

## 米国西海岸での賃貸住宅事業の拡大 ～計 4 物件(計約 1,300 戸)の賃貸住宅事業を推進～

### 本事業のポイント

- ・「(仮称)ウォルナットクリーク トランジットヴィレッジ」「(仮称)22 テキサス」の賃貸住宅事業に参画
- ・2017 年 8 月に賃貸住宅「O&M」(旧仮称 650 インディアナ)の全棟入居開始
- ・上記 3 物件にシアトルの1物件を加え、米国西海岸において計 4 物件(計約 1,300 戸)の賃貸住宅事業を推進中

■ 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、代表者:John Westerfield)」を通じて、サンフランシスコ市近郊のウォルナットクリーク市にて「(仮称)ウォルナットクリーク トランジットヴィレッジ」、サンフランシスコ市で「(仮称)22 テキサス」の賃貸住宅事業に参画しました。また、サンフランシスコ市ドッグパッチ地区で推進していた賃貸住宅「O&M」は本年 8 月に全棟入居開始しており、米国西海岸での賃貸住宅事業はシアトルで開発中のウエストエッジタワーを含め計 4 物件となりました。アメリカ全土での賃貸住宅事業は計 7 物件となります。

■ 「(仮称)ウォルナットクリーク トランジットヴィレッジ」および「(仮称)22 テキサス」は共に、近隣に公共交通機関が整備され、高い交通利便性を備えた立地となっております。各プロジェクトの共同事業者は豊富な開発実績を持つデベロッパーであり、当社が日本で培った住宅開発のノウハウと共同事業者の現地での事業ノウハウを最大限に発揮し、計画を進めていきます。

■ 当社グループは海外事業を成長分野の一つに位置づけ、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、賃貸住宅など複数用途の開発事業に取り組んでおり、本年 4 月に当社グループ初のワシントン DC 圏域での賃貸住宅事業「(仮称)4000 ノースフェアファックスドライブ」への参画、また今月に発表したニューヨークマンハッタンのオフィスビル「(仮称)50 ハドソンヤード」開発事業への参画など、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まいります。



「(仮称)ウォルナットクリーク トランジットヴィレッジ  
(1 街区)」イメージパース



「(仮称)22 テキサス」イメージパース



「O&M」イメージパース

## ■ 各物件の特徴

### (1)「(仮称)ウォルナットクリーク トランジットヴィレッジ」

本物件が位置するウォルナットクリーク市は、市内にサンフランシスコベイエリア有数のショッピングモールがある良好な住宅地です。また近年サンフランシスコ市内への公営高速鉄道(BART)を利用する通勤者による居住が増加しています。

本物件は BART「ウォルナットクリーク」駅に隣接しており、高い交通利便性を有しています。サンフランシスコ市内からは、車で約 25 分、BART では約 35 分の距離に位置しています。南北 2 街区の中に各 2 棟ずつの計 4 棟を建設し、足元には、生活利便性の高い店舗を誘致予定です。また、プールや入居者用ラウンジなど豊富なアメニティを備える計画です。

入居者のメインターゲットは、サンフランシスコ市内に勤務する若年単身、あるいは共働き世帯としており、コンパクトな住戸プランを中心に提供する予定です。

共同事業者は、住宅・商業施設の豊富な開発実績を有する Blake Griggs Properties です。



1 街区イメージパース



2 街区イメージパース

### (2)「(仮称)22 テキサス」

サンフランシスコ市の商業の中心地であるユニオンスクエアパークから約 2 キロメートル南のエリアに位置し、感度の高いレストランやカフェが進出するなど近年再開発が進み今後更なる発展が期待できるドッグパッチ地区と従来から良好な住宅地として知られるポトレロヒル地区の結節点に本物件は立地しています。

サンフランシスコ市内とシリコンバレーを結ぶ通勤列車カルトレイン「22nd St.」駅徒歩 2 分、市内の主要交通手段の一つである路面電車(MUNI)「3rd St. & 20th St.」駅徒歩 10 分と、両公共交通機関を利用可能であり、加えてシリコンバレー方面へ向かう高速 280 号線の至近に位置しており、交通利便性の高い立地となっております。本物件は東西住宅 2 棟と業務棟の計 3 棟構成となっており、広いルーフデッキやフィットネスジムなど豊富なアメニティを備える予定です。

入居者のメインターゲットは、サンフランシスコ市内もしくはシリコンバレーで金融・テック系企業等に勤務する若年単身および共働き世帯や子育てを終えた夫婦など、幅広い層をターゲットにしております。

共同事業者は、オフィス・住宅等の多数の開発実績を有する Align Real Estate です。



イメージパース

### (3)「O&M」

本物件が位置するドッグパッチ地区は、カリフォルニア大学サンフランシスコ校のキャンパスなどが位置し、急速に開発が進むミッションベイ地区と北側で隣接しています。

路面電車(MUNI)「3rd St. & 20th St.」駅徒歩 4 分、カルトレイン「22nd St.」駅徒歩 7 分と、両公共交通機関を利用可能な高い交通利便性を有しています。

本物件は、南北の 2 棟構成で、南側公道を広場状に整備し、各棟屋上にはバーベキュースペースを備えたルーフデッキがあります。また 1 階部分にはカフェが入居予定です。

サンフランシスコ市内ないしはシリコンバレーの IT 系、金融、ビジネスサービス企業に勤める 20 代後半から 30 代のビジネスパーソンをメインターゲットとしています。

共同事業者は、住宅等の多数の開発実績を有する Build です。



イメージパース



<添付資料 1>物件・開発計画概要(予定)

□「(仮称)ウォルナットクリーク トランジットヴィレッジ」開発計画概要

|        |                                                                                                            |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地    | 1 街区:1701-1799 Pringle Avenue, Walnut Creek, CA<br>2 街区:1901-1915 N California Boulevard, Walnut Creek, CA |
| 交通アクセス | BART「Walnut Creek」駅徒歩 1 分                                                                                  |
| 敷地面積   | 1 街区:164,656sf(約 15,300 m <sup>2</sup> )、2 街区:182,516sf(約 17,000 m <sup>2</sup> )                          |
| 延床面積   | 1 街区:593,782sf(約 55,100 m <sup>2</sup> )、2 街区:424,954sf(約 39,400 m <sup>2</sup> )                          |
| 賃貸面積   | 1 街区:295,220sf(約 27,400 m <sup>2</sup> )、2 街区:210,527sf(約 19,500 m <sup>2</sup> )                          |
| 総戸数    | 1 街区:計 358 戸、2 街区:計 238 戸                                                                                  |
| 構造     | 木造(一部コンクリート造)                                                                                              |
| 階数     | 1 街区:地下1階付地上 4 階建(2 棟構成)<br>2 街区:地下 2 階付地上 4 階建(2 棟構成)                                                     |
| 用途     | 賃貸住宅、店舗                                                                                                    |
| スケジュール | 1 街区:着工 2018 年(予定)<br>竣工 2020 年(予定)<br>2 街区:未定                                                             |

□「(仮称)22 テキサス」開発計画概要

|        |                                                                   |
|--------|-------------------------------------------------------------------|
| 所在地    | 1395 22nd Street, San Francisco, CA                               |
| 交通アクセス | カルトレイン「22nd St.」駅徒歩 2 分<br>路面電車(MUNI)「3rd St. & 20th St.」駅徒歩 10 分 |
| 敷地面積   | 120,447sf(約 11,200 m <sup>2</sup> )                               |
| 延床面積   | 323,274sf(約 30,000 m <sup>2</sup> )                               |
| 賃貸面積   | 256,161sf(約 23,800 m <sup>2</sup> )                               |
| 総戸数    | 263 戸                                                             |
| 構造     | RC造                                                               |
| 階数     | 住宅: 東棟/地下 1 階付地上 4 階建、西棟/地下 1 階付地上 8 階建<br>業務棟: 地下 1 階付地上 3 階建    |
| 用途     | 賃貸住宅、業務区画                                                         |
| スケジュール | 着工 2017 年 4 月<br>竣工 2019 年(予定)                                    |

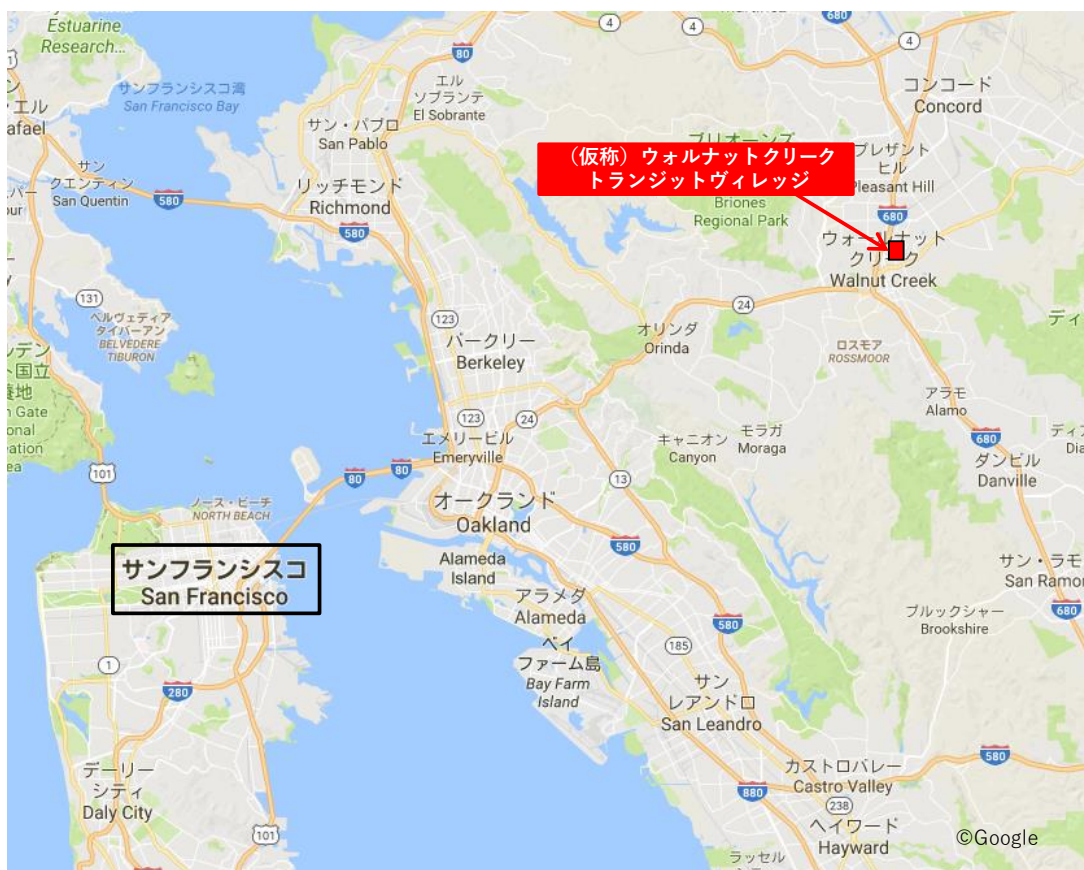
□「O&M」物件概要

|        |                                                                  |
|--------|------------------------------------------------------------------|
| 所在地    | 650 Indiana Street, San Francisco, CA                            |
| 交通アクセス | 路面電車(MUNI)2017「3rd St. & 20th St.」駅徒歩4分<br>カルトレイン「22nd St.」駅徒歩7分 |
| 敷地面積   | 26,300sf(約 2,400 m <sup>2</sup> )                                |
| 延床面積   | 100,600sf(約 9,300 m <sup>2</sup> )                               |
| 賃貸面積   | 76,700sf(約 7,100 m <sup>2</sup> )                                |
| 総戸数    | 計 116 戸                                                          |
| 構造     | 木造(一部コンクリート造)                                                    |
| 階数     | 地下 1 階付地上 5 階建(2 棟構成)                                            |
| 用途     | 賃貸住宅、店舗                                                          |
| スケジュール | 着工 2015 年 5 月<br>竣工 2017 年 12 月(予定)                              |

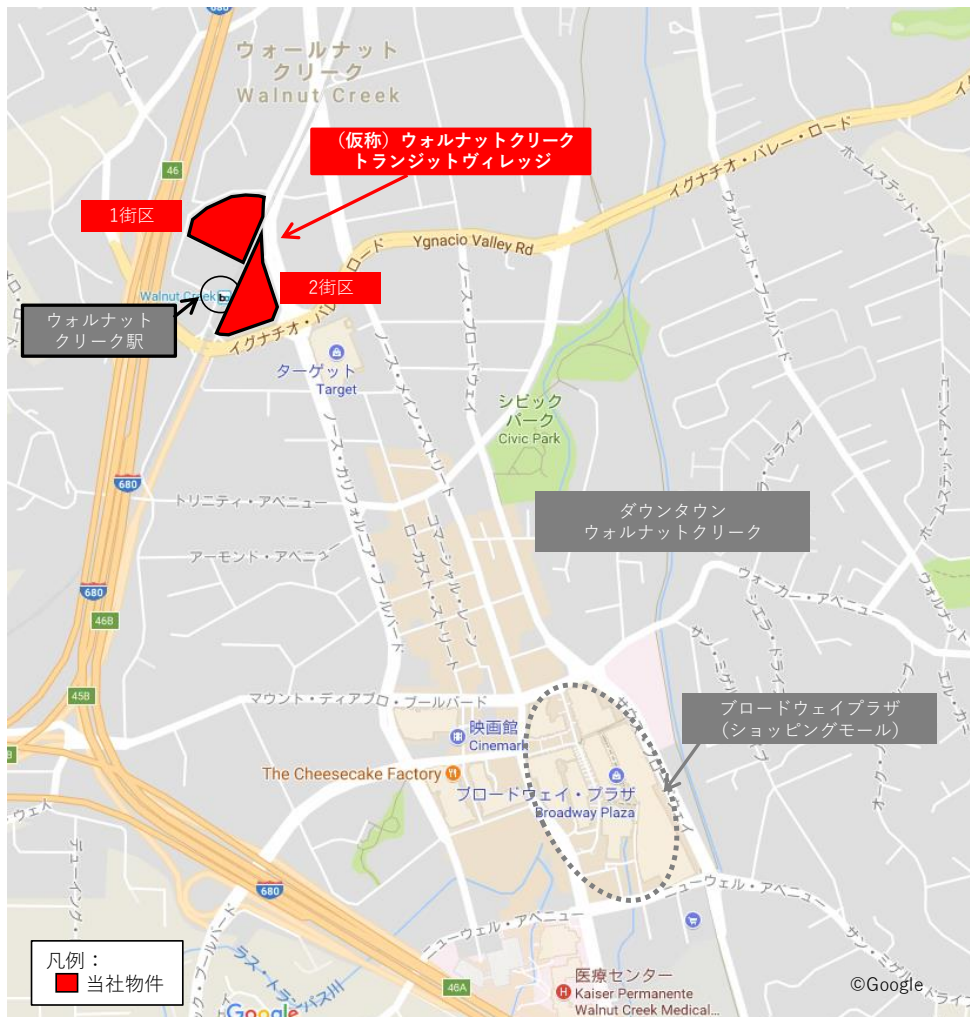
<添付資料 2>位置図

□「(仮称)ウォルナットクリーク トランジットヴィレッジ」

広域図

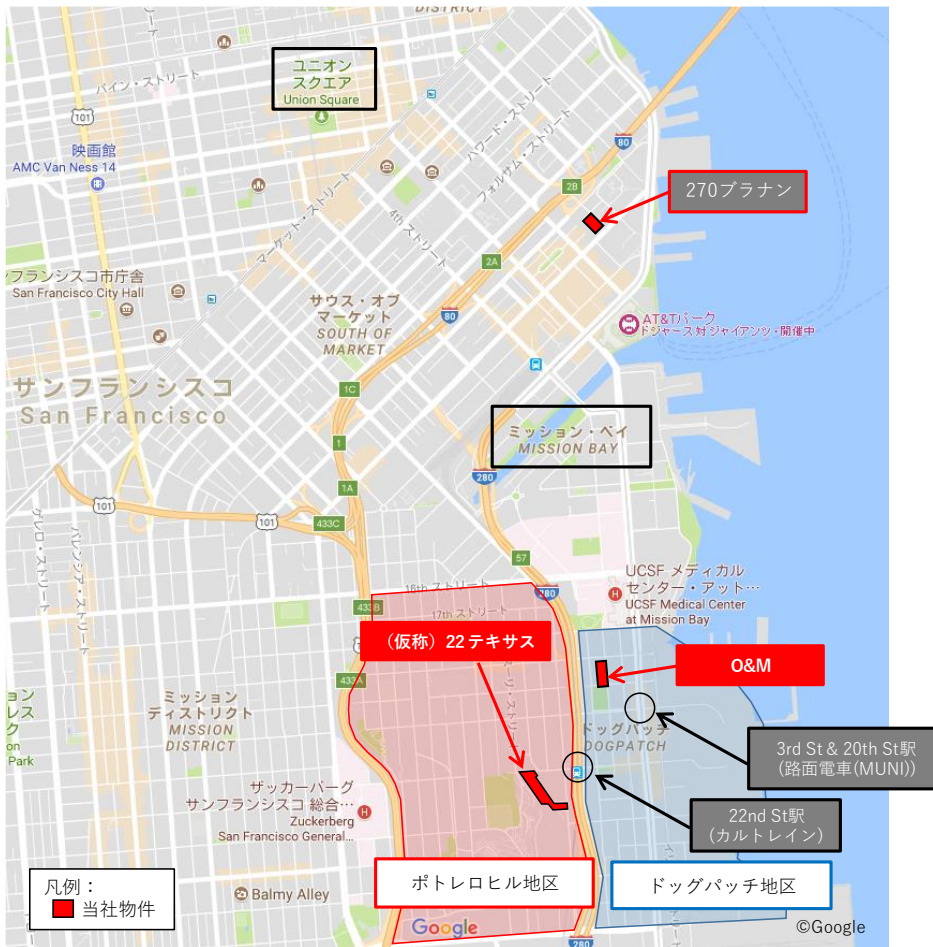


詳細図



□「(仮称)22 テキサス」・「O&M」

広域図



詳細図





<添付資料 3> 米国における事業展開

【オフィス事業】

□(仮称)50 ハドソンヤード

|      |                                        |
|------|----------------------------------------|
| 所在地  | 50 Hudson Yards, New York, NY          |
| 竣工   | 2022 年(予定)                             |
| 敷地面積 | 約 69,000sf(約 6,400 m <sup>2</sup> )    |
| 延床面積 | 2,793,000sf(約 260,000 m <sup>2</sup> ) |
| 階数   | 地下 3 階付地上 58 階建                        |
| 用途   | オフィス、店舗                                |
| 概要   | 2017 年より共同事業者と開発                       |



□(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 <sup>2</sup> )    |
| 延床面積 | 1,265,700sf(約 117,600 m <sup>2</sup> ) |
| 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 <sup>2</sup> )   |
| 延床面積 | 209,604 sf(約 19,500 m <sup>2</sup> ) |
| 階数   | 地下 1 階付地上 26 階建                      |
| 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 <sup>2</sup> )         |
| 延床面積 | 2,317,635 sf(約 215,310 m <sup>2</sup> )   |
| 階数   | 地下 4 階付地上 54 階建                           |
| 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 <sup>2</sup> )   |
| 延床面積 | 約 578,000sf(約 54,000 m <sup>2</sup> ) |
| 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 <sup>2</sup> )   |
| 延床面積 | 233,132 sf(約 21,660 m <sup>2</sup> ) |
| 階数   | 地下 2 階付地上 11 階建                      |
| 用途   | オフィス、店舗                              |
| 概要   | 2012 年より共同事業者と開発                     |



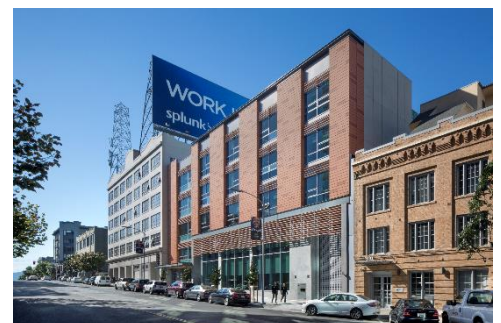
□ホーマー・ビルディング

|      |                                      |
|------|--------------------------------------|
| 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 <sup>2</sup> )   |
| 延床面積 | 491,913 sf(約 45,600 m <sup>2</sup> ) |
| 階数   | 地下 5 階付地上 12 階建                      |
| 用途   | オフィス、店舗、駐車場                          |
| 概要   | 2012 年に取得                            |



□270 ブラナン

|      |                                       |
|------|---------------------------------------|
| 所在地  | 270 Brannan Street, San Francisco, CA |
| 竣工   | 2016 年 2 月                            |
| 敷地面積 | 37,813sf(約 3,500 m <sup>2</sup> )     |
| 延床面積 | 213,302sf(約 19,800 m <sup>2</sup> )   |
| 階数   | 北棟:7 階、南棟:5 階                         |
| 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 <sup>2</sup> )   |
| 延床面積 | 444,800sf(約 41,300 m <sup>2</sup> ) |
| 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 <sup>2</sup> )   |
| 延床面積 | 312,400 sf(約 29,000 m <sup>2</sup> ) |
| 階数   | 地下 1 階付地上 42 階建                      |
| 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 <sup>2</sup> )            |
| 延床面積 | 約 450,000sf(約 42,000 m <sup>2</sup> )          |
| 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                               |



## □(仮称)ウォルナットクリーク トランジットヴィレッジ

|      |                                                                                                                   |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地  | 1 街区:1701-1799 Pringle Avenue,<br>Walnut Creek, CA<br>2 街区: 1901-1915 N California Boulevard,<br>Walnut Creek, CA |
| 竣工   | 1 街区:2020 年(予定)<br>2 街区:未定                                                                                        |
| 敷地面積 | 1 街区:164,656sf(約 15,300 m <sup>2</sup> )<br>2 街区:182,516sf(約 17,000 m <sup>2</sup> )                              |
| 延床面積 | 1 街区:593,782sf(約 55,100 m <sup>2</sup> )<br>2 街区:424,954sf(約 39,400 m <sup>2</sup> )                              |
| 階数   | 1 街区:地下1階付地上 4 階建(2 棟構成)<br>2 街区:地下 2 階付地上 4 階建(2 棟構成)                                                            |
| 用途   | 賃貸住宅(1 街区:358 戸、2 街区:238 戸)                                                                                       |
| 概要   | 2018 年より共同事業者と開発                                                                                                  |



□(仮称)22 テキサス

|      |                                                                 |
|------|-----------------------------------------------------------------|
| 所在地  | 1395 22nd Street, San Francisco, CA                             |
| 竣工   | 2019 年(予定)                                                      |
| 敷地面積 | 120,447sf(約 11,200 m <sup>2</sup> )                             |
| 延床面積 | 323,274sf(約 30,000 m <sup>2</sup> )                             |
| 階数   | 住宅:東棟/地下 1 階付地上 4 階建<br>西棟/地下 1 階付地上 8 階建<br>業務棟:地下 1 階付地上 3 階建 |
| 用途   | 賃貸住宅(263 戸)                                                     |
| 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 12 月(予定)                       |
| 敷地面積 | 26,300sf(約 2,400 m <sup>2</sup> )     |
| 延床面積 | 100,600sf(約 9,300 m <sup>2</sup> )    |
| 階数   | 地下 1 階付地上 5 階建(2 棟構成)                 |
| 用途   | 賃貸住宅(計 116 戸)                         |
| 概要   | 2015 年より共同事業者と開発                      |



□ウェストエッジタワー

|      |                                       |
|------|---------------------------------------|
| 所在地  | 1430 2nd Avenue, Seattle, WA          |
| 竣工   | 2018 年(予定)                            |
| 敷地面積 | 19,062sf(約 1,770 m <sup>2</sup> )     |
| 延床面積 | 約 568,372sf(約 52,700 m <sup>2</sup> ) |
| 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                      |

