

成長する街に相応しい、高品質なオフィスビル開発。 港区六本木7-7-7、「TRI-SEVEN ROPPONGI」。



ペンブローク・リアルエースト ジャパン



バイスプレジデント
遠藤 高史氏

長期的価値のある物件の開発に 重点を置いたペンブロークの戦略

当社は、フィデリティ・インベストメンツ及びFILリミテッドエクイティを投資する不動産アドバイザー会社として、1997年ボストンで創業しました。以来、北米、欧州、アジア、およびオーストラリアの主要マーケットに、延床面積約60.5万㎡にのぼる不動産を運用しています。当社の投資戦略は、先進国の主要都市のプライムロケーションにおいて優良な物件を取得・開発することです。

当社は不動産の長期的な価値の維持・向上に重点を置き、世界のどの地域にリスク・リターンバランスのとれた投資機会があるかを常にリサーチしています。日本は言うまでもなく世界有数の先進国であり、その中心である東京はまれに見る巨大な都市です。にもかかわらず、東京には優良な賃貸住宅やグレードAオフィスビルのストックが相対的に不足しているということに当社は着目しました。そこで、2001年に東京に支社を開設し、まずは高級賃貸レジデンスを3棟開発。そして現在、2016年春の竣工を目指して建設中なのが、グレードAオフィスビル「TRI-SEVEN ROPPONGI(トライセブン・ロップンギ)」です。

国際色豊かな六本木に 旗艦物件の開発を目指す

同開発プロジェクトのために土地取得を開始したのは2007年ですが、当社が日本初のオフィスビル開発に六本木という街を選んだのは、その成長性と文化性です。六本木の街は、今世紀に入り、大きく変化してきました。六本木ヒルズや東京ミッドタウンをはじめとする大型複合施設がオープンし、ゴールドマン・サックス、グーグル、フェイスブックやファーストリテイリングなど、国内外屈指の一流企業が数多く集積する、国際色豊かなオフィス街へと変貌を遂げています。

また、国立新美術館、サントリー美術館、及び森美術館という、合計年間来場者数500万人を誇る3つの美術館が存在する文化的色

彩が際立つエリアでもあります。それがビジネスだけではない魅力のある街として映る要因だと考えます。

ちなみにTRI-SEVENというビル名は、3つの美術館が織り成すトライアングル(三角形)の中心に位置すること、港区六本木7-7-7という住所から命名したものです。

周辺地域や共同開発者と Win-Winの関係を重視

当社は、開発プロジェクトにおいて、携わる関係者すべてとWin-Winな関係を築けることを重要な使命と捉えています。もちろん今回の「TRI-SEVEN ROPPONGI」も例外ではありません。その1つが隣接する天祖神社との共同事業です。天祖神社は地元根深く根づいた歴史ある神社なのですが、開発前は周りの老朽化した建物に埋もれ、目立たない存在となっていました。そこで、オフィスビル開発と並行して、神社との共同事業「鎮守の森再生プロジェクト」が進められることとなりました。具体的には、神社の社殿を保存するための連担建築物設計制度による余剰容積移転と総合設計制度の活用により、オフィスビルの容積率を高め、その対価として、社務所等付属建物や参道の整備、庭園の緑化を行います。また、地域に対する貢献としてガーデンスペースの提供、周辺道路の電柱の地中化による防災性と景観の向上を実施し、オフィスビルだけでなく、近隣地域を活性化させることにより、長期的な価値の維持・向上を具現化します。

そしてもう1つが、開発チーム各社とのコラボレーションです。当社の理念として、ローカルナレッジの重視が挙げられます。つまり、グローバル企業として世界中で蓄積したノウハウに加え、その地域特有の風土や文化を理解し、加味しながら物件ごとに戦略を立案し、開発を進めることでブランディングを確立するのです。その意味で、設計や施工では世界水準の技術とノウハウを有するゼネコンや設計事務所、リーシング・運用面でも国内で屈指の実績のある一流の不動産サービスプロバイダーとのコラボレーションが必要だと考えました。それが、我々がペンブローク・クオリティとも言える品質を維持しながら、地域に適応した物件を開発する最善の方法だからです。今回のプロジェクトも、外観デザインには光井純&アソシエーツ建築設計事務所、設計・施工には竹中工務店、運用アドバイザーとして東京ミッドタウン・マネジメントを招聘することで、隣の東京ミッドタウンと一体となった街の長期的な活性化に貢献するオフィスビルの開発ができると確信しています。また、リーシングは、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド(リテール部分)、CBRE(オフィス部分)との協力体制で、竣工直前の現在、テナント募集を進めています。



見る側で表情を変える2つの外観 安全と快適を約束する機能性

エリアのランドマークとなる「TRI-SEVEN ROPPONGI」は、ファサードの3面が道路に面しています。そこで、外苑東通りと星条旗通りに面した表側には、クリスタルが突出して光を吸収・発散するイメージを、天祖神社と並ぶ龍土町美術館通り側には、和のテイストを取り入れた「見返り美人」的なイメージという、2つの顔を持たせたデザインを採用しています。また、マテリアルの選び方からつなぎ方など細部にまでこだわった仕様や、自然光をふんだんに取り入れる設計も特徴の1つです。3層吹き抜けのエントランスからオフィスロビーへと向かうエスカレーターからは、まばゆい陽光に浮き立つ鎮守の森の景観を望むことができます。コンシェルジュがお迎える受付から先にはセキュリティゲートを設置したほか、エレベータカゴ内の非接触カードリーダーにより、許可階のみ停止とするシステムを導入し、強固なセキュリティ体制を構築しています。

オフィスフロアは、海外では一般的なダイレクトアクセスとしており、エレベータの扉が開いた瞬間に広がる受付スペースなどオリジナルの空間を構築することで、独自の企業ブランディングやおもてなしの空間を演出することが可能です。日本の大型ビル・ハイグ

レードビルは、必ずと言っていいほどエレベータホールや廊下があり、オフィススペースのブランディングには物理的制約がありました。最先端がクロスする六本木という立地で、そのような固定観念や制約を払拭したいと考えました。基準階は500坪を超える規模を有し、30m×30mのメイン空間は、ワークプレイスを自在に構築可能です。

空調システムは「アクティブチルドビーム」を採用し、省エネの実現、かつ騒音や不快な空調風を大幅に低減し、床から天井まで大きく開かれた窓面が、豊かな採光と眺望の広がる開放感を演出します。また、調光・人感センサー付LED照明、Low-Eガラス、自然換気などの環境配慮により、世界でもっとも認知度が高い建物環境評価システム「LEED GOLD」の認証を目指しています。その他、3回線スポットネットワーク受電、停電時に72時間稼働する非常用発電機、テナント専有部へ各階15kVAの電源供給、最先端の免震技術を採用した高い安全性など、BCP対応にも万全を期しています。

おかげさまで、先のフィデリティ・ワールドワイド・インベストメント、バーニーズニューヨークに加え、10月にはブルーボトルコーヒーとのテナント契約を締結しました。こうした企業の入居により、ビルのブランドバリューが高まり、それが長期的な価値の維持・向上につながることを確信しています。今後、さらに多くの方々に価値を認めただけ、ご入居いただければ幸いです。