
米国における賃貸ラボ&オフィス事業展開をさらに拡大 米 3 大ライフサイエンスクラスターへの進出実現 サンディエゴ「トーリービュー」、サンフランシスコ「ミッションロック Phase I」に参画

三井不動産株式会社(所在:東京都中央区 代表取締役社長 菰田正信)は、この度、米国子会社 Mitsui Fudosan America, Inc.(三井不動産アメリカ社、代表者:John Westerfield)を通じ、カリフォルニア州サンディエゴ市における賃貸ラボ&オフィス事業「トーリービュー」の開発事業ならびにカリフォルニア州サンフランシスコ市における賃貸ラボ&オフィス棟を含む複合開発「ミッションロック Phase I」の開発事業に参画したことを発表いたします。

2019年に事業参画したボストンの「イノベーションスクエア Phase II」と今般発表の両物件をもって、当社は米国のライフサイエンスクラスター(集積地)のランキング トップ 3 の全都市で賃貸ラボ&オフィス事業に進出を果たしたことになります。なお、全体の投資額は約 1,300 億円です。



左上: トーリービュー 建物内 CG / 左下: トーリービュー 外観 CG / 右: ミッションロック B 棟外観 CG

本リリースのポイント

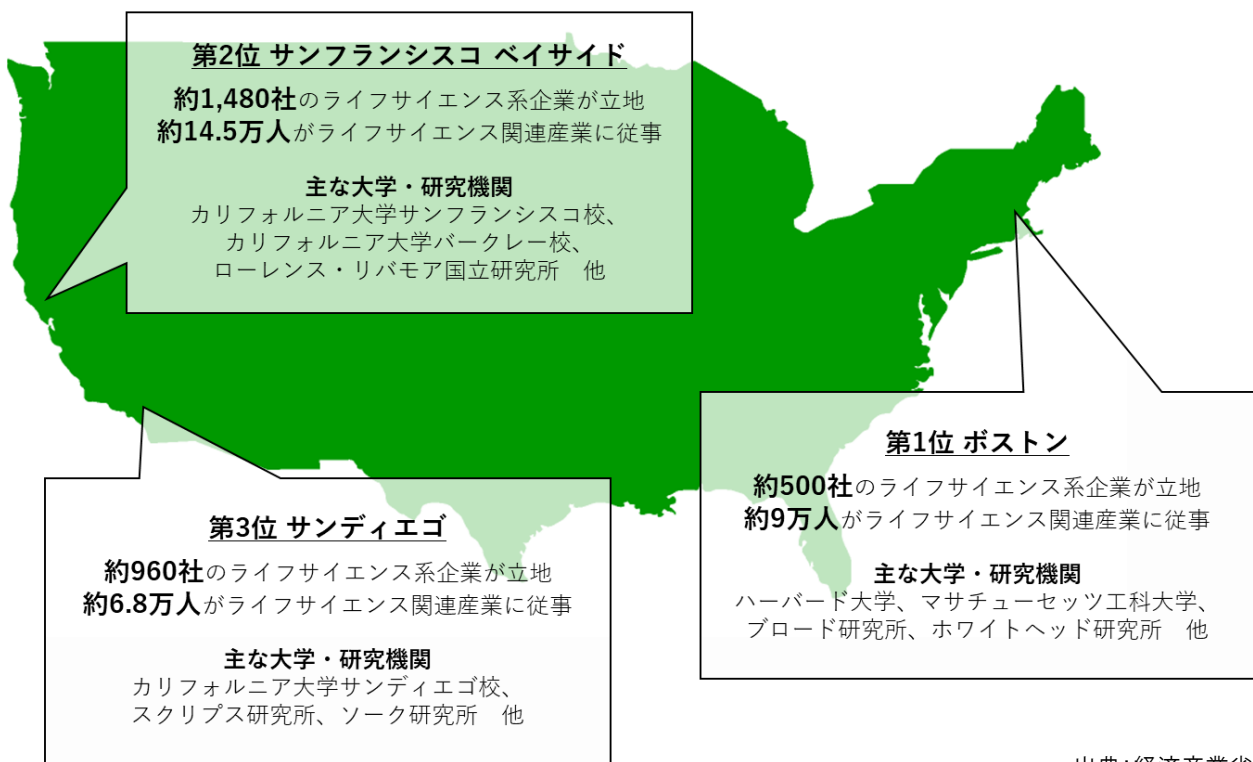
- ・ 米国 3 大ライフサイエンスクラスターへの進出を実現。賃貸ラボ&オフィス事業をさらに拡大
- ・ カリフォルニア州サンディエゴ市においてラボ&オフィス事業「トーリービュー」に参画
- ・ サンフランシスコ ベイエリアの複合開発計画事業「ミッションロック Phase I」に参画
- ・ ボストンの「イノベーションスクエア Phase II」も含め、全体の投資額は約 1,300 億円規模

米国 3 大ライフサイエンスクラスターへの進出

世界的にライフサイエンス分野における研究開発の重要性が増す中、ライフサイエンス関連企業とその従事者や研究開発機関が集積する「ライフサイエンスクラスター」の拡大が加速しています。ライフサイエンスクラスターでは、企業・研究機関・大学など異なるプレイヤーが集積することによる相乗効果生まれ、共同研究や共同開発を通じた新たなイノベーションが創造されています。加えて、各クラスターにおいては政府による研究開発資金の助成やベンチャーキャピタル(以下、「VC」)による投資資金の供給などでイノベーション創出が促進されており、ライフサイエンス分野の発展を支える舞台となっています。

特に米国ではラボ&オフィス事業がライフサイエンス分野の研究を支えるインフラとして成熟した市場を形成しており、世界のライフサイエンス分野を牽引しています。その中でもボストン、サンフランシスコ ベイエリア、サンディエゴは、その規模、投資額、そして全米トップクラスの大学が所在していることから、全米 3 大ライフサイエンスクラスターとして米国内のみならず世界的に高く評価されているエリアです。

全米 3 大ライフサイエンスクラスター



出典: 経済産業省

当社は 2019 年より日本国内において賃貸ラボ&オフィス事業を推進しており、これまでに計 4 物件の開発を進めています。海外においても 2019 年にボストンの「イノベーションスクエア Phase II」に参画し、米国での賃貸ラボ&オフィス事業を本格化させました。

今般参画を発表した「トリービュー」ならびに「ミッションロック Phase I」が米国における第 2 号・第 3 号案件となり、これをもって当社は米国の 3 大ライフサイエンスクラスターの全都市において賃貸ラボ&オフィス事業に進出したこととなります。全米 3 大ライフサイエンスクラスターすべてのエリアへの参画を機に、海外での本セクターにおける当社のプレゼンスを高めてまいります。

「トーリービュー」について

「トーリービュー」は、米国西海岸における当社初の賃貸ラボ&オフィス物件です。



トーリービュー 外観 CG

■ 立地について

本計画は、商業施設やビーチ等にもアクセスが良好なサンディエゴ市のデルマーハイツエリアに位置しており、周辺にはライフサイエンス産業の従事者が多く住む高級住宅街が並びます。また、車で2分のところには高速道路I-5出口が所在しており、サンディエゴ国際空港へのアクセスも良好な利便性の高いエリアに位置しています。

サンディエゴ市には数多くのライフサイエンス企業や、ライフサイエンス領域に強い研究所や大学が集積しており、特に生体医療分野で世界トップレベルのスクリプス研究所やソーク研究所、カリフォルニア大学サンディエゴ校のキャンパスが所在するなど、全米屈指のライフサイエンスクラスターとして注目を集める都市です。

■ 本計画について

本計画は全3棟のラボ&オフィス棟と1棟のアmenity棟(駐車場他)から構成されており、ラボ&オフィス棟の賃貸面積は合計515,000sf(約47,800㎡)にも及びます。なお、ラボ&オフィス棟のうち1棟に関しては、すでにサンディエゴ市に本拠地を置くライフサイエンス企業への1棟賃貸が決まっております。

なお、本計画の共同事業者は、当社と過去にも共同事業経験のあるTishman Speyer社とライフサイエンス業界に知見を持つBellco Capital社のJV会社であるBreakthrough Properties社となります。



トーリービュー 内装 CG

「ミッションロック Phase I」について

「ミッションロック Phase I」は、全 4 期、総開発床面積 370 万 sf (約 10 万坪) の計画から成るサンフランシスコ市史上最大級のウォーターフロント複合開発「ミッションロック開発計画」の第 1 期事業にあたる、極めて希少な街づくり型の開発プロジェクトの一部です。



ミッションロック Phase I 外観 CG

■ 立地について

本計画は、米国西海岸最大規模の湾岸地域であるサンフランシスコ ベイエリア内のミッションベイに位置します。元々は工業地帯であったミッションベイは、1988 年制定の再開発プロジェクトに関する政策を受け、現在まで急速に発展してきた地域です。当エリアには、数多くの研究分野で高い評価を受けるカリフォルニア大学サンフランシスコ校のミッションベイキャンパスとそのメディカルセンターが一大拠点を構えております。また、エリア内には他にも数多くの大手テック系企業のオフィスや住宅、商業施設の開発も進み、複合的な街づくりが行われています。

さらに、本計画北側には MLB チームであるサンフランシスコ・ジャイアンツの本拠地であるオラクル・パーク、南側には NBA チームであるゴールデンステートウォリアーズが 2019/2020 シーズンより新本拠地として使用しているチェイス・センターも所在し、スポーツ・エンターテインメント分野の拠点としても賑わっています。

交通利便性にも非常に優れており、路面電車 T 線の「3rd St & Mission Rock」駅から徒歩 1 分、カルトレイン「San Francisco」駅から徒歩 7 分と複数路線の利用が可能です。高速道路 101 号線と 280 号線にも近く、またサンフランシスコ国際空港へのアクセスも良好な利便性の高いエリアに位置しています。

■ 本計画について

本計画は、オフィス 2 棟 (B・G 棟)、賃貸住宅 1 棟 (F 棟)、そしてオフィス、商業、住宅を含む複合棟 1 棟 (A 棟) の全 4 棟から構成されます。G 棟は 2020 年 12 月に着工しており、大手金融企業である VISA 社への一棟賃貸が既に決まっています。また、A 棟は 2021 年 1 月、B 棟は 2021 年 6 月に着工済みです。

A 棟のオフィス部分および G 棟は通常のオフィス仕様 (計 約 619,000sf (約 57,500 m²)) ですが、B 棟はラボ&オフィスとしての利用にも対応可能な仕様 (約 294,000sf (約 27,300 m²)) となっており、全米が誇るライフサイエンスクラスターのひとつであるサンフランシスコ ベイエリアのさらなる発展に貢献する事業であると期待されています。

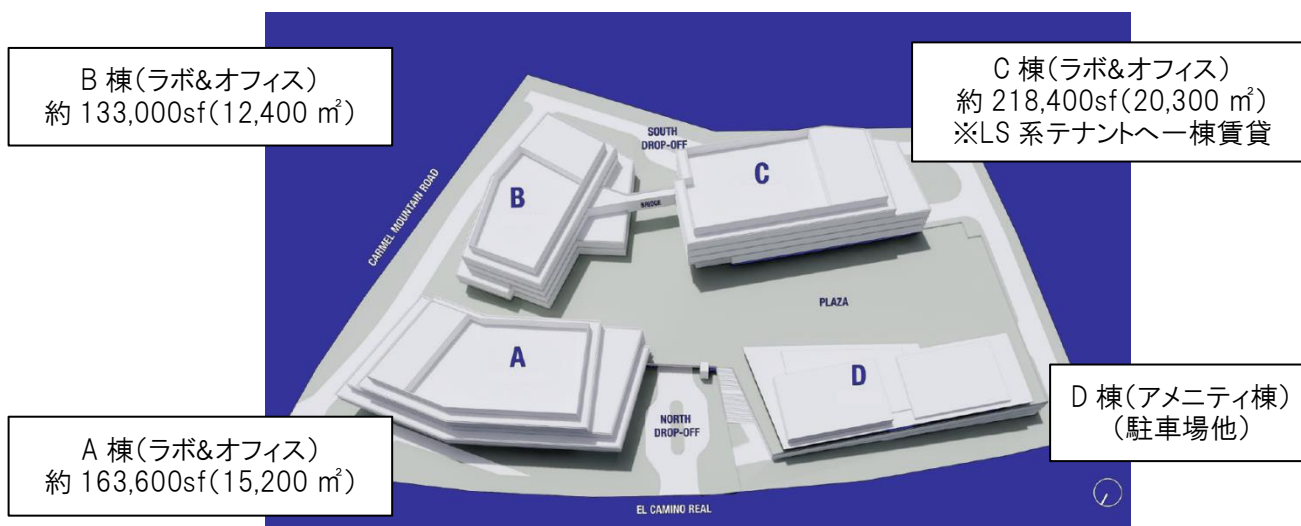
なお、共同事業者ある Tishman Giants 社は、当社と過去にも共同事業経験のある Tishman Speyer 社と、地元コミュニティからも支持の厚い San Francisco Giants 社との JV 会社です。

<添付資料①> 「トーリービュー」 計画概要(予定)

■ 物件概要

| | |
|--------|--|
| 所在地 | 11202 El Camino Real San Diego, CA 92130 |
| 交通アクセス | サンディエゴ国際空港まで車で約 20 分 I-5 Local Bypass 入口まで車で約 2 分 |
| 敷地面積 | 約 430,000sf(約 40,000 m ²) |
| 賃貸面積 | 計 約 515,000sf(約 47,800 m ²) A 棟:約 163,600sf(約 15,200 m ²) B 棟:約 133,000sf(約 12,400 m ²) C 棟:約 218,400sf(約 20,300 m ²) |
| 用途 | ラボ&オフィス |
| 構造 | スチール造 |
| 階数 | A 棟:地上 4 階 B 棟:地上 4 階 C 棟:地上 5 階 D 棟(アメニティ棟):地上 2 階 |
| スケジュール | 2021 年冬 着工(予定) 2023 年 竣工(予定) |
| 共同事業者 | Breakthrough Properties 社 (Tishman Speyer 社と Bellco Capital 社の JV 会社) |

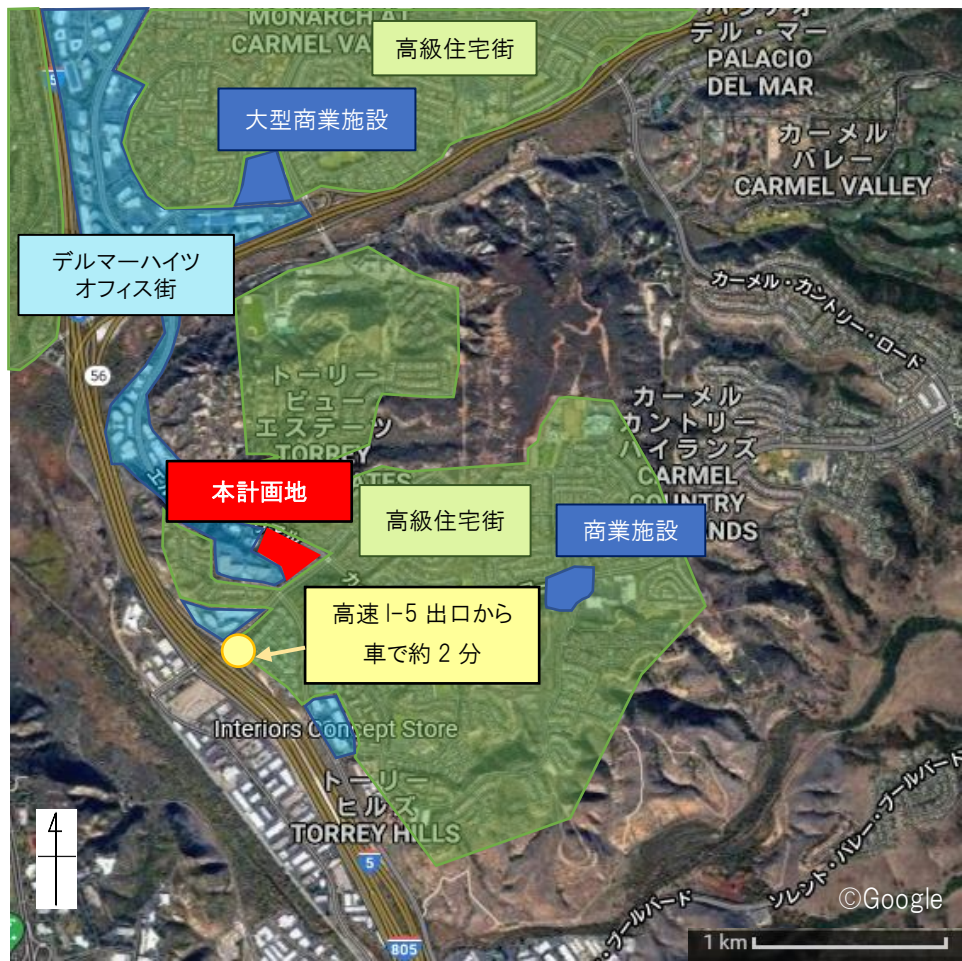
■ 配棟図



■ 位置図
(広域図)



(狭域図)

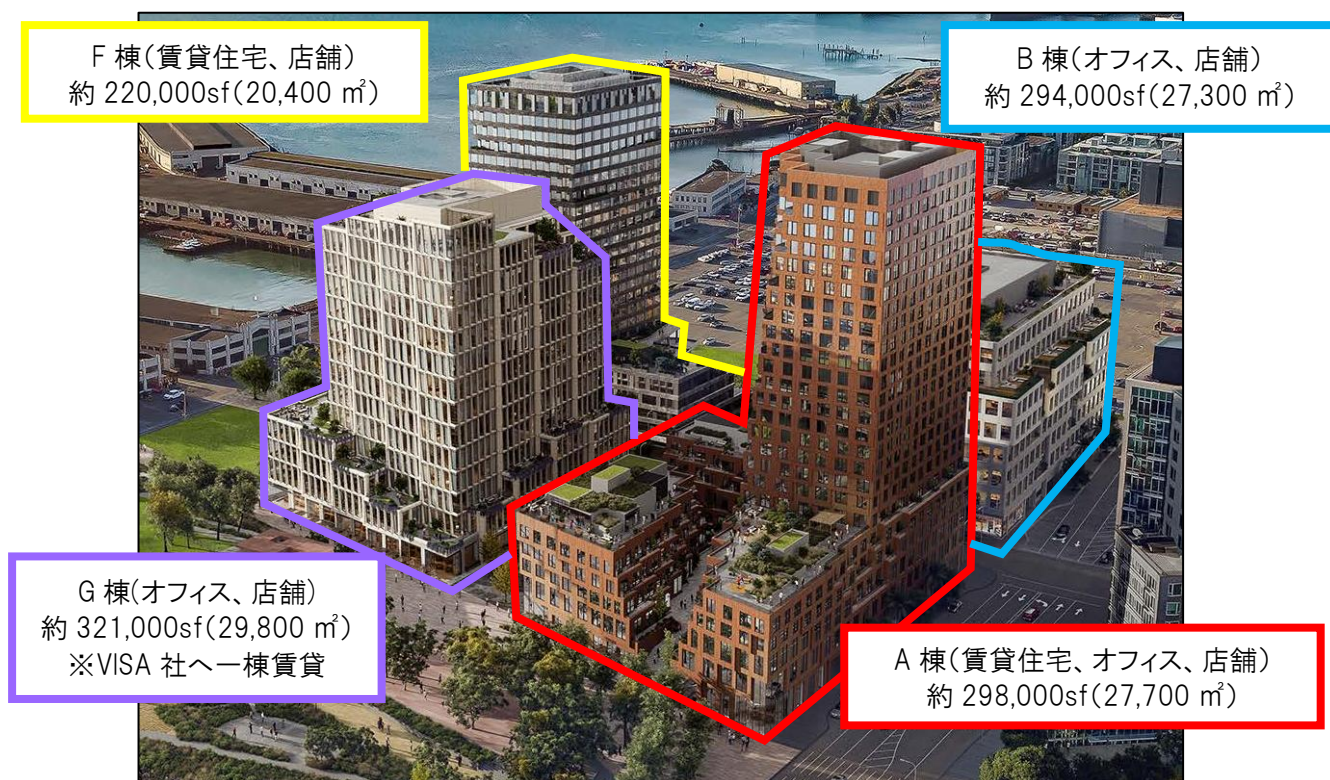


<添付資料②> 「ミッションロック Phase I」 計画概要(予定)

■ 物件概要

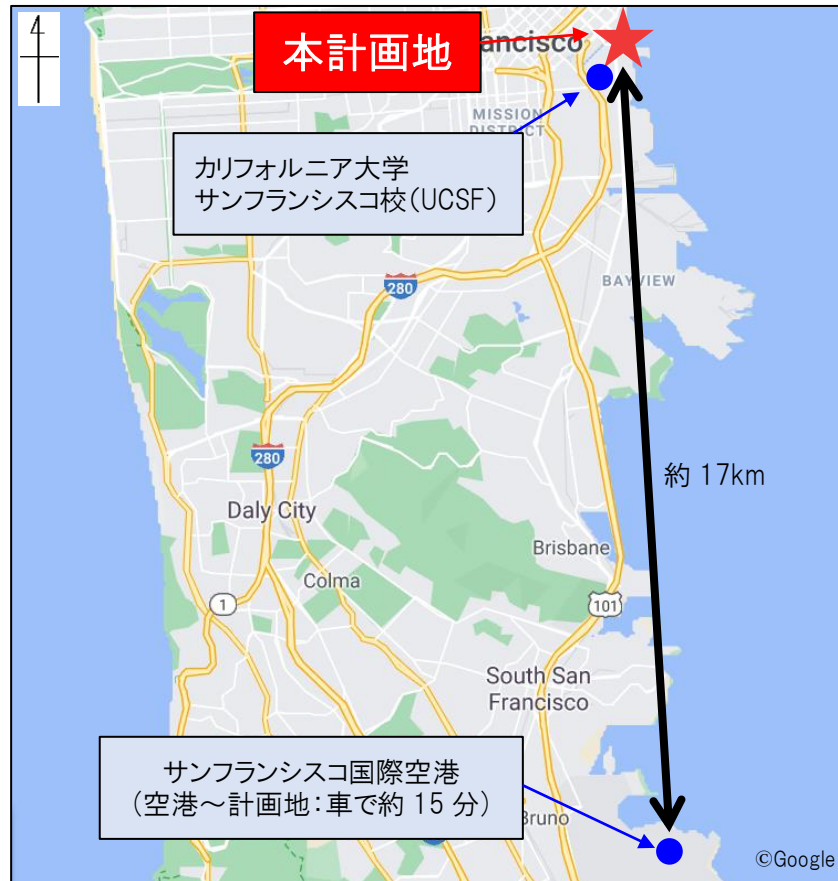
| | | |
|--------|---|--|
| 所在地 | Mission Rock, San Francisco, CA | |
| 交通アクセス | 路面電車(MUNI)T線「3rd St & Mission Rock」駅徒歩1分 カルトレイン「San Francisco」駅徒歩7分 高速280号線出入口まで車で5分、高速101号線出入口まで車で10分 | |
| 敷地面積 | 約140,000sf(約13,000㎡) | |
| 用途 | A棟:賃貸住宅(282戸)、オフィス、店舗 B棟:ラボ&オフィス、店舗 F棟:賃貸住宅(254戸)、店舗 G棟:オフィス、店舗 | |
| 賃貸面積 | 計 約1,134,000sf(約105,000㎡) A棟:約298,000sf(約27,700㎡) F棟:約220,000sf(約20,400㎡) B棟:約294,000sf(約27,300㎡) G棟:約321,000sf(約29,800㎡) | |
| 構造 | A棟、F棟:鉄骨鉄筋コンクリート造 B棟、G棟:鉄骨造 | |
| 階数 | A棟:地上23階 F棟:地上23階 B棟:地上8階 G棟:地上13階 | |
| スケジュール | 2020年 着工 2023年 竣工(予定) ※G棟は2020年12月、A棟は2021年1月、B棟は2021年6月に着工済み | |
| 共同事業者 | Tishman Giants社 (Tishman Speyer社とSan Francisco Giants社のJV会社) | |

■ 配棟図

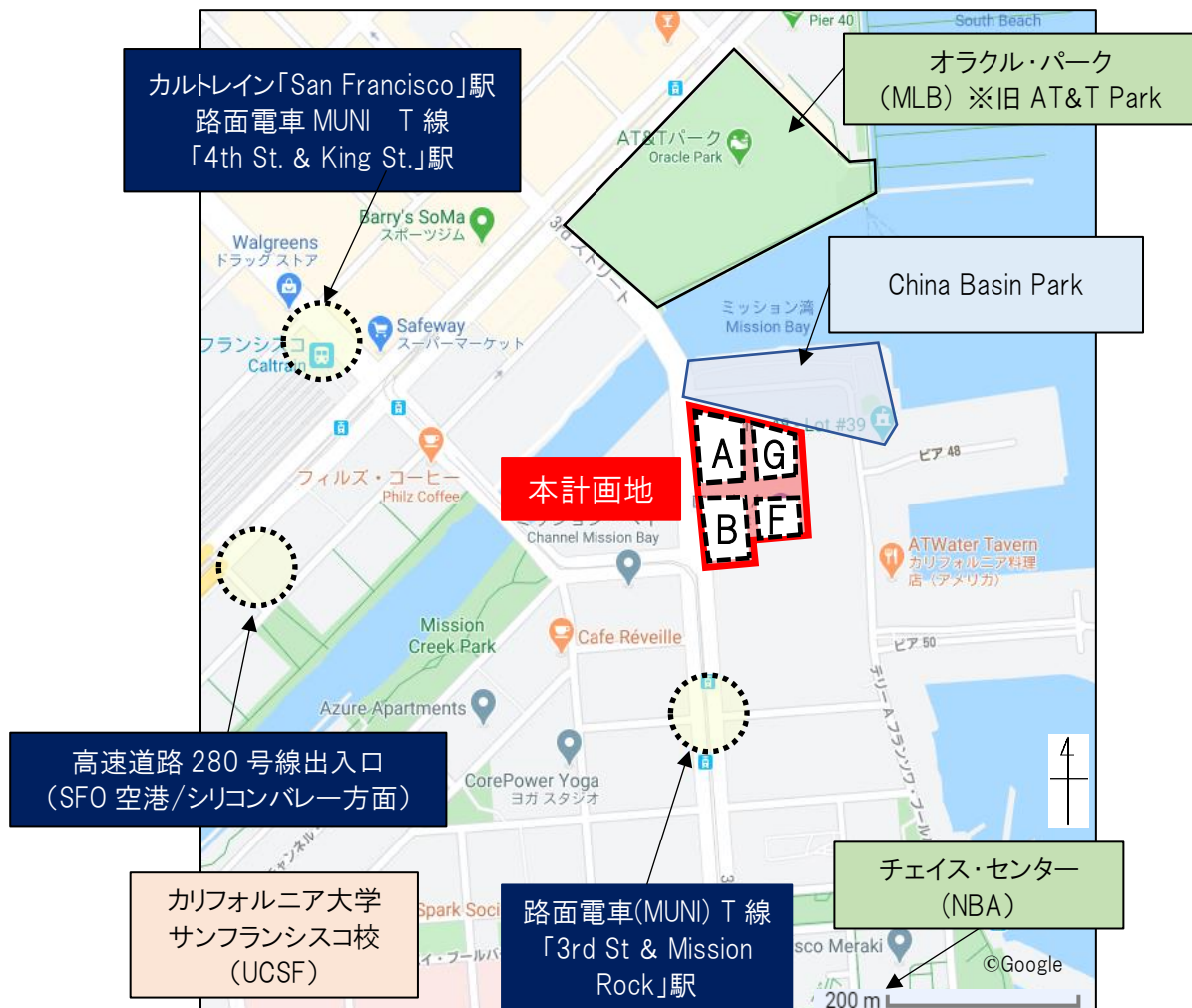


■ 位置図

(広域図)



(狭域図)



【添付資料③】 米国における当社の賃貸ラボ&オフィス事業

■ イノベーションスクエア Phase II (ボストン)

「イノベーションスクエア Phase II」は、海外における当社初となる賃貸ラボ&オフィス事業です。米国における学術・経済の中核エリアの1つであり、ヘルスケア・バイオテクノロジー等の産業をベースに大きく成長を続けるボストン圏域の中でも、ボストン市主導で再開発を推進することでラボ&オフィスの集積が進む「シーポートエリア」に位置しています。

なお、本物件は、ボストン市に本社を置き、新薬の開発製造を行う世界的な製薬会社である Vertex Pharmaceutical 社への一棟賃貸が決まっております。



「イノベーションスクエア II」外観 CG

物件概要

| | |
|--------|--|
| 所在地 | 316-318 Northern Avenue, Boston, Massachusetts |
| 建物規模 | 地下1階、地上4階建、塔屋1階 |
| 敷地面積 | 約98,000sf(約9,100㎡) |
| 延床面積 | 約306,000sf(約28,400㎡) |
| 賃貸面積 | 約269,000sf(約25,000㎡) |
| 用途 | ラボ&オフィス |
| スケジュール | 2020年 着工 2021年冬 竣工予定 |
| 共同事業者 | Related Beal 社 |

【添付資料④】 日本における賃貸ラボ&オフィス 「三井のラボ&オフィス」事業

当社は国内において、新しいアセットクラスである「三井のラボ&オフィス」事業を 2019 年 5 月より開始しています。三井不動産がライフサイエンス領域のイノベーション促進のために取り組む「場の整備」と、一般社団法人ライフサイエンス・イノベーション・ネットワーク・ジャパン(理事長 岡野栄之)(以下、「LINK-J」と連携して行う「コミュニティの構築」の一環となるものです。ライフサイエンス領域において、業界の枠を超えて研究開発を発展させていくというエコシステムを、「コミュニティの構築」、「場の整備」、「資金の提供」を通じて構築することで、ライフサイエンス領域におけるイノベーション創出を支援します。

なお、「コミュニティの構築」の一環としては、サンディエゴやベイエリアにおいて LINK-J はカリフォルニア大学サンディエゴ校、同大学ロサンゼルス校や BIOCUM と提携に関する覚書を 2016 年より締結しており、著名な研究者や VC をはじめとするライフサイエンスプレイヤーを招いたイベント等を 26 回開催し、国内外のアカデミアやライフサイエンス団体を連携させる取り組みを行っています。

■ 三井リンクラボ新木場 1

| | |
|-------|-------------------------------------|
| 所在地 | 東京都江東区新木場 2-3-8 |
| 竣工 | 2021 年 3 月 |
| 敷地面積 | 3,300.06m ² (約 998 坪) |
| 延床面積 | 11,169.77m ² (約 3,379 坪) |
| 総貸付面積 | 7,867.25m ² (約 2,380 坪) |



■ 三井リンクラボ葛西

| | |
|------|--|
| 所在地 | 東京都江戸川区北葛西 1-16-13 |
| 竣工 | 2020 年 1 月 |
| 敷地面積 | 施設全体 56,044.5m ² (約 16,953 坪) |
| 貸付面積 | 2,248.71m ² (約 680 坪)(5 号館 2~4 階) |



■ (仮称)三井リンクラボ柏の葉

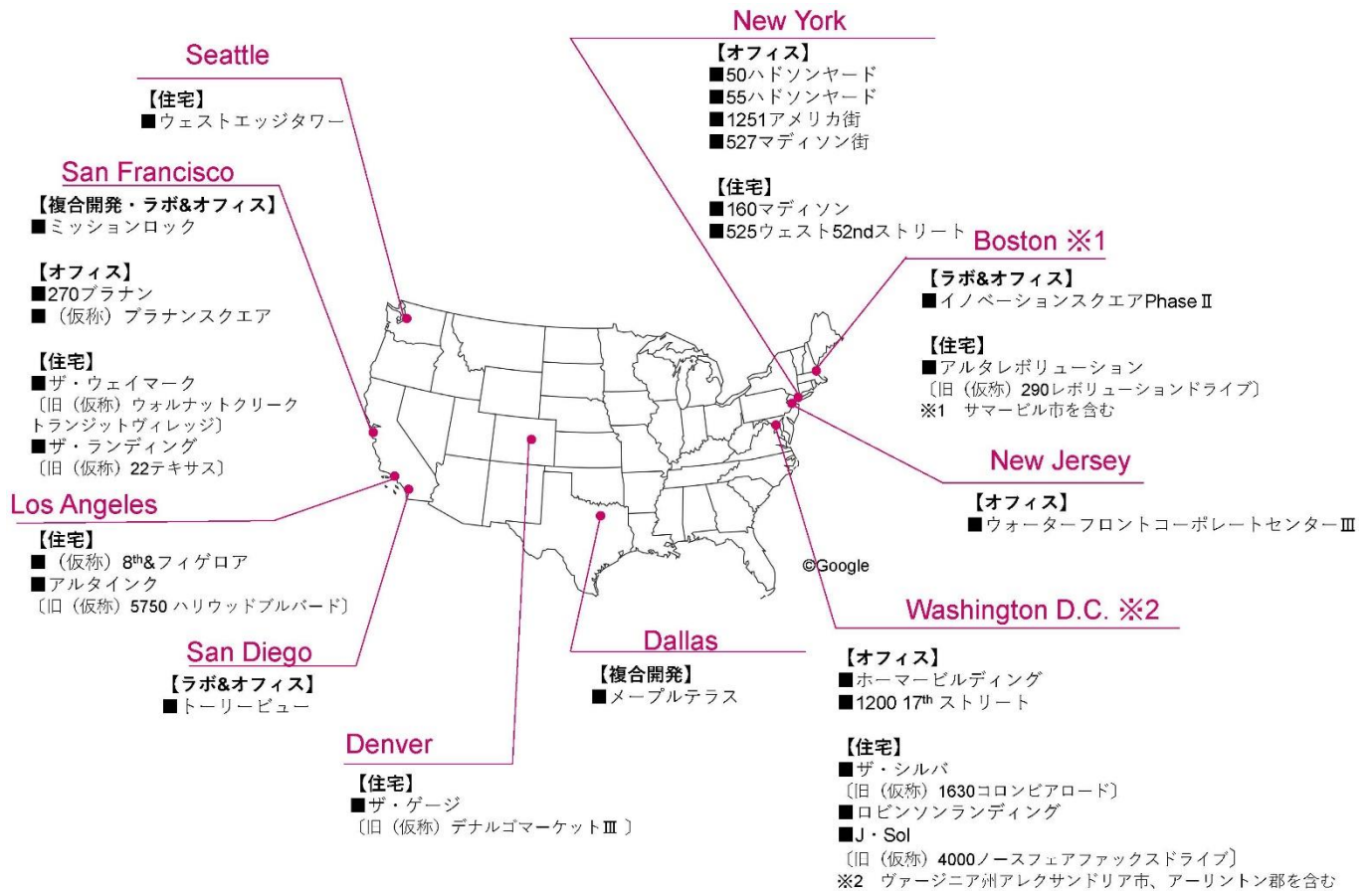
| | |
|------|------------------------------------|
| 所在地 | 千葉県柏市柏の葉 6 丁目 6 番 1 他 |
| 竣工 | 2021 年 11 月(予定) |
| 敷地面積 | 約 18,800m ² (約 5,700 坪) |
| 延床面積 | 約 11,000m ² (約 3,400 坪) |
| 貸付面積 | 約 8,000m ² (約 2,400 坪) |



■ 新木場エリア 2 棟目(名称未定)

| | |
|------|------------------------------------|
| 所在地 | 東京都江東区新木場 1 丁目 |
| 竣工 | 2023 年春(予定) |
| 敷地面積 | 約 9,000m ² (約 2,700 坪) |
| 延床面積 | 約 18,000m ² (約 5,400 坪) |

【添付資料⑤】 米国におけるオフィス・住宅事業(2021年9月現在)



＜三井不動産グループの海外戦略について＞

当社グループは、グループ長期経営方針「VISION 2025」にて「グローバルカンパニーへの進化」を掲げており、今後も海外事業の飛躍的な成長を目指しています。これまでに米国・英国の欧米諸国に加え、中国・台湾・東南アジアなどで事業を展開しています。

米国では、オフィス、住宅など複数の開発事業に取り組んでおり、2018年10月にニューヨークマンハッタンのオフィスビル「55 ハドソンヤード」が竣工、2020年1月にサンフランシスコ市の「プラナンスクエア」に参画しております。さらに2021年6月には当社初のテキサス州ダラス市における事業となる複合開発事業「メープルテラス」に参画するなど、複数都市において事業を拡大しており、今後も更なる事業機会の獲得を目指しています。

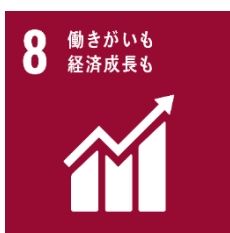
【添付資料⑥】 三井不動産グループのSDGsへの貢献について

https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/

三井不動産グループは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、環境(E)・社会(S)・ガバナンス(G)を意識した事業推進、すなわち ESG 経営を推進しています。当社グループの ESG 経営をさらに加速させていくことで、日本政府が提唱する「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えています。

※なお、本リリースの取り組みは、SDGs(持続可能な開発目標)における4つの目標に貢献しています。

| | |
|-------|-------------------|
| 目標 3 | すべての人に健康と福祉を |
| 目標 8 | 働きがいも 経済成長も |
| 目標 11 | 住み続けられるまちづくりを |
| 目標 17 | パートナーシップで目標を達成しよう |



**SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS**

<リリース画像のダウンロードサイト>
<https://www.mitsui-fudosan.co.jp/press/>