

## はじめに

札幌不動産リスティング協会

会長 小泉 康弘

日本経済の流れを予測するとき国内情勢あけで判断することが出来ないことはもはや常識である。

我々不動産業界も又国内だけでなく海外にも目を向けグローバルな視野で流れを把握して将来を考えなければならぬだろう。

このような視点から第6次調査団は研修テーマを「海外不動産投資と再開発」としニューヨーク、ワシントン、ボストンを10日間にわたり視察した。

ボストンの再開発やニューヨークの土地利用の高度化、効率化等はさすが先進国を思わせる。

しかし「病めるアメリカ」も又様々な面で顔を見せている。

アメリカそれは映画やテレビで同じみであるが、その匂いや空気の肌ざわりは訪れてみなければ理解出来ないというのが当り前の事ながら実感である。

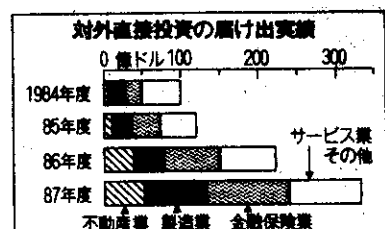
この報告書が不動産業界の今後の流れを考える上でその一助となれば幸いである。

最後にこの度の視察でご協力頂きました関係各社並びに会員各位厚くお礼申し上げます。

## 第 I 部 海外不動産投資の概況

### § 1 不動産投資の現況

日本の不動産業による海外への直接投資の規模はどのくらいなのだろうか、大蔵省が発表する投資届出の統計によると1987年度の対外直接投資は前年度より約50%増加し、334億ドルである。



今年度は更に飛躍的な増加が見込まれているが、そのうち不動産業による投資は前年度比36%増の54億ドル、全体投資の16%強を占めている。

しかし、以上の統計では、そのごく一部が届出統計によって把握されているにすぎない。理由は、第1に1980年から外為法上届出不要となったこと、第2に日本国内からの送金ではなく現地子会社を通じての資金調達がかなりみられるところから、実際の直接投資は届出統計が示す数字よりはるかに大きいと思われる。

米国の大手証券会社や有力会計事務所等の集計によれば、1987年度の日本投資家による不動産投資総額は、127億ドルにも達している。

全体の投資を地域別にみると直接投資の50%が北米、不動産投資では、その80%が北米に集中しているが、最近の特徴的な傾向では、全米各地に地域的な分散が進みつつあるということである。

北米主要4都市（ニューヨーク・ロサンゼルス・サンフランシスコ・ホノルル）への集中投資の傾向が鈍化して、地方都市（ボストン・シカゴ・シアトル・マイアミ等）への投資が急成長していることと合せ投資の傾向も多様化している。

1986年まではオフィスビルへの投資が大部分であったが1987年にはホテルへの投資がそれに匹敵するほどの規模になり、更にはマン

ション、ショッピングセンター等への投資も一段と増大している。

又、投資の形態にも変化が見られ、従前の既存ビル買収から、1987年には新規開発、それも現地デベロッパーとの共同作業によるものが増加し、投資家から小口資金を集めての投資傾向が見られる。

確実な投資利回りを求めて、投資先地域の拡大は勿論、単純な買収形態から都市の再開発、リゾート地域でのホテル建設等多様な投資が現地と共同で進められている。

#### 日本企業の投資ラッシュの足跡

（ニューヨーク・マンハッタン・ミッドタウンの場合）

- |                  |       |                  |             |
|------------------|-------|------------------|-------------|
| ①セントラルパーク・プレイス   | 熊谷組   | ⑫イーストフィフティセカンドビル | 興和不動産       |
| ②エセックスハウス        | 日航開発  | ⑬ワールドワイドプラザ      | 熊谷組         |
| ③645マジンソンアベニュービル | 日生    | ⑭エクソンビル          | 三井不動産       |
| ④フィフスアベニュービル     | 第一不動産 | ⑮タワー490          | 加藤化学        |
| ⑤ティファニービル        | 第一不動産 | ⑯1177 シックスアベニュー  | 熊谷組         |
| ⑥メロンフィナンシャルセンター  | 秀和    | ⑰ホテルアルゴンキン       | 青木組         |
| ⑦ABCビル           | 秀和    | ⑱489 フィフスアベニュー   | 住友不動産       |
| ⑧シティバンクビル        | 第一生命  | ⑲461 フィフスアベニュー   | 三井不動産       |
| ⑨シティコープセンター      | 第一生命  | ⑳モービルビル          | 宝組          |
| ⑩ティッシュマンビル       | 住友不動産 | ㉑600 サードアベニュー    | 住友商事        |
| ㉒マンハッタンタワー       | 住友不動産 |                  | （関連地図、末尾添付） |

こうした日本企業の海外不動産投資を支えて、仲介市場が急速に拡大して、特に日本の信託銀行が海外不動産投資の仲介業を新しいビジネス分野、収益源と考え、米国内の情報収集のネットワーク構築を急いでいる。

#### 各信託銀行の主な提携先

三菱信託	クッシュマン&ウェークフィールド(ロックフェラーグループ)
住友信託	リチャード・エリス
三井信託	ランダワー・ファースト・インターステート・バンク
安田信託	グラブ&エリス・クッシュマン&ウェークフィールド
東洋信託	シティバンク・コールドウェル・バンカー
大和銀行	コールドウェル・バンカー(シアーズグループ)

## § 2 海外不動産投資の新しい流れ

米国内で取得した物件を小口化し、日本の投資家へ販売しようという試みが急速に拡大しようとしている。

住友不動産では、米国の物件の所有権を小口分割した不動産商品を今年8月にも販売した。対象物件はロサンゼルス郊外の大手不動産会社や生命保険会社が入居している7階建のオフィスビル、これを現地のパートナーシップ(共同経営体)と総額2,730万ドル(約36億円)で買収、これを35口に分割して、うち30口を日本の投資家に販売する。

現地法人は残り5口を保有すると同時にビルを管理、運営する、1口当りの販売価額は78万ドル(約1億円)。

最初の4年間は最低7%の配当を保証し、10年間で平均7.59%を予想している。

既に長谷川工務店、三井不動産販売等も手掛けているが、配当保証するのは初めての試みとなった。

こうした商品は、不動産投資家にとってビルを一棟丸ごと購入するよりも、手軽でしかも日本での不動産投資利回りより高い利回りが保証され、管理、運営の手間が省ける大きな利点がある。

こうして不動産そのものを「金融商品化」する傾向が拡大しつつ

ある。

## § 3 海外不動産投資急増の背景

急増する海外不動産投資を日米双方の事情からみると。

#### 日本の主な原因

- ①日本国内の地価高騰、特に首都圏を中心とする地方中核都市を含めての地価高騰によって投資利回りの低下
- ②円高、ドル安日本の金あまり現象、低金利
- ③米国の弾力的投資形態への魅力
- ④漸次進められている投資規制緩和(生保、信託)

#### 米国の売却要因

- ①キャピタルゲイン税率軽減措置の廃止
- ②一般的経営体質改善、バランスシート改善、負債償却等

以上の個別要因を適切に要約すると、第一に海外不動産がもっている「証券投資」的性格、しかも円高進行による為替差損リスクの大きい証券投資ではなく、将来のインフレによってその差損を取り返すことができる投資としてのメリットがある。第二に経済活動国際化の一環として、進出先での経営資源の優位性が発揮され、事業拡大が容易に可能となることがあげられる。

## 第Ⅱ部 現地不動産市場の現況

### §1 市場概況

#### (1) オフィスビル

過去2ケ年間、日本の大手不動産会社、生保、信託銀行等の対米不動産投資の主流は、オフィスビルへの投資であった。オフィスビル需要が旺盛な東京都心での投資利回りは、地価高騰のあおりを受けて、投資利回り年1%~2%にしかない。

一方、アメリカのオフィスビルでは年7%~8%といわれる高い利回りのため、既にテナントが入居しているオフィスビルを購入すれば、比較的安定した利回りが期待でき、安定した投資といえた。

しかし、最近では日本企業同士の競り合いから利回りが急速に低落してきている。

アメリカの投資家は利回りでオフィスビルの価格を決定する。現在の年間賃料(ネット)が50万ドルであれば、投資利回り8%とみて、625万ドルが購入価額の最高額となる。

株、債権、不動産投資を全く同等の投資対象と考えて、投資利回りもインカムゲインの期待利回りで判断している。

最近の調査結果(アーサー・アンダーセン・co.とMIT)では、向こう10年間のオフィス市場の需要予測として、オフィスビルの供給過剰、地域によっては20%を超える空室率を指摘している。

又、クッシュマン・ウェイクフィールド社の資料によれば、オフィスビルの不足している都市としてデトロイト、フェニックス、カンサス、ラスベガス、ボストン等。

現在、需給バランスのとれている都市マイアミ、フレズノ、サンアントニオ等。

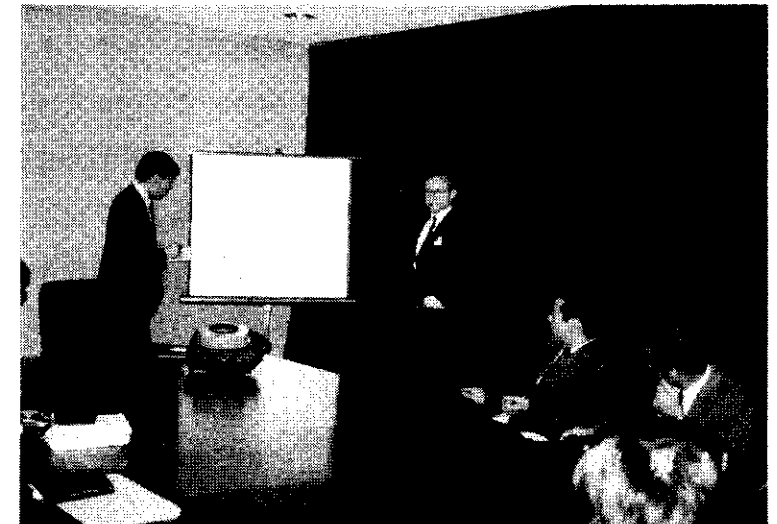
やや供給過剰ワシントン、ミネアポリス。

供給過剰シカゴ、ロサンゼルス、シアトル、ダラス、ニューヨーク、サンフランシスコ。

最も供給過剰ヒューストン。



安田信託ニューヨーク支店(世界貿易センタービル88階)



不動産セミナー(クッシュマン・ウェイクフィールド社)

主要都市オフィスビルマーケットの概要（1986～1987）

都 市 名	新築ビル平均賃料 (\$ / st)		空室率 %	
	1986	1987	1986	1987
ニューヨーク				
ミッドタウン	45.60	45.25	9.8	10.2
ダウンタウン	42.74	42.23	9.8	11.3
ロサンゼルス	—	28.65	—	14.7
ヒューストン	18.58	—	24.0	25.9
サンフランシスコ	24.61	25.09	16.5	14.4
ボストン	37.00	44.32	8.0	8.9
シカゴ	32.11	23.63	13.5	13.6
ワシントンDC	30.68	32.30	11.0	10.0

訪問先のクッシュマン・ウェイクフィールド社ロバートE・デービス副社長は「米国オフィス市場の変動の激しさは、ニューヨークがよく示している。マンハッタンのオフィス市場の需給がひっばくしたのは、1985年頃、国際金融機関関連を中心とする企業の集中とオフィスの拡張が続き、85年から86年にかけてマンハッタン中心部の平均空室率が6%～8%と低下、平均賃料も1ft<sup>2</sup>当り40ドルから更に上昇する勢いにあった」と説明した。

この時期、日本企業が高利回を求めて集中的に投資することになるが、同時に米国企業のモビリティの高さは、小売業最大手のJ・Cペニー、モービル等のニューヨーク脱出を促すこととなる。

訪問した三つの都市についてオフィスビル市場をみてみよう。

1987	ボストン	ワシントン	ニューヨーク
人口(万)	369	366	850
所得(\$)	18,125	17,971	15,508

オフィススペース (mst)

在庫	3,580	6,345	32,000
入手可能	300	1,250	4,790
新築	150	327	1,000

■ ボストン

ボストンでは、ハーバード、MIT、タフト等の大学があって地域不動産の成長に非常な影響を持っている。

人口は比較的安定し約370万、一人当りの所得は、80年に比べほぼ倍になっている。

これは主としてハイテク産業の成長に負うところが大きい、世界の頭脳が集積するボストンの特徴といえる。

非農業部門の従事者とりわけ金融、保険、不動産等の雇用は、10年間で40%増となっている。

1987年、都心ビジネス地区での賃貸用オフィスビルのトータル面積は、約3600mst（約335万㎡）、入手可能な面積は、約300mst、空室率8.9%となっている。都心ビジネス地区以外では、約3700mst、空室率17%である。これは郊外に新築ビルが急増したためであるが、都心部での賃料高騰、OAに対応する広い床面積の不足、交通渋滞等による都心からの転出にともなうものである。1988年度、都心部の新築によるオフィスビルの供給は、前年対比80%増の280mstが予想されるが、インテリジェントビルとしての建設費のコストアップは避けられず、賃料の上昇による空室率は前年度を上まわるものと思われる。

■ ワシントンDC

ワシントンDCのオフィスビルトータル面積は、約6345mstで空室率は10%、新築ビルの供給では、約330mstでほぼ前年並み、

ワシントンDCのビル賃貸借が短期間で変動が激しく不安定な要素もあって警戒感が強く、1988年の新築ビル供給は前年の3分の1程度、約120mstに激減、反動で次年度賃料の上昇が予想されている。尚、ワシントンDCでは、日本企業の投資ビルを実査した。その事例をいくつか紹介してみるが、物件概要の表示に固有の表現があって特徴的である。例えば、以下の通りである。

※ F. A. R (Floor Area Ratio)

= 1st 当りの容積率に該当、地域によって異なる。例えば、FAR = 10.0 であれば1stの土地を買って10stのビルが建てられるということ。

※ 所在表示の冒頭の番号は、建物本体に表示されている。連番ではないけれど番号はほぼつながっている。

※ P/st (Per Square Foot)

= 1st 当りのビル価格、\$ 250 とか \$ 400 で表示。ビルのコストをみる際の参考としている。

※ ワシントンDCでは、国会議事堂の高さ(13階)を越えた建築を許可していない。従って12階が限度である。

① 三井不動産(株)取得

所在 1155 コネチカット  
 取得年月 1987/9  
 買収価額 \$ 23,847,990  
 物件概要  
     敷地 10,426 st  
     建物 150,000 st  
         (延面積)  
     118,000 st  
         (有効面積)



1984年 / 改築

4階建

FAR 10.0

駐車 なし

メイン通りの角地に位置し、4階建一部赤レンガ造りでクラシッ  
 クな建物、テナントにバーバリー社が入居している。

有効面積でP/stは、\$ 202、建物の状況から若干高いと思われる  
 が、物件紹介で歴史的建物と表現しているから付加価値をみてい  
 るのかも知れない。

② 住友不動産(株)取得

所在 1750 Kストリート

取得年月 1986/11

買収価額 \$ 30,000,000

物件概要

敷地 14,041 st

建物 228,000 st

(延面積)

140,000 st

(有効面積)

1969年新築

12階建

FAR 10.0

駐車 180台

築後20年程経過しているため、かなり古い感じがする、早い時期  
 に改装が必要、駐車スペースが強みか。

P/st \$ 214は、やはり高い。



### ③朝日生命取得

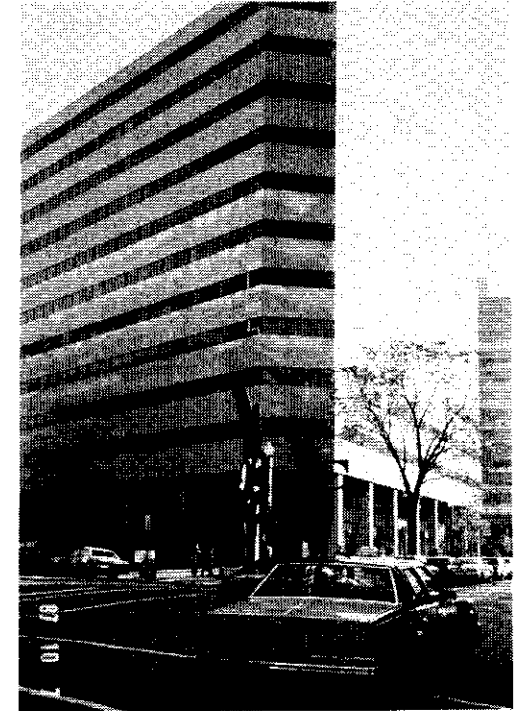
所在 1 トーマスサークル  
取得年月 1986 / 9  
取価格額 \$ 49,400,000 内 1/2 出資  
物件概要  
敷地 25,000 st  
建物 230,000 st  
(有効面積)  
1984年新築  
12階建  
FAR 10.0  
駐車 あり

小公園のあるロータリーに面し、角画地に立地するスマートなオフィスビル。P/st \$ 215 は、他投資物件と比較して割安。



### ④日生不動産㈱取得

所在 1101 バーモント  
アベニュー  
取得年月 1986 / 10  
取得価格額 \$ 34,720,000  
物件概要  
敷地 15,319 st  
建物 226,000 st  
(延面積)  
170,000 st  
(有効面積)  
1981年新築  
12階建  
FAR 10.0  
駐車 なし



アメリカ医学協会から日生不動産に売却された物件、程度は良好で、そのままアメリカ医学協会がテナントとして入居。角画地に立地する、P/st \$ 204。

### ⑤秀和㈱取得

所在 1750 K ストリート  
取得年月 1987 / 12  
買収価格額 \$ 77,743,308  
物件概要 (区分所有)  
敷地 2,368 st  
建物 202,000 st  
1927年新築  
1987年改築



FRA 10.0

駐車 なし

ホワイトハウスに隣接するオフィスビル、改築後秀和が取得、Aクラスのオフィスビルという触れ込みだが、建設年時も古く外装にも特徴がない。P/st \$ 385 というのはいかにも割高。

場所的位置が全てという感じがする。

#### ■ ニューヨーク



イーストリバーからのニューヨーク・手前はブルックリン橋

ニューヨークのオフィスビル・マーケットは、マンハッタンのミッドタウンとウォール街を中心とするダウンタウンに大別される。

トータルのオフィスビル面積は、23,300 mst そのうちミッドタウンが15,500 mst、ダウンタウン7,700 mst。

現在入手可能なオフィスビルのスペースは、トータルで4,800 mst、これは現在全て空室というわけではなく、サブリースのケースやまだテナントが入居していてしかもリースにだされている状態も含まれている。

新築によるオフィスビルの供給は、ダウンタウンで1987年670 mstであった、これは金融機関関連の進出による需要に対応するものであるが、ウォール街の不況によって1988年度は極端に少ない20 mstに終る。

ミッドタウンでは、1987年336 mst 1988年385 mstと供給がつづき、次年度は、700 mstに及ぶ新築ビルの建設が予想されている。

これは日本企業の進出、投資を含めて国際金融機関の大量需要をにらんでのことだが、訪問したクッシュマン社では、強気の予測に終始していた。

尚、安田信託銀行ニューヨーク支店の案内で日本企業の投資したオフィスビルを数多く視察した、報告書の冒頭記載した投資ラッシュの一覧がそれである。

#### (2) コンドミニウム

コンドミニウムについてニューヨークの状況をみてみよう。

日本の分譲マンションと同様に個人所有のスペースであるが、投資家が一部屋を購入してテナントを探す法方とホテル形式になっているコンドミニウムを購入して、マネジメント会社へ貸し出して毎月収益の分配を受ける方法がある。その他「コーポ」と呼ばれる、マンション自体が株式会社運営で入居者は株主として株を購入、持株分が個人資産としての扱いを受け収益の分配を受けるもの。

又、通常のレンタルアパート、これは日本の賃貸アパートと同様

の仕組みであるが、しかし大部分がサブリースでプライムリースは数少ないのが現況である。

居住用不動産のテナントリスクは、一般に価格の低いものほど小さい。アメリカでも核家族化が進行して、マイホーム人口は確実に増加している。

結婚したカップルが最初に購入する住宅は、1500St(1スクエアフィート=0.093㎡)以下の2ベッドルーム付きのコンドミニアムかタウンハウスが多い。

ニューヨーク「コンドミニアム」間取りの基準と家賃相場(月額)  
(マンハッタン、イースト・ビレッジの場合)

STUDIO	1 BTH	\$ 700
1 BDR	1 BTH	\$ 900
2 BDR	1 BTH	\$ 1.300
3 BDR	2 BTH	\$ 1.800

以上のような表示で居間の大きさ、キッチンやバスルームの規模がわかるという、間取りが標準化されているということは何にかと便利である。

所得が増えるにしたがって、また家族が増えるとだんだん大きな戸建住宅に住みかえていくが、不況になるか、離婚等になると高級なものから安い住宅に住みかえていく。

従って、高級な物件から値下りする傾向にあるから、ほどほど低価額の物件が投資リスクが少ないといえる。

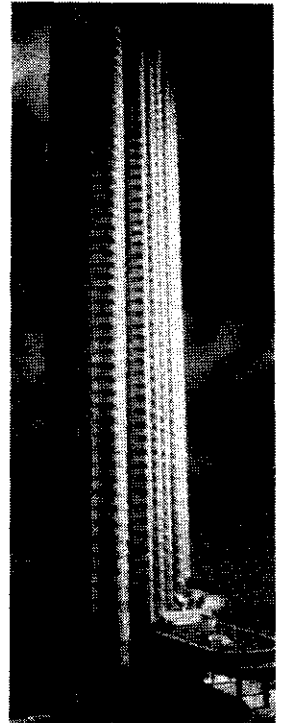
日本国内で販売を開始した「コンドミニアム」を視察した。  
西部セゾングループとニューヨークのデベロッパーM.J. レイン

ズ社の提携になるもので、マンハッタン・ミッドタウンのイーストリバー沿いに立地していた。

実査したN.Yマンハッタン最大級コンドミニアム  
「コリンシアン」の概要

物件概要

所在地	330 East 38th Street, New York
名称	コリンシアン
敷地面積	8.093㎡72
権利形態	専有面積割合による所有権
専有面積	53㎡04(14)~154㎡77(1)
総戸数	863戸(今回販売戸数50戸)
構造規模	RC造 地上57階建
施設	プール・ヘルスクラブ・サンデッキ
駐車施設	全戸数収容
販売価格	\$ 204.000(1)~\$ 1.390.500(1)
最多価格帯	\$ 280.000(11)
管理費(月)	\$ 181.61(14)~\$ 529.89(1)



コリンシアン全景

完成間近いこの「コンドミニアム」では、「スタジオ」と呼ばれる最小単位のものから最上階にある「ペントハウス」まで長時間にわたって視察したが、価格については高くないということ(最多価格帯が日本円にして3600万程度)しかし施工は、おそまつだという意見になった。

だが外装とロビーは高級品、アメリカでは一にも二にも「ロケーション」で価値が決るといえる。

頂戴した「コンドミニウム」の豪華なパンフレットに物件概要の説明は一切なし、全て「ロケーション」の写真入り説明が掲載されている。

ここでいう「ロケーション」は、単に立地条件、景観ということに止まらず生活を満足させる施設の有無も含まれているようだ。

☞ 180度曲線を描く張り出し窓、どのリビングルームからもマンハッタンが満喫できる優れたロケーション。

☞ 本格的プールを備えたヘルスクラブ、敷地内にはジョギングトラック。

という具合に宣伝されている。

具体的な賃貸条件等については、正確な資料が得られなかった。

### 第Ⅲ部 ポストン再開発

ポストンは、ウォーターフロント再開発によって再生した代表例として世界的に注目を集めている。

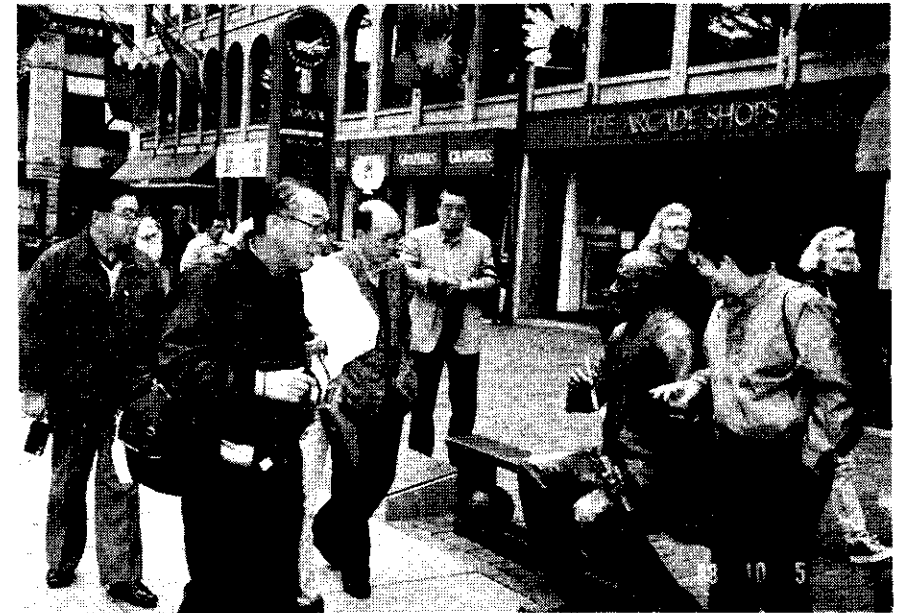
公共主導で民間デベロッパーが施行、運営するという再開発の形態は一般的であるが、ポストンでは、連邦政府による公的資金の積極的導入がその事業の成功に大きな役割りを果たした。

私達が最初に視察したファニユルホールとマーケットプレイスは旧市庁舎と道一つ隔てたブロックにある。

建国の歴史的建物であるファニユルホールをランドマークとしてかつての公設市場クィンシーマーケットを一体とする再開発は、小売業を完全に都心に呼び戻した。

1976年にオープン、159の店舗が軒をつらねるクィンシーマーケットには、年間1500万人の入れ込みがあるといわれる。

このプロジェクトの成功は、ポストン再開発の起爆剤となった。



賑わりをみせるクィンシーマーケット

#### ■ 再開発の沿革

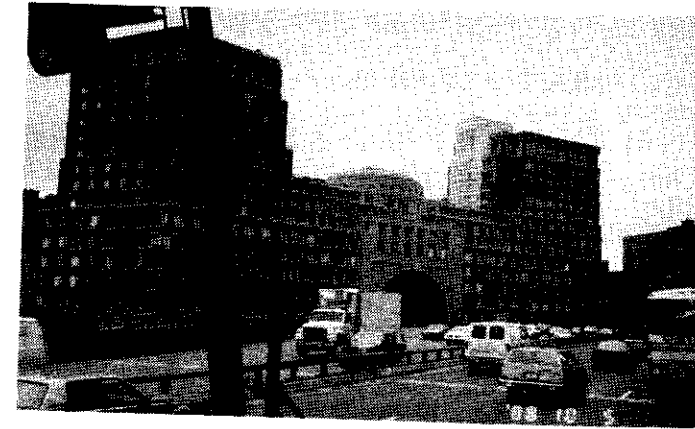
かつて貿易、造船、そして金融の中心として繁栄したポストンも1950年代にいたり産業構造の変化に対応できず経済の衰退を余儀なくされた。

- 1955年 マサチューセッツ州法によってポストン再開発局(BRA)設立。以後ポストンの再開発はBRAによって計画的に進められる。
- 1960年 キングス・チャペル(1754) 旧市庁舎等(1865)の再開発策定。

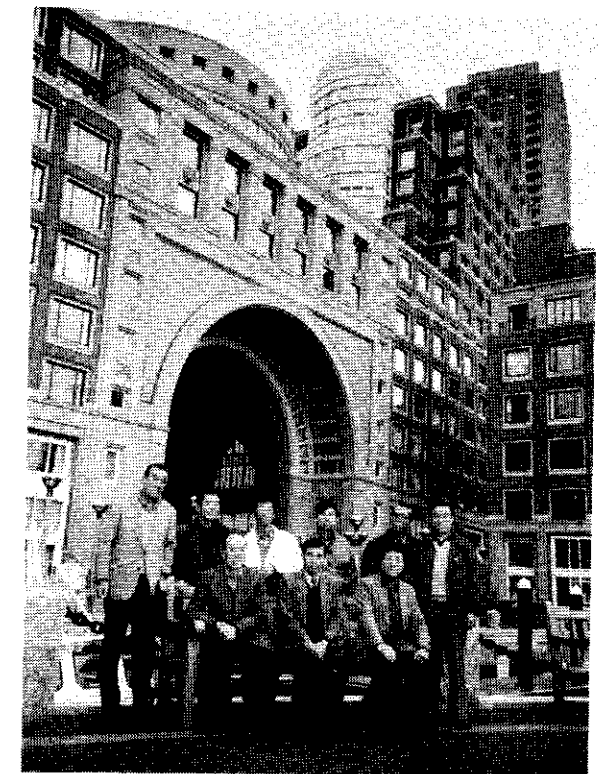
歴史的建築物と近代的建築の調和を図る。

- 1962年   ボストン商工会議所・都心部の再開発  
          「100 エーカー」再開発計画をBRAに提出。
- 1970年   旧市庁舎周辺の再開発完成。同時に「100 エーカー」  
          プロジェクトがスタート。  
          ファニユアル・ホール、クィンシーマーケットの再開  
          発計画策定。  
          反対市民の法延闘争、資金計画の挫折等の困難を経験。  
          この時点でBRAは、大規模建築を主体とする従来の再  
          開発計画から歴史的景観を保存しつつ空間とウォータ  
          ーフロントを利用する再開発計画に方針転換したとい  
          われている。
- 1976年   ファニユアル・ホール、クィンシーマーケットの再開  
～78年   発完成。建物改修資金の大半連邦政府の補助金。  
          オープン初日10万人の利用者、小売業の都心部呼び戻  
          しに成功。ウォーターフロント再生の布石となる。
- 1976年   チャールズタウンのネビィーヤード再開発計画策定。
- 1977年   連邦政府ネビィーヤードをボストン市に払い下げ。
- 1980年   ネビィーヤード再開発着工。1990年完成を目指す。
- 1982年   ローズワーフ再開発着工。  
          オフィス、ホテル、分譲住宅の複合開発として脚光を  
          浴びる。
- 1987年   ローズワーフ再開発完成。  
          ファンピア再開発計画策定。1995年完成予定。公共施  
          設の移転を図る。

## ■ ローズ・ワーフ



ローズ・ワーフ全景



ローズ・ワーフ中央ドーム

クィンシーマーケットから 200 m の地点、海上面を利用した 2200 m<sup>2</sup> の土地にオフィス、高級ホテル、分譲マンションを組み合わせた複合

開発、延床面積 6100 m<sup>2</sup>

開発主体は、大手生保のエクイタブル保険と地元デベロッパーのビーコン社、投資総額 \$ 19.300 万。

建物の 5 分の 1 が海に突でた人工地盤の上に横築されている。

ホテル、マンション各室の窓は、海の景観を楽しめるように海上に向けて大きく開かれている。

ローズ・ワーフには、専用のヨットハーバーもあって自室から歩いて港に出られる。対岸のボストン国際空港までは、通勤用のフェリーボートが陸上のラッシュを緩和している。

敷地の 3 分の 2 がオープンスペース、建物中央部の大きなドーム海辺に開かれている。

これによって市民へのアクセスが保障され、レンガ敷の遊歩道が海辺の憩いを誘っている。

ウォーターフロントの景観をポイントに土地利用のクロスオーバーをほぼ完成したものといえる。

#### ■ ネイビーヤード



44戦無敵のコンスティテューション号

1800年に創設され、1974年に閉鎖されるまでの海軍造船所跡地。19世紀初頭からの鉄、花崗岩、レンガ造り27棟の建築群が展開する100エーカーの敷地。

1977年、連邦政府は、歴史的施設の保存を条件に敷地と全施設をボストン市に売却。ボストン市は、建設資金の一部を市債としその他を民間デベロッパーへの転売、無償譲渡、長期貸付け等によって調達、1980年再開発に着手。

44戦無敵といわれる3本マストの軍艦コンスティテューション号をランドマークとして再開発計画を開始した。

27棟の建築群から5棟を住宅に、残りをオフィス、マンション、ショッピングセンター、多目的な文化施設に再生する。

既に水辺にはレンガ造りの低層住宅が幾棟も並び、古い栈橋をそのまま生かした回遊性のある遊歩道が住宅群をとりまいている。

ネイビーヤード再開発のうち最大規模のパークビルも完成間近であった。第1次大戦中に建設された海軍造船所本部と倉庫が今10階建と8階建の2棟から成る5万m<sup>2</sup>のオフィビルと4千m<sup>2</sup>のショッピングセンターに生まれ変わろうとしている。

建物の外観は、レンガと花崗岩を巧みに組み合わせて往時の面影を残している。建物の中央部の梁を切断して吹抜けを造り、正面玄関からレンガ敷のプロムナードに導かれて、植込みのあるアトリウムにでる。吹抜け各層の回廊に浮玉のようなランプが印象深い。

1990年代初頭には、全域の完成がみられるという、27棟の建物がそれぞれどのようなかわりをもって現われるのだろうか。

今、ネイビーヤードがボストン再開発の再前線にある。

(藤田)

### 第6次研修団アメリカ視察日程表

昭和63年10月4日(火)～10月13日(木)

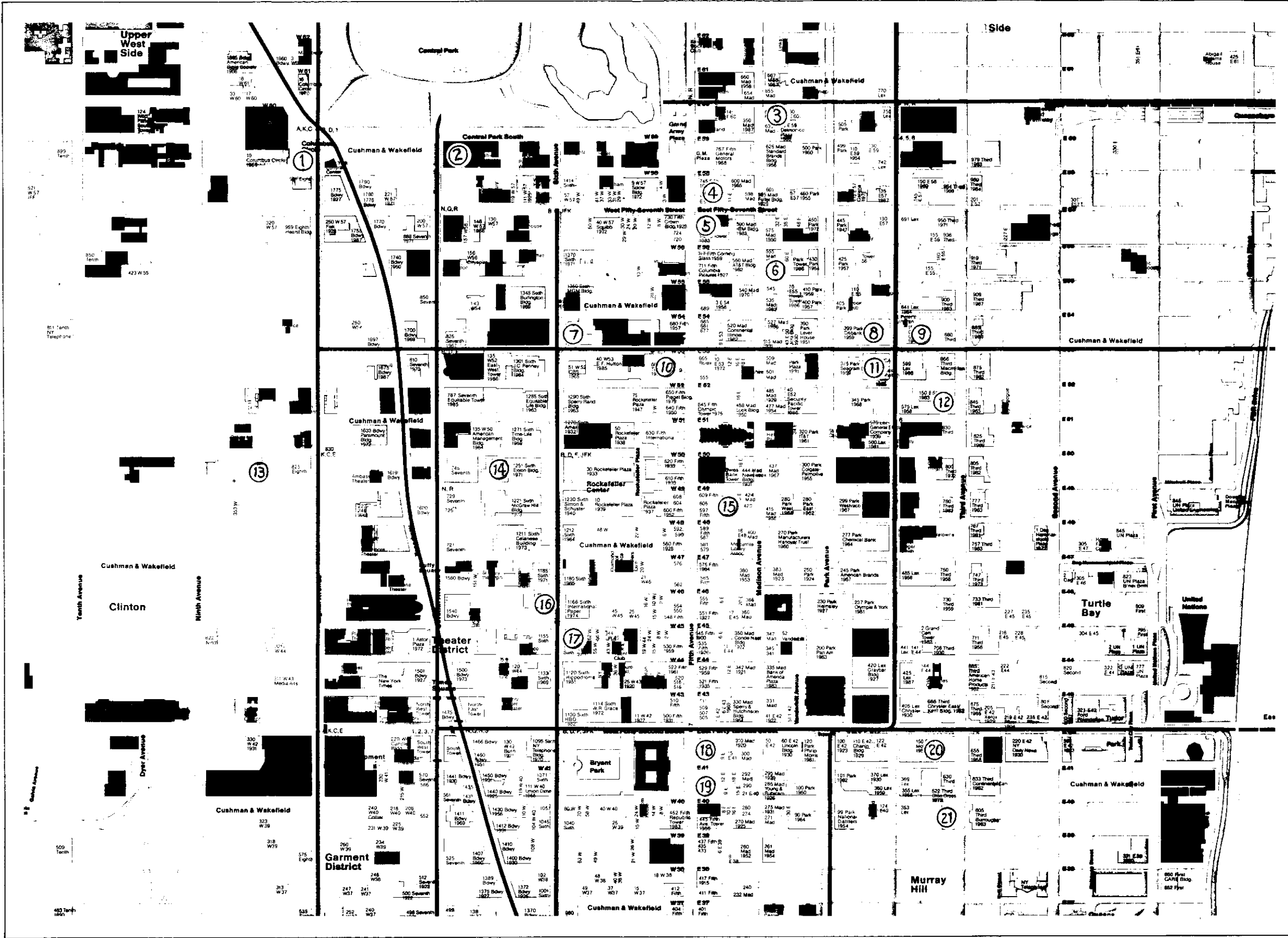
10/4	発着時刻	発着地/滞在地	視察内容	食事		
10/4 (火)	11:30 13:00 17:40	千歳発 JL506 羽田着 成田へ 成田発 UA 58	——国際日付変更線——		機内	機内
10/4 (火)	21:15	ボストン着 (ローガンAirport)	着後:専用バスホテルへ ボストン/コロネードホテル泊	H	R	H
10/5 (水)		ボストン	AM:ボストン再開発公社訪問 PM:ウォーターフロント・ネィビーヤード視察 コロネードホテル泊	H	ブ ロ ス タ ー	H
10/6 (木)	16:10 17:29	↓ ボストン発 AL423 バッファロー着	AM:マサチューセッツ・ボート視察 着後:専用バス1時間カナダへ ナイヤガラフォールズ/フォックスヘッド泊	H	R	H
10/7 (金)	15:00 18:13	↓ バッファロー発 AL423 ワシントン着(グラスA)	AM:ナイヤガラオンザレイク・ナイヤガラ観光 ワシントン/オムニショー・ハムホテル泊	H	サ ー モ ン S	H
10/8 (土)		ワシントン ↓	AM:住友信託ニューヨーク支店案内 PM:売買物件実査 オムニショー・ハムホテル泊	H	R	H
10/9 (日)	10:00 12:49	ワシントン発 ↓Amtrack108 ニューヨーク着	AM:ワシントン・ユニオン駅 着後:ホテル/ニューヨーク・ペンダへ PM:自由行動 ホテル・ペンダ泊	H	R	H
10/10 (月)		ニューヨーク ↓	AM:コンドミニウム・コリンシアン視察 PM:コンドミニウム・チャンネルクラブ視察 PM8:ミュージカル「コーラスライン」観賞 ホテル・ペンダ泊	H	中 華 食	R
10/11 (火)		ニューヨーク ↓	AM 9:30:クッシュマン & ウェークフィールド 社にて不動産セミナー PM 13:30:ニューヨーク市内不動産物件の 実査 安田信託ニューヨーク支店訪問 ホテル・ペンダ泊	H	R	R
10/12 (水)	12:00	↓ ニューヨーク発 UA801	機中泊	H	機 内	
10/13 (木)	14:40 17:55 19:25	成田着 成田発 JL565 千歳着			機 内	

### 宿泊ホテルリスト

宿泊日	都市名	ホテル名	住所:電話
10/4～5 (2泊)	Boston ボストン	THE COLONNADE コロネード	120 Huntington Avenue Boston ☎(617)424-7000
10/6 (1泊)	Niagara ナイヤガラ	FOXHEAD INN フォックスヘッド イン	5875 Falls Avenue, Niagara Falls ☎(416)357-3090
10/7～8 (2泊)	Washingt on ワシントン	SHOREHAM HOTEL ショールーム ホテル	2500 Calvert St N.W. ☎(202)234-0700
10/9～11 (3泊)	New-York ニューヨーク	NEW YORK PENTA HOTEL ニューヨーク ペンタ ホテル	401-7th Avenue, at 33rd Street, New York ☎(212)736-5000

### 団員名簿

	お名前	会社名	住所	電話番号
団長	小泉 康弘	㈱ 北 拓	札幌市中央区北2条東2丁目久米ビル	231-1555
団員	堀井 真吾	㈱ 中央住宅建	〃 南11条西9丁目	531-0161
〃	広田 聡	㈱ みたか商事	〃 南1条西11丁目南1条ビル	281-3111
〃	遠藤 忠雄	(有) 天富商事	札幌市北区新琴似2条6丁目2	761-7851
〃	堂高 末吉	堂高 商事	札幌市豊平区月寒東4条19丁目2	853-0067
〃	石川 英一	白栄ホームサービス(有)	札幌市白石区本郷通13丁目南5	682-2555
〃	前野 健一	(有)ホームデザインセンター	札幌市中央区南21条西12丁目1-10	511-6986
〃	広瀬 彰	広瀬 商事	札幌市白石区菊水元町6条2丁目6	873-5067
〃	藤田 紀郎	フジタ不動産	札幌市中央区南7条西1丁目	521-0730



Upper West Side

Central Park

Side

Cushman & Wakefield

Central Park South

Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

Clinton

Theater District

Cushman & Wakefield

Garment District

Cushman & Wakefield

Murray Hill

Cushman & Wakefield

United Nations

Turtle Bay