

Tadakuni Hirose

今号のゲスト

ダイビル株式会社 代表取締役社長

広瀬忠邦氏

PROFILE

昭和16年生まれ
昭和40年3月/東京大学経済学部卒業
同年 4月/大阪商船三井船舶株式会社
(現 株式会社商船三井) 入社
昭和51年3月/同社 ロンドン支店
平成3年6月/同社 総務部長
平成5年10月/同社 人事部長
平成7年6月/同社 取締役 人事部長委嘱
平成9年6月/同社 常務取締役
平成10年6月/同社 代表取締役常務取締役
平成12年6月/同社 退任
同年 6月/国際エネルギー輸送株式会社
代表取締役社長
平成14年6月/ダイビル株式会社 代表取締役社長

ダイビル株式会社は、1923年、大阪商船、宇治川電気、日本電力の3社の共同出資により、株式会社大阪ビルチングとして設立された。2年後の25年、大阪・中之島に、西日本のビルを代表するダイビル(本館)が竣工。その後も、大阪と東京にオフィスビル事業を展開し、45年に大阪建物株式会社に社名変更、92年に現社名となる。同社の特色は、オフィスビルに特化した事業を展開していることと、大阪と東京という2大都市にビルを集中させていることである。業績も好調で、来年3月には東京・秋葉原に秋葉原ダイビルが竣工し、大阪・中之島の再開発も目前に控えている。新規プロジェクトを中心に、広瀬社長にお話を伺った。

聞き手

生駒シービー・リチャードエリス株式会社 株式会社オフィスジャパン 代表取締役社長 花谷立身

撮影:柴野利彦

B i G 対談

オフィスビルに特化した事業ドメインを堅持し、 現状に安住せず、持続的成長戦略を推進する

日本経済の回復基調とリンクした 不動産マーケットの回復に期待

花谷 社長に就任されて、丸2年と伺っております。不動産業界が非常に厳しい時期に社長になられました、ここにきてようやく明るい兆しが見えてきた、という声も聞かれるようになってきました。この間の不動産マーケットの動きについて、どのように感じていらっしゃいますか。

広瀬 おっしゃる通り、私が就任したときは、不動産マーケットは、バブル崩壊以降の坂道を下りるような厳しい状況にありました。ビルの賃料にしても、デフレ圧力で下がり続けていました。この流れが一体いつまで続くのかという危惧がありました。最近になって、日本経済がようやく上向いてきました。全体的に見れば、経済の動向と不動産マーケットはリンクしていると思いますから、不動産ビジネスも上向きに転じるのではないかと見ております。

花谷 私どもも、ぜひそうなって欲しいと期待しています。広瀬社長は商船三井で活躍され、不動産業界へと来られましたが、海運業と不動産業では、いろいろな面で

異なることがあると思います。その辺りはどのような感想をお持ちですか。

広瀬 一番の違いは、海運が国際マーケットなのに対して、不動産はドメスティックなマーケットだということでしょう。海運は為替に大きく左右されますが、不動産にはそれがありません。それと好不況、景気のサイクルがずいぶん違います。海運はスパンが非常に短く、短期にアップダウンする。それに比べると、不動産業界はサイクルが長いと感じました。

花谷 今回の不況のスパンは長すぎました。これまでは7年、あるいは9年といったスパンで動くと言われておりましたが。

広瀬 今回の長期低迷は、特別なのかもしれませんね。いずれにしても、そういう時期にこの業界に入りまして、非常に難しいと思ったのが率直な感想です。

花谷 全般的には、不動産業界は依然厳しい状況ですが、御社の業績を拝見いたしますと、非常によい数字が出ておりますね。社長をはじめ、社員の皆さんの努力の賜物だと感服しています。

広瀬 お陰様で決算ではまずまずの数字をあげることができました。





秋葉原再開発のリーディングプロジェクト 秋葉原ダイビル

花谷 今後の計画も、注目の案件が目白押しだと伺っています。その中でももっとも注目されているのが、秋葉原の案件です。これについて、まずお聞かせいただきたいと思います。

広瀬 これは、東京都の大規模再開発事業コンペに、私どもとNTT都市開発さん、鹿島建設さんの3社による計画を提案し、買受者に選定されたものです。具体的な計画では、当社が「1街区」を単独で取得、開発し、NTT都市開発さんと鹿島建設さんが「3街区」を開発し、全体で一つのエリア開発となるものです。私どものビルは「秋葉原ダイビル」という名称になります。エリア全体は「秋葉原クロスフィールド」という名称に決まりました。

花谷 東京都からは、開発に対してどのような要望があったのでしょうか。

広瀬 東京都の狙いは、秋葉原をITセンターとして活性化するというものでした。ITを駆使した、さまざまな情報がここに集まり、ここから発信されるというイメージでしょう。そのようなこともあり、人と情報がクロスするエリアということで、「秋葉原クロスフィールド」という名称といたしました。

花谷 電気街からITセンターへ。ドラスティックな転換です。御社の事業はそのリーディングプロジェクトであり、寄せられる期待も大きいことと思います。昨年5月に着工されましたが、起工式には石原都知事がいらっしやっ

たそうですね。東京都としても、大きな期待を抱いているように思います。

広瀬 やりがいととともに、プロジェクトをお任せいただいた責任を感じております。

花谷 ビルの規模はどのようになりますか。

広瀬 地上31階、地下2階、延床面積は5万289㎡で、平成2005年3月竣工を目指しています。ビルとしては、オフィス機能とITセンターとしての機能を併せ持ったものになります。

花谷 オフィス部分は、どのくらいのスペースになりますか。

広瀬 ほぼ半分くらいです。オフィスフロアについては、日立製作所さんで内定しております。

花谷 御社のこれまでのビルを拝見しますと、過去にも一括で、有力企業がテナントとして入居するケースが非常に多かったと思います。今回も同様に、素晴らしい企業に入らせていただくことになりましたね。そうしますと、あとはITセンター機能ということになりますか。

広瀬 はい。ITセンターは、産学連携機能や、情報ネットワーク機能、集客機能などを念頭においてリーディングを考えています。産学連携機能としては、東京大学の情報系の大学院にも使っていただくことになりました。その他も順次決まりつつあります。ホール機能もありますが、そこも一括でお借りいただくところが決まりました。

花谷 お話を伺いますと、非常に順調に決まっているようですね。これだけ順調なケースは、最近では少ないと思います。

広瀬 すべて決定したわけではありませんが、まずまず順調です。皆さまのご支援に感謝しております。

花谷 秋葉原は現状でもJR、地下鉄の路線が多数乗り入れており、交通の便のいい場所ですが、常磐新線、いわゆるつくばエクスプレスもいよいよ来年開業します。秋葉原のターミナルとしてのパワーがますます増大しますし、つくば学研都市と直で結ばれるというのは、ITセンターづくりに大きなプラスとなると思います。

広瀬 つくばエクスプレス開通は、私どものビルにとっても非常に大きな意味があると思います。

花谷 「秋葉原クロスフィールド」のもう一つの柱となる、NTT都市開発さんと鹿島建設さんの共同プロジェクト、「秋葉原UDX」は、御社の1年後に竣工するそうですね。

広瀬 2006年竣工の予定です。私どもの秋葉原ダイビルと同様に、オフィス機能に加えて、情報ネットワーク機能、集客機能が盛り込まれると伺っています。

花谷 まず秋葉原ダイビルが竣工し、次いで秋葉原UDX。常磐新線による交通網の充実もありますから、秋葉

原はまったく新しい街に生まれ変わることにありますね。電気街としての長い歴史を持つ秋葉原ですが、21世紀をリードする、ITを軸にした情報都市として大きく変貌するでしょう。

広瀬 他の街にない、明確な特色を持ったエリアとして伸びていけば素晴らしいですね。私どもがそのお手伝いをできればと思っています。

花谷 御社は、大阪と東京の2大拠点に集中してビルをお持ちです。秋葉原ダイビルは、東京での御社の所有ビルの中における核となるものだと思います。東京で大型開発に参画されるのは、久しぶりですか。

広瀬 新規開発で、しかもコンペに参加してというのは初めてのことです。

花谷 なるほど。そうなりますと御社の長い歴史の中でも、エポックメイキングな事業の一つということになりますね。秋葉原再開発の起爆剤としても、ぜひとも成功していただきたい。

広瀬 ここまでは順調に来ておりますが、今後も気を引き締めて進めていくつもりです。

大阪・中之島の再開発プロジェクトで 2棟の大型ビルを建設

花谷 西に目を転じますと、大阪・中之島の再開発が大変注目を集めています。御社、関西電力さん、関電産業さんの3社が共同で行う一大プロジェクトですね。概要を教えてくださいませんか。

広瀬 簡単に言えば、中之島3丁目の3社の敷地で、古いビルを壊し、新しいビルを建てて再開発しようというプロジェクトです。まず、今年12月に関西電力さんの新関電ビルが竣工します。次いで、既存の関電ビルを取り壊し、その跡地に私どもが新しいビル、「中之島ダイビル・イースト(仮称)」を建設します。これが2008年度に竣工する予定です。その後、現在のダイビルを取り壊し、新しく「中之島ダイビル・ウエスト(仮称)」を建設する計画です。これが竣工するのが、2012年度になる予定です。

花谷 中之島の現在のダイビルは御社の長い歴史のスタートを飾るビルであり、日本のオフィスビルのパイオニアとなった歴史的な建造物です。そのビルを建て替えるのですから、新たな時代の幕開けとして、これまた歴史的な事業になりますね。

広瀬 ご存じのように、ダイビルは1925年に竣工したビルで、もうすぐ80年が経ちます。その間、着実に歴史を刻んでまいりましたが、いつかはリプレースしなければなりません。その時期が来たということ。また、この地域には、大阪市による中之島西部地区開発構想があ



ります。ここをビジネスセンター、および文化センターにしようというものです。

花谷 大阪国際会議場が完成しましたし、国立国際美術館が今年秋に開館しますね。中之島の再開発は以前から検討されていましたが、いよいよ具体的に動き出しました。御社のプロジェクトは再開発の核となるものです。

広瀬 大阪市の再開発構想に沿った、新しい中之島地区に相応しい街区にしようということで、関西電力さん、関電産業さんとお話をして、協定を結び、一体開発することにしたわけです。

花谷 新生中之島ダイビル・イースト、ウエストそれぞれの概略についてお聞かせください。

広瀬 中之島ダイビル・イーストは地上32階程度、延床面積約6万㎡。ウエストも同じく32階程度を予定しており、延床面積は約7万㎡を計画しています。

花谷 完成した暁には、大阪を代表するビルになるでしょう。地下鉄の計画もあり、交通の便も大変よくなるようです。

広瀬 ちょうどイーストが竣工する時に中之島新線が開通して、ビルの地下で地下鉄の駅につながります。

花谷 大阪と東京の2大拠点で、賃貸収益としては、やはり大阪の方が多いのでしょうか。

広瀬 現状では6対4で大阪が多いのですが、秋葉原が完成するとほぼ半々になります。しかし、中之島のイーストとウエストができると、また6対4に戻ります。マーケットとしての広がりを考えますと、やはり東京に可能性を感じますので、今後の流れとしては5対5に持っていき



中之島ダイビル
イースト・ウエスト
(仮称)

たいとは思っています。

花谷 そうしますと、東京への投資が相当に必要になりますね。

広瀬 そうなります。ただし、5対5という数字にこだわっているわけでもないのです。感覚として、そういうバランスが望ましいということです。そのための無理な投資をする必要性はありません。

花谷 秋葉原、中之島と新プロジェクトが着々と進行していますが、一方で既存のビルのリニューアルにも力を入れていらっしゃいます。

広瀬 新しいビルの開発は経営戦略の柱ですが、もう一つの柱は既存ビルの競争力の向上ということです。過去6年間で、100億円くらいのリニューアル投資を行いました。今後3年間でも、50億円規模のリニューアル投資を予定しています。

花谷 いずれのビルも、建設当時は技術の粋を集めて建てられたわけですが、技術は日進月歩ですから、最新のビルに対抗するにはリニューアルが不可欠です。ITの問題もありまして、テナントの要求は以前よりも相当

厳しくなっているように感じます。

広瀬 おっしゃる通りです。既存のビルをリニューアルして競争力をつけることにより、空室率が下がり、賃料を維持することにつながるのです。新しいビルについて言えば、日本のビルは欧米の水準に劣らないと思います。しかし、既存のビルには残念ながら国際水準に達していないものがあります。他のビルとの競争に勝つための投資として、リニューアル投資を重視しています。

花谷 競争力を維持するためにはリニューアルしなければならないというのは、自明のことです。しかし、分かっているでもそれができるところと、できないところが現実にはあります。そして、それがビルの格差、企業力の差につながっていきます。新しいビルができるのは素晴らしいことですが、同時に既存のビルのリニューアルに力を入れることも、同じように素晴らしいことだと思います。

広瀬 昭和30年代、40年代に建てられたオフィスビルは、現代の基準では、働く人たちにとって快適な場所かといえますと、必ずしもそうではありません。技術革新の時代ですから、その技術をフルに活用しながら快適な空間を提供していくことも、私どもの使命であると考えています。

歴史と伝統を尊重し、そのことに 寄り掛かることなく、安定成長に挑む

花谷 御社は1923年創業という、長く輝かしい歴史をお持ちですが、どのような企業理念で事業を展開・推進してこられたのでしょうか。

広瀬 “都市づくりの一翼を担い、そのことを通じて社会に貢献する”というのが企業理念です。具体的にはオフィスビルというスペースにより、テナント企業およびワ

花谷 健康のために何かしていらっしゃいますか。

広瀬 毎晩、帰宅してから1時間くらい、散歩するようにしています。

花谷 歩くのは健康維持に一番よいと言われております。しかし、継続するのは大変ではありませんか。

広瀬 私には合っているようで、大変だと思ったことはありません。冬の寒い時期はちょっときついです。それ以外の季節は気持ちよく歩いています。

花谷 何時頃歩かれるのですか。

広瀬 夜7時のときもあるし、8時、9時頃のこともあります。ひと汗かいて、お風呂に入って寝るわけです。あとは毎週末のゴルフですね。散歩はこの2年くらいですが、ゴルフは20年来やっております。

花谷 歩くのはゴルフにもよろしいのでは。

広瀬 足腰が大事ですから。ゴルフのために散歩しているという面もあるんです(笑)。



秋葉原ダイビル(左)、秋葉原UDX(右)

ーカーに、働くための良質な場所を提供すること、と捉えています。

花谷 御社は、基本的にはオフィスビルに特化したビル事業を展開されています。そして、東京と大阪という2大都市に集中し、いずれもその中心部に事業展開の核をお持ちです。いま、都市再生が大きなテーマとなっていますが、新しくビルを建てること、既存のビルをリニューアルしていくことは、まさしく現在、都市で求められていることだと思います。そのような中、日頃、社長は社員の皆さんにどのようにご指導、お話をされていますか。

広瀬 私どもの会社は昨年、創業80周年を迎えました。先輩方の努力で培われた歴史と伝統があります。これは素晴らしいものですが、そのことに寄り掛かっているといけないということを常々話しています。そして、さらなる成長を目指そう、ということも言っています。今あるビルを従来のように運営・管理していけば、会社としてはまずは安定した経営ができるでしょう。しかし、そこにどまることは、イコール歴史と伝統に安住することです。そうではなく、企業として成長路線を目指さなければならないということです。

花谷 確固たるものがあるからといって、守りに入っては企業としての成長がない、ということですね。

広瀬 その通りです。ただし、成長路線のためにやみくもに投資をしようということではありません。基本は安

定成長です。そのための投資ならば、積極的に行おうということです。

花谷 成長路線ということ言えば、秋葉原は新規のビルですし、中之島は建替えと新築ですから、少なくとも中之島のウエストができるまでは総面積は確実に増え続けますね。

広瀬 そうですね。当面、年換算でおよそ3%の割合で総延床面積が増えていく勘定になります。3%は決して高い数値ではないかもしれませんが、安定的成長と言えると思います。

花谷 そうしますと、2012年、中之島ダイビル・ウエストが完成するまでは、相当に忙しい日々が続くことになりそうですね。

広瀬 はい。新しいビルを建てれば、その都度、新たなテナントに入居していただくかねばなりません。容易なことではありません。

花谷 御社の歴史の中でも、これからの5年、10年はダイナミックな成長を遂げる時期かと思います。社員の方々にとっても、やりがいのある時期になるでしょう。

広瀬 難しい時代ですし、苦勞も多いかと思いますが、それだけの価値のある時期になると確信しておりますし、社員にもそう話しております。

花谷 歴史と伝統に安住せず、新たな成長を目指す御社の姿勢は、必ずや大輪の花を咲かせることと思います。本日はありがとうございました。