

Vortex Magazine

V-Value

3

March 2023

Vol.81

Special Report

「世界の都市 総合力 ランキング」 2022年版

Online Seminar Report

世界から見た 日本経済の今

経済アナリスト／
日本金融経済研究所 代表理事
馬淵 磨理子氏

TOKYO街COLORS

VORTのある街 浅草橋

VORT芝大門Ⅲ (仮称)

区分所有オフィスのボルテックス

Vortex



2022年版

「世界の都市総合ランキング」

「東京」は総合3位を維持 「働いてみたい都市」で世界2位

毎年、森記念財団都市戦略研究所が発表している「世界の都市総合ランキング」(Global Power City Index, GPCI) の2022年版が昨年12月に公表されました。世界48都市の中で東京は2021年と同じく総合3位をキープ。「世界で働いてみたい都市」としては世界2位となっています。ただし、新型コロナ禍からの回復に遅れが見られることなど、東京にはさまざまな課題が残ることも今回の結果から読み取れます。

上位6都市の総合順位は変わらず 1位ロンドン、東京は3位を維持

世界の都市総合ランキングは、世界48都市の総合力を「経済」「研究・開発」「文化・交流」「居住」「環境」「交通・アクセス」の6分野で評価するものです。その分野は26のグループで構成され、それをさらに70種の指標に分類、そのスコアによって総合順位を決定しています。

2022年版の結果を見ると、1位ロンドン、2位ニューヨーク、3位東京、4位パリ、5位シンガポール、6位アムステルダムと、上位6都市は前回と同じ順位。しかし、1位のロンドンがスコアを下げ、2位のニューヨークが追いついています。また、東京は3位を維持しつつもトップ争いから外れ、4位パリとほぼ同スコアです(表1)。

前回は新型コロナの影響で、主に国際人流や企業活動に関する指標のスコアが変動しましたが、今回は国際人流に加えて国内の人の動き、そして居住環境に関わる指標に変化が見られます。以下はその主要な傾向です。

①「国際的な人の往來の抑制で評価を下げた都市」

ロンドン、東京、シンガポール

②「外国人訪問者数の受け入れ再開で評価を上げた都市」

ドバイ(総合11位)

③「国内の人流の増加によって評価を上げた都市」

ニューヨーク、シンガポール

④「居住者にとっての評価を上げた都市」

パリ、メルボルン

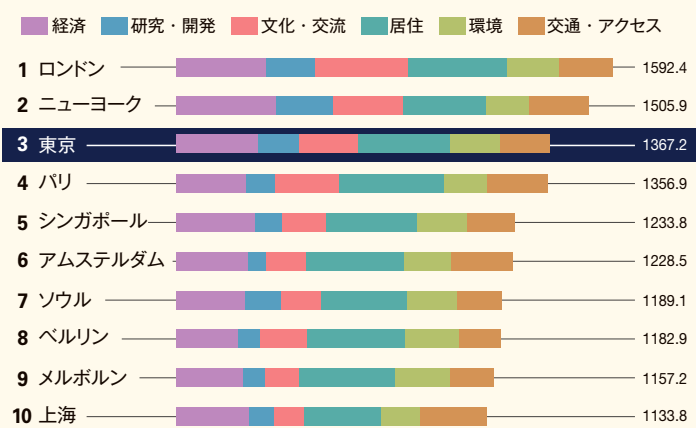
①の「国際的な人の往來の抑制」では、ロンドンは厳しい海外渡航規制を行い、「交通・アクセス」が前回3位から6位に下落。「経済」においても指標「GDP成長率」が低迷。東京は、オリンピック誘致決定以降は順位を上げていましたが、「交通・アクセス」が前回5位から10位へ下落。「経済」では賃金水準の低さが顕著です。

②の「外国人訪問者数の受け入れ」では、ドバイは2021年の万博が影響し、早期に受け入れを再開したため、「文化・交流」が5位から4位へ上昇。

③の「国内の人流の増加」では、ニューヨークが好調。新型コロナ禍からの回復で国内航空の需要が回復し、「交通・アクセス」が6位から4位へ上昇。

④の「居住者」に関する評価では、昨年2位のパリが2017年以来の1位に返り咲きました。「住宅賃料水準の低さ」など「居住コスト」や、「小売店舗の多さ」「飲食店の多さ」でも高スコアを獲得しています。

表1 48都市の分野別総合ランキング結果(上位10都市抜粋)



©2022 The Mori Memorial Foundation

東京の強みと弱み、 今後の改善点と課題が浮き彫りに

今回の調査で「東京の強み」(偏差値65以上)とされた指標は13あります。中でも「経済」の指標である「GDP」は依然規模が大きく、「従業者数」も好調を維持。「文化・交流」の指標「文化イベント開催件数」「劇場・コンサートホール数」「ホテル客室数」は中期的にもスコアを伸ばしています。

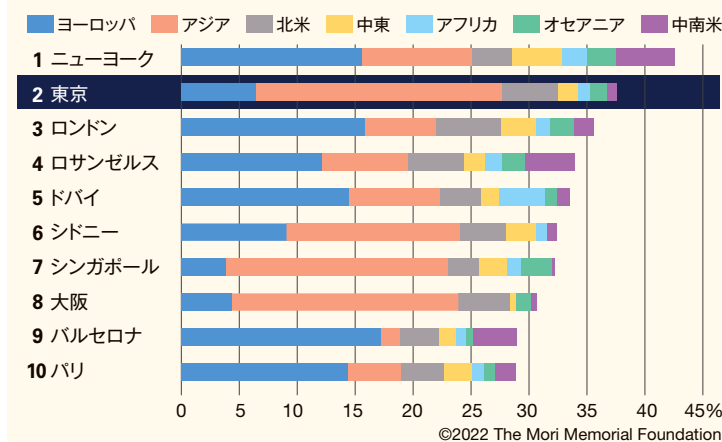
一方、「東京の弱み」(偏差値50以下)は23指標。この弱い指標の多さが、総合4位のパリに追い上げられている理由でもあり、東京のパワーダウンが懸念される部分です。

「経済」の指標である「GDP成長率」「優秀な人材確保の容易性」「法人税率の低さ」はスコアが低く、「研究・開発」における「留学生数」も低調です。「居住」はパリが1位、東京は前回9位から11位に落ちました。「交通・アクセス」も東京は5位から10位へ下落。これはタクシー料金の高さや、自転車走行の整備の遅れを意味します。

また、コロナ禍への対応の違いで、各国の「文化・交流」のスコアにも違いが出ています。その指標である「外国人訪問者数」を見ると、観光客の受け入れをいち早く再開したイスタンブールとドバイはランクアップ。逆に、東京は8位から20位へ順位を大きく下げています。

こうしたスコアからは、「東京は国際競争力の維持や向上が可能か?」という懸念点が浮かび上がります。同時に「外国資本とグローバル人材の誘致」も課題となっています。外国資本の参入障壁をなくすためには、「法人税」「人材不足」「行政手続き」「規制・許認可制度」などの改善が必要であり、また、「グローバル人材」を維持するためには、多言語化などの環境整備を進める必要があります。

表2 GPCI対象48都市の中で、訪れた人がそこで「働きたい」と感じた割合が最も高い都市スコア



©2022 The Mori Memorial Foundation

「働いてみたい都市」東京 48各都市のイメージも調査

東京において明るい話題もあります。世界48都市の滞在経験者に「働いてみたい都市はどこか?」というアンケートを行った結果、1位ニューヨーク、2位東京、3位ロンドン、8位大阪。アジア居住者限定では、1位東京、2位大阪、3位シンガポールという回答となっています(表2)。

また、今回は2016年以来2回目となる「都市のイメージ調査」を実施。世界48都市の居住者を対象に、主要10都市のイメージを示すキーワードをアンケート調査し、各都市がどのようなイメージを有するのかを明らかにしました。東京に訪れたことがある人や居住者からは「東京タワー」「スカイツリー」といったランドマークに関するキーワードが多くあがる一方、訪問経験のない人、非居住者は「アニメ」「寿司」「テクノロジー」などが上位を占めています。つまり東京は、観光地とランドマークが、世界から認識されていません。これはインバウンドをさらに伸ばすための課題といえます。

なぜロンドンは総合1位を維持できるのか?

同研究所の所長・竹中平蔵氏と、同財団理事の市川宏雄氏は、ロンドンの強さに関して言及しています。

「ロンドンは文化・交流のスコアが圧倒的に高い。都市開発によってホテルと会議場が数多く造られた結果、世界で最も国際会議が開催される都市になりました。また、エリアごとに再開発を進め、同時に地下鉄を敷設してそれらをつなげ、総合的に機能するに至っています。ヒースロー空港は民営化された結果、民間の活力が増強。イギリス政府の資産を市場に出すことによりシティの活性化に貢献してきました」

「これらはすべて海外資本を受け入れる準備ともいえます。一つのプロジェクトが完了するといったん休憩しがちな東京とは違って、ロンドンは、2012年のオリンピック以後都市開発を継続し、その経済活動を高めています」

2023年問題も懸念される大規模再開発が進む東京が、ロンドンのような強い都市を目指すには、東京の強みと弱み、改善点をあぶり出して、今後、何をすべきかを見極める必要があります。

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>



世界から見た 日本経済の今

財務基盤強化策と 資産ポートフォリオ形成のヒント

馬淵 磨理子氏

世界経済が大きく揺らぐ中でも、好機と捉え着実に資産を築いている人は多く、世界の富裕層人口が増加しています。不確実な時代を乗り越えて企業を存続させていくためには、資産を守ると同時に新たな挑戦を続けていくことが不可欠です。経済アナリストとして第一線で活躍する馬淵磨理子氏が、昨年12月8日に開催した弊社オンラインセミナーで、日本経済の現状を分析し、アフターコロナ時代の資産運用と成長投資のヒントを語りました。

世界で増加する富裕層と その投資のポートフォリオ

米国では記録的な物価上昇が続き、日本では円相場が一時的に150円を上回る歴史的な円安に振れるなど、2022年は経済の混乱が続く一年でした。日本経済の先行きを不安視する向きはあるものの、米国株などと比べ、日経平均の下落率は相対的に小さく収まっています。日銀の金融緩和もその背景にありますが、最大の要因は国内の企業業績が堅調なことでしょう。そのことがあまり認識されていませんが、日本企業の業績はよく、2023年の日経平均も好調に推移するというのがメインシナリオです。しかしながら地政学の問題など不確実な要素も当然あり、企業は賢く資産を守りながら成長していく必要があります。

長い間大きな値上がりを経験してこなかった日本でも、世界的なインフレの拡大にともない、食料品や日用品、電気料金などが軒並み跳ね上がり、消費者の家計を圧迫しました。しかし国が成長していく過程で物価が上がることは極めて当然なことであり、海外で物価の上昇が続いている以上、日本も値上げを断行していく必要があります。



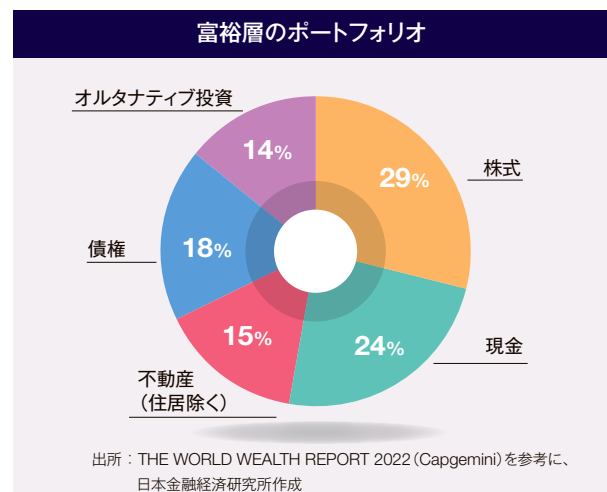
Profile まぶち まりこ

経済アナリスト／日本金融経済研究所 代表理事

京都大学公共政策大学院修士課程修了(公共政策修士)。2013年よりトレーダーとして医療法人の資産運用に従事後、2015年より金融メディアシニアアナリストとして活躍。2022年日本金融経済研究所を設立し、代表理事に就任。ハリウッド大学院大学客員准教授も務める。企業経営者へのインタビューは年間延べ約200回にのぼる。多数の著書、雑誌連載、メディア出演がある。

資産には株式、投資信託、不動産、金などインフレに強い資産と、現金、預貯金などインフレに弱い資産があります。またインフレには、全面株高をもたらす「金融界のインフレ」と、物価の上昇を引き起こす「現実社会のインフレ」がありますが、これまでのインフレは主に前者であり、影響が及んだのは株式や投資信託でした。これから始まるのが後者のインフレであり、主な対象となるのは不動産や金です。現預金はインフレ時には目減りしてしまいますし、資産形成においてはポートフォリオを組んでバランスよく投資することが重要です。

理想的なポートフォリオを考える上で参考にしたいの



が、富裕層のポートフォリオです。コロナショック以降、米国も日本も大胆な金融緩和を実行してきました。これを利用して賢く資産を構築している人が少なからずおり、世界の富裕層（HNWI）人口は増加傾向にあります。その資産構成は、現金等が2割強、不動産・債権が合わせて3割強、株式が3割弱、オルタナティブ投資※が1割強という内訳になっています（図）。

東京都心部の不動産市況は 相変わらず好調

ここでいう不動産とは居住用を除く、投資としての不動産です。不動産はインフレ時の資産運用として相性がよいとされており、たとえば1970～80年代にも長いインフレがありましたが、当時の米国のデータをたどると、不安定な経済情勢の中でも不動産投資信託（REIT）がほかの投資に比べて非常に安定していたことがわかります。

東京五輪後に不動産価格が暴落するのではないかと懸念が杞憂に終わったように、日本、特に東京都心部の不動産市況は極めて好調に推移しています。好調の理由としては、円安効果で外国人投資家が手を出しやすいこと、超低金利政策の長期化で不動産を購入しやすい状況が続いていること、いわゆるパワーカップルが高級マンション等を実需として購入するケースが増えていることなどがあげられます。日本の不動産のマーケットは当面安定して崩れにくいと考えられ、海外の物件と比べても安全で確実です。

社会のパラダイムが大きく変化しつつある中、いかなる企業も、成長と収益の新たなドライバーとなるツールやビジネスモデルを手に入れる必要があります。比較的新しい動きとしてご紹介しておきたいのが、安倍政権以降、政府が本腰を入れて普及推進に取り組むエクイティファイナンスです。株式を発行する対価として出資者から資金提供（出資）を受けるもので、中小企業やスタートアップ企業においてもIRに取り組むことで、新たな資金調達の手段が持てるようになります。

そしてエクイティファイナンスの手法の一つが、株式投資型クラウドファンディングです。株主をファンとして捉え投資によって応援してもらうという発想で、もともと限られた富裕層の投資手法だったものを、クラウドファンディング形式で一般投資家が少額からアクセスできるようにしたものです。

70年代創業の町工場だった埼玉県の寿技研は、この手法の導入で得た資金を元に、医師の手術トレーニング

※非上場株式やデリバティブ、ヘッジファンドなど、伝統的な投資対象とは異なる投資

用の「こんにやく臓器」を開発しました。以前はトレーニングには豚の臓器が使われていましたが、こんにやくを使ってより本物に近い質感を実現し、SDGsの観点からも高く評価されました。

特筆すべきは寿技研がこの挑戦によって資金調達、DX、人材不足という、多くの中小企業が抱えている3つの悩みをすべて解決していることです。社会貢献への意識が高い今の若者にとって、SDGsを単なるポーズではなく軸として取り入れ、世界に誇るものづくりを続ける寿技研は非常に魅力的であり、就職先としての人気も一気に高まったからです。

企業存続のカギはSDGsとBCP

今やSDGsは、企業が持続的に成長していくための重要な条件の一つですが、簡単に導入・実践できるものでもありません。しかしもう一つ、成長のカギとして、比較的簡単かつ短期で取り組むことができる方策があります。「リスク視点」の強化、つまりBCP対策です。ただしBCP作成には相当の時間と労力を要することから、中小企業庁は2019年より簡易版BCP「事業継続力強化計画」認定制度を設けています。簡易版BCPを作成し同制度の認定を受けることで、税制措置、金融支援、ものづくり補助金の優先採択といったさまざまなメリットを得られるばかりでなく、従業員の安全・安心と取引先の信用を守ることになります。

非常時への備え不足は企業の存続に関わるため、取引先の中小企業がリスクをどこまで想定しているかを大企業が考慮する時代です。リスクへの対応を丁寧に行うことが、企業としての競争力の向上につながるのです。すでに全国で4万5千社以上がその恩恵を受けていますから、未着手であればぜひ経営に取り入れることをおすすめします。

また、こうした新たなチャレンジをした際に経営者の方にぜひ実践していただきたいのは、その取り組みを発信することです。世の中に大々的にアピールするところまでやって初めて、価値が生まれるのです。

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>



TOKYO 街 COLORS

VORTのある街

秋葉原の東に広がる浅草橋は、古くから人形や文具、玩具の間屋街として知られるエリア。一方で大手企業の社屋が入る大型複合施設が開業間近で話題を集めています。東京駅や日本橋へアクセス至便ながらも下町の風情が漂う街は、つねに活気に満ちています。

街道が通り、川が合流する 江戸の頃から交通の要衝

日本橋を起点に北へと延びる奥州街道（江戸通り、国道6号線）。その道筋で神田川に架かる「浅草橋」が、橋の北側に広がる浅草橋エリアの名の由来です。浅草橋が初めて架けられたのは江戸時代初期の寛永13（1636）年のこと。その名は同時期に橋のたもとに建てられた浅草御門にちなみます。

江戸幕府は江戸城の警護のために、主要交通路の要地に「見附」と呼ばれる門を築きました。浅草御門もその一つで、街道の先に浅草寺があることからそう名づけられたようです。こうした歴史に基づき、昭和9（1934）年に神田川の北側が整備された際に町としての浅草橋が誕生。現在、御門はありませんが、橋のそばに「浅草見附跡」の石碑が立っています。

江戸時代は舟運が物資輸送の根幹でした。そのため、神田川と隅田川の合流地点にあたる浅草橋エリアは交通の要衝として繁栄しました。合流地点のちょうど北側で、神田川に架かる「柳橋」の北に位置する地域にはかつて花街があり、幕末の頃には大いににぎわったようです。特に舟遊びが盛んで、神田川の川面に浮かぶ屋形船が往時の風情を今に伝えています。

現在も交通の利便性は高く、「浅草橋駅」にはJR総武線と都営地下鉄浅草線の2路線が乗り入れ。東京駅までは途中乗り換えで10分ほどとアクセスがよく、羽田空港・成田空港には浅草線と京浜急行電鉄・京成電鉄との相互直通運転を利用すれば乗り換えなしで行くことが

できます。また、半径1キロ以内に秋葉原駅や両国駅、蔵前駅、馬喰町駅、馬喰横山駅、東日本橋駅などがあり、目的地に応じた路線の使い分けも可能です。

ちなみに浅草御門の由来となった浅草寺のある浅草は浅草線で2駅、約1.5キロ離れています。間違えて電車を降りてしまう人も多く、浅草橋駅には注意書きが貼られています。

創業100年超の老舗も多い 日本有数の間屋街

浅草橋駅から外に出ると、奥州街道沿いには人形や文具、玩具の店が軒を連ねています。この街が日本有数の間屋街として発展し始めたのも江戸の頃。雛祭りが庶民の間で盛んになった江戸中期、市中各所に雛市が立つようになりました。浅草橋（当時は浅草茅町）の雛市は特に有名で、街道沿いには次第に人形や玩具を扱う間屋が増えていったといえます。

今ものれんを掲げる正徳元（1711）年創業の「吉徳」は東京最古の人形専門店です。ほかにも天保6（1835）年創業の「久月」や、明治44（1911）年創業の「五色」といった人形の老舗が浅草橋駅周辺に点在。一方、享保9（1724）年創業の「増田屋コーポレーション」など玩具のメーカーや間屋は蔵前駅周辺に集中しています。

文具の専門商社として名高いのは上場企業の「シモジマ」です。大正9（1920）年の創業で浅草橋5丁目に本社を置き、街道沿いの浅草橋本店には国内外の文具好きが足を運びます。同じく浅草橋5丁目にある「ツバメノート」は黒澤明監督も愛用した大学ノートを製造販売する紙製品メーカー。また、柳橋1丁目の「日

浅草橋



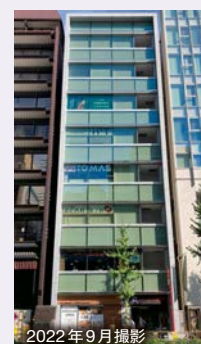
町名・地域名の由来になった「浅草橋」の欄干と、そこから望む神田川と屋形船、エリア北側に鎮座する「鳥越神社」、その西側にあるレトロな雰囲気の「おかず横丁」。



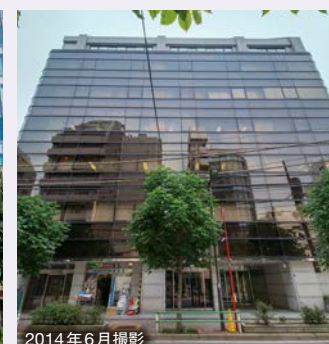
浅草橋エリアのVORTシリーズ



2022年10月撮影
VORT浅草橋駅前IV



2022年9月撮影
VORT浅草橋駅前V(仮称)



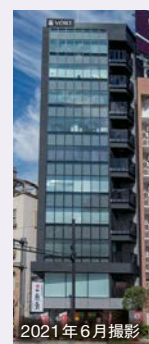
2014年6月撮影
VORT浅草橋



2015年4月撮影
VORT浅草橋駅前



2020年6月撮影
VORT浅草橋駅前II



2021年6月撮影
VORT浅草橋駅前III

本文具資料館」ではさまざまな年代の文具を展示しています。

この間屋街に近年増えているのが手芸用品店です。最も規模が大きいのはアクセサリーパーツの専門店「貴和製作所」で、街道沿いに浅草橋本店と支店、クリスタル館の3店舗を展開。ほかにもリボンや手作り手芸キットの専門店が点在し、ものづくりに携わる人も多く訪れています。

ショッピングの後はグルメも楽しみたいところ。歴史ある街には老舗がつきもので、石臼挽きの十割そばが香り高い「江戸蕎麦手打處 あさだ」は安政元（1854）年の創業。ひと皿にカレーライス、ハヤシライス、オムライスが盛られた三色ライスが名物の「洋食 一新亭」も明治39（1906）年から愛され続ける名店です。また、明治30（1897）年に果物店として開業した町中華「みずしん」は、2018年に5代目が中華料理とワインのペアリングを楽しめるワインバー「水新はなれ紅」をオープン。斬新な切り口で客層を広げています。

おかずを調達するなら文久2（1862）年創業の佃煮専門店「鮎佐」へ。塩煮

だった佃煮にしょうゆを使ったのはこの店が始まりだとか。また、浅草橋エリアの鎮守「鳥越神社」の西側にある「おかず横丁（鳥越本通り商盛会）」は戦前の建物も残るレトロな街並みで、創業100年を超える鮮魚店や茶葉販売店が点在しています。

この春には大手企業が入る 大型複合施設が完成

古きよき時代の風情の中に新たな文化が芽生えているのも浅草橋の魅力。近年の再開発事業においては2013年、浅草橋1丁目の中学校跡地に「浅草橋ヒューリックホール&カンファレンス」が竣工しました。建築家・隈研吾氏のデザインコンセプトを基に設計された複合ビルで、オフィスのほかに多目的ホールや貸会議室を備え、多くのイベントが催されています。

以降しばらく大規模な事業はありませんでしたが、最近再び活発化。2023年3月には蔵前1丁目の開発街区にオフィス棟、物流棟、住宅棟からなる大型複合施設「蔵前JPテラス」が全面開業します。オフィス棟には大手生活用品メーカー「ライオン」の本社が入り、物流棟は「日本郵便」が運営。地上23階建ての住宅棟には賃貸住宅や高齢者住宅、保育所などが入ります。物流棟の屋上に広がる庭園や貸し菜園は住民の憩いの場。すでに郵便局が開業しており、ほかの施設も順次開設される予定です。

また、柳橋2丁目では「(仮称) 東商センタービルマンション建替え事業」を立ち上げ。2026年10月の完成をメドに、地上34階地下1階建てのタワーマンションの建設計画が進行中です。ビジネスにショッピング、食事と多くの人が行き交う街のにぎわいはこのエリアに立ち並ぶVORTにも伝わってきます。

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



不動産市場分析——理論とデータ 5-2. 立地行動と不動産市場

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

不動産の立地では、都市の中心と郊外との関係を考えます。都市の中心をCBD（Central Business District）と呼びます。CBDを中心に住宅の家賃を考えると、郊外に向かって徐々に下がっていくとイメージできます。

都市の地代のベースラインは農業地代です。一定の造成をすることで農業地代が決まります。そこに建物をつくるには、より一層の造成が必要になります。道路・水道・下水道など多様なインフラを整備してようやく建物をつくることができ、これによって建築賃貸料が決まります。

ドイツでは、未整備の土地を「ローパウランド」といいます。これが「パウランド（建設用地）」となり、ビルが建てられる土地の価値が生まれ、都市として熟成していく過程で地代は上がっていくと考えます。

リカードの立地理論

なぜ、都心から離れると家賃が安くなるのでしょうか。「リカードの立地理論」という考え方があります。都市の中心では、私たちは働くのが前提です。雇用は都市の中心で生まれ、家計はそこに向かって一直線で通勤します。通勤には費用がかかります。電車を使えば運賃を払いますし、通勤時間に応じた機会費用、時間という費用も払っています。通勤費用は、距離によって大きくなります。

住宅はすべての立地点で固定され一様の性質を持っていると仮定すると、住宅の家賃として1年に払う総額は、距離によって変化します。遠くなればなるほど通勤費用が高くなり、所得が一定であれば住宅に対して支払える家賃は少なくなります。

住宅は、最も高い地代を申し出る家計に専有され、土地は最高の家賃を生み出す用途に割り当てられると考えるのが「リカードの立地理論」です。

都市の地代はどう決まるのか？

定型化した都市で住宅市場が均衡したとき、都市中心部から郊外に向かって減少する地代・賃貸料は、増加する通勤費用によって相殺されます。所得の中からさまざまな財や交通費を支払ったのちに残るのが、住宅の家賃になると考えます。

都市の境界には農業地代が存在し、これがベースとなる家賃、地代となります。都市の境界の住宅家賃は、農業地代に土地の大きさをかけたものに、建築費用を年換算した建築賃貸料を加えたものになります。そのほかの財に支出できるお金は、所得全体から通勤費用と住宅賃貸料を差し引いたものになります。

このように考えると、建替費用を考慮した場合の計算式も求められます。都市の地代は、住宅がその土地に立地したときに支払う通勤費用の節約をもとに余計に払える地代によって決まるので、都市の中心ほど地代が高くなっていきます。

都市では、さまざまな用途の土地利用があり、オフィスとして利用することも考えられます。また、所得によっても地代曲線（「地代」と「都心からの距離」の関係を表した曲線）や機会費用が変わります。1時間当たりに稼ぐことができる機会費用が高い人は、いくら地代を節約できても時間のコストのほうが高ければ、都市の中心に住もうとすることでしょ

都市の中心ほど通勤費用が節約できますが、機会費用の節約のレベルによって、住宅とオフィスではそれぞれが持っている地代曲線の傾きが違ってきます。都市の真ん中ではオフィスのほうが、圧倒的に優位性が高くなります。これが都市の中心にオフィスが多い理由です。

レントギャップによる用途選択

ある一定の境界を超えると、オフィスとして家賃を取るよりも住宅のほうが高くなる領域があります。そのため、都市の中心から少し離れたところに住宅とオフィスが混在する地域が生まれます。さらに離れると、住宅しか立地しなくなるのはご存じでしょう。

実際、東京における不動産の収益構造がどのようになっている、用途の選択はどのように行われているのでしょうか。これを調べるには「レントギャップ」という指標を使います。ある建物をオフィスで使った場合の適正な家賃と、住宅に転用した場合の適正家賃を比較し、住宅家賃をオフィス家賃で割って算出します。これが1よりも小さい立地はオフィスの領域ですが、1を上回る立地は住宅の領域になります。

東京23区の中にあるオフィスビル全部の家賃を予測し、その上で住宅家賃の予測を重ねれば、立地によって生じるレントギャップ、つまり収益格差や機会損失がわかります。今はオフィスだけど、住宅にすればもっと家賃が取れる差分が「機会損失」です。

23区内には、1990年代に6万棟ぐらいのオフィスビルがありました。2004年になると、ビルの機会損失（オフィスから住宅への用途転換）が生じてきました。都市における地代曲線を理解していれば、レントギャップが生じた場合、市場メカニズムが働いて用途転換が起こります。（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！

Vの書棚 122



決算申告と決算書の読み方がわかる 5選

会社を発展させる「未来デザイン決算書」の活用

著者は公認会計士・税理士としてこれまで数多くの会社を見てきた。その中で、「黒字を続ける会社」と「赤字が続く会社」は、経営者が「お金の儲け方、残し方」を知っているかどうかで決まると感じるようになった。

お金を儲け、残すために必要になるのが、決算書を読み解く知識だ。自社の決算書の数字を見て異常を感知できるようにすれば、そこからもっと利益を出すための「経営の打ち手」を生み出すことができるようになる。

しかし、一般的な「制度会計（税務会計）の決算書」はたくさんの数字が並んでいて非常にわかりにくい。そこで著者は、過去の成績表である「制度会計の決算書」をアレンジし、未来の「経営の打ち手」を見出すポイントが浮き彫りになるメソッドを編み出した。それが本書で紹介される「未来デザイン決算書」だ。従来の決算書に比べ勘定科目を大幅に要約し図表化していることが特徴で、会社の業績の全貌を視覚的に理解できるようになる。

未来デザイン決算書では、経費をざっくりと「変動費」と「固定費」に分け、それによって「儲けの構造＝ビジネスモデル」を浮き彫りにする。未来デザイン決算書のPL（損益計算書）には、制度会計のPLには書かれていない「変動費率」「粗利率」「損益分岐点比率」「経営安全率」を書き込むスペースが設けられており、それらの数字が一目で把握できる。

これらはともに会社の収益性（採算性）を測る指標だが、中でも中小企業では「経営安全率（経常利益÷粗利益×100）」が重要な指標になると主張する。経営安全率を向上させるためには、まず経常利益を引き上げる必要がある。著者は、経常利益とは会社が生き残っていくための「必要経費」と捉えるべきで、経営者は常にそれを上回る、会社が発展するための「最小限利益」を把握しておく必要があると強調する。そして、そこから必達すべき売上高を逆算せよという。

さらに、著者はキャッシュフロー（CF）経営を推進しており、会計期間におけるキャッシュの増減を活動区

分別に記した財務諸表であるキャッシュフロー計算書を重視する。中小企業ではあまり活用されていないキャッシュフロー計算書だが、「未来デザイン決算書」によるBS（貸借対照表）、PLを元にすれば、20分でキャッシュフロー計算書が作成できる。そこに記される営業CF、投資CF、財務CFのそれぞれの読み取り方を解説し、会社が儲けを出してお金を残すための「経営の打ち手」を教えていく。たとえば、営業CFを見て売上債権の大きさに課題があることがわかれば、売掛金の早期回収や、前受金ビジネスの導入などを検討する、などだ。

その上で、著者は中小企業経営者に対し「節税の目的化」を強く戒める。「税金を払いたくない」ための目先の節税によって企業会計が損なわれ、経営の安全性が低下してしまうからだ。「ただ経費をつくりたいためだけに何かを買ってしまう“節税の呪縛”にとらわれている限り、中小企業は会社を大きくすることはできない」という主張にはリアリティがある。



①『決算書から「経営の打ち手」がわかる本 会社が「利益体質」に変わる数字の読み方・使い方』

宮崎 栄一 著／日本実業出版社／2090円（税込）

●そのほかのおすすめ書籍

自社の決算書の問題点や財務の改善策を見つけられる

②『銀行が貸したい会社になる社長のための「中小企業の決算書」財務分析のポイント』

安田 順 著／日本実業出版社／1870円（税込）

③『決算・税務申告対策の手引（令和5年3月期決算法人対応）』

太田 達也 著／税務研究会出版局／2860円（税込）

④『「専門家」以外の人のための 決算書＆ファイナンスの教科書』

西山 茂 著／東洋経済新報社／1980円（税込）

⑤『「お金の流れ」がたった1つの図法でぜんぶわかる 会計の地図』

近藤 哲朗・沖山 誠 著、岩谷 誠治 監修／ダイヤモンド社／2420円（税込）

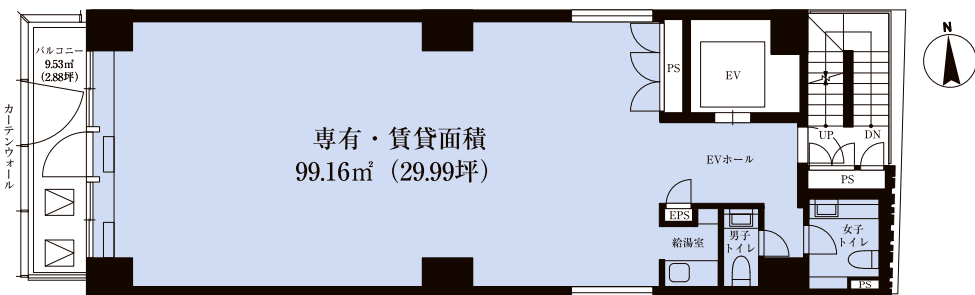


VORT芝大門Ⅲ (仮称)

実需での使用も可能

基準階
2~8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。



ガラス張りのファサードが印象的な築浅ビル

アピール
ポイント

大規模再開発が進む新橋エリアや六本木エリアに隣接する「浜松町」エリア。芝公園や浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園など緑豊かな環境に加え、JRや地下鉄、羽田空港に直結する東京モノレールなどの交通の便にも恵まれ、ビジネス街として発展してきました。現在、「浜松町」駅周辺では複数の再開発が進行中。駅西側の街区ではオフィスや住居、ホテルや劇場、MICEセンターに加え、モノレール駅とバスターミナルなど“東京の玄関口”としての機能を持つ複合施設の建設が進み、南東側の芝浦地区でも延床面積55万㎡の大規模開発が始動しています。「浜松町」駅や「芝公園」駅、「大門」駅など複数の路線が徒歩圏内という立地の本物件は、洗練されたガラス張りのファサードが印象的で、視認性の高いデザイン。2021年竣工と築浅ながら、エントランスや共有部分のさらなるバリューアップ工事も順次進められており、築古物件の募集が多い周辺地域では希少価値の高い存在となっています。今後も発展を続けるエリアにあり、地方の法人様の東京オフィスとしても活用でき、資産価値も高い「VORT芝大門Ⅲ (仮称)」を、ぜひご検討ください。

アクセス

- *三田線「芝公園」駅まで徒歩 5 分
- *JR各線「浜松町」駅まで徒歩 5 分
- *浅草線・大江戸線「大門」駅まで徒歩 5 分
- *東京モノレール「浜松町」駅まで徒歩 8 分
- *三田線「御成門」駅まで徒歩 10 分



■名称/VORT芝大門Ⅲ (仮称) ●所在地/東京都港区芝大門二丁目9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/160.10㎡ (48.43坪) ●延床面積/969.98㎡ (293.41坪) ●土地権利/所有権●総戸数/9戸 (事務所: 8戸 店舗: 1戸) ●販売戸数/5戸 (事務所: 5戸) ●基準階 (2~8階) 専有面積/99.16㎡ (29.99坪) ●築年月/2021年5月 新耐震基準適合●施工/㈱リンクス・ビルド●管理/ [全部委託] [巡回] ㈱リンクス・エステートから変更予定●基準階 (2~8階) 管理費49,977円 (月額) ●基準階 (2~8階) 修繕積立金38,574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2023年2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場合は、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: 2023年3月9日



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



周辺街区の中でも人目を惹くデザイン (2022年12月撮影)

新たな“東京の玄関口”として生まれ変わる 大規模再開発が進行中の浜松町エリアに立つ 洗練された外観デザインのオフィスビル



事務所エントランス



エレベーターホール



オフィスフロア (基準階)



女子洗面所 (基準階)
(いずれも2022年12月撮影)

河北新報社×ボルテックス共催

地方を元気にする事業継続セミナー ～100年企業への道～

オンライン開催

2023年2月28日(火) 15:00～16:30

参加費
無料

日々報道される、新型コロナウイルスやインフレによる事業への影響など、将来への危機感が増している経営者の方も少なくないと思います。今後、地方の経済・事業を守るために、みなさまがとるべき経営戦略とはどのようなものなのか――。

本セミナーの第1部では、地方創生をテーマに、神奈川県 鶴巻温泉にある創業100年以上の老舗旅館「陣屋」の女将である宮崎氏が登壇されます。「陣屋」にあった隠れた資産を見出し、事業改革に取り入れることで、廃業の危機から見事V字回復を遂げた大逆転劇について、お話しいたします。

第2部では、弊社マーケティング本部本部長の水口より、地方企業のみなさまに向けた不動産を活用した財務戦略について、ご提案いたします。みなさまの今後の選択肢が広がるセミナーとなります。ぜひご参加ください。

お申し込み 締切：2023年2月27日(月) 12時まで

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

- 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。



お問い合わせ先 セミナー担当 齋藤・倉
電話番号：0120-790-936 平日 10:00～18:00
メール：info-seminar@vortex-net.com

【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。
- ・視聴用URLの第三者への転送は固く禁じさせていただきます。
- ・セミナー中の録画・録音・写真撮影はご遠慮ください。
- ・セミナーコンテンツ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固く禁じます。
- ・お申し込み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きます。情報は参加者名簿の作成に利用させていただくほか、共催・協力・協議・各登壇企業への名簿の共有、セミナーに関する連絡・案内およびアンケート、アンケートで希望したほかセミナーへの参加登録に利用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。

■株式会社河北新報社：「プライバシーポリシー」

<https://np.kahoku.co.jp/privacy.html>

■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/>

プログラム

第1部 15:00～16:00

旅館の大改革 ～長寿企業を実現させた経営戦略～



宮崎 知子氏 元湯 陣屋 代表取締役 女将

大学卒業後メーカー系リース会社に営業職に7年間従事し、結婚を機に退職。サービス業未経験のまま2人目の出産2カ月後の2009年10月に、倒産の危機にあった鶴巻温泉元湯陣屋の女将に就任。夫・宮崎富夫氏とともに業務改善のため、クラウド型ホテルシステム「陣屋コネクト」を独自開発し、ICTを活用したデータ分析とおもてなし向上を実現。2012年CRMベストプラクティス賞、2015年攻めのIT経営中小企業百選、2018年はばたく中小企業・小規模事業者300社、2018年日本サービス大賞総務大臣賞など受賞多数。

第2部 16:00～16:30

東京を企業資産に～100年企業戦略～

水口 清貴 株式会社ボルテックス マーケティング本部 本部長

- ・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、オンライン方式など）の場を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など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。
- ・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やスマートフォンなどのネット環境があれば参加可能です。セミナーは「Zoom」のシステムを使用して実施いたします。「Zoom」について、個人情報保護方針や視聴要件、その他ご不明な点につきましては「Zoom」の公式サイトをご確認ください。

※視聴方法については、セミナー開催日までにメールでご案内いたします。

新サービス

「お客様紹介特典」 開始!

このたび、弊社のポイントプログラムの新サービスとして「Vortexポイントお客様紹介特典」を開始いたしました。本サービスは、弊社物件のオーナー様からお知り合いの経営者の方などをご紹介いただき、そのお客様がご成約になった際、双方に「Vortexポイント」

100万ptを付与いたします。このポイントは1万pt=1万円分として、次回物件購入の際に、ご利用いただけます。この機会に、事業継続性の向上や事業承継にご関心のある経営者の方、またはお知り合いの方をぜひご紹介ください。

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

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

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>

2023年2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」「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2023年2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。 ※P.6-7 写真提供：PIXTA

©2023 Vortex Co., Ltd.