

オフィスビル業界の 今後を占う

(一社)東京ビルディング協会は、今年度から新役員体制のもとで協会活動のスタートを切った。平成30年の幕開けにあたって、高木茂会長、種橋牧夫副会長、伊達美和子理事、永井幹人理事の4氏の方々に登場いただき、オフィス業界の今後について語っていただいた。4氏の貴重なお話を誌上座談会風にまとめた。

出席者

高木 茂会長 (三菱地所(株)特別顧問)
 種橋 牧夫副会長 (東京建物(株)代表取締役会長)
 伊達 美和子理事 (森トラスト(株)代表取締役社長)
 永井 幹人理事 (新日鉄興和不動産(株)代表取締役社長)
 聞き手=新井 崇 (東京ビルディング協会事務局)

2017年を振り返って印象に残った出来事や 自社のトピックスについて

高木氏 ちょうど1年前の新年賀詞交歓会の挨拶の中で「働き方改革の拡がりとともに人工知能AIやIoTの進展によって、私達の生活だけではなく、オフィスのあり方やテナントニーズに大きな影響を及ぼすことが予想される」と話しましたが、オフィスビル業界にはこうした流れが予



高木 茂会長

想していた以上に早く押し寄せてきていると感じた1年でした。

種橋氏 私も働き方改革という大きな流れを感じた一人です。こうした社会構造の変化に合わせ、昨年当社ではシェアオフィス事業に進出し、「+OURS (プラスアワーズ)」の名称で第1弾を東京建物八重洲ビルで、第2弾として新宿センタービルで展開したところ。働き方が多様化する中で、今後間違いなく都市の機能として求められる重要な要素だと感じています。

また、国内の出張・観光需要の高まりや訪日外国人の増加を踏まえ、宿泊特化型ホテル開発事業に乗り出しました。昨年10月にオープンした「カンデオホテルズ東京六本木」に続いて、東京・雷門や大阪・御堂筋等でもプロジェクトを進めています。



種橋 牧夫副会長



伊達 美和子理事

さらに、少子高齢化が進む日本にあって、将来に向けた布石の一つとして、昨年は海外におけるビル投資を再開しました。シンガポールでのオフィスビル再開発事業のほか、ミャンマーのヤンゴン市中心部でオフィス・商業施設・ホテルからなる大規模複合開発事業に着手しました。
伊達氏 2017年は、新コーポレートスローガン「Create the Future」を策定し、不動産事業では、建設中の「東京ワールドゲート」に加え、「赤坂二丁目プロジェクト」も始動し、ジャパンプランドの発信機能を中心に、東京の国際競争力の向上に資する計画を推進しています。

ホテル事業においては、マリオット5施設のリブランドオープンや、虎ノ門、銀座での「エディション」、沖縄・宮古諸島での「ラグジュアリーコレクション」、さらには沖縄・瀬底での「ヒルトン」「ヒルトン・グランド・パケーションズ」の開業決定など、日本の観光先進国化に貢献するべく、富裕層を中心に多様なターゲットの受け皿の構築を進めています。さらに、「ラグジュアリー・ディステネーション・ネットワーク」の創造を新たなビジョンに掲げ、新ホテルブランド「翠 SUI」の立ち上げなど、森トラストのホテル事業がさらに新しい一歩を踏み出した年となりました。世界の富裕層が求めるホテルを日本各地で展開する計画を、今後も推進していきたいと思



永井 幹人理事

ます。
永井氏 当社は、ビル事業に関しては、大規模複合開発事業を通じて展開する「インターシティ」シリーズと中規模ハイグレードオフィスとして位置付ける「BIZCORE (ビズコア)」シリーズの2つの路線を展開しています。昨年は、当社ビル事業発祥の地である赤坂で、「赤坂インターシティAIR」が無事竣工を迎えました。敷地内の広大な緑地や新虎通りに繋がる緑道を整備し、ここで働く人、訪れる人が心地よく過ごせる空間を創りました。またバイリンガル対応の医療モールや託児所、国際会議に対応したコンファレンスを設け、外資系企業や大使館が集まるこのエリアの国際競争力強化に一役買ったのではないかと考えています。「BIZCORE」については、シリーズ第1弾の「BIZCORE神保町」が昨年11月末に竣工し、本格的なシリーズ展開に向けてスタートを切ったことがトピックスです。

2018年に向けた抱負、 チャレンジしたいことについて

種橋氏 今年は、時代が変化する中で昨年着手した様々な事業をさらに深めていく年になります。また、当社が目

標に掲げている「次も選ばれる東京建物グループへ」を実現するためのチャレンジを絶え間なく続けていきます。

例えば働き方改革といわれている中で、働きやすいオフィス環境とはどのようなものかということを経験するため、本社の一部フロアで壁を取り払ってコミュニケーションを図りやすくしたり、上下に高さ調整できる机を利用してスタンディングミーティングを行ったり、あるいは高いカウンターチェアを使って仕事をしたり、いろいろな試みをしています。こうした取り組みの成果を、新たなオフィスプロジェクトや既存ビルのリノベーション等にフィードバックして、コミュニケーションを活性化し、創造性、生産性を高める空間を創っていきたくと考えています。

また、いま豊島区庁舎等の跡地でサンケイビル様と共同で再開発事業を進めています。これからのまちの再開発に貢献する重要なプロジェクトと位置付け、賑わいを創出する斬新な発想を取り入れていく予定です。

伊達氏 社長に就任して1年が経過しましたが、グループ全体の安定的な成長を持続すること、そのために既成概念に捉われずに変革していくことが一層重要になると考えています。

私自身、決まりきった方法論ではなく、創意工夫を行いながら新たなチャレンジを繰り返し、それ自体を楽しむことを創業家DNAの一つの要素だと捉えています。同様に「人財」の育成を含め、会社全体の体質をさらにより方向に変革していきたいと考えます。特に、今後は、この一年で増加したプロジェクトや投資案件を推進するために、一人一人の生産性向上が求められます。コーポレートスローガンに掲げた「Create the Future」の旗印の下、時代の変化に適応し、スピード感を持って強力に事業を推進することで、新たな未来の創造を目指していきたいと思えます。

永井氏 事業の多角化という戦略の中で、この数年検討してきた物流施設開発事業の第一弾である「LOGIFRONT 越谷I」が昨年末に着工、また、東南アジアで日系駐在員

向けに開発中のサービスアパートメントも着工にこぎ着けるなど、今年から新たな事業が本格的に動き出します。ビル事業では、「BIZCORE」シリーズを積極展開するほか、ホテルオークラ東京本館の建替え事業「(仮称) オークラオフィスプロジェクト」にも注力していきたい。

また、当社は3月に「赤坂インターシティAIR」に移転します。この本社移転を機に、自由闊達な組織風土の醸成を目指して「働き方改革」を実践するとともに、デベロッパーとしてのショールーム的なオフィス空間を創造し、テナント企業に提案できるような様々な工夫を凝らしていくつもりです。

高木氏 三菱地所でも昨年末から今年初めにかけて、大手町ビルディングから大手町パークビルディングへ引っ越ししました。新本社にはフリーアドレスのワークスペースや部署を超えてコラボレーションを図るスペースを設けているほか、生産性を向上するための集中ブースやリラックスペースなどを提案しています。

こうした動きが会員各社にも拡大しているということが伺えますね。

オフィス業界を取り巻く環境の変化について

伊達氏 昨今、企業の経営戦略が規模の追求から新規価値の創造へと転換していることにより、企業やワーカーの価値観や、外部との接点の方法が変化してきています。オフィスにも新規価値の創出が求められており、そのためには快適な空間や生産性向上に資する施策のみではなく、ワーカー同士の交流・コラボレーション等、他者との有機的な関わりでイノベーションを誘引することが重要だと考えています。

これらの背景から、その第一弾として、城山トラストタワーにおいて、企業のオープンイノベーションサポート機能を充実させたコミュニティスペース『dock-Toranomon』をオープンさせ、現在も2ヶ所目の開設を計画しています。欧米と比較して日本では遅れているス

タートアップ企業への支援体制を構築し、単に技術のみではなく、人財を生み出すための企業間の連携を促す仕組みを推進していきたいと考えています。

永井氏 2016年から直接リーシングを積極的に展開してきましたが、それを通じてテナントニーズを再確認することができました。1点目は、「安全・安心」という側面からセキュリティやBCP等に対するニーズは引き続き強いということ。2点目は、優秀な人材を確保するためにこの地域に移転する、新築ビルに移転するという「採用」の面からのニーズがあること。また3点目として「働き方改革」への意識の高まりから、オフィス移転を考えていることが分かりました。世の中がダイナミックに変わってきているように、オフィスニーズも常に変化し続けていることを意識しなければいけません。

種橋氏 ある外資系企業のリノベーション工事を請け負った時のことですが、海外展開しているこの企業から求められたのは世界各国の拠点と会議をするためのモニターやプロジェクト等の設備に加え、同時通訳用ブースの設置でした。国際都市としてのオフィスにはこうした設備が必須になってくるのだと感じました。

高木氏 身の回りの環境変化という点では、とくにAIの進歩の目覚ましさに驚いています。その流れは私たちの生活の場だけでなく、働く場にも浸透してきます。どのような変化が起きて、どのような影響があるのか、協会としてもしっかりとウォッチしていきたいと考えています。

オフィス業界、不動産業界の将来像について

永井氏 当社が調べたところ、今後10年間で、再開発等を通じて延床面積1万㎡以上の大規模ビルが赤坂・虎ノ門・六本木エリアで16棟、品川・田町・浜松町で18棟、大手町・丸の内・有楽町で13棟、日本橋・八重洲・京橋で17棟と、渋谷と新宿の両エリアを除いても60棟超が供給されてきます。

大規模ビルは、最新の設備や機能を備えており、東京の国際競争力を向上させることに貢献していくはずですが、その一方、老朽化した中小規模のビルが取り残されてしまうというリスクがあります。ビル業界として、こうした築古の中小規模のビルについて、オーナーが抱える相続や事業承継等の悩みを解決しながら、最適解としての建替えを実践することも重要な課題であると考えています。

社会構造が変化、ニーズが多様化していく中で、単純なオフィスビルの建替えではなく、住宅、介護施設、育児施設、商業施設やホテル等へのコンバージョンなども検討する必要があり、そのためのコーディネーターとして我々デベロッパーが十分に機能していかなければならないと思っています。

伊達氏 世界では、あらゆる産業のIT化が加速し、データを有効活用したイノベーションが次々と起きています。日本が国際社会の中で競争力を維持するためには、組織や業界の枠組みを超え、AIやロボット技術などを高度に組み合わせた超スマート社会の実現が不可欠です。

オフィスビル業界も、このSociety5.0と呼ばれる取り組みを大きなチャンスと捉え、イノベティブなビジネス環境の提供を一層推進すべきだと考えています。例えば、不動産とITを融合させた「Re-Tech」、さらには観光やホテルとITを融合させた「Hospitech」への投資、それらのサービスの活用により、「スマートオフィス」の提供を加速すること、さらにはオフィスに留まらず、不動産業界全体がスマートな組織を目指すことも求められています。具体的な方法論を各事業者が試行錯誤しながら模索する、非常にイノベティブな時代が到来すると予想しています。

種橋氏 グローバル化の進展とともに、国際都市としての東京の魅力をより一層高めていくことが今後もオフィス業界に求められてきます。

東京が抱える交通インフラの課題を例に挙げれば、通勤や渋滞といった交通環境を改善する観点からはオフィスシェアリングをはじめとする新たなオフィス形

態の提案などが考えられます。地球環境という観点では、オフィスの断熱性能や日射遮断技術の向上、オフィス本体や周辺エリアのエネルギー・マネジメントの強化、都市の排熱利用の推進など様々な対応が挙げられます。また、自然災害への対応という観点では、耐震性の高いオフィスビルを供給していくことがより求められてくるはずで、耐震性の高いオフィスビルであれば、ライフラインの復旧を早め、帰宅困難者等の受け入れにも対応でき、震災被害を最小化することができます。

魅力ある国際都市としての東京のまちづくりを推進するため、会員である多くのビルオーナーの方々と協力していかねばならないと思っています。

最後に政府や行政へひと言

種橋氏 国際都市としての東京の魅力を高めていくためには、行政のサポートは不可欠です。交通表示はもとより、外国人が働きやすく、家族とともに暮らすことができる学校や医療施設等の環境整備のほか、外国企業が進出しやすい税制度への改正、誰もが起業しやすいよう手続きの簡素化等も必要になってくると思います。私どもとしても、様々な工夫・チャレンジを続けながら、現場から発信をしていきたいと考えています。

伊達氏 日本の競争力を高めるべく、あらゆる分野において、将来ビジョンを実現するために政府と経済界がしっかりと連携をしてオールジャパンで取り組んでいく必要があります。不動産業界においては、都心でも地方でも、魅力的なまちづくりを行うために、国レベル、地域レベルそれぞれで行政のコミットメントを求めながら、企業は生産性の向上と戦略的な投資を活発化させ、未来を構築することが求められると思います。

永井氏 確かに、2020年のオリンピック開催を起爆剤に、東京の国際都市としてのインフラ整備は飛躍的に前進すると思われま。しかしながら、本当の意味で東京の国際競争力を高めるためには、やはり「グローバルビジネスを

いかに創出し需要を生み出していくのか」が大きな課題です。すなわち、海外から人・企業・産業をこの東京にどうやって呼び込むのか、われわれは、官民連携でこの難しいテーマに真剣に取り組んでいく必要があります。最近では観光は何とか道筋が付き始めていますが、企業誘致、産業誘致に関しては具体策に乏しいと言わざるを得ません。われわれもデベロッパーとしての枠を超えて、その中核的役割を果たすべき時が来ていると思います。

高木氏 皆さんの話を伺って、今まさに社会経済構造が大きく変わろうとしていること、そしてわれわれ業界もその変革に合わせて変化していかなければならないことを改めて痛感しました。

オフィスビルは企業の知的生産を支える「経済インフラ」であり、都市の防災機能や魅力ある景観を形成する「都市インフラ」としての役割を担っていると常々言ってきましたが、働き方改革の浸透等により多様化・複雑化する社会経済のニーズに応えるオフィスビルへとさらに進化していかなければなりません。

インバウンドの進展と2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催を控え、東京は国際都市として更なるバージョンアップを図っていく必要があります。魅力ある都市やまちには、洗練されたオフィスビルや住宅、商業施設、医療施設や育児施設、教育施設、ホテルなど働きやすく、生活しやすい多種多様な機能が求められてきます。そういった観点から、われわれ業界の果たす役割は重要です。とくに東京オリンピック・パラリンピックは、東京の魅力、日本の魅力を全世界に発信する絶好の機会です。それは観光という側面だけではなく、働く場としての魅力、住まう場としての魅力をアピールするチャンスなのです。

そうした重要な役割を果たしていくため、これからも理事会と9つの委員会が中心となって業界を取り巻く諸課題に対応し、時には国や東京都など関係省庁に積極的に働きかけながら、会員の皆様の英知やノウハウを結集し、充実した協会活動を展開していきたいと考えています。

今年もご協力のほど、よろしくお願いたします。