

Vortex Magazine

V-Value

1

January 2022

Vol.67

Special Contents

大塚久美子氏が語る
事業承継の課題と
トラブル回避のポイント

クオリア・コンサルティング 代表取締役社長
元大塚家具 代表取締役社長

大塚 久美子氏

2022年

攻めの姿勢でさらなる高みへ

宮沢 文彦

弊社代表取締役社長 兼 CEO

区分所有オフィスのボルテックス

Vortex

2022年 攻めの姿勢でさらなる高みへ

ボルテックスは 揺るがずに攻め続ける経営者を応援します

2021年、コロナ禍は世界に多大なダメージをもたらしました。その一方で、街や市場の活発な新陳代謝、新しい価値観や常識を生み出しています。これから社会のニーズはどう変わるのか、東京はどう進化するのか。ボルテックス代表取締役社長 兼 CEOの宮沢文彦より新年のご挨拶とともに、2022年を展望し、ニューノーマル時代の課題解決に取り組む弊社の姿勢をご紹介します。

守りから大きく舵を切って 攻めに転じた2021年

ボルテックスにとって2021年は、前期と今期で、色濃く違いが表れた1年でした。前期は多くの企業がコロナ禍の影響を受ける中、弊社も例外ではなく、2021年3月期は前期比約50%の減収となりました。

この状況下で弊社を支えたのは、ほかでもない賃料収入です。これまでも、レジリエントな企業を目指し、両利きの経営を実践してきました。これが功を奏し、結果として約24億円の経常利益を確保することができました。弊社は日頃より、お客様に不測の事態の備えとして不動産保有をご提案していますが、はからずも、そのメリットをみずから示すことができました。

4月からの今期は、それまで育ててきた芽を開花させるため、一気に「攻め」に転じました。広告宣伝費を大幅に拡大し、テレビCMを全国枠に広げたほか、新たにタクシー内で流れる動画広告に着目し、活用をスタートしました。営業職を中心に即戦力となる人材の採用も進めており、新しい体制も着々と確立しつつあります。経営幹部の間では、コミュニケーションの頻度を増やし、情報共有を徹底しました。その結果、課題解決の進捗を大いに早めることができたと自負しています。

新たな商材の展開にも注力しています。2月に開業した「リラーク大宮」は、個人向け非会員制サテライトシェアオフィスです。急速に浸透するリモートワークを

背景に、この業態のニーズは確実に広まると見込んでいます。今後は主要ターミナル駅を中心に、ほかのエリアでの展開も予定しています。10月に開業した商業ビル「GIRAC GINZA（ジラク ギンザ）」には、今の時流に合ったテナントが顔を揃えています。12月より区分所有オフィスとして分譲販売を開始しましたが、銀座6丁目で手に入る不動産は希少価値が高いことから大きな反響をいただいております。

弊社では企業の経営課題解決を大きなテーマとしており、その一つとして「在籍型出向マッチングサービス」を開始しました。これは、従業員がやりがいを持って働ける十分な環境を企業が提供できなくなったときに、一時的に別の企業に出向という形で就業してもらう新たな人材活用の取り組みです。これにより、企業は貴重な人材を手放すことはなくなり、従業員にとっては別の環境で新たな能力開発ができるというメリットがあります。ひいては多くの企業の経営課題を解決できると考えています。

当初、リモートワークの急速な普及によってオフィス不要論がささやかれました。実際は働き方の多様化により、ニーズは減るどころか、むしろ足りなくなっています。東京都心の賃貸オフィスビル市場の空室率は、一時期6%程度まで上昇したものの、現在は鈍化し始めています。弊社の賃貸物件に関しては、すでに2%を切り、通常空室率水準に戻りました。売買市場も堅調で、売り物が少なく買い手が待ち構えている状況です。これら

のことから、東京という都市の魅力、とりわけオフィスビルの需要は健在だといえるでしょう。

企業体力を高めてお客様の経営課題に 柔軟に対応していく

東京都心部では複数の大規模都市開発が進められています。2022年、そのスピードはさらに加速すると確信しています。

なぜ断言できるのか。その理由は、東京のポテンシャルが高いことにあります。これだけの人口、産業機能を持つ都市は、日本にはほかにありません。そしてもう一つ理由があります。いわゆる緩和マネーの大半が、表に現れることなく滞留し続けている点です。その莫大な資金が徐々に流動し始めたとき、不動産市場への圧倒的な影響力となることは間違いありません。

この流れは東京への一極集中の追い風となりますが、それゆえに弊社は今年、全国のお客様への「富の再分配」を一層強化できるよう、さまざまな取り組みを準備しております。

まずこれまで以上に、大手との連携による大型案件の開発に注力します。それには社内の体力強化が必要となるため、即戦力の採用および人材育成を強力に推進してまいります。営業職はもちろんのこと、すべての分野においてパワフルで個性のある人材を揃え、体制の厚みを増していく所存です。

新しい試みとしては、超富裕層を対象とした、タイム

シェア型（分割保有）の超高級別荘の開発に着手を始めています。すでに軽井沢に用地を取得し設計段階に入っていますので、近い将来、皆様にご紹介できる予定です。また日頃よりお取引いただいているお客様へのサービスの拡充と、弊社商材のご利用度合に応じて還元できる仕組みの整備を進めています。

こうした新規事業への意欲と発想は、つねに最悪の状況を考えておくという私の信条から生まれたものです。コロナ禍で身動きが制限される中、いつも以上にさまざまな状況を想定しての自問自答を重ねました。その結果、改めて思うのが、金融緩和のツケによるインフレは必ず起きるということであり、そのとき世の中が極めて厳しい状況に突入することを、私たちは覚悟しなければなりません。

経営者がつねにチャレンジし続けなければ、経営を維持することはできません。厳しい局面は、何度となく起こります。今後もより一層、そのような場面を支え、お客様の抱える経営課題の解決にともに取り組み、末長いお付き合いを続けていきたいと願っています。2022年、ボルテックスのさらなる飛躍にどうぞご期待ください。

株式会社ボルテックス 代表取締役社長 兼 CEO

宮沢 文彦

生まれ変わる都市 再開発が続く東京のオフィス市場を 展望する

日本全体では少子高齢化が進み、経済がシュリンクしていく可能性も議論されている一方で、東京では現在も複数の大規模再開発・再々開発が進行しています。一見すると矛盾するトレンドのように見受けられますが、その実態はどうなのでしょう。その疑念を払拭するためのヒントとして、今回、ビッグデータ解析と不動産経済学を専門とする、日本大学教授／東京大学特任教授の清水千弘氏にご寄稿いただきました。

日本大学 スポーツ科学部 競技スポーツ学科 教授
東京大学 空間情報科学研究センター
不動産情報科学研究部門 特任教授

清水 千弘氏

Profile

1967年岐阜県大垣市生まれ。専門は指数理論、ビッグデータ解析、不動産経済学。主な著書に『不動産市場分析』、『市場分析のための統計学入門』のほか、共著書に『不動産市場の計量経済分析』、『Property Price Index』、編著書に『不動産テック』などがある。麗澤大学 都市不動産科学研究センター センター長、マサチューセッツ工科大学 不動産研究センター 研究員なども務める。

それでは、日本の建物は欧米諸国と比較して品質が低いのでしょうか。香港、カナダ、シンガポール、米国の主要都市での私の勤務経験から見て、日本のオフィスビルのほうが極めて機能が高く快適であるといっていいいでしょう。すると日本の経年減価率を高めている要因として、品質の向上速度が速いことからくる機能的な減価と、建物が取り壊されることでもたらされる減価、この2つが大きいということになります。

その中で機能的な減価は、維持修繕投資や資本的な支出を通じて、かなりの程度、抑制できます。つまり、投資を考慮したネットでの経年減価率と、市場で観察されるグロスでの経年減価率を識別して考えないといけないのです。結果からいえば、日本の建物の経年減価率が高いのは取り壊しによる経年減価率が高い、つまり建物の寿命が短いことで経年減価率が大きくなっており、それを促進しているのが再開発であるといえます。その再開発は、経済成長の速度が速い東京では合理的な投資であったともいえるので、東京のオフィスは欧米と比較して、決して経年減価率は高くないのです。

大型化する開発事業で進む集積化

再開発とは、複数の区画を統合したり、周辺の都市施設の整備とあわせて開発したりして、集合化していく行為です。今、東京で開発されている大型オフィスビルは、すでに再開発を通じて供給されたビルが多く、再々開発といってもいいでしょう。

再開発は売却利益を担保として開発をしていくために、従前の建物容量よりも大きなものをつくらないといけません。そのため、どんどん建物が大きくなっていくのです。そのような循環は、成長局面では需要がありますが、人口が減少し高齢化が進む中で縮退していく都市では、余剰な床が生まれるのではないかという不安が出てきます。それではどうして、東京ではオフィスビルの大量供給が行われているのでしょうか。

不動産に対する需要や不動産価格が大きく下落する直前に、不動産が過剰供給になるという理論モデル（スティーヴン・グレンディアー、1996年）があります。都市が停滞期に入る前にデベロッパーは競って開発を行うため、過剰供給になってしまうというものです。東京で見られる再開発ラッシュは、東京の成長サイクルの末期のシグナルなのか、ということもいう専門家がいます。その答えは、「No」でしょう。1970年から日本全体の都市の集積構造を研究した成果を見ると、東京への集積は、急速に進んでいるのです。

東京は世界にも類を見ないメガシティです。35年前の東京駅周辺は、新宿の新都心建設に押され、とても日本の集積地とは思えませんでした。しかし、戦前・戦後、または江戸時代までさかのぼれば、東京の中心は東京駅から日本橋界隈でした。それがほかのエリアの開発に押されて、非集積地域になっていたわけです。

かつてはごちゃごちゃした地域であった六本木にヒルズやミッドタウンが誕生し、渋谷や虎ノ門も生まれ変わっています。また、品川から浜松町にかけての地域も変貌しようとしています。

再開発をしていくためには、まとまった空間で老朽化が進む必要があるのです。そのような空間が次々と出てくるのが東京です。東京は、生まれ変わる力、リボーンするエネルギーが極めて高い都市といえるでしょう。

オリンピック・コロナ後の東京

2021年、東京オリンピック・パラリンピックという

メガイベントが終わりました。そして、新型コロナウイルス感染症の蔓延で、オフィスへの出勤停止などがあり、その稼働率は大きく低下しました。これからそのオフィス市場はどのように見ておけばいいのでしょうか。

まず、メガイベントと不動産市場の関係を分析したレポートや論文は、過去のオリンピックを事例として分析したものが複数ありますが、いずれも不動産市場に対して影響を与えないというものでした。過度の期待から過剰な投資が行われ、その後に停滞してしまった事例などは報告されていますが、オフィス市場には影響がないというものでした。

その意味で、日本ではバブル的な要素もなく、純粹に都市構造が変化していくインフラの効果だけを見ておけばよいということになります。つまり、オリンピックを目指し、多くの交通インフラや生活インフラが投資されたことによって、都市としての魅力が高まった効果がこれから出現してくると考えればいいでしょう。

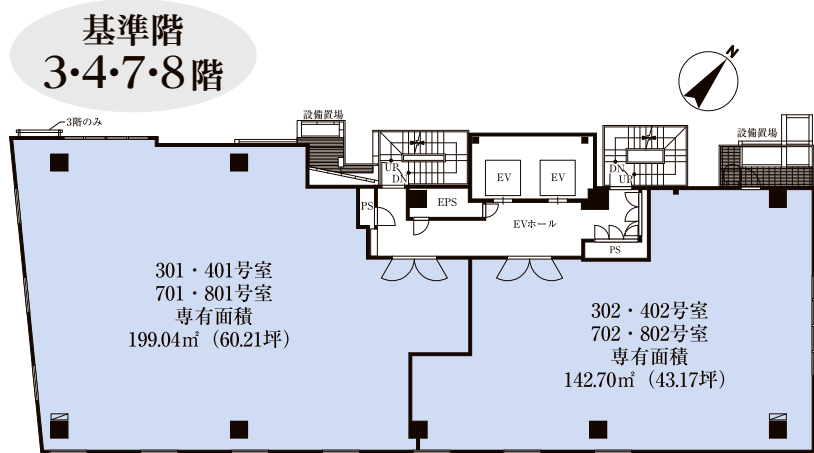
そうすると、コロナ後の不動産市場が気になるところです。コロナショックによって企業・家計ともに本来の生産活動のあり方や働き方のあり方、家族とのあり方を捉え直す中で、それぞれが不動産とどのように向き合っていけばいいのかといったことを考えたときに、どのような決断をし、行動が変容し、それぞれの選択が変わるのかといったことに注目しなければなりません。企業にとってオフィスとは何であるのか、またはどうして私たちはオフィスで働かないといけいいのか、私たちはどうして通勤をするのか、家族とどのように過ごすべきか、子供をどのような環境で育てるべきか、などなど本質的な問いに対して、私たちはどのような解を出していくのでしょうか。

不動産市場が長期的に均衡していく先は、企業にとっては生産性を最大化すること、そのために従業員の幸福を最大化すること、家計にとってみれば自分自身の家族全員の幸福を最大化することができる選択をしていくということを考えればいいでしょう。このように考えたときに、生まれ変わり続ける東京は、やはり日本の中心として産業や家計を引きつけていくことになり、その吸引力はどんどん強くなっていくと考えるのが自然であると考えます。

「生まれ変わる力」を日本で唯一持つ都市が東京であるといっても過言ではありません。



伝統とモダンが共存する街・銀座に 良質なくつろぎの時間を織りなす ハイクオリティな商業施設が登場！



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。



GIRAC GINZA

くつろぎの時間を楽しむ新スポット

伝統を受け継ぐ老舗と現代的なショップが軒を並べ、独自の魅力を発信する銀座。日本を代表するショッピング街であり、数多くの有名企業が拠点を構えています。さらに、JR線や複数の地下鉄路線が交差し、「東銀座」駅や「銀座」駅だけでなく、「新橋」駅も利用可能という、アクセスも良好なエリア。その街にまた一つ、スタイリッシュな商業施設が誕生しました。昭和通りから一步入ったエリアに建つ本物件は、良質なくつろぎの時間を演出するための特別な場所というコンセプトから、「時楽（ジラク）＝GIRAC GINZA」と名づけられました。地下1階・地上11階建てで、市松模様を模した外観のデザインは、銀座の街に新たな彩りを与えてくれることでしょう。各フロアは入居されるテナント様が自由にレイアウトできるスケルトン仕様で、すでに2021年10月より順次オープンしています。国際的なエリアに生まれ、くつろぎと落ち着きを感じさせる良質な空間が広がる「GARAC GINZA」をぜひご検討ください。



メインエントランス（2021年7月撮影）

アクセス

- ＊日比谷線・浅草線「東銀座」駅 徒歩3分
- ＊丸ノ内線・銀座線・日比谷線「銀座」駅 徒歩5分
- ＊大江戸線「汐留」駅 徒歩8分
- ＊大江戸線「築地市場」駅 徒歩8分
- ＊銀座線・浅草線「新橋」駅 徒歩8分
- ＊JR各線・ゆりかもめ「新橋」駅 徒歩9分
- ＊有楽町線「銀座一丁目」駅 徒歩10分

■名称/GIRAC GINZA ●所在地/東京都中央区銀座六丁目13番9号 ●構造/鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き11階建 ●用途地域/商業地域 ●敷地面積/474.89㎡ (143.65坪) ●延床面積/4,476.53㎡ (1,354.15坪) ●土地権利/所有権 ●総戸数/22戸 (店舗:22戸) ●販売戸数/11戸 ●基準階(3・4・7・8階)専有面積/142.70㎡ (43.17坪)～199.04㎡ (60.21坪) ●築年月/2021年7月 新耐震基準適合 ●施工/東急建設株 ●管理/〔全部委託〕〔巡回〕ボルテックス合人社建物管理株 ●基準階(3・4・7・8階)管理費70,352円～98,127円 (月額) ●基準階(3・4・7・8階)修繕積立金23,403円～32,643円 (月額) ●基準階(3・4・7・8階)コスト/防火対象物件点検費4,125円 (月額、税込)、一部区画のみ/看板使用料11,000円～22,000円 (月額、税込) ●設備/エレベーター2基 ●駐車場/2台 ●現況/空室あり ●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。 ※徒歩分数は1分=80mとして換算したものです。 ※掲載の情報は2021年12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：2022年1月7日

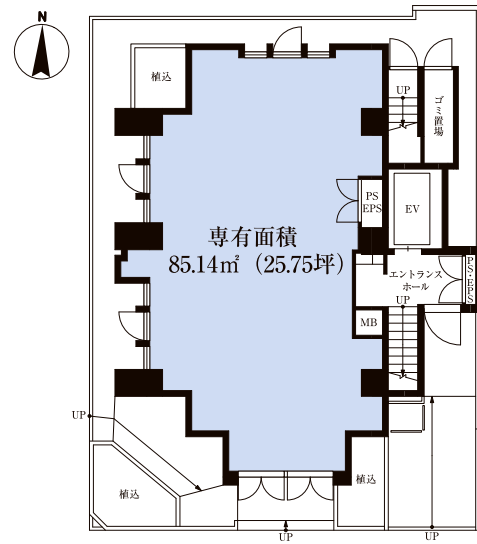


オフィスは「借りる」より「買う」時代へ

成長するアジアのハブ都市、 福岡のセンターエリアに建つ センスの光るビジネス拠点



2020年8月撮影



1階

※事務所化工事予定

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。

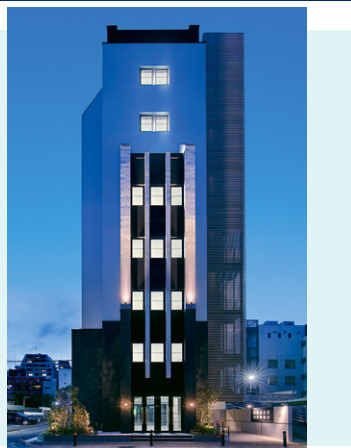
VORT 福岡天神（仮称）



アプローチ
(いずれも2020年8月撮影)



エントランス
南側の外観（夕景）



アクセス

- ＊空港線「天神」駅 徒歩3分
- ＊天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅 徒歩7分
- ＊空港線「赤坂」駅 徒歩8分

■名称/VORT福岡天神（仮称） ●所在地/福岡県福岡市中央区天神三丁目6番4号 ●構造/鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 ●用途地域/商業地域 ●敷地面積/193.82㎡ (58.63坪) ●延床面積/805.97㎡ (243.80坪) ●土地権利/所有権 ●総戸数/9戸 (事務所:9戸) ●販売戸数/1戸 ●1階専有面積/85.14㎡ (25.75坪) ●築年月/2020年8月 新耐震基準適合 ●施工/株未来図建設 ●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 ●1階管理費53,724円 (月額) ●1階修繕積立金40,868円 (月額) ●設備/エレベーター1基 ●駐車場/なし ●現況/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。 ※徒歩分数は1分=80mとして換算したものです。 ※掲載の情報は2021年12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：2022年1月7日



ボルテックス100年企業戦略研究所 主催

修羅場の企業経営

危機を乗り越えミライを見つける智慧とは

トークセッション

木村 尚敬氏 × 御立 尚資氏 × 堀内 勉

オンライン開催

参加費
無料

2022年1月18日(火) 15:00~16:30

100年に1度の危機がたびたび訪れ、予測不能なVUCA時代とも称される昨今、経営者には修羅場における意思決定力が求められます。危機に直面しながらも未来の兆しを見つけ、ポジティブな変革をもたらすため、経営者はどうあるべきなのでしょう？ ビジネスの最前線を熟知するコンサルティング業界のリーダーが、これからの経営者に必要な智慧や備え、企業を成長させるための戦略思考についてディスカッションします。

お申し込み 締切：1月17日(月) 12時まで

<https://100years-company.jp/articles/members/080436>

- ①上記URLまたは右記QRコードよりお申し込みください。
②開催当日までにセミナー詳細と視聴用URLをお送りいたします。
※お申し込みには、「100年企業戦略メンバーズ」の会員登録が必要となります。

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

※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。



木村 尚敬氏

経営共創基盤 (IGPI) 共同経営者 マネージングディレクター
慶應義塾大学経済学部卒、レスター大学MBA、ランカスター大学MSc in Finance、ハーバードビジネススクール (AMP) 修了。ベンチャー企業を創業し経営に携わった後、日本NCR、タワーズペリオン、ADLにて事業戦略策定や経営管理体制の構築等の案件に従事。IGPIでは全社経営改革や事業強化など、さまざまなステージにおける戦略策定と実行支援を推進。近著に『修羅場のケーススタディ 令和を生き抜く中間管理職のための30問』(PHP研究所)がある。



御立 尚資氏

ボストン・コンサルティング・グループ (BCG) 元日本代表
京都大学文学部米文学科卒、ハーバードビジネススクール (MBA) 修了。日本航空株式会社を経て、1993年BCG入社。2005年から2015年まで日本代表、2006年から2013年までBCGグローバル経営会議メンバーを歴任。現在はBCG現職のほか、複数の上場企業の社外取締役、ドナルド・マクドナルドハウス・チャリティーズ・ジャパン専務理事、大原美術館理事、京都大学特別教授なども務める。著書に『ミライの兆し』の「見つけ方」(日経BP) など多数。

モデレーター 堀内 勉 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

元衆議院議員
杉村太蔵氏 登壇政治経済の動向から読み解く、
太蔵流 人生100年時代の資産形成術

杉村太蔵氏の新春先読み！

オンライン開催

参加費
無料

2022年1月26日(水) 15:00~15:50

激動の2021年から2022年へ。諸外国ではインフレ傾向が進む中、日本では金融緩和によって、どのように変化していくのでしょうか。人生100年時代といわれる今、みずからの資産をどう守り育てていくのか、真剣に考える時を迎えています。本セミナーでは杉村太蔵氏をお招きし、2022年の政治経済の動向を鑑みながら、これからの資産形成の勘所についてお話しいただきます。

お申し込み 締切：1月25日(火) 12時まで

<https://www.vortex-net.com/seminar/form/1122>

- ①上記URLまたは右記QRコードよりお申し込みください。
②開催当日までにセミナー詳細と視聴用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

※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。



登壇者プロフィール

杉村 太蔵氏

1979年8月13日、北海道旭川市生まれ。2004年3月、筑波大学中退。派遣社員から外資系証券会社勤務を経て、2005年9月の衆議院議員総選挙で最年少当選を果たす。厚生労働委員会、決算行政監視委員会に所属。労働問題を専門に、特にニート・フリーター問題など若年者雇用の環境改善に尽力。現在、テレビ・ラジオ・雑誌などのメディアで活動する一方、派遣社員から国会議員、さらに落選して無職からタレントに転身するなどの自身の経験を交えつつ政治・経済をテーマとした講演活動を全国で行う。慶應義塾大学大学院メディアデザイン研究科後期博士課程所定単位取得退学。北海道苫小牧市村との人口減少問題対策・過疎地問題についての共同研究にも携わる。

*講演終了後(15:50~16:00)、弊社マーケティング推進部 セミナー推進課 課長 松澤麻子より、弊社のサービスについてご案内があります。

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

100年企業戦略
ONLINE

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12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12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。 ※P8写真提供：PIXTA