



★基調講演

「時代の変化とまちづくり」



不動産経営者倶楽部
新春勉強会 再現

「週刊ビル経営」読者の不動産オーナーを中心に組織される「不動産経営者倶楽部」の新春勉強会が、今月1日に東京・日本橋で開催された。労働人口減少や働き方改革など市場環境が変化する中、本セミナーを通じて業界で活躍するキーパーソンから今後の不動産経営に関する方向性が示された。

今年1月に本社を移転
企業風土の変化につなげる

私は丸の内エリアで
の開発に携わるようになり、およそ20年になります。当社が推進する丸の内再構築の第一弾として「丸の内ビルディング」の建替えが行われ、2002年に竣工してから16年が経過します。現在に至る

くなりました
究者は今後10
年で人間の仕
近くの業種が
って自動化さ
表し、銀行や
会計士事務所
業務の一部を
せようという
てきています

まだ丸の内で様々な開発が行われ、街の有り様も変化しているのですが、今回のテーマでもある時代の変化の流れに沿ってまちづくりが展開されていることの証にもなっているのだと思います。昨年来、や労働人口の

人間の行動を根本的に
変わるのではないかと
見られ、昨今のキーワ
ードとなっている言葉
からオフィスの需要増
を期待できるものは一
見すると無いように感

棟一棟建替えるのではなく街全体を根本的に変えようという議論や、行政と民間の役割を明確にしながら計画的に街を変える仕組みづくりに取り組んでき

有楽町を含むエリア一帯には約100棟のビルがあり、現在までに建替えが完了したのはおよそ4割です。つまり今後30年以上はエリア内での建替えが進む

様や働き方を自ら実践する場でもあります。新オフィスではハード面はもちろんのこと、就業規則や働き方の概念といったソフト面でも社内の意識を少しずつ促進しています。

部長は丸の内線の東京から新宿までとなりま
す。ワンフロ
0坪以上3000
の大型ビルの到
きラインは、よ
から安心してビル経
営できるでしょう。逆
にこれ以外のエリアは
円を下回らない
来ている。ここ
相当に創意工夫をしな
来ている。ここ

状況に突入してしま
す。値崩れするかとい
うと不思議なことで値
崩れはしないのではな
いか。これまで入居対
象として考えていなか
ったテナントを入れる
思いいます。

平日も休日も人が集う多様性ある街へ

丸の内から発信する国際競争力の強化

業務に取り組み、若い社員も自由に発言ができるような風通しの良い企業風土を構築している。

線では「東京」駅より「新宿」駅まで。これは3万円台で決めたエリアがビルの適地として残っています。さらに、でも厳しさがあるのではないで絞ると、銀座から渋谷

貸ビル
銀座店舗は1階

その後、ブル崩壊によって日本及び東京の国際競争力が著しく低下し、この競争力の源泉は都市にあるということが再認識されます。これを受け、丸の内では建物の機能更新を含む街の方向性の変更に議論されるようになっ

その後の日のみ活発な従来のオフィス街としての性格だけではなく、休日もショッピングなどで楽しめる賑わいのある街へと現在は変化しています。もちろんオフィ

ス集積も以前と比べると進み、エリア内の従業員数は現在約28万人

で大きな負担となつて
いると認識されがちで
すが、積極的に投資す
る企業が増えてくるの
ではないかと思いま
す。当社は本社事務所
を移転し、今年1月よ
り新本社での営業を開
始しました。新本社は
昨年竣工した「大手町
適で、健康を維持

厳しい局面も出
だろうというの
考えです。ではそ
どのように対応し
ていくのか、

つ変化させていき
くゆくは企業風土
化へとつなげてい
い考えです。社員

くるた資本金一億円以上の起きて前提とした会社はどこにオフィスを置くか。超高層ビルの立地とだいたい似たような状況になると思います。そのようなことを考慮して今後の貸ビルを考えると、山手線の南回り、「東京」駅「新宿」でだと思いま

てい
の時
私の
のこる
が快
した
いた
の変
さ、ゆ
~~~~~  
いてい  
のこる  
が快  
した  
いた  
の変  
さ、ゆ

# 土地の狭まりが顕

テナントが決まりにくい環  
していると思  
います。なぜ  
決まりにくい  
のか。賃料が  
非常に高い水  
準まで到達し  
ていて、日本  
企業は手が出  
ない。もうつ  
とは最近竣  
系は魅力を見出し、富  
裕層も多い。次の成長

クリック、エステで  
す。坪3万2000円  
から3万5000円と  
なっています。今後、  
必ずしも予断を許さな  
いでしょう。銀座での  
物販テナントの賃料は  
今後どうなるか。外資  
は

が近代のオフィスビル  
の幕開けを告げる存在  
として多くの皆様に親  
しまれました。以降は  
1970年までにエリ  
ア内でのオフィスビル  
開発が進み、かつての  
丸の内の街並みが完成  
することになります。

オフィスは重要な情報処理を行う場としての役割ではなく、知の創造を司る場であり、企業の競争力は工場ではなくオフィスをから成長させる方へと変化しています。またオフィスは企業にとって費用面稼働率上昇も賃料は上超高でも坪4万円超は現在のビル市況好調、空室を探す難しくなっている今後のビル経営を考えると、急速な転換は考えにくいです。

**重量**  
**限定**  
 のもの  
 を考え  
 は悪化  
 が、  
 場所が  
 出てき  
 ます。ま  
 突発的  
 なこと  
 が

ていくが、解体中のビルを  
で波がめ、7棟あると思いま  
在の状すが、キーテナントが  
がるほ決まっているのは現在  
ががあ2棟です。それから既  
そして存ビルの1階店舗も現  
いては在は入居可能なビルが  
多くありまービス店舗という業種  
す。様変わりで、銀座でいうと美容、

があるのだと思いきや、丸の内は、明治時代の大名屋敷跡を当時の政府より買い受けたことからビジネス街としての歴史が始まり、1923年竣工の旧「丸の内ビルディング」を自指して建築され、特にソフトラ面のサード

小に向かうのではないかとという予測があります。一方で、不動産事業者としては街にどのような方々が、何を求めて訪れるのかを紐解いていかなければならないと考えています。



**ディック・エンタープライズ**  
専務取締役  
**増田 富夫氏**

た大きなオフィスとなっていて、銀座の客数が減っているためです。銀座らしい場所ですと並木通り、マロニエ通り、交詢社通りになりますが、そのなかを対象に考え

てはいます。代表的なビルが決まりにくくなって

同が強

が点在

成し、

ルの1階キーテナント

銀座は厳しくなっています。現在、敷地が50坪くらいのビルの1階キーテナント

して発

う考え

るはオ

比べて店舗において

座は厳しくなっているためです。銀座らしい場所ですと並木通り、マロニエ通り、交詢社通りになりますが、そのなかを対象に考

じられます。しかしこの状況を黙って見ておフェイスは単に企業に貸すための空間ではないのではなく、将来予測は困難ながらも複数の想定シナリオを用意しながら行動する必要

ものと思われます。今後の展開に関してですが、先に述べました通りでオフィスの需要は労働人口減少や働き方改革などの理由から縮

★特別講  
「東京才

講演  
オフィスと銀座店舗の  
先行き展望

わらず持続するでしょう。逆に中型ビルは厳しいです。坪1万5000円未満が圧倒的に多いです。それでは現在の「銀座」はどうなの低層が商業店舗スペース。基準階を見ます。飲食はかなり下がってきています。銀座を取り囲む超高層ビル



★特別講演  
「東京オフィスと銀座店舗の  
先行き展望」

ディック・エンタープライズ  
専務取締役  
増田 富夫氏

いと厳しい。また大きな器があるところはオフィスゾーンとして発展していく、そう考えます。現在、敷地が50坪くらい、100坪くらいのビルが点在し、1階キーテナントを形成する傾向が強くなるでしょう。では、代表的なビルを形成する傾向が強い。それが決まってくる。それが決まると、そのなかを対象に考え、

わらず持続するでしょう。逆に中型ビルは厳しいです。坪1万5000円未満が圧倒的に多いです。それでは現在の「銀座」はどうな

ことで値を保つと思えます。基準階を見ますと、飲食はかなり下がってきています。銀座を取り囲む超高層ビル

の低層が商業店舗スペース



★実践セミナー

# 「多様化するオフィスニーズとIWGの戦略」



インターナショナルワークプレイス・グループ  
日本代表  
西岡 真吾氏

**様々なセグメントに惹きつけ、利用ニーズも全てカバー**  
IWG（インターナショナル・ワークプレイス・グループ）は1989年創業のレンタルオフィス運営会社であり、レンタルオフィスやコワーキングオフィスといった様々なニーズを満たしている点が当社の特長とされています。現在世界中には13億人以上のフレキシブルワーカーが存在し、世界中の事業用不動産30%が2030年までに賃貸オフィスからフレキシブルなワークプレイスに変化するとの調査結果が出ています。中でもコワーキング部門は2016～2020年までに年率24%の拡大成長を続けており、アジア・太平洋地域での成長が顕著です。また「ミレニア

出する企業や都市部から地方都市へ拡張を望むケースが多く、利用しやすい職場環境を求める者の内2～3割がこれに該当します。また支店や営業所としての利用、少人数企業・部署のオフィス利用、スタートアップやベンチャーといった様々なケースが見られます。昨今は「働き方改革」の影響によって、当社のサテライトオフィスやコワーキング、テレワークの利用も増加傾向です。以上ことからIWGの利用者には様々なセグメントがあり、彼らのニーズを満たしている点が当社の特長とされています。現在世界中には13億人以上のフレキシブルワーカーが存在し、世界中の事業用不動産30%が2030年までに賃貸オフィスからフレキシブルなワークプレイスに変化するとの調査結果が出ています。中でもコワーキング部門は2016～2020年までに年率24%の拡大成長を続けており、アジア・太平洋地域での成長が顕著です。また「ミレニア

## 全都道府県への出店と400～500拠点までの拡張を目指す

「IWGの戦略」は、地方都市へ拡張を望む高額の給料よりも働きやすい職場環境を求める者の内2～3割がこれに該当します。また支店や営業所としての利用、少人数企業・部署のオフィス利用、スタートアップやベンチャーといった様々なケースが見られます。昨今は「働き方改革」の影響によって、当社のサテライトオフィスやコワーキング、テレワークの利用も増加傾向です。以上ことからIWGの利用者には様々なセグメントがあり、彼らのニーズを満たしている点が当社の特長とされています。現在世界中には13億人以上のフレキシブルワーカーが存在し、世界中の事業用不動産30%が2030年までに賃貸オフィスからフレキシブルなワークプレイスに変化するとの調査結果が出ています。中でもコワーキング部門は2016～2020年までに年率24%の拡大成長を続けており、アジア・太平洋地域での成長が顕著です。また「ミレニア

## 関心高いテーマは事業承継・家賃保証会社

管理部会・法務部会 座長から新年の挨拶



不動産経営者倶楽部 代表幹事  
ビル経営研究所 代表取締役社長  
垂澤 清三

**改正民法の施行を控え、事業準備や知識の蓄積は必須**  
垂澤 テナントに対してのもっともサービスを提供しているのは個人のビルオーナーだと思われています。昌平不動産総合研究所の瀬川昌輝氏のインタビューです。私は今年63歳になりますが、今まで自分が亡くなった時の相続について考えたことがありません。たが近い将来相続税が変わることもあり、真剣に考える時期なのではないかと感じています。不動産会社でもテナントリレーションが浸透し、大掛かりなイベントを行っていません。そんな時代になり中堅以下のビルオーナーは、手以上のことを実施しなければ、今後テナントに長期入居してもらうことが難しくなることを予想しております。ですので今年は「テナントリレーション」や「働き方改革」を一つのテーマに、本紙ではビルオーナーがどんな工夫をしてテナントを繋ぎとめているのかをお伝えしたいと思っています。



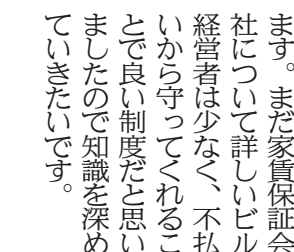
管理部会 座長  
鈴木エステートサービス 代表取締役  
青木 邦啓氏



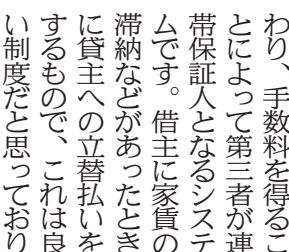
法務部会 座長  
瑞宝興業 代表取締役  
稲垣 俊勝氏

人手不足という理由からビル経営者が収益に転換できないことが挙げられます。根本的な構造を変えることが必要でしょう。また今年やってみたいことは広い意味での事業承継についてです。私は今年63歳になりますが、今まで自分が亡くなった時の相続について考えたことがありません。たが近い将来相続税が変わることもあり、真剣に考える時期なのではないかと感じています。不動産会社でもテナントリレーションが浸透し、大掛かりなイベントを行っていません。そんな時代になり中堅以下のビルオーナーは、手以上のことを実施しなければ、今後テナントに長期入居してもらうことが難しくなることを予想しております。ですので今年は「テナントリレーション」や「働き方改革」を一つのテーマに、本紙ではビルオーナーがどんな工夫をしてテナントを繋ぎとめているのかをお伝えしたいと思っています。

人手不足という理由からビル経営者が収益に転換できないことが挙げられます。根本的な構造を変えることが必要でしょう。また今年やってみたいことは広い意味での事業承継についてです。私は今年63歳になりますが、今まで自分が亡くなった時の相続について考えたことがありません。たが近い将来相続税が変わることもあり、真剣に考える時期なのではないかと感じています。不動産会社でもテナントリレーションが浸透し、大掛かりなイベントを行っていません。そんな時代になり中堅以下のビルオーナーは、手以上のことを実施しなければ、今後テナントに長期入居してもらうことが難しくなることを予想しております。ですので今年は「テナントリレーション」や「働き方改革」を一つのテーマに、本紙ではビルオーナーがどんな工夫をしてテナントを繋ぎとめているのかをお伝えしたいと思っています。



管理部会 座長  
鈴木エステートサービス 代表取締役  
青木 邦啓氏



法務部会 座長  
瑞宝興業 代表取締役  
稲垣 俊勝氏

人手不足という理由からビル経営者が収益に転換できないことが挙げられます。根本的な構造を変えることが必要でしょう。また今年やってみたいことは広い意味での事業承継についてです。私は今年63歳になりますが、今まで自分が亡くなった時の相続について考えたことがありません。たが近い将来相続税が変わることもあり、真剣に考える時期なのではないかと感じています。不動産会社でもテナントリレーションが浸透し、大掛かりなイベントを行っていません。そんな時代になり中堅以下のビルオーナーは、手以上のことを実施しなければ、今後テナントに長期入居してもらうことが難しくなることを予想しております。ですので今年は「テナントリレーション」や「働き方改革」を一つのテーマに、本紙ではビルオーナーがどんな工夫をしてテナントを繋ぎとめているのかをお伝えしたいと思っています。

人手不足という理由からビル経営者が収益に転換できないことが挙げられます。根本的な構造を変えることが必要でしょう。また今年やってみたいことは広い意味での事業承継についてです。私は今年63歳になりますが、今まで自分が亡くなった時の相続について考えたことがありません。たが近い将来相続税が変わることもあり、真剣に考える時期なのではないかと感じています。不動産会社でもテナントリレーションが浸透し、大掛かりなイベントを行っていません。そんな時代になり中堅以下のビルオーナーは、手以上のことを実施しなければ、今後テナントに長期入居してもらうことが難しくなることを予想しております。ですので今年は「テナントリレーション」や「働き方改革」を一つのテーマに、本紙ではビルオーナーがどんな工夫をしてテナントを繋ぎとめているのかをお伝えしたいと思っています。



を終了後は懇親会も

こんなことでお困りの方に! ◎税金のこと◎法律の問題◎建物管理◎経営ノウハウetc.

ビルオーナーの応援団

# 「不動産経営者倶楽部」に入りませんか

入会者のみの多彩な特典が盛りだくさん!

1 勉強会へ無料参加!!

2 「不動産ソリューションBOOK」を毎号無料進呈!!

3 弊社主催イベントへの優先参加!!

## 不動産経営者倶楽部とは?

「週刊ビル経営」購読者による会員組織です。固定資産税や事業継承、資金調達などのノウハウについて研究する「**税務部会**」(座長・梅原伸二郎氏)、保証金や更新料の問題、テナント契約テクニックなどについて学ぶ「**法務部会**」(座長・稲垣俊勝氏)、経営リスクマネジメントや海外最新経営ノウハウ、テナントリレーションを伝授する「**不動産経営部会**」(座長・瀬川昌輝氏)、あらゆる管理のケーススタディやコスト比較、省エネのポイントなどを取り上げる「**管理部会**」(座長・青木邦啓氏)からなり、各部会ごとの勉強会を年に2回ずつ程度開催しています。勉強会後には軽食とお飲み物を囲んでの情報交換も開催。会員は、各勉強会には無料でご参加いただけます。



不動産経営部会 座長  
昌平不動産総合研究所 代表取締役  
瀬川 昌輝氏



法務部会 座長  
瑞宝興業 代表取締役  
稲垣 俊勝氏



税務部会 座長  
梅原ビルディング 代表取締役  
梅原 伸二郎氏



管理部会 座長  
鈴木エステートサービス 代表取締役  
青木 邦啓氏

## 入会資格

不動産オーナー 「週刊ビル経営」購読者

初年度会費 1万円

※「週刊ビル経営」を3年以上継続して購読の方は無料

## 入会申込書

読者番号

貴社名

ご担当者名

ご住所 〒

TEL

FAX

E-mail

所有不動産  
概 要

お申し込みは

FAX03-3543-5839 まで

不動産経営者倶楽部  
東京都中央区銀座7-17-12 (株)ビル経営研究所内  
TEL.03-3543-7421