

Vortex Magazine

# V-value

4

April 2021

Vol.58

顧客との丁寧な  
コミュニケーションを  
大切に  
**税理士の  
新時代を  
切り拓く**

日野一義税理士事務所  
所長

日野 一義様

---

Special Interview

---

今こそ  
「民の力」による  
クリエイションが  
必要だ

渋沢栄一に学ぶ  
資本主義の本質

シブサワ・アンド・カンパニー株式会社  
代表取締役  
コモンズ投信株式会社  
取締役会長・創業者  
渋澤 健氏

---

TOKYO街COLORS

---

VORTのある街 **新橋**

VORT 恵比寿 maxim

区分所有オフィスのボルテックス

Vortex



# 日野一義税理士事務所

## Owner Interview

### 日野一義税理士事務所

所長 日野 一義様

税理士登録者の平均年齢が60歳以上という税理士の業界において、わずか30歳で事務所を開業。昔ながらの慣習も色濃く残る社会で若さを活かし、軽やかなフットワークと新しいシステムで横浜を拠点に活躍する日野一義税理士事務所の所長・日野一義様。一つひとつの案件と真摯に向き合い、日々顧客と対話を重ねる日野所長に税理士としての姿勢や信念を伺いました。

## 顧客との丁寧なコミュニケーションを大切に 税理士の新時代を切り拓く

横浜駅西口のオフィス街に事務所を構える日野一義税理士事務所。所長の日野一義様が事務所の設立時から大切にしてきたのが「コミュニケーション」です。

学生時代、アルバイト先の給与から源泉徴収されていたことがきっかけで税制に興味を持ち、税理士を目指したと話す日野所長。ダブルスクールで専門学校に通い、大学院を修了してからは監査法人・会計士事務所に勤めながら勉強を続け、29歳で税理士の資格を取得しました。

「独立して事務所を立ち上げたのは2013年、30歳のときです。それまで所属していた事務所では横浜エリアを担当していたのですが、ありがたいことに退所する

ときに20社ほどのお客様がついてきてくださることになり、同じく横浜での起業を決意しました」

日野一義税理士事務所はマ

ンションの一室からスタート。独立開業者の8割が50代以上という税理士の世界において30歳で独立した日野所長は、「若さ」を強みに事業を駆け、2018年に現在の事務所に移転しました。

「主な業務は決算報告書の作成や記帳代行のため、事務所で黙々と作業を行えば済むかもしれませんが、私はお客様の話を聞くことが信頼関係を築く上で重要だと思っています。若いからこそフットワークを軽く、面談の機会を多く持ち積極的かつ親身に話を伺う。雑誌に脱線することもあります。面談を重ねるうちに事業の展望や悩みなど、数字を見ているだけではわからない話が出てきて新たな提案へとつながったりするのです」

### 時代の流れを取り入れた 早く柔軟な対応で事業を拡大

なかなかペーパーレス化が進まない税理士事務所も少

なくない中で、クラウド会計ソフトへの対応や、SNS・チャットツールでの相談受付を行っていることも日野一義税理士事務所の強みです。

「お客様からの問い合わせに素早く対応するため、チャットツールを導入し、スタッフの誰もが返事ができる体制をつくっています。スマートフォンで簡単にやりとりができるので、気軽に相談ができると好評です。もちろん、IT機器の扱いに慣れていないご年配の方には電話でも対応をしています。時代の流れを取り入れながら、お客様にとって話しやすい環境をつくることを心がけています」

素早く誠実な対応が信頼を呼び、新規顧客の9割は、既存の顧客からの紹介。しかもそのほとんどが契約に至っているといいます。「何社か当たってみたいけれど日野さんが一番に返事をくれたので決めました、と仰ってくださったお客様もいます」と日野所長。若くて柔軟性があり、親しみやすいことから若手の経営者・起業家からの依頼も多く、現在は20代から40代まで11名の職員とともに、数百社以上の企業を担当しています。

また、このうち約20社は宮城県の企業。日野所長は故郷である宮城県での活動にも力を入れています。きっかけは2011年の東日本大震災でした。

「当初は被災地で泥かきなどのボランティア活動をしていましたが、税理士の資格を活かして手助けできることはないだろうかと考えるようになりました。話を伺うと資金繰りや節税を含め今後の経営について悩んでいる方が多い。無料で相談に乗るうちに本格的に見てほしいと言われ、税理士としての契約が増えていきました」

現在は石巻市の実家を拠点に宮城でも活動していますが、いずれはきちんと事務所をつくりたいと考えています。

#### お客様ご紹介

## 日野一義税理士事務所

所長 日野 一義様

1982年宮城県石巻市生まれ。法政大学大学院修了後、監査法人・会計士事務所を経て、2013年日野一義税理士事務所を設立。フットワークの軽さと聞き上手な人柄で信頼関係を築き、建設業・飲食業をはじめ幅広い業種の経営者をサポート。さまざまな相談や法改正に対応するために、日々の情報収集は欠かせない。休日の楽しみはお子様と過ごすひととき。

<https://www.one-justice.jp/>

[所在地] 〒220-0004 横浜市西区北幸2-10-33  
マニライフプレイス横浜2F

[事業内容] 会計業務コンサルティング（記帳代行、会計監査等）、財務コンサルティング（資金繰り対策支援、決算診断等）、税務コンサルティング（税務顧問、資産税対策等）、経営コンサルティング、人事コンサルティングなど

### 有益な情報を顧客に伝えるために 最新知識の獲得に励み情報収集に努める

顧客との信頼関係を大切に、コミュニケーションを重ねる日野所長。ボルテックスとの出会いも「東京に不動産を持ちたい」という顧客からの相談が始まりでした。

「経営者の方は株や先物などさまざまな投資をされていますが、私が見る限り成功している例の多くは不動産です。そう感じていたときにお客様の相談からボルテックスの区分所有オフィスのことを知り、都心のオフィスは価値が高いと感じて購入しました。不動産で安定的な収益をつくることで本業の経営基盤も整う。今後はそれを私自身が実践して証明し、お客様に伝えたいと考えています」

顧客に有益な情報を伝えることも務めだと、日々新しい知識の獲得にも励む日野所長。今後は、職員とのコミュニケーションも深めながら、さらなる事業拡大を目指していきます。

「日々支えてくれる職員のためにも事務所は大きくしたい。ですが、規模が大きくなると経営者の信念は伝わりにくくなります。そうならないよう職員一人ひとりに声をかけ、働きやすい環境をつくっていきたい。「継続は力なり」を座右の銘にコツコツと毎日を積み重ね、より多くのお客様のお力になりたいと思っています」

#### ご保有物件のご紹介



## VORT 平河町 (千代田区・区分所有オフィス)

#### DATA

[専有面積]	29.45㎡ (8.90坪)
[最寄駅]	有楽町線「麴町」駅 徒歩3分 半蔵門線「半蔵門」駅 徒歩4分 有楽町線・半蔵門線・南北線「永田町」駅 徒歩6分 丸ノ内線・銀座線「赤坂見附」駅 徒歩8分
[構造・規模]	鉄骨造陸屋根10階建
[総戸数]	29戸（事務所：29戸）
[築年月]	2009年1月 新耐震基準適合
[敷地面積]	280.18㎡ (84.75坪)
[延床面積]	1,665.75㎡ (503.88坪)

2017年3月撮影

入ってすぐの看板にあしらわれている桜の花は税理士バッジのモチーフに合わせたデザイン

# 今こそ「民の力」による クリエイションが必要だ

## 渋沢栄一に学ぶ 資本主義の本質

シフサワ・アンド・カンパニー株式会社 代表取締役  
コモンズ投信株式会社 取締役会長・創業者

### 渋澤 健氏

国際関係の財団法人から米国でMBAを得て金融業界へ転身。外資系金融機関で金融市場の業務に携わり、米大手ヘッジファンドの日本代表を務めた後、2001年に独立。2007年にコモンズ（現コモンズ投信）を設立。『論語と算盤』経営塾を主宰。経済同友会幹事、UNDP（国連開発計画）SDG Impact Steering Committee Group委員、などを務める。著書に『渋沢栄一 100の訓言』（日本経済新聞出版社、2010年）、『SDGs投資 資産運用しながら社会貢献』（朝日新聞出版、2020年）など多数。

気候変動など地球規模の環境危機、富の一極集中による格差の固定化——今、資本主義が大きな曲がり角を迎えています。近代日本の黎明期に多くの企業の設立・育成に携わり、日本に資本主義の礎を築いた渋沢栄一は、その著書『論語と算盤』で道徳と経済の両立を説きました。渋沢の玄孫でコモンズ投信会長の渋澤健氏に、現代の経営に活かすべき渋沢栄一の智恵と志について聞きました。

### 「何事も、自分事として捉えなさい」

「今の日本には元気がない。ルールや慣例にとらわれすぎて、新しいことにチャレンジする意欲を失っているのではないかと。何事も政府に頼り切り、自分たちがリスクを取って困難を打破しようという気概が見えないのは、まことに嘆くべき状況だ」

これは、渋沢栄一の『青淵百話』という書物に出てくる一節を、現代風の言い回しで表現したものです。明治時代末期から大正時代の日本を指した発言ですが、まるで現代の日本に対する言葉のようです。おそらく、渋沢が今生きていたら、同じ言葉をわれわれ日本人に投げかけたのではないのでしょうか。

渋沢は、「日本を良くするためには、民間の力が必要だ」と考えていました。そして、それを阻害するものがあるとすれば、その最大の要因は「自分たちの意識だ」

と答えたと思います。つまり、何事も政府や人任せにして、自分事として捉えていない、そのことこそ大問題だというわけです。

渋沢が生きた時代は、260年余り続いた幕藩体制が終わり、先の見通せない非常に混沌とした社会情勢でした。たしかに、今の日本も難しい時代に入っています。しかしながら渋沢の頃とは違い、自由が保障された民主主義の世の中です。意欲と志があれば、誰でもチャレンジできる。その土台があるわけですから、みずから動けば、社会を変えるチャンスをつかめるのです。

### 渋沢の合本主義は、 ステークホルダー資本主義である

渋沢栄一が生きた時代は、今とは比較にならないくらい格差社会でした。その中で、渋沢が西洋社会の資本主義に見たのは、政府でなくても、「民」の市民がお金を出し合うことで国家規模のプロジェクトを推進できる

という現実でした。

お互いが対等の立場で自分の考えを主張し合えるフェアな社会。そんな仕組みを持つ国が、豊かさを実現していることを目の当たりにしたのです。

渋沢が提唱した「合本主義」は、その理念を表現した言葉です。本（もと）を合わせることによって、価値をつくる——一滴の水に力はなくても、多くが集まれば流れができて力を生み出します。民間から多くの資金を集めることによって、国の基礎をつくり、経済を強くする。その結果、出資者・国民がその恩恵を受けることになります。決して特定の誰かだけが儲けるための仕組みではありません。

今日的な言葉でいえば「ステークホルダー資本主義」です。従業員、経営者、顧客、取引先、株主、そして社会。それぞれの立場から、それぞれのやり方で関与して、価値を創出していくことを示しています。

道徳・道徳から外れた経済活動によって利益を得ても、人々の間に不満がくすぶり社会は不安定化します。道義にかなった利益を追求すること——これが渋沢の考え方でした。

また「信用は資本なり」という言葉も残っています。はたして算盤に長けているだけで商売がうまくいくのかということ、決してそうではありません。経営者に必要なことは「信用」です。算盤のためだけに質が良くないものをごまかして売れば、それはやがて自社の損失につながり、それが国を越えて売られる商品であれば、結果的に国の品位まで落としてしまう。渋沢は一個人の利益になる事業よりも、多くの人や社会に利益をもたらす事業を行うべきだと考え、自ら会社を興すだけでなく、起業家を支援し、500社もの会社設立に携わったのです。

### 「と」の力で、イノベーションを起こす

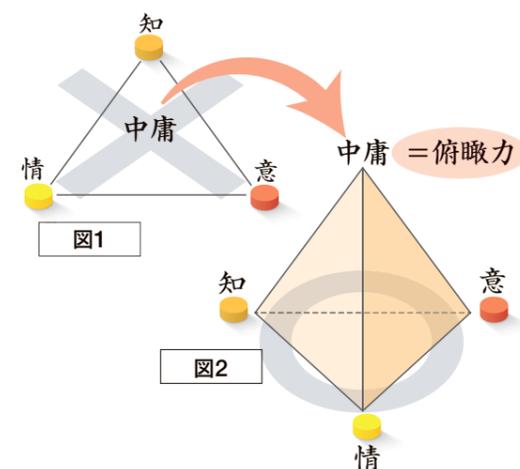
道徳（論語）と経済（算盤）は、一見すると相反する要素に思えます。「道徳ばかり考えていたら、儲かるものも儲からなくなる」と考えがちです。

しかし、「そうではない」というのが渋沢の考え方です。渋沢は「論語か、算盤か」ではなく「論語“と”算盤」と言っています。これは大きな違いです。

「と」は、2つの別の要素を組み合わせる言葉です。並列に並べただけに思っても、条件や環境が整えば化学反応を起こす可能性を持っています。新しい創造やイノベーションは「と」の力によって成し遂げられるのです。

『論語と算盤』の中に「常識と習慣」という章があり

ます。渋沢は、常識とは「知、情、意」の3つが調和していることだと言っています。『知』（知恵）ばかりでは、自分の利益のためだけに動く人間となり、『情』（情愛）ばかりだと感情に流される。一方で『意』（意志）ばかりでは融通のきかない頑固者になる。ゆえに、この3者の調和がとれていること（中庸）が大切なのです。しかし3者の調和というところ、どうしても三角形の真ん中をイメージしがちです（図1）。



本当の調和は異なる次元から3者を見ることです（図2）。言い換えれば「俯瞰力」ともいえるでしょう。この力こそ、これまでの日本の経営者に足りなかった部分です。「道徳か経済か」では、2つの選択肢の中から選ぶにとどまります。しかし道徳「と」経済という、一見すると矛盾しているものを組み合わせ、高い視点から見ることで飛躍的な問題解決が生み出されることがあります。それがまだ見ぬ未来の事業を創り出す力にもなります。このような視点が、現代の経営者に必要なのです。

目標とは「できるか、できないか」という「か」の発想では達成できません。達成することを前提に、未来から逆算してやるべきことを見出す「バックキャストिंग」と、今ある条件からどのような解決策を積み上げていくかという「フォーキャストिंग」、双方を融合させる「と」の力によるクリエイションが不可欠です。

道徳と利益の合一、「と」の力と俯瞰力による新しい価値の創造。今こそ日本の民間企業に必要なのは、高い視点、そして大局的な視野で日々の事業を見つめ、未来を創り出すイノベーション力ではないでしょうか。

この続きは「100年企業戦略オンライン」に掲載予定です

<https://100years-company.jp>



渋澤氏によるオンラインセミナーを開催します！  
2021年4月13日  
14:00~15:40  
詳しくはp.12へ

2021年4月13日  
14:00~15:40

詳しくはp.12へ

# TOKYO 街 COLORS

## VORTのある街

新橋駅を中心に新橋、西新橋、汐留と呼ばれる東新橋からなる新橋エリア。霞が関、虎ノ門、浜松町のオフィス街と、日本屈指の商業地・銀座に囲まれた「サラリーマンの聖地」です。懐かしさが残る飲食店街と未来型都市が混在する新橋の風景を覗いてみましょう。

# 新橋



多くの人が行き交う「新橋駅」と「SL広場」、都内で唯一海水の池を楽しめる「浜離宮恩賜庭園」、当時の面影を伝える「旧新橋停車場」、「新虎通り」では魅力的な街づくり活動が進む。

### かつての鉄道の起点に 近未来都市を再開発

港区の東側に位置し、「サラリーマンの聖地」として知られる新橋はかつて日本における鉄道の起点でした。街頭インタビューでおなじみの新橋駅西口「SL広場」で存在感を放つ蒸気機関車は、日本初の鉄道（新橋～横浜間）の開通100周年にあたる1972（昭和47）年に設置されました。

新橋の名は江戸時代、この地を流れる汐留川に架けられた「新橋」に由来します。当時は武家屋敷が立ち並び、名奉行と謳われた遠山の金さん（遠山金四郎）の屋敷もあったといわれています。また、「忠臣蔵」の浅野内匠頭が切腹した田村邸があったのは現在の新橋4丁目。屋敷跡に店を構える1912（大正元）年創業の「御菓子司 新正堂」では、忠臣蔵にちなんだ「切腹最中」が人気です。東に足を運べば江戸時代から歴代の将軍に親しまれてきた「浜離宮恩賜庭園」もあり、四季折々の移り変わりを楽しめます。

明治に入ると鉄道の敷設が始まりますが、利用されたのは仙台藩伊達家や会津藩松平家などの大名屋敷跡地。新橋停車場は今の駅よりも東側に造られました。その後、1914（大正3）年に東京駅が完成すると、JR東海道本線の起点が東京駅へと移り、近くにあった烏森駅を新橋駅に改名。これが今の新橋駅で、JRのほかにも東京メトロ銀座線、都営地下鉄浅草線、新交通ゆりかもめが通る東京の交通の要所として発展しています。

一方、新橋停車場は貨物専用の汐留駅として利用された後、1990年代に大規模な再開発がスタート。高層ビルが林立

する大型複合都市「汐留シオサイト」が建設されました。エリア内には日本テレビ放送網や電通、全日本空輸、富士通、日本通運などのトップ企業が本社を構え、ゆりかもめと都営地下鉄大江戸線の「汐留駅」も開業。ホテルやタワーマンション、さらには劇団四季の劇場、レストランなどが入る商業施設「カレッタ汐留」もあり、にぎわいを見せています。

汐留川は1964（昭和39）年の東京オリンピック開催にともなう高速道路建設のためにほとんどが埋め立てられ、町名の由来となった新橋も廃止とされました。しかし、汐留シオサイトの一角に鉄道開業当時の新橋駅を復元した「旧新橋停車場」があり、駅舎の遺構や町の歴史を紹介。往時の活気を今に伝えています。

### レトロな飲食店街から 新たな人気店まで食べ歩き

さて、再び現在の新橋駅に戻しましょう。汐留口正面の「新橋駅前ビル1号館」には狸の銅像が立っています。「狸こゝろ」と親しまれるこの狸こそ、新橋がサラリーマンの聖地となったきっかけ。

明治の鉄道建設の際にこの地を開拓したところ、子狸のいる巣が見つかり、作業員が小屋を設置しました。やがて子狸はいなくなりますが、作業員たちが自然と小屋で飲むようになり、「狸小路」と呼ばれる飲み屋街へと発展したそうです。

飲み屋街は虎ノ門のオフィス街や霞が関の官公庁で働く人たちの憩いの場となり、新橋に多くの飲食店が集まるようになりました。東京オリンピック後に新橋駅前ビル1、2号館が建てられて狸小路はなくなりましたが、ビルの地下と低層階には文豪・池波正太郎も愛した台湾料



### 新橋エリアのVORTシリーズ



理店「ビーフン東」をはじめ、古き良き時代の香りが漂う店が軒を連ねます。

新橋駅前ビルに次いで、1971（昭和46）年に戦後の闇市が発展した飲食店街跡地に建ったのが、SL広場横の「ニュー新橋ビル」。凹凸のある外壁が特徴的な、当時としては珍しい商業、オフィス、住居からなる複合ビルで、商業フロアには1885（明治18）年創業の老舗洋食店「むさしや」や豚丼が名物の「豚大学」などの行列店が点在しています。多彩な飲食店がひしめく新橋は、サラリーマンのみならず多くの人の舌を楽しませる「食の街」といえるでしょう。

### 新しい時代に向けて 駅前の開発計画も進行中

街のシンボルとして歴史を紡いできた新橋駅前ビルとニュー新橋ビルですが、老朽化にともない再開発の計画が進んでいます。外堀通りと国道15号、JRの線路に囲まれ、新橋駅前ビルとバス乗り場、タクシー乗り場、ゆりかもめの駅がある約1.9ヘクタールの「新橋駅東口地区」は、三井不動産を事業協力者として都市計画決定に向けて検討中。対してSL広場、ニュー新橋ビル、新橋3、4丁目の一部を含む約2.8ヘクタールの「新橋駅西口地区市街地」は、野村不動産と

NTT都市開発が事業協力者に選定されました。また、2010年から始まったJR新橋駅の大改修も大詰めを迎えています。

それらに先駆けて、2019年には都営地下鉄内幸町駅の南、新橋1丁目にオフィスとホテル「THE BLOSSOM HIBIYA」が入る地上27階地下2階建ての複合施設「アーバンネット内幸町ビル」が竣工。また、2014年に開通した新橋と虎ノ門を結ぶ「新虎通り」では、パリのシャンゼリゼ通りのように歩いて楽しい通りを目指して、オープンカフェを設置するなどの整備が進行中。通り沿いには2020年8月に地上13階建ての「リビオレゾン新虎通り」が竣工、地上18階地下1階建ての「プラウド新虎通り」も2022年5月下旬入居予定とマンションも増えています。

官公庁にも近く、銀座や日比谷も徒歩圏内、交通の便がいい新橋では、近年、コワーキングスペースやシェアオフィスが増えています。今春には国の登録有形文化財である「堀ビル」を竹中工務店が改修し、スタートアップ企業の集積を行うなど話題も尽きず、新たな働き方への取り組みも始まっています。

元来の活気もさることながら、新たな人の流れも増えている新橋。「VORT」を拠点に歩いてみませんか。

**本連載バックナンバー掲載中!**  
100年企業に学ぶ経営論やリーダー論、東京を中心とした都市力に関する独自の記事のほか、各種イベント・セミナー開催の情報を発信しています。

情報サイト「100年企業戦略オンライン」はこちら  
<https://100years-company.jp>

スマートフォン、タブレットの方は右記よりアクセスいただけます。

**100年企業戦略 ONLINE**

スマートフォンのQRコード

都心を中心としたハイクオリティオフィスを多数ご紹介!  
オフィスの増床・移転・購入などお気軽にご相談ください。

**0120-953-482**



堀内勉コラム -le vent- **2040年の日本社会の姿とは？  
コロナ後の世界をどう見るか？**  
2030年、2040年の未来予測～都市と不動産を中心に～①

100年企業戦略研究所 所長 **堀内 勉**

今年、年明け早々、2度目の緊急事態宣言が発令されることになりました。われわれのウィズコロナ生活ももう1年になります。将来の不確実性をあげればきりがありません。先行き不透明な世界を、これからわれわれはどう乗り切っていけば良いのでしょうか。今回は、コロナ後の世界を見通した3冊の本を取り上げて、特に、都市と不動産の問題に焦点を当てて、解説してきたいと思います。

最初に取り上げるのは、成毛真氏の『2040年の未来予測』です。成毛氏は、日本マイクロソフトの元社長で、現在は投資運用業の傍ら、「HONZ」という書評サイトを運営している執筆者・書評家でもあります。

本書第1章の「テクノロジーの進歩だけが未来を明るくする」は、「たった100年前から信じられないほど世界は変わっている」という項目で始まっていて、100年前の1922年、アインシュタインが来日したときの記述があります。フランスから日本に到着するのに、船旅で40日もかかったこ

と、京都から東京まで電車で10時間かかったこと、アインシュタインの来日を世間に伝える手段は新聞しかなかったことなど、この100年間でテクノロジーがいかに進化したかが語られています。その上で、「新しいテクノロジーに対して、普通、人は懐疑的になる。だからこそ、いち早くその可能性に思いを巡らせられることができる人にはチャンスがある」と言っています。

それでは、その新しいテクノロジーとは何でしょうか？その基盤となるのは通信技術です。現在、われわれが利用している2010年に始まった4G（第4世代移動通信システム）は、2020年に実用化された5Gに取って代わられます。ちなみに、NTT（昔の日本電信電話公社）がアナログ式の1Gを開始したのは1979年です。そして、2030年頃には6Gが実用化されます。（以下略）

<https://100years-company.jp/articles/members/080311>

**100年企業戦略** ダイジェスト  
ONLINE

**注目コラム** をピックアップ！



**企業は不動産とどう向き合うべきか④**  
～リーマンショックから学ぶ企業不動産戦略

日本大学教授 東京大学特任教授 **清水 千弘**

不動産市場を分析するとき、平時の不動産市場と、強いショックが加わって不動産市場がクラッシュするケースの両方を考えることが重要です。企業が不動産と向き合うときには、リーマンショックのような100年に1度発生するといわれる経済危機において、不動産と企業との関係を取り巻くどのような問題が発生したのか、その背後にどのような経営者の意思決定があったのかを理解しておかなければなりません。

2008年9月15日にリーマン・ブラザーズ・ホールディングスが経営破綻したことに端を発して「リーマンショック」といわれる世界的な金融危機が起きました。その兆候は、実は1年ぐらい前から出ていたのです。

たとえば、フィナンシャル・タイムズの2008年3月23日の記事は、当時のFRB（米連邦準備理事会）議長であったベン・バーナンキ氏を中心に、「この1週間にさまざまな議論があった」と伝えています。住宅ローン専門ノンバンク

であるモーゲージバンクのきな臭い状況が表面化して、さまざまな金融政策が講じられたのです。

「サブプライムショック」や「リーマンショック」と呼ばれる金融危機がどのように起きたのかを解明することは、不動産市場を理解する上で非常に重要です。私自身がこの問題に注目したのは、この記事が掲載される1年前の2007年4月でした。日本の不動産業界の集まりで、当時の不動産市場がバブルかどうかを議論する機会があり、私は「バブル的な要素が非常に強くなってきている」との見解を示しました。一方で、著名な不動産ファイナンスの専門家が「バブルではない」と意見を述べたので、強い違和感を覚えたことを記憶しています。

不動産市場と金融市場は密接な関係があります。そして、企業の経営とも連動しています。（以下略）

<https://100years-company.jp/articles/members/080310>

**Vの書棚 03**



「V-Value」編集部

企業・経済・人生を変える投資哲学 **5選**

**「参入障壁」を持つ強い企業の未来に投資せよ**

「株本」あるいは「投資本」と呼ばれるジャンルがある。ここ数年、個人の資産運用に対する関心が高まっているせいか、書店の棚には常時、さまざまな新刊が並べられている。

それらの本を手にとってページをめくるとわかるが、大半はノウハウ本だ。どの本にも「テクニカル分析の使い方」、「企業業績の見方」、「将来有望な銘柄の見つけ方」といった見出しが躍っている。

もちろん、初心者が投資を始めるにあたっては、この手のノウハウ本も必要だが、ノウハウ本は「〇〇しよう」という意欲が芽生えて初めて手に取るものだ。「投資してみよう」という意欲を持っている人でなければ読もうとしないだろう。

本書も書店では投資本の棚に並べられている。でも、ノウハウ本ではない。タイトルにもあるように、「教養本」の1つであり、現代社会を生きる者にとって投資のリテラシーを身につけることがいかに大切であるかについて、著者の思いの丈がにつづられている。

論旨は極めて明快だ。会社員でも公務員でも、組織に属して組織のために減私奉公で働く人を「労働者1.0」と定義する。高度経済成長、バブル、そして失われた30年を通じて、大半の日本人は労働者1.0の働き方をしてきた。これと対極にあるのが「資本家」だ。資本、つまりお金を出して人を働かせ、そこから収益を得ている人たちのことである。

1901兆円という個人金融資産を持つ日本。これからの日本人は資本家になることが責務であり、それに向けてビジネスパーソンは「労働者2.0」になるべきと著者は説く。労働者2.0とは、自分で問題点を見つけ、その解決に向けて自分の能力を活かしながら主体的に行動できる人を指している。

では、どうすれば自分の能力を活かして資産を形成できる、投資リテラシーと資本家マインドが身につくのか。

著者は農中金バリュウインベストメンツのCIO（最高投資責任者）としての経験から、投資は「投機ではない」と強く主張する。短期的な売り買いで利ザヤを稼ぐのではなく、長期的な視点で「持続的な利益を生み出す企業」を選び、株や投資信託の投資対象にすることを勧める。たとえば言うなら、農地を買ったとき「この農地をいくら高く転売できるか」を考えるのが投機で、「この農地からいくら作物が

採れるのか」を考えるのが投資、ということなのだ。

そのためには、毎日の株式チャートにとらめっこして、数値的に「今」を見るよりも、「未来」を考えること。「構造的に強靱な企業®」に投資することがそのカギだと説く。未来に向けて長期的に成長できる事業を持っているか、そして、ライバルが勝てない「参入障壁」を持っているか。これこそ強い競争力の源泉であり、投資に値すべき企業の条件という。

著者の視点は、証券会社の営業マンやアナリストというよりは、世界経済の動向を見つめ、企業評価を行い、強み・弱みを鋭く見抜く戦略コンサルタントのそれに近い。著者に大きな影響を与えたアメリカの投資家ウォーレン・バフェットの投資哲学にも通じるものがある。

資本家的・投資家的な目利き力を持つことが、結果的に強い企業の力を見極め、長期的に育てていくことにつながり、個人の自立的なマネープランにも直結する。従来のビジネスエリートに求められる常識やリテラシーとは一線を画す、新しい時代の経済書であり教養書である。



**1 『ビジネスエリートになるための教養としての投資』**  
奥野一成 著／ダイヤモンド社／1500円＋税

◎そのほかのおすすめ書籍

寄付は未来への投資 その有用性をわかりやすく説く  
**2 『寄付をしてみよう、と思ったら読む本』**  
渋谷 健、鶴尾 雅隆 著／日本経済新聞出版社／1500円＋税

知の巨人が金融バブルの本質をあぶり出す  
**3 『[新版] バブルの物語 人々はなぜ「熱狂」を繰り返すのか』**  
ジョン・ケネス・ガルブレイス 著／ダイヤモンド社／1500円＋税

お金を使えば自分の身につく 含蓄ある「浪費の美学」  
**4 『迷ったら、二つとも買え！ シマジ流 無駄遣いのススメ』**  
島地 勝彦 著／朝日新聞出版／720円＋税

資産を「守り」「増やす」配分方法を指南  
**5 『内藤忍の「アセットアロケーション革命」 人生を変える「お金の成功戦略」』**  
内藤 忍 著／サンライズパブリッシング／1500円＋税



# VORT 麻布 maxim (仮称)

実需での使用も可能



(2020年3月撮影)



(イメージ図)

直線的なビルのファサードに高級感を加え、エントランスにもデザイン性の高い空間演出を施します

## バリューアップの一例



(2020年3月撮影)



(イメージ図)

各フロアのエレベーターホールもデザイン性を高めるほか、全館の空調やセキュリティのシステムを強化します

## 物件周辺の様子



建物南側に接する広々とした歩道 (2020年3月撮影)



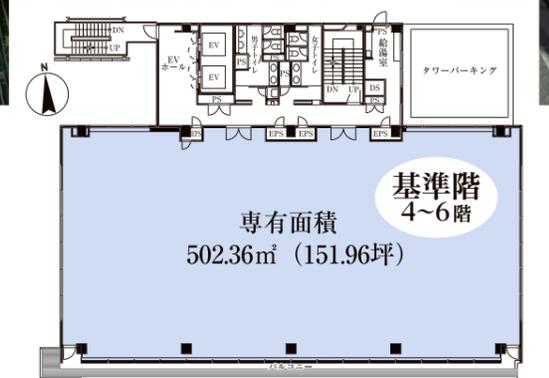
隣接する「赤羽橋」駅・中之橋口 (2020年3月撮影)



# VORT 麻布 maxim (仮称)

## バリューアップ工事で機能とブランド力が向上 オフィス需要に応える 国際エリアの中規模物件

(2020年2月撮影)



専有面積 502.36㎡ (151.96坪) 基準階 4~6階

## 都心の高感度エリアに建つ希少なハイグレードオフィス



多くの大使館が集中し、高層オフィスビルや高級マンションが建ち並ぶ麻布エリア。都心の港区の中でもさらにセンターに位置しており、近隣には六本木や赤坂といったビジネス街が広がる一方で、東京タワーや芝公園などの有名スポットも徒歩圏内という好環境です。また、周辺地域では虎ノ門・麻布台地区の大規模な再開発プロジェクト(2023年竣工予定)が進められ、三田小山町西地区の再開発も計画されるなど、さらなる魅力的な街づくりが始まっています。

本物件は大江戸線「赤羽橋」駅の中之橋口を出てすぐ隣という好立地。基準階専有面積が約150坪と広く、周辺エリアでは希少な中規模オフィスビルで、麻布という場所柄、外資系やメディア企業などのオフィス需要も期待されています。現在はさらに、高いデザイン性と快適なオフィス環境を実現するための工事が進められ、オフィスビルとしての価値も高まります。VORTシリーズの中でもひとときハイグレードな「VORT 麻布 maxim (仮称)」を、ぜひご検討ください。

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。

VORT 麻布 maxim (仮称) の立地環境や物件概要について、動画で公開しています。詳しくはこちらをご覧ください。

物件PVをYouTubeにて公開中!  
<https://youtu.be/EevqQ3iVOuM>



## 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

■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] ボルテックス合人社建物管理(株)に変更予定●管理費271,275円 (月額) ●修繕積立金216,518円 (月額) ●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

※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2021年3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: 2021年4月9日

経営戦略  
セミナー

# 渋沢栄一「論語と算盤」に学ぶ、 100年企業の本質

主催 ボルテックス100年企業戦略研究所

参加費  
無料

オンライン配信セミナー

2021年4月13日[火] 14:00~15:40

\*オンラインでの開催のため、会場でのご参加はできません。

デジタル化の進展やコロナ禍により不確実性が増す中、渋沢栄一とその著書『論語と算盤』が再び注目されています。渋沢栄一は、「開国」後の激動の時代に、社会全体の繁栄を希求して500以上の企業を設立しました。彼が設立に携わった企業の多くが、100年を経た現在も社会・経済を牽引しています。

第1部では、渋沢栄一の5代目子孫である渋澤 健氏に、『論語と算盤』をひもときながら、転換期の今こそ経営者に必要な思考や100年企業の本質についてお話しいただきます。

第2部は、渋澤 健氏と弊社100年企業戦略研究所 所長 堀内勉のトークセッション。アフターコロナの30年を見据え、経営者に求められる俯瞰力などについて対談します。

皆様のご参加をお待ちしています。

お申し込み

<https://100years-company.jp/articles/members/080337>

締切：4月12日(月) 12時

\*お申し込みには100年企業戦略メンバーズへの会員登録が必要です。

- 会員の方：会員認証後に表示される「お申込はこちら」のボタンからお手続きをお願いいたします。
- 会員未登録の方：会員にご登録いただいた後、メールにてお申込用のURLをお知らせします。
- セミナー内容、講師、時間などは予告なく変更となる場合がございます。



## プログラム

## 第1部 (60分) 特別講演

14:00~15:00

シブサワ・アンド・カンパニー株式会社 代表取締役、  
コモンズ投信株式会社 取締役会長・創業者 **渋澤 健氏**

国際関係の財団法人から米国でMBAを得て金融業界へ転身。外資系金融機関で金融市場の業務に携わり、米大手ヘッジファンドの日本代表を務めた後、2001年に独立。2007年にコモンズ（現コモンズ投信）を設立。『論語と算盤』経営塾を主宰。著書に『渋沢栄一 100の訓言』（日本経済新聞出版社）など多数。

## 第2部 (30分)

15:10~15:40



## トークセッション 渋澤 健氏 × 堀内 勉

株式会社ボルテックス 100年企業戦略研究所 所長  
多摩大学社会的投資研究所 教授・副所長 **堀内 勉**

東京大学法学部卒業、ハーバード大学法律大学院修士課程修了、ISL修了、東京大学EMP修了。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を経て、2015年まで森ビル取締役専務執行役員CFO。2020年7月、ボルテックス100年企業戦略研究所 所長に就任。

## ●ご視聴について

開催当日までにご登録をいただきましたメールアドレス宛にセミナー詳細と参加URLをお送りいたします。開催時刻になりましたらパソコン、またはスマートフォン、タブレットの画面でご覧ください。

## リモートワーク時代の「relark 大宮」が2月26日より事業開始

<https://www.vortex-net.com/service/shareoffice-relarkomiya/>

このたび弊社は、東急株式会社と業務提携を締結し、法人企業向け会員制サテライトシェアオフィス「NewWork（ニューワーク）」の新業態である個人向け非会員制の「relark（リラーク）」のFC第1号店として、2021年2月26日よりVORT大宮の6階にて「relark 大宮」の事業を開始しました。

リモートワークに対応した個別ブース、電話

ブース、web会議室が充実しており、非会員のお客様も1時間単位でのご利用が可能です（日・月単位の利用も可）。お客様がより快適に仕事ができるサードプレイスを目指し、サービスの向上を図ってまいります。

埼玉県さいたま市大宮区仲町1-15 VORT大宮6階  
アクセス▶ JR各線・ニューシャトル・東武アーバンパークライン「大宮」駅 徒歩2分



## 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

★東京オフィス検索



充実のサポート! 全国の賃貸オフィス検索サイト

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>

2021年3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2021年3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。\*P6-7写真提供：PIXTA