

米国シリコンバレーにおける不動産売却について



「HQ @ First」 外観



上空からの外観

森トラスト株式会社（本社：東京都港区 社長：伊達 美和子）は、2021年7月31日（米国現地時間：7月30日）に、米国子会社の森アメリカ社（MORI America LLC）を通じて、米国シリコンバレーエリアのカリフォルニア州サンノゼ市に所有していた不動産「HQ @ First」（オフィスビル3棟・駐車場1棟：以下、本物件）を売却しましたので、お知らせいたします。

当社は、創業期から「選択と集中」による資産ポートフォリオの構築を目指す中で、2016年に策定した中長期ビジョン「Advance2027」における重点戦略の一つとして、最大2,000億円規模の「海外不動産への投資」を掲げております。

本物件は、環境性能評価指標である「LEED」でゴールド認証を取得している優良な大規模物件であり、周囲に世界有数のハイテク企業のオフィスや研究所が集積した成長性の高いエリアに位置していることから、2019年3月に取得しました。

築年数が浅く、優良テナントによって満室稼働となっている本物件は、安定資産として投資家から高く評価されており、投資需要が堅調であったため、取得から約2年4ヶ月の保有期間を経て、この度売却を決定しました。

当社は、今後も「安定性」「持続性」「成長性」を重視した戦略によって、国内外の不動産投資を積極的に推進することで、世界的な経済変動や社会変化に即応し、グループの安定的な成長の実現を目指します。

1. 売却物件の概要

| 物件名 | ①110 Holger Way | ②120 Holger Way | ③130 Holger Way |
|--------------|---|---|---|
| 所在地 | 110 Holger Way, San Jose, CA | 120 Holger Way, San Jose, CA | 130 Holger Way, San Jose, CA |
| 敷地面積 | 約 39,500 m ² (約 9.7 エーカー) | | |
| 建物賃貸 可能面積 | 約 13,010 m ² (140,043 sq. ft) | 約 21,143 m ² (227,583 sq. ft) | 約 21,929 m ² (236,040 sq. ft) |
| | 合計 約 56,082 m ² (603,666 sq. ft) | | |
| 階数 | 地上 4 階 | 地上 7 階 | 地上 7 階 |
| 用途 | オフィス、駐車場 (1,687 台) | | |
| 構造 | 鉄骨造 | | |
| 竣工年 | 2010 年 | | |
| 取得年月日 | 2019 年 3 月 12 日 (米国現地時間 : 3 月 11 日) | | |
| 売却年月日 | 2021 年 7 月 31 日 (米国現地時間 : 7 月 30 日) | | |

2. 取引の概要

売却先は、KKR が設立したファンド KKR Real Estate Select Trust Inc. です。なお、当社と売却先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、今回の取引は Newmark の仲介を受け成立しました。

3. 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

以上