

Vortex MAGAZINE

V-VALUE

9

Vol.99

September 2024

Owner Interview

未利用資源の 価値を創造し 社会の無駄を削減する

ユニオン化成株式会社
代表取締役 社長

松本 悟史様

ユニオン化成株式会社
顧問

松本 和男様

Special Contents

Contents 1

なぜ私たちは 不動産投資を選択したのか？

株式会社comipro 代表取締役社長
櫻井 知里氏

元サッカー日本代表 株式会社フットアス 代表取締役
巻 誠一郎氏

Contents 2

投資ブームの今こそ考えたい

お金の本当の意味と使い方

お金の向こう研究所 代表
社会的金融教育家
田内 学氏

連載 長寿企業 永続の法則

老舗がAIやパン食い競走に 本気で取り組む理由

株式会社木村屋總本店
代表取締役社長
木村 光伯氏

区分所有オフィス®のボルテックス

Vortex



VORT北青山 (仮称)

ユニオン化成 株式会社

代表取締役 社長

松本 悟史 様

顧問

松本 和男 様

持続可能な社会を実現するうえで、未利用資源の有効活用は重要な課題の一つです。東京都千代田区のユニオン化成株式会社は創業以来、商取引に加えて、不要とされる廃棄物や副産物の用途開発に取り組んできました。その原動力とは何でしょうか？ 創業者であり現在顧問を務める松本和男様と、ご子息で代表取締役 社長の松本悟史様に、お話を伺いました。

未利用資源の価値を創造し
社会の無駄を削減する

ユニオン化成が創業したのは高度経済成長期の最中にあった1972年。化成品を扱う商社に勤めていた松本顧問が、取引先から合金鉄を製造する過程で生じる副産物「シリカフューム」について相談を持ちかけられたことがきっかけでした。

「当時は急速な工業化に伴う大気汚染などの公害が深刻な社会問題になっていました。シリカフュームは球状の超微粒子で、毒性はないのですが使い道がなく、企業には回収して廃棄する義務が課せられていました。そこで何か有効活用できないかと相談されたのです」（松本顧問）

その後松本顧問は、シリカフュームに物質の吸湿や固結を防ぐ効果があることに着目。化成肥料にコーティングすることで肥料の品質悪化を防ぐという、固結防止剤としての用途の開発に成功したのです。シリカフュームの潜在的な可能性を感じた松本顧問は、同僚と共に独立して起業。シリカフュームの専売特許を取得し、合金鉄工場から仕入れて肥料メーカーに販売するという仕組みを構築しました。



創業のきっかけとなり、現在も主力商品であるシリカフューム

「欧米ではその頃すでにコンクリートの強度を上げる効果があることも認められていました。その技術が日本に導入されたら、シリカフュームの用途はさらに拡大することも想定していました」（松本顧問）

その後、オイルショックの影響で国内の合金鉄工場が減っていきましたが、すぐさま海外の輸入ルートを開拓します。やがてダムやトンネルの建材の補強材として使われるようになり、さらには耐火物や樹脂などにも用途が拡大。現在、シリカフュームは多くの同業他社も扱う商品になりました。

不要とされた資源の
価値を見つけ社会に貢献する

日本にはなかった海外の資源を普及させたこともユニオン化成の特徴です。創業時から取り扱っている「パーライト」もその一つ。パーライトは真珠岩からつくられる物質で、土壌改良材などさまざまな用途があります。パーライトはすでに他社が生産販売していましたが、そうした中ユニオン化成は、それまで土壌改良材の主流と

して用いられていた珪藻土^{けいそうど}の分野にパーライトを提案し、価値を広めたのです。

「珪藻土よりも生産性やコストの面で優れていたことからすぐに受け入れられました」（松本顧問）

また、「アタパルジャイト」という粘土系鉱物においては、他の未利用資源と合わせてオリジナル商品も開発してきました。

「不要とされているものの可能性を探り、用途開発をして価値を高めることで社会に貢献するのが当社の使命です。既成概念にとらわれず、ピュアな着眼点を持って物事を見る姿勢は今も変わらず社内に受け継がれています」

そう話すのは松本顧問の子息である松本社長。現在は用途開発したものにとどまらず、建材や肥料に関する数十種類の商品を扱っていますが、世の中にはまだまだ価値に気づかれず“無駄”とされている未利用の資源がたくさんあると言います。

「ものを製造すると必ずと言っていいほど副産物が発生します。企業の多くはその副産物を減らそうとはしますが、用途開発までにはなかなか至らない。だからこそお客様の困りごとに耳を傾け、使い道を考えるわれわれの仕事は必要だと感じています」（松本社長）

他社のまねをせず本質を見極め
海外展開も視野に

2023年に事業を引き継いだ松本社長がまず行ったのが輸入ルートの強化です。現在、シリカフュームをはじめとする多くの資源は輸入が主流。ユニオン化成では語学に堪能な社員の採用にも力を入れています。また、ペーパーレス化を図るなどDXを促進して社内の業務を効率化しました。

「創業者である父の意志を受け継ぎながら、時代に合わせたやり方を取り入れていくことが会社の発展には必要不可欠です。区分所有オフィス[®]を購入したのもその一環であり、インフレが進む今、余剰資金を預貯金で保有していても資産価値は下がってしまいます。経営基盤を強化するためにも資産を運用したほうがいい。そう考えて安定性の高い不動産への投資を決めました」と松本社長。再開発エリアにほど近く、希少性、将来性の高い物件は、松本顧問も一目で気に入ったと言います。

今後は、海外でも事業を展開していく予定です。「副産物の扱いに頭を悩ませたり、新たな資源を求めたりしている企業は日本に限りません。実際、今年の初めに北米の展示会に出展したところ、多くの方が興味を



持ってくださり手応えを感じています」（松本社長）

用途開発の先駆者として大切にしているのは「まねをしない」こと。「他社との競争ばかりに注力するとそのことに疲弊し、本質を見失ってしまうと思うのです」と松本社長。ユニオン化成は顧客のため、社会のために課題としっかりと向き合い、新たな可能性を追い求めています。

お客様ご紹介

ユニオン化成 株式会社

代表取締役 社長

松本 悟史様

1974年東京都生まれ。東京理科大学卒業後、メディア系企業を経て2008年にユニオン化成に入社。翌年に父親の跡を継いで代表取締役社長に就任。未利用資源の用途開発に加え、国内外の仕入れ・販路の拡大や社内のDX化を進める。野球観戦が好きで、とくにアメリカ野球はマイナーリーグまで網羅。選手名鑑のデータをもとに選手の活躍を予測するのが楽しみ。

顧問

松本 和男様

1931年長崎県生まれ。法政大学卒業後、化成品を扱う商社に勤務。シリカフュームの用途開発を手がけたことを契機に、1972年にユニオン化成を創業。その後も肥料や建材への使用目的を念頭に未利用資源の用途開発に力を入れる。会長を務めた後、2023年に事業を承継し顧問に就任。趣味は読書。歴史小説・時代小説が好きで池波正太郎などを愛読している。

https://unionkasei.co.jp/

【所在地】〒102-0074 東京都千代田区九段南1-6-5
九段会館テラスClassic Office 2階B

【事業内容】建材などの製造に用いられる原材料の輸入・販売

ご保有物件のご紹介

VORT 銀座イーストⅢ
(中央区・区分所有オフィス)

DATA

【専有面積】	9階 65.40㎡ (19.78坪)
【最寄り駅】	日比谷線「東銀座」駅 徒歩1分 浅草線「東銀座」駅 徒歩2分 銀座線・日比谷線「銀座」駅 徒歩6分 有楽町線「新富町」駅 徒歩6分 日比谷線「築地」駅 徒歩6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】	2022年11月 新耐震基準適合
【敷地面積】	105.22㎡ (31.82坪)
【延床面積】	704.15㎡ (213.00坪)

なぜ私たちは 不動産投資を選択 したのか？

長期にわたる安定的な 資産運用を求めて

櫻井 知里氏 × 巻 誠一郎氏

Profile さくらい ちさと

株式会社 comipro 代表取締役社長

アナウンサー大家さんとしてメディアで活躍中。直近では「さらば青春の光 不動産王への道」での番組MCを担当。2013年に太陽光投資と株式投資をスタートして投資家デビュー。2015年から不動産投資を実施して1棟物件を中心に購入や売却を行い、現在の所有物件数は2棟39室となる。そのうちの一部は自主管理にて物件管理も実施している。マイナス金利のタイミングで物件を一気に増やしたため、所有物件の金利はすべて1%台で融資を受けているのが特徴。20代でFIREを達成し、さまざまなTV番組やイベント等に出演中。

資産運用・投資への関心がますます高まっています。さまざまな投資商材が存在するなか、注目されている一つが希少性の高い「現物資産」です。

5月18日に開催した弊社セミナーでは、不動産投資を実践する2人の著名人が登壇。前半では、アナウンサーとして活躍しながら不労所得を得るために不動産投資を始めた櫻井知里氏に、5年で3棟45室を所有するまでの経緯とインフレ時代の不動産投資についてお話いただきました。後半は、元サッカー日本代表の巻誠一郎氏をお迎えし、あまたある投資の中から不動産投資を選んだのはなぜなのか、櫻井氏と対談していただきました。

講演

10年先、20年先まで考えて 未来に役立つ投資をしたい

私はアナウンサーとして働いていましたが、昔から不労所得を得ることに憧れがありました。投資に回せる余裕資金がたまりつつあったとき、太陽光発電と不動産に投資している先輩投資家の話を直接聞く機会があり、運用実績も見せてもらい、私もやってみたいと思うようになります。それから勉強を開始し、2年後の2013年、日本政策金融公庫から1500万円の融資を受け、太陽光発電投資をスタート。不安もありましたが、1500万円なら働いて返すこともできると考えました。実際には、利回り年11%ぐらいでお金が増えていきました。

次に不動産投資を行おうと考えましたが、なかなか融資が下りませんでした。ようやく信用金庫から融資が受けられたのは2015年。新築アパートへの投資が実現します。2017年に2件目の物件を買い、2019年に資産管理会社を設立。大型投資として、サービス付き高齢者向け住宅を建設します。合計で3棟45室を所有すること

Profile まき せいいちろう

元サッカー日本代表 株式会社フットアス代表取締役

1980年生まれ、熊本県出身。駒澤大学を卒業後、プロサッカー選手として活躍。2018年に現役引退。2019年Jリーグ功労選手賞受賞。現役時代に地元熊本でサッカースクール「株式会社フットアス」を設立するとともに、現役引退後もNPO法人「YOUR ACTION」を設立するなど熊本地震復興支援活動を行っている。その他、放課後デイサービスセンター、A型就労支援施設の開設、東京工業大と共同事業を展開する「aiwell株式会社」社外取締役就任など、複数社の取締役を兼任。社会貢献活動をはじめさまざまな分野に参画し、リーダーシップを発揮している。

ができました。最初の物件はその後手放しましたが、今も2棟39室は所有しています。

私が不動産を買い進めることができたのは、2016年にマイナス金利政策が始まり、融資を受けやすくなったことが大きな要因でした。1件目は信用金庫から金利1.8%で23年ローン。2件目はマイナス金利スタート後で、地方銀行から15年間の固定金利1.5%で35年ローン。変動金利のほうが利率は低かったのですが、金利が今後どう動くかまったくわからない不安があったので固定金利を選びました。3件目の大型投資のときは、住宅金融支援機構から固定金利1.18%で35年ローンを組みました。すべての物件で金利1%台のローンを組めたのは非常にラッキーだったと思います。

なぜなら、マイナス金利政策は、2024年3月に解除され、今後は金利が上がっていく可能性が高いからです。デフレからインフレに変わり、物価が上昇すると政策金利を上げる必要が出てきます。そうすると貸出金利も上がるので融資を受ける難易度が上がり、デフレ時よりも物件を買い進めることが難しくなるでしょう。

一方で、不動産投資は、物件の価格も家賃も上がるため、インフレにも比較的強いと言われています。私が所有している不動産の家賃も数千円上がっています。

マイナス金利政策が解除されたことで、時代は大きく変わろうとしています。当然、どの投資先が有望かも変わります。私は、売却時の売買差益であるキャピタルゲインを狙うのではなく、不動産の家賃収入のような資産を保有している期間中得られるインカムゲインを目的に投資を行い、できるだけ安定的に収益を上げることを目指しています。

目先の利益だけを考えるとギャンブル性の高い「投機」になりがちです。投機は投資ではありません。長期的な視野に立って考え、未来がよくなるために行うのが「投資」だと思っています。購入した不動産が将来どのように役に立つのか。10年先、20年先のことまで考えて投資を行う。そのほうが自分も、社会も、明るく元気になるのではないのでしょうか。

対談

社会性のある事業のためにも 長期的、安定的な収益が不可欠

櫻井 巻さんは、2018年にプロサッカー選手を引退されましたが、現在はどうのような活動をされていますか。

巻 地元の熊本で、子どもたちのサッカースクールの運営やサッカー場の施設管理などを行う会社を経営しています。これまでサッカーしかやってこなかったのが、日々、勉強です。先ほどの櫻井さんの話も大変勉強になりました。

櫻井 ありがとうございます。引退してすぐに起業されたのですか。

巻 いえ、サッカー関係の事業を行う会社は、現役だった26歳のときに起業しました。サッカー選手はいつ引退することになってもおかしくない職業です。将来への不安は若い頃からあり、現役中から自分にできる事業を探していました。

櫻井 巻さんのように現役時代に事業を始める選手は多いのですか。

巻 先行き不透明な職業なので、現役中から引退後のことを考えて行動を起こす人は多いと思います。不動産投資や株式投資を行う人もいれば、自分で事業を立ち上げる人もいます。引退後の職業としていちばん多いのはサッカー指導者でしょうか。自分が育った地元に戻り、地元の街クラブで指導者になる人は多いと思います。Jリーグには、現役選手がオフシーズンに企業で働くインターンシップ制度があります。引退後、インターンシッ

プで働いた企業に就職する人も最近が増えてきています。

櫻井 巻さんは、不動産小口化商品「Vシェア®」で不動産投資を行っているそうですね。どんなきっかけで始められたのですか。

巻 私の引退試合のスポンサーの1社がボルテックスだったのがきっかけです。不動産投資に関する知識はまったくありませんでしたが、不動産小口化商品は少額から投資できるので興味を持ちました。サッカー選手としての収入がゼロになるタイミングだったので、不労所得を得る方法としてはリスクが低いと判断して始めました。

櫻井 熊本に住んでいて東京の不動産を買うことに不安はありませんでしたか。

巻 実は、物件を見ることなく購入を決めました。担当者が物件のことだけでなく、近隣の開発状況やメリットに加えてデメリットについても事細かく教えてくれたので安心して購入しました。担当者と信頼関係を築けたことが決め手だったと思います。購入金額についても、無理のない金額にすることを勧められました。

櫻井 資産管理のことまで気にしてくれたのですね。

巻 サッカーの事業に関しても、支援策を提案してくれたり、事業状況を聞いてくれたりもしました。

櫻井 2024年1月に起きた能登半島地震後、能登地方にボランティアに行かれていると聞いています。

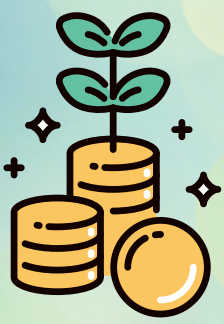
巻 ほぼ毎週行っており、もう20回以上行きました。炊き出しをしたり、学校を回って子どもたちと一緒にスポーツをしたりしています。ストレスを抱えている子どもも少なくないので、子どもたちの心と体の健康をサポートしたいという思いがあるのです。NPO法人の代表も務めていますが、こうした復興支援ができるのも、安定した収入があつてこそ。不動産投資もその一助となっています。

櫻井 ボランティアに行こうと思っても、実際に行く人は少ないと思います。その行動力がすごいです！

巻 アスリートの特徴かもしれません。考える前に体が動いちゃう。動きながら考えるタイプです。人生の軸として社会性のある事業をもっとやりたいのですが、まだまだ十分にできているとは言えません。

櫻井 そうしたやりたいことをどんどんやるためにも、余計なリスクは取りたくない。資産運用は安全第一ということですね。本日はありがとうございました。

投資ブームの今こそ考えたい



お金の 本当の意味と 使い方

お金の向こう研究所 代表
社会的金融教育家

田内 学氏



今年に入って資産運用に対する関心が高まっています。日本の株価が過去最高値を更新したこと、NISAの制度変更が行われたことなど、さまざまな要因はありますが、これで本当に、日本人の金融リテラシーは高まっていくのでしょうか。

お金や金融とはそもそも何のために存在するのか。社会的金融教育家である田内学氏に、話を聞きました。

「資産運用立国」の日本で今、起こっていること

成長と分配の好循環を実現するために、日本政府は「資産運用立国」を目指しています。NISAの制度変更を行ったり、東京や大阪など国際的な金融都市の環境整備を行う「金融・資産運用特区」を設けたりしています。

こうした政策の背景には、いわゆる「老後資金2,000万円問題」が存在しています。国民の間に、年金だけでは老後に豊かな生活を送ることができないという不安が高まっており、政府は自己責任で老後のお金を準備しやすいように、NISAの非課税枠を1,800万円に拡充させるなど、思い切った税制メリットを打ち出しています。

しかしながら、預金から投資にお金が向かえば、お金が自己増殖するわけではありません。そもそも、金融とは「お金を融通し合う行為」です。投資する側（お金を融通する側）だけでは成り立ちません。投資される側の存在も必要不可欠です。投資が社会の成長につながり収益をもたらすには、投資されたお金を受け取った人々が新しく生産設備を造ったり研究開発を行ったりすることで世の中に新しい製品・サービスを提供しないといけ

Profile たうち まなぶ

1978年生まれ。東京大学工学部卒業。同大学大学院情報理工学系研究科修士課程修了。2003年ゴールドマン・サックス証券株式会社入社。以後16年間、日本国債、円金利デリバティブ、長期為替などのトレーディングに従事。2019年に退職後執筆活動始める。著書に『きみのお金は誰のため』（東洋経済新報社）、『お金のむこうに人がいる』（ダイヤモンド社）、高校の社会科教科書『公共』（共著、教育図書）、『10才から知っておきたい 新しいお金のはなし』（監修、ナツメ社）などがある。お金の向こう研究所代表。社会的金融教育家として、学生・社会人向けにお金についての講演なども行う。

ません。その利便性を享受した消費者が支払うお金の一部が、投資家へと還元されます。

ですが、どれだけ投資へお金が流れても、上場株式などの金融商品の売買だけが盛んに行われる現在のような状況では、有効利用されることはありません。投資されたお金は元の株主に流れるだけで、企業に流れないので。日経平均は史上最高値を更新しましたが、上場企業の資金需要が増えているわけではなく、こうした投資行動がどこまで实体经济に影響を与えているのかはかなり疑問が残ります。

また、オール・カンントリーやS&P500といった海外の株価指数に連動するインデックスファンドが買われ、資金が海外に流出するという事態も起きており、円安による物価高を引き起こす一因にもなっています。

本当に大事な金融教育とは

先般、J-FLEC（金融経済教育推進機構）という組織が立ち上がりました。資産運用立国を実現するために、国民の金融リテラシー向上を目指しています。また、一昨年からは、高等学校でも金融教育が始まっています。

この金融教育について、金融広報中央委員会のホームページにはこのように書かれています。

“金融教育は、お金や金融の様々な働きを理解し、それを通じて自分の暮らしや社会の在り方について深く考え、自分の生き方や価値観を磨きながら、より豊かな生活やよりよい社会づくりに向けて、主体的に判断し行動できる態度を養う教育である。”

誤解されがちですが、金融教育とは「資産形成で賢くお金を増やす方法を学ぶこと」ではありません。金融というシステムを自分のため社会のためにどうやって生かせるかを学ぶことです。現に、GAFAなど有力な新興企業を生み出している米国には、投資される側に回って会社を起業しようとする学生が大勢います。

私が米国における教育で、「これは大事なな」と思うのは、子供たちにフリーマーケットでモノを売らせたり、レモネードを作らせて販売させたりすることです。彼らは、お金をもらえるのは「誰かの役に立っているからだ」と学びます。その延長線上では、会社を始めることも想像しやすいと思います。

株式投資の知識やチャートの見方を学ぶよりも、こういう学びから得られる知識、知恵のほうが、何倍も有効ですし、それによって子供たちは、人々が欲しがれるものを的確に提供することによって、お金が得られることを理解します。

一方日本では、政府も「スタートアップ育成5カ年計画」を進めており、こうした新しい挑戦をする人たちの存在は必要不可欠と、支援を始めています。しかし、まだ多くの人は終身雇用制度などの影響で、お金をもらえるのは「会社に与えられた仕事をするからだ」と考えがちで、米国のように起業する人も少なく、「投資される側」という視点を持ちにくいと思います。

また、「資産を増やす」というと、日本では数値化しやすい「金融資産」にばかり目が行ってしましますが、数値化できない資産もあります。個人の持っている知識や技術、経験、そして人間関係などは生きていくうえで重要な資産です。こうした資産は減ることもありませんし、とくに若いうちはこちらの資産をいかに増やすかを考えたほうがいいと思います。

このように、資産にはさまざまなものがあり、金融資産はあくまでもワン・オブ・ゼムにすぎないはずなのです。金融資産の増やし方を教えるのもいいですが、金融資産が人生の中でどういう役割をするのかを、上から俯瞰した視点で教えていくことも金融教育には必要になってくると思います。

富の再分配と人への投資

お金は水のように流れていくものだ、私は考えています。そのためいったん、お金が入る仕組みをつくり上げると、そこにどんどんお金がたまっていきます。

でも、その一方で、ほかにたまっていたお金が減ってしまい、お金のたまり具合に偏りが生じてきます。その偏り具合が極端になると、社会的に不平等が生じてしまうため、「富の再分配」という発想が生まれてきます。

富の再分配には、税金と寄付、2つの方法があります。税金が富の再分配機能を持っていることは、説明するまでもないでしょう。ただ、税金だけでは完全な再分配を実現することはできません。最近はクラウドファンディングも増えていますが、寄付文化を今後はもっと広めていくべきでしょう。

経済的に成功を収めた人は、「自分が頑張ったから、こうなれたんだ」と思ってしまいがちですが、その経済的成功は、この世に存在する社会資本を使っただけからこそ、実現できたものです。それならば、自分がつくり上げた富を、寄付の形で還元するのも、社会に対する恩返しの一つではないでしょうか。

自著『きみのお金は誰のため』では、「お金自体に価値はない」「お金で解決できる問題はない」「みんなでお金を貯めても意味はない」という3つの謎を提示しています。

20年近く金融業界にいてわかったことは、お金の価値というのは流れることで人々を結びつける力であり、本質的な価値をもたらしているのは人の存在です。老後不安でお金を貯めていても、少子高齢化で働く人が減れば物価はそれ以上に上がり、かつて2,000万円必要だと言われていた老後資金は、現在では4,000万円必要だと言われています。老後資金問題の根本的な解決は人的資産をいかに増やすかにあります。これは企業にも課された問題でもあります。すでに若い人材を確保するのが難しくなっていますが、将来の経営を安定させるために必要なのは、金融資産の内部留保ではなく、人的資産になっていくでしょう。優秀な人材を育てるためにも人への投資が一層重要な時代になるのではないのでしょうか。

お金の本質を物語形式で説く『きみのお金は誰のため』は幅広い読者層に支持され20万部のヒットになった



-----●株式会社 木村屋總本店

木村屋總本店の創業は明治2（1869）年。5年後には東京の一等地・銀座に店を構えます。翌年には「桜あんぱん」を明治天皇に献上し、その名を知らしめました。長年日本のパン食文化を牽引してきましたが、1990年以降、徐々に経営状況が悪化します。そのさなかに社長に就任した木村光伯氏の尽力によって、同社はV字回復を果たしますが、同時に大胆な改革はダメージももたらしました。進むべき方向のを見つけ方や、伝統の味を継承するための取り組みについて、木村氏にお聞きしました。

創業時から揺るがない
新しいパン作りへの挑戦心

木村屋總本店の創業者・木村安兵衛は1874年、酒種を使用したあんぱんを考案し、日本人で初めてパン屋を開きました。日本人にまだなじみのなかったパンという食品を受け入れてもらいやすくする工夫が、酒饅頭をヒントにした酒種の使用でした。既存の文化と融合させて新しい価値をつくることは、このときから弊社に根づくものづくりの精神であり、今に至るまで継承されています。

1981年発売のロングセラー「むしケーキ」も、日中国交正常化後に伝わった中国の蒸しパンを参考に、洋菓子の技術を組み合わせたり、しょうゆを隠し味にしたりして生まれた、当時と

あんぱんやむしケーキといった定番に加え、異業種とコラボした新商品も販売している

代表取締役社長

木村 光伯氏

Profile きむら みつり

学習院大学経済学部卒業後、家業である木村屋總本店に入社。翌年米国カンザス州のAmerican Institute of Baking（AIB）に留学、製パン技術ならびに安全衛生管理を習得。帰国後2006年より現職。グロービス経営大学院経営学修士（MBA）。

<https://www.kimuraya-sohonten.co.jp/>

としては新しいジャンルの商品でした。

今年初旬には、NEC、ABEMAとともに開発した「恋AIパン」を発売しました。インターネットテレビの恋愛番組内での会話や日本語の曲の歌詞をAIで分析し、感情と味をひもづけ、「結ばれる両想い味」など5種類の「恋の味」を表現したものです。

「若者の恋愛をパンを通じて応援する」をコンセプトにした、この風変わりな挑戦の背景には、弊社のパンに親しみ、その記憶をお客様お一人お一人の人生のストーリーの中で受け継いでいただきたいという思いがあります。かつては、「母の好物でした」「家族みんなが好きな味です」などお客様から言っていたことがよくあり、2世代、3世代にわたってご家庭内で、木村屋のブランドと味が承継されていたように思います。

ただ、近年は核家族化、少子化が進み、世代間での情報共有が乏しくなりがちです。その一方で、同世代同士での情報共有については密な時代です。縦のつながりだけでなく横のつながりの中でも、木村屋のパンが生み

出すストーリーを共有していただきたいと考えています。

それからもう一つ、新しい試みとして、元陸上競技選手の為末大さんらとタッグを組み、「日本パン食い競走協会」を立ち上げました。イベントを通じてあんぱんに親しんでいただくという狙いもありますが、この活動を日本全国に広げ、それぞれの地域のパン屋さんにご協力いただいたり、参加人数分のあんぱんをその地域のこども食堂に届けるといった目的が盛り込まれています。社会課題への参画のきっかけを提供するパッケージとして、徐々に発展させていきたい活動です。

代々の教えを基に経営理念を再定義

私は28歳のときに、7代目の社長に就任しました。当時、弊社は4期連続の赤字を出し、資金繰りにも窮する状態でした。いきなり重責を担うことになり戸惑いは大きかったですが、経営者の大先輩や弁護士の先生など多くの方にアドバイスをいただきながら、事業改革を進めました。銀座のお店、そして創業の地である日陰町（現在の新橋駅烏森口の近く）の土地を守る一方で、工場の再編やガバナンス整理の一環で、新宿や築地などにあったビルを手放す決断もしました。

業績は回復を果たしましたが、大胆な「外科手術」のあとには、反動がつきものです。組織の硬直化が起こり、私自身のモチベーションも低下する中で、「会社として目指すべき方向、よりどころを明確にする必要がある」と気づき、経営理念の再定義に着手しました。手がかりにしたのは、代々の経営者が残してくれた教えです。関東大震災と空襲で多くの文献が消失してしまったのですが、社内での「神話」として現場で語り継がれている言葉を集めました。

私の祖父である5代目の栄一は、「五つの幸福」「四大目標」を掲げていました。前者は、お客様の幸福、パートナーの幸福、従業員の幸福、会社の幸福、自分自身の幸福であり、後者は、最高製品、最高サービス、最高能力、最高賃金というものです。

面白いのは、もともとは「四つの幸福」だったのが途中で5つになったり、最初は最高製品、最高サービスの2つから始まったりしていたことです。このような時代に合わせて幸せや目標の枠を広げる姿勢は、将来に伝えていきたいと思いました。これらを参考に再定義した言葉が、「食で感動を繋ぎ、幸福の輪を広げる」です。現在は、全社員の行動指針として機能しています。

デジタル化が進んでも
あんこ包みは職人の手で

パン作りは非常に繊細な作業です。温度や湿度に応じて生地が発酵時間を変えなければなりませんし、小麦粉自体の酵素の力も、季節によって変化します。昔は職人の経験が頼りだった、暗黙知化されていた部分を定量的に把握し、形式知に置き換えられるようになり、味の再現性の精度は向上していると言えます。

ただしマニュアル化が進めば進むほど、それを見守る人間の感覚知を養うことが、極めて重要になってきます。また、軟らかいあんこを包むような繊細さが求められる作業は、銀座で販売するあんぱんはもちろん、スーパー・コンビニ向けのいわゆる「袋パン」でも、職人の手で行われています。

このスタンスを取り入れる際参考になったのが、「頼り」で知られる旭酒造の現場を見学した際にお聞きした、桜井博志会長の言葉です。「オートメーション化で80点ぐらいの酒を安定的に造ることは簡単だが、99点の酒を造り続けるには、人の手がなくてはならない」とおっしゃるのです。実際、たくさんの樽の温度を一つひとつ丁寧に測る職人の姿を目にしました。

製造工程のデジタル化（数値化）によってより現実味を帯びたのが、本格的な海外展開の可能性です。あんぱんや菓子パンは日本で生まれた独自の文化であり、この文化をもっと世界に発信していきたいと考えています。気候や水質が違う土地でもお客様に最高品質を提供することができ、それぞれの土地の人たちにあんぱんの味と記憶を受け継いでいただくのが、一つの大きな目標です。

あんこの需要が減少しているようですが、あんこは非常に魅力的な食材です。見せ方を変えたりアレンジの方法次第では、今までにない価値の創造や新たなニーズを生む可能性を秘めていると感じています。同様にパンの味やスタイルも、まさに無限大です。

そうした中で、いつもと同じことをやっているだけでは、新しい価値の存在に気づくこともつかみ取ることもできないでしょう。パン食い競走のイベントのような、パン作りだけにとどまらない社会と広くつながる活動を通して、多様な価値観、新しい情報を食欲に取り入れていくことを欠かさず、多彩な商品を展開できる企業であり続けたいと思っています。





金融危機と不動産市場

9-2. 金融危機 (Global Financial Crisis) 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

2008年9月15日、投資銀行のリーマン・ブラザーズ・ホールディングスの経営破綻で引き起こされた金融危機、いわゆるリーマンショックがどのように起こったのか、不動産市場にどのような影響を及ぼしたのかを検証してみましょう。

リーマンショックの半年前、3月23日のフィナンシャル・タイムズ紙に、ベン・バーナンキ、ニューヨーク連邦準備銀行総裁兼最高責任者ティム・ガイター、米国財務長官ハンク・ポールソン、米国財務次官ロバート・スティーラーと、当時米国の金融界で非常に強い影響力を持っていた4人の顔写真が並んだ記事が掲載されました。

バーナンキは米国のFRB（連邦準備制度理事会）の議長。日本で言えば「日本銀行総裁」に当たる方です。金融政策に重要な役割を果たした方々が登場する記事の見出しは「住宅ローン救済交渉中」でした。

記事には「7日間続いた衝撃が投資家を不安にさせる」という見出しも付けられ、このときには金融市場に非常に大きな影響が出ていました。さらにさかのぼって、もっと早い段階から金融市場では変化の兆しが見えていました。

サブプライムショックとは何か

リーマンショックの前に、米国ではサブプライムショックが発生しました。2007年4月2日、サブプライムモーゲージ（住宅ローン）を手がける金融機関、ニュー・センチュリー・ファイナンシャルが、チャプター11という米連邦破産法を提出したのが始まりです。

2カ月後の6月15日、格付け会社のムーディーズは、サブプライムのRMBS（住宅ローン債権担保証券）を31本、格下げします。さらに7月10日には、ムーディーズは399本の追加格下げを行い、格付け会社のS&Pは612本を格下げしました。8月10日、欧州中央銀行が金融市場に対して950億円の資金供給を行い、米連邦準備制度理事会が240億ドル、日銀は1兆円を資金供給する事態に追い込まれました。リーマンショックの1年前にこうしたことが起こっていたのです。

サブプライム問題が発生したメカニズム

サブプライム問題の発生には、米国のMMF（マネー・マネジメント・ファンド、公社債投資信託）という金融商品が関わっています。MMFは制度上、格付けが最も高い商品に資産の大部分を投資しなければいけないルールとなっていました。当時MMFは、ABCP（資産担保コマーシャルペーパー）というCDO（債務担保証券）を大量に買っていたのです。

このCDOに組み込まれていたRMBSの格下げが行われた

ことで商品を持ち続けることができなくなり、金融機関は格下げされた商品を放出しました。ABCP市場では1カ月もの商品が多かったため、MMFは借り替えに応じることが不可能になり、市場が機能停止に陥ってしまいました。このときに欧州のメガバンク、BNPパリバが2つのファンドを解約できなくなる事態が発生し、欧州でドルの需要が爆発。欧州系銀行はABCPの流動性を支援する必要性に迫られたのです。

2008年4月7日のフィナンシャル・タイムズ紙には、「国際通貨基金の総裁が危機を乗り越えて世界的な支援を呼び掛ける」という見出しの記事が掲載されました。金融危機によって、どの商品にどれぐらいの損失が出るのか。リーマンショックが発生する5カ月前には報道されていたのです。

損失が見込まれる商品には、住宅ローンのほかに商業用不動産も入っており、証券化商品として商業用不動産担保ローンも含まれていました。ここから金融機関の経営破綻、そしてリーマンショックにつながっていったのです。

日本の金融・不動産市場への影響は？

日本でも、2008年から不動産建設関連企業の倒産が急増しました。6月にスルガコーポレーション、7月に多田建設、8月はアーバンコーポレイションが倒産し、リーマンショック直後の10月にJ-REIT（上場不動産投資信託）のニューシティ・レジデンスも破綻しました。これらの企業は、黒字であったにもかかわらず、運転資金が調達できずに倒産に追い込まれたのです。

アーバンコーポレイションは、負債を新たな負債に組み替えるリファイナンスに応じてもらえなかったのが原因でした。同社は不動産流動化事業を中核にビジネスを展開していましたが、投資ファンドが不動産投資を抑制するようになって売却先のメドが立たなくなったのです。

さらに、金融機関が融資を抑制するようになり、リファイナンスに応じてもらえませんでした。同社は負債が大きかったため資金がショートし、資金繰りの悪化で破綻に追い込まれたのです。資金の調達先を分散させていたことで、救済する銀行が出てこなかったことが原因とも言われています。

ニューシティ・レジデンスも同様に、直近の決算では過去最高益を出していました。保有不動産の稼働率も高く、不動産事業は元気だったのですが、リファイナンスの資金がつかずに黒字倒産に追い込まれました。（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！



新NISAとiDeCoがわかる

5選

40代、50代に向けた骨太の投資入門書

NISA（ニーサ）は、少額な投資であれば、そこから生まれる利益が非課税になる制度（少額投資非課税制度）、iDeCo（イデコ）は、老後資金を自ら準備する、公的年金や企業年金を補完する制度（個人型確定拠出年金）だ。ともに節税しながら資産を増やすことのできる投資手段として広く利用されてきた。そのNISAが今年1月の制度変更で新NISAとして生まれ変わり、一躍ブームとなっている。

新NISAで改正された点は大きく5つ。①それまで3種類あったNISAが1つに統合、②投資期間や、非課税で利用できる期間の定めがなくなり無期限に、③年間の投資可能額が120万円から最高360万円と3倍に、④非課税で保有できる限度額が800万円から1,800万円に拡大、⑤保有していた株式や投資信託を売却したとき、その枠が翌年に復活して再利用可能に、である。なお、iDeCoも2025年1月から、公務員や企業年金などを持つ会社員の拠出限度額の引き上げが予定されている。

著者は個人資産の形成に30年以上携わってきた、定年前後のマネープランの専門家。年齢や職業（会社員か自営業か）による上手な使い方を、投資初心者にもわかりやすく解説する。一般に、NISAとiDeCoは若い人が長期間かけて老後資金を準備するためのもので、50代以上は使っても意味がないと思われていた。著者は人生100年時代を迎えた中、積み立てや資産運用による老後資金の形成手段として、少なくとも75歳までは十分に使える制度だと教える。

単なるノウハウ本ではなく、NISA、iDeCoが創設された経緯や意義、今後の見通しもしっかりと押さえられている。NISAはイギリスのISA（アイサ）をお手本につくられた制度であること、新NISAは岸田政権が推奨する「資産所得倍增プラン」の柱として、当初の改正案から急ぎょ、大幅に拡充した内容になったことなどの背景が解説される。著者は最初の改正案は「古い旅館を複雑に建て増したようなもの」、新しい改正案は「しっ

かりとした柱が通った大きな新館を建てたようなもの」と評している。

日本とアメリカでは、同年代で現役時代に同程度の給料をもらっていたビジネスマンでも、老後の資産額は何倍も違っていると言われる。その理由は現役時代の投資姿勢にある。アメリカの企業はその頃から、投資信託などを使った積み立て投資を社員に推奨していた。一方、日本は節税ができる積立貯金「財形貯蓄」を国策として広めてきた。その結果、2,000兆円もの個人の金融資産が十分に活用されず、経済の停滞を招き、個人の老後資産の差として現れてしまった。

もちろん、すべての投資には何らかのリスクはある。新NISAで投資の自由度は上がったが、その分、個人の裁量によって元本割れなどの投資リスクも高まる。本書ではそうしたリスクや新NISAを利用しないほうがいい人についても触れられており、投資を始めようとする40代以上の人に最適な、骨太の入門書となっている。



①『新NISAとiDeCoで資産倍増
人生100年時代の新しいお金の増やし方』
大江 加代 著／日経BP／1,760円（税込）

●そのほかのおすすめ書籍

誤解や通説の真偽を確かめながら正しい使い方を紹介

②『間違いだらけの新NISA・イデコ活用術』
田村 正之 著／日本経済新聞出版／1,980円（税込）

新NISAとiDeCoの投資の基本と実践を6ステップで

③『知識ゼロですが、新NISAとiDeCoをはじめたいです。』
横山 光昭 著／インプレス／1,320円（税込）

「貯蓄から投資へ」と考える初心者に投資と節税をやさしく解説

④『マンガと図解でよくわかる 新NISA & iDeCo & ふるさと納税
[増補改訂2版] ゼロからはじめる投資と節税入門』
酒井 富士子 著／インプレス／1,430円（税込）

金融機関選びや証券口座の開設方法、商品選びや管理まで

⑤『いちからわかる！ 新NISA & iDeCo 2024年最新版』
山中 伸枝 監修／インプレス／1,045円（税込）

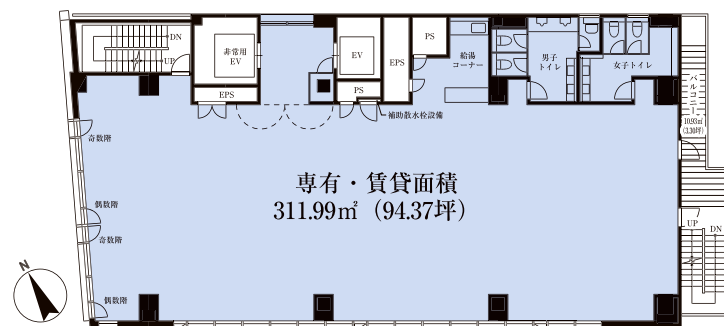
VORT 東京八重洲 maxim

自社使用物件としても購入可能

Vortex
今月の
新規物件

基準階
6～14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。



東京駅から徒歩3分のハイスペックオフィスビル

日本を代表するターミナル、「東京」駅。政治・経済の中心・丸の内や大手町に加え、いま注目されているのが、さまざまな大規模再開発の進行する八重洲エリアです。2023年グランドオープンの東京ミッドタウン八重洲や今秋完成予定のTODA BUILDINGのほか、近隣の常盤橋エリアでは日本一の高さとなるトーチタワーが2028年に竣工予定、日本橋エリアでも複数の再開発計画が進行中です。そんな八重洲エリアに、今年6月にできたばかりの本物件。外堀通りを挟んで立つJR線「東京」駅まで徒歩3分のほか、地下鉄の「日本橋」駅や「大手町」駅が徒歩2分、「三越前」駅も徒歩3分、さらに東京ミッドタウン八重洲などの地下に広がる「バスターミナル東京八重洲」も間近。断熱性と遮熱性能に優れたLow-E複層ガラスを採用したファサードは、光をふんだんに取り入れつつも人と環境へ配慮したデザイン。各フロアは開放的な2面採光で、レイアウトもしやすい無柱空間となっています。今後のさらなる発展が期待される八重洲エリアで資産性も高い「VORT東京八重洲 maxim」を、ぜひご検討ください。

アクセス

- *銀座線・東西線「日本橋」駅まで徒歩 2 分
- *JR各線「東京」駅まで徒歩 3 分
- *浅草線「日本橋」駅まで徒歩 6 分
- *丸ノ内線「東京」駅まで徒歩 9 分
- *丸ノ内線・半蔵門線・千代田線・三田線「大手町」駅まで徒歩 10 分
- *東西線「大手町」駅まで徒歩 2 分
- *半蔵門線「三越前」駅まで徒歩 3 分
- *銀座線「三越前」駅まで徒歩 7 分
- *総武線快速「新日本橋」駅まで徒歩 10 分



■名称/VORT東京八重洲 maxim●所在地/東京都中央区八重洲一丁目3番18号●構造/鉄骨・鉄筋コンクリート造地下1階付き14階建●用途地域/商業地域●敷地面積/430.00㎡(130.07坪)●延床面積/5039.85㎡(1524.55坪)●土地権利/所有権●総戸数/15戸(事務所:9戸 店舗:6戸)●販売戸数/12戸(事務所:6戸 店舗:6戸)●基準階(6～14階)専有面積/311.99㎡(94.37坪)●築年月/2024年6月 新耐震基準適合●施工/㈱熊谷組●管理/[全部委託]〔巡回〕㈱合人社計画研究所●基準階(6～14階)管理費171,095円(月額)●基準階(6～14階)修繕積立金109,509円(月額)●設備/エレベーター2基●駐車場/3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2024年8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:2024年9月6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



当物件から望む東京駅方面(2024年6月撮影)

日本の交通網の中心的存在・東京駅がすぐ目の前！
いくつもの大規模再開発が進む八重洲に
光きらめくファサードのデザインが特徴的な
多様な価値を生み出す複合ビルが誕生！



水廻りのレイアウト可能なスケルトン構造のショップフロア



レイアウトしやすい柱のない構造のオフィスフロア



エントランスホールのデザインは「水」がモチーフ



セキュリティも充実したエントランス

(ともに2024年6月撮影)

(2024年6月撮影)

新たな銀座のランドマーク「GINZA SIX」1001号室を 不動産小口化商品(信託受益権)として第2期募集を開始

日本を代表する商業地として国内外からの来訪者が引きも切らない銀座は、日本国内でも地価の高いエリア。世界的な高級ブランドの旗艦店や伝統工芸品を扱う老舗などが立ち並び、洗練された雰囲気につつまれた一帯は、売買・賃貸ともにオフィスの需要が高まる一方、供給は極めて少ないことでも知られています。そんな銀座の繁華街に2017年に誕生したのが、「GINZA SIX」です。洗練されたハイブランドが入居し、こだわりのレストランやカフェに加え、オフィスフロアも充実した複合施設で、銀座の新たなランドマークとして人々を魅了し続けています。

その「GINZA SIX」の10階1001号室(事務所)を、弊社で展開する不動産小口化商品『Vシェア®premium』として、不動産信託受益権での契約形態にて、1,000万円から(1口100万円×10口以上)の第2期募集を開始いたします。本商品は、不動産信託受益権を小口化する投資商品です。世界的な知名度を誇る銀座にあって資産性・収益性が高い物件の権利が手に入る、希少な機会です。ぜひご検討ください。



(2020年12月撮影)

▼物件紹介ページ

<https://www.vortex-net.com/vshare/lp/ginzasix/>


募集要項

契約形態	不動産信託受益権の売買
信託期間	9年10カ月
一括売却の時期	期間満了までの間に市場環境を勘案して売却します
計算期日	各年6月末および12月末 *ただし事業が終了した場合は終了月の翌末日まで
配当予定日	各年7月末および1月末 *ただし事業が終了した場合は終了月の翌々月末日まで
総口数	23,600口
総口数の価格	23,600,000,000円(税抜) (土地: 20,376,240,000円、 建物: 3,223,760,000円) 建物の消費税等: 322,376,000円
1口の価格	1,000,000円(税抜)
購入口数	10口以上
購入上限口数	原則10,000口以内
受託者	ファースト信託株式会社
売買実行日	2024年9月30日
委託者/当初受益者/指図権者	株式会社ボルテックス
取引態様	私募または募集

■ 不動産信託受益権とは

不動産を主たる信託財産とする信託の受益権です。信託受益権は「みなし有価証券」として金融商品取引法の規制を受けます。また、同時に信託受益権の売買は宅地建物取引業法の規制も受けます。信託財産は、受託者が倒産した場合でも倒産の影響を受けない「倒産隔離」が信託法により規定されています。

■ 税制について

受け取る配当は不動産所得として、相続・贈与の際の評価は相続税評価額が適用されるなど現物不動産と同等に扱われます。また、信託受益権から生じた不動産所得の損失の金額はなかったものとみなされ、ほかの所得との損益通算はできません。

※取引条件の有効期限: 2024年9月30日

※2029年2月28日までの間、譲渡や処分することはできません(相続・贈与は除く)。

※本商品は、取引の概要をまとめたものであり、詳細は別途、契約締結前交付書面をご確認ください。

※本受益権の贈与に係る費用については、受贈者1名あたり55,000円(税込)をファースト信託株式会社へお支払いいただきます。

相続に係る費用は、相続人1名あたり11,000円(税込)を株式会社ボルテックスが申し受けます。

※本受益権の譲渡にあたり、弊社の媒介により受益権を譲渡する場合には譲渡価格(税抜)の3.3%(税込)を申し受けます。

※対象不動産の売却の対価(一括売却事務手数料)として売却価格(税抜)の3.3%(税込)を申し受けます。

※入居テナントより解約通知を受領した場合、空室時経費および新規テナント募集経費等をあらかじめ配当金より控除又は留保する場合があります。

※ご購入に際しては、別途必要経費や当初信託金等をお支払いいただきます。

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



V-Value
GIFT



ポイントプログラム



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(3)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(3)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>

2024年8月26日発行

[発行・編集]株式会社ボルテックス コーポレートコミュニケーション部 [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」「Vターンシップ」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2024年8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。※表紙写真提供: PIXTA



Facebook



X (旧Twitter)

