

Vortex Magazine

V-PLUS

1

January 2020 Vol.43

Special Contents

次のステージへ
常識にとらわれない
挑戦を

変化を先取りする
ボルテックスの使命と
経済展望

弊社代表取締役社長 兼 CEO
宮沢文彦

Market Report

2020年の東京大変貌地図
駅と街はこう変わる

— 特 集 —

2020年 TOKYOの発展力

区分所有オフィスのボルテックス

Vortex

組織改革と事業投資に注力した2019年 飛躍のための足場固めがほぼ完了

創業20周年の節目となった2019年、弊社は提案力と解決力の強化を念頭に、大胆な変革を推進してきました。

第一に、経営体制の強化と組織構造の整備です。真に強い企業に進化すること、良い組織にすることを妥協せず追求し、その土台はおおむね整ってきました。区分所有オフィスという独自のビジネスの開発力とそれを活用した戦略の提案が弊社の強みです。その一方、不動産市場における存在感を示すことも、重要な課題となっていました。

そこでこの数年は、各分野で優れた業績をあげた外部人材を取締役および社外取締役として迎え入れ、強固なガバナンス体制を構築してきました。彼らの経験や知識に積極的に耳を傾けながら、議論を重ねるといった作業を、同じ価値観を共有できるまで繰り返し行っています。これこそがぶれない経営を長期にわたって貫くことができる基盤です。私自身、この作業が気づきとなることも多く、「会社はひとりではできない」と改めて実感する一年でもありました。

また全社的に組織をブロック制に改め、階層ごとのレポートラインを明確にすることで、自律型組織への転換を図りました。社員一人ひとりがみずから考え動く組織風土を醸成し、お客様が抱える多種多様な課題に対し、これまで以上にスピーディーな対処とフレキシブルな提案を行える体制が完成しつつあります。

第二に、企業の成長のための投資を精力的に行いました。なかでも、銀座エリア最大級の大規模複合施設「GINZA SIX」のオフィス区分フロア購入は、大きな決断でした。都心の再開発によってビル的大型化が進み、ゆくゆくは大型ビルの区分所有の売買がスタンダードになると見越しての事業展開でした。その後、GPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）や名だたる創業家の資産管理会社などが相次いで購入に至っている様子を見ても、結果として世の中の動きに合致した判断だったと思います。

ますます希少性が高まる都心の商業地 お客様の多様な局面に寄り添える組織に

都心の商業地の希少性は高まる一方です。需給が逼迫する中、もはや主観や感覚に頼る不動産投資の時代から脱皮し、不動産のデータを集約してデータベース化することは業界全体の喫緊の課題で、その難題に取り組むのがボルテックスの使命だと考えました。

その一翼を担うのが、「100年企業戦略研究所」です。長寿企業研究の基点として立ち上げたこの組織に知見を集め、経験をデータとして保管・活用するシンクタンクとして機能させ、新たな企業戦略を発信する場所へと成長させていきます。

さらにデータベース構築を実現させるために、2019年10月、株式会社ワークスメディアおよび株式会社みらいオフィスより、オフィス賃貸に関する仲介サイトなどの事業を譲受しました。

弊社のお客様はこれまで、区分所有オフィスに興味がある、または購入して実際に活用されているような、不動産を活用した企業経営に興味がある成長企業が中心でした。一方、今回譲受した事業により、不動産購入までには至っておらず、単に賃貸として借りている企業や、すでにオーナーとして貸す側に立つ成熟段階の企業との関係性を構築することが可能になりました。このように、点を線にしていけることにより、あらゆる過程のお客様と接点を持ち、長期にわたって関係性を継続できる体制の確立を実現しつつあります。

さらに物件の慢性的な供給不足を打開するには、大規模ビルをつくって物件を増やすという作業をいつまでも大手資本のみに任せず、新興企業が参入していかなければなりません。弊社が力をつけて、大手資本と組みながらビルをつくり、その一部を分譲するといった形も少しずつ視野に入れていきます。

1社でも多くの日本企業に貢献し、私たちのこのような想いをお伝えしたいと考えています。ボルテックスのさらなる飛躍に、どうぞご期待ください。

株式会社ボルテックス 代表取締役社長 兼 CEO

宮沢 文彦

2020年、 次のステージへ 常識にとらわれない 挑戦を続けます。

1999年の創業以来、弊社は「区分所有オフィス」という独自のビジネスモデルを展開し、お客様にそのメリットを最大限に活用していただけるよう努めてまいりました。おかげさまで、多くのお客様にご賛同いただいております。このビジネスモデルをさらに発展させ、より広い層へ浸透させるとともに、日本経済の底上げの一端を担えるよう、ボルテックスはこの数年、大胆な改革・挑戦を重ねてきました。

世の中の変化のスピードはますます速くなり、従来のスタイルを続けていては企業が生き残れない時代です。弊社は区分所有オフィスを活用して、1社でも多くの100年企業を創出することを目指し、お客様の多様なニーズに応え続けられるよう、2020年も果敢に挑戦してまいります。

「2020年問題」というキーワードが登場するほど、2020年は社会や経済に大きな変化が起こるという見方があふれています。その中で、変化の波に流されず、常に俯瞰しながら先読みする宮沢文彦が、2020年を分析します。

Vision 1 短期の景況を読むのではなく 大きなトレンドを理解する

世間では東京オリンピックによる社会や経済への影響を探る議論が活発ですが、私はオリンピックが日本経済にとってそれほど大きなイベントになるとは認識していません。2019年10月に、明治大学名誉教授の市川宏雄氏と弊社取締役 兼 CMOの天崎日出雄の共著『新・東京進化論』（幻冬舎メディアコンサルティング刊）が出版されましたが、そこで東京オリンピック後に不動産不況が来るという俗説を覆すデータと予測をいくつか示しています。東京都心では大規模な再開発工事が多数進んでいます。その大半はオリンピック以外が目的なのです。

短期の好不況の波に右往左往しても意味はありません。どちらに転んでもいいように、準備をすればいいだけのことでないでしょうか。それよりも大きなうねり、トレンドに着目することのほうがはるかに重要です。

ボルテックスのお客様の中には、優に50年を超える

業歴を誇るオーナー系企業が多数いらっしゃいます。これらの経営者は総じて長いスパンでの企業価値を軸に、30年後、50年後に視点を置きます。2、3年後の景気よりも、日本の人口推移などのほうがよほど大きな問題であり、かつ高い精度で予想できる現象なのです。

私が長いスパンで見ることを強調するのは、企業のライフサイクルが大きく変わってきたからです。日本には100年を超える長寿企業が多数ありますが、これまではそれらすべてが必ずしも、企業存続のために万全の体制を整えていなくてもよかったのです。しかし、これから100年企業を目指すならば、しっかりと対策を講じない限り、長く存続することはできません。ビジネスモデルの寿命は、驚くほど短くなっています。一つの事業を30年以上続けるのが非常に難しい世の中で、企業は変化を見越して変わり続けることを余儀なくされています。

Vision 2 外資も注目する東京の不動産投資は 「安定性」「割安感」から評価が高まる

大枠のトレンドを追いかければ、「増やすことができるものは価値が下がる」という絶対原則に行き着きます。今、市場で最も増やされているものは「現金」です。長いスパンで見れば貨幣供給量は必ず増加しますし、反対に貨幣価値は必ず下がります。約120年前と比べて、都市部の消費者物価指数は約5千倍とも言われます。つまり、貨幣価値は1/5000まで下落しているのです。

直近30年を振り返ると、日本の不動産市場はバブル崩壊とリーマンショックの2度の「クラッシュ」に見舞われました。そのため日本社会は不動産に対して保守的・消極的で、不動産を過小評価しています。しかし東京の商業地は増やしようがなく、その希少価値は高まるばかり。不動産売買は高リスクと思われがちですが、長期的に見れば、現金こそリスクを伴う資産なのです。

一方で、外資は東京の不動産を高く評価し積極的に取りに来ています。『新・東京進化論』では、「不動産投資家

調査」の東京の不動産への海外からの投・融資について「すでに取り組んでいる」、または「今後その予定がある」との回答が50%に上ったとのデータを紹介しました。また、東京についてどこを評価しているかとの質問の回答で、最も多かったのが「不動産市場の安定性」でした。

さらに、世界的に超低金利化が進んでいるとはいえ、日本の金利はそれよりも低く、相対的に割安なものを先んじて取ろうとする彼らには、東京は魅力的に映ります。

2019年に不動産・ホテル業のユニゾホールディングスに対してエイチ・アイ・エス（HIS）が敵対的TOBを仕掛けたものの、提示したTOB価格では不調に終わり撤退したことは、記憶に新しいところだと思います。この一件においても、マーケットの評価と実際の不動産価値とは大きく乖離していることが浮き彫りになりました。不動産保有会社の含み資産がタイムラグをもって評価されることを、改めて実感させられる出来事でした。

変化を 先取りする ボルテックスの 使命と 経済展望

Vision 3 東京一極集中だからこそできる 「区分所有オフィス」を通した日本の活性化

爆発的なスピードで現金が増え続ける中、東京の不動産には、その膨れ上がった現金の避難先という役割があります。ところが東京の不動産には物理的に増やせる限度があり、結果として価格を上げざるをえなくなります。

賃貸オフィスの賃料についても、物件の絶対数が増えない以上、増床を考えている企業は、賃料が高かろうと借りざるをえません。もはや「相場」という概念が通用せず、むしろ「オークション」に近い取引になってくるでしょう。

『新・東京進化論』の中では、東京一極集中が止まる日は今後20～30年は訪れないと概観しています。かつて政府は東京一極集中を是正しようと躍起になっていたわけですが、現在では、日本にとって良い施策だという風潮になってきています。その動きはますます加速するでしょう。「多くの人が集う」ことから経済合理性が生まれます。東京の発展は、日本全体の発展につながります。

多くのIT企業家がインターネット革命で社会を大きく変えることをイメージしてきたように、私は大きなビ

ルが中小企業の優良な資産として自由に取引される世の中をイメージしました。さらに弊社のビジネスモデルは、大まかに言えば、東京に集中する富を少しずつ取り崩して地方に分散させる仕組みです。東京を相手に、地方再生をしているようなものです。大きなビルが中小企業の優良な資産として自由に取引される社会、本業とは別の収益源として都心の不動産から賃料収入を得て、地方企業が地域を支える社会の実現を、私は思い描いてきました。「区分所有オフィス」という選択肢が日本でスタンダードになるまで、20年もかからないのではないのでしょうか。

不動産事業に限らず、ビジネスは点ではなく線で考えないと成り立ちません。働き方改革などが進み、オフィスのありようも今後大きく変わっていきます。求められる条件が多様化・複雑化する中、単にスペースを提供するだけではお客様にご満足いただけなくなるでしょう。お客様のリアルタイムのニーズを把握し、そのときどきに合わせたご提案ができる存在として、弊社への期待は一層高まるものと確信しています。

2020年の東京大変貌地図

駅と街は
こう変わる建設ラッシュは
オリンピック・パラリンピック後も続く

ここ数年、東京では建設ラッシュが続いています。その要因の一つは、2020年に開催される東京オリンピック・パラリンピックでしょう。スタジアムをはじめとする競技場や選手村のほか、宿泊施設、娯楽施設などの建設需要が大いに盛り上がっています。

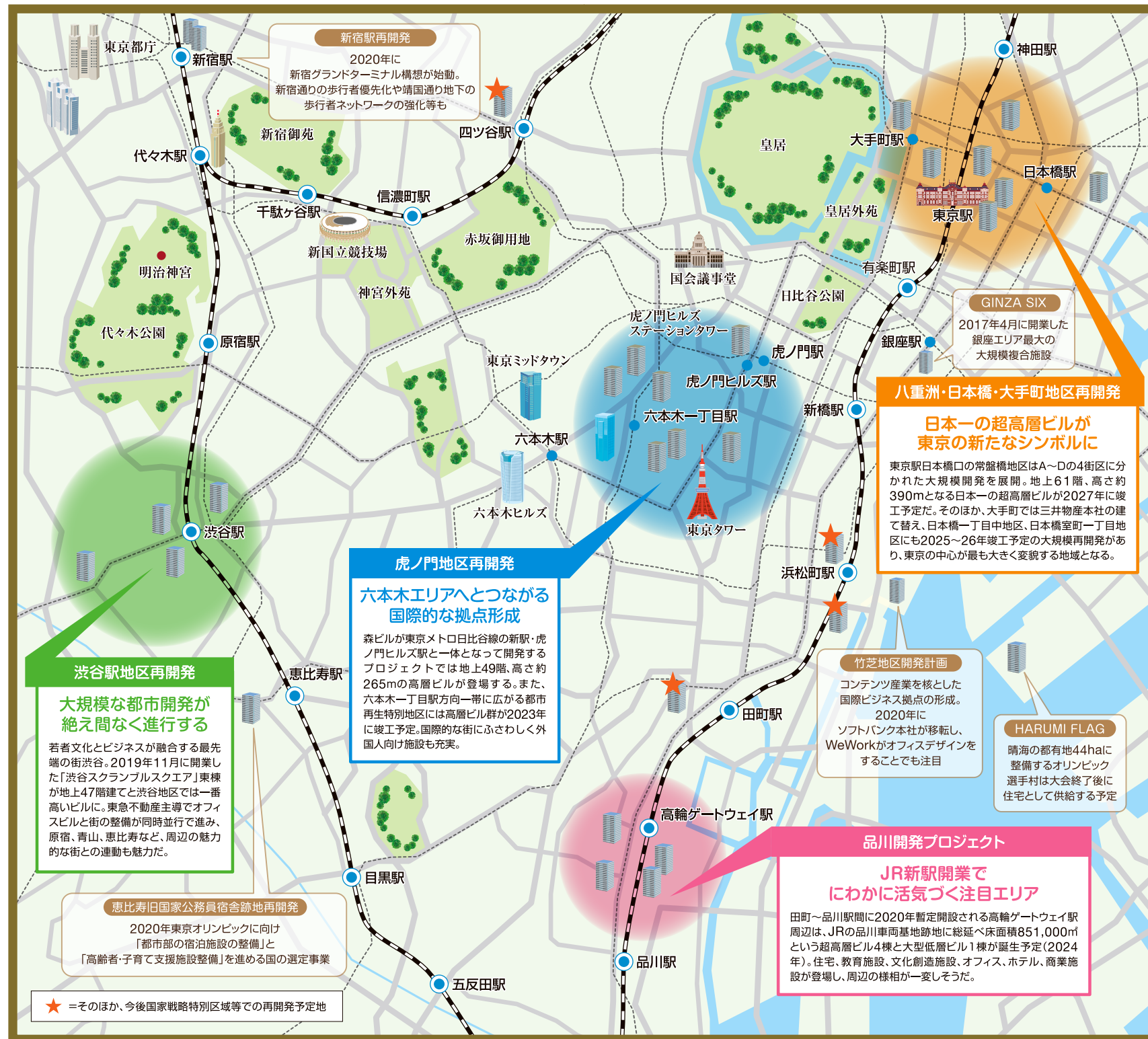
オリンピック後の五輪ロスを懸念する声もありますが、東京の建設ラッシュは、実はオリンピック・パラリンピック後も続きます。なぜなら、今の東京における建設ラッシュは、オリンピック・パラリンピックという一時的な特需によるものではなく、「東京を魅力的な街につくり替え、都市の国際競争力を高める」という国策による後押しがあるからです。その根拠となるのが、第二次安倍内閣の成長戦略の柱の一つとして掲げられた「国家戦略特区」です。

「国家戦略特区」は、“世界で一番ビジネスをしやすい環境”をつくることを目的に、地域や分野を限定することで、大胆な規制・制度の緩和や税制面の優遇を行う制度です。その中でも都市再生・まちづくりにおいて、国際的ビジネス拠点の形成を目指し、容積率・用途等土地利用規制の見直しなどが行われています。

そして、「東京圏 国家戦略特別区域」においては、（１）国家戦略民間都市再生事業、（２）国家戦略都市計画建築物等整備事業、この２つの施策から再開発事業を支援し、総計35カ所が特別区域のプロジェクトとしてあがっています。そのような取り組みから、東京の都市再生は加速されているわけです*。

東京の大規模再開発事業は、右の地図内情報を見てもわかるように、さまざまなエリアで展開します。これだけ数多くの超高層ビルを建てて供給過多にならないのかという点を懸念する声もありますが、この数年間のオフィスビル市場を見ると、年々需要は高まるばかりです。都心5区オフィス平均空室率は2013年の8%台を機に下がり続け、2018年11月に2%を切り、2019年9月以降は1.6%台で推移するなど活発な需要が続いています（三鬼商事調べ）。新築ビルの空室率も低く、大規模ビルが満室で竣工するケースもあります。

ニューヨーク、ロンドン、パリ、シンガポールなど、世界には魅力的な都市が数多くありますが、その中で東京はどのような位置づけにあるのでしょうか。また、東京オリンピック・パラリンピックの開催前後で、東京はどのように変わっていくのでしょうか。その最前線をレポートしました。



また、いまだに東京都への人口流入も止まりません。東京都の総人口は、1963年に1,000万人を超え、2019年1月1日時点では1,385万7,443人（東京都推計）。1997年以降、実に23年にわたって増加傾向が続いています。

日本の産業構造は、農林水産業の第1次産業・工業主体の第2次産業の時代から、サービスや流通、情報を取り扱う第3次産業へ大きくシフトし、さらに近未来に向けて、IoTやAIが

ビジネスを牽引する「第4次産業革命」の時代が到来しつつあります。第3次・第4次産業が主体の先進国社会では、「人・モノ・カネ・情報」が集まる都市経済はスケールメリットが働いてますます栄える傾向があり、大都市への一極集中は世界的なトレンドとなっています。このような経済の動きに伴う都市の企業活動の活性化から考えても、東京経済圏における都心オフィスビルへの需要は当面続くことになるでしょう。また、都心の新築オフィスに移転した後のビルは、エリアによっては住居やインバウンド需要に応じた宿泊施設への転用などが進むことも予測されます。

東京都の人口は2025年以降緩やかに減少傾向をたどると見られていますが、1990年代後半から始まった都心回帰の動きは今後も進み、中心部への人口流入は続くでしょう。東京がこれからも発展するためには「GDP成長率の低さ」や「法人税率の高さ」などの課題をクリアし、規制緩和と経済成長施策を活用しながら、外国企業を含め多くの優良企業を誘致することが必要で、これによりさらなる大きな成長が見込めます。

世界的に見ても魅力ある都市・
東京の優位性

新しいオフィスビルの供給、ならびにそれを中核とするエリアの再開発事業は、東京という都市の国際競争力を着実に高めていくはず。現時点においても東京の魅力は、世界主要国の大都市と比べて決して遜色ありません。それは、さまざまな機関が作成・公表している世界の都市ランキングを見ればわかると思います。森記念財団が運営する都市戦略研究所発表の「世界の都市総合力ランキング2019」では、経済、研究・開発、文化・交流、居住、環境、交通・アクセスという6分野で各都市の総合力を順位づけ、東京はロンドン、ニューヨークに次ぐ世界3位です。

東京の強みは「経済」分野では「世界トップ500企業」の数や「従業者数」、また「研究・開発」分野では「特許登録件数が多いこと」、「文化・交流」分野では「食事の魅力」などの項目が高評価。ミシュランガイド2020年版の星付き飲食店は東京が226軒とダントツでパリの約2倍あり、今や東京こそが美食の都です。

また、「居住」分野の「住宅賃料水準の低さ」はロンドン、ニューヨークを引き離して圧倒的に低く住みやすさの指標の高さとなっており、「交通・アクセス」の充実度や正確性、利便性も高く評価されています。

さらに働き方改革でオフィスのコワーキング化の動きもより進み、ワークプレイスの変革を引き金に、東京のオフィスビル環境はますます大きな変貌を遂げることとなりそうです。

*「東京圏 国家戦略特別区域 区域計画」http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/kokusentoc/pdf/kuikikeikaku_tokyoken_r10930.pdf



国際色豊かなスポットも間近 7駅利用可の絶好アクセスを誇る 人気急上昇中の商業エリア



販売物件やフロアについては、
弊社担当営業までお問い合わせください。



VORT 上野広小路



東日本第2営業部
部長 北口 博之

物件仕入ストーリー&アピールポイント

本物件は、都心の大動脈「中央通り」と「春日通り」の交差点に面する、視認性に優れた商業店舗ビルで、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅より徒歩1分、ほか6駅7路線が利用可能な、都内でも屈指の利便性の高さを誇るエリアに立地しています。
上野駅から御徒町駅にかけて伸びる「アメヤ横丁」は、平日でも国内外問わず多くの観光客や買い物客が10万人以上訪れる、波及効果も大きいスポットです。また、2017年11月には松坂屋上野店南館跡地に新たなランドマークとなる複合商業施設「上野フロンティアタワー」が誕生。「PARCO_ya」や「TOHOシネマズ」も入り、街に新たな需要が創造され、エリアの魅力も高まっています。
さらに、台東区は古いビルも多いため、台東区都市計画審議会によると都知事の肝いりで建て替え指示も出るなど、開発の期待値が高く、大手不動産企業もビル賃貸業に力を入れ始めていることもあり、さらなる物件価値の向上が見込めます。「VORT上野広小路」をぜひご検討ください。



アクセス

- 銀座線「上野広小路」駅、大江戸線「上野御徒町」駅 徒歩1分
- 京浜東北線／山手線「御徒町」駅 徒歩3分
- 千代田線「湯島」駅、日比谷線「仲御徒町」駅 徒歩4分
- 京成本線「京成上野」駅 徒歩5分
- JR各線「上野」駅 徒歩7分

■名称/VORT上野広小路●所在地/東京都台東区上野二丁目1番9号●構造/鉄骨・鉄筋コンクリート造
陸屋根地下1階付9階建●用途地域/商業地域●敷地面積/141.42㎡ (42.77坪) ●延床面積/1,042.64㎡ (315.39坪) ●土地権利/所有権●総戸数/10戸 (店舗:10戸) ●基準階専有面積/95.44㎡ (28.87坪) ●
築年月/1995年8月●施工/㈱小川建設、㈱白石建築支店●管理/〔全部委託〕〔巡回〕㈱カシワバラ・デ
イズ●設備/エレベーター1基●駐車場/無●現況/入居中●引渡し/相談●取引態様/売主

※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2019年12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。
※現況に相違がある可能性があります。その場合は現況を優先いたします。
※広告有効期限: 2020年1月9日

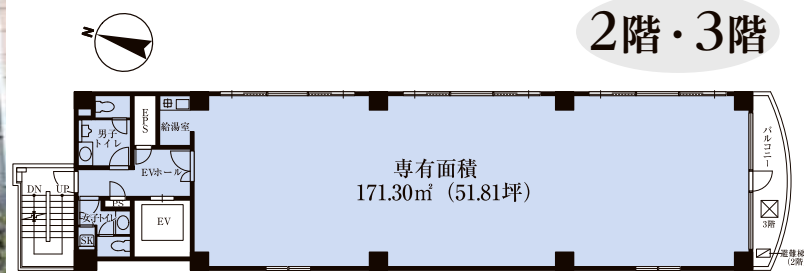
オフィスは「借りる」より「買う」時代へ。

実需販売物件のご案内



2019年11月撮影

7駅9路線が利用できる 下町の情緒が残る ビジネスエリア・神田



販売物件やフロアについては、
弊社担当営業までお問い合わせください。

神田平成ビル

アクセス

- 新宿線「岩本町」駅 徒歩2分
- JR各線/銀座線「神田」駅、日比谷線「秋葉原」駅 徒歩5分
- JR各線/つくばエクスプレス「秋葉原」駅 徒歩7分
- 日比谷線「小伝馬町」駅、総武線快速「新日本橋」駅 徒歩8分
- 丸ノ内線「淡路町」駅、新宿線「小川町」駅 徒歩9分

■名称/神田平成ビル●所在地/東京都千代田区神田岩本町4番地14●構造/鉄骨造陸屋根9階
建●用途地域/商業地域●敷地面積/297.06㎡ (89.86坪) ●延床面積/1,523.93㎡ (460.98坪) ●
土地権利/所有権●総戸数/9戸 (事務所:8戸 住居:1戸) ●販売戸数/5戸●基準階専有面積
/171.30㎡ (51.81坪) ●築年月/1993年1月 新耐震基準適合●施工/高松建設㈱●管理/〔全部
委託〕〔巡回〕㈱長友●設備/エレベーター1基●駐車場/無●現況/現在賃貸中 (2020年11月
までの定期借家契約) ●引渡し/相談●取引態様/売主

※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2019年12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。
※現況に相違がある可能性があります。その場合は現況を優先いたします。
※広告有効期限: 2020年1月9日

経営の新常識
自社ビルのススメ

情報サイトのご案内



スマートフォン、タブレットの方は
左記よりアクセスいただけます。

<https://bldg.vortex-net.com/>

自社ビルのススメ

「自社ビルのススメ」は、オフィスを借り
るのではなく、**資産として自社ビル**
を所有することで経営を改善する
「持つ経営」についての情報サイト
です。ぜひ、この機会に「自社ビルの
ススメ」サイトをご覧ください。

最新記事のご案内

- ◎経営者の関心事
- ◎最新オフィストrend など

自社ビル販売物件情報のご案内 ～1フロアから持てる自社ビル～

弊社ブランド物件「VORT」など、厳選した
資産価値の高い物件をご紹介します



「埼玉100年企業『着眼力』が次代を拓く」が盛況のうちに終了



2019年11月8日(金)、ロイヤルパインズホテル浦和にて、「THE EXPO 百年の計」の一環として、PHP理念経営研究センター、埼玉新聞社と弊社100年企業戦略研究所の共催で、長寿企業経営者から事業継続の秘訣を学ぶ「埼玉100年企業『着眼力』が次代を拓く」が開かれました。

第1部の基調講演では、政策研究大学院大学 名誉教授・客員教授の橋本久義氏が、全国4千社を訪ね歩いた経験をもとに企業発展の秘訣を語ってくださりました。

第2部では、埼玉県を代表する100年企業の3社、有限会社清香園、トキタ種苗株式会社、株式会社永瀬留十郎工場の各社長3名が登場。事業を継続する上で欠かせない「着眼力」や「発想力」について熱心な議論が交わされ、橋本氏やPHP理念経営研究センター首席研究員・川上恒雄氏、経済キャスターの鈴木ともみ氏からの的確なコメントが寄せられました。

ご参加、ご協力いただきました皆様に、心より感謝申し上げます。



おかげさまで
5年連続受賞!

業務委託クライアント数
業界 No.1
5年連続受賞

業務委託クライアント数 No.1

※『月刊プロパティマネジメント』
2015年～2019年11月号掲載結果より

このたび弊社は、『月刊プロパティマネジメント』2019年11月号で発表された「プロパティマネジメント事業者総覧2020」の「クライアント数ランキング（総合型・オフィス中心型）」において、2015年から5年連続で「業界No.1」を獲得しました。2019年の弊社の業務委託クライアント数は778となりました。これからもお客様第一主義で、皆様により一層ご満足いただけるサービスをご提供できるよう、社員一同、誠心誠意業務に取り組んでまいります。

ボルテックスのサービス



首都圏の賃貸オフィス検索サイト



500万円から始める不動産小口化商品



経営者必見の情報サイト



LINEはじめました

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 TEL.03-6893-5550(代) FAX.03-6893-5470

宅地建物取引業 国土交通大臣(2)第8509号 (公社)全国宅地建物取引業保証協会加盟
マンション管理業 国土交通大臣(2)第034052号 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟
不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣第101号 (公社)東京都宅地建物取引業協会加盟

オフィシャルサイト
<https://www.vortex-net.com>

2019年12月20日発行 [発行・編集]株式会社ボルテックス ブランドマネジメント課 [TEL]03-6893-5661 [FAX]03-6893-5470 [制作協力]株式会社東洋経済新報社
※「区分所有オフィス」「VORT」「Vシェア」「THE EXPO 百年の計」は株式会社ボルテックスの登録商標です。※本誌は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。お客様が弊社取扱商品をご検討になる際に内部的に利用される場合を除き、弊社の事前の承諾なく、本誌掲載情報の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。
※掲載の物件情報は2019年12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。