

特集

情報から 読み解く 未来図

Special Contents

都市と経済

復活の処方箋

前編【マクロ経済と金融】

100年企業戦略研究所 所長

堀内 勉

先を読み、

苦境をチャンスに変える

オンラインセミナーの手応えと期待

営業戦略統括部 セミナー推進部 部長

江原 貴史



VORT秋葉原maxim

区分所有オフィスのボルテックス

Vortex

1 混迷し変化が予測できない時代、未来を望むには、種々の情報の中から正しいものを捉え、兆しを読み、来たるべき変化を洞察する力が問われます。今号は情報をもとに未来に向けて行動するためのヒントを提示します。

都市と経済 復活の処方箋

前編【マクロ経済と金融】

世界経済に対して強烈な破壊力を持って襲ってきたコロナショック。日本、そして東京が受けたダメージへの処方箋を見つける必要があります。困難な局面を乗り越え、新しい道を切り拓く方法とは何か。7月より新しく100年企業戦略研究所の所長に就任した堀内勉が2回に分けてお伝えします。前編はマクロ経済と金融面から解説します。

リーマンショック時の対応よりも 長期的に困難な舵取りを迫られる

新型コロナウイルスのパンデミックにより、世界経済は停滞を余儀なくされました。新自由主義的なグローバル経済の拡大は、人やモノが自由に国境を越えて行き来できることを背景に、生産と販売の拠点を最適化することによって支えられていましたが、その動きが突然遮断されたのです。その結果、グローバルサプライチェーンも見直しを迫られることになりました。世界経済の成長は明らかにスローダウンするでしょう。

「今回の経済危機はウイルスの蔓延によって引き起こされたものであり、経済や金融が直接ダメージを受けたわけではないから、パンデミックが収まれば元に戻る」という楽観的な意見もあります。しかし、事はそれほど単純ではありません。むしろ経済危機であればケインズ的な財政政策*で、金融危機であれば金融政策で対処できますが、今回はウイルスを起因とするものだけに、問題は複雑です。現下の経済危機を乗り越えるための処方箋を見つけることは極めて困難な状況にあるといえます。

ただ、リーマンショックに比べて取り組みやすい点もあります。今回の経済危機では、今のところ金融セクターが傷ついていません。そのため、金融市場には十分過ぎるほどの資金供給が行われており、資金繰りに窮し

*英国の経済学者ジョン・メイナード・ケインズが唱えた財政政策。不況のときに政府が公共投資などで積極的に金を使って失業を減らし、景気を上昇させる。



100年企業戦略研究所 所長

堀内 勉

Profile

多摩大学社会的投資研究所教授。日本興業銀行、ゴールドマンサックス証券、森ビル・インベストメントマネジメント社長、森ビル取締役専務執行役員 CFO を経て現職。2018年に研究所を立ち上げ、経済的価値に加えて社会的価値の実現を目指す社会的投資の研究、社会的インパクト評価の実践を行っているほか、複数の企業、財団、学校法人、NPOの社外取締役、理事、評議員、アドバイザーを務めている。東京大学法学部卒、ハーバード大学法律大学院修士課程修了。著書に、「コーポレートファイナンス実践講座」「ファイナンスの哲学」「資本主義はどこに向かうのか」がある。

た企業が相次いで倒産に追い込まれるという事態には陥っていません。

今回は、誰にも帰責できない事情によって国全体の経済活動が低迷を余儀なくされていることから、政府は国債を大量発行し、財政面から積極的な支援を迅速に打ち出すことができている。したがって、今回のパンデミックで経済が突然死に陥るようなことにはならないと思います。

ただ、国債の大量発行による積極的な財政支援や量的金融緩和は永遠に続けることはできません。政府や中央銀行の財政余力が限界を迎える前に、経済を定常状態に持ち込む必要があります。今は安定していても、今後、政府や中央銀行は経済・金融面において、非常に難しい舵取りを迫られるでしょう。

変化が加速する世界の政治情勢を背景に 東京がアジアの覇者に再び咲く可能性も

新型コロナウイルスのパンデミックがもたらした問題

は、経済活動の停滞だけではありません。米中経済対立はコロナ前から顕在化していましたが、今後は一段と鮮明化していくでしょう。

6月30日に施行された「香港国家安全維持法」によって、香港に特例的に認められていた一国二制度は事実上、消滅しました。これに対して米国をはじめとする自由主義陣営は強硬姿勢を強めています。自由主義陣営に属する日本としては、地理的に近く、経済的な結びつきが強い中国との良好な関係は維持したいものの、今まで以上に肩入れするのは難しくなるでしょう。

しかし、この危機は実はチャンスともいえます。やり方次第で東京は再びアジアにおけるグローバル都市の覇者に再び咲ける可能性を秘めています。

現在、アジアの金融センターといえば香港ですが、一国二制度が事実上消滅する中で、国際金融都市・東京の復権に期待する声があります。

ただ、私はもはや金融センターという発想そのものが時代遅れだと考えています。大型ホストコンピューター

はクラウドに取って代われ、通信技術が格段に進化する中で、金融取引はどこでも行えるようになります。ミリ秒単位で取引を繰り返す高速トレーディングは、兜町のように取引所に近いところにオフィスを構える必要がありますが、それ以外の金融取引は、東京ではなく沖縄でも、それこそ他の国でもどこでも行えるようになりますから、金融機関を集積させるということは大きな意味を持たなくなるでしょう。

東京が備え持っている魅力は 世界のクリエイティブクラスを惹きつける

では、東京が復権するために必要な要素とは何でしょうか。その答えを見つけるには、そもそも都市の魅力とは何かということを考える必要があります。

都市の魅力とは、さまざまな国、地域から大勢の人が集まり、双方向にいろいろなことが起こり、新しい価値を生み出すことにあります。

かつてのように、重厚長大産業が自分たちの存在をアピールするような巨大な本社ビルを建て、そこに大きな受付を置き、ビルの最上階にはこれまた大きな社長室があるといった、典型的な昭和型企業の集積地としての都市には、すでに魅力がありません。これからは、クリエイティブな人が大勢集まって交流を深め、新しい分野、芸術、ビジネスが生まれていく、創発の場としての機能が都市に求められているのです。

世界の中でも東京は、文化、技術、産業、金融、学校、公共機関がすべて揃っています。しかも、それぞれのレベルが非常に高い。このような「全部盛り」の都市は、広く世界を見渡しても東京だけです。多くの観光名所に加え、ミシュランガイドの星付きの店の数が世界一多いことでもわかるように、食事も美味しい。それらの機能を支えている人口も非常に多い。つまりとても刺激的な都市なのです。まさに、クリエイティブクラスを惹きつけるのに十分な魅力を備えています。

知的ビジネスを生み出す場へ特化させていくことにより、東京は世界に類を見ないクリエイティブな都市に生まれ変わっていく大きな可能性を秘めていると思います。

100年企業戦略オンラインにて
連載開始します!

グローバルで幅広い視点から、真に価値ある企業活動のあり方など経営者の皆様にお役立ていただける情報を発信いたします。
<https://100years-company.jp/articles/tag/chief-column/>



2 チャンスに変える先を 読み、苦境を

営業戦略統括部 セミナー推進部 部長

江原 貴史



オンラインセミナーの手応えと期待

2017年に設立したセミナー事業は大きく成長し、おかげさまで皆様にご好評いただいております。コロナ禍で対面セミナーは中止が相次ぎましたが、逆風をチャンスと捉えオンラインでの運営を開始。今までオフラインでは参加いただくことが難しかった層の方にも多くご参加いただき、反響の大きさを感じています。弊社のオンラインセミナーの現状と可能性について、セミナー推進部部長の江原貴史に話を聞きました。

都心プライムエリアオフィスの意義を今こそ伝えたい

「お客様が必要とされている情報を的確に提供すること、お客様が抱える課題解決のお手伝いをするのは、弊社の大きな使命の一つ。その手段として4月から順次、オンラインセミナーに力を入れております」

現セミナー推進部運営のスタート時からその中核として尽力してきた江原は、前職から数えると約20年、この分野で経験を重ねたセミナーのプロ。オンラインの可能性を模索し、短期間で実施にこぎつけたのは、お客様にいち早く情報を伝えたいという思いがあったからだ

いいです。

弊社が展開する都心商業地オフィスの空室率は、コロナショックの渦中でも2%台にとどまり、100室あれば98室は埋まっている状況。先の見えない不透明な社会情勢だからこそ、持った瞬間から収益が発生する都心オフィスには大きな価値があります。その選択が安定収入、事業継続の礎となることを広く伝えるべく、運営体制の完璧さよりスピード感を優先しながら、経営者やオーナーにとって有益な情報提供を目指し、オンラインセミナーをスタートさせました。

オンラインセミナーへの移行で得た恩恵とは

オンラインセミナーを始めて間もなく、弊社にとってもお客様にとっても多大な効用があることを、私たちは知ることでなりました。

まずは非常に多くの方にご参加いただけるようになったこと。それまでオフラインセミナーは10~20名規模での開催が一般的でしたが、オンラインでは少ないときでも50~60名、多いときには300名規模にも上りました。会場に足を運ぶ必要がない手軽さゆえに、参加者の裾野が広がったことは率直に喜ばしいことです。

「オンラインになるとセミナー参加のハードルが低く

なるでしょう。不測の事態が続く今、弊社の商材は必ず本業の下支え、事業の継続につながる有用な話なので、多くの方に気づいていただけました」

また、従来のオフラインセミナーは主に東名阪および福岡などの限られた地域での開催だったため、遠方のお客様にはなかなかご参加いただくことができませんでしたが、オンラインではこの問題もクリアできました。

お客様との面談をオンラインで行うケースが増えており、これも特筆すべき変化です。

「関心があっても、個別の面談となると尻込みされてしまいがちですが、『自宅や仕事場で話を聞けるならば』と、多くのお客様が面談に応じてくださるようになりました。詳しく話を聞いていただければ、区分所有オフィスや不動産小口化商品を選ぶことが賢明な判断であることをきっとご理解いただけるはずですよ」

とはいえ、オンラインの課題はまだ残ります。たとえば質疑応答では、システム上の問題から参加者からその場で上がった質問に講師がリアルタイムで答える形は実現できていません。また気軽にご参加いただける一方で、お客様との関係性を築いていくことが難しいことも課題でした。それでもオンラインに踏み切った意義は大きいと江原は分析します。

「今回のことで、過去に弊社と面談やセミナーで接点のあったお客様の多くから、再び関心を持っていただけたのはうれしかったですね」

中立公平な正しい情報を意識した多様なコンテンツ

セミナー後のアンケートに寄せられる感想は、新しいテーマ発見の大きなヒントになることもあります。

「先日、他社企画の対談型オンラインセミナーで弊社代表の宮沢が『富の再分配』という視点について語ったところ、その考え方に共感したというご意見を多数いただきました。『富の再分配』は宮沢がよく発信するメッセージであり、弊社のコアバリューに通じますが、今の時代、特にお客様の心に刺さるテーマだと感じました」

情勢が刻々と変わる中、求められる情報の変化も早くなっています。緊急事態宣言発令後の4~6月は資金繰り関連のセミナーが好評でした。また今年から経営者に関心の高いテーマを中心としたセミナー「経営塾」を月に一度ほどのペースで開催していますが、参加者のリ

ピート率が6割を超えるなど、早くも人気です。

一方、まだオフラインでの開催にとどまっていますがお客様にゲストとしてご登壇いただくセミナーも人気コンテンツの一つ。実際に物件を購入していただいたお客様に、その商談に関わった弊社社員とともに壇上に立っていただき、対談形式で当時の思いや現在の状況を語っていただくという趣向です。

「登壇してくださったお客様から『実際に本業の下支えとなり大変助かっている』と感謝の言葉を聞くことができたのが非常に印象的でした」

お客様の経験談や感想を生で聞くことができる機会とあって非常に評判もよく、セミナー担当チームも今後はオンライン上で開催していきたいといいます。

「中立公平な正しい情報をお伝えすることで、お客様の判断の材料にさせていただく。これが企業主催のセミナーでもあるべき姿だと考えています。『経営塾』のような色のつかないテーマに力を入れるのは、中立性を保つことで他のメディアとの連動性、親和性が高くなることを期待している部分もあります。今後もオーナー様、経営者様の参考になるコンテンツを計画しています。オンラインで気軽に参加できますので、いろいろなセミナーをぜひのぞいてください。皆様の思考の幅を広げるのにお役に立てば幸いです」

経営者様向けにさまざまなイベントを開催しています!

長寿企業を育て「百年の計」プロジェクト 未来を創る伝統の力

(共催)ホルテックス100年企業戦略研究所/PHP理念経営研究センター



創業100年を超える長寿企業は、日本独自の資産であり、国力の源泉ともいえます。長寿になり得た企業の「革新の秘密」とは、「企業の存在意義」とは何か。著名な経営者や経営学者が実践的長寿企業論をオンラインで展開します。

ライブ配信型 シンポジウム

9月15日[火]

14:00~

参加費 無料

お申し込みは [100年企業戦略オンライン](https://100years-company.jp/events/osaka200915) で検索 

本シンポジウムはWEBライブ配信(事前登録制)となります。

Profile



営業戦略統括部 セミナー推進部 部長

江原 貴史

外資系金融機関に長年勤務。顧客向けセミナー事業に立ち上げから関わり、実施回数5,000回/年、参加者数90,000人/年の規模に成長させる。自らもセミナー講師を務め、難しいことをわかりやすく伝えるセミナーには定評がある。【保有資格】宅建士、日本FP協会認定 ファイナンシャルプランナー、金融知力普及協会認定 金融知カインストラクター

ハイクオリティブランド『maxim』が麻布に登場



2020年2月撮影



南側歩道



エントランスホール



エントランス

■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/榊竹中工務店 ●管理/[全部委託] [巡回] ボルテックス合人社建物管理(株)に変更予定 ●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

VORTシリーズの中でも規模が大きく、デザイン性や視認性に優れたハイクオリティなオフィスビルブランド、それがmaximです。これまで銀座や恵比寿、秋葉原といったプライムエリアの中でもさらに魅力的な場所に展開してきたmaximが、今年2月麻布に登場しました。

当地では本物件のような中型規模のオフィスビルはほとんどなく、希少性の高い物件で、長期的に安定した収益が期待されます。将来性も豊かな「VORT 麻布 maxim」をぜひご検討ください。

maximブランドの仲間たち



2014年4月撮影



2019年6月撮影



2019年5月撮影

VORT 銀座 maxim

VORT 秋葉原 maxim

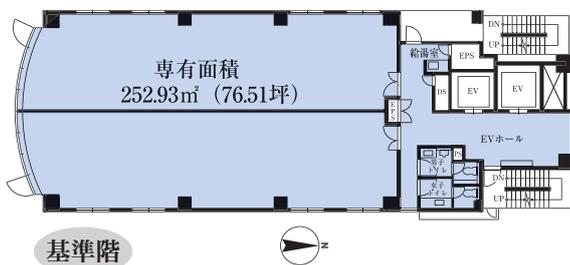
VORT 恵比寿 maxim

Vortex | 実需物件

VORT 御堂筋本町 II (仮称)



2020年3月撮影



基準階

■名称/VORT御堂筋本町 II (仮称) ●所在地/大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目1番11号 ●構造/鉄骨造陸屋根14階建 ●用途地域/商業地域 ●敷地面積/481.80㎡ (145.74坪) ●延床面積/3,744.35㎡ (1,132.66坪) ●土地権利/所有権 ●総戸数/13戸 (事務所: 13戸) ●基準階専有面積/252.93㎡ (76.51坪) ●築年月/2011年3月 新耐震基準適合 ●施工/榊ノバック ●管理/[全部委託] [巡回] オリックス・ファンリテーズ(株)に変更予定 ●設備/エレベーター2基 ●駐車場/8台 ●現況/空室あり ●引渡し/相談 ●取引態様/売主



アクセス

- * 中央線/堺筋線「堺筋本町」駅 徒歩4分
- * 御堂筋線/中央線「本町」駅 徒歩4分
- * 四つ橋線「本町」駅 徒歩8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。 *徒歩分は1分=80mとして換算したものです。 *掲載の情報は2020年8月11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9月10日

ボルテックスのサービス

Vシェア®
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 新常識
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8月21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2020年8月11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。