

2025 年 7 月 29 日

報道関係各位

三菱地所株式会社

合計総売上約 3,000 億円 シドニーで住宅中心の複合開発 2 案件
「One Darling Point」「175 Liverpool Street」始動
Lendlease 社とのラグジュアリー住宅開発 第 4・5 弾目

三菱地所株式会社はこのほど、オーストラリア・シドニーにおいて住宅中心の複合開発 2 案件「^{ワン}One ^{ダーリン ポイント}Darling Point」（住戸数 59 戸、2028 年竣工予定、総売上約 5 億豪ドル）および「^{リバープール}175 Liverpool Street」（総戸数最大 300 戸、2031 年竣工予定、総売上約 25 億豪ドル）を始動いたします。

「^{ワン}One ^{ダーリン ポイント}Darling Point」はアフォーダブル住宅を含む分譲住宅中心の複合開発事業、「^{リバープール}175 Liverpool ^{ストリート}Street」はオフィスビルを高層住宅 2 棟へ建て替える再開発事業で、合計の総売上は約 3,000 億円の見込みです。いずれも豪州大手不動産デベロッパーである Lendlease との共同事業で、シドニーラグジュアリー住宅セクターでは「One Sydney Harbour Residences One」、「One Sydney Harbour Residences Two」、「One Circular Quay」に次ぐ同社との第 4 弾・第 5 弾案件となります。

【One Darling Point の特徴】

- ・ アフォーダブル住宅を含む計画で SSDA 許認可※¹（総合設計）を取得した複合開発
- ・ 古くからの高級住宅街で歴史的建造物を活用したシドニー東部でのプロジェクト
- ・ シドニー湾、ハーバーブリッジ、オペラハウスを臨む希少立地での開発

【175 Liverpool Street の特徴】

- ・ 総売上約 25 億豪ドルの大規模プロジェクト
- ・ 既存のオフィスビルを高層住宅 2 棟へ建て替える再開発計画
- ・ オペラハウスに加え、豪州最古の公園「Hyde Park」を臨むシドニー CBD のプライム立地



▲「One Darling Point」完成イメージ



▲「175 Liverpool Street」完成イメージ

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 億円、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の構築を実現して参ります。

※1 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が定める不動産開発許認可制度。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ダ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。

■「One Darling Point」について

シドニー東部の Woollahra^{ウーララ}地区内、古くからの高級住宅街である Edgecliff^{エッジクリフ}における住宅開発を中心としたプロジェクトです。計画地は、シドニーCBD とシドニー東部 Bondi Junction^{ボンダイ ジャンクション}駅を結ぶ T4 線が発着する Edgecliff 駅まで徒歩約 1 分、シドニーCBD へは車で 10 分と非常に利便性に優れた立地です。比較的低層な建物が集積する計画地周辺においては、シドニー湾、ハーバーブリッジ、オペラハウス等希少な眺望が得られます。

計画地内には Woollahra 地区よってヘリテージ（歴史的建造物）指定された旧コモンウェルス銀行の低層オフィスビルが所在しており、既存建物の外装を保存・活用しつつ、リテール区画として再開発予定です。低層部（1 階～5 階）には商業区画／オフィス、中層部（6 階～7 階）にはアフォーダブル住宅、高層部（8 階～18 階）にはラグジュアリー住宅を整備します。商業区画は地域住民や住宅居住者のアメニティとしてエリアの価値向上に資するテナントの誘致を計画しています。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、既存建物の再活用を通じてサステナブルなまちづくりにも配慮した計画です。

なお、オーストラリア全土では、人口増加と都市集中を背景に住宅供給不足が深刻化しており、ニューサウスウェールズ州政府は 2029 年までに 37 万戸超の新規住宅供給を目標にしています。中でも本物件が位置する Woollahra 地区は供給目標が従来の 500 戸から 1,900 戸に大幅に引き上げられたほか、州政府主導の開発優遇措置（容積率・高さ緩和等）の対象にもなるなど、積極的な開発支援が進められています。

本物件では、そうした州政府の方針に応え、延床面積の 15%をアフォーダブル住宅^{※2}として供給します。アフォーダブル住宅の入居対象は教育・医療・保育・福祉・緊急対応など公共サービス分野で働くエッセンシャルワーカーを主としており、1～3 ベッドルームの住戸 18 戸を整備することで、地域の持続的な社会インフラ維持にも寄与します。

本プロジェクトは Lendlease と共同で事業を推進、シェアはそれぞれ当社 49.9%、Lendlease50.1%です。2026 年の本体工事着工、2028 年の竣工を予定しています。

【完成予想イメージ】



▲外観およびヘリテージ保存部分（低層の白壁建物部分）

※2 アフォーダブル住宅：

SSDA 許認可の一要件であり、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。

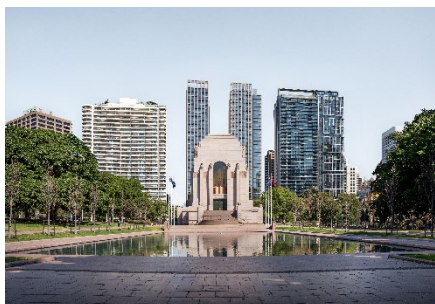
■「175 Liverpool Street」について

シドニーCBDの南部に所在する住宅を中心とした複合開発プロジェクトです。広さ 16 ヘクタールの豪州最古の公園「Hyde Park」やオペラハウスを臨みながら、シドニーCBDの中でも商業施設等が充実するエリアに所在します。T3 線及び T8 線の複数路線が乗り入れる Museum 駅まで徒歩約 1 分、バス・メトロ・ライトレールの各駅までも徒歩 10 分という交通利便性も兼ね備えた希少な立地です。本計画の東側にはブティック型の商業店舗が立ち並ぶ目抜き通りの Oxford Street があり、南にはシドニーの文化的なエリアとして高く評価され、カフェやレストラン、ギャラリーが軒を連ねる Surry Hills があるなど、都会と文化の結節点に位置しています。

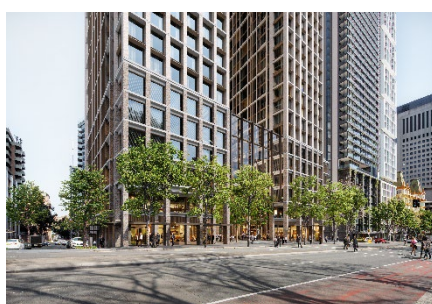
本プロジェクトでは、地上 37 階および 35 階建ての 2 棟のタワーレジデンスを開発、1 Bed～4 Bed 及びペントハウスの住宅を最大 300 戸供給する予定で、総売上は約 25 億豪ドルを見込んでいます。また計約 2,000 m²のオフィスおよびリテール区画を低層階（1～2 階）に設けます。リテール区画には地域住民や住宅居住者のアメニティに資する商業テナントを誘致予定です。

本プロジェクトは Lendlease に加え日鉄興和不動産株式会社と共同で事業を推進します。シェアはそれぞれ当社 33.3%、日鉄興和不動産 16.6%、Lendlease50.1%です。2029 年の本体工事着工、2031 年の竣工を予定しています。

【完成予想イメージ】



▲ハイドパークから見た計画地



▲外観



▲2 棟間の地上階

■「One Darling Point」^{ワン ダーリン ポイント} 175 Liverpool Street」^{リバープール ストリート}の概要

	One Darling Point	175 Liverpool Street
所 在 地	オーストラリア・ニューサウスウェールズ州・Edgecliff	オーストラリア・ニューサウスウェールズ州・シドニー市
計 画 敷 地	1,746 m ²	3,797 m ²
延 床 面 積	約 11,349 m ²	約 43,230 m ²
事 業 シェ ア	Lendlease：当社 ＝50.1%：49.9%	Lendlease：当社：日鉄興和不動産 ＝50.1%：33.3%：16.6%
用 途	住宅・オフィス・商業	住宅・オフィス・商業
設 計	Tzannes	Bates Smart
総 戸 数	59 戸（ラグジュアリー41 戸、アフォードブル 18 戸）	最大 300 戸
階 数	地上 18 階建	地上 37 階・35 階建
着 工	2026 年	2029 年
竣 工 ・ 引 渡	2028 年	2031 年

【マップ】



© OpenStreetMap contributors

■共同事業者「Lendlease」について

本社所在地： オーストラリア、シドニー

設立： 1958 年

事業内容： 不動産開発事業、インフラ開発事業、建設業、投資マネジメント事業等を行う。主な施工物件はシドニー Barangaroo エリア一体、ニューヨークの 911 メモリアルミュージアム、等。

代表者： Tony Lombardo 氏 (Group Chief Executive Officer and Managing Director)



■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 ㎡ (有効面積)	2022 年	Lendlease
		Parkline Place	約 48,000 ㎡ (有効面積)	2024 年	Oxford Properties
		60 Margaret Street	約 40,000 ㎡ (有効面積)	1980 年 ※2023 年取得	AsheMorgan
		130 Pitt Street	約 11,000 ㎡ (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
	分譲住宅・商業・オフィス	Rozelle Village	住宅 227 戸	2028 年 (予定)	Perifa
		One Darling Point	住宅 59 戸	2028 年 (予定)	Lendlease
		175 Liverpool	住宅最大 300 戸	2031 年 (予定)	Lendlease, 日鉄興和不動産
メルボルン (ビクトリア州)	オフィス	575 Bourke Street	約 16,000 ㎡ (有効面積)	1987 年 ※2017 年取得	—
		850 Collins Street	約 17,000 ㎡ (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】

- 2025/05/19 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
https://www.mec.co.jp/news/detail/2025/05/19_mec250519_rozelle_village
- 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