

2024年9月5日

報道関係各位

三菱地所株式会社
大成建設株式会社
中央日本土地建物株式会社

米国で事業拡大中の日系企業 JV、5棟・20万㎡超を開発 米国東海岸ヴァージニア州で大規模物流施設

三菱地所株式会社、大成建設株式会社、中央日本土地建物株式会社は、各社の米国法人を通じ、ロックフェラーグループ社と米国ヴァージニア州の有力デベロッパーであるMatan社が推進する米国主要港のヴァージニア港（ヴァージニア州ノーフォーク）付近における大規模物流施設開発事業「[PORT 460](#)」（以下、本計画）に参画します。本計画は敷地面積約243エーカー（約100万㎡）に5棟・総延床面積約22万㎡の物流施設を開発するもので、9月4日に起工式を執り行いました。順次竣工する計画で、全体竣工予定は2027年、総事業費は約500億円となる見込みです。

【「PORT 460」の特徴】

- ・米国主要港であるヴァージニア港と主要高速道路の間の物流適地に立地
- ・総事業費約500億円、5棟・総延床面積約22万㎡の大規模物流施設開発
- ・三菱地所グループ、大成建設、中央日本土地建物ら、米国で事業拡大中の日系企業のJV

米国・東海岸中部の物流を担うヴァージニア港は、旺盛な港湾需要に対応すべく大規模なインフラ拡張工事が進行中で、工事完了後は米国東海岸で最も深い水深（16.5m）を有する港となります。付近の物流施設は空室率が低位で推移しており、今後も物流需要の拡大と賃料上昇が見込まれています。



▲ヴァージニア港（イメージ）

本計画地は、ヴァージニア港と、米国を南北に縦断し、ボストンやニューヨークなどの主要商業都市を結ぶ州間高速道路「I-95」の間に位置しており、I-95へつながる2つの幹線国道の結接点に面する物流適地です。

本計画では貨物専用の駐車スペースを多く備えたClass Aの物流施設5棟を3フェーズに分けて建設。大手小売事業者やeコマース事業者などの利用を見込んでいます。

これまで各社とも米国での投資実績を重ねておりますが、今後も需要等のマーケット動向を捉えた優良な事業機会の探索を続け、事業ポートフォリオを拡大して参ります。

■「PORT 460」開発概要

所在地：2925 Pruden Blvd, Suffolk, VA
用途：物流施設、商業施設
敷地面積：983,000 m² (全5棟)
総延床面積：約 224,000 m² (約 68,000 坪)
総事業費：約500億円
事業シェア：非開示
着工：2024年9月～2026年(予定)
竣工：2025年～2027年(予定)
施工：Clancy & Theys Construction Co.



▲完成予想パース (イメージ)



▲東海岸中部をカバーする立地



▲貨物車用の駐車スペースを多く設置 (イメージ)



▲9月4日に開催された起工式の様子



▲9月4日に開催された起工式の様子

■Matan 社について

1976年創業のヴァージニア州及びメリーランド州で事業展開する地元有力デベロッパー。本社をワシントンD.C.に置く。開発のほか、アセットマネジメント、リーシング、プロパティマネジメントなどを展開。複数の物流施設開発を手掛けているほか、バイオリフサイエンス関連施設やオフィス物件でも実績がある。

(ご参考)

■三菱地所グループの米国における事業展開について

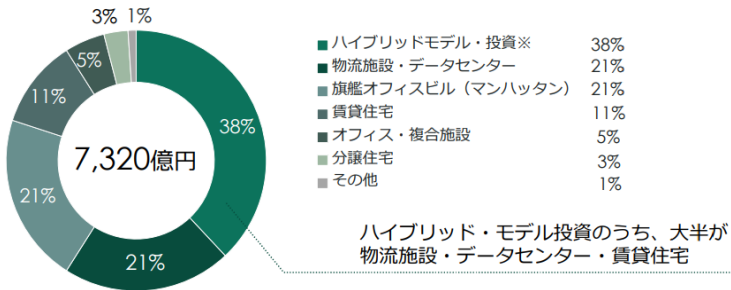
グループ会社のロックフェラーグループ社を中心に、全米の各拠点において開発経験豊富なローカル社員が案件取得・開発推進を行う体制を構築、不動産賃貸や開発事業を手がけています。

具体的には、世界経済の中心地ニューヨーク・マンハッタンにおいて自社ビルである旗艦ビル2棟を賃貸・運営するほか、全米主要都市でオフィス・住宅（分譲・賃貸）・物流施設・データセンターなどの開発を推進。インカムゲインをベースに、短期回転型の開発事業からキャピタルゲインを獲得しています。

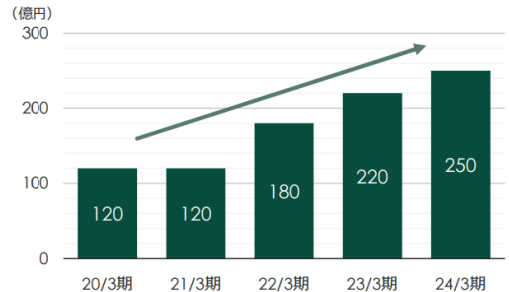
なお、当社グループの出資に加えて第三者投資家の資金を併せて導入する事業モデル「ハイブリッド・モデル」を展開することで、投資規模の拡大・分散と、第三者投資家へのサービス提供およびそれに伴う各種フィーの獲得機会増大を図っています。

2024年3月期の米国における資産残高は約7320億円で、ニューヨークの旗艦ビル2棟の年間賃貸利益は約200億円・平均残存契約年数は約10年、キャピタルゲインも高水準で成長するなど、三菱地所グループにおける海外事業の中核的役割を担っています。

【米国における資産残高（2024年3月末時点）】



【米国におけるキャピタルゲイン】



■米国における主なプロジェクト

【賃貸（インカムゲイン）】

物件名	所在地	主要用途	敷地面積 (㎡)	貸付面積 (㎡)	規模	竣工時期
1271 Avenue of the Americas	NY州マンハッタン	オフィス・商業	8,950	195,000	48階	1959年竣工 2019年改修
1221 Avenue of the Americas	NY州マンハッタン	オフィス・商業	10,000	244,000	51階	1972年

【開発（キャピタルゲイン）】

物件名	所在地	主要用途	敷地面積 (㎡)	貸付面積 (㎡)	規模	竣工時期
55 Paradise	NY州ベイショア	物流施設	437,000	16,700	1階	2023年
Spotswood	NJ州スボットウッド	物流施設	243,000	60,800	1階	2024年
Port 460	VA州サフォーク	物流施設	983,000(全5棟)	224,000		2025年(Bldg.1,2) 2026年(Bldg.3) 2027年(Bldg.4,5)
データセンター Bldg.1・2	VA州ラウドン	データセンター	587,000(全7棟)	69,000		2024年(Bldg.1) 2025年(Bldg.2)
sol38 (Liv Laveen)	AZ州ラヴィーン	賃貸住宅	110,900	29,500	360戸	2023年
Patten Gray (1158Delaware)	CO州デンバー	賃貸住宅	2,800	28,800	250戸	2024年
Rose Hill	NY州マンハッタン	分譲住宅	900	13,400	123戸	2022年
200 East 83rd	NY州マンハッタン	分譲住宅	1,000	18,000	86戸	2023年
600 Fifth Street NW	ワシントンD.C.	オフィス	4,500	37,000	12階	2025年
1072 West Peachtree	GA州アトランタ	オフィス・賃貸住宅	4,700	オフィス 20,800 賃貸住宅 29,900	60階 357戸	2026年



1072 West Peachtree



Rose Hill



600 Fifth Street NW