

視点(2280)

I Saw All America (その342) !!

(SC理論編)

— ザ・ショッप्ス・アット・ハドソンヤード —

ニューヨークのマンハッタンのミッドタウンにラグジュアリーSCとして「ザ・ショッप्ス・アット・ハドソンヤード」が2019年3月15日にオープンしました。

ザ・ショッप्ス・アット・ハドソンヤードは、巨大なミクストユース開発の「ハドソンヤード」の一角のSCとして開発されました。

①ハドソンヤード (巨大なミクストユース開発)

マンハッタンのミッドタウン西側のハドソン川に面する鉄道操車場の人工地盤の上にマルチユース(多目的)開発が行われている。(約11haの開発敷地)

最新鋭のオフィスビルが5棟、高層分譲及び賃貸住宅が4,000戸、高級ホテル、文化施設、公共施設、商業施設(100以上のショップ)、さらに6haにおよぶ公共のオープンスペースから成り、緑と憩いの空間という特性を兼ね備えた希少性の高い開発エリア。

参 考	①高架貨物線跡地を空中緑道として開発したハイランドからダイレクトでアクセスが可能 ②三井不動産はハドソンヤード内の「55 ハドソンヤード」と「50 ハドソンヤード」の2棟に共同開発を行っており、三井不動産は5,500億円の投資を行っている。 ③マンハッタンのオフィスの重心がミッドタウンの南西に移っており、ハドソンヤードは将来の中心となる物件と言われている。 ④地下鉄の34丁目ハドソンヤード駅の駅前及び長距離列車の始発駅でロングアイランド方面及びニュージャージー方面への通勤電車の始発駅であるペンステーションが徒歩圏にある。
-----	--

②ザ・ショッप्ス・アット・ハドソンヤード

位 置	ハドソンヤード内の商業施設
商業施設の概要	①延床面積 92,900 m <sup>2</sup> ②100店の小売業とレストランが25店 ③賃貸面積(GLAは66,877 m <sup>2</sup> (7層))
核 店	①ニーマンマーカス(NY初出店)→5~7階で17,000 m <sup>2</sup> ②特徴 イ. デジタル・スタイリング・ラウンジ→デジタル・スタイリストに相談しながら買物ができるシステム ロ. タッチスクリーン付きで室内で決算が可能な試着室(デジタル機能を数カ所に取り入れている)
主 なテナント	①フォーティ・ファイブ・テン(セレクトショップ、ビンテージ、新進デザイナー、メンズ、雑貨を含めて400デザイナーを扱う) ②コンサバトリー(店内にある商品はサンプルとして置かれていて、在庫はなく、オンラインで買うシステム。有名デザイナーの商品を扱うセレクトショップ) ③ユニクロ、MUJI、ZARA、バナナ・リパブリック、セフォラ、ルルレモン、メイドウェル、コーチ、カルティエ、ケイト・スペード、トリーバーチ、ティファニー、トッズ
交通機関	地下鉄7号線の34丁目ハドソンヤード駅と長距離列車のペンステーション

ザ・ショッप्ス・アット・ハドソンヤードは「マンハッタン内の中心街立地の商業開発」「ニーマンマーカスを核店とするラグジュアリー志向の商業施設」「複合開発の中の商業開発」に特徴があります。

③55 ハドソンヤード (三井不動産が共同開発：参考までに)

ハドソンヤードの一角の「55 ハドソンヤード」の概要は次の通りです。

所在地	55 Hudson Yards, New York, NY
建物形態	地下2階付、地上51階塔屋1階建
敷地面積	3,700 m <sup>2</sup>
延床面積	113,300 m <sup>2</sup>
用 途	オフィス、一部店舗
開 発 者	リレイテッド社(アメリカ)、オックスフォードグループ(カナダ)と三井不動産の共同開発
総事業費	1,500億円(1ドル110円)、三井不動産の事業シェア90%

(株)ダイナミックマーケティング社<sup>+</sup>  
代 表 六 車 秀 之