

米国不動産会社の業態と 不動産流通事情視察団

報告書

視察期間：2002年11月13日（水）～11月21日（木）9日間



（エンパイアステートビルから見たニューヨーク市内）

企画 社団法人不動産流通経営協会

株式会社 住宅新報社

11月14日(木)(滞在地:ニューヨーク)

1. 視察先:インシグニアESG社 (Insignia/ESG,Inc:住所 200 Park Avenue New York, NY 10166)

担当者:Mr.Mariyon Robertson (インシグニア ESG 社専務取締役)

(マリヨン・ロバートソン氏は、東京生まれ。京都大学院にて国際商法を専攻。東京都「臨海副都心開発専門家会議」委員、ニューヨーク商工会議所理事を歴任)

<会社紹介>ニューヨーク、ロスアンゼルス等米国内に50カ所のオフィス。商業不動産の賃貸、売買、投資、AM、PM等総合コンサルティングサービス。NY証券取引所上場

<内容>・現在の米国不動産マーケットは硬くてフラットで全然動きがない。戦争が始まれば毎月20億ドルかかる。今米国では経済より国防、安全保障が最優先。経済成長はしばらく見込めないのではないか。経済に見通しがたたない限り、不動産に対する投資は増えない。米国の不動産マーケットで唯一好調なのは、マンハッタンの高級コンドのみ。

・昨年のテロは米国経済に大きなインパクトを与えた。あれ以降、マンハッタンの大企業で雇用を増やした企業はひとつもない。それ以前に米国経済はすでに下降気味だったが、あのテロでそれが加速した。

・10-15%くらいの空室がある物件はリートに適している。その空室にテナントを入れて、利回りを良くする。リートというのは、利益を生み出す余裕があるものを、こなれた価格で買って、付加価値をつけて、いかに利回りを良くするかが勝負だ。

・高級コンドミニアムの市場は絶好調。これへの投資は安全だという認識をマーケットに与えた。雇用が増えないと、1ベッドルームやスタジオは伸びない。

2. 視察先:クシュマン社 (Cushman&Wakefield, Inc:住所 51 West 52nd Street New York, NY 10019-6178)

担当者:Mr.Tatsuru Kono (河野達氏)

<会社紹介>クシュマン社は1917年に設立。全米50州、世界49カ国を直営店方式で網羅、スタッフは11,000人、商業不動産専門。

<内容>・物件管理では、日米に大きな差がある。例えば、ビルの管理に従事している人たちはそれぞれユニオンを結成しているため、ビルの管理業務を新しい会社が引き継いでも、そのユニオンの人たちはそのまま、管理会社が変わるだけ。

・全米の不動産マーケットは2000年をピークに今はソフト(悪化)になっている。99年から2000年にかけてはNYCでは賃料が4割アップ。全米主要都市のビルの平均空室率は14.4%、NYCではまだ10%を少し超えた段階。ダラスは空室率がアップしている。ボストン、シカゴは平均以下。サンフランシスコのマーケットの崩れが顕著で、2年前(2000年の第3四半期)にはほとんど空室がなく、空室率は2%台だったものが、今は18%台。

・年間賃料は、NYのミッドタウンが全米で一番高い。サンフランシスコは2年で約半減。空室率7-9%の間がマーケットの需給バランスの取れている状態。歴史的に見ると、この水準を上回ると賃料がダウン、下回るとアップする傾向がある。

11月15日(金)(滞在地:ニューヨーク)

1. 視察先:住友不動産販売NY.インク (Sumitomo Real Estate Sales NY Inc :

住所 805 Third Avenue、18th FL、New York、NY 10022)

担当者: Mr.Makoto Okuyama (奥山誠社長)

<会社紹介>1987年に現地法人設立。1992年春に仲介フィービジネス開始。97年秋に商業系開始。事務所スペースは9000Sf(250坪)

<内容>・コーポラティブ(コープ)の取引は証券法であって、不動産取引ではないので捕捉しにくい(コンドは不動産取引)。コープは閉鎖的な市場。NYCには17万戸のコープがある(コンドの3倍)。民間の賃貸ビルは5万戸。合計30万戸。安いコープ(スチュディオ)は10万ドル台からあるが、セントラルパークに面するコープは10、20ミリオンのももあり、いわばピンキリ。入居には承認が必要で、有名人が断られたケースも数多い(警備が厳しくなったり、周囲が騒がしくなったりして、プライバシーが保てなくなる、との理由)。不承認の場合、その理由が不明確なことが多く、訴訟になるケースも。

・全マンハッタンでのコンドの供給は、今年から来年にかけて2千戸ほど。賃貸ビルの供給は6千戸。合計で8千戸(去年は7千戸)が市場にでてくる。レンタルビルはコンバージョン多い。マンハッタンのコンドの取引は87年がピーク。その後、下がり続けたが、98年に再ピークを迎え、また下がってきている。ただし取引金額は平均単価がアップしているため、それほど下がっていない。

2. 視察先:コリアABR社(COLLIERS ABR,INC:住所 40 East 52nd Street New York、NY 10022)

担当者: Mr.Peter S. Buckey、Mr.Robert L. Sammons ほか

<会社紹介> ニューヨークに本部を持ち、商業用不動産のサービスを行う。COLLIERS INTERNATIONALとパートナーシップを組み、全世界51カ国に225の関連オフィスを持っている。

<内容>・ダウタウンにおいては、ワールドファイナンシャルセンターから大口顧客が出ていってしまったため、物件に空きが多い。ダウタウンからミッドタウンへ移っていった。2003年にはもっと多くのテナントがミッドタウンへ移転することが予想されるため、ダウタウンにおいては、ますます、賃料の低下に拍車がかかる。サブリースのマーケットの拡大も予想される。

・NYCの経済が回復しないかぎり、不動産マーケットも回復しない。テロ以後、マンハッタンに本拠地を構えている金融機関は、そこから200-300マイル離れたところにバックアップスペースを持たなければならない、という新しい規則ができた。2003年の後半から04年初頭にかけて、会計、広告、サービス業が再び成長を始めるだろうと予測しているが、戦争が始まれば、すべてはまた白紙の状態に戻る。

3. 住友不販のコンバージョン物件を見学

担当者：住友不動産販売、福谷広志氏

<概要>：コンバージョン（建物の用途変更）は、近年新規開発用地の少ない都心部で行われるようになってきた。特に高所得者を対象にロフトタイプや、変わったレイアウトの居住空間を提供する。コンバートされるのは、やはり築年数の古いビルが多い。ニューヨークでは、製造業、倉庫業の衰退により、これらの建物がコンバートされることが多い。地域的には、ソーホー地区、トライベッカ、ダウントウン、ウォール街周辺の金融地区が多い。

<ビル名>：THE HOHNER BUILDINGS（ソーホー地区にある）

<所在地>：805 3rd Avenue, 18th FL, New York, NY 10022

<由来>：ハーモニカメーカーの工場兼オフィスを高級コンドミニアムにコンバージョンしたもの。

面積：2500Sf（square feet）＝約70坪

部屋：2ベッドルーム、スタディールーム、リビング、ダイニング、



（天井高は人の背だけの倍はある）

11月18日(月)(滞在地:ロスアンゼルス)

1. 視察先: **エクイティ・タイトル社** (Equity Title Company : 住所 425 West Broadway, Suite 300, Glendale, CA 91204)

担当者: Mr. Kevin Vanderschans

<会社紹介> 同社の営業エリアはロサンゼルス郡全域

<内容> タイトル・インシュアランス(権原保険)とは、登記面をいかに綿密に調査しても発見できないような瑕疵や負担による損害を担保する保険のこと。(「米和不動産用語辞典」住宅新報社発行より)

・エスクローの起源はイギリス。エスクローには巻き物という意味がある。米国では独立当初は売主、買主と一緒に境界線を歩いて所有権の移転を行ったが、曖昧な部分が多かったため、権原保険が始まった。1800年に入り、移転や譲渡の記録を調査する仕事が始まった。これがタイトル・インシュアランスの走り。

・以前の所有者の移り変わり、ローン残高がいくらあるか、またその支払い(エスクロー会社が行うこともある)、現在の固定資産税、近隣紛争に対するアドバイス、境界線、配管などの位置も調査して、エージェントに保証する他に、ダイレクトメールのリストアップ等も行う。

2. 視察先: **カリフォルニア州リアルター協会本部** (California Association of Realtors 住所 525 South Virgil Avenue, Los Angeles, CA 90020)

担当者: Ms. Kelly Braden

<協会紹介> 会員は11万3千人。この本部以外に121の支部がある。

・免許更新時のセミナーやC P M等の資格教育も会員向けに行ったり、営業活動やIT関係のサポートも行う。また会員誌や「リアルエステートテクノロジー」も発行している。本部には20数人の弁護士がおり、会員からの法律相談に応じる。子会社では、契約書式一式や販促品、リアルターのロゴ入りのTシャツ、カバンなどの販売を行っており、その収益が協会の経済基盤を強化している。協会は「上意下達」ではなく、むしろ地元中心。

・本部はまとめ役、調整役としてロビー活動などを行う。また、会員に対して、会員の年齢、売上、収入、協会へ入った動機、辞めた動機等について、年に何回かアンケート調査も行う。リアルターが地元の協会に入会すると、自動的に州と全米の協会に入会する。

3. 視察先: **ビバリーヒルズ/グレーターLAリアルター協会本部** (Beverly Hills / Greater Los Angeles Association of Realtors : 住所 8501 Wilshire Blvd, Suite 205, Beverly Hills, CA 90211)

・NARの新しい「e-プロ」の説明 (by Mr. Saul Klein/Internet Crusade)

・キャラバン・エクスプレス (CARAVAN EXPRESS) による物件案内の実態 (by Diana James)

・エージェントの活動 (by Joyce P. Harris/DBL REALTORS)

11月19日(火)(ロサンゼルス)

1. 視察先: コールドウェルバンカー・ビバリーヒルズ北店 (Coldwell Banker/Beverly Hills North Office:住所 301 North Canon Drive,Suite-E,Beverly Hills,CA 90210)

担当者: Ms.Betty Graham

<会社紹介>ビバリーヒルズ地区ではナンバー1の仲介会社。現在アシスタント40名、事務局12名在籍。年間取扱高は1500億円。売上トップクラス(年収6千万円)は全員個室が与えられる。トップエージェントは年収3億円。

2. 視察先: ブローカーズ・キャラバン

・毎週火曜日は、業者による内見会実施の日ということで、前日の「キャラバン・エクスプレス」からリストアップしたビバリーヒルズの3物件を見学した。



(価格: 799万ドル)

所在地 820 GREENWAY DR)



(価格: 578万ドル)

所在地 617 NORTH BEVERLY DRIVE)

(価格: 389万ドル)

所在地 1489 CARLA RIDGE)

3. 視察先：ザ・MLS 社 (Combined L.A/Westside Multiple Listing Service:住所 822.S.Robertson Blvd,Suite202,Los Angeles,CA90035)

担当者：Ms.Annie Ives

・MLS はもともと業者間の情報源だったが、今のウェブサイトには、メンバー用と一般用がある。一般も物件検索が可能。ただし、一般が見ることが出来るのは「リアルタードットコム」と同様、あくまで物件の概要に限られる。すべての業者間情報が見られるわけではない。業者間情報の閲覧可能地域は、所属 MLS の範囲に限定される。当該 MLS 社の場合はカリフォルニア州の一部のみ。(一部の日本の報道で、MLS の情報が一般にも公開されるようになったとあったが、リアルターが見られる情報と一般が見られる情報は違う)

・従来、MLS (48 時間以内の登録が、全国的に義務づけられている) の情報はエージェントのパソコン端末にダウンロード出来なかったが、MLS の会員規約を改定し、それを可能にした。それを IDX という。IDX は全員加入といった強制的なものではなく、会社ごとに参加、非参加を決められる。参加会社のみが、他の参加会社の物件情報をダウンロードできる。ダウンロードした情報には相手方の会社名とエージェントの名前、電話番号が記載されている。

4. 視察先：ビバリーヒルズ・グレート LA リアルター協会本部 (Beverly Hills/Greater Los Angeles Associations of Realtors:住所 8501 Wilshire Brvd,Suite205,Beverly Hills,CA90211)

担当者：Ms.Dup Peirce

・マーケット分析の話

・エスクローはカリフォルニアではなくてはならないもの。売主、買主という利益が相反するものが、第三者によって公平に取引を行うためには重要なもの。エスクローという、第三者の独立した機関が、売主、買主双方が合意した約束事項を実行に移す、それを監視してものごとがスムーズに進むような、交通整理のおまわりさんみたいな役割を持っている。

・エスクローの会社にもいくつかのタイプがある。監督局は州の法人局。南カリフォルニアには約 500 のエスクロー会社があり、独立系の会社が多い。

5. 視察先：キャノン・エスクロー社 (Canon Escrow,Inc:住所 220 North Canon Drive,Beverly Hills,CA90210)

担当者：Ms.Dup Peirce

ロスアンゼルス標準的なエスクロー会社の内部を見せてもらった。

視察団参加者名簿（50音順、敬称略）

No.	氏名	勤務先	役職名
1	浅野 義之	三井不動産販売株式会社	リースマンション事業部受託Gグループリーダー
2	井上 博	住友不動産販売株式会社	流通第三営業部 部長
3	岩岡 清巳	東急リバブル株式会社	第2統括部 流通第2部長
4	岡田 吉郎	東急リバブル株式会社	業務管理課課長
5	衣川 信行	(社)不動産流通経営協会	事務局参事
6	黒石 力	黒石不動産株式会社	代表取締役 (全日:流通推進副委員長)
7	木幡 剛	(社)全国宅地建物取引業協会連合会	事業部課長
8	座間 義明	三菱地所投資顧問株式会社	チーフマネージャー
9	鈴木 克典	三菱地所投資顧問株式会社	シニアマネージャー
10	西澤 康夫	三菱地所住宅販売株式会社	流通企画室室長
11	西村 高志	(社)不動産協会	主任調査役
12	林 暢也	三井不動産販売株式会社	営業情報開発部 資産コンサルティングG 副部長
13	福崎 茂樹	株式会社三島コーポレーション	代表取締役
14	堀口 智顕	サンフロンティア不動産株式会社	代表取締役
15	森 武敬	住友不動産販売株式会社	住宅第一営業部 部長
16	森 富士夫	三菱地所投資顧問株式会社	チーフマネージャー
17	山崎 政昭	東急リバブル株式会社	流通統括部 統括部長
18	山田 幸満	三菱信託銀行株式会社	不動産部 仲介第1G 営業推進役
19	山本 常男	(財)東日本不動産流通機構	
20	早稲田 摂生	株式会社住宅新報社	取締役企画開発室長
添乗	小林 孝徳	東急観光株式会社	渋谷支店 課長