

2025 年 12 月 23 日

報道関係各位

三菱地所株式会社
東京建物株式会社
東光電気工事株式会社
芙蓉総合リース株式会社
三井住友信託銀行株式会社

ロンドンでのオフィス大規模改修事業 「125 Shaftesbury Avenue」本格始動

三菱地所株式会社、東京建物株式会社、東光電気工事株式会社、芙蓉総合リース株式会社、EDGE Real Estate B.V.（EDGE 社）は、レンダーの三井住友信託銀行株式会社と共に、英国・ロンドンにおけるオフィス大規模改修事業「125 ^{シャフツベリー} Shaftesbury Avenue」を本格始動いたします。本計画は 2023 年に三菱地所ロンドン社と EDGE 社が取得したオフィスビル（1982 年竣工）の大規模改修事業で、両社がこれまで国内外で培ってきた開発事業の知見を活用しながら、共同で基本計画・設計を推進し、行政協議や開発許認可プロセスを進めてきました。総事業費は約 550 百万ポンド（約 1,045 億円、1 ポンド＝190 円換算）、2026 年夏に着工し、2028 年竣工を予定しております。今般、東京建物株式会社、東光電気工事株式会社、芙蓉総合リース株式会社の 3 社が新たに参画し、今後は 5 社にて共同で推進してまいります。

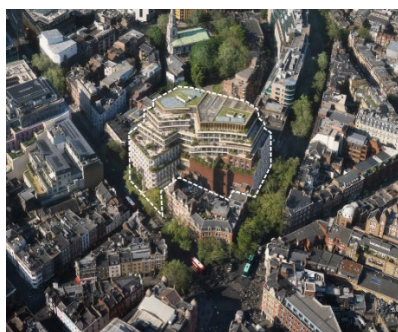
【本計画の特徴】

- ・ロンドン屈指の商業エリア・劇場街 Soho・Covent Garden エリアでの大規模改修事業
- ・躯体の約 75%を再利用、二層の増築、既存アトリウム部分の増築などフロアプレートを合理化
- ・かつて繋がっていた 2 つの通りを繋ぐ貫通通路を新設、地域・コミュニティの活性化へ寄与

本計画は、ロンドン有数の商業・劇場エリアである Soho や Covent Garden に近接し、「Tottenham Court Road」駅から徒歩 3 分の利便性を有します。多様性と賑わいに加え、その交通便利性からオフィス立地としての評価が高まる本エリアで、既存躯体の約 75%を活用しつつ 2 層増築し、地上 11 階/地下 1 階・延床面積約 22,862 m²の建物を、地上 13 階・地下 1 階・延床面積約 33,487 m²の最新のオフィスビルへ改修します。

周辺は景観の保全が強く求められる保存地区で、カムデン区と協働し歴史的景観と調和するデザインを採用しています。地上階には、かつて繋がっていた Old Compton Street と New Compton Street を結ぶ通路を新設し、沿道にオフィスエントランス、商業区画、起業家支援のアフォーダブルオフィスを配置することで地域活性化に寄与します。

また、環境配慮型オフィス開発で優れた実績を持つ EDGE 社と協業し、躯体活用や資材再利用、省エネ性の高いファサード更新、再生可能エネルギー導入を進め、CO₂削減を図ります。これらを通じ、「BREEAM Outstanding」※1「EPC A」※2「WELL Platinum」※3の取得を目指しています。



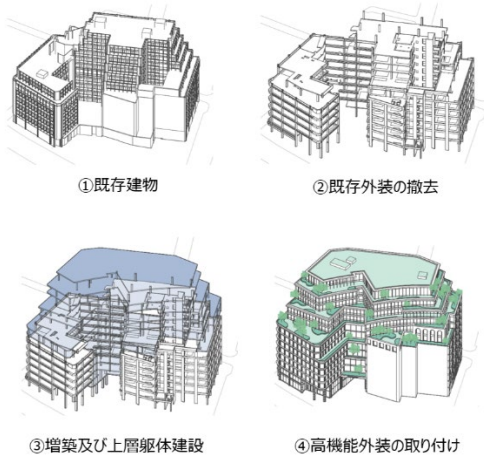
■「125 Shaftesbury Avenue」完成予想イメージ及び改修フロー



▲アトリウム空間イメージ①



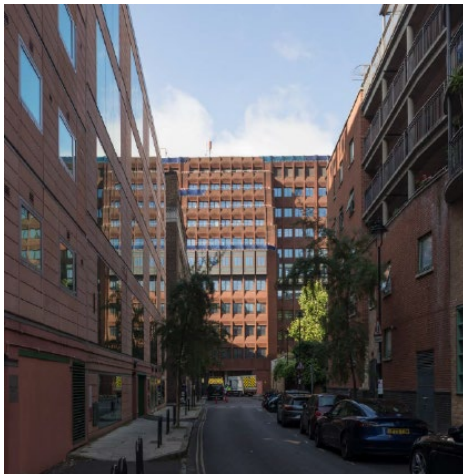
▲アトリウム空間イメージ②



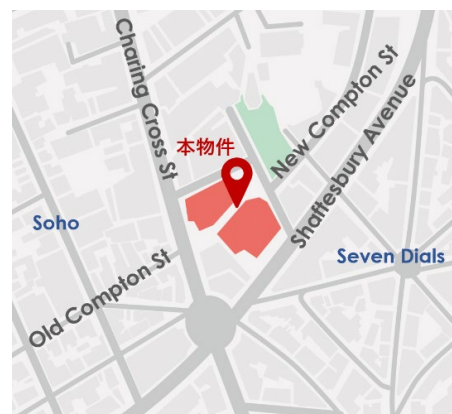
▲改修フロー



▲貫通通路 (Old Compton 通り側)



▲改修前後 (New Compton 通り側)



■計画概要

所在地 125 Shaftesbury Avenue, London
計画敷地 約 3,590 m²
設計 DSDHA
施工 未定
着工 2026 年夏
竣工 2028 年後半予定（全体竣工）

	改修前	改修後
延床面積	約 22,862 m ²	約 33,487 m ²
階数	地上 11 階、地下 1 階	地上 13 階・地下 1 階
用途	オフィス 13,075 m ² / 商業 3,349 m ²	オフィス 21,257 m ² / 商業 1,663 m ²

■各社の概要

会社名：三菱地所株式会社
所在地：東京都千代田区大手町 1 丁目 1 番 1 号
設立：1937 年
代表者：中島 篤
事業内容：オフィスビル・商業施設・マンション・ホテル・物流施設等の開発、賃貸等

会社名：東京建物株式会社
所在地：東京都中央区八重洲 1 丁目 4 番 16 号
設立：1896 年
代表者：小澤 克人
事業内容：オフィスビル・商業施設・マンション・ホテル・物流施設等の開発、賃貸等

会社名：東光電気工事株式会社
所在地：東京都千代田区西神田 1 丁目 4 番 5 号
設立：1947 年
代表者：山本 隆洋
事業内容：建築電気設備、再生可能エネルギー、送電線、電車線、空調衛生設備工事等

会社名：芙蓉総合リース株式会社
所在地：東京都千代田区麹町 5 丁目 1 番地 1
設立：1969 年
代表者：織田 寛明
事業内容：法人向けリース・ファイナンスサービスの提供等

会社名：EDGE Real Estate B.V.
所在地：オランダアムステルダム
設立：1999 年
代表者：Marian Herman
事業内容：不動産開発等

会社名：三井住友信託銀行株式会社
所在地：東京都千代田区丸の内 1 丁目 4 番 1 号
設立：1925 年
代表者：大山 一也
事業内容：ファイナンス、コンサルティング、不動産関連業務等

※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。

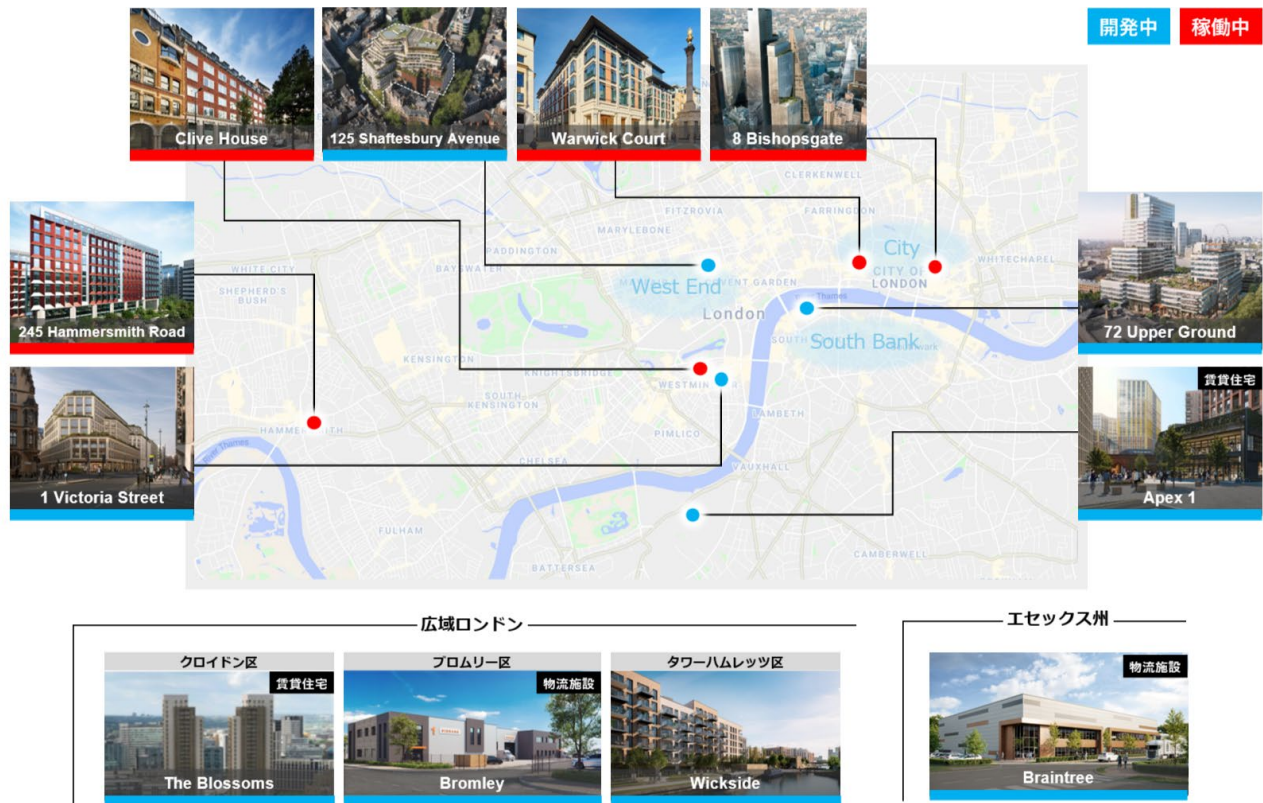
※2 EPC: 建築物のエネルギー効率を A~G の 7 段階で評価する制度。2015 年に法律で定められた Minimum Energy Efficiency Standard (MEES) に基づき、2030 年までに B に満たないオフィスビルはテナントへの新規貸付ができなくなる。

※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。

■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に進出、1986 年現地事務設立して以降、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」（2026 年竣工予定）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の方針です。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。




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


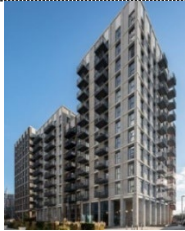
物件名	8 Bishopsgate	245 Hammersmith Road	8 Finsbury Circus※売却済み
外観			
オフィス貸付可能面積	約 51,500 m ²	約 22,600 m ²	約 14,900 m ²
建物規模	地上 51 階、地下 3 階	地上 12 階、地下 1 階	地上 9 階、地下 2 階
備考	2023 年竣工。	2019 年竣工。当社シェアは 50%。	2016 年竣工。

物件名	Central St. Giles※売却済み	Bow Bells House※売却済み
外観		
オフィス貸付可能面積	約 53,000 m ²	約 13,000 m ²
建物規模	地上 11 階、地下 2 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%。	2007 年竣工。当社シェアは 50%。

物件名	Paternoster Square／Warwick Court	
外観		
オフィス貸付可能面積	約 45,000 m ² (全体)	約 16,800 m ²
建物規模	n/a	地上 8 階、地下 2 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)。	

◎英国の賃貸住宅事業

物件名	Apex 1	Wickside	The Blossoms
所在地	ロンドン・ワンズワース区	ロンドン・タワーハムレッツ区	ロンドン・クロイドン区
外観			
戸数	約 201 戸	約 176 戸 (15 棟合計)	338 戸 (北棟・南棟合計)
建物規模	地上 26 階	地上 6-8 階	地上 25 階
備考	2026 年竣工予定。	2026 年竣工予定。	2024 年竣工。

物件名	Granary Quay	The Lark※売却済み
所在地	英国・グラスゴー	ロンドン・ワンズワース区
外観		
戸数	342 戸	195 戸
建物規模	地上 16 階	地上 13 階
備考	2024 年竣工。	2022 年竣工。

◎英国の物流施設事業

物件名	Braintree	Bromley
所在地	エセックス州	ロンドン・ブロムリー
外観		
延床面積	約 69,700 m ²	約 8,110 m ²
建物規模	3 棟・6 ユニット構成	地上1階建て 3 棟・11 ユニット構成
備考	2027 年竣工予定。	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	Grace	dMoura 1
所在地	フランス・パリ	スウェーデン・ストックホルム	スペイン・バルセロナ
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 7,800 m ²	約 11,000 m ²
建物規模	地上 9 階、地下 3 階	地上 8 階、地下 2 階	地上 10 階、地下 2 階
備考	2026 年改修完了予定。	2024 年改修完了。	2023 年竣工。

(関連リリース)

- 2025/04/23 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」
https://www.mec.co.jp/news/detail/2025/04/23_mec250423_72UG_1VS
- 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