Vortex Magazine

V-PLUS 10

October 2020 Vol.52

特集

新時代の都市力

Special Contents

1 都市と経済復活の処方箋
後編【都市開発と不動産】
100年企業戦略研究所 所長
堀内 勉

2 海外から見た東京の魅力と展望
バランスよく総合力のある都市としての成長
執行役員 業務本部本部長
千葉 武敏

VORT麻布maxim（仮称）

区分所有オフィス®のボルテックス

Vortex

1

世界経済のダイナミックな動きとともに、「新しい生活様式」によって働き方も多様化する今、オフィスビルや都市インフラに求められる機能は変わろうとしています。今号は、世界から見た東京の都市としての価値と、今後の変化を深掘りします。

都市と経済 復活の処方箋

後編【都市開発と不動産】

弊社100年企業戦略研究所所長であり、多摩大学教授の堀内勉は、大手デベロッパーの森ビルで長く役員を務め、東京都心における大規模再開発に深い造詣があります。経済展望の後編は、東京の都市開発と不動産の未来図、それに伴うワークスタイルの変化について解説していきます。

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 年に多摩大学内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。

コンピュータネットワークが進化して大型高層ビルの時代は終焉する!?

今では東京のランドマーク的な存在になった六本木ヒルズが開業したのは2003年4月のこと。実は設計当初、このビルはツインビルにする予定でした。

当時、日本は金融立国を目指していて、外資系金融機関を誘致するために先進的なオフィス環境を備えたビルを用意する必要がありました。具体的には1フロアに600人のトレーダーが座れる広大なスペースと、大型ホストコンピュータを設置できる頑丈な床構造が求められたのです。そのため六本木ヒルズは非常に大きく、頑丈な造りになっています。

ところが今、金融機関のトレーディングルームには人がほとんどいません。あらゆる金融取引がデジタル化され、トレーダーの存在がほぼ不要になったからです。加えて大型ホストコンピュータはネットワークを基盤としたクラウドシステムに取って代わられたため、かつて求められていた頑丈な床構造も必要なくなりました。

しかし、東京では今も至る所で再開発が行われており、巨大なビルが次々に建てられています。大規模再開発で容積率の割増を受け、その割増分を収益にするというデベロッパーのビジネスモデルはそのままだからです。競い合うように再開発の規模は大きくなり、高層ビルが次々に建てられている一方で、高層ビルならではの問題点も認識されるようになりました。

たとえば、高層のオフィスビルなら時間帯によってはエレベーターホールに長蛇の列ができており、ビルのエントランスに到着してから自分のデスクまでたどり着くのに、驚くほどの時間を要します。また、米国の9.11同時多発テロ以降はビルのセキュリティが非常に厳しくなり、入退館手続きもかなり面倒になりましたから、働く場所という意味では不便な空間となっています。

そこに追い打ちをかけたのが、今回のコロナ禍です。

働き方の変化を背景として オフィスに求められる機能が変わってきた

世界を襲ったパンデミックは、さまざまな分野で「新常態」への変化を迫っています。働き方もその一つです。毎日、満員電車に揺られて都心のオフィスに行き、そこで8時間ほど働いたら、再び満員電車に押し込まれて帰る、という従来のホワイトカラーの日常は、リモートワークの推進によって大きく変わろうとしています。

ビジネスチャットツールで社員のコミュニケーションを図り、メールなどで書類のやり取りを行う。最近は営業活動も外に出ることなく、パソコンやタブレットを使ったオンラインの面談で行われることも増えました。もちろん会議もそうです。こうなると、オフィスという物理的なスペースは不要になります。

これまでの日本企業の成功イメージは、非上場企業からスタートして、新興市場、東証二部、東証一部とステージが上がるにつれて、地方のオフィスから都心のBクラスビルへ、さらには丸の内や大手町の高層ビルへと引っ越し、そこに大きな受付を備えた本社オフィスを構えるというものでした。

しかし、それはもはや過去の幻想となりつつあります。高層ビルで働く人たちは、徐々に自分たちの働く場所の不便さに気づき始めました。そしてリモートワークが広がったことから、毎日1時間以上も満員電車に揺られて都心に通うことの非効率を知ってしまいました。

では、これから先、現下のリモートワークシフトはこのまま浸透していくのでしょうか。

この点について私は、限界があると考えています。

たとえば、郊外の3LDKマンションに育ちざかりの子供2人と住んでいる夫婦にとって、リモートワークに適した書斎スペースを持つのはかなり困難です。快適にリモートワークを行おうとしたら、やはり家以外の場所を求めることになるでしょう。そこで注目されるのが、自宅からさほど離れておらず、駅からの距離も近い、必要な設備が整っているサテライトオフィスです。

その場合、神奈川県や千葉県、埼玉県など東京のベッドタウンと呼ばれているような主要駅の近くにある、使い勝手のよい中規模ビルをサテライトオフィス化すれば、リモートワークに関する課題の多くは解決するでしょう。今後は都心近郊で条件が整った中規模ビルに対するニーズが高まっていくものと考えられます。

不動産ビジネスの構造を変えれば 新しい住まい方・働き方を実現できる

現在も、都心では品川や虎ノ門、日本橋などで大規模な再開発プロジェクトが進められています。しかし、先の理由から、大手デベロッパーは、ビジネスモデルの変更を余儀なくされるかもしれません。

とはいえ、世界中で経済危機が進む中、各国政府・中央銀行は積極的な財政出動、金融緩和を行っています。そして、有り余っているマネーは株式市場だけでなく不動産市場にも流れ込んでいます。

そのため、実体経済の行方は予断を許さないものの、株価や不動産市況は当面、底堅く推移するでしょう。この時間的猶予を活用して、たとえば、都心の大規模高層ビルを富裕層向けのレジデンス併設型にし、それ以外のオフィスワーカーにはリモートワークがしやすいよう郊外の中規模ビルを供給するように不動産ビジネスの構造を変えていくのです。そうすれば時代のニーズに合った新しい住まい方、働き方の両立が可能になると思います。

世界的なデフレ傾向は今後も続き、資産を持つ人と持たざる人との格差はますます大きくなります。100年に一度と思われるような危機が数年ごとに訪れる、非常にボラティリティ（変動性）の高い金融市場と不安定な政治情勢が続くというのが、私の見立てです。変化の激しい中において、いかにより良い判断と選択をし、行動するかが、経営者に一層問われることになるでしょう。

都市と経済　復活の処方箋

この記事の続きは100年企業戦略オンラインにて!
掲載時期はメルマガでお知らせいたします。

https://100years-company.jp/

2 海外から見た東京の魅力と展望

執行役員 業務本部本部長
千葉 武敏

バランスよく総合力のある都市としての成長

ビジネスのあり方や人々の動きが大きく変わる中、東京の不動産の価値はどんな影響を受けるのでしょうか。これまで中国や東南アジアを中心に、海外において分譲マンション・戸建開発や高級ホテル投資、工業団地運営などの不動産事業に携わり、2020年1月にボルテックスの執行役員、同年7月に業務本部本部長に就任した千葉武敏に、グローバルな知見から東京の不動産の魅力、今後の展望を語ってもらいました。

世界の都市の中で際立つ東京の「街の安定感」という魅力

区分所有オフィスという新たなビジネスモデルを確立したボルテックス。弊社が皆様に安定的な運用資産をご提供するプロセスにおいて、中核的な役割を果たしているのが「業務本部」です。幅広い調査を経て有望な不動産を取得し、それを区分所有に権利転換し、競争力ある賃料でテナント様を誘致し、優れた収益不動産として仕上げます。オーナー様に代わり専有部分のテナント様ときめ細かいリレーションシップを取りながら、共用部分についても管理組合で適切に運営することで責任を持って維持管理しています。

この業務本部の本部長を務めるのが千葉武敏です。千葉は、商社系の不動産会社でキャリアをスタートさせ、20代から輸入住宅の販売に従事。その後は国内および海外において、不動産の開発や運営管理、投資事業などに幅広く携わります。手がけた物件も戸建住宅や分譲・賃貸マンション、オフィスビルや商業施設、ホテル、工業団地など多種多様で、海外では特に中国や東南アジア、北米でさまざまなプロジェクトに携わってきました。

「日本の不動産業は開発、売買・貸借、運営管理、仲介、投資などそれぞれの分野に専門会社があるので、私のようにさまざまなアセットタイプで、多様な業務を経験したキャリアは珍しいのではと思います。縁あってこのような経歴を積むことができたのは、私にとって大きな財産になっています」

海外の不動産事情をよく知る千葉から見て、日本の首都・東京の不動産にはどんな特徴があるのでしょうか。最大の魅力は「街の安定感」にあるといいます。

「私がよく行っていたタイやベトナム、インドネシアは、経済の成長スピードは速くとも、社会・政治、歴史・民族問題など国情が不安定になりやすく、時に暴動や経済危機が起きるリスクも無視できません。バンコクやジャカルタは人口規模的には東京に匹敵するほどの大都市ですが、成長途上にあるため、新たな空港や鉄道路線ができるたびにビジネス中心街が移ってしまうこともあります。その意味で、10年後、20年後も競争力を持ち続けるエリアや不動産を見極めるのはとても難しいのです」

一方、ニューヨークやロンドンのような先進国の大都市はもちろん魅力的です。しかし交通や上下水道など公共インフラが古く、再開発計画も決して多くありません。これらに対し、東京はインフラが整備し尽くされながらも、さらなる成長に向けた再開発計画が活発に進んでいます。

「東京ほど大規模な都市再生に取り組む成熟した大都市は、世界でも極めて珍しい。政治的・経済的に安定していることに加え、江戸時代から続く文化の重みや住民の意識の高さ、そして都市再生のダイナミズムと、あらゆる要素のバランスが優れています。それが東京という都市に安定感をもたらしているのだと思います」

管理組合を主導し不動産管理に責任を持つ

オフィスビルに限定しても、東京の不動産は海外に比べて非常に魅力的だと千葉は語ります。

「基本的なことですが、日本のビルは本当に清潔です。それは維持管理が徹底されているということ。日本では当たり前すぎて気づきませんが、たとえば高層ビルの窓ガラス清掃など海外ではほとんどできていません」

さらに維持管理、運営の面で、ボルテックスのビジネスモデルが大きな強みを発揮していると千葉は続けます。

「オーナー様にビル管理をお任せするのではなく、管理組合の運営を通じて弊社が責任を持って取り組んでいる点です。ビルごとに管理組合を設立し、適切な修繕が実施できるように、あらかじめ作成した30年間の長期修繕計画に基づきオーナー様に修繕金を積み立てていただいています。全般に維持管理がしっかりしている東京の商業ビルの中でも、ここまでの仕組みができている例はなかなかありません。これは私が弊社の区分所有オフィスをおすすめしたい大きな要素の一つでもありますが、圧倒的な強みだと思います」

アフターコロナの時代も東京の価値は揺るがない

今般のコロナ禍が、東京の不動産価値にどのような影響を与えるのか、大変気になるところです。最後にコロナ以降の不動産価値の動向と今後の見通しについて聞きました。

「リーマンショックの際には、地価・不動産価格が一時暴落しましたので、今回も価格動向を注意深く見ています。足元では一部エリアでの空室率反転など調整局面に入る懸念も見受けられますが、過去を振り返っても不動産市況は数年サイクルで循環しています。その意味で、オーナーの皆様には中長期的な視点で保有いただければと思います」

とはいえテレワークの普及などにより、中長期的には東京の「一極集中」に変化が起こるのではないかとの指摘があります。しかし、それでも東京の不動産価値に対する影響は限定的ではないかと千葉は分析します。

「テレワークの普及は今後注視しますが、北米の例を見ても、都心部のオフィス需要がなくなるような大きなインパクトには至らないと考えています。都市の価値というのは総合力なんですね。政治・経済・金融活動の中枢として、情報集積地・文化の発信地としての東京の機能は、別の都市が簡単に代替できるものではありません。いろいろな要素が集まっているからこそ、都市としてのダイナミズムが生まれます。

ブラジルでは、1960年にリオデジャネイロからブラジリアへの首都移転をしました。それから60年経った今も、首都は最大の都市リオデジャネイロに戻すべきという議論が出ています。政治機能だけを人工的に切り離しても都市の競争力は上がりません。逆に、すでに多くの機能の蓄積がある東京は、そう簡単に競争力が失われることはないと考えています」

その一方で、地方都市における不動産投資にも大きな可能性があると千葉は語ります。

「日本において東京の優位性が揺るがないのと同様に、地方都市の中でも歴史的な蓄積により経済的に強い競争力を持つ地域や特別な不動産もあります。不動産市況にも周期的な変動があるので、地方の都市力にも注目し、弊社としてもチャンスを見ながら取り組んでいきたいと考えています」

Profile

執行役員 業務本部本部長
千葉 武敏

大手商社系不動産会社で輸入住宅の営業・販促を担当したのち、同グループの不動産サービス会社に異動し、経営企画や分譲マンション管理、賃貸マンションのプロパティマネジメント、海外事業プロジェクトなど幅広く業務に従事する。その後、新たな不動産会社で海外不動産開発、投資事業などを経験したのち、2020年1月に弊社執行役員として入社し、7月より現職。

実需での使用も可能

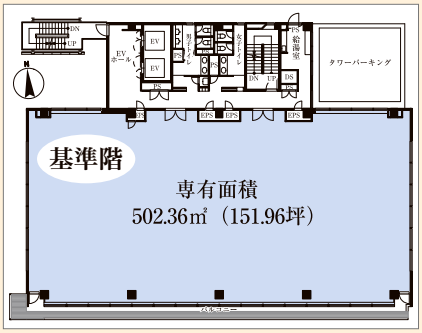
VORT麻布maximを掘り下げる

［❸レイアウト編］

自由度の高いデザインで開放的なオフィス環境を実現

港区の中心に位置する「赤羽橋」駅周辺は都心でも不動産の希少性が高く、交通の利便性も優れた国際性に富んだエリア。近隣では虎ノ門の再開発に続き、東麻布の大型複合施設（2021年完成予定）や三田小山町西地区の再開発事業計画（2026年完成予定）が進行しています。今後の発展が期待される立地の本物件は、オフィスビル建築に定評ある竹中工務店の設計・施工で、基準階専有面積も約150坪と広く、2.7mの天井高、10cmのOAフロアや十分な給湯・トイレスペースなど、ゆとりの空間を創出。南向きに大きくとった窓面で高い採光性を確保しました。また居室内に柱のない無柱空間のため1フロアを2区画に分割するなど面積ニーズに応じたレイアウトも可能です。快適なオフィス環境を実現した「VORT麻布maxim」をぜひご検討ください。

（ソリューション部アクイジション1課）



■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/㈱竹中工務店●管理/〔全部委託〕〔巡回〕ポルテックス合人社建物管理㈱に変更予定●設備/エレベーター2基●駐車場/13台●現況/現テナントは2021年3月31日退去予定●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

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9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といたします。 ※広告有効期限：2020年10月9日

THE EXPO 百年の計

ポルテックス 100年企業戦略研究所 × PHP 理念経営研究センター

未来を創る伝統の力
――進化を続ける「人と組織」とは

共催：ポルテックス100年企業戦略研究所／PHP理念経営研究センター

オンライン シンポジウム 開催決定！

経営者様限定

◉ 開催日時

2020年10月29日［木］14:00～

お申し込み https://100years-company.jp/events/tokyo201029

本シンポジウムはWEBライブ配信（事前登録制）となります

プログラム

第１部	第２部
14：00～14：10 開会挨拶	15：20～16：50 パネルディスカッション
14：10～15：10 基調講演 唐池 恒二氏 九州旅客鉄道株式会社 （JR九州）代表取締役会長	岩田 松雄氏 株式会社リーダーシップコンサルティング 代表 末松 弥奈子氏 株式会社ジャパンタイムズ 代表取締役会長兼社長 西川 八一行氏 西川株式会社 代表取締役社長 西村 総一郎氏 株式会社西村屋 代表取締役社長 川上 恒雄氏 株式会社PHP研究所 理念経営研究センター 首席研究員

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
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9月18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9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。