

# 街がつなぐ未来 不動産

## 国内市場、緩やかな拡大続く

不動産取引は足元も活況な状況が続く。不動産サービス大手の米JLLによると、アジア太平洋地域における2019年の商業用不動産投資額は1690億ドルと前年を6%上回った。けん引役となったのは日本と中国、シンガポール、韓国だ。東京は前年比5.6%増の189億ドル。日本国内の不動産投資市場はオフィスや商業施設、高機能物流施設を中心に、20年も緩やかな拡大が見込まれる。

## 欧米でも知名度アップ

### 三井不動産、NY再開発

投資の根拠となる実需の根拠となる実需は底堅い。オフィスは「すでに20年以降の物件も、90%を受け、新築ビルへの移転や増床ニーズが引き続き拡大。シェアオフィスの浸透も追い風となり、都市部の新築ビルは満室で稼働する例が相次ぐ。三井不動産がまとめた都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)に立地するオフィスビルの平均空室率は、1月に前月を0.02%下回る1.53%になった。

ただ、既存ビルに旺盛な需要を吸収する余力はない。このため足元では、20年以降に完成・供給されるビルの争奪戦が発生。JLL日本法人リサーチによると、日本の不動産会社による海外開発としては過去最大だ。

ハドソンヤードは三井不動産にとって「新たな海外事業の象徴」と指摘する。23年ウンやダウンタウンに次ぐ業務・商業地区として成長が見込まれ、容積率の変更に伴ってビル建て替えが進まないマンハッタンでの希少性は高い。担当者は「再開発のポテンシャルは高いと確信している。実際、テナントは想定を上回るペースで決まっている」と明かす。

この再開発を通じて、欧米における同社の知名度は高まった。重きを置くのは、地域を熟知した現地デベロッパーとの協業。既存物件を取得するようなビジネス以上に、日本でも培った「街づくり」を訴求できる点も、企画や開発、運営などの機軸と見られる。三井不動産は「単に先進性を付与するだけでなく、日本橋ならではの「街づくり」だ。

「EDDOのCORE」への期待は大きい。国内での存在感も高まる。04年から手がける東京・日本橋エリアの再開発「日本橋再生計画」が19年夏、第3ステージに入った。掲げるコンセプトは「残しながら、蘇らせながら、創っていく」。三井グループの源流である呉服店・越後屋が創業した地での再開発に、孤田正信社長は「日本橋を、未来に続く街道の起点にしたい」と思い描く。

日本橋再生計画は99年に閉店した東急百貨店日本橋店をきっかけに始動したものだ。当時、中央通りですら週末の人流はまばら。日本の食や技を今日に伝える多くの老舗も、若い世代には敬遠された。それでも再開発にあたり譲らなかったのが「単に先進性を付与するだけでなく、日本橋ならではの「街づくり」だ。

### 東京・日本橋、八重洲

## 伝統残す街づくり

三井不動産は日本橋や日比谷、大手町に続き、JRの東京駅東側に広がる八重洲地区一帯でも大規模な再開発に挑んでいる。老朽化したビル約20棟を解体した上で、オフィスや小学校、ホテルなどが入る複合ビルやバスターミナルを仕上げる。他のデベロッパー大手も複数の大規模再開発を計画する八重洲側において、先駆けて着工した案件となる。

そもそも、八重洲は東京駅前という好立地の割に開発が遅れていたエリアだ。東京駅を挟んで反対側の丸の内には比べ小割りの区画が多く、権利関係も複雑だったことが響いた。

三井不動産は「日本橋再生計画」のイメージ、三井不動産

かつてと同じようににぎわい、活気あふれる街を再構築する(日本橋再生計画のイメージ、三井不動産)

「最大の特徴は、敷地の中央にあった中央区立城東小学校の再整備だ。複合ビルに公立小学校を組み込む例は全国で初めてというだけに、地元の東京都中央区や学校関係者、学校OBも交えた議論の場はいつも熱気に包まれたという。担当者は「小学校が持つ良さを引き出しながら、オフィスと融合させたい」と考えを巡らせる。

「お膝元」の日本橋とは異なる八重洲の個性を反映したもう一つの特徴が、地下に置く広大なバスターミナルだ。周辺に点在しているバス停を集約し、八重洲と空港や地方都市を結ぶ機能を盤石にする。併せて、すでに稼働する近隣の地下空間とも接続。東京駅から東京メトロの京橋駅までを直結する歩行者空間も検討する。



米ニューヨークに進める再開発「ハドソンヤード」を海外事業の核で位置付ける(三井不動産)



かつてと同じようににぎわい、活気あふれる街を再構築する(日本橋再生計画のイメージ、三井不動産)

BE THE CHANGE

世界にでると日本がよくわかる。

日本を極めると世界が微笑む。

ニューヨーク、ハドソンヤード。私たちの街づくりが世界を変える。

# HELLO HUDSON YARDS!