Vortex Magazine

June 2018 Vol.24

特集

東京一極集中時代の 100年企業 戦略

**Special Contents** 

事業継続力を高める 資産保全の掟

弊社代表取締役社長 宮沢文彦

アジアNo.1都市 「東京」の特異性

明治大学名誉教授 市川宏雄氏× 弊社代表取締役社長 宮沢文彦

Close Up Interview

コンサルタントが語る 「正しい経営」の本質

みらいコンサルティング株式会社 代表取締役 久保光雄様



区分所有オフィス®のボルテックス



#### **Special Contents**

# 事業継続力を高める 資産保全の掟

# 長寿企業にはなぜ貸事務所業が多いのか?



弊社代表取締役社長・宮沢文彦の著書『東京一極集中時代の100年企業戦略 — 「持たざる」から「持つ」経営へ』が、6月中旬に刊行の運びとなりました。 本書では、日本の首都である東京が持つ魅力、ニューヨークやロンドン、上海といった世界の大都市と比較した際の東京の優位性、その東京で不動産事業を営むメリットなどについて解説しています。発売に先駆けて、今回の執筆理由と本書のポイントをご紹介します。

#### 供給の限られた資産は 永く輝き続ける

本書では、さまざまな角度から「東京」が持つ魅力 を深掘りしながら、おもに日本の中小企業を対象として、 長寿企業になるためのソリューションを提案していま す。「東京オリンピックが終わったら不動産バブルが崩



壊し、東京という都市が持つ魅力は大きく後退する」と 考えている人は少なくありません。それは本当でしょう か。私は決して、そのようには捉えていません。なぜな ら、貨幣価値が下がり続けるからです。日銀は長期にわ たって、量的金融緩和政策を続けています。金融緩和と は、簡単に言うと、お金をどんどん刷って世の中にばら まくことです。つまり、世の中にあるお金の量は増える 一方です。

需給バランスの原則から言えば、供給が増え続けるものの価値は、相対的に目減りしていきます。要するに、お金の価値は将来的に下落していくと考えられます。「Cash is King」と言われた時代はもはや過去であり、これからは供給の限られた資産こそが、永く輝き続ける価値を持つようになるのです。

では、最も供給が限られた資産とは何でしょうか。それは東京都心の商業地ではないかと私は思います。街を歩けばわかりますが、東京のプライムエリアにおいて、遊休地は今や皆無と言っても良いでしょう。新しいビルを建てるとしたら、古いビルを壊す必要があります。そのくらい供給が限られているのに対して、需要は非常に大きいのが、東京のプライムエリアです。ニューヨークやロンドンなど、海外にも魅力的な大都市はたくさんありますが、東京はそれらと肩を並べるどころか、それを上回るほどの魅力的な都市インフラを持っています。働き方がグローバル化すれば、都市別に見たGDPで世界最大とされる東京が注目されないはずがありません。東

#### 特集 東京一極集中時代の 100年企業戦略

京都心のプライムエリアは、優良な資産なのです。

また、全国で創業100年以上の長寿企業が最も多く 集まっているのが東京です。その東京の長寿企業を業種 別に見ると、「貸事務所業」が第1位になります。これは、 昔から貸事務所業を営んでいたのではなく、長い歴史を 経るなかで貸事務所業へと業態転換したものと思われま すが、優良不動産を持つことが、企業経営にきわめて高 い安定性をもたらすという、何よりの証拠でもあります。

#### 長寿企業 業種別ランキング 東京版

※ 構成比の母数は2,874社

|    | 業種                | 長寿企業数 | 構成比 (%) |
|----|-------------------|-------|---------|
| 1  | 貸事務所業             | 154   | 5.35    |
| 2  | 大学                | 65    | 2.26    |
| 3  | 印刷業(謄写印刷業を除く)     | 47    | 1.63    |
| 4  | 他に分類されない非営利的団体    | 45    | 1.56    |
| 5  | 出版業               | 42    | 1.46    |
| 6  | 酒類卸売業             | 41    | 1.42    |
| 6  | 高等学校              | 41    | 1.42    |
| 8  | 酒小売業              | 38    | 1.32    |
| 8  | 建築工事業(木造建築工事業は除く) | 38    | 1.32    |
| 10 | 他に分類されないその他の卸売業   | 34    | 1.18    |
| 10 | 日本料理店             | 34    | 1.18    |
| 10 | その他の投資業           | 34    | 1.18    |

出所:帝国データバンクのデータをもとに弊社作成

#### 販管費や生活費は 永遠に続く借金と同じようなもの

中小企業の経営者は、常に安定した経営基盤を求めています。しかし、どのような商売も、景気変動の影響を全く受けずに済むことはありません。経営を安定させ、かつ長寿企業になるには、安定したキャッシュフローを確立する必要があります。そのための具体策として、私たちは「区分所有オフィス」の購入をおすすめしているのです。これを購入して他の企業に貸し出せば、毎月安定した賃料収入が得られます。賃料収入は、事業で得られる売上よりも景気変動の影響を受けにくいので、企業にとってはキャッシュフローの安定化につながるのです。そのうえ、都心のプライムエリアにある「区分所有オフィス」なら、安定した賃料収入だけでなく、長期的には値上がり益も期待できます。

このような優良不動産であれば、借金をしてでも買う べきとさえ思います。借金というと悪いイメージが先に

# 竹中平蔵氏推薦!

東京一極集中を"地方創生"に活かす 「逆張り」の発想

全経営者 必読の1冊

立ちますが、企業にとって必要不可欠な販管費も、絶対 に支払わなければならない支出という点では、借金のよ うなものです。しかも、不動産を購入するための借金は、 数十年も返済すれば大概ゼロになりますが、販管費は経 営を続ける限り、未来永劫、支払わなければなりません。 言うなれば、永遠に返済が続く借金のようなものです。

私たち個人も、この世に生きている限り、生活費を支払い続けなければなりません。人が一生涯に使うお金が仮に3億円だとしたら、人間は生まれながらにして3億円の借金を背負っているのと同じことになります。それを返済するために、私たちは労働をするわけですが、3億円の借金を返済するための原資が労働だけでは、やはり不安定です。しかし、もうひとつ別の原資があれば、生活費は安定します。それと同じで、借金をしてでも優良不動産を持てば、そこから生まれるキャッシュフローによって、企業経営の安定化がはかれます。そのための借金は、決して悪ではなく、むしろ善と言っても良いでしょう。

一度、会社を立ち上げたなら、事業を継続させるのが経営者の使命です。したがって経営者は、安定した事業展開をするための布石を、常に打ち続けなければなりません。そのために今、何をするべきなのか。「区分所有オフィス」というソリューションが持つ有効性は、どれほどのものなのか。その答えを、この1冊にまとめました。この本が経営者様にとって長寿企業になるためのきっかけになれば、著者としてこれに勝る喜びはありません。

宮沢 文彦 (みやざわ ふみひこ) 株式会社ボルテックス 代表取締役社長 **Special Contents** 

# アジアNo.1都市 「東京」の特異性

弊社代表・宮沢文彦の最新著書『東京一極集中時代の100年企業戦略』では、 都市政策に造詣が深い市川宏雄氏(明治大学名誉教授)との対談も行われました。 オリンピック開催を控え、世界的に注目が集まる「東京」の特異性について、 意見を交換。そのダイジェスト版をご紹介します。

#### 東京一極集中はいつまで続くか

**宮沢** 人、モノ、金…さまざまなものが東京に集まっている一極集中の流れは、今後も続くのでしょうか。

市川 2040年には6割の地方自治体が消滅すると言われていますから、人にしてもお金にしても、ますます都市圏、なかでも東京圏に集中するでしょう。この流れを止めるのは非常に困難だと思います。

宮沢 東京への一極集中は言わずもがなですが、同時に 九州圏では、福岡県に集中するといった動きも見られま す。札幌や仙台、福岡、名古屋、大阪など地方の大都市 圏と、東京のバランスはどうなるのでしょうか。

市川 日本は3つの地域で集中が起きています。本州は 東京、九州は福岡、北海道は札幌です。九州は人も仕事 も皆、福岡に集まっていて、他の地域は空洞化に悩まさ れています。本州だと東京一極集中が加速する一方で、 大阪の地盤沈下は浮上の兆しが見えません。北海道は、 札幌以外のすべての地域で人口が減少しています。で は、仙台はどうかと言うと、ほとんど影響を受けていま せん。なぜなら、東京の傘下に入っているからです。

**宮沢** 東京経済圏に組み込まれるためには、何が必要なのでしょうか。

市川 仙台が現状維持できているのは、東京との距離、時間の問題が大きいです。大阪は東京から新幹線で約2時間半、これに対して仙台は1時間半の距離です。ちょっと無理をすれば通勤圏内とも言える。当然、東京との政治的・経済的な結びつきも強くなり、東京が持つリソースを有効活用できるようになるわけです。

**宮沢** 名古屋はどうでしょう。トヨタやブラザーなど名 古屋に拠点を置く製造業も多く、名古屋経済圏という独 自のポジションを持っているように思うのですが。 市川 名古屋で注目しているのは、2027年に予定されている「リニア新幹線の開業」です。これにより東京・名古屋間が40分で結ばれ、中部圏は東京の傘下に入ります。一部では「ストロー効果」といって、東京と名古屋間の距離が短くなることから、名古屋から人やモノが東京に吸い上げられてしまうのではないかと懸念されていますが、心配には及ばないでしょう。東京圏が強いのは、サービスや商業などの第三次産業。対して名古屋は、ご指摘のように製造業で強みを発揮しており、お互いに足りない部分を補完する関係にあります。

宮沢 その意味では、東京一極集中をマイナスと捉えるより、うまく利用する方法を考える必要がありますね。 市川「地方に仕事をよこせ、補助金をよこせ」では、もはや地方は立ち行かないでしょう。「いかに東京との結びつきを強めるか」というように、パラダイムを転換させていくことが肝心です。直近では金沢が好例のひとつです。かつて北陸は、東京からのアクセスが面倒な場所でしたが、2015年に北陸新幹線が開業して東京・金沢



## 特集 東京一極集中時代の100年企業戦略

の距離は一気に縮み、今、金沢は東京からの観光客で賑わっています。そのように、東京で溢れたものをいかにすくい上げられるかが、これから地方都市が生き残るためのポイントになります。

#### 東京オリンピック後の展望

宮沢 東京オリンピック後、景気は一気に冷え込み、とりわけ東京の地価は急落すると言う人がいます。しかし、需給バランスを考えれば、そうなるとは思えません。市川 何よりも大事なのは、オリンピック誘致がアベノミクスの「第三の矢」、つまり規制改革に深く紐づいていることです。規制改革が進めば、海外からの投資や訪日外国人が今以上に増えるでしょう。そうすれば地価にしても、五輪後に値下がりに転じるのではなく、さらに投資価値が高まった東京に吸い寄せられるように人や金が集まり、値上がりが続く可能性が十分にあります。

宮沢 「世界の都市総合力ランキング」を見ると、2016 年から東京が初めてトップ3に入っています。2位がニューヨーク、1位がロンドンですが、オリンピックを原動力にして、東京はさらに上位を狙えるでしょうか。市川 内閣府が打ち出している規制改革が予定通り進めば、東京の都市力はさらに上がるでしょう。今、シミュレーションを行っている最中ですが、2020年には2位に浮上できる可能性が高まっています。そこまで東京の都市力は高まっているのです。実はロンドンも、オリン



#### 市川宏雄氏

(いちかわ ひろお)

#### 都市政策専門家

明治大学名誉教授、日本テレワーク学会長、自治体危機管理学会長などの学術的活動に加え、文京区・中央区都市計画審議会会長、港区・渋谷区基本構想審議会会長をはじめ、国土交通省、内閣府等の政府委員を多数歴任。

#### 『100 年企業戦略研究所』 新設のご案内

ボルテックスでは、「"経営の新常識"を創り、日本の未来を切り拓く。」というミッションを推進するシンクタンクとして、今年4月、『100年企業戦略研究所』を新設しました。一極集中する首都東京の最新情報を収集・研究し、独自の不動産インデックス開発等を担う「不動産テック&リサーチ」。そして「百年の計プロジェクト」をコアとして、1社でも多くの長寿企業づくりをお手伝いする「100年経営コンサルティング」を進めてまいります。

ピック開催をきっかけに都市力を高め、2012年の「世界の都市総合力ランキング」で1位になりました。ただ現状、国家戦略の動きは鈍いと言わざるを得ず、このままだと尻すぼみになってしまう恐れがあります。せっかくオリンピックという起爆剤があるのですから、日本もこれを機に、改革を断行して欲しいですね。

書籍においては、さらに「東京の地価の見通し」「地方 経済が生き延びるための方法」「移民政策を取るべきか 否か」など、今の日本が抱える問題点についても幅広く 議論を交わしています。詳しくは本書をご一読ください。

#### 書籍紹介

#### 『東京一極集中時代の100年企業戦略』

── 「持たざる」から「持つ」経営へ
宮沢文彦(著)



2018年6月中旬発売予定

四六判並製 1,500円(稅別) 東洋経済新報社刊

V-PLUS June 2018





不動産戦略による企業価値・事業継続性の向上を通じて、1社でも多くの100年企業を創出し、より良い社会を実現させたい——こうした想いから、ボルテックスは「100年企業戦略」をミッションとして掲げています。 100年という時間軸で企業の未来を見据えたとき、経営者はどう考え、何を目指すべきか。 100年企業をつくる必須条件とは何か。

これまで数多くの企業経営を支援してきた、みらいコンサルティングの久保代表に語っていただきました。

# 「理念と数字が100年企業をつくる」 コンサルタントが語る「正しい経営」の本質

東京・中央区に本社を置く、みらいコンサルティング。企業の抱えるさまざまな課題を解決し、より良い経営状態に導くことを任務としています。その達成のために、「総合・実行支援型のコンサルティングファーム」を標榜。同社の久保代表は、力強いまなざしでこう語ります。

「たとえば医師が、患者の発熱という症状だけを見て解熱剤を処方し、より深刻な病気を見逃してしまったら、医師として失格でしょう。コンサルティングも同様です。『財務』や『人事』を表面的に見るだけではわからない、本質的な経営課題を見きわめ、"総合診療医"として適切な治療=コンサルティングをすることが求められます。そこにはチーム力が欠かせません」

みらいコンサルティングの創業は1987年。システム

構築などIT分野のコンサルティングからスタートしました。時代の要請に合わせて会計・税務、IPO、企業再生など支援の領域を拡大し、近年では、競争力を高めるための経営改善、成長戦略の分野にも注力。公認会計士、税理士、社会保険労務士など各分野のスペシャリストが集い、「チームコンサルティング」を行うことで、総合的な課題解決を実現しています。

「専門家を抱えるコンサルティング会社は他にもありますが、お客さま本位で"全体最適"を追求する社風は、当社ならでは。また、我々は解決策を『提案』するだけで終わらせず、その『実行』まで責任をもって支援しています。こうしたことが信頼獲得につながり、成長の原動力になってきました」(久保代表)

各人が専門性を発揮しつつ、チーム一丸となって顧客

の本質的課題を掘り下げ、最適な解決策を導く。その姿勢が、社風として根づいているのだそうです。

#### 数字と心、両面での正しい経営が重要

社風とは会社の心であり、組織にしっかりと社風を織り込んでおくことは、「100年企業の条件」にも当てはまると久保代表は説明します。

「長寿企業をつくるには『正しい経営』、厳密に言うと、"数字"と"心=社風"の両面での正しい経営が必須です。まずは、財務諸表で示される『利益構造』『財務構造』『キャッシュフロー構造』の3つの観点で、自社の現状とあるべき姿(目標)を数字で正確に捉えることが第一歩になります。現状と目標の差を埋めることが、経営者にとって最も基本的な課題だからです」

一方で、コスト削減のための数字合わせでリストラを するような経営では、長期的な存続は望めません。久保 代表は会社の心、すなわち社長の理念を明確に打ち出 し、組織に浸透させることが最重要だと強調します。

「この会社はどんな価値を生み出すのか? それによって人々にどんな幸せをもたらしたいのか? 社員たちの働く意欲、動機につながるような理念やビジョンが全社に定着してはじめて、本当の意味で会社の能力が発揮され、未来を支える会社として存続していくのです」

#### ビジネス以外でも「人となり」を重視

みらいコンサルティングは弊社提供の区分所有オフィスを事業用に契約されましたが、その判断においても、 信頼性や経営者の人となりといった"心"の面は大事だと久保代表は言います。

「宮沢社長の著書を以前から読んでいて、数字の経営と心の経営をしっかり理解している方だと感じていました。実際にお会いしてみて、物件より『人』を重視していることがわかり、経営者として信頼できると思ったのです」

都心の中規模オフィスビルを中心に、区分化して提供 するという弊社のビジネスモデルには、税の専門家とい うお立場からも納得いただいたご様子です。

「資産価値が維持できるので、投資手段としても、相 続税対策としても優れているのは明らか。これまで日本



にはなかった不動産ビジネスの市場を切り拓いたのは、 見事だと思います。100年企業に向けて、国内にとどま らずグローバルなビジネス展開を期待しています」

経営環境の変化を的確に把握し、これからの時代にふさわしいビジネスを構想していくためにも、経営者は常に海外に目を向けるべきだと語る久保代表。現在、東南アジア新興国企業を対象にしたビジネスを構想中とのこと。みらいコンサルティングも「100年企業」に向けて進化を続けているのです。

お客様ご紹介



#### みらいコンサルティング株式会社

代表取締役 (グループ代表) 久保 光雄様

公認会計士。日本国有鉄道、海外投資コンサルティンググループ、海外駐在員を経て、1978年公認会計士試験に合格。中央青山PwCコンサルティング代表取締役を経て、みらいコンサルティング代表取締役に就任。座右の銘は『動機善なりや、私心なかりしか』。趣味は鈍行列車での気ままな旅行。「あの時間が一番幸せ」だそう。

#### https://www.miraic.jp

[所在地] 東京都中央区京橋2-2-1 京橋エドグラン19階

[事業内容] 人事労務、事業承継総合支援、国際ビジネス支援、 会計税務支援、M&A・グループ再編、経営改善、 成長戦略、企業再生、IPO支援などの総合コンサル ティング Vortex 今月の 注目物件

VORT恵比寿Ⅲ 3~5階

専有面積 189.69㎡(57.38坪)

人気の恵比寿に ハイグレードオフィスを 所有する贅沢

3 階

※掲載図面は3階になり ます。各フロアの水廻り・ 設備等については、弊社 担当営業までお問い合わ せください。

党業太部 西日本営業部 部長 石川 義朗

#### セールスポイント

サッポロビール恵比寿工場跡地に当時最大級の一大再開発が行われ 「恵比寿ガーデンプレイス」が誕生して以来、「恵比寿」の街は、ビー ル工場の街から都内有数のハイセンスな街へと大変貌を遂げました。 さらに、隣駅である渋谷の100年に一度と言われる大規模再開発に より、国道246号線(青山通り)南側の再開発が進み、渋谷と代官 山、恵比寿を結ぶ道路も計画されています。もしこれが実現すれ ば、渋谷から代官山、恵比寿の回遊性は飛躍的に高まることでしょ

う。一大ファッションタウンであると同時に大規模ビルが林立する街へと変貌する渋谷、 隠れた名店が集まるグルメタウンであり、住みたい街ランキング上位の恵比寿、おしゃれ な街の代表格である代官山。そうした「衣食住」を一体的に満たす地域性、最寄りの恵比 寿駅東口から徒歩5分という立地は大きな魅力です。

外観は特注のセラミックタイル張りで、敷地面積100坪超に建ち、延床面積2,000㎡超の 本物件は、ひときわ目を惹かれることでしょう。

昨今では、IT企業やAI関連企業など時代の最先端を行く企業が志向し、需要が比較的多 く、空室率の低さや賃料の高さは都内有数とされる恵比寿。その人気エリアの中で重厚感 あふれる佇まいは、利便性と存在感を備えた物件と言えるでしょう。

専有面積(3、4、5階共通) 販売価格(税込)

189.69m<sup>2</sup> 5億2,360万円(4階)~ 「恵比寿」駅 徒歩5分 (57.38坪)

\*JR各線 (山手線・埼京線・湘南新宿ライン) 5億5,680万円(3階) \*\*HLY ?# (基本7分)

アクセス



■名称/VORT恵比寿Ⅲ●所在地/東京都渋谷区恵 比寿一丁目●構造/鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付9階建●用涂地域/商業地域●敷地面積 /387.60㎡ (117.24坪) ●延床面積 /2,165.04㎡ (654.92 坪) ●土地権利/所有権●総戸数/9戸(事務所9 ●販売戸数/3戸●専有面積/各189.69㎡(57.38 坪) ●築年月/1993年9月 (平成5年) 新耐震基準滴 合●施工/(株)錢高組●管理/[巡回][全部委託] SFビルメンテナンス (株) から変更予定●管理費 (月額)/各110,400円●修繕積立金(月額)/各 15.555円●設備/エレベーター1基●駐車場/20台● 引渡し/相談●取引態様/売主 ※詳細情報はお手数ではございますが弊社担当営業 までお問い合わせください。

※坪表示は1㎡ = 0.3025坪で換算した表示です。 ※徒歩分数は1分=80mとして換算したものです。 ※掲載の情報は平成30年5月10日現在のものです。 掲載情報は予告なく変更される場合があります。 また万一ご成約済みの際は、ご容赦ください。 ※広告有効期限:平成30年6月10日

# VORT恵比寿Ⅲ 2階

## オフィスは「借りる」より「買う」時代へ。





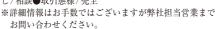
188.20m<sup>2</sup>

(56.93坪)

**販売価格**(税込)

5億5,040万円

■名称/VORT恵比寿 II ●所在地/東京都渋谷区恵比寿 一丁目●構造/鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階 付9階建●用途地域/商業地域●敷地面積/387.60㎡ (117.24坪) ●延床面積/2,165.04㎡ (654.92坪) ●土地権 利/所有権●総戸数/9戸(事務所9戸)●販売戸数/1戸 ●専有面積/188.20㎡ (56.93坪) ●築年月/1993年9月 (平成5年) 新耐震基準適合●施工/(株) 錢高組●管理 /[巡回||全部委託|SFビルメンテナンス(株)から変更予 定●管理費(月額)/109,533円●修繕積立金(月額) /15,433円●現況/入居中 H30.8.19退去予定 ※テナント が入居した場合は価格変更の可能性がございます●引渡 し/相談●取引態様/売主



※坪表示は1m = 0.3025坪で換算した表示です。※徒歩 分数は1分=80mとして換算したものです。

※掲載の情報は平成30年5月10日現在のものです。掲載 情報は予告なく変更される場合があります。また万一 ご成約済みの際は、ご容赦ください。

※広告有効期限:平成30年6月10日





#### 経営者様のためのボルテックスセミナー 企業基盤を強化する経営戦略セミナー

数年後東京の景色が劇的に変わる その時に役立つ長寿企業の経営術

17:00~18:30 (16:30開場)

対策できてる? 不安定な海外情勢を生き抜く経営のコツ

6月27日(水) ●開催時間 17:00~18:30 (16:30 開場)

登壇者 株式会社ボルテックス 実需部 実需課 前川 明久

株式会社ボルテックス 東京本社

〒102-0071 東京都千代田区富士見2-10-2 飯田橋グラン・ブルーム22F

●JR 中央・総武線「飯田橋|駅 西口より徒歩1分 ●東京メトロ有楽町線・東西線・南北線、

都営大江戸線「飯田橋」駅 B2a 出口より徒歩2分

お申し込み先 株式会社ボルテックス

**⑥ 0120-530-700** 受付時間 9:00~18:00 (平日) 参加費 無米

Mkariruvorikau@vortex-net.com

最新のセミナー開催情報についてはボルテックス



公式サイトにてご覧いただけます。

定員 (先着順

10名

### Performance Data

#### 管理実績/運用実績 2018年4月度

※お客様が取得された物 預り資産時価総額 239,595,912,482円

9,496,694,664<sub>H</sub> 総収入 (年額)

※全管理物件の総受託期 96.80% 総稼働率 間に占めるテナント入 居期間の割合

リーシング実績  $(2017.5.1 \sim 2018.4.30)$ 

**164**# 総件数

1.98か月 平均所要期間

| m <sup>2</sup> | 総貸室面積   | 170,6 | 16.71 m²        |
|----------------|---------|-------|-----------------|
|                | 空室面積    | 1,0   | <b>41.44</b> m² |
|                | 空室率(賃貸面 | 積ベース) | 0.61%           |

| 室 | 管理総数        | 1,422室 |
|---|-------------|--------|
|   | 空室数         | 18室    |
|   | 空室率 (室数ベース) | 1.27%  |

#### 管理実績/販売実績 2018年4月度

| 販売顧客数   | 個人のうち<br>実需販売  |         | 法人のうち<br>実需販売 |
|---------|----------------|---------|---------------|
| 個人 310名 | <b>29</b><br>务 | 法人 431社 | <b>27</b>     |

法人のうち不動産業者 20計

取引開始年月

#### お客様実績(委託資産上位30傑)

法人

30 位

インターネット販売業

食料品製造業役員 **6,575,300,000 円** 1位 個人 6件 2015年7月 2位 法人 厨房機器製造業 12件 **4,339,743,334** ⊞ 2013年2月 3位 法人 娯楽業 6件 3,495,800,000 円 2016年9月 法人 食料品製造業 10 件 3,279,100,000 円 \* 2014年7月 4位 燃料小売業 6件 3,071,800,000 円 5 位 法人 2017年5月 金属切削部品加工業 6 位 法人 14 件 **2,607,730,000** 円 \* 2012年7月 法人 紙製品卸売業 6件 **2,503,390,000** 円 \* 2014年6月 7位 8位 電気機械器具製造業 3件 2,493,494,100 円 法人 2016年5月 法人 9位 金属加工業 14 件 2,351,700,000 円 \* 2009年4月 不動産賃貸業役員 6件 2.144.090.000 円 10 位 個人 2014年8月 11 位 法人 医薬品製造販売業 2件 2,077,300,000 円 \* 2017年3月 12 位 法人 建築金物製造業 3件 **2,061,200,000** 円 \* 2017年2月 法人 繊維衣類卸業 6件 13 位 1,907,400,000 円 2016年10月 14 位 法人 娯楽業 16 件 1,890,690,000 円 \* 2010年12月 個人 元上場企業役員 9件 15 位 1,823,400,000 円 2001年4月 16 位 法人 スポーツ用品買取・販売業 9件 1,816,200,000 円 2013年12月 建設業 4件 1,813,750,000 円 17 位 法人 2017年4月 18 位 法人 自動車部品製造業 6件 1,726,300,000 円 \* 2012年10月 3 件 19 位 法人 塗料製造業 1,714,266,731 円 2012年1月 外資系金融機関役員 10 件 1,654,260,000 円 20 位 個人 2006年1月 21 位 法人 ソフト受託開発業 12 件 1,629,400,000 円 2004年3月 22 位 法人 ホテル業 9件 1,596,500,000 円 \* 2013年12月 23 位 法人 一般製材業 4件 1,523,500,000 円 \* 2016年10月 スポーツ・娯楽用品・玩具卸売業 24 位 16件 1,522,600,000 円 2009年1月 法人 法人 娯楽機械同付属品卸売業 7件 1,370,200,000 円 \* 2009年10月 25 位 2件 26 位 個人 医療法人役員 1,352,000,000 円 2016年11月 27 位 法人 電気通信工事業 5件 1,345,700,000 円 2016年3月 28 位 個人 不動産賃貸業役員 6件 1,339,400,000 円 2013年7月 1,301,540,000 円 \* 29 位 法人 種苗販売業 11 件 2013年3月

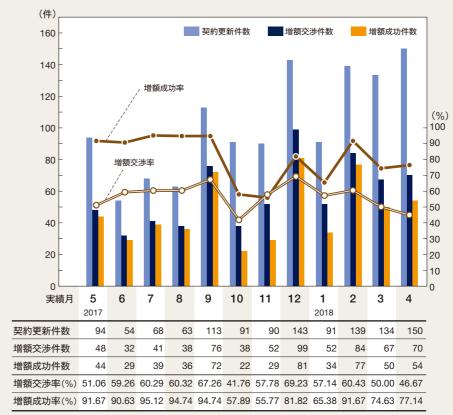
8件

#### \*個人取得分を含む

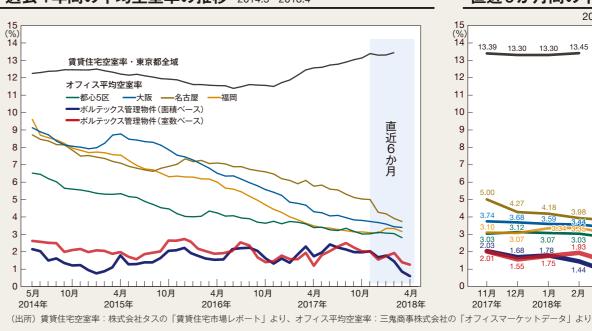
2012年3月

1,263,800,000 円

#### 増額成功率の推移



#### 過去4年間の平均空室率の推移 2014.5~2018.4



#### ファイナンス実績 2017年11月~2018年4月



#### 増額改定交渉 (直近1年間の実績値)

2017.5.1 ~ 2018.4.30

| 契約更新総数 | 1,380件       |
|--------|--------------|
| 増額交渉総数 | 777件         |
| 増額成功総数 | <b>632</b> 件 |

※上記総数には弊社保有物件を含みます。

| 増額成功率 (期間平均値) | 81.34%        |
|---------------|---------------|
| 平均増額率 (期間平均値) | <b>5.41</b> % |
| 最高増額率         | 38.46%        |

※期間中において減額は1テナントございました。

#### 平均事務所入居期間

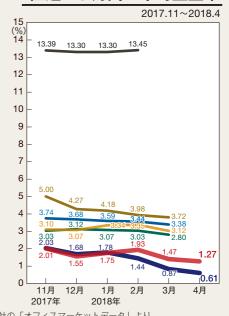
2001.9.1 ~ 2018.4.30 100坪以上 8.80年 50坪以上 6.90年 6.56年 30坪以上 全坪数平均 5.85年

※坪数は賃貸面積による ※住居は平均352年

※入居中のテナントに関しては、

賃貸契約期間を以て入居期間とする

#### 直近6か月間の平均空室率



#### 4月の取り扱い金融機関(順不同)

11

| □西武信用金庫 | □常陽銀行  |
|---------|--------|
| □仙台銀行   | □百十四銀行 |
| □東邦銀行   | □滋賀銀行  |
| □第四銀行   | □八千代銀行 |
| □富山銀行   | □北國銀行  |
|         |        |

V-PLUS June 2018 V-PLUS Vol.24





開催 6月11日 月

14:00~17:30

#### |名古屋観光ホテル

〒460-8608 愛知県名古屋市錦1-19-30 TEL: 052-231-7711 (代表)

来たる2018年6月11日(月)、百年の計実行委員会が主催する 「THE EXPO 百年の計 in 名古屋」が開催されます。約3万社あ るといわれている長寿企業(創業100年以上の企業)を擁する日 本独自の資産の根幹に、いったいどのような秘訣があるのかを中 心に、日本経済大学大学院特任教授・後藤俊夫氏の基調講演をは じめとし、パネルディスカッションも実施する予定です。

ボルテックスが特別協賛する当イベントへのたくさんの方のご来 場をお待ちしております。

お申し込みは特設サイト「百計Online」よりご応募ください。

https://hyakkei-online.com/

| プログラム    |         |  |
|----------|---------|--|
| 開会挨拶     | 赤池 学氏   | 百年の計実行委員会委員長                               |
| 基調講演     | 後藤 俊夫氏  | 日本経済大学大学院 特任教授<br>100 年経営研究機構 代表理事         |
| パネル      | 関谷 健氏   | 関谷醸造株式会社 代表取締役社長                           |
| ディスカッション | 中北 馨介氏  | 中北薬品株式会社 代表取締役社長                           |
|          | 浅井 信太郎氏 | ,株式会社まるや八丁味噌 代表取締役社長                       |
| ファシリテーター | 横田 浩一氏  | 横田アソシエイツ代表取締役 慶應義塾大<br>学大学院 政策・メディア研究科特任教授 |

< 休憩 >

交流会

# 限定

ボルテックス賢人会 開催のお知らせ

来たる2018年6月1日(金)、ボルテックスはホテルニューオータ ニ(東京)にて「LE CLUB ボルテックス賢人会」を開催する運 びとなりました。本年は、講演会の第1部に竹中平蔵氏をお招き し、日本経済の展望についてお話ししていただく予定です。

また、講演会後には業種・業態を超えたネットワークを築いてい ただけるよう、名刺交換会やお食事の場もご用意いたします。 皆さまのご来臨を心よりお待ち申し上げております。

| プログラム        |                                      |  |
|--------------|--------------------------------------|--|
|              | 17:30 ~ 芙蓉の間(自由席) ■講演会 ■名刺交換会        |  |
| 第 <b>1</b> 部 | ●基調講演 株式会社ボルテックス 代表取締役社長 <b>宮沢文彦</b> |  |
|              | ●特別講演 慶應義塾大学名誉教授、東洋大学国際学部教授 竹中平蔵氏    |  |
| 第2部          | 19:00 ~ 鶴の間(指定席) ■懇親パーティー            |  |

\*お申し込み・お問い合わせは弊社担当営業までお願いいたします。

#### 『100年企業戦略』をコンセプトに掲げた ボルテックス新CMが完成



不動産戦略により一社でも多くの100年企業を創出 し、より良い社会を実現したいという思いを込め、 新たに『100年企業戦略』をキーメッセージとした 新CMを4月3日(火)より放映しています。俳優・ タレントとして活躍されている安田顕さんによるナ レーションを軸とし、キーメッセージに合わせて時 の移り変わりをダイナミックにCGで表現しました。

#### 株式会社ボルテックス

字地建物取引掌 国十交通大臣(1)第8509号 マンション管理業 国土交通大臣(1)第034052号 (公社)全国宅地建物取引業保証協会加盟 (公計)首都屬不動産公正取引協議会加盟 (公社)東京都宅地建物取引業協会加盟

#### אדטאישירד https://www.vortex-net.com/

T 102-0071 (東京木計) 〈仙台支店〉 〒980-0021 〒920-0031 〈金沢支店〉 〈名古屋支店〉 〒450-0003 〒530-0001 〈大阪支店〉 〈広島支店〉 **T732-0827** 

〈福岡支店〉

東京都千代田区宣十見 2-10-2 飯田橋グラン・ブルーム22F 宮城県仙台市青葉区中央 2-9-16 朝日生命仙台中央ビル 6F 石川県金沢市広岡 3-1-1 金沢パークビル8F 愛知県名古屋市中村区名駅南 2-14-19 住友生命名古屋ビル 6F

大阪府大阪市北区梅田 2-6-20 パシフィックマークス西梅田 16F 広島県広島市南区稲荷町 4-1 広島稲荷町 NK ビル9F 〒810-0042 福岡県福岡市中央区赤坂 1-15-33 ダイアビル福岡赤坂 5F

TEL.082-535-8811

TEL.092-738-0830

TEL.03-6893-5550(代) FAX.03-6893-5470 FAX.022-209-5066 TEL.022-209-5110 TEL.076-293-3311 FAX.076-293-3312 FAX.052-533-5509 TEL.052-533-5506 TEL.06-6341-3721 FAX.06-6341-3720

FAX.082-535-8812

FAX.092-738-0865