

Vortex Magazine

V-Value

6

June 2021

Vol.60

利害を超えた “大義”が 土地活用に 欠かせない

株式会社環境設計
代表取締役
須寄 昭様

Special Contents 1

オフィスの質的变化が さらなる需要を生む

明治大学名誉教授
元東京都副知事
青山 侑氏

Special Contents 2

プライムエリアの 優良オフィスビル需要 は堅調に推移

株式会社ニッセイ基礎研究所
金融研究部 不動産投資チーム
主任研究員
吉田 資氏

VORT 渋谷宮益坂II(仮称)

区分所有オフィスのボルテックス

Vortex



Owner Interview

株式会社 **環境設計**
す ぎ 須 寄 昭 様
代表取締役

コロナ禍で経営環境の不確実性が増す中で、企業経営における「理念」や「ビジョン」の重要性が改めて見直されています。

愛知県を中心に土地活用プロジェクトのコンサルティングに取り組み、確かな設計力と提案力で地域から厚い信頼を得ている株式会社環境設計の須寄昭社長に、土地活用事業に対する理念やお考え、コロナ後を見据えたビジョンなどについて語っていただきました。

利害を超えた“大義”が土地活用に欠かせない

愛知県尾張旭市に本社を置く環境設計は、土地活用の基本構想から開発設計、測量登記や行政への申請、建設工事のマネジメント、さらにはランドスケープデザインまでをトータルで手がける建築設計の総合コンサルティング企業です。特に工場や物流倉庫、商業施設のように地域産業への影響が大きく、都市計画や公共性、自然環境への配慮が求められるような大型施設の開発設計に豊富な実績を持ちます。創業は2000年1月。2020年にちょうど20周年を迎えたばかりです。

「環境設計」という名前のとおり、単に「建物」だけをつくるのではなく、土地や空間を含めて人間の社会活動に合った「環境」を設計することを目指してきたと須寄社長は語ります。

「『環境』の設計とは、自然への負荷をできる限り抑えながら、資源としての土地を有効に活用し、そこにふさわしい経営環境や社会環境を創造していくということ

です。たとえば地域にとって重要なインフラである道路網が形成されたときに、インターチェンジのような交通の要衝付近に工場や物流拠点などを集約させることで、産業活動の効率化が図られ、自然環境への影響も抑えることができます。お客様のご要望やニーズに応えるためにわれわれも少しずつ勉強して、業務の幅を広げてきた結果、大きな土地活用のプロジェクトに携わることが多くなりました。お客様にも恵まれたおかげです」

複雑化するステークホルダーの利害 総合的な人間力がますます求められる

プロジェクトが大きくなれば、土地を提供する地権者（事業者）、法令や地方政策を担当する行政、そして地域住民などステークホルダーが増え、利害関係も複雑になります。

「事業者寄りになりすぎれば、行政や地域住民の要望

から乖離し不満が高まりますし、地域の要望を反映しすぎると事業者や行政の意向から離れてしまう。ただ、3つのステークホルダーが形成する三角形のどこかに必ず解があります。

解を導くために最も大切なのは、“大義”、つまり三者に納得いただけるような大きな意義や価値を私たちが見極めて、皆様にご提示することです。それがなければいつまでも解は見つからず、プロジェクト自体が揺らいでしまいます。正解のない中、三者の求める“大義”を導くことが私どもが絶対に譲れないところであり、皆様にご信頼いただいている理由の1つだと思います」

また最近では第4の要素として、SDGs（持続可能な開発目標）への配慮が以前にも増して重くなったと須寄社長は言います。これによって、利害関係の視点がいわば三角形から“三角錐”に変わり、俯瞰するものになりました。関係がより複雑化していく中、実際の交渉や実務を進めていくのは簡単ではありません。高度なコーディネート力や説得力が必要とされます。

「突き詰めていけば、求められるのは総合的な人間力なんです。同じ内容の提案でも、別の人間が言うのと納得してくれないことはよくあります。これは、伝え方にも人間力の差が出るからでしょう。社員には、テクニカルな部分だけに走らずに、さまざまな本を読んだり芸術を鑑賞したりして、深い洞察力や豊かな感性を磨き、本当の人間力を身につけてほしいといつも言っています」

「コロナ後の未来に不安はない」 ～土地活用の未来を自分たちの手で切り拓く決意

弊社の物件との出会いはタイミングがよい時期にご縁もあってご購入に至りました。

お客様ご紹介

株式会社 環境設計

代表取締役 須寄 昭 様

大学卒業後、大手建設会社、コンサルティング会社を経て、2000年1月、「いかに自然環境と融合し社会環境がつくれるか」をテーマに当社を創業。趣味は芝生の育成とゴルフ。休日は住まいの庭の手入れなどとして過ごす。座右の銘は、

「人生、一分を減省せば、すなわち一分を超脱す」

明代中国の処世訓の傑作「菜根譚」の一節。「人生は、何かを減らすことで少しずつ俗世から抜け出すことができる」との意で、増やすことばかり考える人生を戒める言葉。

<http://www.kankyo-d.com>

【所在地】〒488-0855 愛知県尾張旭市旭前町一丁目6番地5
【事業内容】開発設計、許認可申請業務・土木設計業務／土地利用コンサルティング・ランドスケープデザイン・工事・設計監理／特定建設業／宅地建物取引業／測量業

「ボルテックスさんは、会社経営はしっかりされているし、物件の運用についてもきめ細かく対応されていて安心感がありますね。購入前には、物件の所在地である神田神保町を妻とゆっくり見て歩きました。今後のさらなる発展を期待させる街で、気に入っています」

今のところ、コロナ禍による業績への直接的な影響は少ないものの、「今後10年20年かけて起こるはずだった地殻変動のよう

な変化が、一気に起こることもあり得るので、愛知県や近県の経済動向を冷静に注視していきたい」と須寄社長。しかし、未来に不安はないときっぱり言い切ります。「私たちの仕事は『新しい物流拠点をつくりたい』『工場を集約したい』というお客様のご要望から始まります。今はボールをたくさん投げているので、打ってばかりの状態です。しかし経営環境が変わって、もしボールが飛んでこなくなったら？ そのときこそ、いよいよわれわれの出番だと考えています。私たち自身が土地を購入し、今まで培ってきた知見をすべて注ぎ込んで、責任主体として土地活用のあり方を地域社会にご提案していく。それが私の夢であり、当社が将来的に目指すべき姿だと思っています。だから不安はありません」

須寄社長の揺るぎない信念と、未来を見据える確かな眼力。そのような社長の薫陶の下、社員の皆様の人間力も強みにしながら、ますます成長を続けられることでしょう。

ご保有物件のご紹介



VORT 神保町Ⅱ (千代田区・区分所有オフィス)

DATA

【専有面積】	74.79㎡ (22.62坪)
【最寄駅】	半蔵門線・新宿線・三田線「神保町」駅 徒歩3分 中央・総武線「水道橋」駅 徒歩7分 三田線「水道橋」駅 徒歩8分 東西線・半蔵門線・新宿線「九段下」駅 徒歩9分
【構造・規模】	鉄骨造陸屋根10階建
【総戸数】	10戸（事務所：9戸 店舗：1戸）
【築年月】	1992年2月 新耐震基準適合
【敷地面積】	145.44㎡ (43.99坪)
【延床面積】	1,005.77㎡ (304.24坪)

オフィスの質的变化が さらなる需要を生む



明治大学名誉教授、元東京都副知事
青山 俊氏

1943年生まれ。1967年東京都庁経済局に入局。中央市場・目黒区・政策室・衛生局・都立短大・都市計画局・生活文化局等を経て、高齢福祉部長、計画部長、政策報道室理事等を歴任。1999年から2003年まで石原慎太郎知事のもとで東京都副知事（危機管理、防災、都市構造、財政等を担当）。専門は自治体政策・都市政策・危機管理・日本史人物伝。著書多数。近著に『東京都知事列伝』（時事通信社）『世界の街角から東京を考える』（藤原書店）など。

欧米の大都市と比較しても、大きく経済発展しオフィス拠点が集積する首都東京。その都市開発は、行政と事業者が協働しながら発展した歴史でもあります。東京都庁で都市政策の第一人者として、また石原都政時代の副知事としても活躍した青山俊氏に、東京のオフィスビルの開発と需要について、これまでの特徴とこれからの姿を展望していただきました。

高度情報化時代に オフィスビルのあり方が変わった

20世紀の東京は、ビルのオフィス床が量的に膨張した時代でした。それが21世紀に入りビルのつくり方が大きく変わりました。その象徴が2002年の東京駅前の丸ビルと2003年の六本木ヒルズの2本のビルでした。

それまでの工業化時代、都心のビルでは事務処理を行うスタッフを取める広いスペースが求められました。ところが20世紀末になると世界は高度情報化時代に入ります。事務処理は機械が行うようになり、ビルの意義は変わりました。人間にしかつくりえない価値を生み出すことができる場所として、建てられるようになったのです。

世界にやや後れをとりつつも、東京のビルも交流の場としてのニーズが高まりました。都心のオフィスは本社にいたとは限らない従業員に会社の方針を徹底させ各地の状況を共有する場、あるいは他業種や専門家と交わる場が変わったのです。その象徴となった丸ビルと六本木

ヒルズには、会議室やレセプションルーム、ホテル、レストラン、小売店など、コミュニケーション機能を持つ施設が多く設けられオフィスと融合しました。

2002年に都市再生特別措置法がつくられたことも追い風となりました。この法律は単に容積率を大きく認めただけでなく、オフィス床が量から質に転換する時代に入り、質の転換のためにオフィスをつくり変える必要が出てきたことで求められたものでした。

質の変化とは、これまで多かった築後年数の理由で建て替えるケースだけでなく、ニーズに合わなくなって建て替えられることが増えたということ。また、情報関連産業で急成長する新たな企業が続々と登場し、それらの企業が広い床を必要とするようになったということです。ここから築後年数の浅い建物が急増します。現在、東京23区のオフィス床の築後年数は平均で26～27年といわれています。

都心のオフィス床の量的な供給量を10カ年移動平均で見ると、この20年はおよそ年100万平米の新規供

給で推移しています。ニーズに合わせて提供される市場原理に任せると、毎年これくらいは供給されているものです。当初は都市再生法に対して、ビル床の過剰供給によって経済がメルトダウンするという意見もありました。ですが私たち行政はニーズの変化による民間の開発を邪魔しないことが役割であると考えていました。実際、過剰供給にはならず、むしろ働く人々の生産性向上につながりました。

コロナ後も広い床を求める 企業、業態が登場する

コロナ禍においても、日本では産業のイノベーションは着実に進んでいますから、新たに広い床を求める企業、業態が今後も登場してきます。その意味ではオフィスビルに悲観的な見方をする必要はありません。

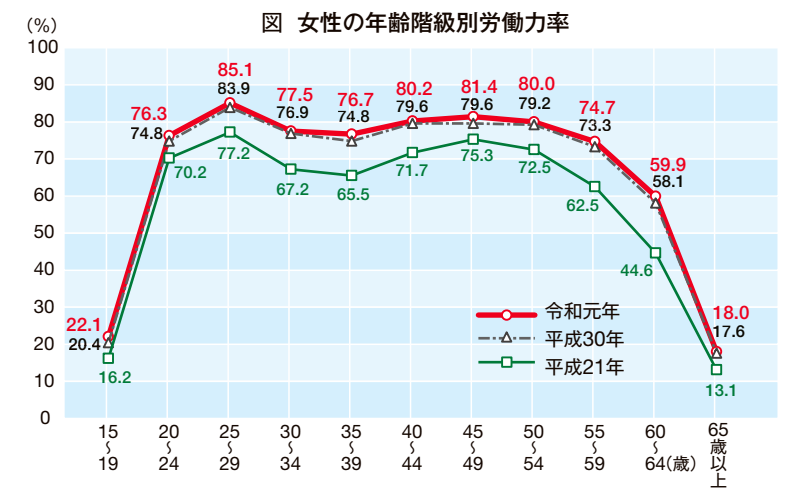
もちろんコロナの影響で床面積を減らした企業もありますが、そこに新たな企業が入って新陳代謝が起きます。メディアは東京から出て行く会社を大きく取り上げますが、それは珍しいからニュースになるだけです。人口統計を見ると東京都も23区内も、今年の1月1日現在の人口は前年同月比で増えているのがわかります。

では、その増え方の中身も見えていきましょう。まず外国人は30年前の平成の初めに正式に東京に住んでいた人は約25万人でしたが、今は約54万人と倍以上に増えました。この勢いはコロナ禍でも変わっておらず、外国人の人口は今も増え続けています。

高齢者の人口も増えていますが、年金のスタート地点が遅くなったことで働くアクティブシニアも増加しています。その意味で都心の労働人口はまだ増えるでしょう。

オフィス床需要でさらに注目したいのは、女性の年齢別労働力を表わすM字型カーブの動向です（図）。M字型カーブは出産育児のために仕事をいったんやめ、再就職している30代後半から40代を表しています。サービス業や商業に従事することの多い女性の就業が増えればオフィス床需要も増えます。コロナ前は、M字型カーブは解消されてほとんど台形になっていました。今回のコロナ禍ではM字型カーブに戻つつあるようですが、それも2、3年で回復して女性の就業人口は再び増えることになるでしょう。当然、オフィス床需要も回復します。

ビル床に対する増加や減少の要素はさまざまです。ビルに入居していた飲食店の撤退で量的なニーズが下がったとしても、一時的な数字と、長期的かつ構造的な問題とはきちんと分けて議論する必要があります。基本的には増床意欲は今後も旺盛であると見ています。



これからのオフィスは 快適性が追求される

東京のビル開発における最大の特徴は、広域で大規模な面開発をしているという点です。世界の都市はビル単体での建て替えしか行っていません。それが東京では、面開発を行うデベロッパー同士が互いにデッキや地下道、地下鉄でつながろうとする時代になりました。今計画されている森ビルの麻布台や三菱地所の常盤橋などの超大型ビルはいずれも面開発ですから、すでに完成しているビルや再開発の街を含め、快適性や効率性の向上が期待できます。

しかもこの場合、会社内外との交流機能を追求しているビル、ホテルが入っているビル、物販やレストランがたくさん入居しているビルなど、さまざまなビル同士の連携が強まります。その結果、相互補完機能によって働く人々の利便性・快適性が周囲の既存のビルを含めて増し、その地域が発展します。

快適性という点でもう1つ。以前視察した米国グーグル社のオフィスにはテラスが設けられ、そこでパソコンを打っている社員がいました。アップルの社員食堂も非常に充実していて驚きました。ともにオフィスの快適性を追求した結果です。そうした快適性を重視したオフィス需要が東京でも生まれています。

これまでの効率一筋でないオフィスが増えているのは、そのほうが知的生産性が上がることがわかってきたからです。今後、都心のオフィスの快適性はますます追求され、ビルの多様化が一段と進むことで東京の価値もさらに高まるでしょう。

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>



プライムエリアの 優良オフィスビル需要は 堅調に推移

～第17回不動産市況アンケートより～



株式会社ニッセイ基礎研究所
金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員

たすく
吉田 資氏

2007年住信基礎研究所（現三井住友トラスト基礎研究所）を経て、2018年ニッセイ基礎研究所入所。国内の不動産市場および不動産金融に関する調査・研究を行っている。主にオフィスおよび住宅市場の需給構造分析や、不動産証券化商品・ファンドのリスク評価などに携わる。不動産と金融にまたがる学際的な分野の調査・研究、不動産・金融の現場で起こっている課題解決の一助となるわかりやすい情報発信に定評がある。

沈静化の兆しがなかなか見えてこない新型コロナウイルスの感染拡大は、国内不動産市況にどのような影響を及ぼしているのでしょうか。2021 年後半に向けて東京の不動産市場はどうなっていくのか、第 17 回の不動産市況アンケート調査を行ったニッセイ基礎研究所の吉田資氏にその概要を伺いました。

景況感「良い」「普通」「悪い」 3つの見方に分かれる

私どもニッセイ基礎研究所が2005年から実施している「不動産市況アンケート調査」（図表1）の最新データの結果は、昨年3月以降、深刻化した新型コロナウイルスの感染拡大による不動産市況への影響が色濃く反映されています。

図表1 第17回 不動産市況アンケート概要

調査対象	不動産・建設、商社、金融・保険・不動産仲介、不動産管理・不動産鑑定、不動産ファンド運用等に携わる実務家および専門家
アンケート送付数	201 名
回答者数	121 名（回収率 60.2％）
調査時期	2021 年 1 月 18 日から 1 月 22 日
調査方法	eメールによる調査票の送付・回収

コロナ禍は全世界に広がり、多くの国・都市でロックダウンが行われた結果、経済活動は世界規模で停滞しました。その経済的ダメージは、2008年のリーマンショックを上回るといわれています。それだけに不動産投資市場全体の現在の景況感は、リーマンショックを超えるネガティブな結果になるのではないかと思います。案外そうでもないということが今回の調査結果から読み取れます。

2008年末の景況感を振り返ると、「悪い」と「やや悪い」を合わせた回答比が全体の99%を占めました。

これに対して2021年初頭に行われた今回の調査結果

を見ると、「悪い」と「やや悪い」を合わせた回答比は全体の25%。「平常・普通」が41%、「良い」と「やや良い」を合わせて34%となりました。現在の景況感の見方は完全に三分されていると言ってもよいでしょう。

その理由は、等しく全体が大きく落ち込んだのではなく、プロパティのタイプによって大きく落ち込んだところと、堅調なところとに分かれたからだと考えられます。

たとえば商業施設やホテルは、人の移動が制限されたため大きく落ち込みました。ところがその一方で、ネット通販の普及により、物流施設は空室率が過去最低水準にまで下がるほど堅調。賃貸住宅は賃料が下がらず、不動産投資市場において非常に高く評価されています。

また現在の不動産投資市場の景況感だけでなく、6カ月後の景況見通しについても見方が分かれました。

「悪くなる」と「やや悪くなる」を合わせた回答比は35%。「変わらない」が41%で、「良くなる」と「やや良くなる」を合わせた回答比は23%となっています。

ただ、「悪くなる」と「やや悪くなる」の回答比が2020年調査分に比べて大きく上昇しているのです。今後についてはやや慎重なスタンスで見たほうがよいでしょう。

オフィス需要の先行きは リーマンショック時よりは明るい

これから先、価格上昇や市場拡大が期待される投資セクターについては、「物流施設」の回答が最も高く

85%。次いで「産業関連施設（データセンターなど）」が59%、「賃貸マンション」が38%、「エネルギー関連施設（太陽光発電施設など）」が30%となりました。いずれも前回調査分に比べて大きく伸びており、それだけ期待が高まっていると考えられます。ネット通販のさらなる普及によって物流施設のニーズは高まるでしょうし、クラウドサービスやコンテンツビジネスの成長によって、データセンターは社会インフラ化し始めています。

一方、期待が後退したセクターの1つが「オフィスビル」です。2020年調査分では価格上昇や市場拡大が期待できるセクターとして53%の回答を得たのが、今回の調査では14%と後退しました。雇用環境の悪化と、テレワークなど働き方の多様化によってオフィス需要が後退するのではないかという見方が増えたことによるものです。

しかし、東京での雇用情勢の推移を注意深く見ると、巷間言われているほどオフィスビルの先行きについて悲観する必要はなさそうです。

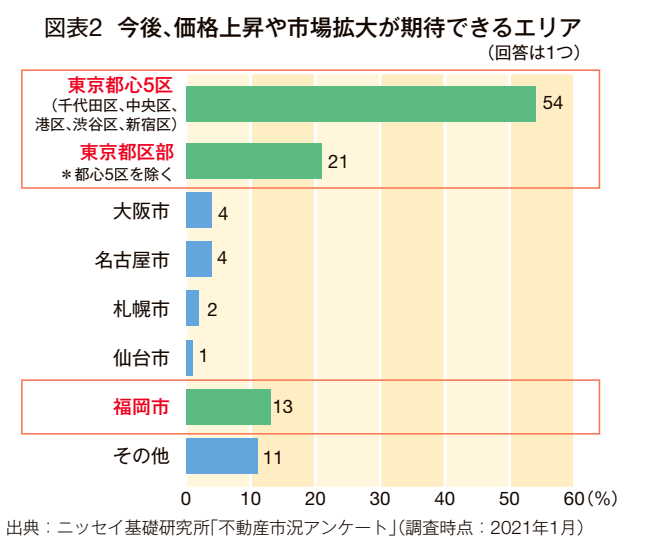
たしかに、東京都の就業者数を見ると、コロナ禍の影響を受けて、2020年第1四半期に0.2万人減と減少に転じた後、第3四半期の3.1万人減まで連続して減少しています。しかし、2008年のリーマンショック時には、2009年第1四半期の8万人減から2010年第3四半期の11.8万人減まで、7四半期連続で就業者数が減少しました。現状で考えれば、東京都における雇用情勢の悪化は、リーマンショック時に比べると限定的です。

実際、内閣府および財務省の法人企業景気予測調査（令和3年1～3月期）の従業員数判断BSI（Business Survey Index）の数字は、大企業で8.7%、中堅企業は13.2%、中小企業は10.9%とプラスの指標を示し、依然として人手不足であることがわかります。

加えて東京都心5区における産業別就業者数を見ると、近年、オフィス需要を牽引してきた「情報通信業」、「学術研究、専門・技術サービス業」は増加傾向をたどる見通しであり、東京都心部に関してはオフィスワーカーが減少する懸念は小さく、オフィス需要を下支えすると考えられます。

底堅く推移する東京都心の優良物件

これから東京では、再開発にともなってオフィスの供給量が増えていきます。都心のプライムエリアに関してのニーズは、高い状態が続くと思われます。今回の調査でも、「今後、価格上昇や市場拡大が期待できるエリア」として、東京都心5区（千代田区、中央区、港区、渋谷



区、新宿区）との回答は半数近くありました（図表2）。

また森ビルの「東京23区オフィスニーズに関する調査（2020年）」によると、新規賃借する理由として「賃料の安いビルに移りたい」という回答が前年の19%から37%へと大幅に増えました。これは事業環境の悪化が主因と思われますが、注目したいのがそれ以外の回答です。

「立地のよいビルに移りたい」（29%）、「耐震性能の優れたビルに移りたい」（21%）、「設備グレードの高いビルに移りたい」（20%）、「セキュリティの優れたビルに移りたい」（19%）という回答は、それぞれ2019年調査分に比べて1～4%伸びています。これらは、従業員の満足度向上や優秀な人材確保などを目的にして、快適なオフィス環境の整備に取り組んでいる企業が増えてきたことを意味します。

したがって、東京都心の立地や設備のよい優良物件は、引き続き需要が堅調に推移する可能性が高く、投資資金も集まっています。中でも中東や中国の政府系ファンド資金、米国の年金資金が、欧米主要都市と比べて新型コロナウイルスの感染者が相対的に少なく、かつ経済的なダメージが小さいという理由で、東京の収益不動産に投資してきています。実際、米国の総合不動産サービス会社のジョーンズ ラング ラサールの調査では、東京の商業用不動産への投資額（2020年1～9月累計）は約193億ドル（約2兆円）と世界の主要都市の中でトップでした。

このように、収益不動産への投資マネーも集まっている事情を総合的に勘案すると、東京都心の優良なオフィスビルへのニーズは高く、底堅い状況が続くものと思われます。



堀内勉コラム -le vent- **すべてが「加速」する世界に備えよ
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～⑤**

100年企業戦略研究所 所長 **堀内 勉**

今回は『2030年：すべてが「加速」する世界に備えよ』（ピーター・ディアマンディス、スティーブン・コトラー著）を取り上げて、テクノロジーの観点から未来はどうなるのか、特に不動産がどう変わるのかを見てみたいと思います。

本書の著者の一人で「シリコンバレーの父」と呼ばれるディアマンディスは、MIT（マサチューセッツ工科大学）で分子生物学と航空工学の学位、ハーバード・メディカルスクールで医学の学位を取得した後に、民間宇宙開発を支援するXプライズ財団を立ち上げてCEOに就任しています。

ディアマンディスらは、2030年までの約10年（原著の刊行は2019年）で、かつてないほどの勢いで空想が現実化する世界が到来すると言います。そこでは、地球上の主要産業が1つ残らず、新しいものに生まれ変わるということです。

ここで示されているキーワードは、「コンバージェンス（融合）」という包括的なトレンドです。つまり、AI（人工知能）のようなエクスポネンシャル（指数関数的）に進化するテク

ノロジーが、AR（拡張現実）など別の最先端テクノロジーと融合することによって、進化の加速がさらなる加速呼び、多くの産業に破壊的変化が起きるということです。

本書で具体的にあげられているのは、「自動運転と空飛ぶ車」「ハイパーloop」「アバターとロボット」「アンドロイド教師」「5Gや衛星によるネットワーク」などです。

こうしたテクノロジーの出現によって、「ショッピングモールの消失」「SNSマーケティングの終焉」「自動車保険の消滅」「不動産の立地優位性の消滅」「環境問題の克服」といった、産業やビジネスの大変革が起きるということです。

テクノロジーが破壊的な変化をもたらすであろう中、第11章「保険・金融・不動産の未来」で不動産ビジネスの変化の例として出てくるのが、バーチャルオフィスを活用して急成長する不動産仲介会社「eXp Realty」です。（以下略）



100年企業戦略 ONLINE

ダイジェスト

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⑥
～企業不動産戦略の新しいリスク**

日本大学教授 東京大学特任教授 **清水 千弘**

これまでは利便性を重視して都市中心部のシンボリックなビルが選ばれてきましたが、COVID-19のショックが起きたことで、この先オフィス市場がどうなるかはわかりません。

電通が本社ビルの売却を決めました。東京・港区のSクラスビルに本社がありましたが、そのオフィスの機能が不要になったのでしょう。企業は、こうした働き方や不動産の在り方の変化に合わせてCRE戦略を修正する必要があります。

今、私たちが抱えている非常に大きな問題は、地球市民として低炭素社会に対する責任をどのように果たしていくのかです。不動産やビルは自動車以上にCO₂（二酸化炭素）を排出し、環境に負荷を与えています。快適な室内環境を実現しながら建物で消費するエネルギーをゼロにすることを目指すZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）に対して、企業は積極的に投資していくことが望まれています。（以下略）



企業不動産戦略（CRE戦略：Corporate Real Estate Strategy）は、企業経営者が不動産とどのように向き合っていくかを表現したもので、その定義は次のようになります。

「事業・都市・社会への外部性を吸収しながら、取引費用、地代、所得の3つのパラメータに関してその時々に応じた最適な資源配分を実現し、時間の変化に応じた企業のライフサイクルと不動産のライフサイクルの不整合を解消するための戦略」

企業が不動産を所有すると、さまざまな外部性が発生します。外部性は「直接的に企業の経営に影響を与えることはないものの、企業が永続的に存続していくためには、大切にしないといけない要素」です。近年、とりわけ注目されてきたのは低炭素社会を実現していく中での企業、および企業が保有する不動産の役割です。不動産は非常に大きな負荷を環境に与える存在です。地球温暖化問題に対しても、所有者や使用者として責任を果たしていかなければいけません。

Vの書棚 05



「V-Value」編集部

アフターコロナの経済と経営を見通す 5選

生産性の向上とプロの活用で勝ち残る

全世界で蔓延した新型コロナウイルス（COVID-19）は、私たちが日々営んでいる経済活動に強烈なブレーキをかけた。それは過去形の話ではなく、今もリアルで進行している。新型コロナウイルスに限ったことではなく、私たちはこれからもさまざまなウイルスによる感染拡大の問題と直面せざるを得ないだろうし、その中で経済活動の歯車を動かし続けるためには、ウイルスと共存していくのに必要な処方箋を考えなければならない。

では、どうすればよいのか。

著者はアフターコロナにおいて日本企業が取るべき戦略について、「SPGH戦略」の断行が必要であると説く。SPGH戦略は筆者の造語で、「サバイバル戦略（Survival）」、「生産性戦略（Productivity）」、「成長戦略（Growth）」、「人材戦略（Human Resource）」の頭文字をとったものだ。

それぞれの詳細については本書に書かれているが、コロナショックを乗り切る上で必要なサバイバル戦略として「コストの変動費化」、「顧客の変化を見逃さない」、「内需を掘り起こす」という3つの方策が打ち出されている。

さらに生産性戦略として、「オンライン化、リモートのデフォルト化」と、「業務の棚卸」による不要な業務の廃止で生産性を倍増させ、成長戦略では「アジャイル方式による新規事業の育成」、「若手リーダーの抜擢」、「M&A」を実施。

そして、これらの戦略を実行するのに必要な人事戦略として、既存事業の深耕と新規事業の探索という両利きの経営を実現するための「ハイブリッドな人事制度」、タスクをこなすのではなくミッションを重視した「ミッションありき、結果志向へのシフト」、「ナレッジワーカーの評価を高める」ことをあげている。

会社が変わると同時に、そこで働く人も変わる必要がある。アフターコロナは、高度専門性を備え、市場価値のある「プロ」が大活躍する時代になると著者は見通す。コロナショックを機に、激変の時代は会社も人も、

よりスピーディーに、かつ早期に変化に適応し、生産性と創造性を発揮するプロによる「スマートワーク」に移行しなければならないと強調している。

そこで経営者はもちろん、社員もプロになることが求められる。そして、中小企業にもプロ人材を採用するチャンスがあると著者は説く。中小企業はとにかく「ブランド力がある大企業だから優秀な人材を採用できるものだ」と反論しがちだが「それも『過去の常識』にしなければならない」と主張する。地方に魅力的な中小企業の多いドイツを例にあげながら、これらの中堅・中小企業に魅力があるのは、大企業と遜色のない報酬を支払って有能な人材を採用し、また地域に根差す独自性の高い事業を行っているからだという。そして、日本でも「オンライン化やリモートワークが広がれば、地方のハンディキャップは大きく軽減される」と説く。これからの経営

を考える上で中小企業にとっても必読の1冊だ。



**①『コロナ後に生き残る会社
食べる仕事 稼げる働き方』**
遠藤 功 著／東洋経済新報社／1540円（税込）

●そのほかのおすすめ書籍

日本を代表するマーケター2人が顧客の変化を読み解く
②『アフターコロナのマーケティング戦略 最重要ポイント40』
足立 光・西口 一希 著／ダイヤモンド社／1650円（税込）

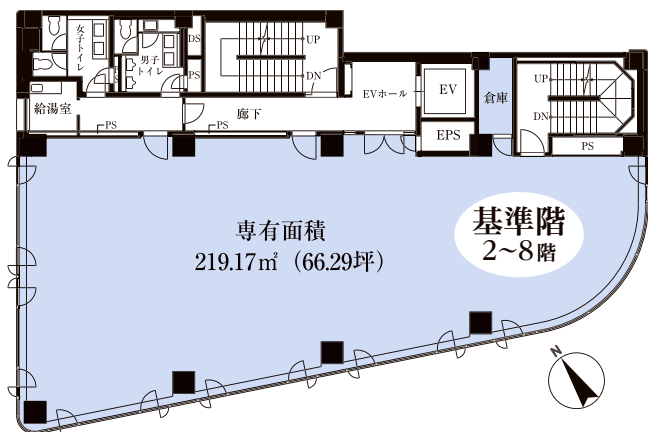
欧州随一の知性から見た危機の真相と克服法
③『命の経済～パンデミック後、新しい世界が始まる』
ジャック・アタリ 著／プレジデント社／2970円（税込）

アフターコロナのビジネスの潮流と生き残り方
④『アフターコロナの生存戦略』
成毛 眞 著／KADOKAWA／1540円（税込）

オンリーワン技術とグローバリゼーションで日本は勝つべし
⑤『アフターコロナ V字回復する世界経済』
武者 陵司 著／ビジネス社／1650円（税込）

VORT新橋Ⅲ

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。



新幹線も空港も未来のリニアもアクセス良好

アビール
ポイント

上場企業を含め多くの会社が本社を置く「新橋」駅周辺は、ビジネスマンの聖地として知られています。鉄道網の中心「東京」駅までJR東海道線・横須賀線で1駅、2027年開業予定のリニア新幹線発着駅となる「品川」駅にも1駅。JR線以外にもゆりかもめや地下鉄が行き交い、羽田空港へもアクセスしやすい好立地です。さらに約2.8ヘクタールの大型再開発が進められている「新橋」駅西口一帯のほか、竹芝や浜松町などの隣接地域でも複数の再開発計画が進行中です。

本物件は「新橋」駅からも、虎ノ門ヒルズから延びる新虎通りからも近い第一京浜沿いの角地に立つ、視認性に優れたオフィスビル。そうした立地のよさに加え、自然光を贅沢に取り入れる幅の広いガラス面のデザイン性も魅力の1つ。さらに共用部分にはバリューアップ工事を実施し、多様なオフィス需要に応えられる人気のオフィスビルとなっています。資産性の高い「VORT新橋Ⅲ」をぜひご検討ください。



エントランスホールから第一京浜を望む
(2020年9月撮影)

アクセス

*浅草線「新橋」駅 徒歩3分 *大江戸線/ゆりかもめ「汐留」駅 徒歩4分

*JR各線/ゆりかもめ「新橋」駅 徒歩5分 *銀座線「新橋」駅 徒歩6分

*三田線「御成門」駅 徒歩9分



■名称/VORT新橋Ⅲ ●所在地/東京都港区新橋四丁目22番4号 ●構造/鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 ●用途地域/商業地域 ●敷地面積/347.56㎡ (105.13坪) ●延床面積/2,472.59㎡ (747.95坪) ●土地権利/所有権 ●総戸数/7戸 (事務所: 7戸) ●販売戸数/2戸 ●基準階 (2~8階) 専有面積/219.17㎡ (66.29坪) ●築年月/1988年9月 新耐震基準適合 ●施工/大成建設㈱ ●管理/〔全部委託〕〔巡回〕ボルテックス合人社建物管理㈱ ●基準階 (2~8階) 管理費114,407円 (月額) ●基準階 (2~8階) 修繕積立金97,531円 (月額) ●設備/エレベーター1基 ●駐車場/3台 ●現況/7階のみ空室 ●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5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: 2021年6月9日



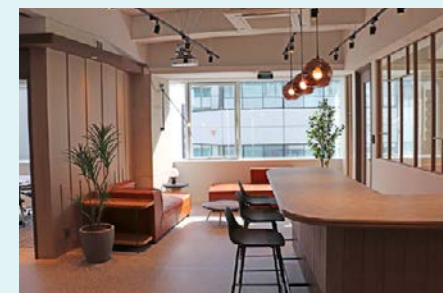
VO RT新橋Ⅲ

新幹線も空港も楽々
3駅利用のフットワーク

“ビジネスの聖地”に位置する
アクセス至便の拠点オフィス

(2020年10月撮影)

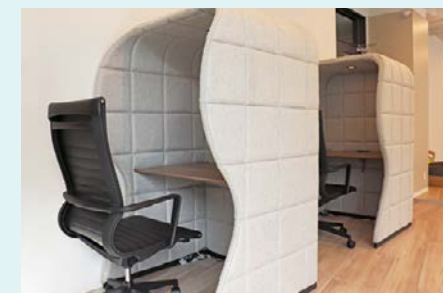
7階はコロナ対策も完備の
デザインワークオフィス



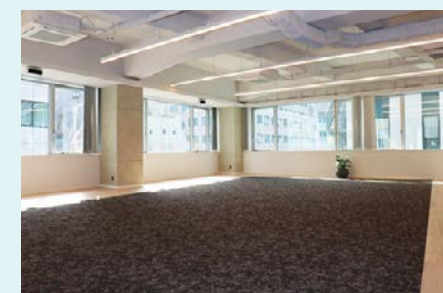
7階エントランス



6人用ミーティングルーム



パーソナルブース



7階の執務エリア

7階はご成約から短期間で業務を開始いただけるよう、フロアを改装して「デザインワークオフィス」としました。エントランスやラウンジ、6人用と4人用のミーティングルームなどのスペースに余裕を持たせる一方、執務エリアは従業員のみが入退室できるようレイアウトし、オンライン会議などのためにパーソナルブースを採用。また、紫外線照射により空気中の浮遊菌・ウイルスの抑制効果が見込まれる「エアロシールド」を設置しています。(写真(上)は2021年3月撮影)

財部 誠一氏 登壇

今が攻めどき 飛躍する中小企業の条件とは
——激動する世界経済、社会を俯瞰し未来を探る参加費
無料

2021年6月8日(火) 14:00~15:30

*オンラインでの開催のため、会場での参加はできません。

財部氏が語る、企業にひらかれる
イノベーションの「可能性」とは？

「感染症の歴史を振り返ると、パンデミックは『すでに起きていた変化』の『加速器』の役割を果たしていた。コロナ禍で起こったDX化への変化も『すでに起きていた変化』にすぎない。当たり前の変化が加速しているだけである。この先10年で世界は一変するが、その変化をもたらすものは発明ではない。既知の変化の結合である。それがイノベーションだ」と財部氏は語ります。イノベーションとは単なる『技術革新』ではなく『新結合』であり、規模の大小にかかわらず、すべての企業にイノベーションの可能性はひらかれています。そしてコロナで今までの価値観が大きく覆された今こそ、イノベーションを起こすチャンスが溢れています。問題は「どうやって『新結合』を起こすか」です。本セミナーでは、アフターコロナの世界経済や社会を俯瞰しながら中堅・中小企業の具体的な事例を通じて、イノベーションの可能性を検証していきます。

財部 誠一(たからべ せいいち)氏 プロフィール

1956年東京都生まれ。80年、慶應義塾大学法学部を卒業し、野村証券に入社。その後、出版社勤務を経て、95年に経済政策シンクタンク「ハーベイロード・ジャパン」を設立。テレビ朝日系列「サンデープロジェクト」「報道ステーション」などへの出演、金融・経済誌への寄稿も多数。2015年、脳梗塞で倒れるが、リハビリを経て完全復帰。現在、BS11「タカラベnews&talk」に出演中。著書に『冷徹と誠実 令和の平民宰相 菅義偉論』(KADOKAWA)、『京都企業の実力』(実業之日本社)、『ローソンの告白』(PHP研究所)ほか多数。

お申し込み

締切: 6月7日(月) 12時

<https://bit.ly/3vnGPU7>

- ①上記URLまたは右記QRコードよりお申し込みください。受付完了メールが届きます。
- ②開催当日までにセミナー詳細とご参加URLをお送りいたします。



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

●オンラインセミナーご視聴に関するご案内

- ・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いさ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きますが、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く場合がございます。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。
- ・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の推奨環境はこちら(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>

*視聴方法については、セミナー開催当日までにメールで詳細をご案内いたします。

内装付きオフィスで新しいリーシングのスタイル『VORT 新橋Ⅲ』7階 デザインワークオフィス

コロナ対策を施したバリューアップ・プロジェクト

このたび弊社は、『VORT 新橋Ⅲ』の販売第2弾として、7階フロアを新型コロナウイルス感染症対策を施したインテリア付きの「デザインワークオフィス」へと改装施工しました。エントランスやラウンジ、ミーティングルームはもちろん、什器を除く執務エリアなどの内装をトータルコーディネートし、付加

価値を持たせてリーシングすることにより、ご入居いただくテナント様の手間やコストの削減、入居までの時間短縮を図ることとなります。今後は賃貸物件としての運用を予定するとともに、「区分所有オフィス®」として販売を開始いたします。

[所在地]東京都港区新橋4-22-4



ラウンジ (2021年3月撮影)

*詳細は本誌10~11ページをご覧ください。

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

宅建物取引業 国土交通大臣(2)第8509号

(公社)全国宅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5月24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5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。