

# オーナーのクオリティが問われる時代



150東52番街(ニューヨーク)

マンハッタンのレキシントンとサードアベニューの間に位置している地下1階地上35階建ての「150東52番街」ビル。オペレーティング部門で「89年ビル・オブ・ザ・イヤー」受賞。総ガラス張りの外観は青空を映して美しく輝いている。

近年、日系企業による対米不動産投資は急増したが反面運営が米国の実情と合わず、テナントがなかなか埋まらないビルも多い。このため、「買いつ放してビルを生かさない」という声も出ている。

米国のオフィスビル経営は入れ替わりの激しい優良テナント確保が決め手となる。

そんな状況下で、高入居率を維持している異例の存在が興和不動産所有のマンハッタンにある「150東52番街」ビルだ。

空室率が急増するマンハッタンで、ひと際目立つこのビルが、いま入居者に総合的な高い評価を受けている。

質の高い建設コンセプトでも知られるビバリーヒルズの高級ショッピングモール「ソーロデオドライブ」も含め、紹介していこう。

## テナントの定着率は何によって決まるか？

1987年から90年にかけて行われた日系企業による不動産投資ラッシュの波が一段落した今、高価なビルになかなかテナントが集まらず、経営に行き詰まっている企業も多い。今や、テナントがビルオーナーをしっかりと見極めて、選ぶ時代。オーナーの質が問われる時代である。テナントが入居するビルを決めるチェ

ックポイントは何か？ オフィスビルとリーティルビル、2つのケースに分けて考えてみたい。

オフィスビルの場合、ロケーション及びビルのクオリティ、レント水準に加え、そのビルにオーナーが同居しているか、いないかが大きなポイントになる。つまり、ハード面のメンテナンスとソフト面

のマネージメントの両方がきめ細かく行われるビル経営が求められるわけだ。

リータイムビルの場合はどうか。そのビルで商売をするわけだから、特にロケーション、並びにクオリティー、更に店舗の個性を生かす建設コンセプトが重要になる。各店舗のイメージはビル設計によって決まるといっても過言でない。そして、駐車場のキャパシティなど設備機能面のレベルの高さもチェックポイントになる。

## きめ細かい運営が評価された マンハッタンのオフィスビル

さて、ここでビル経営の質の高さで95%の高入居率を維持している「150東52番街」ビルを紹介しよう。

同ビルは完成直後の84年に興和不動産（コーワ・ユースエー米国現地法人）が購入し、運営しているが、89年に日本企業所有のビルとしては初めて、米ニューヨーク地区の「ビル・オブ・ザ・イヤ―」に輝いた。同賞は、米不動産業者で組織するBOMA（ビルディング・オーナーズ・アンド・マネージャーズ・アソシエーション）が毎年5部門ごとに選ぶ最優秀物件に贈られるもので、同ビルは効率的な運営やテナントサービスなど

トになる。

さて、異なる両テナントが共通してチェックするのはどんな点だろうか。せっかく入居しても、景気低迷のあおりを受けて、オーナーが問題を抱えたり、交替するようではテナント側も落ち着いて定着できない。

テナントはオーナーのクオリティーを重視するようになってきている。

を評価するオペレーターینگ部門で選ばれた。

BOMA委員会がビル全体の外観、メンテナンス、効率性、安全性などビル全体のインスペクションを行い、また、テナントの満足度やオーナーとマネージメントカンパニーのリリースシットップなどから総合的に判断して決定する。

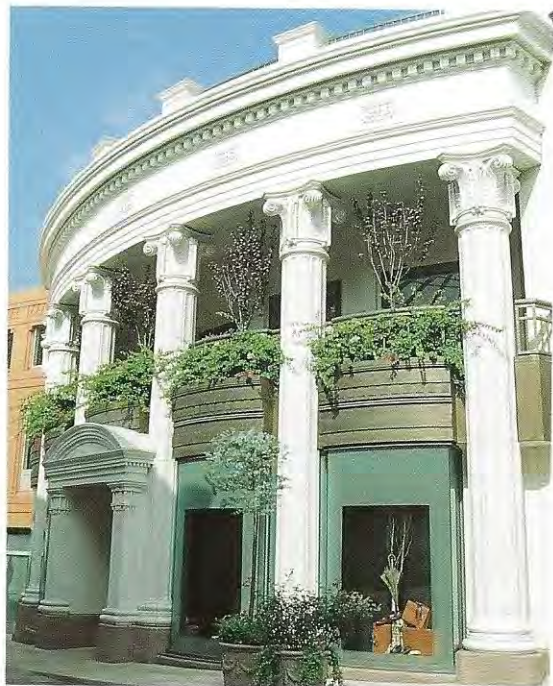
同ビルにはオーナーであるコーワ・ユースエーをはじめフジ・サンケイグループなどの日系優良企業、米最大地の図出版社ランド・マクナリーなどが入居しており、オーナーのきめ細かい運営が高入居率を実現している好例といえよう。

## ハイエンドのテナントを集めた ビバリーヒルズの新名所

さて、西海岸に目を移してみると、各々のテナントの個性を生かす建設コンセプトで、興和不動産がパートナーとなって

開発し、ハイエンドのテナントを集めている「ツーロデオドライブ」がある。

90年11月に米国で屈指の超高級ファッ



ツーロデオドライブ（ロサンゼルス）

ロデオドライブとウィルシャーブルヴァードが交差する東南角の1ブロックに出現した高級ショッピングモール「ツーロデオドライブ」。ロサンゼルス観光名所になっている。

ションストリートであるロデオドライブ入り口に完成した。ティファニー、カルティエ、シャルル・ジョルダン、ヴァレンチノなど有名ブティックがオープンしている。

「ツーロデオドライブ」は、ヨーロッパ調のファサードとスロープを巧みに採り入れた2棟のファッショビルから構成され、各々のテナントの独自性が発揮されるように、外装の雰囲気を変えることによって、あたかも23の店舗が棟を連ねているように設計されている。また、地下には600台収容可能な駐車場も備えている。

同プロジェクトは「91年度最優秀コマニシャルプロジェクト賞」受賞。商業店舗部門でも金賞受賞。

## オフィスビル経営にとって一番大切なのは 質の高い運営能力じゃないですか。

米国のオフィスビル経営にはオーナーの自主的な運営が求められます。米国でのテナント獲得のノウハウを持ち、良質のマネージメント会社及びブローカー会社を雇い、現状の不動産市況を正しく認識しながら両者をしっかりコントロールすることが必要です。



KOWA FUDOSAN (U.S.A.), INC.  
Senior Vice President 山本正俊