

森トラスト 海外不動産開発事業に初参画

マサチューセッツ州ボストン市「15 Necco Street」 ライフサイエンス企業向けラボ&オフィスの共同開発事業

森トラスト株式会社（本社：東京都港区 社長：伊達 美和子）は、2023年4月12日（米国現地時間：4月11日）に、米国子会社の森アメリカ社（MORI America LLC）を通じて、米国ボストンに所在するラボ&オフィス*の開発事業に参画しましたので、お知らせいたします。

中長期ビジョン「Advance2027」で定めた海外不動産投資額目標2,000億円を2022年に前倒して達成した森トラストでは、今回初めてライフサイエンス分野の研究を支えるラボ&オフィスの開発事業に参画し、海外投資事業の拡大を図ります。また本開発事業は、ライフサイエンス分野の不動産の所有、運営、開発における第一人者である Alexandria Real Estate Equities, Inc. と、ニューヨークの大手不動産会社 National Development との3社による共同事業です。



「15 Necco Street」外観イメージ/Alexandria Real Estate Equities, Inc. 提供

米国では世界的なパンデミックの経験や先端治療薬科学の急速な発展に伴い、ライフサイエンス分野への関心と研究施設への需要が高まっています。なかでもボストンエリアは、ライフサイエンス分野に関わる企業、ベンチャーキャピタル、行政、教育機関の全米屈指の「クラスター（集積地）」であり、本物件が所在するボストン市シーポート地区は市が主導するイノベーション地区に指定され、今後も成長が見込まれるエリアです。

本物件は、国際的な建築物の環境性能評価指標「LEED」のゴールド認証、研究施設を利用する人々の健康配慮を評価する「Fitwel」ライフサイエンス認証、建物のデジタル接続性を評価する「WiredScore」プラチナ認証などの取得を目指しています。また、世界的な製薬会社である Eli Lilly and Company の遺伝子医学研究拠点として長期リース契約を締結しており、安定的な不動産資産として運用を行います。

当社は、今後も「安定性」「持続性」「成長性」に重点を置いた海外不動産投資を積極的に推進し、最適な資産ポートフォリオの構築を目指してまいります。

*天井高や耐荷重、配管など、実験設備の設置といった研究開発の用途に適した構造・設備を有する。

■開発物件について

(1) 計画概要

| | |
|--------------------|--|
| 物 件 名 | 15 Necco Street |
| 所 在 地 | 15 Necco Street, Boston, Massachusetts 02210 |
| 敷 地 面 積 | 8,979 m ² (2.22 ac) |
| 建 物 賃 貸 可 能 面 積 | 32,143 m ² (345,995 sq. ft) |
| 階 数 | 地下1階、地上12階 |
| 用 途 | ラボ&オフィス、店舗 |
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 竣工年(予定) | 2023年11月 |

(2) 周辺地図



■現地法人の概要

会 社 名： MORI America LLC

出 資 者： 森トラスト株式会社

登録事務所所在地： 251 Little Falls Drive, Wilmington, DE 19808 U. S. A.

設 立 日： 2016年11月7日

事 業 内 容： 不動産の保有、賃貸及びその関連事業のための米国統括会社

■Alexandria Real Estate Equities, Inc.について

Alexandria Real Estate Equities, Inc. (NYSE:ARE) は、S&P 500 銘柄に採用されており、業界最大手のライフサイエンス不動産 REIT として、世界に好影響を与えていくことを目指しています。

1994 年の設立以降、ライフサイエンス不動産のパイオニアとして、ボストン大都市圏、サンフランシスコ・ベイエリア、ニューヨーク、サンディエゴ、シアトル、メリーランド、リサーチ・トライアングルといった米国屈指のクラスター（集積地）におけるライフサイエンス、アグリテック、および先端技術を支える不動産の所有、運営、および開発を行っています。

2022 年 12 月 31 日時点で時価総額は 350 億ドル、北米の資産は 7,460 万 sq. ft（運用中物件 4,180 万 RSF、開発中 A クラス物件 560 万 RSF、中短期の開発中プロジェクト 990 万 RSF、将来開発予定プロジェクト 1,730 万 sq. ft）です。

Alexandria Real Estate Equities, Inc. は、革新的な企業が世界中から有望な人材を採用し、生産性や創造性を高めることをサポートするため、ライフサイエンス、アグリテック、テクノロジーが集積する A クラスの不動産開発を行ってきました。また、CVC を通じて、革新的なライフサイエンス、アグリテック、気候変動領域、テクノロジー企業に対する投資活動を行っています。独自のビジネスモデルにより、高品質で多様な顧客基盤を確保し、その結果、稼働率、リース期間、賃貸収入および収益が増加し、長期的な資産価値が高まると考えています。

ホームページ：<https://www.are.com/>

■National Developmentについて

National Development はニューイングランドの大手不動産投資および開発会社として、30 年以上にわたり、合計 3,000 万 sq. ft 以上のさまざまな領域への不動産開発および取得を行っています。

ホームページ：<https://natdev.com/>

■森トラストについて

当社は「不動産事業」「ホテル&リゾート事業」「投資事業」の 3 事業を主軸に、全国 65 棟のビル・住宅・商業施設と、30 ヶ所のホテル・リゾート施設（2022 年 3 月時点）の開発・運営を手掛けるほか、都市の価値を高めるビジネスを広範に展開しています。

不動産事業では、オフィスビジョン「DESTINATION OFFICE」を定め、ワーカーを惹きつけるオフィスの実現を強力にサポートすることで、エンゲージメントを高め、コミュニケーションの質の向上に貢献しています。ホテル事業では、日本の魅力を世界に広く発信すべく、日本各地にグローバルスタンダードの外資系ホテルを誘致・開発する「ラグジュアリー・デスティネーション・ネットワーク」構想を掲げています。投資事業では、将来的な事業環境の変化に即応すべく、海外不動産への投資、様々な企業への資本参加や業務提携、その他スタートアップ投資を含む広義の投資事業を積極的に推進しています。また、既存のビジネスの枠に捉われない発想で、新領域の事業に取り組んでいます。ウェルネスの重要性に着目し、2020 年よりウェルネス事業を本格始動しているほか、不動産事業とホテル&リゾート事業のノウハウを掛け合わせたワーケーション事業などを行っています。

ホームページ：<https://www.mori-trust.co.jp/>