパーマーケットや、レストラン、カフェ等の充実した商業店舗を提供し、地域の人々の憩いの場となるような広々としたオープンスペースを確保することで、居住者のみならず、Rozelle/Balmain地区に新たな賑わいを創出します。

なお、本計画は2025年下期の本体工事着工、2028年上期の全体竣工を予定しています。

■計画概要

所在地	オーストラリア・ニューサウスウェールズ州・Rozelle地区
計画敷地	約7,330 m ²
総戸数	227戸（ラグジュアリー住宅：168戸/アフォーダブル住戸59戸）
階数	地上18階建、地下3階建
用途	住宅・商業・オフィス
事業シェア	当社:Perifa=90%:10%
延床面積	約36,941 m ²
着工	2025年下期
竣工・引渡	2028年上期

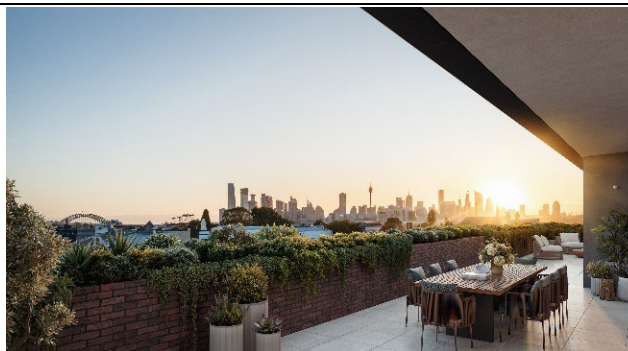
■MAP



■ 「Rozelle Village」 完成予想イメージ



▲ ルーフトップ (プライベートテラス)



▲バルコニー



▲外観



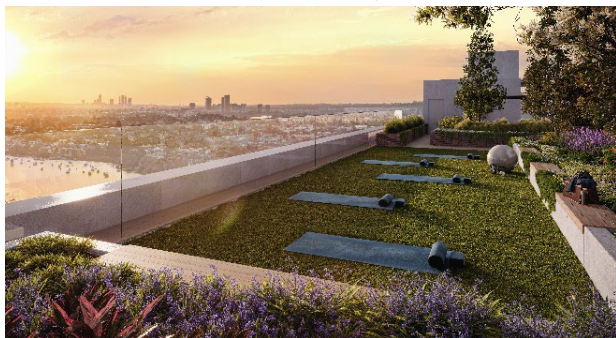
▲ルーフトップ (コミュニティスペース)



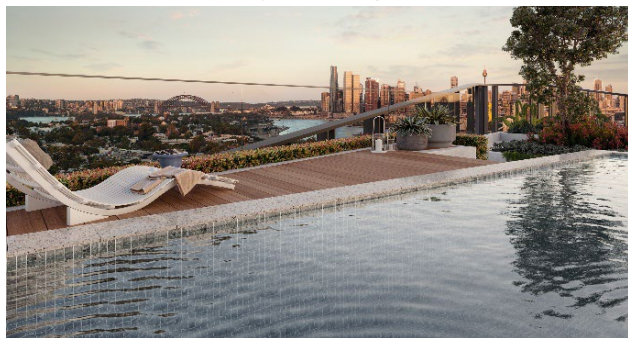
▲商業エリア①



▲商業エリア②



▲ルーフトップ (庭園)



▲ペントハウス (ルーフトッププール)

■共同事業者「PERIFA」について

PERIFA は、オーストラリアのゼネコンである Versatile Group 傘下に 2022 年に設立された住宅デベロッパーです。同社設立者兼 CEO の Fabrizio Perilli 氏は、当地の大手住宅デベロッパーの TOGA Group にて 15 年以上 CEO を務め、2025 年までニューサウスウェールズ州不動産協会会長を務めていました。同社はグループ内に施工機能を持つことを強みに、高級住宅需要の高まりを追い風として、今後もシドニー近郊での優良案件の取得を目論み、連鎖的に開発を行っていく成長目標を掲げています。



■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 48,000 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:322 戸	2024 年	Lendlease
	分譲住宅・ホテル	One Circular Quay	住宅:158 戸 ホテル:227 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) ^{※3}	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) ^{※4}	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

※³ 借地権付建売住宅：

「Land Lease Community」事業。アクティブシニアをメインターゲットとし、プールやジム等のクオリティオブライフ（QOL）を高める供用施設や各種サービスを提供する借地権付き戸建住宅地を開発・販売・運営する事業。

※⁴ タウンシップ開発：

「Masterplanned Community」（大規模宅地分譲）事業。住宅用地の造成に加え、商業施設や学校等コミュニティ向け用地を供給する。

【参考】

- 2025/03/05 オーストラリア・シドニーCBD 新メトロ駅に直結 「Parkline Place」 開業
https://www.mec.co.jp/news/detail/2025/03/05_mec250305_parkline_place
- 2024/08/01 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
- 2023/11/01 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
- 2022/11/25 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
- 2022/07/15 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
- 2022/02/24 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
- 2021/11/01 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
- 2021/12/13 「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
- 2021/07/01 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
- 2021/05/24 オーストラリア支店を設立
https://www.mec.co.jp/news/archives/mec210524_Australia.pdf
- 2020/07/02 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
- 2017/11/24 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>
- 2016/12/22 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

以 上