第59回 ビル経営サミットin東京

セミナー紙上再現

第4部　パネルディスカッション

不動産オーナーが取り組む「働き方改革」

既成概念にとらわれずオフィスの多様性への対応が重要

杉山ビル
代表取締役社長
杉山　大介氏

日総ビルディング
取締役社長
大西　紀男氏

いちご投資顧問
常務執行役
オフィスリート本部管掌
深澤　真一氏

杉山　私は2014年から不動産に携わっています。それ以前ですが、大学を卒業後に4年ほど商社に勤め、その後人材系のベンチャー企業に1年半ほど勤めました。その後、経営コンサルティング会社を共同創業という形で設立し、3年ほど籍を置いていました。他方、私の父が横浜・関内に立地する賃貸ビルを相続しました。父は不動産が未経験であったことから、私が自己流で不動産の管理業務から始まり空室対策などに取り組みました。そして事業承継に合わせて法人化し、財務会計について改めて学ぶようになりました。今年4月からは不動産オーナー経営学院という不動産ビジネスを広く学ぶことのできる教育機関において、講師を務めさせて頂いています。

大西　私が不動産に関わるようになり、40年が経過します。信託銀行で融資や不動産に関する業務に携わった後、倉庫業から不動産業に転換しようとしていた時期に家業に戻りました。その後1982年に、家業から離れ独立しました。「横浜」駅前に広がっていた工場跡地を買い取り、当社はオフィスビル街の整備を進めてきました。また、新横浜や東京・神谷町、麻布などでもビル事業を展開してきました。90年代に入りバブル崩壊という荒波の中で当社も事業の縮小を余儀なくされ、保有していた20数物件を処分して借入金の5割を返済することができました。サブリース事業も展開していたため、サブリース部門だけを切り離して再スタートすることとなったのです。

深澤　証券会社出身の私は、不動産鑑定士の資格を取得し鑑定士として4年ほど業務を行ってきました。その後、外資系の不動産ファンドに転籍し、その際にリーマン・ショックを経験しました。いちごグループに入社したのは2010年のことです。2015年からは、いちごオフィスリート投資法人のファンドマネジャーを務めさせて頂いています。投資法人の特徴は、投資対象を中規模オフィスに特化して運用している点です。物件数は全国で82物件、資産規模は2000億円弱となっています。入居企業の大半は中小企業で占められています。サービス業や卸売・小売、ITといった内需関連の企業が多く入居する物件を保有しています。

杉山　ビルオーナーは自由度が高い職種であると思いますので、働き方改革を強く意識する場面は少ない印象です。サラリーマン時代は業務時間を厳しく定めている会社、休日も出勤して業務に追われるような会社、様々な会社での業務を経験してきました。振り返ってみると、働きたい人が働くことのできない環境や、自宅に帰りたい人が帰ることのできない環境に、社会の不適合があるのではないかと思います。

大西　私が社会に出たころ、日本は高度経済成長期で大変良い時代でした。当時は大量生産で日本から海外へ様々なモノを輸出して成長を遂げてきました。現代の日本はものづくりの点で世界の中における存在感を示しています。一方、働き方はこれまで時間拘束型が一般的とされてきました。大量生産の時代には時間拘束型の働き方が合致しましたが、現代では時間に拘束されず、成果に対する対価が発生するような労働に移行しなければならないと感じています。

深澤　働き方改革は、海外の投資家の間でも大きな関心事として捉えています。3月末から4月にかけてシンガポール・香港・台湾の投資家と情報交換してきましたが、必ず出てきた単語が働き方改革です。ビルオーナーとしては、働き方改革がテナント需要の増加を呼び込み、市場にとって追い風となっていると感じています。特に大企業を中心にサテライトオフィスとして本社以外の営業拠点を設けて業務の効率化を図る例が増えています。中小企業でも雇用形態が柔軟になってきています。働く人の総数自体もこの10年間で増加しているのですが、特に増加しているのが女性です。働く人の増加や働き方の多様化が、テナント需要の増加を押し上げているのだと思います。

杉山　「杉山ビル」は築45年で、テナントサービスをするための資金もスペースも限られています。その中で、入居テナントには相互のトラブルもなく企業としての成長を実現してもらうため、各テナントの要望に誠実に対応していくことがオーナーとして最低限のできることであると思っています。将来的な建替えを見据えて普通賃貸借から定期借家契約へと切り替えているのですが、管理会社任せにすることなく、入居テナントの事業の方向性と当社の事業の方向性をしっかりとすり合わせを行うようにしています。働き方改革というより側方支援の向きが強いのですが、テナントが更に成長していくためのサポートを常に考えることが重要であると思います。

大西　先程話題に出ましたサテライトオフィスですが、企業は業務の効率化を目的とした分散型オフィスの整備に取り組む傾向が強まってきています。当社は東京及び横浜で全7カ所、レンタルオフィス運営を展開していますが、分散型オフィスの需要は今後ますます伸びるのではないかと予測しています。会議室などの共用施設の充実やセキュリティレベルの向上、コンビニエンスストアやコーヒーショップなどの利便性が高い店舗の誘致といった施策も、レンタルオフィスあるいは小規模オフィスの稼働率や満足度を高めるために必要な要素となります。

深澤　池袋に位置する保有物件では、ワンフロア約160坪のオフィススペースに従前は1社が入居していました。最近の池袋ではIT関連の企業集積が進んでおり、こうした企業層の入居を想定したオフィスづくり取り組みました。「いちごラウンジ」と呼ばれるラウンジスペースを設け、更に共用廊下を設けてオフィススペースを5区画に分割し、ラウンジ付きのオフィスとして今年から展開を始めました。セキュリティにはスマートロックを採用しており、入居テナントから希望があれば従業員の入退室管理の記録を提出し、企業の総務支援として役立てて頂ければと考えています。

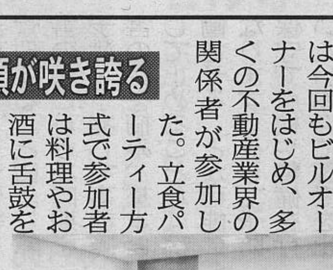
杉山　当ビルが建つ関内は横浜市役所の移転など、街がこれから変化していくことが予測されます。それに対しビルオーナーは、柔軟な考え方を持つことが求められていると思います。建替えはオーナーにとって非常に大きなテーマです。私自身もこれからこのテーマに柔軟な考え方で臨まなければならないのですが、コワーキングスペースや学生向けのワークスペースなど、街の変化とも対応した空間提供を努めていく考えです。

大西　社会が成果型労働に変化していくことで、働き方も更に変化していくのだと思います。働く場所や時間、雰囲気を様々なタイプから選択できるようにしてほしいという利用者側の需要はますます高まり、これまでの画一的なオフィスの在り方だけでは需要に応えることはできません。既成概念にとらわれずにオフィスを考える必要があるのではないでしょうか。

深澤　私共の場合は、テナントに選ばれるビルづくりに取り組むことが重要であると同時に、投資家からの期待に応える運用を行わなければならないという責務があります。Jリートは海外と比べると銘柄数が多いとされています。その中で差別化戦略を図り投資法人として生き残っていくために、「いちごオフィス」ブランディングを推進し競争力を高めていく努力が必要です。テナントが何を考え、何を求めているのかをしっかりと把握し、ハード・ソフトの両面からのサービス提供を継続して取り組んでいきます。

第5部　懇親会

オーナー同士の再開に笑顔が咲き誇る



▲昨年以上に盛況であった懇親会

恒例の懇親会では今回もビルオーナーをはじめ、多くの不動産業界の関係者が参加した。立食パーティー方式で参加者は料理やお酒に舌鼓を打ちながら様々な意見交換を行い、会場のいたる所から笑い声が溢れた。あるビルオーナーによると、このサミットでしか会えない仲の良い参加者がおり、久しぶりの再会を喜ぶ光景もあった。新たな出会いを生むだけでなく、元気な仲間の姿を確認する場でもある当サミットの懇親会。今回もたくさんの笑顔が咲き誇った。

来場者の声

企業ではなくプロジェクトに提供する未来

高木ビル
COO
高木　秀邦氏

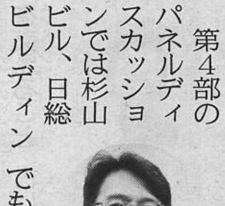
第4部の働き方改革は興味深く聞きました。今後は仕事の形態自体が変わり社外ソースと「オープンイノベーティブ」プロジェクト単位の仕事＝働き方が増えると確信しています。社外スペシャリストと組むことで生産性・創造性を豊かにする可能性がありオフィス業界としても企業に賃貸より「プロジェクト」に提供する未来が近いと感じています。

中小ビルオーナーに関わる興味深い講演

飯田ビル
代表取締役
飯田　雄司氏

今回のビル経営サミットでは中小ビルに焦点を当てた講演だったので興味深く参加させていただきました。三井不動産や新日鉄興和不動産が手がける街づくりは、当社のような中小ビルにも大きく関わることだったので参考になりました。今回のように講演のテーマを1つに絞って、深く掘り下げていただけると、興味が湧く良い内容のサミットになると思います。

成功談の影の苦労談も併せて聞きたい



山下PMC
事業管理運営本部　本部長
松浦　裕氏

第4部のパネルディスカッションでは杉山ビル、日総ビルディング、いちご投資顧問など違う立場の方のお話を興味深く聞くことができました。働き方改革については当社でも既に実践しており、業務を効率化して労務時間の短縮化を図っています。第1部から第3部も面白かったのですが、成功談の影の苦労談も併せて聞きたいと思いました。