

特集

# 三井不動産 米国事業の今

## 海外事業を行う目的

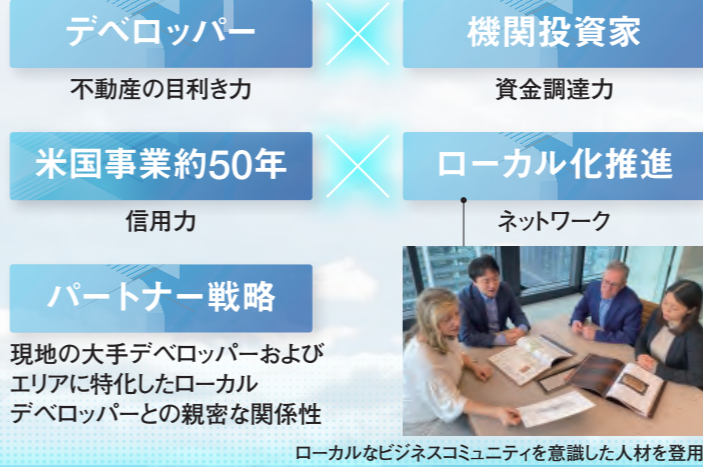
新たな収益機会の獲得

ポートフォリオの分散

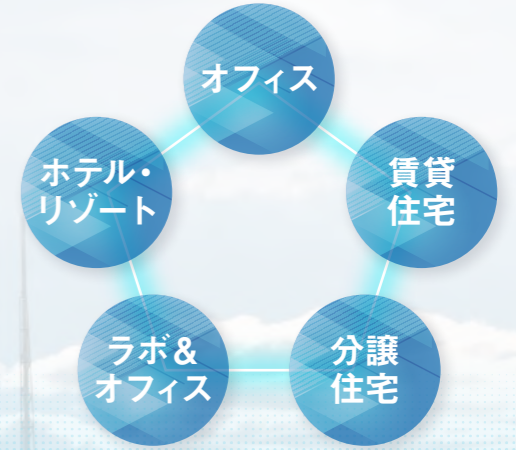
### ● 事業戦略



### ● 米国事業における当社の強み



### ● ポートフォリオ



# 米国で息づく 三井不動産の DNA

## 事業モデルの進化

賃貸収益の積み上げ型

賃貸収益と分譲収益のハイブリッド型

- 50 Hudson Yardsの竣工に伴い、海外事業の基盤となる賃貸収益が拡大
- 成長著しいマーケットにおいて、新規開発案件を積極的に取得
- 安定稼働済みの賃貸住宅を中心に物件の売却を増やし、開発による利益を早期に実現

### TOPICS

## 50 Hudson Yards 竣工

ニューヨーク市マンハッタン地区において、オフィスビル「50 Hudson Yards」が竣工。「55 Hudson Yards」(2018年竣工)に続き、2棟目の当社参画物件(事業シェア90%)。

### ミクストユース(過去最大級<sup>※1</sup>・11ha) ※1 マンハッタンにおいて



### ミッドタウン・チェルシー近接 34丁目駅直結(Hudson Yards内で唯一)



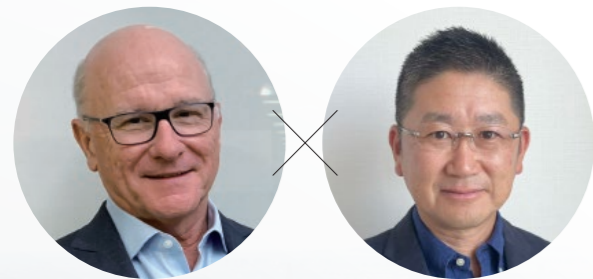
### 最大規模<sup>※2</sup>・新築大規模フロアプレート ※2 マンハッタンにおいて

物件名称	50 Hudson Yards	55 Hudson Yards
建物規模	地上58階・地下3階	地上51階・地下1階
延床面積	約269,000m <sup>2</sup>	約117,600m <sup>2</sup>
基準階面積	約4,600~7,400m <sup>2</sup> <sup>※3</sup>	約2,600m <sup>2</sup>
主な用途	オフィス	オフィス
竣工時期	2022年6月	2018年10月
総事業費(145円/\$)	6,000億円超	約2,000億円

※3 フロアにより異なる

三井不動産アメリカCEOと  
Presidentが語る

# 米国市場の今と、 三井不動産の プレゼンス



三井不動産アメリカ CEO  
John Westerfield

三井不動産アメリカ President  
杉本 健祥

## 1 三井不動産アメリカの歴史

**杉本:**三井不動産アメリカ(以下、MFA)の前身である米国三井不動産が1973年に設立されたため、私たちの事業は2023年で50周年を迎えます。設立当初の主な事業内容は、工業団地開発のほか、稼働済みオフィスビルの取得、運営などでした。1986年には、現在MFAの本社も入っている「1251 Avenue of the Americas(1251アメリカ街)」を取得しました。これが転機となり、MFAは現在の事業規模にまで成長できたと認識しています。

**John:**「1251アメリカ街」の購入後、MFAは1990年代から2000年代にかけて、ニューヨークやワシントンD.C.、サンフランシスコ、ロサンゼルスなどでオフィス物件を精力的に取得したほか、ロサンゼルスでの開発案件も手がけました。直近10年間はオフィスや賃貸住宅の開発に力を入れており、最近ではライフサイエンス物件も開発しています。

## 2 社会のニーズを読み、新たな市場へ参入する

**John:**先ほどお話ししたように、MFAの事業活動の軸は、物件の「購入」から「開発」へと移ってきました。そして現在私たちが目指しているのは、コミュニティの創造や、街づくりにつながる開発です。直近では「50 Hudson Yards(50ハドソンヤード)」や「55 Hudson Yards(55ハドソンヤード)」のような大規模オフィスビルを竣工しました。また、ここ数年はサンベルトエリアの賃貸住宅への投資のほか、研究開発施設の需要拡大を受け、サンディエゴの「Torrey View(トリービュー)」といったライフサイエンス施設など、新規市場にも参入しています。

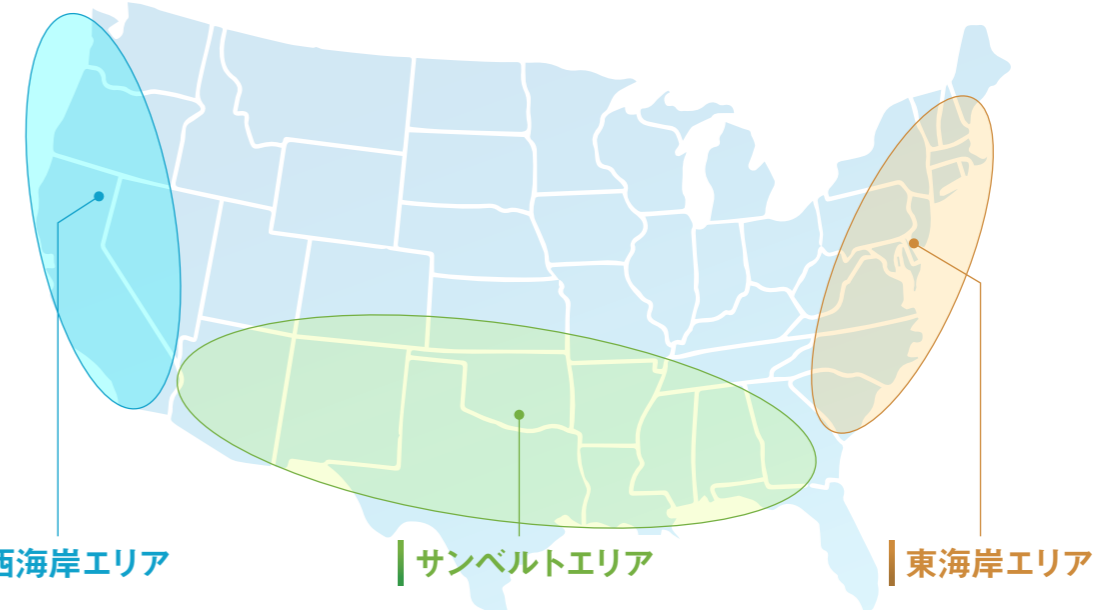
**杉本:**機関投資家とは異なり、私たちは開発のリスクを取ることができます。開発のリスクとは、大きく分けて許認可取得、コスト、そしてリーシングとなります。三井不動産は日本の開発案件で積み重ねたリスクマネジメントの経験が非常に豊富で、投資物件の目利き力という点において米国市場でも強みになっていると思います。また、米国経済の成長性も、私たちの事業にとっての追い風になっています。米国経済は、人口増や強い個人消費に裏打ちされた持続的な成長が見込まれます。足元では高水準のインフレが続いており、私たちの事業にどんな影響があるかを慎重に見極めていくつもりですが、米国経済は毎年2~3%の潜在成長率が見込まれています。

## 3 米国市場での新たな可能性

**John:**米国は人口・経済ともに成長を続けています。サンベルトエリアへの人口流入増、都市化の進行、知識集約型産業およびテック業界の大都市での拡大といった最近の傾向は、いずれも私たちの事業にとって有利に働いています。米国内での住宅不足により賃貸住宅開発のニーズが高まっていることも、MFAの事業機会拡大につながっています。

**杉本:**長期経営方針「VISION 2025」にあるように、三井不動産グループは今後も海外事業をさらに展開していく方針です。目標は、2025年までに海外事業による利益を営業利益全体の30%まで拡大することです。MFAがこうした成長の推進力となるよう、今後も慎重に、かつ積極的に投資を続け、三井不動産グループの発展に貢献していきたいと思っています。

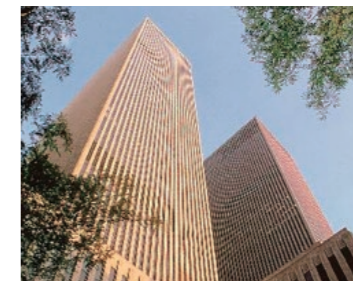
## 米国における事業展開(オフィス・賃貸住宅)



### 東海岸エリア

ニューヨーク、ワシントンD.C.、ボストン、ニュージャージーなど

アセットクラス	主な物件
オフィス*	「50・55 Hudson yards」 「1251 Avenue of the Americas」
賃貸住宅	「Gallery 64」 「525 West 52nd Street」



1251 Avenue of the Americas



Gallery 64

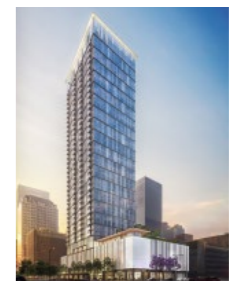
### 西海岸エリア

サンフランシスコ、ロサンゼルス、サンディエゴ、シアトルなど

アセットクラス	主な物件
オフィス*	「270 Brannan」 「Torrey View」
賃貸住宅	「Figueroa Eight」 「Vance」



Torrey View



Figueroa Eight

### サンベルトエリア

ダラスなど

アセットクラス	主な物件
賃貸住宅	「Maple Terrace」



Maple Terrace

\*ラボ&オフィスを含む