

BOMAナッシュビル総大会参加 及び全米ビル事情視察団報告

BOMA (Building Owners and Managers Association) インターナショナルは1907年に設立され、今年が第110回目の総会となる。日本ビルディング協会連合会は1975年以来続けて参加しているが、今年も6月21日(水)から29日(木)にかけて、シカゴのビル視察とあわせてナッシュビルの総会に参加した。参加者は櫻井連合会専務理事を団長として、東京協会のほか、大阪協会、埼玉協会、千葉協会、神奈川協会、九州協会からの参加を得て総勢19名。

BOMA 総会

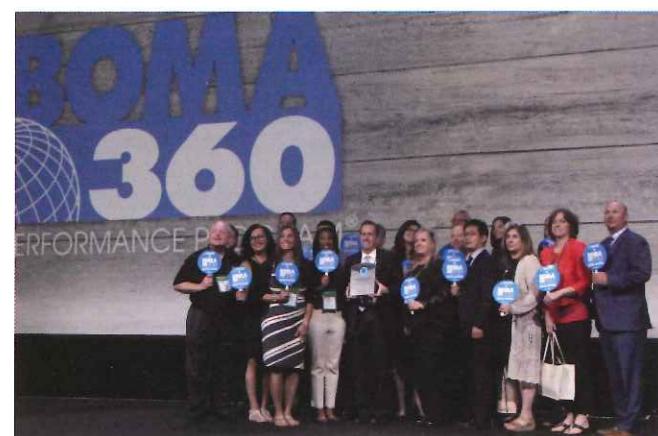
今年の総会はテネシー州ナッシュビルのミュージックセンターで開催された。

理事会では会長の業務報告のほか会計報告、新規政策提案などが承認され、最後に新たな執行体制が発表され、ブライアン・ハーネティオ会長が退任し、新会長としてロバート・ブライアリー氏が就任した。

一般教育セッションでは、ビルの運営管理、資産価値の向上、リーダーシップとキャリア形成、テナントリレーションなど幅広い分野の50余のセミナーが開催され、同時通訳付きで3つのセッションに参加した。

連合会では昨年「BOMA360日本語版申請ガイドライン」を公開したところであるが(びるぢんぐNo.336 2016年6月号参照)、総会では過去1年間にBOMA360を取得・更新したビルが紹介された。日本からはNTT都市開発(株)の秋葉原UDX、新日鉄興和不動産(株)の赤坂インターシティ、(株)昌平不動産総合研究所の本郷瀬川ビルが紹介された。

ゼネラルセッションでは、BOMA事務総長チェンバレンによる「ビル業界の現状報告」が行われ、空室率の現状、1



行程

6/21 (水)	羽田空港発 10:50 → 8:40 シカゴ・オヘア空港着 シカゴ市内視察、ビル見学、建築財団ツアー
6/22 (木)・23 (金)	シカゴ市役所、ビル見学 3施設
6/24 (土)	シカゴ・オヘア空港発 11:05 → 12:34 ナッシュビル空港着 ナッシュビル市内視察
6/25(日)～27(火)	BOMA 総会イベント
6/28 (水)	ナッシュビル空港発 13:05 → 14:49 シカゴ・オヘア空港着 シカゴ・オヘア空港発 17:25 → 6/29 (木) 20:30 羽田空港着

6.25(日) BOMA総会(初日)

- 午前 インターナショナル・ブレックファスト／理事会
- 午前 一般教育セッション(3題に参加)
- 午後 基調講演(宇宙飛行士ケリー兄弟)

6.26(月) BOMA総会(2日目)

- 午前 マンデーゼネラルセッション(ビル業界の現状報告、未来学者イアン・カーン氏の講演とパネルディスカッション)
- 午後 ビルディングショー(EXPO)(6.25～6.27)

6.27(火) BOMA総会(3日目)

- 午前 國際局ワークショップ
- 午後 BOMA国際局主催 エッジヒル・ヴィレッジ開発視察
- 夕 TOBY賞授賞式

人当たり専有面積の縮小、働き方の変化(労働者から請負者へ)、IoTの活用がオフィスにどのような変化をもたらすか、などビル業界の当面の課題について簡にして要を得たプレゼンテーションがあった。

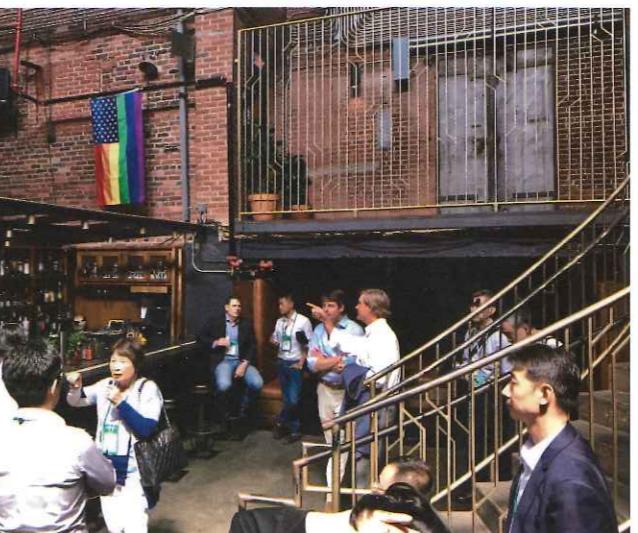
また、未来学者イアン・カーン氏による講演とパネルディスカッションが行われ、「技術の進歩は不動産業を破壊するか?」と題してITの進展を不動産業がどのように取り込むべきか、スマートシティの課題は何か、などの議論が行われた。

さらに、環境保護庁(EPA)によるエネルギー・スターの認証を受けたビルの多い都市のランキングが発表され、第1位はワシントンD.C.、以下ロサンゼルス、ニューヨーク、サンフランシスコ、アトランタの順となった。都市の省エネの取り組みをランキングで示すところがアメリカらしいところである。

3日目には、BOMA国際局の主催でアメリカ以外の国からの参加者のためのワークショップが開催された。参加国は、日本、中国、カナダ、オーストラリア、ニュージーランド、南アフリカ、コロンビア、メキシコ、フィリピンの9カ国であった。参加者の多い、中国および日本のためには同時通訳サービス



国際局ワークショップ参加者



エッジヒル・ヴィレッジ

がBOMAから提供された。

また、午後には国際局の主催でナッシュビル市内の開発案件であるエッジヒル・ヴィレッジの見学会が開催された。このプロジェクトのサイトは1910年代から巨大な煙突(今は撤去)を持つ洗濯工場があったところであり、2014年に売り出された工場跡を商業施設及び一部オフィスとして開発したプロジェクトである。洗濯工場の特徴的な高い天井(20m)の広い空間のバーが印象的であった。

最終日の夜にはTOBY賞(The Outstanding Building of the Year)の授賞式が華やかに開催された。

15のカテゴリーにノミネートされた受賞候補は、地区の予選を“勝ち抜いた”各カテゴリー4～5の施設であり、その中から“全国Winner”が発表されると、該当のテーブルでは大きな歓声がわきあがった。

期間中は展示会場においてEXPOが開催され、約260のブースでビル関連のサービスや設備の展示、ビジネストークが行われた。



総会を通じて、限られた見聞からではあるが、わが国も参考にすべき3つの潮流を感じられた。

①アメリカにおいては労働者(worker)としてキャリアパス(たとえば10年で管理職)を目指すより、請負者(contractor)として短期の成果を評価してもらい報酬を得る働き方が若い世代(ミレニアル世代)に広がっていること。彼らは一定のオフィスに勤務するのではなく場所を選ばず仕事をし、全米各地さらには世界中で機会を求めて移動する。それに対応したオフィスの変化が起きている。

②ゼネラル・セッション(全体会議)での未来学者イアン・カー

国際局ワークショップのプレゼンテーション一覧

9:00 - 9:10	歓迎／はじめに BOMA国際局委員長 ニール・ゴパール
9:10 - 9:20	「BOMAの世界戦略実施状況」 BOMA事務総長 ヘンリー・チェンバレン
9:20 - 9:50	「危機時のコミュニケーション」
9:50 - 10:20	「多様な世代との良好なテナント関係づくり」
10:30 - 11:00	「ビッグデータは不動産管理をどう変えるか」
11:00 - 11:30	「ロボットあるいはミレニアル世代が将来のワークプレイスを決める」
12:00 - 12:10	「中国不動産業の現状」 デイヴィッド・チェン BOMA中国
12:10 - 12:15	「BOMABESTの現在」 ベンジャミン・シャインワルド BOMAカナダ

ン氏の講演とパネルディスカッションや国際局ワークショップでIoT、ビッグデータが不動産管理にどのような影響を与えるか、幅広い議論が展開されたが、不動産テックへの関心がアメリカでも高いことがうかがわえた。

③トランプ政権は気候変動の国際的枠組みパリ協定を離脱するなど環境政策を後退させると報じられているが、BOMA総会では環境保護庁(EPA)のエネルギー・スターの認証を受けたビルの棟数で都市のランキングを発表するなど、環境への取り組みは引き続きメインストリームにあると感じられた。BOMAでは今年から廃棄物と水についても取り組みを開始することが宣言された。

都市視察およびビル見学

ナッシュビルのBOMA総会に先立って6月21日から23日までシカゴの都市視察およびビル見学を行った。ビル協の視察団がシカゴを訪問するのは2014年以来である。なお、ビル見学はBOMAインターナショナルおよびBOMAシカゴの協力によって実現したものであり、シカゴでも代表的な4つのビルを見学することができた。各ビルともマネージャークラスの方の説明により、メインロビー、基準階のほか地下の機械室、電気室、屋上、その他の施設を丁寧な説明付きで見学した。

(1) 都市視察～シカゴ市計画開発部

シカゴ市役所を訪問し、シカゴ市の都市形成の歴史と都市計画について詳細な説明を受けた。都市形成について市役所を訪問して聴取することは近年では初めての試みであったが、シカゴ市の協力を得て、シカゴの都市計画についての理解を深めることができた。

(2) ビル見学① リグレー・ビルディング

リグレー・ビルディングは1924年竣工、チューインガムメーカーのリグレー社の本社ビルとして建築された。リグレービルは30階建ての南タワー、21階建ての北タワーからなり、総床面積は42,125m²。2011年にリグレー社からゼラー不動産(Zeller Realty Group)に売却された。

なお、リグレー・ビルディングはナッシュビルのBOMA総会で歴史的建築物部門のTOBY賞を獲得した。



リグレービル



リグレービルでの歓迎

(3) ビル見学② マーチャンダイズマートビル

マーチャンダイズマートビルは1930年竣工、竣工後長らくは世界最大の床面積のビルであった。1943年に国防省のワシントンD.C.のペンタゴンが建設されて第2位になったものの、その後も最大級の床面積を持つビルとして有名である。屋上高100メートル、18階建てで総床面積は372,000m²。現在は家具などの卸売リヨールームが床の半分くらいを占めている。



マーチャンダイズマートビル屋上にて

(4) ビル見学③

150ノースリヴァーサイド
150ノースリヴァーサイドビルは2017年竣工、4月にオープンしたばかりのビルである。屋上高228m、54階建てで、床面積は111,483m²。ユニークな形状のビルとして話題になっている。

このビルの地下には長距離鉄道AMTRAKの線路が走っている。エントランスには5分ごとに変化するデジタルアートが設置されていた。



150ノースリヴァーサイド



エントランスのデジタルアート

(5) ビル見学④ ウィリスタワー

ウィリスタワーは1974年竣工、竣工時は世界一の高さのビルであった。屋上高は442m、最頂部は527m、地上110階、地下3階、床面積416,000m²である。102階には展望室がある。当初は百貨店シアーズの本社ビルとして建設されたが、シアーズ社の経営不振に伴い1994年に売却された。

マネージャーのミショーン氏が「現在はファンドの所有になっているため、ファンドの方針は“Buy it, Fix it, and Sell it”であるが、自分たちは長期的にビルの価値を維持するように管理を進めている」という言葉が印象的だった。



ウィリスタワー

(6) 建築財団ツアー

シカゴ建築財団は建築の街として有名なシカゴの建築デザインの重要性を啓発するために、ツアー、展示、教育プログラムを実施している団体である。数多くのツアーには、ウォーキングツアーや水上からシカゴの建築を案内するクルーズも行われている。

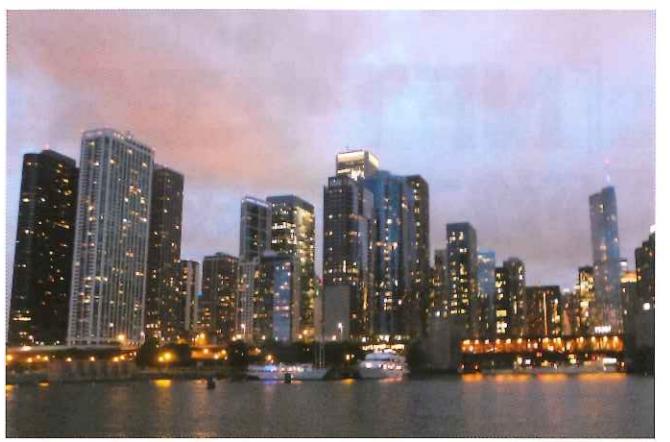
今回は、リグレービルから北に向かってウォーターワーク(1871年の大火で焼け残った給水塔)を過ぎ、ジョン・ハンコック・センタービルあたりまでマグニフィセントマイルと呼ばれるシ



ジョン・ハンコック・センター

カゴの中心的な繁華街、商業地区のウォーキングツアーに參加した。

ジョン・ハンコック・センターは1969年竣工。屋上高343m、100階建て、床面積は260,120m²である。シカゴではウィリス・タワー、トランプタワー、AONセンターに次ぐ高さのビル。94階に有料展望台がある。



イブニングクルーズの夜景

BOMA 視察団の効果

9月8日には今回の視察団の解団式を行い、再会を誓い合った。

BOMA総大会参加と都市視察には次のような効果があると思われる。

①ウェルカムパーティやTOBY賞パンケットなどの交流の機会を通じて、海外特に英語圏のビルマネージャーとの直接の意見交換をすることは参加者にとって貴重な経験であり、さらに帰国後も交流が続けばビジネスへの好影響も期待される。

②総会での幅広いテーマのセミナーや講演は、英語に堪能な参加者はもちろん、そうでなくとも同時通訳サービスが提供されるので、現在のビル経営の課題について問題意識を持った参加者には知的刺激にあふれている。

③ビル見学はマネージャークラスの案内により、基準階、バックヤード、その他ビルの全体像を把握することができ、また、質疑を通じてアメリカのビル管理の実態を知ることができる。

④参加者同士の間で形成されたネットワークは今後のビジネスにとって、またプライベートライフにとっても貴重な資産となる。

BOMA International の来年の総大会はテキサス州サン・アントニオ市で、6月23日から26日の日程で開催される。