

2011年12月6日

報道関係各位

丸紅株式会社
三井不動産レジデンシャル株式会社
三菱地所株式会社

丸紅、三井不動産レジデンシャル、三菱地所の共同開発
「(仮称) 上海嘉南プロジェクト」始動
上海市嘉定区南翔鎮における大規模住宅開発



本プロジェクト イメージパース

丸紅株式会社、三井不動産レジデンシャル株式会社、三菱地所株式会社は、共同出資する好世投資（香港）有限公司と上海泰路実業発展有限公司で設立した上海好世嘉南置業有限公司において、上海市嘉定区南翔鎮での「(仮称) 上海嘉南プロジェクト」開発用地を取得し、分譲住宅約1,700戸と商業施設を開発することとしました。

本プロジェクトは上海市北西部の嘉定区南翔鎮に位置します。上海市嘉定区では、上海三大ニュータウンの一つである「嘉定新城（ニュータウン）」計画が進行中で、そのなかでも南翔鎮は上海市中心区に接した同区の玄関口ともいえるエリアです。本プロジェクトの周辺では、虹橋交通ハブターミナルに直結する

地下鉄 17 号線や嘉闵高速道路が計画され、また大規模緑地公園や商業施設、教育施設等が新たに設置される予定であり、今後利便性・生活環境のさらなる向上が期待される立地です。

嘉定新城、南翔エリア概況

「嘉定新城」は上海市の第十一次 5 カ年計画に記載された重要プロジェクトであり、中心区 68km²、全体計画 200km²、計画人口 100 万人に及ぶ上海市 3 大ニュータウン計画の一つです。

本プロジェクトの属する「南翔エリア」は「嘉定新城」の中で上海市中心部に最も近いエリアであり、大規模高級住宅の開発や、地下鉄 11 号線「南翔」駅前の大型商業施設の開業、全国区である南翔小龍包の発祥の地であること等から、上海市内でも知名度の高いエリアです。

開発予定建物の特徴

本プロジェクトでは、分譲マンション約 20 棟、約 1,700 戸と附帯商業施設の開発を計画しており、現在詳細な設計計画を立案中です。住宅においては、全て内装付きとし、これまでのプロジェクトでも採用してきた外断熱工法、断熱防音サッシュを採用する等、環境に配慮した省エネ住宅としたうえで、重厚感のある外・内装を採用する予定です。

また上海好世嘉南置業有限公司は、丸紅株式会社の子会社である上海好世置業有限公司（丸紅出資比率 60%）に工事関連業務、販売関連業務等を委託し、分譲マンションは「好世」ブランドにて発売する予定です。

上海好世置業有限公司がこれまで開発してきたプロジェクトは、以下の別表の通りです。これまで上海市で 5 案件約 5,000 戸の住宅分譲事業を展開しており、緑が豊富なランドスケープが上海市民の評価を受けております。本プロジェクトにおいても、中国での住宅分譲事業ノウハウのある丸紅と、日本を代表するデベロッパーの三井不動産レジデンシャル、三菱地所の 3 社が共同で、更にハイレベルな商品企画（クラブハウス等の共用施設、緑化、水景等を豊富に設置）を予定しています。



本プロジェクト イメージパース



本プロジェクト イメージパース

『(仮称) 上海 嘉南プロジェクト』

<経緯>

- 2011年 6月 好世投資(香港)有限公司、上海泰路実業発展有限公司の2社で本計画地落札
- 2011年 9月 上海好世嘉南置業有限公司設立
- 2011年 11月 上海好世嘉南置業有限公司が本計画地取得

<事業会社概要>

プロジェクト会社：上海好世嘉南置業有限公司

設立：2011年9月

資本金：1,655百万元

出資構成：好世投資（香港）有限公司*95%
上海泰路実業発展有限公司 5%

董事長：薛曉路 総経理：川上宏（丸紅派遣）

役員構成：好世投資（香港）有限公司 5名
上海泰路実業発展有限公司 1名

*好世投資（香港）有限公司

設立：2011年6月

資本金：1,938百万HKドル

出資構成：丸紅株式会社 36.84%
三井不動産レジデンシャル 36.84%
三菱地所株式会社 26.32%

取締役：倉永昌英（丸紅派遣）

川上宏（丸紅派遣）

小林幹彦（三井不動産レジデンシャル派遣）

真鍋正（三井不動産レジデンシャル派遣）

鍵野博信（三菱地所派遣）

<計画概要>

所在：中華人民共和国上海市嘉定区南翔鎮

交通：地下鉄11号線「南翔」駅利用

※地下鉄17号線の新駅も計画中。

敷地権利：土地使用権（住宅部分70年、商業40年）

敷地面積：85,018.6 m²（25,718坪）

容積率：180%

建物概要：分譲住宅 135,520 m²（40,994坪）・約1,700戸

商業施設 8,380 m²（2,534坪）・約40区画

※建物概要は計画案であり、詳細はまだ決定していません。

総事業費：約430億円

スケジュール：2012年 秋 着工予定

2013年 春 第1期分譲マンション販売開始（予定）

以上

(以下、各社添付資料)

丸紅株式会社の取り組み

当社の中国における不動産関連事業は、1985年に上海にて外国人向けの賃貸住宅の建設と運営を始めたのがきっかけです。同様の賃貸住宅事業を北京（2004年合弁期間満了）、大連で実施し、その後大連工業団地、大連森ビルの開発への参画を経て、1998年から中国のデベロッパーである上海泰路実業と共同で「上海好世置業有限公司（丸紅 60%：上海泰路実業 40%）」を設立し、実需を中心とした一般市民向けの住宅開発を行ってきました。

上海好世置業有限公司は1999年に第1プロジェクトである「桜園」の開発を始め、その後上海市で5物件約5,000戸の住宅分譲事業を展開してきました。現在開発・販売中の「好世皇馬苑」は約860戸の住宅の他、商業施設・オフィスも含めた地下鉄11号線「馬陸」駅の駅前複合開発事業で、住宅のみならず、商業、オフィスの開発にも着手しております。またグループ企業として、販売・仲介ライセンスのある「上海好世房地產經紀有限公司」、15物件約101万㎡の不動産管理を行っている「上海実紅物業管理有限公司」を擁し、開発・販売・管理の一貫体制を構築しており、これまでの上海市での住宅開発事業が評価され、2003年、2004年及び2008年には上海市不動産デベロッパーTOP50にランキング致しました。結果、「好世」ブランドは優良デベロッパーの開発する住宅として、上海市民に認知されるに至っております。



FROM TOKYO TO SHANGHAI

上海好世置業有限公司実施済案件：

	第1プロジェクト 桜園	第2プロジェクト 鳳凰城	第3プロジェクト 麒麟園	第4プロジェクト 鹿鳴苑*	第5プロジェクト 皇馬苑*
タイプ	タウンハウス	低層マンション	戸建て住宅	高層マンション	高層マンション
面積/戸	178㎡～271㎡	89㎡～186㎡	主力タイプ 220㎡	主力タイプ 100m2	主力タイプ 90㎡
戸当たり 価格	70 万元～130 万元 (1840～1,560 万円)	平均価格 45 万元 (540 万円)	主力タイプ 500 万元 (6,000 万円)	平均価格 130 万元 (1,560 万円)	主力タイプ 160 万元 (1,920 万円)
土地面積	226,380㎡	193,304㎡	132,500㎡	60,307㎡	65,672㎡
総事業費	72 億円	97 億円	45 億円	96 億円	約 230 億円
戸数	928 戸	1,644 戸	214 戸	1,158 戸	1,148 戸
発売時期	1 期:512 戸 (99 年/00 年発売) 2 期:416 戸 (01 年 11 月末発売)	1 期:454 戸 (02 年 8 月発売) 2 期:758 戸 3 期:432 戸 (04 年 1 月発売)	1 期:144 戸 (05 年 8 月発売) 2 期:70 戸 (09 年発売)	1 期:687 戸 (06 年 9 月発売) 2 期:471 戸 (07 年 10 月発売)	1 期総戸数 700 戸 内 556 戸発売 (10 年 9 月発売) 2 期総戸数 約 500 戸 (発売時期未定)
成約戸数	02 年 11 月完売 引渡完了	05 年 9 月完売 引渡完了	1 期:完売 2 期:完売	1 期:完売 2 期:完売	1 期:販売中

*第4プロジェクト「鹿鳴苑」は上海莘城実業有限公司にて実施

上海莘城実業有限公司の出資比率 上海好世 70%、住友商事 20%、みちのく銀行 10%

*第5プロジェクト「皇馬苑」は上海好世嘉定置業有限公司にて実施

上海好世嘉定置業有限公司の出資比率 上海好世 70%、三井不動産レジデンシャル 30%



「桜園」外觀



「鳳凰城」外觀



「麒麟園」外觀



「鹿鳴苑」外觀



「皇馬苑」イメージパース

丸紅株式会社では、中国での不動産事業を長期的に有望且つ注力市場と考えており、人員を更に強化すると共に、上海市だけでなく他中国主要都市についても積極的に展開してまいります。またこれまでのプロジェクトを通じて培った中国における不動産開発のノウハウを活かし、住宅のみならず、商業、オフィスについても開発を進める予定です。既に実施済みの北京市におけるサービスアパートメント事業（及び天津市における住宅・商業・オフィスの複合開発事業）、現在開発中の瀋陽市における住宅・商業・オフィスの複合開発事業に続く、有望案件を発掘中であり、日系企業の良さを活かした不動産開発を進めていきます。



瀋陽複合開発 イメージパース

以 上

三井不動産レジデンシャル株式会社および三井不動産グループの取り組み

三井不動産レジデンシャル株式会社の中国における住宅事業への参画は、2009年の「上海好世置業有限公司（丸紅グループ）」との共同事業「好世皇馬苑」（上海市）よりスタートしました。

その後、2010年のシンガポールと中国の両政府により設立された「SSTEC」とシンガポールの「長成グループ」との共同事業「天津エコシティ」（天津市）、2011年の香港系ディベロッパー「瑞安グループ」と大連のディベロッパー「億達集団」との共同事業「大連ソフトウェアパーク 2期」（大連市）、「瑞安グループ」との共同事業「佛山嶺南天地」（佛山市）など、中国の華中、華北・東北、華南エリアで事業参画してまいりました。

三井不動産グループの海外事業は、中国をはじめとする東アジアを戦略エリアと位置づけております。中国では住宅分譲事業とともに商業施設事業を展開しており、本年9月には、寧波市の有力企業「杉杉集団」等との合弁企業である「杉井不動産開発（寧波）有限公司」を通じて「杉井アウトレット広場・寧波」を開業しました。

また、本年8月には、中国華南エリアでの事業機会獲得に向けた体制を強化するため、広州市に現地法人を開設しました。現在、上海（2009年設立）、北京（2010年設立）および広州（2011年設立）の現地法人を起点に、各周辺都市において事業機会の獲得を推進しています。今後は、長年日本で培った住宅事業や商業施設事業に関するノウハウを活かし、当社の強みである複合開発なども積極的に展開してまいります。

<住宅分譲事業>

「好世皇馬苑 (ハウスホアンマーユエン)」

所在地	中華人民共和国 上海市嘉定区
敷地面積	約 65,672 m ²
計画概要	1期 分譲住宅 6棟 約 700戸 2期 分譲住宅 1棟 約 200戸 SOHO1棟 約 300戸



南街区 (完成予想パース)

「天津エコシティ」

所在地	中華人民共和国 天津市
開発面積	全体開発面積 約 30km ²
計画概要	区画 12a 中高層住宅 900戸 区画 5 中高層住宅 約 1,500戸 区画 6 タウンハウス、戸建 約 500戸



区画 12a (完成予想パース)

「大連ソフトウェアパーク 2 期」

所在地	中華人民共和国 遼寧省大連市高新技术産業園区内		
開発面積	サイト A	約 31 万 m ²	
	サイト C	約 132 万 m ²	
計画概要	サイト A	4 区画計	分譲住宅 12 棟 約 1,300 戸
	サイト C	2 区画計	分譲住宅 9 棟 約 600 戸



サイト A (完成予想パース)



サイト C (完成予想パース)

「佛山嶺南天地 (フォーシャンリンナンテンチ)」

所在地	中華人民共和国 広東省佛山市		
開発面積	約 65 万 m ²		
計画概要	区画 18	分譲住宅 3 棟 約 880 戸	



佛山嶺南天地 (完成予想パース)

<商業施設事業>

「杉井アウトレット広場・寧波」

所在地	中華人民共和国 浙江省寧波市
敷地面積	約 116,480 m ²
計画概要	店舗面積 約 26,000m ² 店舗数 約 130 店舗



杉井アウトレット広場・寧波（外観写真）

三菱地所株式会社のアジアにおける事業展開

三菱地所では、従来の英米における不動産開発・保有事業に加えて、アジアにおいても積極的に事業展開を図っています。2008年にシンガポール現地法人（三菱地所アジア社）を設立。昨年11月に発表したベトナムにおけるマンション開発事業を皮切りに、本年3月にはシンガポール中心部での超高層マンション開発、7月には同国でのオフィスビル開発への参画を発表しました。中国では、本年4月に上海駐在員事務所を開設。10月には瀋陽におけるアウトレット事業、11月には蘇州工業園區における住宅と商業施設の複合開発への参画を発表しています。

今後も、これまでの国内外における事業実績を活かしつつ、海外での事業経験・ノウハウを蓄積すべく、新規事業機会に積極的に取り組み、グローバルに不動産事業を展開してまいります。

