

2021年5月7日

報道関係各位

三菱地所株式会社
東京センチュリー株式会社

米国でデータセンター開発事業に参入 投資マネジメント事業を展開する三菱地所グループの TA Realty 社と協業

三菱地所株式会社（以下、三菱地所）と東京センチュリー株式会社（以下、東京センチュリー）は、このほど、米国でのデータセンター開発事業に新たに参入いたします。三菱地所が2015年1月に買収した、米国での投資マネジメント事業^{※1}を展開するTAリアルティ社（TA Realty LLC、以下TA社）が、米国バージニア州北部のラウドン郡にて計画するデータセンターキャンパス開発事業について、セパレートアカウントの私募ファンドを組成し、三菱地所及び東京センチュリーが出資します。

米国におけるデータセンター開発への参画は、三菱地所グループ、東京センチュリーとも、初めての取り組みとなります。

TA社が推進する同事業は、想定総事業費約18億ドル（約1980億円、1ドル=110円換算）、全7棟・総建物面積150万スクエアフィート（約14万㎡）超、敷地内に専用の変電所を備える、施設電力合計300MWのデータセンターキャンパスを開発するものです。

同事業のうち第一フェーズの2棟（合計54万8000スクエアフィート、約5万1000㎡、施設電力合計100MW）について、三菱地所及び東京センチュリーが出資します。同2棟については、万全なバックアップインフラ及び高度な信頼性を兼ね備え、ハイパースケーラーといわれる、クラウドサービス事業者などの大規模事業者のニーズに対応可能な施設として建設する予定です。また、環境負荷を軽減するクリーンエネルギー対策を提供予定です。

米国ワシントンDC郊外に位置するバージニア州北部は、首都機能への近接性などに伴うインターネット接続環境の良さ、歴史的な地震・洪水等の自然災害の少なさ、電力コストの安さなどから、世界の主要都市の中でも施設電力規模で世界最大のデータセンター市場です。中でも本開発計画地が所在するラウドン郡は、米国東海岸におけるインターネット相互接続点が各所に配置され、ラウドン郡によると世界で最も多くデータセンターが集積しています。既に1800万スクエアフィート（約167万㎡）ものデータセンターが稼働しているほか、今後も多くのデータセンターの開発が計画されているエリアです。ラウドン郡公表データによると、世界のデータ通信（インターネットトラフィック）の約7割が同郡の設備を経由しており、グローバルにクラウドサービスを展開する企業等からの賃貸需要がさらに強まっています。

なお、TA社は、中長期の成長戦略においてデータセンターを新たな取り組み分野として位置づけ、投資を加速させる方針で、将来的には本事業での開発物件を運用資産に含むデータセンターファンドの組成を検討しております。データセンターファンドを組成することで、より効率的なポートフォリオの拡大を図るとともに、三菱地所グループとしての海外における投資マネジメント事業の更なる成長も目指してまいります。

※1 投資マネジメント事業

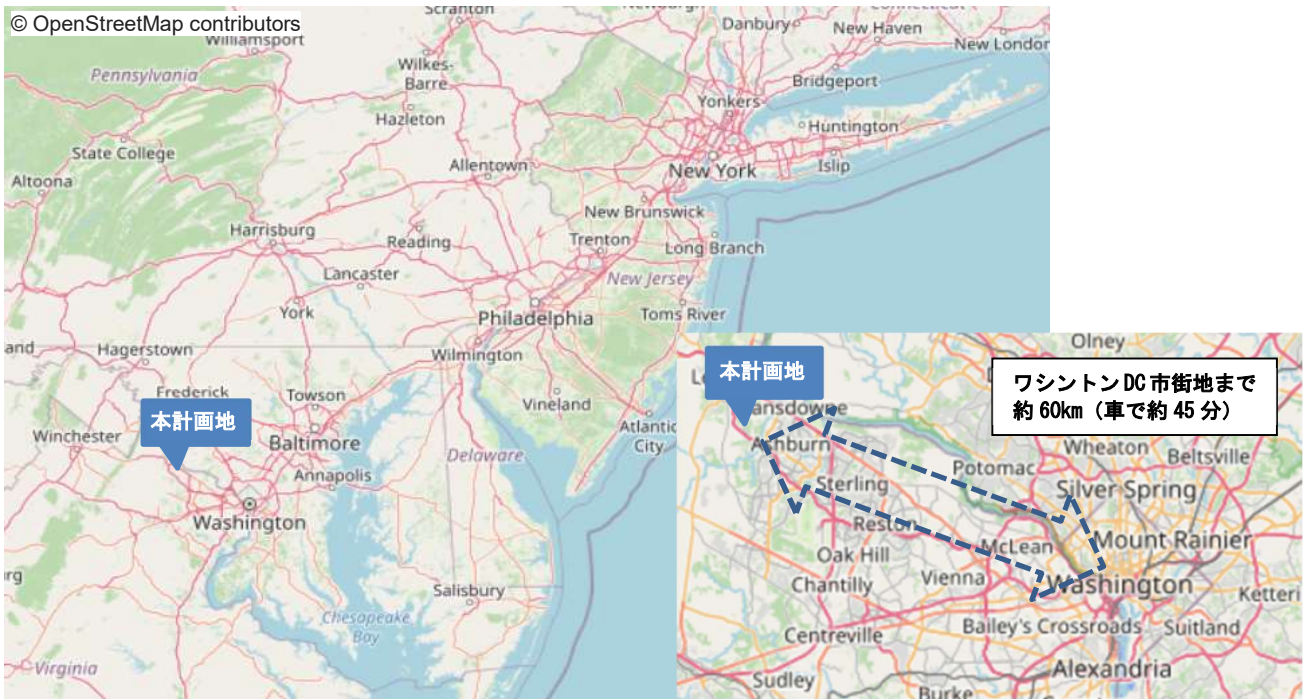
不動産での資産運用を求める投資家に対して、長期安定的な運用ニーズに対応するREIT（不動産投資信託）から、機関投資家の特定運用ニーズに対応する私募ファンドまで、専門的なノウハウをもとに、日・米・欧・亜の4拠点が連携し幅広いサービスを提供する三菱地所グループが取り組む事業

本文中に将来的なファンド組成について言及しておりますが、本リリースは三菱地所グループ及び東京センチュリーの事業展開に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的としておりません。

■プロジェクト概要（うち、三菱地所・東京センチュリー参画対象は2棟分）

所在地	バージニア州ラウドン郡
敷地面積	約 145 エーカー／約 587,000 m ²
建物面積（7 棟合計）	約 1,500,000sf／約 140,000 m ² （約 548,000sf／約 51,000 m ² ）
建物用途	データセンター
施設電力	計 300MW（100MW）
着工	（Building 1：2021 年末／Building 2：2022 年末）
竣工	（Building 1：2023 年 5 月／Building 2：2024 年 2 月）*全体計画未定

■物件所在地（地図）



■完成イメージ（データセンターキャンパス全体）※



※本完成イメージは現時点の想定であり、本事業はビルド・トゥ・スツツ型(入居テナントの要望に沿った設計・設備にて建設する開発手法)での開発を予定しているため、実際の建物は上図と異なる可能性があります。

■東京センチュリー株式会社について

リースを祖業とし、国内外のパートナー企業との共創による『金融×サービス×事業』を融合したビジネスモデルを展開する金融・サービス企業。広範な顧客基盤を有する「国内リース事業分野」、法人・個人向けオートリースにレンタカーを加えた「国内オート事業分野」、航空機、不動産、再生可能エネルギーなど成長を牽引する「スペシャルティ事業分野」、世界 30 以上の国と地域に拠点網を有する「国際事業分野」の 4 つの分野で事業を展開。幅広い事業領域で社会課題の解決に貢献する独自の金融・サービスを提供。

■TA リアルティ社 (TA Realty LLC) について

1982 年にマサチューセッツ州ボストンに設立、以来 35 年以上にわたり、米国内外の機関投資家を対象に投資マネジメントサービスを提供。これまでにバリューアッドファンド(クローズドエンド)、コアオープンエンドファンド、セパレートアカウントの 3 種類のプロダクトの運用を通じて全米のオフィス、物流施設、住宅、商業施設に投資。投資運用累計額は 300 億ドル以上で、特に物流施設については米国での取引額 5 位の実績を有する^{※2}。分散された不動産ポートフォリオ構築による安定キャッシュフローの創出、積極的なアセットマネジメントによる長期的な不動産価値創出を投資理念としており、設立以来、景気や不動産市場のサイクルを複数経ても、一貫して維持されている TA 社の投資理念は機関投資家に広く認知、評価されている。

※2 2020 年までの 10 年間の取得及び売却金額の合計。不動産保有会社売買を中心としたエンティティレベルの取引を除く。Real Capital Analytics, Inc.の 2011 年 1 月 1 日から 2020 年 12 月 31 日のデータに基づく



以上

<本件に関するお問い合わせ先>

三菱地所株式会社 広報部 TEL : 03-3287-5200

東京センチュリー株式会社 広報 IR 部 TEL : 03-5209-6710

※本資料の配布先：国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会