

Vortex MAGAZINE

V-VALUE

2 | Vol. 104
February 2025

Owner Interview

専門性の高い医療で 動物と飼い主の幸せや 業界の発展に寄与

ONEどうぶつ整形外科センター東京
院長

中條 哲也様

Special Contents

「世界の都市総合力ランキング」 2024年版

連載 長寿企業 永續の法則

人のため、社会のために 「正しいこと」を創造し続ける

株式会社大川印刷
代表取締役社長
大川 哲郎氏

TOKYO 街 COLORS

VORTのある街

神保町

100年企業戦略のポルテックス

Vortex

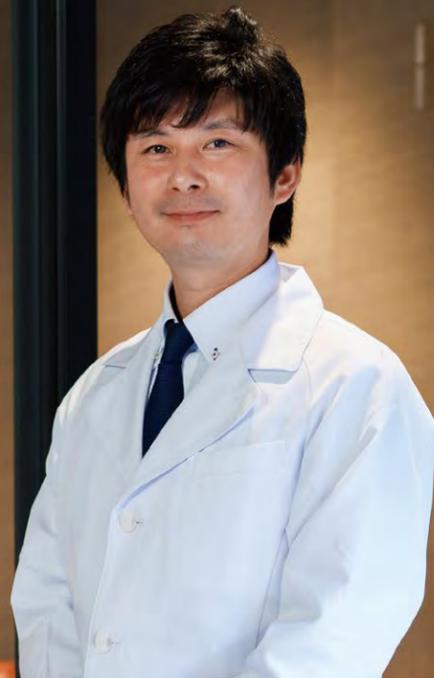


ONE TOKYO

Owner Interview 動物に動ける喜びを

ONEどうぶつ 整形外科センター東京

院長 中條 哲也 様



「ONE どうぶつ整形外科センター東京」は、整形外科・神経外科に特化した動物医療の専門集団「ONE for Animals」の東京医院として、2020年に東京・港区に開業しました。専門病院として多くの患者を受け入れ、日々医療技術の向上にも努めている院長の中條哲也様にお話を伺いました。

専門性の高い医療で 動物と飼い主の幸せや業界の発展に寄与

東京・港区にある「ONE どうぶつ整形外科センター東京」は、犬と猫の骨折や靭帯損傷など整形外科・神経外科領域の疾患における二次診療を中心とした専門病院です。二次診療病院とは、かかりつけの病院（一次診療）では治療が困難な病気やケガに対して、より専門性の高い治療を行う病院のこと。「東京都内だけでなく関東一円、さらには岐阜や長野からも、かかりつけの病院で紹介を受けた飼い主様が愛犬、愛猫を連れて来院されています」と話すのは院長の中條哲也様。子どもの頃から将来の夢が獣医師だったという中條院長は、獣医学生時代に整形外科の専門医になることを志しました。

「今となっては、整形外科をはじめ眼科や腫瘍科などさまざまな専門病院がありますが、私が学生だった頃は獣医師のほとんどが総合医で、大学病院が二次診療を

担っていました。しかし、犬も猫も室内飼育が主流になり、家族の一員としての意識が強まる中で、飼い主様からは昔よりも質の高い医療が求められている。その思いに応えるためには専

門性を追求することが重要だと感じたのです」

大学の整形外科研究室に属していた中條院長は、卒業後も大学病院の整形外科などで研鑽を積み、2019年に、整形外科・神経外科に特化した動物医療の専門集団として病院を運営する「ONE for Animals」に所属。翌年、ONE for Animalsグループが「ONE どうぶつ整形外科センター東京」を開院したことに伴い、院長に就任しました。

グループ全体で年間1,300件超の手術を実施

中條院長が大切にしているのが、「患者さんを自分の腕で幸せにする」という思い。そのために心がけているのが対応力、説明力、共感力の3つの力です。

「まずは対応力ですが、当院は二次診療が基本ではあるものの、自ら当院を調べて連絡をくださる飼い主様もいます。家族である患者さんのために思っていることだからできる限り受け入れようとしていますし、時にはお電話をいただいたその日に来院、手術を行うこともあります。こうした対応が可能なのは、MRIやCTなどの高度医療機器を設置し、詳細な検査が速やかに行えること、そしてONE for Animalsが使命に掲げる“技術と

症例の継承”に基づく豊富な実績があるからです」

東京のほか千葉と神奈川でも動物病院を展開しているONE for Animalsでは、グループ全体で年間1,300件以上の手術を行っています。自身も年間300~400件の手術を手がける中條院長は、「整形外科は骨折など、術後の経過がX線検査等で確認できる症例が多く、手術件数を重ねることが技術の向上につながりやすい分野でもあります」と話します。さらに、治療内容をグループ内で共有し、ディスカッションを行うことで、獣医師たちが互いを高め合っていくことができる。ONE for Animalsでは、向上心を持って取り組む人材に対して、年齢や勤務年数に関係なく技術やノウハウを提供する土壌が醸成されているのです。

培った医療技術は社会に還元するのが務め

2つ目の説明力については、相手の立場になって行うことが重要だと中條院長は話します。

「飼い主様は皆さん、不安を抱えて来院されます。とくに、動物は話すことができないため、『自分の不注意でケガをさせてしまった』などご自身を責める方も少なくありません。そうした精神面にも配慮し、X線写真や科学的データを用いて今の状態や治療法、リスクをわかりやすく説明し、納得いただいてから治療を行うようにしています」

看護師らスタッフの教育にも力を入れています。例えば、受付スタッフに対しては接客研修を実施することで、来院のお迎えから退院時の見送りにいたるまで患者さんと飼い主様をサポート。看護師は、看護技術はもち

お客様ご紹介

ONE どうぶつ整形外科センター東京

院長 中條 哲也 様

1986年愛知県生まれ。麻布大学獣医学部を卒業後、日本獣医生命科学大学大学院、麻布大学附属動物病院特任教員等を経て、2019年にONE for Animalsに所属。2020年より現職。整形外科・神経外科の専門獣医として、「鬼手仏心」（外科医は残酷なほど大胆に手術するが、それは患者を治そうとするやさしい心によるものだという意）を座右の銘に、年間300件以上の手術を行う。趣味は読書で、自宅の蔵書は1,600冊以上。ビジネス書、小説、エッセイとジャンルを問わず読むが、落ち込んだときや迷いがあるときは村上春樹作品を読み返して心を落ち着けているという。

<https://one-for-animals.co.jp/tokyo/>

【所在地】〒105-0014 東京都港区芝2-29-12
VORT芝公園Ⅲ 1F

【事業内容】動物の整形外科・神経外科の専門病院。犬・猫の骨折や脱臼、靭帯損傷、椎間板ヘルニアなどに対応

ろんのこと、患者さんの入院中の様子や治療経過を詳細に記録し飼い主様に報告することを徹底しています。その際に大切なのが、3つ目の共感力です。

「私たちは、患者であるワンちゃん、ネコちゃんを自分の家族のように思い、飼い主様には『頑張りましたよ』などとお声がけしています。感情に寄り添うことで、飼い主様も安心されると感じています」

ONE どうぶつ整形外科センター東京は、ONE for Animalsグループが購入した「区分所有オフィス®」内にありますが、病院として衛生面や清潔さを重視する中で、「入り口のタイルの破損など、ちょっとした不具合でもすぐに対応してもらっています」と、物件の細やかな管理体制にも助けられているといいます。「来院された飼い主様の満足度が、当院を紹介したかかりつけ医への信頼度にもつながるため、責任は重大です」と話す中條院長。臨床医でありながら、論文の執筆にも力を入れています。

「いずれ私が一線を退いた後のことを考えると、手術の件数だけでなく、論文という形で治療や手術の方法を発表し、社会にきちんと還元したい。ほかの獣医師の治療の一助となり、獣医療業界全体の水準を上げていくことも、私の使命だと思っています」

中條院長は、質のよい医療を広げていくためにも、今後は後進の育成にも注力していきたいと語ります。その根底にあるのは、「多くの動物が元気にのびのび過ごせる社会にしたい」という強い信念です。

ご保有物件のご紹介



VORT 芝公園Ⅲ

1階、2階
(港区 区分所有店舗・オフィス)

DATA

【専有面積】	1階 161.71㎡ (48.91坪)、 2階 150.03㎡ (45.38坪)
【最寄り駅】	三田線「三田」駅徒歩6分 浅草線「三田」駅徒歩7分 三田線「芝公園」駅徒歩7分 山手線・京浜東北線「田町」駅徒歩9分 ゆりかもめ「日の出」駅徒歩10分
【構造・規模】	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
【総戸数】	10戸（事務所：9、店舗：1）
【築年月】	1988年8月 新耐震基準適合
【敷地面積】	315.17㎡ (95.33坪)
【延床面積】	1,804.84㎡ (545.96坪)

二次診療を中心とした専門病院として、院内にはMRIなどの高度な設備も導入している



Global Power City Index (GPCI)

2024年版

「世界の都市総合カランキンク」

ニューヨークと差を縮めた東京、 「文化・交流」など3分野がスコアを伸ばす

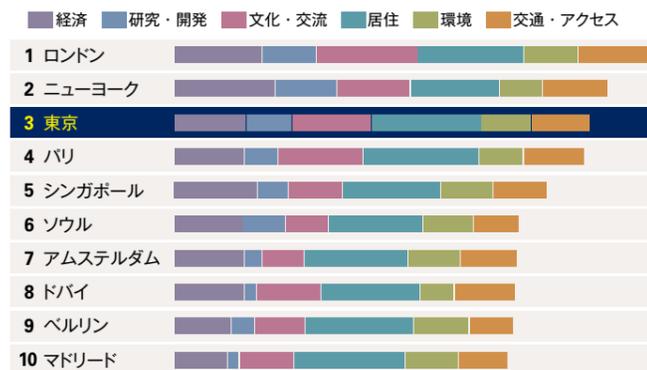
2024年12月10日、一般財団法人森記念財団都市戦略研究所が「世界の都市総合カランキンク2024」を発表しました。このランキングは2008年に世界30都市の調査から始まり、現在、48都市まで対象が拡大されています。今回の調査は新型コロナウイルスの感染拡大の収束から1年以上が経過し、経済活動や人々の移動に関する制限がなくなった中で行われました。従来の調査に比べてどのような変化が生じてきたのか、そして気になる東京の総合力、強みや弱みはどうかを紹介いたします。

東京は3位 ポイントでニューヨークに接近

「世界の都市総合カランキンク2024」は、世界48都市が対象になっています。内訳は欧州17都市、アフリカ2都市、中東3都市、アジア13都市、オセアニア2都市、北米8都市、中南米3都市です。

これら各都市について、「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、それぞれの分野に複数の指標グループと、その指標グループに属する指標が設けられ、総合的に評価されます。また各分野に属する指標グループの数が多いほど、重要度が高いと考えられます。最も指標グループ数が多いのは「経済」で、6指標グループから構成され、5指

図表1 GPCI総合ランキング上位都市



©2024 The Mori Memorial Foundation

標グループは、「文化・交流」「居住」と続きます。

森記念財団都市戦略研究所所長の竹中平蔵氏は同調査の意義について「都市のランキングは2008年までにもいくつかあったが、総合的な評価によるランキングは、実はこの調査が世界的にも初めて。今は各国政府の政策目標やKPI*に多く採用され、非常に貴重な資料と世界的に高評価を受けている」と記者会見の席で話しました。

総合ランキングのトップ5は昨年と同調査と変わらず、1位がロンドン、2位がニューヨーク、3位が東京、4位がパリ、5位がシンガポールでした。

トップ5の順位は変わりませんでした。3位の東京と4位のパリは昨年比でポイントが大きく伸ばしました。対して2位のニューヨークが2022年調査から徐々にポイントを下げ、東京と僅差になっています。東京が大きくポイントを伸ばしたのは円安の影響による物価水準の低さと観光客数の拡大によるものです。またパリは2024年7月に開催されたパリ五輪を背景にして「文化イベント開催件数」「外国人訪問者数」が伸び、ポイントが上昇しました。

その他、目立った動きとしては、アムステルダムが「交通」を中心にしてポイントを低下させてソウルに抜かれ、マドリードが3年ぶりにトップ10入りしてきました（図表1）。

「研究・開発」「文化・交流」「交通・アクセス」分野が浮上

3位にランキングされた東京ですが、「経済」分野は3指標がランクアップしたものの、4指標がランクダウンし、2023年調査と変わらず10位にとどまりました。ランクアップした指標は「GDP成長率」「賃金水準の高さ」「優秀な人材確保の容易性」。一方でランクダウンしたのは「1人あたりGDP」「経済自由度」「ビジネスサポート

* Key Performance Indicatorの略。組織の目標を達成するための重要な業績評価の指標

人材の多さ」「ワークプレイス充実度」でした。

また「居住」分野も3位で変わらず。「1人あたりの総労働時間の短さ」「住宅賃料水準の低さ」「物価水準の低さ」「殺人件数の少なさ」「医師数」「小売店舗の多さ」「飲食店の多さ」がランクアップしたものの、「働き方の柔軟性」が9ランク落としてきました。

「環境」分野は18位で2ランクダウンでしたが、それに含まれる指標では「空気のきれいさ」が7ランク落としています。

対して6分野でランクアップしたのが「研究・開発」分野、「文化・交流」分野、「交通・アクセス」分野です。

3位に浮上した「研究・開発」分野を指標別で見ると、ランクアップしたのは「研究者数」「世界トップ大学」「留学生数」「スタートアップ数」の4指標で、ランクダウンしたのは「研究開発費」と「主要科学技術賞受賞者数」でした。

「文化・交流」分野は3位で2ランクアップ。「観光地の充実度」「ナイトライフ充実度」「スタジアム数」「ハイクラスホテル客室数」「外国人居住者数」「外国人訪問者数」の6指標がランクアップしました。特にナイトライフ充実度は22ランクアップして8位、外国人訪問者数は11ランクアップして3位です。

「交通・アクセス」分野は5位で3ランクアップです。「国内・国際線旅客数」「公共交通機関の利用のしやすさ」「通勤・通学時間の短さ」「渋滞の少なさ」「自転車での移動のしやすさ」の5指標がランクアップする一方、「航空機の発着回数」「空港アクセス時間の短さ」の2指標がランクダウンしました。

東京の強みと弱みの比較

同調査では、東京の強みと弱みも分析しています。各分野において、何が強みでなんでしょうか。東京が偏差

値65以上の指標を見ていきましょう。

まず「経済」分野の強みは、「GDP」「世界トップ500企業」「従業者数」の3指標。「研究・開発」分野における強みは「研究者数」「研究開発費」「特許登録件数」の3指標。

「文化・交流」分野は2024年の同調査において、東京のポイントが大きく上昇した理由の1つです。強みは「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」「買物の魅力」「食事の魅力」「外国人訪問者数」の6指標でした。

「居住」分野では、「小売店の多さ」「飲食店の多さ」の2つが偏差値65以上の強みとなりました。

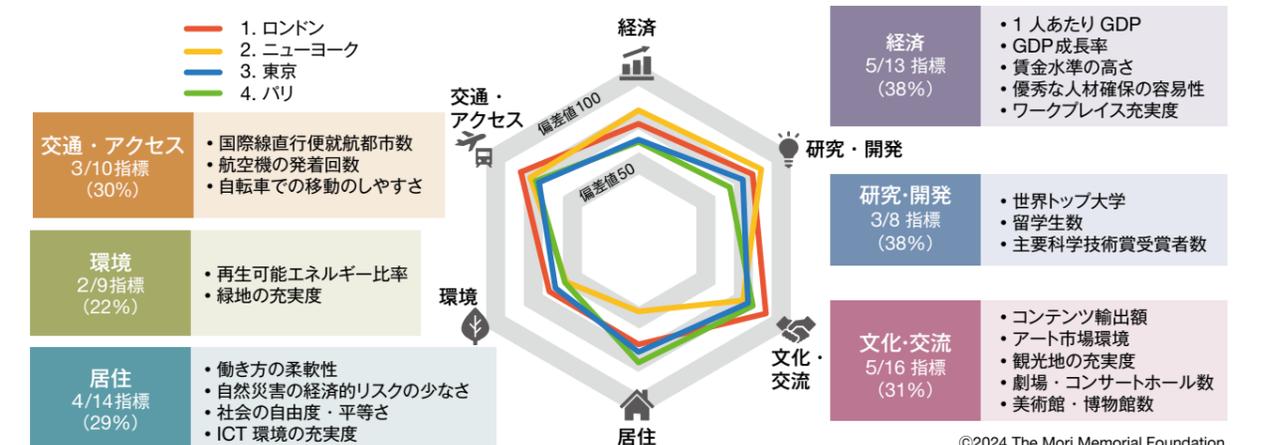
「環境」分野では東京は「1人あたりCO₂の排出量の少なさ」は偏差値58.6と高評価であるものの、65以上の指標はありません。しかし、ランク上位の大都市は総じてほかの都市に比べて「環境」分野だけは劣る現状があります。

そして「交通・アクセス」分野では、「国内・国際線旅客数」と「公共交通機関の利用のしやすさ」が強みとなりました。

一方、克服すべき弱みや今後の課題について、ランキング上位4都市間の比較で見ると、図表2のとおりとなり、東京が都市としての競争力を維持・向上させていくうえで、力を入れるべき取り組みが何かが見えてきます。

同財団理事の市川宏雄氏は「経済政策は国の方針もあり、自治体や民間でできることが限られる。しかし文化・交流は東京都でも自分たちでできることから始めようと力を入れ、パワーアップできたことがランキングにも反映されている」と指摘します。このように、できることから弱点の改善に手を付けていけば、東京の魅力はさらに高まっていくでしょう。

図表2 東京が力を入れるべき取り組み——トップ4都市の中で最も東京が弱い指標



©2024 The Mori Memorial Foundation



「いたずらに価格のみの競争をせざる」を追求

人のため、社会のために
「正しいこと」を創造し続ける

長寿企業
永続の法則

07

……株式会社 大川印刷

代表取締役社長

大川 哲郎氏

Profile おおかわ てつお

1967年神奈川県横浜市生まれ。大学卒業後、東京の印刷会社での修業を経て1993年に大川印刷へ入社。直後から環境経営に取り組み始め、2003年に本業を通じて社会課題解決を行うという指針「ソーシャルプリンティングカンパニー®」を掲げる。2005年、代表取締役社長に就任。CO₂の排出量を実質ゼロにする「CO₂ゼロ印刷」をはじめとする環境負荷を低減する取り組みが注目され、「グリーン購入大賞 中小企業部門 大賞・環境大臣賞」をはじめ数々の賞を受賞している。

<https://www.ohkawa-inc.co.jp/>

見舞われています。1970年代のオイルショックではトイレットペーパーなどの紙製品が不足する事態となり、印刷用紙もなくなるのではないかと、業界も大混乱に陥りました。しかし、当時の社長だった4代目で父の大川英郎は、全国を奔走して必要な用紙を確保したそうです。そこには、お客様の要望にできる限り応えたいという信念があったのだと思います。

新しい印刷会社を目指して 環境に配慮した経営にシフト

父は神奈川県印刷工業組合の理事長を務め、業界の地位向上にも尽力した人でした。私は父を尊敬し、高校の頃には跡を継ぐことを意識していました。ところが、私が大学1年の時に父が医療事故で急逝。専業主婦だった母が5代目に就任して事業を継続したものの、私は失意のどん底に突き落とされました。立ち直るきっかけとなったのは1989年に旅したアメリカ南部の黒人たちの出会いです。人種差別を受けながら生きる彼らと、その心を癒やすために生まれたブルーズ。彼らのブルーズを聴き、共に演奏するうちに「自分だけが不幸なのではない」と気づいたのです。現在、当社にはブルーズ

ミュージシャンの名言をもとにした13の信条「ブルーズ credo」があります。ブルーズの根底にある不屈の精神は今も私の支えになっています。

大学を卒業した私は東京の印刷会社での3年間の修業を経て、1993年に大川印刷に入社。このときに志したのが印刷業のイメージを変えることです。当時の印刷業は「3K（きつい、汚い、危険）」の代表格で、私も修業中は残業続きでした。しかし、バブル経済が崩壊し売り上げも落ちる中で、悪いイメージを払拭しなければ、いずれ立ち行かなくなることは明白でした。

そこで着目したのが「環境経営」です。印刷業は大量の紙を使い、主要なインキには石油系溶剤が含まれています。これを再生紙と植物性インキに切り替えていったのです。「エコ」という言葉すら浸透していない時代ですから、奇異な目で見られたりもしました。それでも続けたのは、自然が好きで環境保護に関心があったことと、当社が医薬品や食品の印刷物を手がけてきたことにあります。医薬品や食品は命に関わるものですから、印刷物においても「命を守る品質」が社会のために大切なことだと考えたのです。

そのため、品質マネジメントシステムに関する国際規格「ISO9001」を取得するなど品質向上にも努めました。初めは従業員から反発を受けることもありましたが、あるお客様から出荷前の全数検査を依頼されたときは、工場長に「前例のないことはできない」と断られたこともあります。しかし、お客様の要望に応え品質を保証するのも企業の務め。だから私は賛同してくれた営業担当と2人で、毎日朝5時半に出社して検査を行ったのです。すると、1人、2人と協力してくれる従業員が増えていきました。母は企業永続の秘訣は「人間尊重」にあると言いましたが、従業員を社会から必要とされる人へと育てていくことも重要だと感じています。

実は、当社には代々伝わる経営理念というものはありませんでした。ところが私が社長に就任して経営改革に奮闘する中で偶然、1891（明治24）年の自社広告を発見。そこには、「いたずらに価格のみの競争をせざるは大川印刷所」という一文がありました。「大川印刷は安易な価格競争を優先するのではなく、お客様や社会に

とって価値のあるサービスを提供しているのだ」という意味です。これを見た時に私は、言葉はなくても精神は受け継いでいたのだと確信したのです。



1891（明治24）年に新聞に掲載した自社広告。黒地に白抜きで書かれた「大川印刷所（当時の社名）」の上には、企業としての11の特徴が記されている。その中央にあるのが、「いたずらに価格のみの競争をせざるは」の一文だ。

「変化創造型企業」として 社会に変化を提案

2003年には本業を通して社会的課題を解決する会社を目指し、「ソーシャルプリンティングカンパニー®」という指針を立ち上げました。現在は、石油系溶剤0%のノンVOCインキの使用率99.9%を達成。印刷用紙は適切に管理された森林の材料から作られるFSC®森林認証紙を主としています。また、2016年からは脱炭素に向け、カーボン・オフセット（事業内で削減しきれない温室効果ガスを、他の場所で削減した分で埋め合わせをする取り組み）を活用した「CO₂ゼロ印刷」を開始。2019年には「風と太陽で刷る印刷」と銘打ち、事業の電力の20%を本社工場に搭載した太陽光発電でまかない、残りの80%は青森県横浜町の風力発電の電力を購入して100%再生可能エネルギーを実現しています。初めは理解されなかった環境経営も、SDGsの考え方が浸透するにつれて多くの方が関心を寄せてくださり、直近の3年で200社以上の新しいお客様とお仕事させていただいています。

2021年には横浜駅の近くに社会課題解決型スタジオ「with GREEN PRINTING」をオープンしました。古民家の廃材などを活用したスタジオで、動画の収録・編集・配信事業のほか、社会課題に関心のある人や企業をつなげることを目的としたワークショップやイベントを定期的に開催しています。現在は、「印刷しない印刷会社」として無駄な印刷はせず、デジタルとアナログのメリット・デメリットを伝えたいという最善の方法を提案。日本で3台目となる、書籍を自動で高速スキャンするロボットを導入し、希少な書籍を電子化するなど、デジタル化の支援も行っています。正直な話、昨今のペーパーレス化は売りに大きな影響を及ぼしています。それでも「印刷しないこと」を推進するのは、正しいことをする企業こそが今の社会に必要とされているからです。

よく、企業が生き残るためには世の中の変化に適応することが大事だと言われますが、変化の速い時代において対応し続けるのは難しいこと。だから大川印刷は「変化対応型企業」ではなく、「変化創造型企業」として提言しています。例えば、週に1度通勤をライドシェアにするといった小さなことでもいい。従業員一人ひとりが自ら考えて実行していく。世の中に「正しいこと」を創造し続けることが長寿の秘訣だと感じています。



TOKYO 街 COLORS

VORTのある街

東京の都心、千代田区に位置し、オフィスビルが軒を連ねる丸の内や大手町にも近接。それでいて古書店やレトロな喫茶店が点在し、懐かしい風景を残す神保町エリア。歴史的資源を生かした街づくりも進み、個性豊かな街は、歩くたびに新しい発見があります。

神保町



(左から)周囲に書店や出版社が並ぶ「神保町交差点」、食の名店も多い「すずらん通り」と、歴史ある建物を保存・復元した「九段会館テラス」、再開発で生まれ変わる「学士会館」

100以上の書店や出版社が集う「世界一の本の街」

千代田区の北部に位置する神保町エリアは、世界最大規模と呼び声が高い「本の街」。東西に走る靖国通りと南北を貫く白山通りが交差する「神保町交差点」を中心に、100を超える書店が立ち並んでいます。江戸時代の旗本、神保家の屋敷があったことが地名の由来とされていますが、本の街へと変貌していくのは明治時代に入ってから。かわいいに東京大学の前身である東京開成学校をはじめ、「専修学校（現・専修大学）」や「共立女子職業学校（現・共立女子大学）」などの学校が開校され、学生が多く集まったことから教科書などを扱う書店が増えていったようです。

2026年開業予定で本店ビルを建て替え中の「三省堂書店」は1881（明治14）年、靖国通りの南側に並行する「すずらん通り」に面した「東京堂書店」は1890（明治23）年にそれぞれ創業。また「神田古書センター」の1階に入る古書店「高山本店」や、洋古書専門の「北沢書店」も明治の頃より営んでいます。現在は、洋書のみならず歴史や文学、美術など専門分野に特化した古書店も多数点在し、国内外の本好きが希少な専門書を求めて訪れます。

書店の増加に伴って出版社も次々と誕生しました。法律系書籍に強い「有斐閣」は1877（明治10）年に創業した古書店「有史閣」が前身。大正時代に入ると「岩波書店」や「平凡社」、「小学館」、「集英社」などが創業し、今では大小さまざまな出版社が集積しています。この「本の街」が一年で最もにぎわう

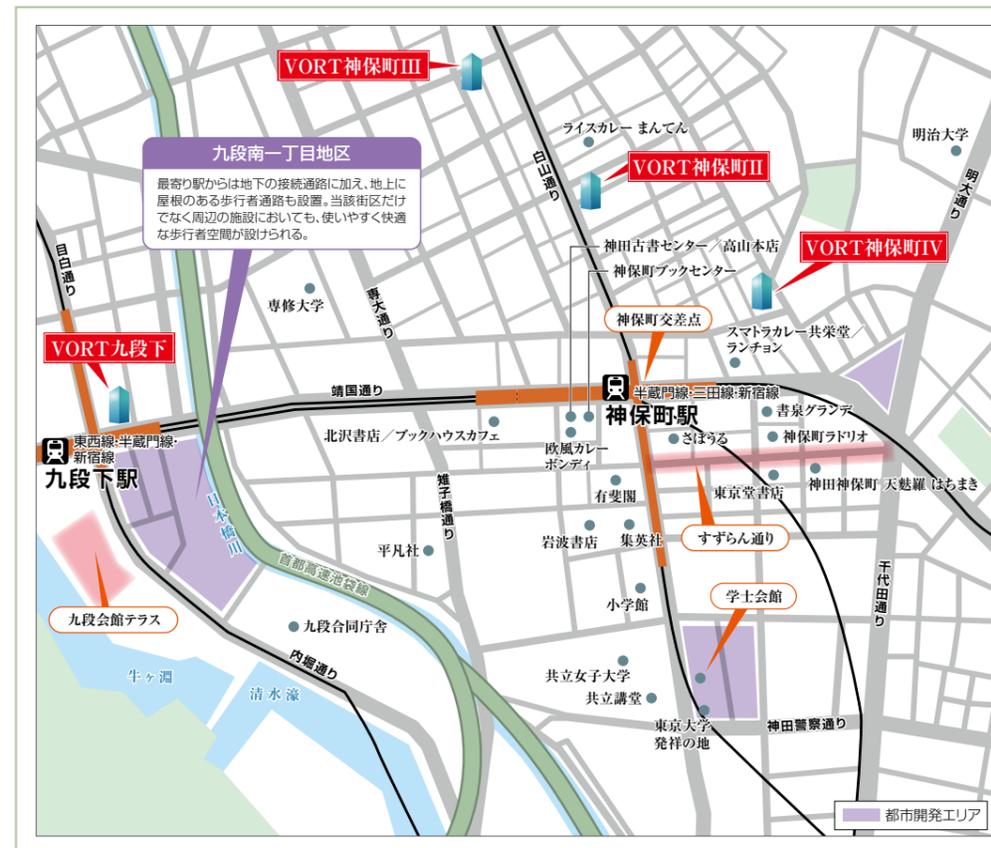
のが、毎年10月下旬から11月上旬の約10日間にわたって開催される「東京名物 神田古本まつり」です。靖国通りに約100台の古書店のワゴンが並び、希少書籍の展示などを実施。期間内にはすずらん通りで全国各地の出版社などのワゴンが200台ほど並び「神保町ブックフェスティバル」も開かれ、掘り出し物を楽しみに例年10万人ほどが来場します。さらに関連イベントとして「神田スポーツ祭り」や「神田カレエグランプリ決定戦」も開催。この期間は大勢の人々が神保町とその周辺にやってきます。

ビジネスパーソンや学生も喜ぶ食の名店がエリアに点在

神保町交差点の真下に東京メトロ半蔵門線および都営地下鉄三田線・新宿線が通る神保町駅があり、御茶ノ水駅や水道橋駅、九段下駅、小川町駅も徒歩10分圏内。各方面からアクセスしやすい神保町は、古きよき名店の味を求めて訪れる人も多い街です。

神保町の町名は前に「神田」を冠した「神田神保町」となっていますが、これはこのあたりが現在の千代田区になる前まで「神田区」だったことから。そして神保町を含むこの神田一帯は今、「カレーの街」としても知られています。

一帯に400店舗あるといわれるカレー店のうち、最も古いのが1924（大正13）年創業の「スマトラカレー共栄堂」。インドネシアのスマトラ島のカレーをアレンジしたという濃褐色のカレーがファンを魅了しています。昭和の頃にはのちに神田カレエグランプリ初代王者となる「欧風カレー ボンディ（神保町本店）」や、ボリューム満点で懐か



神保町エリアのVORTシリーズ



VORT 神保町II (2019年6月撮影)



VORT 神保町III (2023年6月撮影)



VORT 神保町IV (2023年11月撮影)



VORT 九段下 (2017年11月撮影)

しい味と評判の「ライスカレー まんてん」なども開業。バラエティーに富むカレー店がビジネスパーソンや学生の舌を喜ばせています。

本の街だけあって、文豪ゆかりの名店が点在しているのも特徴です。1909（明治42）年創業の「ランチョン」は、作家で英文学者の吉田健一が通ったというビアホール。名物のビーフパイは、ビーフシチューを好んだ吉田が編集者との打ち合わせの時などに片手で食べられるようにしてほしいとリクエストして生まれた料理です。1945（昭和20）年からすずらん通りに店舗を構える「神田神保町天麩羅 はちまき」は、江戸川乱歩や井伏鱒二ら名だたる文豪が愛した店。また、「さぼうる」や「神保町ラドリオ」は、どちらもすずらん通りそばの路地にあるレンガ造りのレトロな喫茶店で、書店巡りの後に読書に興じる客も見られます。

神保町は本とカレーに加え「喫茶店の街」とも称され、さぼうるや神保町ラドリオのような老舗のほか、近年は店内のカフェで棚に置いてある本を読みながら喫茶できる「神保町ブックセンター」や、1万冊を超える絵本がそろった「ブックハウスカフェ」など、この地らしいカフェも増えています。

歴史や景観を大切にしながらまちづくりが進む

都心にありながらも戦火を免れた建物が残し、ノスタルジックな雰囲気が漂う

神保町エリア。再開発においても自然や歴史的資源を生かした街づくりが行われています。2022年10月に開業した「九段会館テラス」もその一つ。1934（昭和9）年に建てられ、国の登録有形文化財に指定された九段会館の老朽化に伴う再開発によるもので、建物の一部を保存・復元するとともに地上17階地下3階建てのオフィスビルを新築。お濠を挟んで西側には科学技術館や日本武道館などがある北の丸公園が位置し、四季の移ろいが感じられる都会の新スポットとなっています。

九段会館テラス向かいの「九段南一丁目地区」でも再開発が進行中です。約2.3haの土地内の一部エリアにて2棟の高層ビルが建設予定となっており、すぐ横を流れる日本橋川を生かし、歩行者が緑と水に親しめる空間づくりを目指します。

また、白山通り沿いにある1928（昭和3）年開業の「学士会館（2024年営業終了）」は2025年春より本格的に再開発に着手。旧帝国大学に当たる国立7大学の同窓組織「学士会」の施設で、冒頭で述べた東京開成学校があった場所に旧館と新館が並び、こちらも国の登録有形文化財です。旧館が曳家（移動）によって保存される一方、新館は隣のビルとともに解体され、2030年頃に大型ビルが完成する予定です。

本にグルメと、多彩な顔を持つ神保町エリア。再開発を経てさらなる新しい顔を見せてくれることが期待されます。

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



ビッグデータでみる都市・不動産市場の未来
11-2. ビッグデータでみる「都市」の未来①

清水 千弘 一橋大学教授・麗澤大学国際総合研究機構副機構長

ビッグデータでみる都市・不動産市場の未来
11-2. ビッグデータでみる「都市」の未来①

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

ビッグデータで何を知ることができるのか

「未来を予見」するとき参考になるのが、2017年10月に発表された『リアル・トレンド』というレポートです。これは、マサチューセッツ工科大学（MIT）不動産研究センターで行われたプロジェクト「不動産市場の未来」の成果です。

私たちがビッグデータを扱うようになったのは、最近のことではありません。これまでに長い歴史があります。

まず1つは、私の専門でもある「集計理論」の世界があります。これは指数理論に基づいて大量のデータを使って指数を作ることによって、または統計を作ることによって、見えな世界を見えるようにしていく研究です。

「多変量解析」という分野もあります。大量のデータを見ても、私たちは認知したり、解釈したりできません。そこで「変数削減」を行う技術として、主成分分析や因子分析などの手法を開発してきました。

近年、新しく出てきたのが「機械学習」です。大量のデータがあっても、すべてのデータを使うことができないので、重要なデータだけを抽出して、未来の予測や構造の理解につなげていく方法です。これらの手法を使って、MITが『リアル・トレンド』のプロジェクトを行いました。

私たちがデータと向き合っていく際に、常に意識してきたのは、何に対してデータの力が発揮できるかということです。アメリカの元国防長官であるドナルド・ラムズフェルド氏が残した有名な言葉があります。

「既知の既知がある。これらは私たちが知っていることだ。既知の未知もある。つまり、私たちが知らないことを知っているということだ。しかし、未知の未知もある。私たちが知らないことを知らないことである」

ここで重要なのは、「既知の既知」はすでにわかっていて、データをアグリゲーション（集計）することで確認を行うことです。既知であれば、人間でも予測は可能ですが、その予測が事実に裏付けられたものか、人間の直感によるものかで事象が異なるからです。「既知の未知」は、科学の力を使って「未知」の状態を「既知」に変えていくことです。

しかし、「未知の未知」は、データサイエンス、機械学習、AIなどの力を使っても、未知の世界があるということです。それには、さまざまな原因があります。汚いデータしかない、データの量が不足している、データの数はあっても多様性が欠如している、いま現在の社会・経済の状況を知りたいのに古いデータしかなくベロシティ（即時性）に欠けている、

ベラシティ（正確性）が重要なのにそれを欠いた質の悪いデータしかない、などです。そのようなデータしかない場合は、いくら分析しても正しい成果は得られません。

人口動態は都市や不動産にどのような影響を及ぼすのか

「不動産市場の未来」のプロジェクトは、当時のアメリカ社会が直面している重要な社会課題の分析から始めました。

最初に「人口動態」を取り上げているのは、都市や不動産の市場が人口にかなり依存しているためです。

この人口動態について、いまアメリカではどのように予測されているのかを、日本と対比しながら見てみましょう。

第1に、アメリカではこれから20年先、30年先を予見したときに、人口は増え、世帯数も増えると言われています。それに対して、日本は2008年から人口減少に転じ、世帯の減少にも直面しています。

第2に、アメリカの人口増加に何が寄与しているのかというと、移民の増加です。

第3に、アメリカでも高齢化が進みます。日本が世界で最も早く高齢化が進んでいますが、アジアや欧州でも高齢化が進み出しており、アメリカも高齢化の問題に直面します。

第4に、世帯人数が減少することで、住宅密度が低下します。日本は高齢化の進展とともに、都市を中心に単身世帯が増加していくと考えられます。

第5に、住宅の供給弾力性は、エリアによって違いが出てきます。需要の変動が起きたときに、需要に応じて供給できれば、住宅の価格は大きく上がりませんし、供給が非弾力的であれば、価格は高騰します。一方、日本では、地方だけでなく都市でも空き家が増加する現象に直面しています。

最後に、魅力的なアメニティとライフスタイルやレジャーを提供する都市が好まれます。いわゆるエンターテインメントが強い都市に人が集まってくると予測しました。

もう10年以上も前ですが、2010年11月に『エコノミスト』という雑誌が、「未知の世界に突入する」という日本に関する特別レポートを掲載しました。

「2050年のオールジャパン（日本全国）は、2010年の『夕張市』になってしまうのではないか」と言われました。夕張市は、2006年に財政破綻した町です。（以下略）

<https://100years-company.jp/column/article-000636/>



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 45



「V-VALUE」編集部

特別企画 企業不動産戦略がわかる 1選

希少性の高い不動産を持つ経営が企業を長寿へと導く

本書はコロナ禍前の2018年6月に刊行された『東京一極集中時代の100年企業戦略』を、コロナ禍以降の経営環境や最新のデータをもとに大幅に改訂したものだ。

現在、日本には4万社以上の100年企業が存在する。その100年企業を業種別に見ると、1位が「貸事務所業」で全体の2.99%。2008年の同調査では6位で、全体に占める比率は2.06%だったから、この16年間で大きく上昇した。そしてその多くは、貸事務所業を創業から本業として行っていたのではなく、長い歴史の中で業態転換した企業と思われる。

業態転換までいかずとも、本業が構造転換を迫られた場合、不動産賃貸事業によって安定したキャッシュフローを得ることで、企業として存続を図り、新たな事業を見つけるまでの時間を稼げる。本書では、本業とは別にオフィスビルやマンションなど、不動産賃貸事業の運営によって収益を上げている企業について、セグメント別営業利益の数値を示しながら、いかに不動産の収益性が高いか、わかりやすく紹介している。不動産を購入し、景気変動の影響を受けにくい貸事務所業などを本業と別に営むことは、長寿企業への近道となるわけだ。

ただし、どんな不動産でも投資対象になるわけではない。本書が強調するのが希少性である。著者はこれから日本人に大きなバリュースhift（価値観の変化）が起こり、希少性の高いものこそ価値があるという認識が変わっていくと語る。2100年には日本の人口は約6,300万（出生中位）と推計されており、人口減少は止められず、地方の小都市の不動産価格はほとんど上昇しないおそれがある。不動産を買うには、できる限り供給が少ない希少性のある場所を狙う必要がある。住宅よりもオフィスビル、地方よりも東京都心の商業地というのが、これからの不動産投資のセオリーになると著者は語る。

中でも注目するのが、東京の商業地にある延床面積が

1,000坪以下、ワンフロアが200坪以下の中規模オフィスビルである。東京の都心部には中規模クラスのオフィスビルが建築可能な土地が少なく、今後も供給量が極めて限られるからだ。

こうした都心の中規模ビルの価格は、おおよそ20億円から100億円程度。一見、中小企業経営者にとって手出しにくい価格だが、本書は1棟のオフィスビルを複数のオーナーで保有する「区分所有オフィス®」を提案する。「区分所有オフィス」とは、例えば10階建てで1棟50億円のオフィスビルの1フロアを5億円で所有するというもの。確かに1棟では購入困難な物件も、区分所有オフィスであれば手が届きそうだ。

東京のポテンシャルについては、本書第3章において、多くの都市政策立案に携わってきた市川宏雄明治大学名誉教授と著者との対談が興味深い。アメリカの総合不動産サービス会社の世界の都市別投資額ランキングによると、2023年第1四半期において、東京は世界2位の投資金額を集めたという。また、パブル崩壊後、香港、シンガポールに奪われたアジアの金融センターの地位が、再び東京に戻ってくる可能性を示すデータも紹介される。

今後、人口が減少しても東京一局集中は変わらない。その東京でキャッシュフローを長期的に生み出す優良な資産を「持つ経営」が企業を長寿に導くと提唱する本書は、経営者であれば一読の価値がある。



『100年企業戦略 第2版
「持たざる」から「持つ」経営へ』
宮沢 文彦 著
東洋経済新報社 1,650円（税込）
2024年12月18日発売



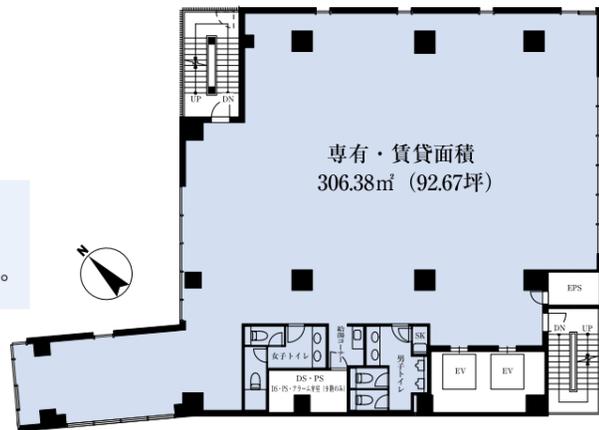
VORT南青山maxim

自社使用物件としても購入可能

また1つ、VORTシリーズの ハイクオリティーブランドが誕生！

基準階
6~9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。



都会的な大通りと裏通りのセンスを併せ持つ魅力のアドレス

アピールポイント 世界的なハイブランドの旗艦店をはじめ、アパレル系や美容系のショップが集中する街。さらにいくつもの美術館や教育機関も立地し、新たなトレンドを生み出し続ける街、南青山。高級住宅地として知られる一方、ビジネスエリアとして近年はさらなる再開発が進められており、新しい中~大規模のオフィスビルが次々に誕生しています。

都心を貫く青山通りに立地する本物件は「VORT」シリーズのハイクオリティーブランドで、2024年10月に竣工したばかり。「VORT」のロゴからインスピレーションを得て、直線的な「CODES（符号）」を持つ南青山のロケーションに呼応した「CHORDS（調和）」をコンセプトに、コンピュータのアルゴリズムから導き出された先鋭的なファサードデザインなど、随所にデザインの粋がちりばめられています。さらに働く人に配慮したフロアレイアウトやエネルギー性能を考慮した空調システムなどの最新機能も充実しています。日本を代表するハイセンスなエリアにあって、多様なビジネス需要に応える「VORT南青山maxim」を、ぜひご検討ください。

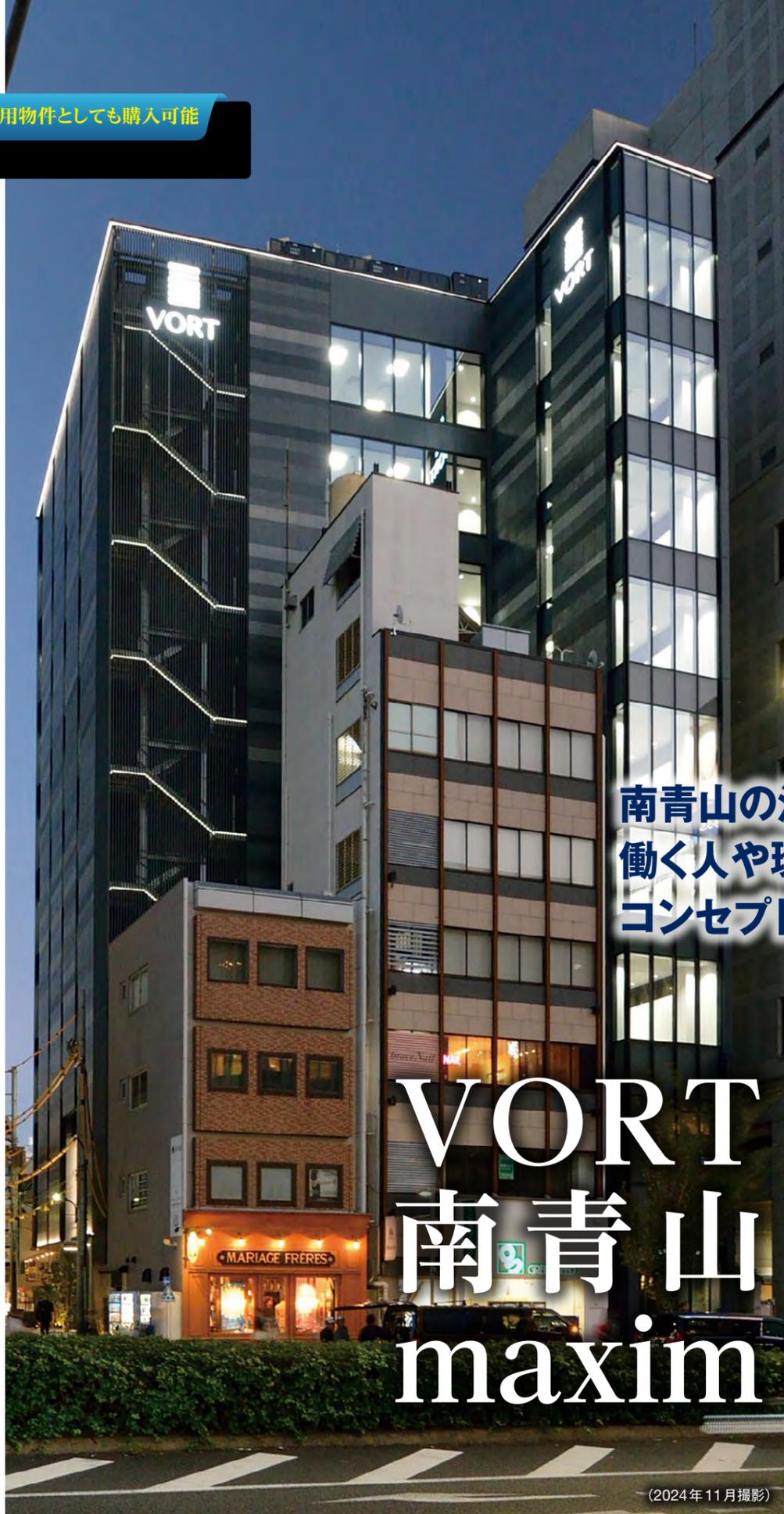
アクセス

- *銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅まで徒歩1分
- *銀座線・半蔵門線・副都心線・東横線・田園都市線「渋谷」駅まで徒歩13分



■名称/VORT南青山maxim ●所在地/東京都港区南青山五丁目9番2号 ●構造/鉄骨造陸屋根9階建 ●用途地域/商業地域 ●敷地面積/380.20㎡ (115.01坪) ●延床面積/2,882.29㎡ (871.89坪) ●土地権利/所有権 ●総区画数/9区画 (事務所: 7区画 店舗: 2区画) ●販売戸数/3区画 (事務所: 2区画 店舗: 1区画) ●基準階 (6~9階) 専有面積/306.38㎡ (92.67坪) ●築年月/2024年10月 新耐震基準適合 ●施工/坪井工業株式会社 ●管理/ [全部委託] [巡回] ㈱カシワバラ・デイズ ●基準階 (6~9階) 管理費181,071円 (月額) ●基準階 (6~9階) 修繕積立金156,867円 (月額) ●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。
※徒歩分は1分=80mとして換算したものです。
※掲載の情報は2025年1月6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: 2025年2月5日



VORT 南青山 maxim

南青山の洗練された街並みに調和する 働く人や環境に配慮した先進的な設計が特徴の コンセプトデザインを纏った新築オフィスビル

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



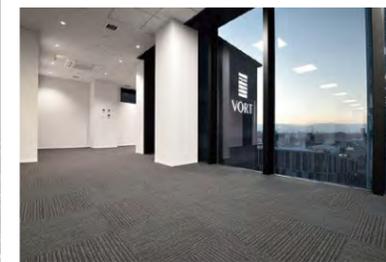
アプローチ (2024年11月撮影)



屋上リフレッシュスペース



オフィスフロア (一例)



オフィスフロアからの眺望



オフィスフロアの男子トイレ
(写真4点とも2024年10月撮影)

(2024年11月撮影)



Vortexポイント、「シェアオフィス利用」のご案内



弊社では、「VORT」シリーズをはじめとした「区分所有オフィス」や、不動産小口化商品の「Vシェア」のほか、時間単位での利用が可能な「シェアオフィス」事業も展開しています。このたび、弊社が運営するシェアオフィス「relark 大宮」と「VORT SPACE 茅場町」の2カ所で、「区分所有オフィス」や「Vシェア」「Seren Collective（共同所有別荘）」をご購入いただいたお客様に進呈しておりますVortexポイントをご利用いただけるようになりました。一時的なサテライトオフィスや臨時の会議室、リモートワークの拠点など多様な使い方が可能です。ポイントをお持ちのお客様は、お気軽にご利用ください。

※注意事項

- ご利用日の1週間前までにお申し込みください。
- 延長分はポイントはご利用できません。現地でのお支払いをお願いいたします（クレジットカード、電子マネー、バーコード決済のみ）。
- ご利用の際は予約された代表者様のご同行をお願いいたします。
- ご予約確定時にポイント利用が確定いたします。
- 当日、お越しいただけなかった場合、ポイント返還はできませんので、あらかじめご了承ください。



シェアオフィス利用お申込フォーム 

お問合せ先 VORT SPACE 運営事務局
vortspace.info@vortex-net.com



ご利用可能時間	平日9:00～18:00
店舗HP	https://www.vortex-net.com/service/shareoffice-relarkomiya/
住所	埼玉県さいたま市大宮区仲町1-15 VORT大宮6F
アクセス	JR各線「大宮」駅東口まで徒歩2分

	ご利用時間	料金	現地お支払い分	消費ポイント
小会議室	7時間	11,200円	1,200円	10,000 pt
	5時間	10,625円	625円	
中会議室	7時間	14,000円	4,000円	
	5時間	17,500円	7,500円	
大会議室	7時間	19,600円	9,600円	



ご利用可能時間	平日10:00～19:00
店舗HP	https://www.vortex-net.com/service/vortspace/
住所	東京都中央区日本橋茅場町1-11-3 岡本ビル9F
アクセス	日比谷線・東西線「茅場町」駅3番出口まで徒歩1分

	ご利用時間	料金	現地お支払い分	消費ポイント
オープンスペース貸切	7時間	10,780円	780円	10,000 pt
	8時間	12,320円	2,320円	
	9時間	13,860円	3,860円	



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



ポイントプログラム



100年企業戦略研究所
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>

2025年1月28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」「OFFICE RESEARCH」「Seren Collective」「VORT SPACE」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2025年1月6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。※P8-9 写真提供：PIXTA

