

マンハッタン最大級 総額 4,000 億円超の再開発プロジェクトに参画決定 「(仮称)50 ハドソンヤード」開発事業推進

本事業のポイント

- ・マンハッタン過去最大の大規模複合開発「ハドソンヤード」におけるオフィスビル開発
- ・マンハッタンにおける単体オフィスビルとして最大級の規模
- ・当社がハドソンヤード内で開発中の「(仮称)55 ハドソンヤード」に続く、当社のグローバルポートフォリオにおける旗艦物件

■ 三井不動産株式会社(所在:東京都中央区 代表取締役社長 菟田正信)は、この度、米国子会社「Mitsui Fudosan America, Inc.(三井不動産アメリカ、代表者:John Westerfield)」を通じて、ニューヨークマンハッタンにおけるオフィスビル「(仮称)50 ハドソンヤード」の開発事業に参画することを決定しました。当事業はマンハッタンにおいて過去最大の複合開発である「ハドソンヤード」におけるオフィスビル開発事業であり、延床面積約 260,000 m²とマンハッタンにおいても単体オフィスビルとして最大級の規模となります。総事業費は 4,000 億円超(1ドル=112 円)であり、当社の事業シェアは、9 割となります。竣工は 2022 年の予定です。

■ 「ハドソンヤード」は、近年著しい変化を遂げているマンハッタンのミッドタウンウェストサイドに位置しており、合計約 11ha もの開発敷地をもつ大規模再開発プロジェクトです。コーチ本社やロレアルアメリカ、SAP、KKR、ポストンコンサルティング、タイムワナー本社などが入居予定のビルを含む 5 棟のオフィスビル、高級百貨店ニーマンマーカスがマンハッタンに初出店する商業施設、高層分譲および賃貸住宅、高級ホテル、文化施設、学校などによるミクストユース型の開発です。さらに周辺では約 1.6ha のハドソンパーク&ブルバードが開設予定、また、高架貨物線跡を空中緑道として再生したハイラインからのダイレクトアクセスも可能になる予定です。「ハドソンヤード」再開発は、全米有数のデベロッパーである「Related Companies(以下「リレイテッド」)」およびカナダで最大の機関投資家の一つである不動産投資会社かつデベロッパーの「Oxford Properties Group(以下「オックスフォード」)」が開発を主導しています。

■ 「(仮称)50 ハドソンヤード」は、オフィスを主要用途とした地上 58 階地下 3 階建、延床面積約 260,000 m²の建物です。地下鉄最寄り駅直結という絶好のロケーション、ビル正面エントランス側に広がる公園、幅広いテナントに選好される大型整形フロアプレート、大型テナントの本社利用ニーズを想定した複数の専用ロビーエリア、LEED 認証取得を前提とした環境性能、またマンハッタンでは希少な車寄せと一定台数の駐車場を具備するなどの強みをもつ、最新鋭のオフィスビルとなります。

■ 当事業においては、アンカーテナントの一つとして、世界最大の資産運用会社であるブラックロックと賃貸借契約を締結しており、本社として利用されることが決まっております。

■ 同じ「ハドソンヤード」エリア内において、リレイテッドおよびオックスフォードとともに推進中のオフィス開発事業である「(仮称)55 ハドソンヤード」においては、テナント営業は非常に順調に進捗しており、既に全体の約 8 割のテナントが内定しています。「(仮称)55 ハドソンヤード」は 2018 年の竣工を予定しています。

■ 当事業は、「(仮称)55 ハドソンヤード」同様に、当社グループの今後の海外事業にとってポートフォリオの核となる旗艦物件として位置づけられる開発であり、これを機に海外事業を拡大していくことはもちろん、その事業内容についても、日本で行っているミクストユース型の複合的な街づくりのノウハウを、現地事業での付加価値向上に活かしてまいります。



「(仮称)50 ハドソンヤード」
イメージパース

【三井不動産グループの海外戦略について】

当社グループは海外事業を成長分野の一つに位置付け、アメリカ・イギリスの欧米諸国に加え、中国・台湾・東南アジアなどのアジア諸国で事業を展開しています。

アメリカでは、オフィス、住宅など複数用途の開発事業にも取り組んでおり、今後も更なる事業機会の獲得を目指してまいります。



ハドソン川側から見たハドソンヤード イメージパース

<添付資料1> 物件概要

物件名称	(仮称)50 ハドソンヤード
所在地	50 Hudson Yards, New York, NY
建物規模	地上 58 階地下 3 階建
敷地面積	約 69,000sf (約 6,400 m ²)
延床面積	約 2,793,000sf(約 260,000 m ²)
用途	オフィス・店舗
設計	Foster+Partners
施工	Hudson Yards Construction
スケジュール	2017 年 着工予定 2022 年 竣工予定

<添付資料 2> ハドソンヤード概要

「ハドソンヤード」には、タイムスクエアやグランドセントラルステーションを結ぶ地下鉄 7 番線が開通しており、長距離列車の始発駅で、ロングアイランド方面およびニュージャージー方面への通勤電車(New Jersey Transit)の始発駅でもあるペンステーションも徒歩圏にあるなど、交通利便性に優れています。

5 棟の最新鋭のオフィスビル、100 以上のショップ、またレストラン、約 4,000 戸の住宅、ユニークな文化施設、約 6ha におよぶ公共のオープンスペース、公立学校、200 室を超える高級ホテルが計画されています。緑と憩いの空間という特性も兼ね備えた、希少性の高い開発計画です。



HUDSON YARDS NEW YORK: <http://www.hudsonyardsnewyork.com/>

<添付資料 3>位置図



詳細図



<添付資料 4>米国における事業展開

【オフィス事業】

□(仮称)55 ハドソンヤード

所在地	55 Hudson Yards, New York, NY
竣工	2018年(予定)
敷地面積	約 40,000sf(約 3,700 m ²)
延床面積	1,265,700sf(約 117,600 m ²)
階数	地下 2 階付地上 51 階塔屋 1 階建
用途	オフィス、店舗
概要	2015 年より共同事業者と開発



□527 マディソン街

所在地	527 Madison Avenue, New York, NY
竣工	1986 年
敷地面積	11,650 sf(約 1,100 m ²)
延床面積	209,604 sf(約 19,500 m ²)
階数	地下 1 階付地上 26 階
用途	オフィス、店舗
概要	2008 年に取得



□1251 アメリカ街

所在地	1251 Avenue of the Americas, New York, NY
竣工	1970 年
敷地面積	99,359sf(約 9,230 m ²)
延床面積	2,317,635 sf(約 215,310 m ²)
階数	地下 4 階付地上 54 階
用途	オフィス、店舗
概要	1986 年に取得



□ウォーターフロントコーポレートセンターⅢ

所在地	221 River Street, Hoboken, NJ
竣工	2015 年
敷地面積	約 54,000sf(約 5,000 m ²)
延床面積	約 578,000sf(約 54,000 m ²)
階数	地下 1 階付地上 14 階建
用途	オフィス
概要	2016 年に取得



□1200 17th ストリート

所在地	1200 17th Street NW, Washington D.C
竣工	2014 年 9 月
敷地面積	17,013 sf(約 1,580 m ²)
延床面積	233,132 sf(約 21,660 m ²)
階数	地下 2 階付地上 11 階
用途	オフィス、店舗
概要	2012 年より共同事業者と開発



□ホーマー・ビルディング

所在地	601 13th Street NW, Washington D.C
竣工	1913 年
敷地面積	43,318 sf(約 4,020 m ²)
延床面積	491,913 sf(約 45,600 m ²)
階数	地下 5 階付地上 12 階
用途	オフィス、店舗、駐車場
概要	2012 年に取得



□270 ブランナン

所在地	270 Brannan Street, San Francisco, CA
竣工	2016 年
敷地面積	37,813sf(約 3,500 m ²)
延床面積	213,302sf(約 19,800 m ²)
階数	北棟:7F、南棟:5F
用途	オフィス、店舗
概要	当社が 2014 年より共同事業者と開発



【賃貸住宅事業】

□525 ウェスト 52nd ストリート

所在地	525 West 52nd Street, New York, NY
竣工	2017 年 5 月
敷地面積	38,100sf(約 3,500 m ²)
延床面積	444,800sf(約 41,300 m ²)
階数	地下 1 階付北棟 22 階、南棟 14 階建
用途	賃貸住宅(392 戸)
概要	2015 年より共同事業者と開発



□160 マディソン

所在地	160 Madison Avenue, New York, NY
竣工	2015年9月
敷地面積	21,500 sf(約 2,000 m ²)
延床面積	312,400 sf(約 29,000 m ²)
階数	地下1階付地上42階
用途	賃貸住宅(318戸)
概要	2013年より共同事業者と開発



□(仮称)4000 ノースフェアファックスドライブ

所在地	4000 North Fairfax Drive, Arlington County, VA
竣工	2020年(予定)
敷地面積	約 26,000sf(約 2,400 m ²)
延床面積	約 450,000sf(約 42,000 m ²)
階数	地下5階付地上22階建
用途	賃貸住宅(約 330戸(予定))
概要	2017年より共同事業者と開発



□O & M

所在地	650 Indiana Street, San Francisco, CA
竣工	2017年8月
敷地面積	26,300sf(約 2,400 m ²)
延床面積	100,600sf(約 9,300 m ²)
階数	地下1階付地上5階建
用途	賃貸住宅(116戸)
概要	2015年より共同事業者と開発



□ウエストエッジタワー

所在地	1430 2nd Avenue, Seattle, WA
竣工	2018年(予定)
敷地面積	19,062sf(約 1,770 m ²)
延床面積	約 548,000sf(約 50,900 m ²)
階数	地下5階付地上39階建
用途	賃貸住宅(340戸)
概要	2015年より共同事業者と開発

