

Big

対談

60年余りの歴史で築いた信頼感を武器に、
地域活性化にも結びつく積極的な開発・投



Sakutaro Kimbara

今号のゲスト

平和不動産株式会社 代表取締役社長

金原 策太郎氏

PROFILE

昭和15年4月29日生まれ
昭和39年/慶應義塾大学商学部卒業
同 年/東京証券取引所入所
平成13年/株式会社東京証券取引所 専務取締役
平成14年/平和不動産株式会社
代表取締役専務取締役
平成17年/同社 代表取締役副社長
平成18年/同社 代表取締役社長

聞き手 シービー・リチャードエリス株式会社 代表取締役会長 花谷立身

撮影：柴野利彦

総合デベロッパーとして 資に意欲的に取り組む

平和不動産株式会社は、1947年に日本証券取引所の解散にあたり、同所が所有する東京、大阪、名古屋その他の証券取引所不動産を引き継いで所有し、管理・運営するために誕生した、創立61年という歴史のある企業である。近年は総合デベロッパーへの脱皮に向けて積極的な投資戦略を行っており、ビル賃貸、マンション分譲、資産開発・証券化の3つの事業を柱として事業展開している。昨年末から今春にかけては東京・汐留の「汐留ビルディング」の竣工、大阪・北浜の活性化を目指した「北浜リノベーションブロック」内の「ホテルブライトンシティ大阪北浜」がまもなく竣工するなど、注目を集めている。成長を続ける同社を率いる金原策太郎社長に、現況と今後の見取り図を伺った。

証券取引所ビルオーナーから

総合デベロッパーへの飛躍を図る

花谷 平和不動産さんと言えば、以前は証券取引所の大家さんというのが一般的なイメージでした。しかし、この10年ほどでそれ以外の事案が増え、新たな事業領域への展開にも積極的に取り組んでおられる。時代の要請を見据えた、理想的な進化ではないかと思います。

金原 確かに2000年ごろはビル賃貸収益の6割を証券取引所ビルの賃貸収入で占めていました。しかし、このまま証券取引所に多くを頼る不動産会社では発展はあり得ない、そこから脱却して総合的な不動産デベロッパーに脱皮しようと。そのためにまず、積極的に投資して、賃貸収益のうち、証券取引所からの収益を3分の1、一般オフィス3分の1、商業施設3分の1にしようという目標を立てました。

花谷 そこから積極的な投資が始まったわけですね。

金原 従来の私どもの所有物件は東京を中心に大阪、名古屋、福岡と証券取引所所在地を中心に集約されていたわけですが、それ以降、首都圏そして全国にエリアが広がっていきました。これは不動産会社としてはリスク対応策でもあるのです。日本は地震国ですから、あまり地域を集中するとリスクが

ありますから。物件を分散するというのも踏まえながら、戦略的な投資を展開しました。

花谷 新規のビル購入のみならず、既存のビルの建て替えにも積極的に取り組まれました。なかでも、2004年12月に竣工した「大阪証券取引所ビル」は大きな反響を呼びました。ビル自体の素晴らしさはもちろん、大阪・北浜地区の活性化にも大きく寄与したと思います。

金原 「大阪証券取引所ビル」は規模が大きく、北浜の新たなランドマークを目指した一大プロジェクトでした。同じ年の3月にやはり建て替えて、「名古屋平和ビル」が竣工しましたが、この2つのビルは竣工時から満室稼働しました。当時は今よりも不動産市況が厳しかったし、特に大阪はよくありませんでした。そういう中で成功したことが自信にもなりました。

花谷 確かに当時の北浜はかなり厳しい状況でしたから、不安視する見方もあったようです。結果は御社の狙い通りの大成功となりましたね。

金原 当初は経営方針の転換に対して心配する方もいらっしゃいました。この2つのプロジェクトが成功したことで、周囲の方々の評価が変わったように思います。

花谷 金原社長は東京証券取引所のご出身ですね。





その年に名古屋証券取引所を新しくできたことは大変うれしいことでした。

花谷 この間の大きなプロジェクトを拝見しますと、やはり東京・兜町、大阪・北浜、名古屋・伊勢町といった、証券取引所および証券業が集積しているエリアの活性化に寄与する案件が多いですね。

金原 そうです。これらはもともと当社が拠点にしていたエリアであり、そこで不動産投資を行うことで、その地域の活性化にも貢献していこうという考え方を持っています。最終的には、

それが私どものビルの収益に結びつくと思いますから。

花谷 名古屋では「名古屋栄平和ビル(仮称)」の計画がありますね。

金原 これは栄地区の「名古屋証券ビル」と「名古屋証券会館」を取り壊し、新しいビルを建てるというもので、今春着工、2010年竣工の計画です。「名古屋平和ビル」、「名古屋証券取引所ビル」に続く3棟目の開発事業という位置づけで、伊勢町エリアの活性化に結びつけたいと考えています。

花谷 「名古屋栄平和ビル(仮称)」の規模はどのようになりますか。

金原 敷地面積が約1,900㎡で、建物は地上12階地下2階、延床面積1万6,000㎡を予定しています。

花谷 東京では茅場町の「日本電子計算本社ビル」を取得されました。東証から至近距離にあり、兜町を含む日本橋エリアの一角です。ここに来て日本橋エリアの再開発が活発になっており、非常にいい物件だと思います。

金原 ビル自体はかなり築年数が経っています。しばらくは日本電子計算さんにリースバックしますが、最大3年間のリースバック終了後は建て替えを視野に入れています。敷地面積は約1,000㎡ですが、地下鉄茅場町駅から至近で、大通りに面した非常にいい立地です。

花谷 先頃、仙台でもビルを取得なさったとお聞きしています。こちらはどのような構想ですか。

金原 仙台市の商業の中心、一番町の大通りに面し

家賃を払う立場から、いただく立場になられた(笑)。

金原 東証に長くおまして、最後は財務担当役員で、当社と具体的な賃料交渉をする立場でした(笑)。私は当社に2002年6月に参りました。

花谷 社長に就任なさったのは?

金原 2006年の6月です。前年の11月に、現在進めている中期経営計画“Growth2009”を発表しました。これは2009年3月期に終了するもので、それ以前から目指していた総合的な不動産会社、デベロッパーになるという路線をさらに明確にするという意味合いがありました。もちろんビル賃貸事業が基本になるのですが、その他にマンション分譲事業、資産開発・証券化事業の2つを加えて、3本の柱にする。この3本柱をバランスよく成長させながら、総合不動産業になっていこうという方向を“Growth2009”ではっきりと打ち出したわけです。

名古屋、東京、仙台と

積極果敢な事業展開

花谷 ビル賃貸事業では昨年、「名古屋証券取引所ビル」を新築・竣工されました。これによって東京、大阪、名古屋と、証券取引所ビルが新たな時代へ向けて一新されましたね。

金原 もともと当社は戦後、日本証券取引所の不動産を引き継いで、証券取引所のインフラを支えるために設立された会社です。その意味で言えば、東京、大阪、名古屋の証券取引所は事業の基盤と言えます。昨年、当社は創立60周年の節目の年でしたが、

た仙台味噌老舗の佐々重さんのビルを、昨年10月に取得しました。

花谷 築年数は経ったビルですが、場所は一等地ですね。一番町のど真ん中で、大通りに面しているので視認性が抜群にいい場所だと思います。

金原 ビルが老朽化しており、いずれは建て替えなければならないという状況でした。いろいろと検討した結果、私どもが取得して、新ビルに建て替えようということになりました。新ビルの竣工は2011年をめどに考えています。

花谷 仙台はこれから3年くらいビルラッシュになりそうな気配で、注目されています。御社の計画も街の活性化に結びつく事案となりそうですね。

金原 低層部分は商業施設、高層部分はオフィスにと考えています。オフィスといってもソフトオフィスのような形をイメージしています。人の集まる立地で、なおかつ視認性がいいですから、それを最大限に活かすビルにしたいですね。仙台地区への進出は以前から懸案だったもので、ようやく実現することができました。

花谷 こうしてお話を伺いますと、ビル賃貸事業では次々と新しい案件に取り組んでおられる。非常に順調に進んでいるという印象です。

金原 ビルを取得しても即収益にはなりません。将来どのように育てるかを見据えて、事業を行う必要があります。地元の方々からはビルを取得した後、どのようにそれを活かして、街の活性化につなげるのかということ期待されていますから、その期待に沿うような事業を行いたいですね。

花谷 名古屋はもちろん、仙台も中長期的にはポテンシャルのある都市ですから、新ビルプロジェクトは成功することでしょう。

大阪・北浜の復活に向けた

大プロジェクトが完成へ

花谷 「大阪証券取引所ビル」の完成で地域活性化がスタートした大阪・北浜で、それに続く再開発計画が進行しています。御社はそこでも重要な役割を担っているとのことですが、この計画について教えてください。

金原 全体が「北浜リノベーションブロック」という名称で、再開発計画が進められてきました。私どもが所有し、長谷工コーポレーションさんが設計・施工、ブライトンコーポレーションさんが運営するのが、高級ビジネスホテル「ホテルブライトンシティ大阪北浜」です。また、私どもを含めた10社の共同事業で



あるタワーマンション「The kitahama」。そして、MID都市開発さんが手がけるオフィスビル「北浜MIDビル」。この3つのプロジェクトが連携し再開発を行うというものです。

花谷 開発エリアは、北浜のシンボルの一つであった三越の跡地ですね。

金原 百貨店跡地と、隣接する2つの街区です。「北浜リノベーションブロック」は北浜の象徴的な一角にオフィス、ホテル、住宅、商業の機能を備えることで、北浜のさらなる発展に寄与しようというプロジェクトです。

花谷 御社が所有する「ホテルブライトンシティ大阪北浜」はどのような特徴があるのですか。

金原 ビジネスホテルではありますが、シングルルームで20㎡とビジネスホテルタイプとしては余裕のある広さで、バスとトイレ・洗面が独立しているのが特徴です。風呂はバスタブがあって、洗い場もあります。

花谷 普通ビジネスホテルですと水周りはユニットになってますね。

金原 そうなんです。それを独立させました。一度お泊まりになれば、リピーターになっていただけたと思います。私はビジネスクラスのホテルです、と言っているんですよ(笑)。客室数は234室です。本年3月竣工で、4月14日に開業の予定です。

花谷 地下鉄堺筋線北浜駅からすぐと、交通の便が非常にいいですし、意外にあの界隈はホテルが少ないですから、オープンすれば大変な人気を集め

るでしょう。ブライトンホテルさんのブランド力がありますしね。

金原 私どももそうなって欲しいと期待しています。

花谷 「The kitahama」は、商業施設と超高層マンションを建てる計画ですね。日本一の高さの超高層マンションということで話題になっています。

金原 三洋ホームズさん、長谷工コーポレーションさん、私どもなど10社の共同事業です。54階建てのマンション「The kitahama Tower」とその低層部分に商業施設「The plaza」を配する構成です。来年3月の竣工予定です。マンション部分は総戸数465戸です。このマンションは大変好評で、特に高層階は人気が高く、抽選になっています。

花谷 もう一つのプロジェクト、オフィスビルの「北浜MIDビル」の竣工が今年3月。「北浜リノベーションブロック」が整備されることにより、北浜の活性化が一層加速するのではないのでしょうか。

金原 北浜を元気にしたいというのがこの計画の狙いです。ホテル、マンション、オフィス、商業施設、そして証券取引所。これらが相乗効果を発揮して、今まで以上に北浜が活気のある、人の集まるエリアになっていくのではないかと期待しています。

汐留地区最後の大型開発

汐留ビルディングが竣工

花谷 ビル賃貸事業、マンション分譲事業とともにもう一つの柱に据えておられる、資産開発・証券化事

業の進捗状況はいかがですか。

金原 以前から進めておりました東京・汐留の汐留I-2街区の「汐留ビルディング」が昨年12月に竣工しました。これは開発型証券化手法によるもので、私どもは三菱地所さん、東急不動産さん、三井物産さんとともにエクイティ出資しました。

花谷 汐留シオサイトの最後の大型プロジェクトとして注目されていたものですね。浜松町駅のすぐそばですから、大変インパクトがあります。オフィスゾーンと商業ゾーンがありますね。

金原 商業ゾーンは1~2階で飲食を中心にした約20店舗が入り、浜松町駅近くの新たなグルメスポットという意味の「ハマサイト・グルメ」という名前で、本年1月15日にオープンしました。オフィスゾーンは4階から24階で、基準階で約1,000坪の広さがあります。眺望もよく、素晴らしいオフィス空間が完成しました。おかげさまで満室でスタートし、予想以上の大成功を収めました。

花谷 御社単独で進められている案件はどのような状況ですか。

金原 現在、オフィスビルプロジェクトを東京・東日本橋で進めています。すでにテナントも決まっており、本年3月に竣工します。このビルを来年度中に売却し、利益を確保する予定です。

花谷 なるほど。その後はどのような事業を計画されているのですか。

金原 まだ細目は発表できる段階ではありませんが、



名古屋証券取引所ビル



ホテルブライトンシティ大阪北浜 完成予想パース

東京・北新宿と新宿六丁目でそれぞれ計画されている大型プロジェクトへ参画いたします。これはかなりの規模のものになる予定です。つまり、単年度で収益があがるような体制をとりながら、大型プロジェクトに関しても切れ目なく継続して取り組んでいく。資産開発関係は、ビル賃貸事業のように30年、40年という長い期間をかけて回収するのではなく、出口戦略を明確にした上で投資するという形です。この分野もだいたいのノウハウを蓄えてきましたので、今後も大きく育てていきたい、と考えております。

信頼感を維持しながら

攻めるべきところは攻める

花谷 トータルの売上の中で3分野の売上比率はどのようになっていますか。

金原 売上高ベースではおおまかに言って、ビル賃貸が50%、住宅関連25%、資産開発・証券化25%です。一方で営業利益ベースではビル賃貸の割合が高く、それぞれ70%、10%、20%です。これが“Growth2009”の基本になっています。これをどういうポートフォリオにしていくかが、次の経営計画のポイントになります。

花谷 3分野それぞれが大事ではありますが、収益性の点でも、やはりビル賃貸事業がベースになっていくのではないのでしょうか。

金原 そう思います。総合的なデベロッパーを目指すという方向は次の経営計画でも変わりません。その基本となるのは安定したビル賃貸事業であり、そこで形成してきた信用力、安定感、信頼感をベースにしながら総合的な事業展開をしていきたいと思っています。

花谷 次の経営計画を担うのは、若い世代の社員の方だと思いますが、皆さんには普段どのようなお話をしてられるのですか。

金原 当社が一番の強みは信用力であり、信頼性が高いことだと、絶えず言っています。そしてこの強さを活かして事業を推進していくことが大事だと。そのためには信用力、信頼感の維持向上を常に考えて実行していかなければならないということです。

花谷 御社は東証を始め、全国の証券取引所のビルオーナーとして、60年を超える実績を積んでこられた。この信頼感は計り知れないものです。これを守り、活かしていこうということですね。

金原 そうです。ただ、そこだけを強調していると保守的な話になってしまいます。その部分は大事にし



花谷 お忙しい毎日と思いますが、日頃の健康管理はどのようになさっていますか。

金原 特別なことはしていないんですよ。血圧とか内臓関係とかは丈夫な方で、大きな病気は経験したことがありません。その点では恵まれております。

花谷 それは素晴らしい。体調管理がお上手なのでしょう。

金原 ただ、肩凝りと腰痛があります。これは長い付き合いで困っております。それで今は毎朝、テレビを見ながら「真向法」を中心にして、自己流のものも入れながらストレッチを40分くらいやっております。それとスポーツクラブにはずっと入っております。水泳をやったりラケットボールをやったりと、身体を動かすようにしています。

花谷 肩凝り腰痛は職業病のような面もありますね。

金原 そう思います。いいと言われることはやってみて、重く考えず付き合っていこうと思っています。

ながら、デベロッパーとしての仕事を積極的に、前向きにしていかなければならないということも話しています。場合によっては、ある種リスクを取ってでも挑戦するという気概を持って欲しいと。

花谷 守るべきは守り、前向きに攻めるところはポジティブに攻めていくということですね。やりがいのある職場だと思います。

金原 当社が企業として安定成長を続けていくには、両方を意識することが重要ではないかと思っています。

花谷 お話を伺って、総合デベロッパーへの道を着実に歩んでおられることがよくわかりました。本日はどうもありがとうございました。