

米国での賃貸住宅事業の拡大 ～米国中西部(デンバー)やボストン圏域に初めて進出～

本事業のポイント

- ・「(仮称)デナルゴマーケットⅢ」「(仮称)290レポリューションドライブ」の賃貸住宅事業に参画
- ・三井不動産として初めて米国中西部(デンバー)、ボストン圏域へ進出
- ・上記2物件を含め、米国全土において計15物件(計約4,900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、米国コロラド州デンバー市にて「(仮称)デナルゴマーケットⅢ」、マサチューセッツ州ボストン圏域のサマービル市にて「(仮称)290レポリューションドライブ」の賃貸住宅事業に参画しました。「(仮称)デナルゴマーケットⅢ」は2019年5月に着工し、「(仮称)290レポリューションドライブ」は2019年内に着工予定です。当社は2013年よりニューヨークやサンフランシスコ等で賃貸住宅事業を本格的に推進しており、本リリースの2物件を含め米国全土で計15物件、計約4,900戸の賃貸住宅事業を推進しています。なお、本リリース2物件所在の米国中西部(デンバー)およびボストン圏域は当社として初めて事業を推進する地域です。

「(仮称)デナルゴマーケットⅢ」「(仮称)290レポリューションドライブ」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、また、両物件とも商業エリアと隣接し、人気・注目が急速に高まっている立地となっています。各プロジェクトの共同事業者は豊富な開発実績を持つ現地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、計画を進めています。

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。



「(仮称)デナルゴマーケットⅢ」イメージパース



「(仮称)290レポリューションドライブ」イメージパース

■ 各物件の特徴

(1)「(仮称)デナルゴマーケットⅢ」

本物件が位置するデンバー市は、豊かな自然と充実した街の機能が揃っており、全米で最も住みたい都市ランキングで上位にランクイン(※)するなど若者を中心に人気の高い都市です。市内には全米有数の乗降客数を抱えるデンバー国際空港があり、主要な都市へ抜群のアクセスを誇ります。また近年テック分野を中心とした企業の移転・拠点拡大に伴い雇用も大きく成長しており、本物件が所在する RiNo 地区(River North Art District)は飲食施設やアートギャラリーが集積し働き・暮らす場所として注目されています。本物件は、CBD(Central Business District)中心部までバスで約 15 分程と通勤利便性が高く、高速道路入り口にも至近で郊外への通勤や空港へのアクセスも良好です。

地上 8 階建ての本物件の 1 階には、生活利便性の高い店舗を誘致予定です。また、屋外コートヤードやフィットネスジムなど豊富な施設を備える計画です。

入居者のメインターゲットは、RiNo 地区、LoDo(Lower Downtown)地区、CBD 勤務の若年単身、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、テキサス州を中心に、デンバー市に所在するコロラド州など複数の州で住宅の豊富な開発実績を有する Cypress Real Estate Advisors です。

※出典:U.S. News & World Report 2019



「(仮称)デナルゴマーケットⅢ」 イメージパース

(2)「(仮称)290 レボリューションドライブ」

本物件が位置するボストン圏域は、米国における学術・経済の中核エリアの一つであり、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エリアです。本物件が所在する再開発エリア「アセンブリースクエア」は敷地面積約 6.2Msf(約 570,000 m²)からなる商業施設を核としたミクスユースの開発であり、街の賑わい創出およびブランディングにおいて高い評価を得ています。また、ボストン中心部から地下鉄で 3 駅約 6 分の利便性と、80 店舗以上の商業施設を伴う複合開発の進展により人気は急速に高まっているエリアです。また、本物件は視認性や駅からのアクセスも良好な好立地に位置しています。

本物件は広いルーフトデッキやフィットネスジムなど豊富な施設を備える予定です。

入居者のメインターゲットは、ボストン中心部およびケンブリッジで、金融・学術・医療関係等に勤務する若年単身層および小世帯層を想定しています。

共同事業者は、全米で住宅事業を展開する大手デベロッパーの Wood Partners です。

- <添付資料>
1. 「(仮称)デナルゴマーケットⅢ」開発計画概要
「(仮称)290 レボリューションドライブ」開発計画概要
 2. 位置図
 3. 米国における賃貸住宅事業展開

<添付資料 1> 物件・開発計画概要(予定)

□「(仮称)デナルゴマーケットⅢ」開発計画概要

所在地	3205 Denargo St, Denver, CO
交通アクセス	バス停「Brighton Blvd & 29 th St」徒歩 3 分、バス停「Park Ave W & Delgany St」徒歩 4 分、高速 25 号線(空港方面)乗口から車で 2 分
敷地面積	約 107,500sf(約 10,000 m ²)
延床面積	約 326,900sf(約 30,400 m ²)
賃貸面積	約 270,200sf(約 25,100 m ²)
総戸数	337 戸
構造	軽量鉄骨造、駐車場棟のみコンクリート造
階数	地上 8 階建
用途	賃貸住宅(1 階一部店舗)
スケジュール	2019 年 5 月 着工 2021 年 竣工予定

□「(仮称)290 レボリューションドライブ」開発計画概要

所在地	290 Revolution Dr, Somerville, MA
交通アクセス	地下鉄オレンジライン「アセンブリー」駅徒歩 4 分
敷地面積	約 71,900sf(約 6,700 m ²)
延床面積	約 425,400sf(約 39,500 m ²)
賃貸面積	約 262,200sf(約 24,400 m ²)
総戸数	329 戸
構造	木造(一部鉄筋コンクリート造)
階数	地上 8 階建
用途	賃貸住宅、店舗
スケジュール	2019 年 着工予定 2021 年 竣工予定

<添付資料 2>位置図

□「(仮称)デナルゴマーケットⅢ」

広域図



詳細図



□「(仮称)290レボリューションドライブ」

広域図



詳細図



<添付資料 3> 米国における賃貸住宅事業展開

【東海岸】

□160 マディソン

竣工済

所在地	160 Madison Avenue, New York, NY
竣工	2015年9月
敷地面積	約 21,500sf(約 2,000 m ²)
延床面積	約 312,400sf(約 29,000 m ²)
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



□525 ウェスト 52nd ストリート

竣工済

所在地	525 West 52nd Street, New York, NY
竣工	2017年5月
敷地面積	約 38,100sf(約 3,500 m ²)
延床面積	約 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



□J-SOL((旧仮称)4000 ノースフェアファックスドライブ)

開発中

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)
概要	2017年より共同事業者と開発



□(仮称)1630 コロンビアロード

開発中

所在地	1630 Columbia Road NW, Washington D.C.
竣工	2021年(予定)
敷地面積	約 29,500sf(約 2,700 m ²)
延床面積	約 230,400sf(約 21,400 m ²)
階数	地下2階付地上10階建
用途	賃貸住宅(176戸)
概要	2018年より共同事業者と開発



【西海岸】

□O&M

竣工済

所在地	650 Indiana Street, San Francisco, CA
竣工	2017年8月
敷地面積	約 26,300sf(約 2,400 m ²)
延床面積	約 100,600sf(約 9,300 m ²)
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



□The Landing((旧仮称)22 テキサス)

開発中

所在地	1395 22nd Street, San Francisco, CA
竣工	2019年(予定)
敷地面積	約 120,400sf(約 11,200 m ²)
延床面積	約 323,300sf(約 30,000 m ²)
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 業務棟:地下1階付地上3階建
用途	賃貸住宅(計263戸)
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

開発中

所在地	1街区:1701-1799 Pringle Avenue, Walnut Creek, CA 2街区:1901-1915 N California Boulevard, Walnut Creek, CA
竣工	1街区:2021年(予定) 2街区:未定
敷地面積	1街区:約 164,600sf(約 15,300 m ²) 2街区:約 182,500sf(約 17,000 m ²)
延床面積	1街区:約 593,700sf(約 55,100 m ²) 2街区:約 424,900sf(約 39,400 m ²)
階数	1街区:地下1階付地上4階建(2棟構成) 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



□ウェストエッジタワー(2nd & Pike)

竣工済

所在地	1430 2 nd Avenue, Seattle, WA
竣工	2018 年 2 月
敷地面積	約 19,000sf(約 1,800 m ²)
延床面積	約 568,300sf(約 52,800 m ²)
階数	地下 5 階付地上 39 階建
用途	賃貸住宅(計 340 戸)
概要	2015 年より共同事業者と開発

