

ニューヨーク・マンハッタンにおける大規模複合開発 当社過去最大級のプロジェクト「50 ハドソンヤード」竣工 2018年竣工の「55 ハドソンヤード」につづきエリア2棟目

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、米国ニューヨーク州ニューヨーク市マンハッタン地区において事業に参画しておりましたオフィスビル「50 ハドソンヤード」が、今般竣工を迎えたことをお知らせいたします。

本物件は、マンハッタンにおける大規模複合開発「ハドソンヤード」を構成するオフィスビル群のうちの一棟です。マンハッタンにおける単体のオフィスビルとしても、また、日系企業によるマンハッタンでのオフィスビル開発事業としても、過去最大級の事業規模です。総事業費は6,000億円超(1ドル=145円)、当社の事業シェアは9割です。また、リーシングについても順調に進捗しており、すでに全体の8割以上の契約が完了しています。主な入居企業は、「Meta(旧 Facebook)」や世界最大の資産運用会社である「BlackRock」となります。



50 ハドソンヤード 外観



ハドソンヤード 全景

「ハドソンヤード」開発の第1フェーズ最後の竣工物件となる本物件は、「55 ハドソンヤード」に続き、当社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に位置づけられる開発です。最先端のショッピングモールやレストラン、高級ホテルやレジデンス、様々な文化施設を兼ね備え、魅力あふれる街として発展し続けるハドソンヤードの新たな顔となる本物件は、オフィスを“対面によるコラボレーションを通じた新たな価値の創造を促す場”として戦略的に捉え、“Return to Office”を推進する企業から高く評価されています。本物件での経験を活かし、米国でのさらなる事業拡大に向けて邁進して参ります。

本事業のポイント

- マンハッタンにおける過去最大級の複合開発であるハドソンヤードエリア開発事業において、当社として2棟目となる参画物件「50 ハドソンヤード」が竣工。総事業費は6,000億円超。
- 2018年に竣工を迎えた「55 ハドソンヤード」とあわせた総事業費は約8,000億円となり、当社海外事業の旗艦物件に位置づけられる。
- Meta(旧 Facebook)やBlackRockをはじめとして全体の8割以上の契約が完了しており、リーシングも好調。
- 長期経営方針「VISION 2025」で掲げている、「グローバルカンパニーへの進化」に向けて加速。

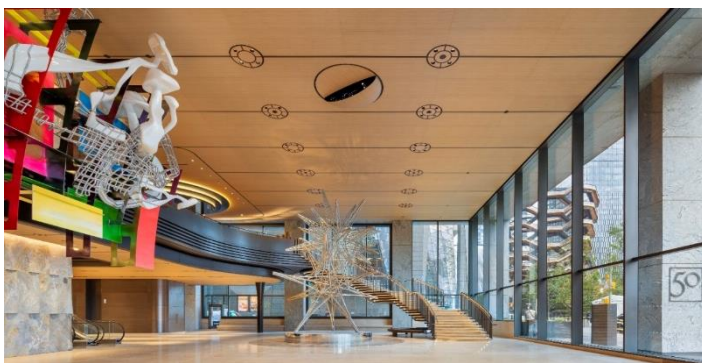
「50 ハドソンヤード」の主な特長

50 ハドソンヤードは、地上 58 階建、延床面積約 269,000 m²のオフィスビルです。地下鉄 7 番線「34 丁目駅」から地下直結という高い交通利便性に加え、正面エントランス側に広がる公園や東側に広がるマンハッタン中心部を一望できる希少な立地にあります。

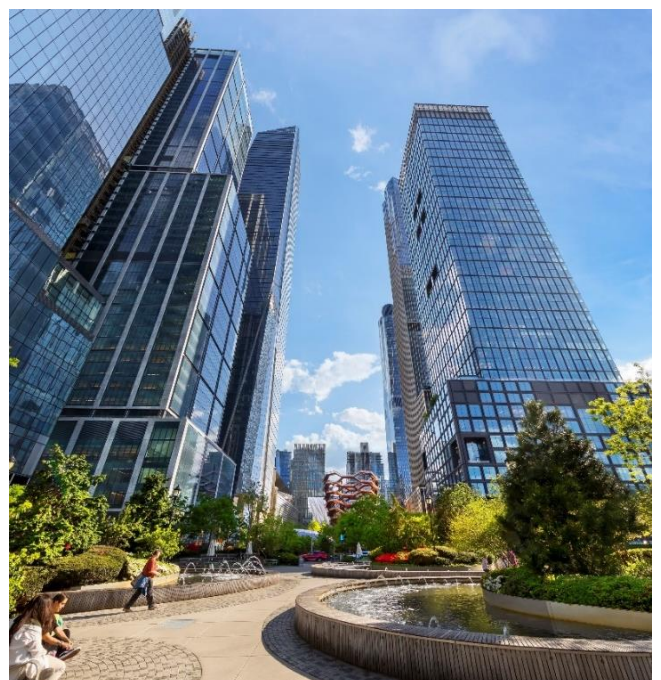
西側ロビーには「ハドソンヤード」の新たなシンボルとなるニューヨーク現代アートの巨匠フランク・ステラ氏の作品を展示。低層部には地元で人気のベーグルショップ等の飲食店舗を誘致したほか、スカイロビーにはカンファレンスルームなどのアメニティスペースを整備しました。さらにマンハッタンでは希少な車寄せや相当数の駐車場を備えるなど、さまざまな面においてワーカーの滞在価値を追求した最新鋭のオフィスビルとなっています。

また、複層 Low-E ガラスや高性能空調を採用するなど環境性能としても最新鋭の性能を備えており、「LEED GOLD 認証」を取得予定です。

なお、本物件は「ハドソンヤード」開発を主導する、全米有数のデベロッパー「Related Companies」およびカナダ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」との共同事業になります。



(上)50 ハドソンヤード 西側ロビー (下)50 ハドソンヤード 2階ロビー



50 ハドソンヤード(左)および 55 ハドソンヤード(右)

ハドソンヤード 概要

「ハドソンヤード」は、世界のビジネスの中心地ニューヨーク・マンハッタンのミッドタウンエリアに位置する、合計約 11ha もの開発敷地を持つ大規模再開発プロジェクトです。イギリスのデザイナーであるトーマス・ヘザウィック氏によって設計デザインされたモニュメント「ベッセル」を中心に、「50 ハドソンヤード」「55 ハドソンヤード」を含むオフィスビル、世界的有名シェフのレストラン、最先端のショッピングモール、アートと触れ合える文化施設、高層分譲および賃貸レジデンス、高級ホテルが順次開業を迎えており、緑と憩いの空間も兼ね備えた、希少性の高いミクストユース型の開発です。近年ではニューヨーク有数の観光スポットとなっており、オフィスワーカーのみならず、住民、観光客で賑わうエリアとなっています。

「ハドソンヤード」には、タイムズ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 番線が延伸しており、長距離列車の始発駅であり、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。さらにフェリーターミナル、ヘリポートへも徒歩圏内であるほか、高速道路 9A 号線やリンカーントネルへも車で行き来しやすく、さまざまな交通機関でのアクセスが可能です。

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



ハドソン川側から見たハドソンヤード

【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・オーストラリア・インドなどの諸都市でも事業を展開しています。

米国では、オフィス、住宅、ラボオフィス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12月にサンフランシスコ市における複合開発事業「ミッションロック」が着工しています。さらに、直近では2021年12月に米国における賃貸住宅の供給戸数が累計2800戸を突破、2022年1月にはマンハッタンにて高級分譲住宅「コートランド」の販売を開始するなど、全米の主要都市で事業を展開しており、今後もさらなる事業機会獲得を目指しています。

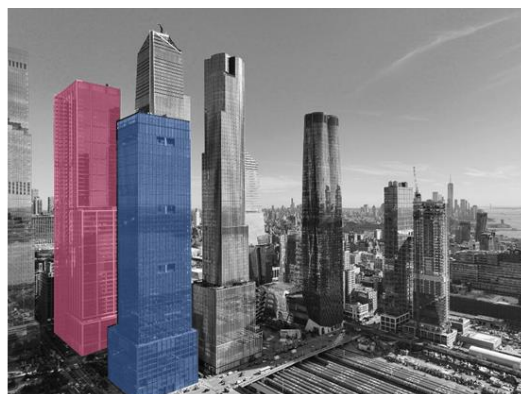
【参考】 ■…50 ハドソンヤード ■…55 ハドソンヤード



P1 掲載
ハドソンヤード全景



P2 掲載
55 ハドソンヤードおよび 50 ハドソンヤード



P3 掲載
ハドソン川側から見たハドソンヤード

<添付資料①> 物件概要

物件名称	50 ハドソンヤード
所在地	50 Hudson Yards, New York, NY
建物規模	地下3階、地上58階建
敷地面積	約69,000sf(約6,400㎡、約1,900坪)
延床面積	2,900,000sf(約269,000㎡、約81,500坪) 基準階面積:約60,000sf(約5,600㎡、約1,700坪) ※フロアにより異なる
用途	オフィス、店舗
設計	Foster + Partners
施工	Hudson Yards Construction
交通	地下鉄7番線「34丁目駅」から地下直結
スケジュール	2017年 着工 2022年 竣工

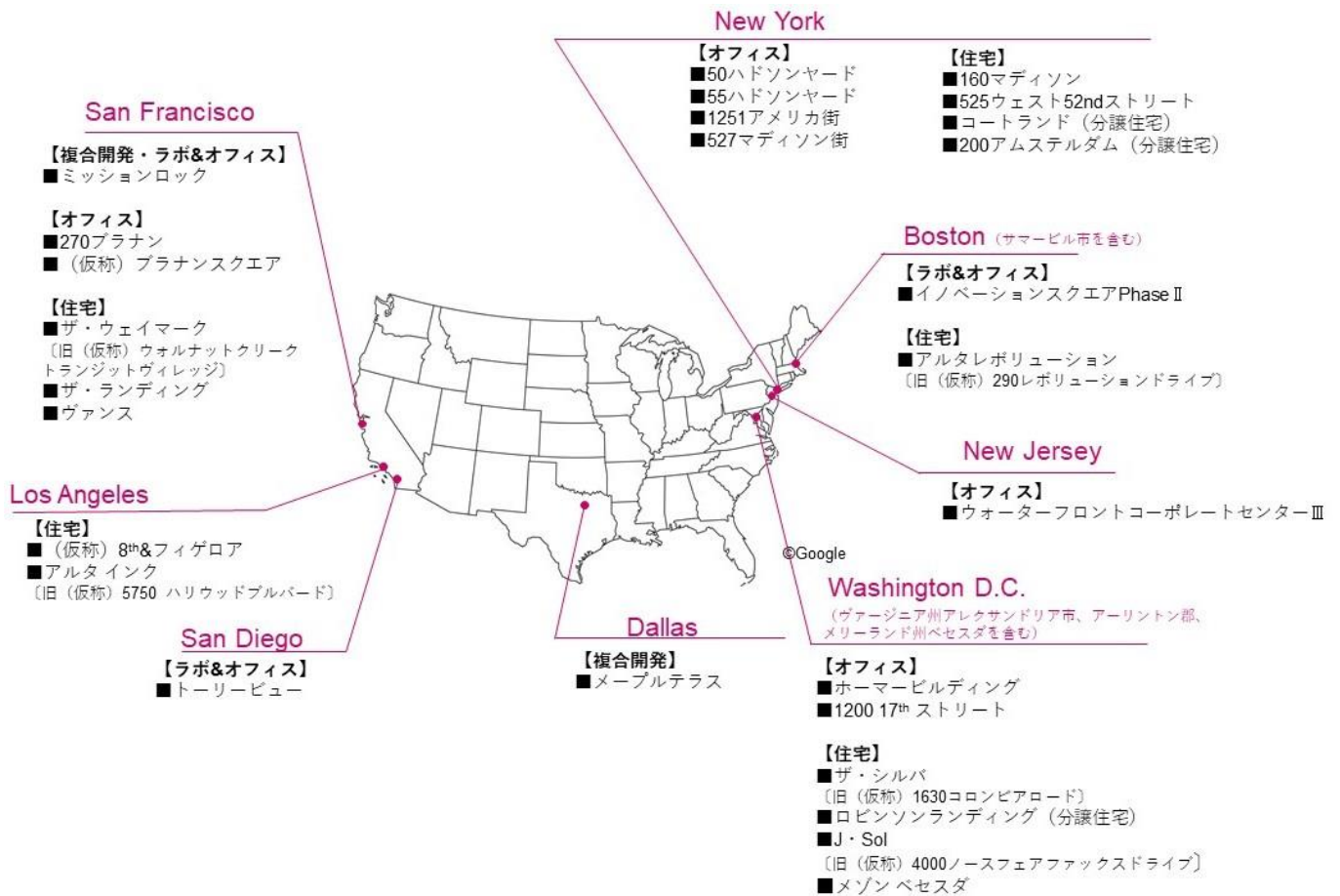
<添付資料②> 位置図



＜添付資料③＞ ハドソンヤード配棟図



＜添付資料④＞ 三井不動産の米国事業(オフィス・住宅等)(2022年10月現在)



<添付資料⑤> マンハッタンにおけるオフィス事業

□55 ハドソンヤード

所在地	55 Hudson Yards, New York, NY
竣工	2018年10月
敷地面積	約40,000sf(約3,700㎡)
延床面積	1,265,700sf(約117,600㎡)
階数	地下2階付地上51階塔屋1階建
用途	オフィス、店舗

※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㎡)
延床面積	209,604 sf(約19,500㎡)
階数	地下1階付地上26階建
用途	オフィス、店舗

※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㎡)
延床面積	2,317,635 sf(約215,310㎡)
階数	地下4階付地上54階建
用途	オフィス、店舗

※1986年に取得



<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.mitsufudosan.co.jp/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 経営を推進しております。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。また、2021年11月には「脱炭素社会の実現」、「ダイバーシティ&インクルージョン推進」に関し、下記の通りグループ指針を策定しました。今後も、当社グループは街づくりを通じた社会課題の解決に向けて取り組んでまいります。

【参考】・「脱炭素社会実現に向けグループ行動計画を策定」

<https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2021/1124/>

・「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言および取り組み方針を策定」

https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2021/1129_02/

* 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3つの目標に貢献しています。

目標 11 住み続けられるまちづくりを

目標 13 気候変動に具体的な対策を

目標 17 パートナーシップで目標を達成しよう



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS