

特集

## 東京の回復力

### Special Contents

都市開発の行方と経済回復のシナリオ

#### 1 アフターコロナ時代 東京はどうか

大都市政策研究機構・理事長 市川 宏雄氏

#### 2 不動産オーナーのための クライシス対策

BCPチェックリスト [初動・復旧対応編]

PwC総合研究所合同会社 首席主任研究員  
小山 和博氏

災害に備えオーナー様と

物件の安心安全を追求する

#### 3 ボルテックスの管理体制

区分所有オフィスのボルテックス

Vortex



首都東京の景況感は、先読みが難しい局面を迎えています。アフターコロナの時代においては、いかに経済を回復させていくかが最大の課題。しかし、歴史を振り返ると、東京は数々の大きな災難の後でも、素早く、力強く立ち直ってきました。今号は「東京の回復力」を特集します。

\*



大都市政策研究機構・理事長  
**市川 宏雄氏**

大都市政策研究機構・理事長、明治大学名誉教授。日本テレワーク学会会長、日本危機管理防災学会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・渋谷区基本構想等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。世界で活躍している都市政策の第一人者。

# 1 都市開発の行方と経済回復のシナリオ アフターコロナ時代 東京はどうなる

これまでも景気の変動や多くの災害に直面しながら、その都度克服してきた東京。今後の展望について、都市政策の専門家である市川宏雄先生に弊社オンラインセミナーにてお話しいただきました。

## コワーキングスペースの需要増加

新型コロナウイルス感染症による経済ダメージは、リーマンショックと同等、あるいはそれを上回る規模ともいわれます。市川氏は東京オリンピックが1年後に延期されるという前提で、「TOKYO2020」後の日本ならびに東京の未来像に言及。32兆円といわれるオリンピックの経済効果が失われることはない、と見込んでいます。「オリンピックの経済効果は開催から約10年と長期的に続きます。中止でなく延期であれば、開催年の経済効果が先送りされるだけで、失われることはないでしょう」オリンピック開催が都市の付加価値を高めることは明らかで、日銀の調査によれば、実質GDP成長率を年平均0.2~0.3%押し上げるとされています。実際、オリンピックに2兆円を使ったロンドンの景気はその後上向きであり、3兆円を使った東京の景気も、ロンドンに類似したパターンで推移するといわれています。

不確実な要素が多い中、働き方の変化は確実に起きています。かねてより政府が注力してきたテレワークの普及が、図らずも今回の外出自粛要請で一気に前進。コロ

ナ禍においては、働き方改革よりも事業継続の手段として真価を発揮することとなりました。

テレワークが社会に浸透することで、オフィススペース縮小の動きはあるでしょうが、在宅勤務へのシフトではなくコワーキングスペースの需要が高まるというのが、市川氏の見解です。理由として自宅の仕事は①オンとオフの切り替えが難しい、②家族がいる中では仕事の効率が悪いことをあげ、テレワークの主流はモバイルワーク（どこでも仕事ができる働き方）になり、会社でも家でもない場所で働くスタイルが増えると論じました。

国内のコワーキングスペース数は全国でもまだ約800カ所（2019年時点）。うち320カ所が東京、なかでも港区・千代田区・渋谷区・中央区に集中しています。

「人は習性上、単に働くだけでなく、ともに休息し、楽しむ空間も求めます。やはり都心で仕事をしたい。この流れは今後も変わらないでしょう」

シリコンバレーは郊外志向の高まりから発展しましたが、近年は逆にサンフランシスコ都心への回帰が起っています。都心で働きたいという流れは世界的に今後変わらないでしょう。

## 都市開発の趨勢を象徴する「臨海部エリア」

オリンピック関連施設が多く集中し、脚光を浴びている東京臨海部。なかでもひととき話題となっているのが

選手村です。大会終了後に建設される2棟の超高層タワーを加えて、選手村全体が分譲住宅に供されますが、これによって将来的に中央区の人口は1万人以上増え、このエリアの発展に大きな影響を与えることになります。

もう一つ、臨海部の様相を大きく変える要因となるのが、東京駅から南側に延びて豊洲を通過し国際展示場駅まで接続する地下鉄新線の構想（下図）で、臨海部の背骨として交通インフラができあがります。それより早く実現するのが、JR羽田空港直結線（完成予定2028年）で、都心から羽田空港へ京急本線、モノレール、JRの3ルートでのアクセスが可能になります。

この二つの路線計画により、臨海部がこれからの東京の都市構造を大きく変えていくことになるのです。都心中枢部の多くの大規模都市開発プロジェクトに国家戦略特区が適用され、急ピッチで開発が進んでいます。現在進行中のプロジェクトの多くは2026年頃までにお目見えすることになりますが、最後に控えるのが、先日高輪ゲートウェイ駅が開業した品川エリアの大改造です。超高層タワーの建設、高輪側のホテル密集エリアの再開発、品川駅の大改修、さらにリニア新幹線の開通と、新駅開業を機に本格的な開発がスタートしており、2027年までに街の姿が大きく変わります。

これだけの規模の都心開発が同時進行で行われる都市は例がなく、「ニューヨークやロンドンも開発が進んでい



るけれど、東京は突出している」と市川氏も断言します。

## 進む「コンパクトな都心化」

東京の魅力の一つに、環状七号線周辺まで含めた広域エリアに多様な街を擁する「広域中枢拠点都市」であることがあげられます。しかし現在行われている大規模な開発は、都心中枢部に新宿・渋谷・品川を加えたエリアに集中しています。そこから見えてくるのはむしろ「コンパクトな都心化」の流れでしょう。これらのエリアでは不動産価格が下がることがまずなく、供給は限られていてもまだまだ発展の可能性が高いといわれています。

市川氏はこのコンパクト化現象を「歴史は繰り返すものであり、東京は江戸時代の姿に近づいてきている」と捉えています。江戸時代には江戸に属する広域エリアを“朱引”、江戸城周辺の中核部エリアを“墨引”と呼んで線引きしていました。朱引は広域中枢拠点都市エリア、墨引は都心中核部エリアに近いといえます。

今後は中核部とその周辺との線引きがより明確になります。2030~40年代頃の東京の都市構想では「山手線を中心とした都心部に都市機能が集約され、これに品川を介した羽田空港は世界へつながり、リニア新幹線は東海道とつながる」といった光景が見られそうです。

最後に、「歴史は繰り返す」という大局観に基づけば、コロナ禍も悲観するには及ばないと、市川氏はポジティブなメッセージを展開しました。

「これまでも東京は関東大震災をはじめ、さまざまな災害に見舞われていますが、壊滅しても復活を果たしてきたし、今後もそうやって歴史は繰り返していくでしょう。今回のコロナ禍においても、それは変わりません」

実際、オイルショック、バブル崩壊、リーマンショックといった数々の国難の後にも、東京の人口は増え続けたことがわかっています。

これからも感染症は形を変えてやってくるかもしれません。市川氏は、「逃げることなくリスクと向き合い、災害から素早く復興する『減災型社会』を構築することの重要性」を提起し、講演を締めくくりました。

経営者様のためのボルテックスセミナー  
**コロナ禍でも負けない不動産戦略**  
ライブ配信セミナー  
8月7日金 15:00~15:30  
参加費 無料 定員 100名  
お申し込み ホームページよりお申し込み後、開催当日までに「視聴用URL」をメールにてお届け致します。  
https://www.vortex-net.com/seminar/form/609

\*写真提供: PIXTA (ピクスタ)

※本稿は5月19日開催の弊社主催オンラインセミナーの内容を基に構成しています。情勢の変化により、今後の予測状況が変わる場合があります。

# 2 不動産オーナーのための クライシス対策

## BCPチェックリスト【初動・復旧対応編】

自然災害などの予測できない有事に不動産オーナーがとるべき対策とはどのようなものでしょう。前号の「事前対策」に続き、本稿では「初動・復旧対応」について解説します。

### 初動対応

初動対応とは、被害状況が完全に把握されていないときの応急対応のことです。オーナーとして現状をすぐに把握したいところですが、危険な場所に自ら出向くのは避けるべきです。まずは被害情報の収集を行いましょう。地震などの自然災害で真っ先にやることは、協力会社と連携しての入居者の安否と建物の被災状況の確認です。非常時は電話がつながりにくいことがあるため、協力会社とはSNSなど電話以外の連絡方法を事前に交換しておくで役立ちます。

地震などで被災した建物には、自治体による「応急危険度判定」「罹災証明発行のための調査」と、保険会社による「保険金支払いのための調査」が入ることがあります。応急危険度判定は、大規模地震の直後に建物の倒壊など人命に関わる二次被害を防ぐために実施されるもので、「危険」「要注意」「調査済」の三段階で判定されます。自治体と保険会社の調査は、ともに罹災者の要請があったのち行われます。なお、損壊の程度が著しく、建物としての効用を失っていると判断される場合は「滅失」となって賃貸借契約が終了しますが、滅失かどうかは最終的には裁判所が行うので、それぞれの調査の結果は法的判断に直接つながるものではありません。

### 復旧対応

復旧に向けての対応策では、協力会社の協力を得ることも必要ですが、建物の損傷が激しい場合、補修するか建て直すかの判断はオーナーが行うことになります。区分所有の建物の場合、所有権者の議決によって決定されます。その際、建物の損傷程度、修繕費用、建物の耐用年数や老朽度、家賃の額などを勘案して判断します。賃貸借契約では、建物の安全性など品質の責任は原則としてオーナーにあることを忘れないようにしましょう。

テナントからの賃料の減額要請については、売上や客



PwC総合研究所合同会社  
上席主任研究員  
小山 和博氏

足の減少状況がわかる資料やデータをもとに話し合います。裁判や調停になると長引く上に費用もかかりますから、話し合いでの解決を目指すことが多くなります。災害が発生した場合は、政府系金融機関からの緊急融資など政府や自治体からさまざまな対策が出されます。これをうまく活用するとともに、自分の財政状況を把握して普段から手元資金の確保に努めておきましょう。

### 今後の有効な対策は

賃貸不動産に関するトラブルは、敷金の取り扱い、立退料の要否、賃貸借契約の解除の手順など、オーナー側に予備知識があることで乗り越えられる場合が少なくありません。加えて、法律や税務の分野で相談できる有資格者がいると有事にも安心して対応できるでしょう。

#### 不動産オーナーのための事業継続チェックリスト

	できている	準備中・検討中	未着手
<b>【初動対応編】</b>			
1 協力会社と連絡がとれるか確認する	◎	◎	◎
2 (協力会社と連絡がとれる場合) 入居者様や建物の状況を確認する	◎	◎	◎
3 応急危険度判定の結果を確認する(地震の場合)	◎	◎	◎
<b>【復旧対応編】</b>			
1 協力会社に被害の診断および復旧資材確保を要請する(水道、電気等ライフライン優先)	◎	◎	◎
2 協力会社に賃料の支払い状況を確認する	◎	◎	◎
3 大規模な修繕が必要な場合、その見積りを依頼する	◎	◎	◎
4 保険会社に事故報告して今後の手続きを確認する	◎	◎	◎
5 新たな借入れが必要かどうか資金繰りを確認する	◎	◎	◎

#### Profile 小山 和博氏

外食業、会計事務所勤務を経て、損害保険会社系コンサルティング会社にて2007~17年の間、事業継続、危機管理、労働安全衛生、事故防止、組織文化に関するコンサルティングに従事。2017年よりPwC総合研究所合同会社に参画し、引き続き同分野の調査研究、研修、コンサルティングを行っている。

# 3 災害に備えオーナー様と物件の安心安全を追求する ボルテックスの管理体制

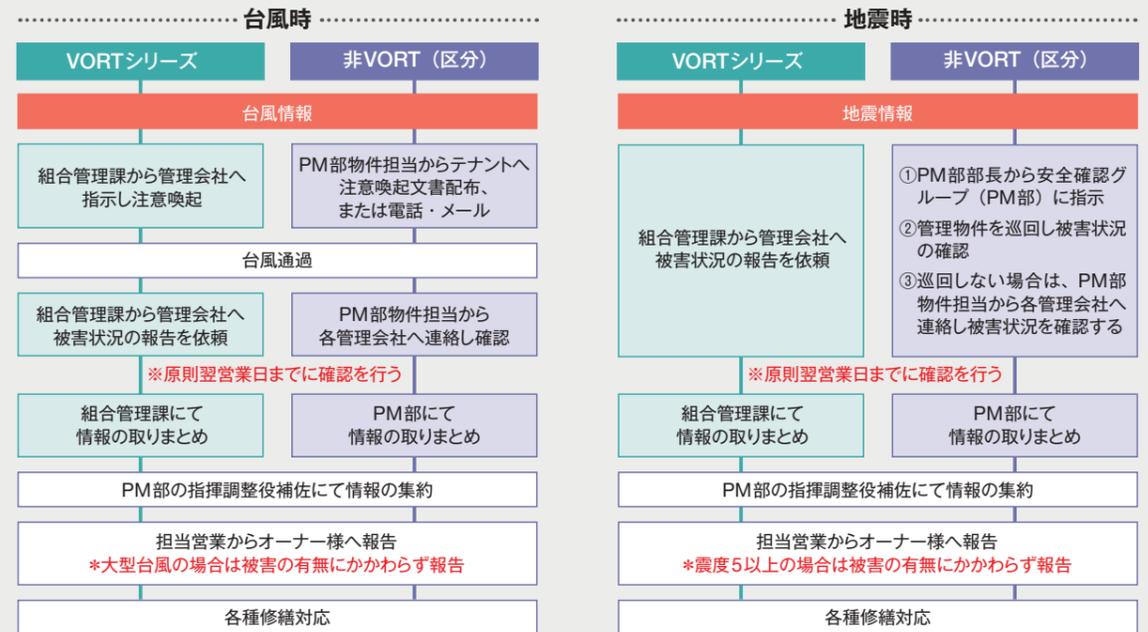
台風・集中豪雨・土砂災害・地震など、大都市圏であっても自然災害リスクが多い日本。ボルテックスでは、これらの災害が多発するときに備えて万全の管理体制を整え、迅速な対応を行います。

POINT 1 **事前対策の強化**  
 弊社では不測の災害発生を想定して、下記の事前対策強化に取り組んでいます。  
 ① 台風上陸予定日の5日前に注意喚起文書掲示とテナントへの配布  
 ☆2019年10月の台風19号・20号の際には、全VORT物件に注意喚起文書を掲示、テナント様のポストに投函しました  
 ② 個別に注意が必要な物件に土嚢設置など  
 ③ すべての管理物件に避難所の場所掲示

POINT 2 **災害時の迅速な状況把握と復旧計画のご提示**  
 災害発生日から原則翌営業日にはすべての管理物件の被害状況を確認し、対応が必要な物件はリストを一元管理して速やかな復旧作業を指示しています。大型台風・震度5以上の地震が発生した場合は、被害がなくてもオーナー様へのご報告を必須としています。弊社担当営業からのメール・電話でのご報告を基本に、被害状況に応じてプロパティマネジメント (PM) 部物件担当者からもご報告をしていきます。

POINT 3 **的確な事後対応**  
 災害時の業務フローを「台風時」「地震時」で作成し、弊社社員間での共有を徹底しています(下図参照)。各種情報を取りまとめながら、最適な修繕対応をしていきます。

★ **今後の対策強化**  
 ★災害時には、PM部と組合管理課を横断した組織を立ち上げ、「緊急対策本部」を設置し、対策と体制をより強固にします  
 ★VORTシリーズはビル内に災害緊急対応用備品BOX\*を今秋頃から順次設置予定です  
\*パール、標識テープ、養生テープなど



管理の充実がテナント様の満足度と安心感となり、入居期間の長期化と、オーナー様の収益安定化にもつながります。オーナー様・テナント様双方の安心と安全確保のため、ボルテックスはこれからも真摯に対策を考え、お客様のためにスピーディーな対応を徹底してまいります。

## 東京の中心、麻布エリアが選ばれる理由



赤羽橋から望む東京タワー



再開発が進む麻布台エリア



■名称/VORT 麻布 maxim (仮称) ●所在地/東京都港区東麻布一丁目28番12号 ●構造/鉄骨造陸屋根6階建 ●用途地域/近隣商業地域 ●敷地面積/901.15㎡ (272.59坪) ●延床面積/3,753.64㎡ (1,135.47坪) ●土地権利/所有権 ●総戸数/6戸(事務所:5戸 店舗:1戸) ●基準階専有面積/502.36㎡ (151.96坪) ●築年月/2002年9月 新耐震基準適合 ●施工/株竹中工務店 ●管理/[全部委託] (巡回) ボルテックス合人社建物管理株式会社 ●設備/エレベーター2基 ●駐車場/13台 ●現況/入居中 ●引渡し/相談 ●取引態様/売主

アクセス  
 \* 大江戸線「赤羽橋」駅 徒歩1分  
 \* 大江戸線/南北線「麻布十番」駅 徒歩8分  
 \* 三田線「芝公園」駅 徒歩8分  
 \* 日比谷線「神谷町」駅 徒歩13分

都心の中でも存在感を示す麻布は、古くは大名屋敷が建ち並び、現在も高層のオフィスビルやマンションが集中する瀟洒なエリア。大使館や外資系企業が点在し、国際的な印象が漂います。有名店が軒を連ねる麻布十番も徒歩圏内で、目の前には東京タワーが。さらに近隣の麻布台や虎ノ門では大規模再開発が進み、今後も注目が集まる街です。その麻布に今年2月誕生したのが「VORT 麻布 maxim」。VORTシリーズの中でもひととき希少性が高いオフィスビルがmaximになります。



2020年2月撮影

\*写真提供、地図上画像素材: PIXTA (ピクスタ)

### Vortex | 実需物件

## VORT 新橋 II



2020年2月撮影



■名称/VORT 新橋 II ●所在地/東京都港区新橋六丁目13番12号 ●構造/鉄骨造陸屋根9階建 ●用途地域/商業地域 ●敷地面積/136.47㎡ (41.28坪) ●延床面積/843.33㎡ (255.10坪) ●土地権利/所有権 ●総戸数/9戸(事務所:8戸 店舗:1戸) ●基準階専有面積/87.45㎡ (26.45坪) ●築年月/2020年2月 新耐震基準適合 ●施工/株川村工管 ●管理/[全部委託] (巡回) ボルテックス合人社建物管理株式会社 ●設備/エレベーター1基 ●駐車場/なし ●現況/空室 ●引渡し/相談 ●取引態様/売主



アクセス  
 \* 三田線「御成門」駅 徒歩4分 \* 浅草線/大江戸線「大門」駅 徒歩9分 \* 浅草線「新橋」駅 徒歩9分  
 \* JR各線「新橋」駅 徒歩10分 \* 大江戸線/ゆりかもめ「汐留」駅 徒歩10分 \* 銀座線/ゆりかもめ「新橋」駅 徒歩11分 \* 日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅 徒歩13分

販売物件については、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2020年7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。また万一ご契約済みの際は、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8月11日

ボルテックスのサービス

Vシエア  
不動産小口化商品



500万円から始める不動産小口化商品

経営の非常識  
自社ビルのススメ



賃料コストを削減する実需という選択肢



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>

2020年7月22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シエア」「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います。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2020年7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。