

2023年BOMAカンザスシティ総会 参加及びニューヨーク視察団報告

BOMA (Building Owners and Managers Association) インターナショナルは1907年に設立。全米BOMA団体と16ヶ国 (オーストラリア、ブラジル、カナダ、中国、フィンランド、ギリシャ、インドネシア、日本、韓国、メキシコ、ニュージーランド、フィリピン、パナマ、ロシア、南アフリカ、イギリス) の団体の連合である。コロナ禍もあって2019年以來4年振りの派遣となる視察団は、ニューヨークのビル視察とカンザスシティのBOMA総会へ参加した。参加者は東京協会のほか、千葉協会、埼玉協会、兵庫協会、九州協会から総勢11名。



ニューヨーク視察 11Madison (エントランスホール)



BOMA 総会 TOBY 賞レセプション (前議長、事務総長と)

【全体行程】 2023年6月21日～6月29日 (7泊9日間)

	視察等の内容
6月21日(水)	[移動] 羽田空港11:05発 → ニューヨーク JFK 空港11:05着 ● ニューヨーク 市内視察
6月22日(木)	● 11Madison 視察 ● ハイライン視察 ● Hudson Yards (10/55/50) 視察 ● ニューヨーク市経済開発公社 (NYCEDC) 訪問
6月23日(金)	● 1271・1221 Avenue of the Americas (ロックフェラー社) 視察 ● ニューヨーク市都市計画局 (NYC Planning Department) 訪問
6月24日(土)	[移動] ニューヨーク JFK 空港9:15発 → カンザスシティ空港11:26着 ● カンザスシティ 市内視察
6月25日(日)	BOMA総会イベント【1日目】 ● 国際局朝食会、拡大理事会、教育セミナー、基調講演、 EXPO 視察
6月26日(月)	BOMA総会イベント【2日目】 BOMA国際局 特別プログラム ● Subtropolis 視察、国際局主催会議
6月27日(火)	BOMA総会イベント【3日目】 ● ビル業界年次報告、基調講演、教育セミナー、TOBY 賞授賞式
6月28日(水) 6月29日(木)	[移動] カンザスシティ空港7:41発 → (グラス経由) → 羽田空港14:25着 解散

ニューヨークビル視察

カンザスシティのBOMA総会に先立ち、6月21日から23日までニューヨークのビル視察を行った。

ニューヨークシティは、ニューヨーク州南東に位置し、約780km²の面積と800万人を超える人口を抱え、人口密度は北米最高。都市圏人口は定義にもよるが2,000万人以上で、東京、ロンドン、パリなどと並び、世界有数の巨大都市圏の一つ。世界の経済、金融、ファッション、エンターテインメント、メディア等の中心の一つで、多数の博物館、美術館、劇場、メディアの支部、多国籍企業及び国際金融市場が集積している。

また、国連本部が置かれ、世界的に有名な摩天楼が数多く存在する。人口の約1/3が外国人で、国内からも多様な文化やビジネスチャンスを求め、多くの人が集まっている。

◆市内視察

ワンワールドトレードセンター (フリーダムタワー) は、2014年竣工。基礎は元ツインタワーの基礎と全く同じ大きさで、高さ1,776フィート (約541.3メートル) は、1776年のアメリカ独立宣言を象徴している。



One World Trade Center



Ground Zero



Battery Park (遠方に“自由の女神”)



Times Square

◆11Madison 視察

- 1950年竣工
- 約2,200,000 sq/ft (約200,000㎡)
地下4階 地上30階
LEED 認証ゴールド、BOMA360
- メインテナントのCREDIT SUISSEは1990年代より入居、日系企業はSONY、SUNTORY
- テナント入居率96%
出社率60%程度



◆ハイライン視察



- 全長2.33kmの都市型空中緑道
- 1980年に廃線になった鉄道の高架線を2009年から2014年にかけて段階的にリノベーションしオープン
- ハイラインの整備に伴い、ハイライン沿いの不動産価格は上昇傾向。周辺地区と比べて、平均して約2倍に高騰しているケースもある

◆ Hudson Yards 視察



- 全米有数のデベロッパー「Related Companies」とカナダ最大の機関投資家「Oxford Properties Group」の主導による米国最大規模の民間再開発プロジェクト
- 開発総面積は約11ha、総工費は250億ドル(2兆5,000億円)。プロジェクト全体の完成は2024年以降予定
- 三井不動産が、「55ハドソンヤード」、「50ハドソンヤード」の事業約90%に携わる

① 10 Hudson Yards



- 2016年竣工
約1,700,000sq/ft (約160,000㎡)
地上52階
LEED 認証プラチナ
- ハドソンヤードプロジェクトで最初に建設したビル。メインテナントは Tapestry 社 (旧 Coarch)
- ドローン監視と顔認識のAI機能を利用。監視カメラは3,000台設置
- 2022年セキュリティ賞を受賞

② 55 Hudson Yards



- 2018年竣工
地下2階 地上51階
約1,260,000sq/ft (約117,000㎡)
LEED 認証ゴールド
- 三井不動産と米国、カナダデベロッパーの共同事業。三井不動産の事業シェアは90%

③ 50 Hudson Yards

- 2022年竣工
地下3階 地上58階
約2,900,000 sq/ft (約269,000㎡)
LEED 認証ゴールド取得予定、
BOMA ノミネート
- 55ハドソンヤードと同様スキーム、三井不動産の事業シェアは90%
- メインテナントは BlackRock と Meta で全体床面積の約75%契約済み
- 1つのシャフトで2台のキャビン (人



を乗せる箱) が独立して動くことが可能な TWIN エレベーターは全米で2か所目、NY で初導入

◆ニューヨーク市経済開発公社 (NYCEDC) 訪問



- 1991年に設立した市の5つの区 (マンハッタン・ブルックリン・クイーンズ・ブロンクス・スタテンアイランド) における経済成長を促進する半官半民の非営利団体
- コロナ後、出社率を上げるため、マンハッタンの緑化、通勤の利便性向上等の取り組みを実施

- 住宅需要の高まりにより、オフィスビルから住居へのコンバージョン、商業地区を居住地区へ変更等積極的に実施

◆Rockefeller 社 訪問

(1271 Avenue of Americas • 1221 Avenue of Americas)

- オフィス・住宅・物流施設等開発をNY 含め全米に6拠点
- Rockefeller グループ、TA リアリティのローカル事業会社を主に事業展開



- NY の空室率は20%と厳しい中、1271AOA と1221AOA は、ほぼ満室稼働
- 環境認証は、LEED ゴールドがミニマムだが、現状は主なテナント入居理由になっていない

◆ニューヨーク市都市計画局 (NYC Planning Department) 訪問

- ニューヨーク市政府の部門、土地利用と環境の検討、計画と政策の作成、市長、区の会長、市議会、コミュニティ委員会、その他の地方自治体への情報提供と助言を担当
- ①街をサステイナブルにする、②コロナ後の経済回復、③住宅について、関連する規制の見直し、ゾーニング変更等の取り組みを実施



BOMA カンザスシティ総会

今年の総会はミズーリ州カンザスシティで開催された。

カンザスシティは、アメリカ合衆国ミズーリ州の中心都市で、カンザス川がミズーリ川へと合流する地点に位置している。カンザスシティはミズーリ州側とカンザス州側の2つに分かれ、市名からカンザス州側がメイン都市と思われがちであるが、人口が多く、ダウンタウンが発展しているのはミズーリ州側であり、単に「カンザスシティ」と言う場合はミズーリ州側を指すことが多い。

街は“Fountain City”（噴水の街）のニックネームで親しまれ、市内には200ヶ所以上もの噴水があり、また、地理的には国のほぼ中心に位置していることから、“Heart of America”（アメリカの中心）と呼ばれることもある。ミズーリ川流域では数多くの音楽文化が発展し、1920年代からカンザスシティで流行したジャズが、ビッグバンドやビバップへ大きな影響を与えたことはよく知られている。

BOMA 総会 参加スケジュール

6月25日 BOMA 総会参加イベント（1日目）

午前 朝食会
 拡大理事会
 教育セッション（2セッション）
 基調講演

午後 Expo（不動産ビジネス展示会）
 ウェルカムパーティ

6月26日 BOMA 総会イベント（2日目）

国際局特別プログラム
 午前 Subtropolis 見学
 午後 International Council & Sessions

6月27日 BOMA 総会イベント（3日目）

午前 ビル業界現状報告・基調講演
 午後 教育セッション（2セッション）
 TOBY賞授賞式

◆ Board of Governors（拡大理事会）

拡大理事会では会長の業務報告のほか、会計報告、政策活動報告などが承認された。最後に新たな執行体制が発表され、新会長として Bob Six 氏が就任した。



◆ Education Sessions（教育セッション）

教育セッションは、投資、管理、リーシング等に関する各種テーマについて専門の講演、パネルディスカッション等が行われる。今回のBOMA 総会では約50のセッションが開催され、視察団は6月25日（日）と27日（火）に計4つのセッションに参加した。



- ① Attracting and Retaining Tenants With Biophilic Design
 ～バイオフィリックデザインによるテナントの誘致と維持～
- ② Gathering Spaces 3.0-The Future of Meeting Spaces
 ～ Gathering Spaces 3.0 - ミーティングスペースの未来～
- ③ Leading-edge Strategies to Develop Effective ESG Performance Across Portfolios
 ～ポートフォリオ全体で効果的な ESG パフォーマンスを開発する最先端戦略～
- ④ What is The Future of Connectivity and Tech Ready Buildings in Commercial Real Estate ?
 ～商業用不動産における接続性とハイテク対応ビルの未来とは？～

◆ ビル業界現状報告



BOMA 事務総長ヘンリー・チェンバレン氏による「米国ビル業界の現状報告」が行われた。その要旨は次のとおり。

- 来年は、人々も仕事の現場に戻り、経済も来年の第2四半期頃より上昇していくものと期待している
- 失業率は、昨年8～9%と非常に高かったが、2022年末から6.5%へ減少。インフレーションレートも、2023年終盤には3.6%と予測
- テナントは、オフィスを今後も維持する傾向であり、従業員は週3～4日出社、より生産性を高めるために対面で仕事をすることが重要なポイントになる

- 施設の中で、共有スペースへの投資がこの2年間で200%増加している
- 人材開発も将来的には非常に重要なポイントである

◆国際局主催 特別プログラム

視察団は、BOMA 総会の一般スケジュールには記載されていない、国際局主催の特別プログラムへ参加した。

午前は、「The Hunt Midwest Crossroads」オフィスビル見学と「Subtropolis (サブトロポリス)」見学。午後は、国際局主催の「International Council and National Advisory Council Session」に出席した。



➤ The Hunt Midwest Crossroads 見学



➤ Subtropolis (サブトロポリス) 見学



- 2億7千万年前の石灰岩の採掘跡に作られた世界最大の地下ビジネス施設
- 地下約160フィート (約49m)、8,000,000 sq/ft、テナント50社が入居
- 各企業4,000~500,000 sq/ft、総従業員2,500人

- 温度は、年間を通し18~21度で維持。50名の警備で24時間常駐管理

➤ International Council and National Advisory Council Session (国際評議会と米国諮問評議会セッション)

スケジュール

- 15:00 最近の米国内諮問委員会の概要説明
- 15:05 BOMA International の最新情報
- 15:10 BOMA のグローバル脱炭素化への挑戦
- 15:20 BOMA BEST4.0 - BOMA Canada - BOMA International パートナーシップ
- 15:30 BOMA Mexico - メキシコとラテンアメリカの市場について
- 15:45 メキシコからの視点による近隣国や地域とのビジネス関係について
- 16:00 ネットゼロへの飛翔：共同操縦士としてのテナントとオーナー
- 16:30 フレキシブルな視点でオフィス体験を再考

(諮問委員会の概要説明)

今年フィラデルフィアで開催された諮問委員会にて、各地域で起きている課題の共有、その他コロナ禍により低下したオフィス稼働率を回復させるためのテクノロジーの活用、法律分野での AI 活用、金利対策等の課題について意見交換を行った。



(BOMA Canada / 脱炭素化教育プログラムの作成について)

- 脱炭素化は ESG 経営として重要な課題であり、脱炭素化に取り組むためのガイダンスを作成した。エネルギー効率化プログラムは3日間のコースで、オーナー・管理者として必要な知識を学ぶことが可能。
- その他、脱炭素化によるコスト削減を実務レベルで学ぶプログラム、申請書類に関連したトレーニングプログラムもある。

(BOMA Mexico /メキシコ・ラテンアメリカ市場について)

- オフィスの出社率は、現状約80%。コロナ前の週4~5日出社迄には回復していない。月又は金曜日に在宅勤務が多い
- 出社率を上げるためには、オフィスのスタイルやレイアウトを変える必要がある。リノベーションの一番のポイントは密度を下げること。密度を下げた空間設計が、より良いオフィス条件の傾向となっている
- メキシコシティの空室率は、コロナ前と比較し増加傾向、200万㎡規模の空室が街全体にあり非常に高い比率である。パナマの空室率も平均20%
- 価格は、過去6年間で最大で25%アップ。ブエノスアイレス、アルゼンチン、サンティアゴ、チリなどは市場価格の変動なし
- 南米地域の賃料トレンドは、Aクラスのオフィスビルは大きな下落なし。昨年以降徐々に空室率が回復傾向

◆ Expo (不動産ビジネス展示会)

- 6月25、26日の2日間開催
- 三菱電機、フジテック等の日系企業も出展。出展社数は、300社超



◆ Welcome Party

- カンザスシティの食と音楽文化を代表する BBQ & ジャズを楽しんだ



◆ TOBY 賞

- 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
- 14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2~5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沸きあがった
- BOMA Canada は、7つのカテゴリーで受賞し、最多受賞となった



TOBY 賞授賞式



TOBY 賞レセプション ヘンリー事務総長、歴代役員、他主要メンバーと

◆ 2024年 BOMA 総会スケジュール

- 次回は、2024年7月13~16日、ペンシルベニア州フィラデルフィアで開催予定