

三井不動産海外初の賃貸ラボ&オフィス事業 ボストン市で「(仮称)イノベーションスクエア Phase II」計画への参画決定

本リリースのポイント

- ・三井不動産として初となる海外における賃貸ラボ&オフィス事業に参画
- ・ボストン市所在「(仮称)イノベーションスクエア Phase II」に Related Beal 社と共同で事業参画
- ・テナントとして米国製薬会社大手の Vertex Pharmaceuticals 社の一棟入居も決定

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、米国マサチューセッツ州ボストン市にて海外において初の賃貸ラボ&オフィス事業となる「(仮称)イノベーションスクエア Phase II」に参画したことを発表いたします。共同事業者はニューヨーク・マンハッタンにおけるハドソンヤード再開発でのパートナー企業 Related Companies の系列企業でボストンを拠点に置く Related Beal 社となります。

当社は 2019 年 5 月より国内で賃貸ラボ&オフィス事業を開始しておりましたが、このたびライフサイエンス分野の研究開発が旺盛で成熟した市場を形成している米国・ボストン市への進出を決定いたしました。今後も国内、海外ともにライフサイエンス分野の研究を支えるインフラとして賃貸ラボ&オフィス事業を拡大する予定です。

事業参画に伴い、ボストン市に本社を置く Vertex Pharmaceuticals 社(以下「Vertex 社」という。)への一棟貸しも決定いたしました。Vertex 社は 1989 年創業の新薬の開発製造を行うライフサイエンス企業であり、EU 各国・ブラジル等 13 か国に海外拠点を有する世界的に有数な製薬会社です。1 型糖尿病や鎌状赤血球症をはじめとする難病の治療薬の開発に注力しており、特に嚢胞性繊維症(※)に関する計 4 種類の治療薬開発は患者の約 9 割へ適用範囲を拡大したことから市場から高い評価を獲得しております。

※遺伝子疾患の一種で欧米人の約 2,500 人に 1 人が発症するとされる難病指定の疾患。

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 1 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。中でも本物件はボストン市主導で再開発を推進している「シーポートエリア」に位置し、ラボ&オフィスの集積が進んでおります。近年はエリア周辺での開発が徐々に進展してきており、ボストン最大のライフサイエンスクラスターである「イーストケンブリッジ」に次ぐ新たな職住遊近接の街が形成されております。

また本物件はボストンサウス駅・ローガン国際空港・周辺高速道路からの公共交通機関でのアクセスに優れていることに加え、最寄りのバス停から徒歩 1 分と至近であり、交通アクセスも良好な好立地に位置しております。



「(仮称)イノベーションスクエア Phase II」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、グループ長期経営方針「VISION2025」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。

<添付資料>

1. 物件概要
2. 位置図
3. 米国ボストン圏域における事業展開
4. 日本におけるラボ&オフィス事業展開

<添付資料1> 物件概要

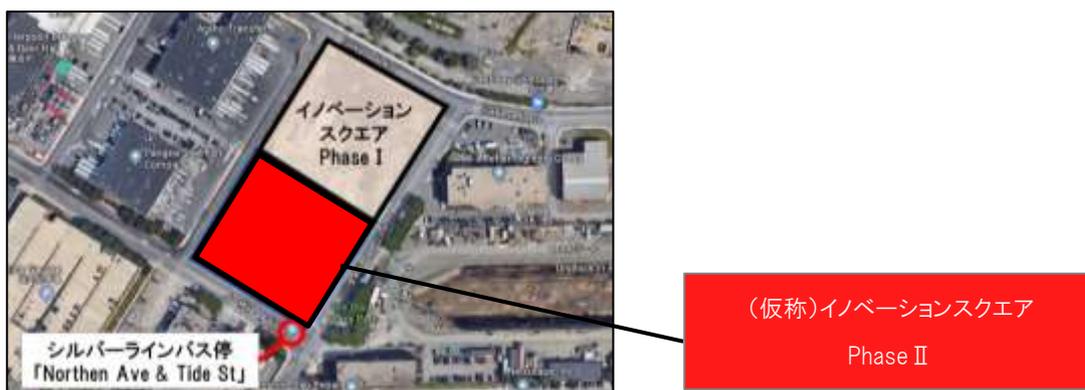
物件名称	(仮称)イノベーションスクエア Phase II
所在地	316-318 Northern Avenue, Boston, Massachusetts
建物規模	地下1階地上4階建塔屋1階
敷地面積	約 98,000sf(約 9,100 m ²)
延床面積	約 306,000sf(約 28,400 m ²)
賃貸面積	約 269,000sf(約 25,000 m ²)
用途	ラボ&オフィス・店舗
スケジュール	2020年 着工 2021年 竣工予定

<添付資料2> 位置図

(広域図)



(狭域図)



<添付資料 3> 米国ボストン圏域における事業展開

□(仮称)290 レボリューションドライブ

所在地	290 Revolution Dr, Somerville, MA
竣工	2021年(予定)
敷地面積	約71,900sf(約6,700㎡)
延床面積	約425,400sf(約39,500㎡)
階数	地上8階建
用途	賃貸住宅、店舗
概要	2019年より共同事業者と開発



<添付資料 4> 日本におけるラボ&オフィス事業展開

□三井リンクラボ葛西(第一三共葛西研究開発センター内)

所在地	東京都江戸川区北葛西 1-16-13(住居表示)
竣工※	2020年1月末(予定)
敷地面積	施設全体 56,044.5 ㎡(約 16,953 坪)
貸付面積	2,248.71 ㎡(約 680.23 坪)(5号館 2~4階)
用途	研究所
概要	三井不動産が建物所有者(第一三共株式会社)から賃借(一部)し、入居いただくテナントへ賃貸(マスターリース事業)



※リノベーション完了予定時期。

□(仮称)三井リンクラボ新木場

所在地	東京都江東区新木場 2-3-13(地番)
竣工	2021年4月(予定)
敷地面積	3,300.06 ㎡(約 998 坪)
貸付面積	約 7,800 ㎡(約 2,360 坪)
用途	研究所、事務所
概要	三井不動産が土地所有者より土地を賃借し、建物開発のうえ、入居いただくテナントへ賃貸



□(仮称)三井リンクラボ柏の葉

所在地	千葉県柏市柏の葉6丁目6番1他
竣工	2021年(予定)
敷地面積	約 18,000 ㎡(約 5,445 坪)
用途	研究所

