

Vortex Magazine

V-Value

5

May 2021

Vol.59

不動産投資の新基準 「ESG投資」で ウェルビーイング な社会へ

CSRデザイン環境投資顧問
株式会社 代表取締役社長
堀江 隆一氏

Tenant Interview

日本初の 美容モールをつくり 美容師の独立の夢を サポート

The Salons Japan株式会社
取締役 Co-Founder
窪島 剣璽^{けんじ}様

Special Contents

オフィスデザインで 生産性はどこまで 上がるか

採用にも好影響！
職場環境向上のヒント

東京大学大学院
経済学研究科 准教授
稲水 伸行氏

VORT 浅草橋駅前Ⅲ (仮称)

区分所有オフィスのボルテックス

Vortex



日本初の美容モールをつくり 美容師の独立の夢をサポート

Tenant Interview

2019年5月、美容業界に新風が吹き込みました。東京・神宮前に完全個室型の美容モール「THE SALONS 表参道店」がオープンしたのです。「美容師の独立開業を支援する新しいサービスです」と語るThe Salons Japan株式会社取締役の窪島剣聖様。国内初というサービスの仕組みと目的について伺いました。

少ない初期費用で独立可能な美容室の新モデル

「キラー通り」と呼ばれる東京・神宮前の外苑西通り沿い。ガラス張りの「THE SALONS 表参道店」は、1フロアに独立した複数の店舗が入る、日本初の美容モールです。開業のきっかけは雑誌の特集。創業者の一人でThe Salons Japan取締役の窪島様が振り返ります。

「共同創業者で美容師の清水秀仁が、アメリカでモデル型のヘアサロンが急成長しているという特集記事を見つけたんです。僕は美容業界の人間ではありませんが、20年来の友人である清水が『日本にもつくるべきだ』と熱く語る姿に可能性を感じ、創業を決意しました」

アメリカのモデルを日本の市場に最適化したというTHE SALONSは、個室1部屋あたりの面積が4.5~5

THE SALONS 表参道店 様

坪。小さな部屋ですがスタイリング用のチェアと鏡が2セット、シャンプー台1台が備えられ、1~2人で営業するには十分です。約30万円の月の賃料には光熱費やレンタルタオル（月300枚まで）も含まれています。

「一概にはいえませんが、一般的な美容室の開業には1,000万円ほどの初期投資が必要です。一方のTHE SALONSは家賃だけ。ローリスクで開業できます」

レンタルルームや美容室を間借りするシェアサロンと違って独立した自分の店舗となるため、屋号を掲げ、コンセプト次第で内装を変えることも可能です。実際、フロアにはシックな雰囲気やナチュラルなテイストなど個性に富んだ店舗が軒を連ねています。

「多額の初期費用がなくても自分だけの店が持てるTHE SALONSは、美容業界に一石を投じる存在だと思っています」と窪島様は言葉に力を込めます。

「美容師ファースト」で業界の活性化を促す

現在、日本には25万店以上の美容室が存在します。「全体的には増加傾向にありますが、実は毎年約1万店が閉店に追い込まれています。10年営業を続けられ



----- 売上50万円の場合 -----

他社のシェアサロンA	33万円
他社のシェアサロンB	32.5万円
THE SALONS 同じ売上上で2人で1部屋	35.5万円

● 月額固定費用 ※THE SALONSは2席で29万円
 ● 歩合月額費用 ※THE SALONSは発生しません
 ※THE SALONSを2名で1室契約した場合の例となります。

1 2 白が基調のシンプルな部屋に並ぶチェアや鏡など
 3 他社のシェアサロンとTHE SALONSで開業した場合の売上比較例
 4 THE SALONSと契約した場合、定額料金に含まれる充実の提供設備

- フルフラットバックシャンプー1台
- セットチェア2席
- ミラー2枚
- 毎月の光熱費 電気・ガス・水道
- 照明器具
- シンク1台
- レンタルタオル (月300枚まで)
- Wi-Fi完備

The Salons Japan株式会社
取締役 Co-Founder
窪島 剣聖様

1998年成蹊大学経済学部卒業。伊藤忠テクノサイエンス、ライブドアに勤め、LINE Business Partnersの代表取締役社長等を経て2014年にWeb開発・コンサルティング事業を行う株式会社凌芸舎を設立。2018年に共同創業したThe Salons Japanでは主に経営面を担当する。2013年にブラジル発祥のスポーツ「フレスコボール」と出会い、日本フレスコボール協会を設立。日本での普及に尽力している。

る店はほんの一握り。その要因が経営力です。美容師はアーティストに近く、経営の知識に乏しい人が多い。しかも多額の初期費用によって運営資金まで確保できないため、結果として経営が破綻してしまうのです」

本来、経営のノウハウは独立前に学ぶものですが、入れ替わりの激しい美容業界で体制を整えている店は少ないといいます。その問題を払拭するために、THE SALONSでは入居するサロンオーナーに独立や経営のサポートを行っています。

「美容ディーラーと契約して、サロンオーナーが当社を通してシャンプーやカラーリング剤を購入できる仕組みも構築しました。支払いは家賃にプラスされるので経理業務は簡易です。サロンオーナーが美容師としての仕事に専念できる環境をつくるのが当社の務めです」

また、顧客の取り合いにならないよう、店舗配置の工夫やルールづくりも徹底しています。その根底にあるのは「美容師ファースト」という理念です。

THE SALONS 表参道店

●完全個室型の美容モール。11の個室があり、髪質改善の施術に特化、メンズ限定、カラーリングにこだわるなど個性的な美容室に加え、ボディトリートメントサロンなども入る。

〒150-0001 東京都渋谷区神宮前3-42-2 VORT外苑前Ⅲ 2F

<https://www.thesalons.co/>

VORT 外苑前Ⅲ

【所在地】東京都渋谷区神宮前3-42-2
 【最寄駅】銀座線「外苑前」駅 徒歩5分
 【規模】鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付7階建
 【総戸数】8戸
 【築年月】2018年2月



不動産投資の新基準

「ESG投資」で
ウェルビーイングな社会へ

CSRデザイン環境投資顧問株式会社
代表取締役社長

堀江 隆一氏

1964年東京都生まれ。1987年東京大学法学部卒、カリフォルニア大学バークレー校経営大学院修士(MBA)。日本興業銀行、メリルリンチ証券、ドイツ証券に勤務。2010年にCSRデザイン環境投資顧問株式会社を共同で設立し、不動産投資・運用におけるESGの助言業務や環境不動産等の調査研究業務等を行う。国土交通省「ESG不動産投資のあり方検討会」委員、責任投資原則(PRI)日本ネットワーク「不動産ワーキンググループ」議長(2013~2019年度)など公職多数。

今、不動産業には経済合理性だけでなく、未来に向けて環境や人の幸せを追求していくことが求められています。環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)の3つの観点から投資先を判断する「ESG投資」においても、従来の「リスク」「リターン」に、「インパクト」を3軸目に加え、投資やビジネスの判断をする必要があります。環境・社会への対応と不動産投資の関係について、最新の知見を持つ堀江隆一氏に伺いました。

ESG投資がもたらすものは
環境と社会への「インパクト」

ESG投資は、今や国の政策と切り離せない関係にあります。実際、日本のESG投資の伸び率は驚異的です。その残高は2014年までは1兆円以下でしたが、現在では実に300兆円超になっています。

現在、不動産に関するESG投資政策の基礎になるのは、国土交通省が2019年7月に出した“ESG不動産投資のあり方検討会”による「中間とりまとめ」です。

私もその委員を務めました。ここではインパクト投資という大きな流れが示されました。インパクト投資とは、みずからの経済的利益を超えて、環境や社会にプラスのインパクトを創出することを目的とする投資のことです。今までの投資はリスクとリターンの2軸で考え、リスクが低くリターンが高いものが良い案件とされてきましたが、これからはそこにインパクトという3軸目を

加えて考えようというものです。

インパクト投資第1号は
大田区の「工場アパート」

「中間とりまとめ」では、不動産に関するインパクトの主要なものとして次の5つがあげられています。

1つ目は「気候変動への対応」です。省エネ性能の高い建物への新築・改修や再エネの導入は、環境や社会に貢献するほか、良質なテナントの確保につながり、中長期的に不動産価値にも反映される可能性があります。

2つ目が「健康性・快適性の向上」で、環境性能に加えて健康快適性の性能を鑑定評価に反映する動きもあります。健康快適性に見える化を図る認証制度(CASBEI-ウェルネスオフィス)も、2019年に誕生しました。

3つ目が「地域社会・経済への寄与」です。インパクト投資の日本第1号は、J-REIT(不動産投資信託)による大田区の「東糀谷六丁目工場アパート」でした。大

田区は町工場の集積地ですが、後継者不足が深刻な問題になっています。そこで、区が工場アパート施設を建てて割安な賃料で入れる仕組みをつくり、REITはその物件に投資しました。狙うインパクトは、技術の継承や産業の育成、雇用です。REITは長期投資しますから、割安な賃料で町工場の活躍の場の提供を長く続けられるところに意義があります。また、歩行者や自転車に適した町づくりを行い、地域のにぎわいの創出に貢献することも重要です。

4つ目は「災害への対応」です。日本は伝統的に耐震が強調されてきましたが、これからは気候変動絡みの洪水や台風対策も重要です。いざ事が起きたときに避難所として地元の人たちを受け入れる施設も必要ですし、津波や川の氾濫から命が守れるよう、開発では地盤面をかさ上げするなどの工夫も大事になります。

5つ目は、「超少子高齢化への対応」です。高齢化は開発途上国では問題になっていないことからSDGsには入っていません。ただ日本の問題としては非常に大きく、具体的には介護老人保健施設のほか、オフィスビルや商業施設などに保育所を併設する動きがあります。そのことはジェンダーの平等や雇用にもつながります。

こうした「中間とりまとめ」が国土交通省の政策の基礎になっており、TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)とESGの開示に関するガイダンスもつくられることになっています。

不動産業の注目は脱炭素と
ヘルス&ウェルビーイング

では、不動産のESGを高めていくために、個々の企業は具体的にどのような取り組みを進めていけばいいでしょうか。

現在のESGをリードしている世界の2大潮流はパリ協定とSDGsです。まずパリ協定に基づく2050年の脱炭素、その中間目標として2030年にどのような目標を立てるのか、ロードマップをつくることです。

SDGsは包括的な課題が対象ですが、17のゴールもすべてできるわけではありません。自社にとっての重要課題を考えて、自分たちは何をしていくか具体的なテーマを策定し、KPI(重要業績評価指標)を設けてPDCAを回していくことです。それに当たっては近年重視されているインパクト投資の考え方も取り入れたいところです。

グリーンビルディングや、快適な室内環境を実現しながら建物で消費する1次エネルギーの年間収支をゼロにするZEB(ゼブ=ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)

を目指すことも大切です。ZEBにおけるゼロエネルギーは広い意味で使われており、完全なゼロを目指す必要はありません。標準的なビルより40~50%省エネできていればZEBの定義に入ります。その程度の省エネであれば既存ビルの改修でも可能です。

再生可能エネルギーの活用も脱炭素には有効です。高層ビルでは、送配電ネットワークなどを經由して電力の供給を受けるオフサイトの再エネの導入が鍵となります。

環境面ではサーキュラー・エコノミーも注目されています。これは「廃棄」されていた原材料などを新たな「資源」と捉え、廃棄物を出すことなく資源を循環させる経済の仕組みのことです。単なるリサイクルにとどまらず、再利用できない有害物質を使わないことや水の再利用なども含まれます。

次に、環境(E)以外の要素も見ていきましょう。不動産の場合、ガバナンス(G)は個別不動産を支える基盤と捉えられています。では社会(S)は何か。社会の要素で注目されているのは健康快適性です。その最近のキーワードがアクティビティ・ベースト・ワーキング(ABW)です。これは作業によって働く場所を自由に換えられるフレキシブルなオフィスのことで、最近では、集中したいとこのために専用ブースを用意したり、昼寝できるスペースを持つ企業が増えています。

その効果については、電話対応作業では、窓から景色が見える部屋のほうが早く的確になるという眺望の面や、日の光が入ってくる部屋のほうが生産性は高くなるなどというデータが紹介されています。

健康快適性と言いましたが、英語で言うとWell-being(ウェルビーイング)です。これは非常に訳が難しく、辞書では幸せや福祉などとされていますが、日本の建築・不動産の世界では狭い意味で「快適性」と訳されています。ただウェルビーイングはヘルス&ウェルビーイングという1つの言葉として捉えるべきで、その場合、身体的、精神的および社会的に良好な状態という意味になります。

ABWやウェルビーイングの実践は、必ずしも最新のオフィスビルへの移転や改修が必要になるということではありません。コロナ対策として定期的に窓を開けて換気をする、あるいは机などに木を取り入れるだけでも、健康快適性への配慮はできます。今後、不動産業は脱炭素と並んで、“人々の生活の質”を向上させるウェルビーイングが強く求められるものと思われます。

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>



オフィスデザインで生産性はどこまで上がるか

採用にも好影響！職場環境向上のヒント



東京大学大学院
経済学研究科 准教授

稲水 伸行氏

東京大学大学院経済学研究科博士課程単位取得退学。博士（経済学）。東京大学ものづくり経営研究センター特任研究員、同特任助教、筑波大学ビジネスサイエンス系准教授を経て、2016年より現職。著書に『流動化する組織の意思決定』（東京大学出版会）など。創造性を高める組織のあり方や個人の働き方の研究の第一人者。

働き方改革やデジタル化への取り組みに合わせ、オフィスのあり方についても見直す企業が増えています。中でも近年、生産性向上やイノベーション促進につながるとして高く評価されているのが、「Activity Based Working (ABW)」型のオフィスです。職場の生産性やクリエイティビティの研究者である東京大学大学院准教授の稲水伸行氏に、オフィス環境と働く人のパフォーマンスの関係や、ABWの最新動向についてお聞きします。

仕事の性質に合わせて作業環境を選ぶ

社員のモチベーションや生産性向上のソリューションの1つとして、ABW型オフィスが脚光を浴び、実際に導入する企業が増えています。働く人のアクティビティに基づいた働き方ができるよう、バラエティに富んだ空間を備えたABW型オフィスでは、社員はその時々の仕事に合わせ、好きな席や部屋へ移動することができます。

座る席を固定しないフリーアドレスを導入する企業は以前から現れていましたが、東京大学大学院経済学研究科准教授の稲水伸行氏によれば、フリーアドレスは現場での評判が芳しくなかったと言います。

「大部屋でデスクを向かい合わせていくつかの島を構成するような従来のレイアウトのまま、席を自由にしただけのケースが多かったのです。そのため、決まった場所に固定メンバーが縄張りをつくってしまったり、固定席がないことで不安感を抱く人がいたり、仕事に集中で

きないといった不満が生じがちでした」

そもそもフリーアドレスは、外回りをしている営業担当者の空いているデスクを別の社員が使うことで、狭いオフィスを効率よく使えるという発想から誕生した仕組みです。一方ABWは、「集中を要する仕事は1人で静かになれる場所で」「ディスカッションしたいときには明るくオープンな空間で」というように、仕事のパフォーマンスを高める環境の提供を主眼に置いています。

現在ABWのデザイン設計で主流となっているのは、執務スペースが全体の半分くらいを占め、もう半分がさまざまなタイプの会議室や個室ブース、リフレッシュゾーン、カフェテリアなどです。

「執務スペースはデスクを整然と並べるのではなく、あえてジグザグに配置するケースが多いですね。デスクの引き出しはすべて撤廃し、またゾーンごとにテーマを決めてインテリアやカラーで変化を出すなどして、1つのオフィスの中で多様な空間を演出しています」

オフィスのあり方でパフォーマンスが変わる

気をつけたいのは、ただ自由度が高ければいいというものでもないことです。稲水氏が北里大学教授の島津明人氏（現慶應義塾大学教授）、三井デザインテックと共同で、都内のオフィスワーカー3,000名を対象に行った、オフィスデザインとパフォーマンスの研究において、完全にオープンなスタイルよりも、固定席とABWのハイブリッド型のオフィスのほうが、働く人がストレスを感じにくいことが明らかになっています（図表）。

図表 オフィスデザインとパフォーマンスの相関調査
(回答者：都内のオフィスワーカー3,000名)

- A 完全な固定席
- B 自席が決まっていない(単純フリーアドレス)
- C 自席のほかに、目的別に選んで使えるスペースがある(固定席型ABW)
- D 自席がなく、仕事内容に応じて好きなスペースを選ぶ(ABW)

測定方法 A~Dの4つのタイプのオフィスについて、クリエイティビティやストレスの度合いを評価してもらう

結果
クリエイティビティのスコアが高かったのは C 固定席型ABWおよび D ABW
ストレスのスコアが最も高かったのは B 単純フリーアドレス
ストレスのスコアが最も低かったのは C 固定席型ABW

出典：「Activity Based Working (ABW)に関する調査報告書」(北里大学教授 島津明人、東京大学大学院准教授 稲水伸行、三井デザインテック 産学共同研究プロジェクト 2019年2月)

ABWと親和性の高い業種の筆頭は、デジタルリテラシーが高く、場所を問わない働き方がしやすいIT系です。一方、法務や経理など書類の扱いが多い職種は席を移動するメリットが乏しく、ABWには向かない傾向がありますが、デジタル化・ペーパーレス化がさらに促進すれば、状況が変わってくるかもしれません。

「オフィスにかかる費用は企業経営においては『コスト』と捉えられていましたが、最近では『投資』という見方がされるようになってきました。魅力的なオフィスは、採用において優秀な人材を確保する上で、また社員のワーク・エンゲージメント向上や企業イメージの醸成の上でも、重要な役割を果たすからです」

ICTの発達で変わる都心オフィスの役割

ABW型オフィスを導入せずとも、既存のオフィスに

そのエッセンスを取り入れ工夫することでも、生産性の向上やイノベーションの創出が十分期待できます。デスクの配置を変え、社員間のコミュニケーションが活性化するように動線をつくるなど、費用をかけずにできることもあります。

「デスクの島型レイアウトからの脱却もそうですが、部屋の奥に配置されがちな部課長の席を手前の通路側に持ってくるというのも一案です」

部課長の席が動線に近いところであれば、他の部課の人ともコミュニケーションが取りやすくなり、組織の風通しのよさにつながります。

「もっと簡単なのは席替えです。フリーアドレスに抵抗がある人も、席替えなら自分の居場所がなくなることはないで受け入れやすいようです。3カ月に1回くらいのペースで実施していくと、うまい具合に人間関係が混ざって、社内の活性化が促されます」

働く場所や環境などの条件が作業パフォーマンスと強い相関があることは明らかです。では近年、通勤のストレスやICT（情報通信技術）の発達により都心のオフィスの必要性が薄れているという指摘に対してはどうでしょうか。たしかにICTの進化によって、多くの業務がオンラインで成り立つようになりましたが、「だからこそ都心部のオフィスの重要性がより高まっている」というのが稲水氏の見解です。

「情報に触れられる機会も集積する情報量も、都心部、特に東京圏に集中しており、地方とは比較になりません。オフィスが単に『仕事をする場』から、コミュニケーション・コラボレーションをする『コミュニティの場』に変化していくとしたら、新規ビジネスや破壊的イノベーションの創出のチャンスはそこに集約していくでしょう」

ある企業では、地方のクライアントへの営業をオンラインに切り替え、拠点を東京に集める方向に舵を切り始めているといます。東京でリアルなコミュニケーションを通じて新鮮で重要な情報を収集し、それをオンラインでもいいから地方の企業に頻度高く届ける営業スタイルのほうが、むしろ顧客からも喜ばれるようです。オンラインで済むことは場所を選ばなくてよかった一方で、オンラインでは事足りない部分が、東京に集約される動きが今後進む可能性があります。都心部に立地することの効用は、まだまだ大きいと考えていいでしょう。

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>





堀内勉コラム - le vent - **コロナ後の世界と都市問題②**
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～④

100年企業戦略研究所 所長 **堀内 勉**

今回は、アメリカのジャーナリストのファリード・ザカリアによる『パンデミック後の世界 10の教訓』の内容を見ながら、都市の問題について考えてみたいと思います。

パリ市長のアンヌ・イダルゴは、パンデミック後の世界で躍進を遂げるために、自身の市長再選を目指す選挙運動の一環として、パリを「ヴィル・ドゥ・キャール・ドゥール」——「15分都市*」に変えていくという目標を掲げました。パリが持つ多彩な機能のすべてを中心に集結させ、新たな近接性が実現した「15分都市」では、自転車利用が奨励され、交通渋滞が低減することになります。

同時に、ザカリアは、次のように言っています。「大都市に関心のほとんどが集まる一方で、小さな街にもさまざまな活動がある。アメリカの場合、近隣の大学の卒業生をそのまま引き込むことに成功している州都や街が、特に近代経済で繁栄する傾向があるようだ。」

そして、結局、街に活力を与えているのはそこに住む人々

と、彼らの熱狂的な活動なのだと、次のように続けます。「この表現は、優れた都市設計論を披露したジャーナリストのジェイン・ジェイコブズが、都市を愛すべき理由として語った本質を捉えている——多様性だ」

また、ダリル・ブリッカーとジョン・イビットソンは、その著書『2050年 世界人口大減少』の中で、多様性の1つの側面として、「社会が都市化すると、女性が力を持つようになる。一族の連帯、組織的宗教の権力、男性の支配力は低下する。そして少子化になる」と言っています。

こうした、都市が生み出すエネルギーとその価値創造については、2002年に都市社会学者のリチャード・フロリダが著した『クリエイティブ資本論 新たな経済階級の台頭』において、都市におけるクリエイティブ・クラスの台頭という形でよく示しています。(以下略)



* 15分都市：徒歩か自転車で15分以内に必要ものをまかなえる都市

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⑤
～企業不動産戦略と財務戦略

日本大学教授 東京大学特任教授 **清水 千弘**

企業が不動産を保有することの意義の1つとして、金融機関から借入れを行う際の担保として設定できるという側面もあります。

リーマンショックは「金融機関が、不動産業および不動産を担保とした融資をどのように意思決定しているのか」ということを理解するのに、とてもいい実験だったともいえます。

2006～2007年上期までは、不動産業の資金繰りは非常に順調な状態でした。しかし、2007年下期に入って急激に悪化し、2008年にはマイナスに転じました。金融機関の貸出態度も2007年までは大幅な回復基調にありましたが、不動産業の資金繰り状況から四半期遅れで、2008年から急激に悪化しました。当時、私が注目したのは、金融機関の行動を規定する規制、BIS（国際決済銀行）が定める「バーゼル規制」といわれているものです。

バーゼル規制によって、金融機関には自己資本比率の管理が求められます。資本金や法定準備金などのTier1、有価

証券の含み益や劣後ローンなどのTier2という形で、金融機関が持つ財務力や資産のリスク量に応じて自己資本を計上しています。株価が大きく下落すると、有価証券の含み損が発生して自己資本の減少という形で金融機関に影響が出てきます。保有できるリスク量は金融機関の資本に応じて決まるので、貸出審査を厳しくしなければなりません。

リスク量を計算するときは、自己資本を分子に、信用リスク、市場リスク、オペリスクを分母に置いて、これを8%以上で維持する必要があります。

株価が大きく下がるような時期には、株式を多く保有している日本の金融機関は自己資本が棄損して8%の維持が難しくなります。分母の調整をしながら8%を維持するには、リスクウエイトが高い建設・不動産からお金を引き上げることになるのです。(以下略)



Vの書棚 04



「V-Value」編集部

「環境経営」「健康経営」を知るビジネス書 5選

SDGsを事業に活かし、企業の「存在意義」を捉え直す

2015年9月に国連で採択された、経済・社会・環境の3つのバランスが取れた社会を目指す世界共通の目標であるSDGs（持続可能な開発目標：Sustainable Development Goals）。人々が人間らしく暮らせる社会的基盤を2030年までに達成するため、17のゴール（目標）と169項目のターゲット（達成基準）が設定されている。

そのSDGsの認知度が大きく上がっている。世界経済フォーラムが2019年に実施した調査によると、日本におけるSDGsの認知度は49%。世界平均の74%に比べるとまだまだ低いですが、教育指導要綱の改訂にともなって2020年4月からは小学校の教科書にも記載されるようになり、一段と注目を集めることは間違いない。

すでに世界中で多くの企業や団体がSDGsを経営に取り入れており、これからの時代はSDGsに取り組んでいるかどうかでビジネスの成否を分けるといっても過言ではない。

しかしながら、企業として具体的に何にどう取り組めばよいかとなると、はたと困ってしまうケースが多いのではなかろうか。SDGsには「これをやればいい」という解答は用意されていない。それぞれの企業が、それぞれの事情に合わせて、みずから「何をするか」を考える必要がある。

本書は、SDGsを経営に取り入れたい、あるいはビジネスチャンスとして捉えたいという人に向けた、SDGsを実践するための解説書だ。

特色はビジネスパーソンがイメージしやすいマーケティングの4P（Product、Price、Placement、Promotion）に、SDGsの基本原則ともなる5つのP（People、Planet、Peace、Prosperity、Partnership）を掛け合わせた独自のフレームワークを用い、SDGsを企業経営の「ツール」として使うための方法を紹介していることにある。

SDGsを事業に活かした事例としてトヨタから街のフラワーショップまで、多様な55の事例を紹介。社会や環境への影響や、その事例がSDGsの169のターゲットとどう関連しているのか図解を使ってわかりやすく解説する。事業にSDGsを取り入れるためのヒントやアイデアにつながりそう

だ。
本書のもう1つの特色は、SDGsを行動起点とする際の

キーワードとして、今ビジネスシーンで注目を集めているパーパス（Purpose）を置いていることにある。パーパスは一般に「目的」や「意図」と訳されるが、著者は企業の「存在意義」と捉え、グローバル企業で主流となりつつあるパーパス経営やパーパスマーケティングを行うためのツールとしてSDGsを使うことを提唱する。

新たな事業の開発や既存事業の発展は経営者にとって大きな課題である。その際、SDGsへの取り組みがヒントになる可能性は高い。コロナ禍によって、今はそこまで手が回らないという経営者も多いだろうが、さまざまなものが持続可能でなくなってきたからこそ、あえて今取り組むことで、より大きなプラス効果をもたらされると考えたい。また、人々の環境や社会的課題への関心は高まっており、社会と一体感を持って歩いていこうとする企業を応援したいという意識も高くなっている。その意味で、SDGsは事業を長く続けていくためのヒントが詰まった宝箱のようなものといえそうだ。



1 『SDGsが生み出す未来のビジネス』
水野 雅弘、原 裕 著／インプレス／1848円（税込）

◎そのほかのおすすめ書籍

「何をすればよいのか？」を考えるためのヒントに
**2 『やるべきことがすぐわかる！SDGs実践入門
～中小企業経営者&担当者が知っておくべき85の原則』**
泉 貴嗣 著／技術評論社／1958円（税込）

社会を良くするための投資の方法が多角的に理解できる
3 『SDGs、ESG 社会を良くする投資（日経ムック）』
日本経済新聞出版社 編／日本経済新聞出版社／1100円（税込）

健康経営を実践する中小企業経営者とそのノウハウを紹介
**4 『人が集まる人が輝く 伸びる中小企業の健康経営
力サマ式 実践の極意』**
笠間 力 著／ユニウス／1738円（税込）

従業員の精神面の健康の重要性を経営学の視点から解説
5 『ウェルビーイング経営の考え方と進め方 健康経営の新展開』
森永 雄太 著／労働新聞社／2530円（税込）



VORT 浅草橋駅前Ⅲ (仮称)

実需での使用も可能

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。



歴史と流行の先端を結ぶビジネス街の築浅オフィスビル

アピール
ポイント

1 駅隣の秋葉原をはじめ、浅草や日本橋、さらに隅田川を渡れば両国と、都内でも有数の観光地やビジネスエリアに囲まれた「浅草橋」駅周辺エリア。古くは人形や玩具、文房具や装飾品の問屋街として栄え、現在はさらにアクセサリや手芸のショップなどが軒を連ねる、歴史と特色のある街として知られます。また、JR総武線だけでなく、複数の地下鉄路線が利用でき、都心や空港へのアクセスも良好なことから、観光客や出張者の宿泊地としても人気を博し、現在でもにぎわいを見せています。今後インバウンドが回復すればさらに活気のあるエリアへと復活することでしょう。

2019年竣工の本物件は、浅草橋エリア3棟目の「VORT」シリーズ。築浅ということもあり、コロナ禍の2020年であっても順調にテナント契約が成立するなど、運営も良好です。売主は上場企業のグループ会社である不動産会社で、購入に当たっては、複数の同業他社や個人が競合する中、入札の早さと誠実な対応による信頼感から弊社が落札しました。すでに共用部分に抗菌コーティングを施すなどのバリューアップ工事も施されて、さまざまなオフィス需要に応えることができます。「VORT 浅草橋駅前Ⅲ (仮称)」をぜひご検討ください。



浅草と日本橋を結ぶ江戸通りに面した好立地

アクセス

- *浅草線「浅草橋」駅 徒歩2分
- *総武線「浅草橋」駅 徒歩3分
- *総武線快速「馬喰町」駅 徒歩4分
- *浅草線「東日本橋」駅 徒歩6分
- *新宿線「馬喰横山」駅 徒歩6分



■名称/VORT 浅草橋駅前Ⅲ (仮称) ●所在地/東京都台東区柳橋一丁目3番6号 ●構造/鉄骨造陸屋根10階建 ●用途地域/商業地域 ●敷地面積/172.45㎡ (52.16坪) ●延床面積/1,240.59㎡ (375.27坪) ●土地権利/所有権 ●総戸数/10戸 (事務所: 9戸 店舗: 1戸) ●基準階 (4~10階) 専有面積/120.20㎡ (36.36坪) ●築年月/2019年5月 新耐震基準適合 ●施工/株式会社山組 ●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 ●基準階 (4~10階) 管理費57,216円 (月額) ●基準階 (4~10階) 修繕積立金40,508円 (月額) ●設備/エレベーター1基 ●駐車場/なし ●現況/10階のみ7月17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4月9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。
*また万が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: 2021年5月7日

VORT 浅草橋駅前Ⅲ (仮称)

都内有数の観光地や ビジネス街に囲まれた オフィス需要も高い ビジネス拠点



(2021年3月撮影)

物件周辺の様子

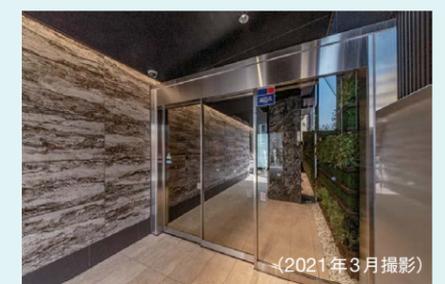


隅田川越しに東京スカイツリーを望む

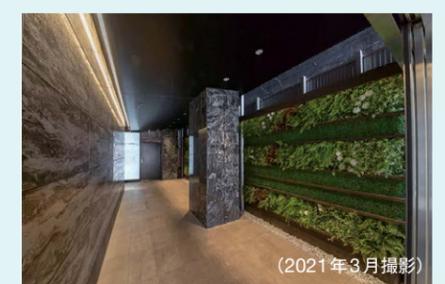


江戸の情緒を残す神田川の船宿と屋形船

洗練された共用空間



(2021年3月撮影)



(2021年3月撮影)



(2021年3月撮影)

落ち着いたデザインが施された共用スペース。さらにコロナ対策としてエントランスやエレベーター籠内に抗菌コーティングを施すなど、多様なオフィス需要に応えるべくバリューアップ工事を実施しています

プロに聞く

「公示地価下落」「空室率上昇」 不動産マーケットはどうなるの？

今のチャンスを逃さないための資産を守り育てる方法とは

参加費
無料

オンライン配信セミナー

2021年5月11日(火) 15:00~16:20

*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。

現在の日本経済は株価が上昇基調にある一方で、日銀の買い支えの反動や、金融緩和政策によるインフレリスクの上昇も懸念されます。そのため、法人・個人に関わらず、アフターコロナに備えて資産ポートフォリオに不動産を加えることを検討される方も少なくないでしょう。昨今のメディアでは「地価公示価格下落」や「オフィス空室率上昇」などの記事が散見され、不動産マーケットにもコロナの影響がじわじわと及びつつあるとされることから、不安視する人もいます。しかし、表面的な言葉や数字を見るだけでは、全体像は見えてきません。今後の不動産マーケット動向について、そしてアフターコロナに持つべき資産の選択肢について、不動産と資産運用のブログがデータをひも解きながらご説明します。奮ってご参加ください。

お申し込み

<https://bit.ly/2O3vLey>



●視聴方法については、セミナー開催当日までにメールにて詳細とご参加 URL をご案内いたします。

締切：5月10日(月) 12:00まで

お問い合わせ

弊社セミナー担当 向井・松村
電話：03-6893-5311(直)
メール：info-seminar@vortex-net.com

●ご視聴について

- 弊社ホームページよりお申込後、開催当日までに「視聴用 URL」をメールにてお届けいたします。
- お申込時にご申告いただいた個人情報は、弊社の個人情報保護方針に則って適切に取り扱わせていただくとともに、参加者名簿の作成に利用させていただくほか、共催・協力・講演・各登壇会社への参加者名簿の共有、セミナーに関する連絡、サービスのご案内をさせていただきます場合がございます。
- ★下記個人情報保護方針を必ずご確認ください。
＜個人情報保護方針＞
- 株式会社ボルテックス：個人情報保護方針
<https://www.vortex-net.com/policy/privacypolicy/>
- 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
15:00~16:00

「公示地価下落」「空室率上昇」 不動産マーケットはどうなるの？



賀藤リサーチ・アンド・アドバイザー 代表 賀藤 浩徳氏

三井生命(現大樹生命)の資産運用部門にて融資・審査、証券投資、財務企画等の主要業務を歴任。外資系不動産サービス会社シービーアールイーでは、コンサルティング、リサーチ部門のプレイングマネージャーとして活躍。現在は、賀藤リサーチ・アンド・アドバイザー 代表として不動産コンサルティング業務にかかわる。不動産鑑定士、日本証券アナリスト協会認定アナリスト、シニア・プライベートバンカーなど多くの資格を持つ。

第2部
16:00~16:20

ポストコロナに持つべき資産とは



株式会社ボルテックス 松澤 麻子

金融機関にて資産運用のコンサルティングや融資業務などのリテールバンキングを担当した後、住宅瑕疵担保責任保険法人で不動産担保融資業務に携わり、不動産市況を見つめてきた。銀行や税理士事務所での講演を多数行っており、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。

- セミナー後はご希望により、個別相談(対面、オンライン方式等)の場をご用意しますのでお気軽にご相談ください。なお、個別相談ではセミナー内容に関連する商品等の勧誘を行う場合がございます。
- 主催側のシステム不具合やご視聴される環境等で視聴できない場合がございます。ご理解の上、お申し込みいただきますようお願い申し上げます。
- システム状況、またはその他の事情により開催を中止、または中断させていただく場合がございます。あらかじめご了承ください。
- PCやスマートフォン等のネット環境があれば参加可能です。セミナーは「Cisco Webex」のシステムを使用して実施いたします。Webexの推奨環境は下記URL(2021年4月現在の情報)をご確認ください。
<https://premiere-marketing.jp/products/webex/spec.html>

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

オフィシャルサイト

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

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

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

2021年4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2021年4月9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。※P11写真提供:PIXTA