

Vortex Magazine

v-value

9

September 2022

Vol.75

顧客志向で 日本の業務用 電気給湯機器 の開発を牽引

株式会社日本イミック
代表取締役会長
(株式会社アイエフ代表取締役)

伊藤 大貴様

代表取締役社長
守屋 浩文様

Seminar Report 1

『2030年 「東京」未来予想図』 出版記念セミナーを 開催

ボルテックス
代表取締役社長 兼 CEO
宮沢 文彦

大都市政策研究機構・理事長
市川 宏雄氏

Seminar Report 2

逆張り発想で 常識を覆し マイナスをプラスに 変える

元宮崎県知事／元衆議院議員
東国原 英夫氏

VORT 渋谷道玄坂II (仮称)

区分所有オフィスのボルテックス

Vortex



株式会社 **日本イトミック**

代表取締役社長 **守屋 浩文**様

代表取締役会長 **伊藤 大貴**様 (株式会社アイエフ 代表取締役)

国内唯一の業務用電気給湯機器専門メーカーとして70余年の歴史を持つ株式会社日本イトミック。世界初の業務用エコキュート（自然冷媒 [CO₂] ヒートポンプ給湯機）など2,300以上の製品を展開し、業務用電気給湯機器では国内トップシェアを誇るという強さの秘訣は何か。代表取締役会長・伊藤大貴様、代表取締役社長・守屋浩文様に伺いました。

顧客志向で日本の業務用電気給湯機器の開発を牽引



安全安心に使ってほしいと 電気の給湯機器に専念し続ける

「人を知る 物を知る 時を知る」東京都墨田区に本社を構える株式会社日本イトミックは、この三つの“知る”を企業理念に掲げてきました。1948年に給湯機器メーカーとして創業。当初はガス給湯器も扱っていましたが、すぐに電気給湯器に専念します。ガスが主流の時代の大きな決断は

「人を知る」、つまり徹底的な顧客志向に基づいていたからだ、代表取締役の守屋浩文社長は話します。

「当時の給湯器は熱源がガスであることを前提につくられていました。しかし、それは供給側の都合であり、お客様が望んでいるのはガスを使うのではなく、水をお湯に変えること。それなら安全で環境に優しいほうがお客様も安心するはずだと創業者は電気給湯器にしほり、逆境の中で反骨心を持って製品の開発に努めました」

1960年代には日本初の超高層ビル「霞が関ビルディング」に超小型電気温水器を納入。開閉できない窓が多い超高層ビルにはガス管が不要な電気給湯器の需要が高く、日本イトミックは業務用電気給湯機器のリーディング企業として名を馳せました。伊藤大貴会長が2代目社長を務めていた2002年には、世界初の業務用エコキュートを発売。その後も専業としての強みを生かし、顧客のあらゆる声に対応できるよう製品ラインナップを追求して、現在は2300超の製品を展開しています。

「さらにお客様のご要望に応じたカスタマイズも行っています。こうした多種多様な製品展開が可能なのは『人を知る』ことに加え、『物を知る』ことも重視してきたからです」と守屋社長。この「物」とは競合他社の製品のこと。他社の製品を知り、ほかにない特長を自社製品に



写真左のEIWXは従来の貯湯式の半分、右のEIXはこの小ささで約70%の電気代を抑えられるという

取り入れて差別化を図る。そのために1980年代には委託製造を導入しています。中堅の製造業では先駆的といえますが、多彩で高い技術を持つ複数の委託先と連携することでフレキシブルなものづくりが実現できたのです。

「現在は自社工場を持たないファブレスの経営体制を敷いています。私はメーカーという理由だけで自社内製造にこだわるのは自社志向だと考えます。当社はお客様のためにファブレスが最適だと判断したから切り替えました。人を知り、物を知れば、自分たちが今何をすべき時が見えてくる。その時を知り、柔軟に変化していくことが企業の発展には大切だと思います」（守屋社長）

環境に優しくてコンパクト 時代が求める製品の開発に励む

しかし、製品数が多いと製造法が多岐にわたり、部品の数も増えます。管理は煩雑になり、コストもかかる。日本イトミックも例外ではありませんでした。そこで守屋社長は「標準シャーシプロジェクト」を始動します。「私はリーマン・ショックの影響で悪化した業績を立て直すため、2010年に日本イトミックの事業に参画しました。シャーシは『枠組み』の意。つまり製品の枠組みに共通のパーツを使うよう設計を標準化することで、部品の種類を減らしてコストダウンを図ったのです」

また、それまでオフィスビルがほとんどだった製品の納入先を飲食店やスーパー・コンビニにも拡大。海外展開や直販の開始、サービスの見直し等も行った結果、10年連続の増益を達成しています。業績が安定した今、最も力を入れているのが新製品の開発だと守屋社長。

「メーカーの企業価値を高めるのは技術力・開発力。お客様の役に立ち、かつ社内の士気を上げるためには画期的な新製品が必要だと、専業メーカーとしての技術と知見をもとに開発したのが手洗い用電気瞬間湯沸器『EIX』です。電気はガスより瞬発力がないため、電気湯沸器はタンクに水を貯めて沸かし、保温する貯湯式が主流です。しかし、EIXは加熱しながら給湯する瞬間式。タンクが不要なため、業界最小サイズにまで小型化に成功しました。さらに使用時だけ電気が入るセンサー機能を搭載しているため、貯湯式より電気代が大幅に削減できます」

省エネでスペースも取らないEIXは、全国展開のスーパーや、保育施設の幼児用シンクなどで重宝され、2022年春にはEIXと同じ電気瞬間湯沸器で、より大容量の使用に対応できる「EIWX」も販売しています。

ボルテックスの物件を複数所有するのは、日本イト

ミックの関連会社で伊藤会長が代表を務める株式会社アイエフです。「同じ1億円ならペンシルビル1棟より中規模ビルのワンフロアのほうが価値も需要も高い、というのを実感しています。メンテナンスもボルテックスさんが行うので管理が楽なものいいですね」と伊藤会長。流動性が高いのでポートフォリオを見ながらより希少性の高い物件に買い替えて、資産運用しているといいます。



日本イトミックでは秋頃に、伊藤会長が世に出した業務用エコキュートの小型機も発売予定です。空気熱を利用するエコキュートはCO₂を排出せず、電気使用量も抑えられる環境に優しい給湯機。顧客を知り、時代を知る製品はより広く活用されていくことでしょう。

お客様ご紹介

株式会社日本イトミック

代表取締役社長

守屋 浩文様

大学卒業後、コンサルティング会社、総合商社系投資会社等を経て2010年に日本イトミックに入社。16年、代表取締役社長に就任。座右の銘は「風林火山」で、局面に応じて時に一気呵成に、時には沈黙思考の経営を志す。休日はテニスで汗を流しリフレッシュしている。

代表取締役会長

(株式会社アイエフ代表取締役)

伊藤 大貴様

大学卒業後、計測機器メーカーを経て日本イトミックに入社。開発部門、総務に従事したのち創業者である父の後を継ぎ、代表取締役社長に就任した。16年に会長。座右の銘は「上善水の如し」。低きを流れ、器に従って形を変える水のように謙虚でニーズに合ったものづくりを目指す。

https://www.itomic.co.jp

【所在地】〒131-0045 東京都墨田区押上1-1-2 東京スカイツリーイーストタワー24F
【事業内容】業務用電気給湯機器（温水器、給湯器、湯沸器、瞬間湯沸器、ボイラー、業務用エコキュート、給湯ユニット、水栓等）の企画、設計、開発、製造、販売及びメンテナンス

ご保有物件のご紹介



VORT銀座 maxim (中央区・区分所有オフィス)

DATA

【専有面積】195.58㎡ (59.16坪)
【最寄駅】浅草線・日比谷線「東銀座」駅 徒歩2分
銀座線・日比谷線・丸ノ内線「銀座」駅 徒歩3分
有楽町線「銀座一丁目」駅 徒歩3分
JR各線「有楽町」駅 徒歩8分
【構造・規模】鉄骨造陸屋根地下1階付き10階建
【総戸数】11戸
【築年月】2008年3月 新耐震基準適合
【敷地面積】280.62㎡ (84.88坪)
【延床面積】2,159.49㎡ (653.24坪)

2022年7月撮影

『2030年
「東京」未来予想図』出版記念セミナー
を開催

市川 宏雄氏 宮沢 文彦



6月7日、『2030年
「東京」未来予想図』

出版記念セミナー、「経営者なら知っておくべき“東京”に資産を持つメリット」が、会場（株式会社ボルテックス東京本社 セミナールーム）およびオンラインによる同時開催形式で行われました。

セミナーでは、著者である市川宏雄氏と宮沢文彦氏が、同書のテーマである、近未来に向けての東京の変化の予測と、その中でとるべき企業戦略について解説。大都市・東京の持つ意味や可能性について、両名それぞれの見地から時間いっぱい語りました。

東京の現在と未来を読み解くポイント

セミナーは3部構成で、第1部は、明治大学名誉教授の市川氏が登壇。都市政策専門家としての立場から、書名と同じ『2030年「東京」未来予想図』をテーマに、

現在の東京を取り巻くさまざまな条件や課題、そして近未来の“あるべき姿”について、いくつかのポイントを切り口に語りました。

最初の話として取り上げたのが、新型コロナウイルス感染症のパンデミックについてです。コロナ禍は

Profile いちかわ・ひろお

明治大学名誉教授／帝京大学特任教授／(一社)大都市政策研究機構・理事長／NPO法人 日本危機管理士機構・理事長。1947年東京都生まれ。早稲田大学理工学部卒。同大学院博士課程、カナダ・ウオーターラー大学大学院博士課程修了。専門は都市政策、危機管理、テレワーク、次世代政策構想。30年以上にわたり東京研究に携わる。

Profile みやざわ・ふみひこ

(株)ボルテックス代表取締役社長 兼 CEO。1965年群馬県生まれ。早稲田大学商学部卒。ユニバーサル証券(株)(現：三菱UFJモルガン・スタンレー証券(株))、(株)レーサム・リサーチ(現：(株)レーサム)勤務を経て、1999年4月に(株)ボルテックスを設立する。公認 不動産コンサルティングマスター。

世界全体が抱える問題ですが、特に大都市東京での切実度は高いものになっています。

しかし人間の社会の中で、政治経済、文化の核として機能する都市への人口集中は当然の流れでもあります。市川氏は、人類は幾度ものパンデミックを経験してきており、「歴史上すでに当たり前のテーマ」であると指摘。そうした中で、感染症対策は世界中の都市が長い間、さまざまに技術を凝らしてきたテーマであり、たとえば有名なル・コルビュジエの建築にもそうした工夫が見られるものがあることを示し、「都市計画とはすなわち公衆衛生学であった」と述べました。その上で、医療レベルも向上してきている今日、感染規模の拡大に比べれば、生命へのリスクはかなり低く抑え込んでいると、データをもとに語りました。

さらに、日本に限れば致死率は0.47%で、世界平均の1.37%、先進国で最上位のアメリカの1.20%に比べ、著しく低いレベルに抑え込むことができます(2022年2月末時点)。また東京では、2022年春の第6波のピーク時、1日の新規感染者数は第5波までの最大値の約4倍まで増えている一方で、死亡者数は初期の波と同レベルに留まっています。

こうしたデータをもとに、「都市(東京)はコロナを克服できるはずだ」と、市川氏は予測しています。

これら直近の課題に加えて、東京への人口流入の推移や、人々が東京にやってくる理由についても、市川氏は統計データやアンケート調査結果などをもとに解説。それらを総合し、今後に向けても「東京一極集中が是正・緩和される絶対的な理由は見当たらない」と結論付けるとともに、今後の国際金融都市、国際交流創造都市としての発展の展望についても言及しました。

高い価値が維持される東京の商業地

続く第2部ではボルテックス社長の宮沢氏が登壇し、「東京の力を生かす100年企業戦略」をテーマに講演を行いました。

同社の事業内容紹介を切り口に、企業に期待するのは、何を置いても「事業継続性」であることを強調。その一つの解が同社が手掛けている不動産賃貸事業であり、また、そうした事業が「この国に1社でも多くの100年企業を。」という同社の企業ミッションに結びついていることを説明しました。

昨今のコロナ禍が示しているように、企業を取り巻く環境の変化はいよいよ激しく、不確実性が増しています。そのため、成長期の日本で推奨されてきた、「何はともあれ本業を貫く」ことは難しくなり、さらには事業展開として本業に何かしらの関連がある分野に手を広げていくことも「実際には同じリスクにさらされてしまう可能性が高い」と話します。

こうしたことを考えると、演題にもある「100年企業戦略」、つまり事業継続性を向上させる、リスクに備えた強い財務戦略とは、「本業に加えて、『本業と連動しない収益(事業)』と、これもまた本業から切り離された『売却可能資産』を備えること」であるべきと、宮沢氏は語りました。

特に近年、「創業100年を超える長寿企業の多い業種ランキング」で「貸事務所業」が順位を上げ、2022年には1位になっています。これはもともと貸事務所業を本業としている企業が相次いで100年を迎えたわけでは

なく、昨今の急激な経営環境の変化の中で、もともと副業としていた貸事務所業がメインになったケースが多いと、宮沢氏は推測しています。

つまり、本業と連動せず、企業の存続を支える事業としての貸事務所業の強みが表れた結果であると見る事ができるのです。

また、資産について考えた場合でも、特にコロナ禍の中で明らかになってきたことの一つとして、今後インフレの進行も懸念される中、従来、安全性が高いと考えられてきた現金や国債よりも、「永続的な供給の困難さ」のある不動産、特に東京都心の商業地を重視すべきだと述べました。

東京の強みは今後も維持される

第3部はトークセッションとして、先の講演を行った2人、市川氏と宮沢氏が、「経営を強くする、これからのオフィスの在り方」をテーマに対談を行いながら、セミナー参加者からの質問にも答えました。

メインの話題となったのは、参加者からの質問にも上った、「2030年の東京の姿と、その中で我々の生活」についてでした。

これに対して市川氏は、「今までの東京の集積の形と、そこで動くさまざまな都市活動や経済活動はすでにパターンが確立していて、それが劇的に変わることはない」と前置きした上で、次のように続けました。

「リーマン・ショック以降、アジアの諸都市の中で東京の成長度合いは低くなっているものの、東京各所では現在でも大規模な開発・再開発が進んでいます。過去の例から考えても、これらが新たな需要を喚起することが期待されます」

これについて宮沢も同意し、特に近年の都心の開発の経過を見ても、実際に街ができて人の流れが集まってくると、その活気の高まりは最初に計画を知って予想したレベルを大きく上回っていると語っています。

「それが大都市・東京の魅力になっています。相対的に地方都市の活力の低下もあり、それを考えると、東京の強みは今後も維持されていく」と予測しました。

それらがもたらす可能性について、さまざまな角度からの分析を提示しつつ、約1時間半のセミナーを終えました。



TOKYO 街 COLORS

VORTのある街

悠然と構える赤レンガの駅舎に見守られて、日本一のビジネス街として発展し続ける丸の内エリア。一方、八重洲エリアでは国際都市東京の中枢を担うべく、再開発が進んでいます。歩くたびに新たな発見がある東京駅の周辺に出かけてみましょう。

東京



辰野金吾設計の「丸の内駅舎」、「ロンドンのようなオフィス街」をイメージした丸の内内通りと「丸ビル」、2010年開館の「三菱一号館美術館」、家康に仕えたヤン・ヨーステンの記念碑。

江戸の武家屋敷街から日本経済の中心地へ

JRの在来線と新幹線、東京メトロなど14もの路線が乗り入れ、1日の運転本数は国内最多の4000本以上。日本屈指のターミナル駅と名高い、東京駅の周辺エリアは2つの顔を持っています。

1つは「歴史」。その象徴はやはり「丸の内駅舎」でしょう。明治維新以降、急速に近代化が進む日本において、東京駅の建設は交通インフラの中核を担う重大な事業でした。日本近代建築の父・辰野金吾が設計し、1914（大正3）年に竣工した駅舎は、赤レンガに白いラインが映える堂々たる姿で首都・東京発展の中心となったのです。翌年には、舎内に「東京ステーションホテル」が開業。クラシカルで優雅な名門ホテルは多くの人を魅了し、のちに川端康成や松本清張といった文豪が逗留して作品を紡いでいます。

駅舎の前に広がる丸の内エリアには、江戸時代には武家屋敷が建ち並んでいましたが三菱財閥が一帯を購入。「ロンドンのようなオフィス街」を目指して開発が進められました。1894（明治27）年建設の三菱一号館は日本初の近代オフィスビル。また、1923（大正12）年には当時珍しかった商業施設が入る複合ビル、丸の内ビルディング（現「丸の内ビルディング」/通称「丸ビル」）が誕生しています。1956（昭和31）年には現在5路線が通る「大手町駅」が開業し、丸の内エリアは日本経済の中心地として発展。現在も「日立製作所」、「出光興産」などの上場企業の本社や、銀行の本店・東京支店が集まっています。特に歴史的

経緯から「三菱UFJ銀行」「三菱商事」「日本郵船」といった三菱グループの企業が多く、別名「三菱村」とも呼ばれています。

再開発ビル群の中で首都の歴史文化を感じる

こうして築かれたオフィス街ですが、次第にビルの老朽化が目立つようになりました。そして、1991年に東京都庁舎が丸の内から新宿に移転すると再開発事業がスタート。丸ビルや「新丸の内ビルディング」、複合施設「丸の内オアゾ」などビルの高層化が進みました。2020年には大手町1丁目に「三井物産」本社や「フォーシーズンズホテル東京大手町」などが入る複合施設「Otemachi One」も誕生しています。

一方で2010年に三菱一号館を復元した「三菱一号館美術館」、東京中央郵便局（昭和初期築）の一部を保存した商業施設「KITTE丸の内」など、歴史を今に伝える建物も点在。第二次大戦で一部を焼失した丸の内駅舎も2012年に開業時の姿によみがえりました。2017年には駅舎から皇居まで続く「行幸通り」が整備され、ビジネスマンや観光客が訪れる憩いの空間となっています。

また、この再開発事業によって街に生まれたのが親しみやすさです。建て替えられたビルを中心に時代を先取りするファッションや雑貨、グルメの店舗が入り、若い世代も多く訪れるようになりました。エシレ・メゾン デュ プール」や、料理・ワインのイートインスペースもあるプーランジェリー「ポワン エリーニュ」など行列ができる名店も点在しています。



東京エリアのVORTシリーズ



さらに、東京駅の地下街や構内も段階的にリニューアルされ、4月には八重洲北口の改札外に飲食店街「グランスタ八重北」の一部が開業。老舗卸問屋が運営する鰻料理専門店や人気グルメ雑誌プロデュースの食堂など話題の店が軒を連ねます。そして、この東京駅の東側に広がる八重洲こそが東京駅周辺エリアのもう1つの顔、「未来」を象徴しているのです。

グローバル化を目指し大規模開発が進行中

現在の八重洲エリアはもともと東京駅の裏口に当たり、間には外堀があったので大きな開発は進みませんでした。番匠や鍛冶、染物などの職人が暮らし、花街もあって賑わっていたといえます。

しかし第二次大戦後、瓦礫を処理するために外堀が埋められて「外堀通り」ができてから変化が生じました。1954（昭和29）年に百貨店「大丸」の東京店が開業し、「八重洲地下街」もつくられてオフィスビルが建てられていったのです。ちなみに八重洲の名は、徳川家康に仕えたオランダ人ヤン・ヨーステンの名に由来しており、「八重洲通り」にはその記念碑があります。

とはいえ、昔の名残りでビルと飲食店が混在し、雑多な印象が強かった八重洲。「未来」の顔を持つきっかけは東京駅八重洲口のリニューアルです。大丸や企業、商店が入る「グラントウキョウ」のツインタワーと近未来的なデザインの

商業施設「グランルーフ」が2013年に完成し、駅前の景観を一新させたのです。そして現在、グローバル都市東京の玄関口を目指して大規模な再開発が行われています。

今秋に開業予定※なのが八重洲2丁目の「東京ミッドタウン八重洲」です。地上45階地下4階の高層棟を中心としたオフィス、商業施設、ビジネス交流施設等から成る複合施設で、特に日本初進出となる「ブルガリ ホテル 東京」が話題。また、未来を担う子供たちのための公立小学校や子育て支援施設も設けられます。

ミッドタウンの南隣に当たる八重洲二丁目中地区も再開発が計画中です。2028年竣工予定の地上43階地下3階建ての高層ビルで、中にはオフィスや店舗、劇場、サービスアパートメント、インターナショナルスクールなどが入ることが発表されています。

一方、八重洲1丁目には地上51階地下4階建てと地上10階地下2階建ての2棟のビルが2025年に竣工予定。商業施設や劇場、国際会議などを開催するカンファレンス施設、外国語対応の医療施設などの入居が計画されています。これら3つの再開発地区の地下には空港や全国各地に行くパスタミナルも設置。すべて完成すれば国内最大規模となるでしょう。

過去と未来、そして日本と世界をつなぐ東京駅周辺エリアの活気を「VORT」で体感してみませんか。

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

※グランドオープンは2023年3月予定

逆張り発想で常識を覆し マイナスをプラスに変える

元宮崎県知事／元衆議院議員

東国原 英夫氏



お笑い芸人として活躍した東国原英夫さんの宮崎県知事就任は、日本中の大きな注目を集めました。就任直後から県政の抜本改革に着手。積極的なメディア戦略などで、宮崎のプレゼンスを大きく高めました。常識にとらわれない行動の基本は、“逆張りのストーリー”づくり。その思考法を、知事時代のエピソードをまじえて語ってもらいました。

お笑い芸人が県知事になるストーリーを構築

私のかつての仕事は、お笑い芸人“そのまんま東”です。1998年、ある出来事での自主謹慎中に、社会貢献に関わりたくと真剣に考え、政治家の道を志しました。

私の人生のテーマは、逆張りのストーリーです。お笑い芸人が県知事を目指す。これぞ逆張りですよ。

2007年、私の地元の宮崎県で知事選が決まりました。若い頃に過ちを犯した男が市長になる『レ・ミゼラブル』のような奇跡を起こそうと、意を決して出馬しました。

事前の地元新聞のアンケート調査では、「そのまんま東が宮崎県知事になったら県民をやめる」と回答した人が全体の87%。まさに逆風の状況でしたが、結果は周知の通り。奇跡の番狂わせを実現できました。

県の職員を前に「裏金は、もうありませんか？」

前の知事は汚職で逮捕されたため、県内には政治不信の空気が、重苦しく漂っていました。就任会見の席で私は職員たちと、大勢のマスコミに向けて言ったのです。「宮崎県に、裏金はございませんか？」と。

思いきった問いかけでしたが、効果は絶大でした。ベテラン職員たちの、ぎょっ！とした顔を、よく覚えています。裏金は、あるな……と。一方で、若い職員たちの表情は、本当に宮崎の改革が始まる！と、希望に満ちていました。そして内部告発が相次ぎ、組織内に隠れてい

Profile ひがしこくばる・ひでお

1957年宮崎県生まれ。元宮崎県知事、元衆議院議員。芸能活動を経て2007年宮崎県知事に就任。知事選中から唱えた「(宮崎を)どげんかせんといかん」は、流行語大賞に選ばれる。在任時は知名度を活かして県産品・観光地の魅力を各メディアでアピール。公費削減ほか、無駄をなくす地方行政にも尽力した。現在は講演会、コメンテーターなどで活動。著書に『決断の真実』『逆境を、笑え。』ほか多数。

た多くの裏金が白日のもとに晒されました。

最終的に裏金の総額は、3億8千万円。明るみに出たのはいいですが、出過ぎですね。全額、国へ返納と、県の自主会計に割り当てました。

古い組織では利権意識や隠蔽体質がはびこり、多くの無駄が生まれ、財政全体は圧迫されています。無駄を一掃するには、これまで通りではいけない。逆張りの発想と、若い世代を巻き込んだ改革が必要。それが首長になった私の政治方針でした。

県政を投資思考でアップデートしていく

県知事時代は前例にないプロジェクトを多数、実行しました。たとえば、県内の雇用を守るための、県外からの企業誘致。メディアでの積極的なアピールなど、さまざまな努力のすえ、公約だった企業誘致100社を就任4年で達成できました。

経済を活性化させるための取り組みは、すべて成功したわけではありません。経験不足から来る苦い失敗も経験しました。それでも県政に改革の風を吹かせ、地方分権のムーブメントを起こせたのは、逆張りのストーリーに則り、小さな成功を積み上げたからです。まず横並びから飛び出し、前例を破る挑戦で、小さな成功を取りに行くこと。そういった投資に通じる思考は、経営者にも必要だろうと思います。

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>



不動産投資の魅力 1-3. 不動産投資の最前線

一橋大学教授・麗澤大学国際総合研究機構副機構長 清水 千弘

不動産投資の最前線にいる方々が、どのように行動しているかについて考えていきます。

シンガポール政府投資公社(GIC)は、海外の不動産に投資している専門家集団ですが、最近では、プリンスホテルを多数購入したことで、日本でも一躍注目されました。実はGICは、2003年に三井不動産が開発した汐留シティセンター(東京・汐留)に始まり、日本での不動産投資を着実に広げてきているのです。

GICの2015年時点の不動産投資の状況を見ると、資産ポートフォリオの半分超をアジアが占めており、残りをアメリカとヨーロッパで投資しています。

2016~17年の統計によると、40カ国で350以上の不動産に投資しており、資産全体に占める割合をどんどん増やしてきました。以前は不動産の割合が5~6%でしたが、9~13%へと高めています。機関投資家が投資リスクを最小化するのに不動産の投資割合は11%ぐらいが最適であると分かってきたので、投資割合を増やしているのでしょう。

GICの投資戦略の中で重要なのは、「ボトムアップ式バリュート投資アプローチ」と「長期的な展望」です。

先に「長期的な展望」について説明しましょう。不動産の特性や不動産投資のうまみを考えると、繰り返し投資するなら株式のほうが有利です。なぜなら、不動産投資は取引のコストが高く、流動性が低いからです。逆に、そのことが不動産投資のリターンにもつながっています。では、長期的とはどれぐらいの期間でしょうか。少なくとも3年以上は必要です。3年・5年・10年という期間で投資することで、不動産投資のうまみを感じることができます。

さらに重要なのが、「ボトムアップ式バリュート投資アプローチ」です。かつては「ポートフォリオ理論に基づいて、数学的な考え方で、日本にはこれぐらい投資したほうがよい」とか「東京にはいくら、ニューヨークにはいくら配分するのがよい」とか、そのような手法で投資が行われてきました。これは上を見て投資の配分を考えていくトップダウン式です。

しかし、2008~09年のリーマンショックの経験から、さまざまなことが分かりました。同じニューヨーク・マンハッタンのコンドミニアム(集合住宅)に投資したとしても、通りが1本違えば、利回りを維持したところもあれば、暴落したところもある。ロンドン中心部のシティにあるオフィスであれば何でもよいかということ、そうではなかったのです。

つまり、不動産においては慎重に一つひとつをボトムアップ式に積み上げて選別していくことの重要性を学びました。リーマンショック後、GICではボトムアップ式で専門家の

目で物件ごとに選別して、投資を行ってきました。「日本全体では不動産の空間市場として縮小するかもしれないが、東京のこの場所のこの物件であれば、価値が上がり続ける」。そのような不動産を探すことが重要になっているのです。

GICでは、過去に全体の投資額を減らしたこともありますが、一定程度は増やし続けてきました。2004年からの投資戦略全体を見ると、米国を増やして、アジアと欧州への投資を減らしています。しかし、日本にもプリンスホテルへ投資したように、多くの投資マネーが流れてきています。常にマーケットを見ながら、ボトムアップ方式でよい物件があれば、買い続けていくという方向に戦略を変えてきたのです。

不動産への投資を増やしているのは、GICのような投資家だけではありません。中東のカタールでは、石油による豊富な資金を背景に投資を増やしてきています。カタール投資庁(QIA)は、欧州のオランダ・アムステルダム、英国・ロンドン、フランス・パリのほかに、豪州・シドニーへ投資しており、投資のベンチマーク(比較対象)はオイルマネーで、原油価格が1バレルいくらかが重要になります。

カタールの現在の投資対象は、オフィスが52%、ホテル23%です。一方で、リテール(商業施設)10%、アパートメント(住宅)はわずか5%です。なぜ、オフィスが多くて、住宅が少ないのか。その理由が、彼らの感覚と日本人の感覚が違っているからか、対象としている投資市場が違うからか、そのようなことも理解する必要があります。

カタールが不動産を取得するときに重要になるのがオイルマネーです。企業や個人にとって、どのような資金を裏付け資産として投資をしていくかが重要になりますが、原油価格が下落傾向にあるときに、不動産への投資を増やしています。

カタールの投資ファンドが存在感を増してきたのは、2012年のロンドンオリンピック開催前後からでした。10年にロンドンの高級デパート「ハロッズ」へ投資し、オリンピック選手村跡の住宅群、高さ310mの超高層ビル「ザ・シャード」、同200mの「HSBCタワー」へと拡大し、2014年にはロンドンのプライムエリアで最もラグジュアリーなホテルの一つである「ザ・サボイ」を購入しました。

カタールも、一つひとつ物件を選別して「ここなら下がないであろう」「どんなショックが発生しても負けないだろう」というところを探して投資を展開しており、選別を重視している姿勢が表れています。(以下略)

<https://100years-company.jp/column/article-000501/>



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!

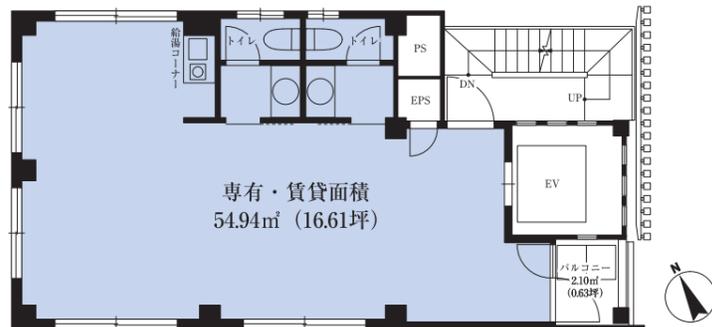


VORT 渋谷道玄坂II (仮称)

実需での使用も可能

基準階
3~10階

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。



スタートアップ企業が集まるエリアのコンパクトなオフィス

アピールポイント 東京のシンボルとして、いつもにぎわいを見せる街・渋谷。大手百貨店や高級ホテルをはじめ、コンサートホールや劇場、美術館などの文化施設が集中するハイエンドなエリアとして知られています。近年は渋谷スクランブルスクエアや渋谷ストリームなどの大型ビルが次々と開業し、今後も複数の大規模再開発が進められるなど、さらなる発展が期待されています。ビジネス面ではIT系の企業やスタートアップ企業などが多いことでも知られ、長引くコロナ禍にあっても人流が途絶えることはありません。「渋谷」駅から多くのショップやオフィスが軒を連ねる道玄坂のケヤキ並木を上って行くと右手に見えてくる本物件は、井の頭線の「神泉」駅からも近く、交通の便にも恵まれた立地。前面を印象的なルーバーに覆われたスリムな外観は、有機的な街並みに溶け込みながらも人目を引くデザインとなっています。コンパクトでミニマルなつくりの各フロアは、渋谷の街に集まる多様な業種のオフィスや店舗に高い需要が見込まれます。「VORT 渋谷道玄坂II (仮称)」を、ぜひご検討ください。

アクセス

- *井の頭線「神泉」駅 徒歩4分
- *井の頭線・半蔵門線・副都心線・東横線・田園都市線「渋谷」駅 徒歩5分
- *JR各線・銀座線「渋谷」駅 徒歩8分



■名称/VORT 渋谷道玄坂II (仮称) ●所在地/東京都渋谷区円山町5番2号 ●構造/鉄骨造陸屋根11階建 ●用途地域/商業地域 ●敷地面積/82.69㎡ (25.01坪) ●延床面積/682.35㎡ (206.41坪) ●土地権利/所有権 ●総戸数/11戸 (事務所:10戸 店舗:1戸) ●販売戸数/4戸 (事務所:4戸) ●基準階 (3~10階) 専有面積/54.94㎡ (16.61坪) ●築年月/2021年2月 新耐震基準適合 ●施工/㈱橋本組 ●管理/[全部委託] [巡回] コロンビア・コミュニティ(株)から変更予定 ●基準階 (3~10階) 管理費35,657円 (月額) ●基準階 (3~10階) 修繕積立金34,173円 (月額) ●設備/エレベーター1基 ●駐車場/なし ●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。
 ※徒歩分は1分=80mとして換算したものです。
 ※掲載の情報は2022年8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9月9日



VORT 渋谷 道玄坂II (仮称)

オフィス移転や東京の拠点新設に 自社オフィスという選択肢を!

オフィスは「借りる」より「買う」時代へ



道玄坂の並木道に面した立地 (2022年7月撮影)

大規模再開発で まだまだ発展し続ける渋谷 道玄坂の並木道に溶け込むデザインの シャープな縦ルーバーが 印象的なオフィスビル



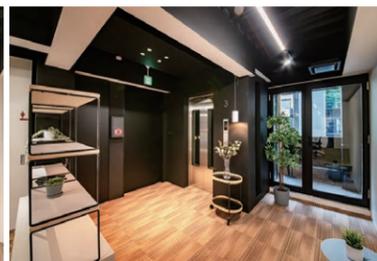
エントランス



エレベーターホール



7階室内



3階室内 (一例)

2022年7月撮影

(いずれも2022年7月撮影)

経営塾

PRIME

リーダーが持つべき「ファイナンス思考」

～未来の企業価値を最大化する方法～

【共催】

一般社団法人100年企業戦略研究所
株式会社ボルテックス

シニフィアン株式会社 共同代表

朝倉 祐介氏

100年企業戦略研究所 所長

堀内 勉

参加費
無料

オンライン配信

2022年9月13日(火) 14:00～15:15

講師プロフィール

社会情勢やビジネス環境が目まぐるしく変わるVUCA時代、企業のリーダーには自社の位置づけを俯瞰し、見極める力が求められます。目先の利益にとらわれることなく未来の企業価値を最大化するため、リーダーが持つべき「ファイナンス思考」とは何か？ミクシィの再生を成し遂げ、現在はシニフィアン株式会社でスタートアップへの経営資源提供を手がける朝倉祐介氏と100年企業戦略研究所所長の堀内勉氏が議論します。また、挑戦するための原動力や新産業創出への思いなど、異彩を放つ経営者 朝倉氏の視座にも迫ります。

お申し込み 締切：9月12日(月) 12時まで

<https://100years-company.jp/events/20220913/>

- 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視聴用URLをお送りいたします。



朝倉 祐介氏 シニフィアン株式会社 共同代表

兵庫県西宮市出身。競馬騎手養成学校、競走馬育成業務を経て東京大学法学部卒業後、マッキンゼー・アンド・カンパニー入社。大学在学中にネイキッドテクノロジーを設立して代表を務め、ミクシィへの売却にともない同社入社後、代表取締役社長兼CEOに就任。業績の回復を機に退任。スタンフォード大学客員研究員等を経て、シニフィアンを創業。主な著書に『論語と算盤と私』『ファイナンス思考』『ゼロからわかるファイナンス思考』。株式会社セブテーニ・ホールディングス社外取締役。Tokyo Founders Fundパートナー。

※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。

●オンライン参加お申し込みに関するご案内

- 弊社ホームページよりお申し込み後、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。
- 主催側のシステム不具合やご視聴される環境など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。
- PCやスマートフォンなどのネット環境があれば参加可能です。セミナーは「Zoom」を使用して実施いたします。

札幌支店移転について

弊社札幌支店が、これまで入居していましたが北海道ビルの取り壊しにともない、8月より下記の住所に移転いたしました。皆様には移転後も引き続きご愛顧いただきますよう、お願い申し上げます。

移転先	メットライフ札幌北三条ビル		
住所	〒060-0003 北海道札幌市北三条西3丁目1番25号 801号室		
TEL	011-804-4180	FAX	011-804-4181
	・現事務所での最終営業日 8月10日(水)		
	・新事務所での営業開始日 8月15日(月)		

祝 ポイント制度ご利用によるご成約！

本プログラムは、2022年1月よりサービス開始し、「区分所有オフィス」「Vシェア」のご購入価格に応じて、ポイントとギフト2つを進呈するサービスです。この度、初めてのポイントご利用によるご購入がありました。ご利用したお客様は、ポイントによる値引きや購入後のギフトも後押しになり、ポイントご利用による物件購入に至りました。この魅力的なポイントプログラムについて、この機会にぜひご確認ください。詳細については、下記QRコードを読み取っていただくか、営業担当にお問い合わせください。

広報誌「V-Value」に関するアンケートのお願い

弊社広報誌として毎月お届けしております「V-Value」について、よりよい誌面づくりのために、皆様にアンケートへのご協力をお願いしております。下記URLまたは右のQRコードよりアクセスの上、ご回答いただくと幸いです。(平均所要時間：約5分)

広報誌「V-Value」アンケート専用ページ URL：<https://forms.office.com/r/nXKm9N4M4E>



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

V-Value
GIFT

新サービス開始！ポイントプログラム

100年企業戦略
ONLINE

Facebookもご覧ください

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

2022年8月25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」「100年企業戦略」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2022年8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