

# エグゼクティブサロン報告

## ビルキョウサロン、2003年9月にスタート

「2003年問題」といわれ、新規ビルの大量供給による極端な需給の不均衡がもたらすオフィスマーケットへの悪影響が懸念されていた当時、東京ビルディング協会では、厳しい事業環境を乗り切るため、会員相互の交流と情報交換を図る場を提案した。

それが「ビルキョウサロン」で、2003年9月16日（火）にスタートした。「ビルキョウサロン」は、ビル経営に役立つミニ講演とその後の講師を囲んでの懇親会で構成され、会員と賛助会員が交流し、情報交換を行う貴重な場となっていた。月1回、8月を除く年間11回のペースで開催していったが、毎月第3火曜日に開催することから、三火会とも呼ばれるようになり、東京ビルディング協会の活動として定着していった。

ビルキョウサロンでのミニ講演は、ビルの設備機器や運営管理に関わる内容から、修繕やリニューアル、リノベーションなど多岐にわたっている。特徴的なのは、2011年3月の東日本大震災を契機に、安全・安心といった防災や省エ



組織・広報活動委員長の森隆氏

ネ・節電といった環境に対する意識の高まりを反映し、耐震工法の紹介、防災対策の提案、省エネ商品やシステムの紹介といったプレゼンテーションの機会が多くなった。

## エグゼクティブサロンの誕生

活発に行われているビルキョウサロンではあるものの、ミニ講演の内容がビルの管理運用に携わる実務者向けが主体となっているのは否めない。会員から「社会経済全般にわたるテーマでの講演の場がほしい」、「ビル経営に役立つ講演を企画してほしい」などの声が協会事務局に寄せられるようになった。

そして、ビルキョウサロンを管掌する組織・広報活動委員会（委員長：森隆・近三商事(株)社長）の会合において、ビ

ル経営や社会経済全般をテーマとする「エグゼクティブサロン」の開催が決まり、2015年2月20日（金）、東京・パレスホテルで第1回目の講演会が開催された。

## エグゼクティブサロンの開催概要

エグゼクティブサロンは、冬と夏の年2回のペースで開催しており、2015年2月から今年8月まで計6回の実績を重ねている（これまでの開催実績は表を参照）。

第1回目の講師を務めたのは、リスクマネジメントの第一人者である金沢工業大学客員教授の武井勲氏。グローバル化の進展で海外での事業機会や外資系企業との取引が増加し、ビジネス上のトラブルリスクが高まる中、リスクマ

表 エグゼクティブサロンの開催実績

開催日	テーマ	講師
第1回 (2015.2.20)	「不動産業におけるリスクマネジメント」	金沢工業大学 客員教授 武井 勲 氏
第2回 (2015.7.30)	「ITを活用した不動産経営」 ～クラウドコンピューティングから ビッグデータ活用まで～	プロパティデータバンク(株) 代表取締役 板谷 敏正 氏
第3回 (2016.3.1)	「組織に必要な リーダーシップとは」	プロ野球解説者 宮本 慎也 氏
第4回 (2016.8.2)	経営安定・事業承継に役立つ知識	公認会計士 中野 威人氏 東京中小企業投資育成(株) 執行役員 田嶋 幹也 氏
第5回 (2017.1.27)	「不動産業界、 オフィスビル市場の今後を占う」	(株)不動産経済研究所 社長 高橋 幸男 氏 三幸エステート(株) チーフアナリスト 今関 豊和 氏 (株)オフィスビルディング研究所 代表取締役社長 本田 広昭 氏
第6回 (2017.8.1)	「変わる働き方、 将来のオフィス需要の方向性」	(株)ザイマックス不動産総合研究所 代表取締役社長 中山 善夫 氏

ネジメントの考え方や具体的な手法について解説した。

第2回エグゼクティブサロンでは、ITを活用した不動産運用管理について、プロパティデータバンク代表取締役社長の板谷敏正氏が講演した。また、第3回エグゼクティブサロンは、アテネや北京の両オリンピックで侍ジャパンのキャプテンを務めた経験を持つ野球解説者の宮本慎也氏を講師に迎え、「組織に必要なリーダーシップ」をテーマにしたトークショーを行った。

第4回エグゼクティブサロンでは、中小ビルオーナーにとって大きな課題となっている事業承継について、公認会計士の中野威人氏、国の政策実施機関として株式の引受等によって中堅・中小企業の経営をサポートしている東京中小企業投資育成(株)執行役員の田嶋幹也氏の両氏が講演した。

第5回目となったエグゼクティブサロンは、これまで「ビルキョウサロン特別版」として1月の新春に行っていた今後のオフィス市況をテーマにしたセミナーと融合を図った形で開催。「不動産業界、オフィスビル市場の今後を占う」を総合テーマに、(株)不動産経済研究所代表取締役社長の高橋幸男氏が「不動産業界の変遷と今後の未来像」、三幸エステート(株)チーフアナリストの今関豊和氏が「テナントオフィスビル市況～2017年の行方」、(株)オフィスビルディング研究所代表取締役の本田広昭氏が「首都圏主要ビルのテナント募集

率と賃料の変化」について講演した。

## 働き方改革にスポット当てた第6回サロン、大盛況

第6回エグゼクティブサロンは、今年8月1日、東京・丸の内の日本工業倶楽部で開催された。今後のオフィス需要に大きな影響を及ぼすとみられる「働き方改革」にスポットを当て、「変わる働き方、将来のオフィス需要の方向性」をテーマに、(株)ザイマックス不動産総合研究所代表取締役社長の中山善夫氏が講師を務めた。



公演中の中山氏

同社は、賃貸オフィスビルの管理運営に関する調査・研究に加え、賃貸オフィスマーケットの動向、とくにテナント動向など需要サイドの調査・分析に実績があり、中山氏は同社が独自に調査・集計・分析したデータをもとに、働き方改革がもたらすオフィス需要の変化を解説していった。

働き方改革の浸透に伴って、オフィス内でフリーアドレス席やオープンな

ミーティングスペース、リフレッシュスペースが増えてきている一方、オフィス以外に働く場所として企業が整備・用意しているスペースとして、中山氏は「企業規模（従業員数）に関係なく、過去1年でモバイルワークオフィス<sup>\*1</sup>が増えているほか、大企業だけではなく、従業員100人未満の企業でも在宅勤務制度の整備が進んでいる」と指摘。在宅勤務のほか、関連会社や協力会社など他社のオフィス拠点やモバイルワークオフィス、サテライトオフィス<sup>\*\*2</sup>といった「サードプレイスオフィス」の利用が増えてきていることを紹介した。

中山氏は、センターオフィスとしての従来のオフィス、在宅勤務する自宅でもない、第三の場所としてサードプレイスオフィスを導入する企業が増えてくると強調した（詳細は本号2頁～4頁参照）。

講演の後、講師を囲んでの懇親会へと移ったが、講師の中山氏の周りに聴講した会員が集まり、大いに盛り上がった。

<sup>\*1</sup> モバイルワークオフィス=従業員が、都心のターミナル駅周辺で、主たるオフィスと同様な環境で働けるオフィス（レンタルオフィスなど他社がサービスとして提供するオフィスの利用を含む）。

<sup>\*\*2</sup> サテライトオフィス=従業員が、主に郊外で主たるオフィスと同様な環境で働けるオフィス（企業が自前で用意、あるいは他社がサービスとして提供するオフィスの利用を含む）。



講演会の様子



懇親会の様子