

URBAN DEVELOPMENT GROUP

複合都市開発グループ

OUR VISION

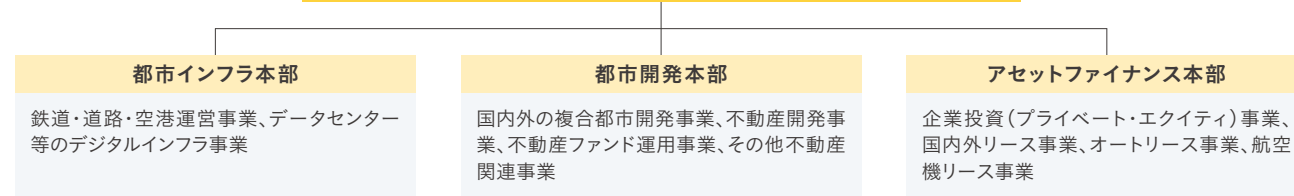
都市化や低環境負荷といった社会・環境ニーズに応え、都市開発、インフラ、アセットファイナンス等の事業を複合的に組み合わせ、付加価値が高く、規模感ある事業の確立が当グループのミッションです。複合用途の大規模開発案件に主体的に参画し、長期的に都市運営を手掛けることで、持続的な都市価値の向上を図ります。

常務執行役員
複合都市開発グループCEO

鴨脚 光真



複合都市開発グループの組織



外部環境変化を踏まえたリスクと機会

リスク	機会
<ul style="list-style-type: none"> ● 人口動態変化・都市化の進行に伴う既存ビジネスへの悪影響 ● 交通渋滞・大気汚染等の進行に伴うコスト増加 ● 環境負荷の低い製品の需要増に伴うコスト増加 	<ul style="list-style-type: none"> ● 世界的な都市化の進行に伴う都市開発の需要増 ● 新興国を中心に人口増加および経済成長を背景としたインフラおよび周辺サービスの需要増 ● デジタル技術を活用した新たな都市サービス・コンテンツの提供 ● 低・脱炭素化の流れや消費者ニーズの多様化に伴う社会・環境面での課題を解決する都市開発・運営の需要増

複合都市開発グループの強み

- ・ 不動産知見に立脚したプロジェクトマネジメント、豊富な開発実績を踏まえた事業ノウハウ
- ・ トレーディング・事業投資で培ったアセット・知見を生かした金融事業
- ・ 長年にわたるインフラ分野での知見と、業界ネットワークに基づく都市インフラの開発・運営
- ・ アセアンを中心に、各地の優良デベロッパー・企業との長年にわたる信頼関係、ネットワーク

中期経営戦略2021における戦略

物流・商業施設等を中心とした単一用途の不動産開発にとどまらず、複合用途の大規模開発に注力していきます。具体的には、商業施設、オフィス、住宅、病院等を複合的に開発し、高機能・魅力的な街づくりを実現していきます。著しい経済成長が期待できるアセアンを中心とし、国内でも展開していきます。

2021年3月期の進捗

- ・ インドネシアのジャカルタ郊外BSD City内にある100ha超の土地を対象に、大規模都市開発事業に参画。また、本プロジェクトを含むBSD City全体(約6,000ha)の価値向上を目指し、都市運営およびスマート/デジタルサービス(都市サービス)の導入を戦略的に推進中
- ・ 2021年4月、行動ビッグデータに関する日本最大級のプラットフォームを有する(株)unerryに出資。同社との連携により、日本およびアセアンにおいて積極的にスマートシティの展開を推進

主要連結対象会社からの当社持分損益

	持分比率(%)	2017.3	2018.3	2019.3	2020.3	2021.3
1 三菱UFJリース株式会社*1	24.98	107	126	121	151	108
2 DIAMOND REALTY INVESTMENTS, INC.(米国)	100.00	15	34	55	67	45
3 株式会社MCアビエーション・パートナーズ	100.00	45	44	18	15	▲25
4 三菱商事都市開発株式会社	100.00	74	38	36	91	97
5 ファンド関連事業会社*2,3	—	41	67	37	68	90

*1 2021年4月1日に日立キャピタル株式会社と合併し、商号は三菱HCキャピタル株式会社に変更している。
*2 2019年3月期開示より、当社で実施した一部の連結調整(個社業績上も反映されている期ずれ期間中の重要な取引)を含む数値に変更している。また、三菱商事単体で計上した一部の税金負担を含む。
*3 2021年3月期の開示からファンド関連事業に含まれる会社の範囲および集計項目を一部変更したため、これら変更等を踏まえ、2020年3月期数値も更新している。

グループの取り組む複合都市開発のイメージ



良質な都市の構築と、持続的な都市価値の向上を目指します。

- 都市開発の初期段階から参画し、高機能・魅力的な街づくりを推進
- 都市を主体的に開発・運営することで継続的な都市価値の向上を実現
- 当社グループの幅広い産業知見とネットワークを最大限に活用して、都市のサービス・コンテンツの充実を図る

事例紹介:インドネシア/ジャカルタ郊外BSD地区でのスマートシティ開発

シンガポール政府系投資会社 Temasek Holdings の100%子会社であるSurbana Jurong社と合併で設立したMitbana社を通じ、インドネシア不動産デベロッパー最大手の1社であるSinar Mas Land社と共同で、BSD City内にある100haを超える土地を対象に、大規模都市開発案件を推進することに合意しました。同国初となる公共交通指向型*スマートシティ開発(TOD: Transit Oriented Development)をコンセプトに、住宅・商業施設・学校・病院・公園・交通結節点などの都市機能を組み合わせた開発を推進する計画です。デジタル技術を導入し、同国の社会課題である渋滞の緩和対策を講じる等、社会面や環境面への貢献も実現していきます。

*公共交通機関に基盤を置き、自動車に依存しない社会を目指した都市開発



主な事業

不動産開発・運用事業

日本、アジア、北米で商業施設や物流施設、住宅など、さまざまな不動産の開発事業に取り組んでいます。また、日本・北米において不動産ファンド運用事業を行っています。



空港運営事業

空港運営の民営化ビジネスに2015年から参画しています。国や地域の玄関口となる空港への運営参画を通じ、各地域が直面する課題の解決に貢献し、経済や社会の発展に寄与していきます。



データセンター運営事業

世界最大手のデータセンター事業者であるDigital Realty社と、2017年に合併会社を設立しました。日本のデータセンター需要を取り込み、国内トップクラスのデータセンター事業者を目指します。



リース事業

グローバルに成長を続けるリース需要を背景に、有力パートナーとの連携・協業を通じて、総合商社ならではの幅広い産業分野へのアクセスやネットワークを生かし、リース事業を展開しています。

