

2024年8月1日

報道関係各位

三菱地所株式会社

## 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

三菱地所株式会社（以下、三菱地所）はこのほど、オーストラリアを含む世界主要都市で物流施設を中心に豊富な実績を持つ ESR グループ・リミテッド（以下 ESR、子会社含めて ESR グループ）の現地法人と、オーストラリア・メルボルンにおいて、物流施設開発事業「Enterprise Industry Park」（以下、本計画）に参画いたしました。本計画は、ビクトリア州メルボルン南東の Pakenham<sup>パッケナム</sup>地区における4棟構成の大型物流施設（敷地面積約 12.1ha、有効面積約 7ha）の開発事業です。施設は 2025 年以降段階的に竣工し、2026 年に全体竣工を予定しています。

なお、オーストラリアでの物流施設開発事業は、三菱地所及び日系総合デベロッパーとしても初<sup>\*</sup>となります。また、三菱地所が ESR グループと共同事業を実施するのは初めてです。<sup>※三菱地所調べ</sup>

### 【本計画の特徴】

- ・ 市場拡大と人口増加に伴い物流需要の旺盛なビクトリア州の産業優先開発地区メルボルン南東「Pakenham 地区」に立地
- ・ 「Green Star Building 4 Star」取得を目指す、環境配慮型のプライムグレードの大規模施設
- ・ オーストラリアや日本国内含め APAC で幅広く事業展開する ESR との初の共同事業

オーストラリアでは、EC 市場の伸長や移民受入れ等による人口増加が顕著となり、2020 年以降、物流・配送の需要が大幅に増加しています。一方で、こうした需要に対し、物流施設の供給は全国的に追いついておらず、不足した状態が続いています。本計画は、オーストラリア国内で最大人口を有する都市圏であるメルボルンの南東部に、約 7 ha の最先端の大型物流施設を開発・供給します。



▲完成パース（イメージ）

三菱地所は、2016 年に大型タワーマンション開発事業「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、オフィス・分譲住宅・賃貸住宅・借地権付建売住宅<sup>\*1</sup>・タウンシップ開発<sup>\*2</sup>・ホテル等、幅広く各不動産セクターでの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 A\$1.5bn（約 1,425 億円<sup>\*1AUD=95 円換算</sup>）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。

<sup>\*1</sup>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。

<sup>\*2</sup>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事業。

## ■本計画について

本計画は、多くの居住人口が集積するメルボルンの南東部の **Pakenham** 地区に所在しています。**Pakenham** 地区は 2020 年にビクトリア州が戦略的に主要物流施設・製造施設・運送インフラ開発を実施する **State Significant Industrial Precinct**（州指定の産業優先開発地区）として指定され、今後の更なる発展が予想される地域です。また、物流施設集積エリアである **Dandenong South** 地区および主要幹線道路の **Princes Freeway** にも近接しており、メルボルン中心部まで車で約 30 分というアクセス性に優れた立地です。

施設は 4 棟構成で、各棟約 12,600 m<sup>2</sup>~25,900 m<sup>2</sup>、合計約 70,000 m<sup>2</sup>のプライムグレードの物流施設を供給する予定です。また、本計画は「**Green Star Building 4 Star**」の取得を目指すなど環境配慮型の開発を企図しています。

なお、本施設内の約 12,600 m<sup>2</sup>を占める 1 棟目は既にテナントが内定しており、2025 年初頭の竣工・稼働を予定しています。残り 3 棟に関しては、2024 年内の着工を予定しており、2025 年~2026 年にかけて段階的に竣工・稼働予定です。

### 【概要】

所在地	オーストラリア・ビクトリア州・Pakenham 地区
計画敷地	約 12.1ha
規模	地上 1 階建 4 棟構成
用途	物流施設（一部事務所）
有効面積	約 70,000 m <sup>2</sup>
着工	2023 年 10 月
竣工・引渡	2025 年以降順次



## ■ESR について

ESR は物流施設とデータセンターを中心に投資・開発・ファンドマネジメントを行う、APAC で最大規模かつ世界トップクラスの不動産アセットマネジメント会社です。香港に本社を置き、日本、中国、韓国、シンガポール、インド、オーストラリアおよび APAC 主要国、さらに米国とヨーロッパの 28 か国で事業を展開しています。



## ■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 <sup>2</sup> (有効面積)	2022 年	Lendlease
		Parkline Place	約 48,000 m <sup>2</sup> (有効面積)	2024 年(予定)	Oxford Properties
		60 Margaret Street	約 40,000 m <sup>2</sup> (有効面積)	1980 年 ※2023 年取得	AsheMorgan
		130 Pitt Street	約 11,000 m <sup>2</sup> (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: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 <sup>2</sup> (有効面積)	1987 年 ※2017 年取得	—
		850 Collins Street	約 17,000 m <sup>2</sup> (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) <sup>※1</sup>	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 <sup>2</sup> (有効面積)	2025 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) <sup>※2</sup>	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

## 【参考】

- 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](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](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](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](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](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](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](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](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](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](https://www.mec.co.jp/news/archives/mec_161222_CQT%20project.pdf)

以 上