

代エバコマ製品  
TO  
**BiG** 対談



Morihiko Iwata

東日本旅客鉄道株式会社(以下:JR東日本)を中核とする、JR東日本グループは、2005年1月に新中期経営構想「ニューフロンティア2008—新たな創造と発展」を発表、新たな顧客価値の創造とグループの総合力発揮を経営課題に位置付けた。これに基づき、JR東日本では、顧客の視点に立った事業運営体制の再構築と東京駅をはじめとする資産の有効活用を図るために、グループ事業を再編した。この再編によりオフィスビル事業を担う新会社として、2005年7月、株式会社ジェイアール東日本ビルディングが誕生した。同社はグループ企業の株式会社鉄道会館、東京圏駅ビル開発株式会社のオフィスビル事業を継承するとともに、東京駅周辺整備に伴う2007年完成予定の超高層ビル等のオフィスビル事業に本格的に取り組む。現在進行中のプロジェクトおよび今後の事業展開について、岩田 守弘社長に伺った。



# JR東日本グループの オフィスビル事業を担う戦略会社として誕生。 2007年竣工の東京・八重洲プロジェクトを契機に 本格的に事業を展開

## JR東日本グループの関連事業を再編し、 オフィスビルに特化した事業を推進

**花谷** 御社はJR東日本グループの新会社として昨年7月に設立されました。設立の目的と事業内容について改めてお聞かせいただけますか。

**岩田** JR東日本グループでは、東京圏駅ビル開発(株)等が中心となって、駅ビルの開発と運営を行ってきました。この10数年の間に駅ビルを数棟建て、そこにショッピングゾーンを造って、お客さまにご利用いただいています。加えて、ショッピング機能だけにとどまらず、オフィスビルとしても事業展開を進めてきました。

**花谷** 信濃町、恵比寿、目黒、品川などで、話題の複合ビルを、この間に建ててこられました。

**岩田** そして、東京駅八重洲口・日本橋口を中心とした「東京駅再開発」という、新たな計画が出てきました。詳細は後ほどお話いたしますが、それを実現する段階になって、9割以上がオフィス機能になるということがJR東日本で意思決定され、そうなるとオフィス事業に特化した会社があるべきではないか、ということになったのです。

**花谷** JR東日本さんの駅ビルは、特に商業系では長い歴史をお持ちです。オフィス事業に関しても着実に展開されてきましたが、八重洲の再開発という一大プ

ロジェクトに臨むに当たって、ビル関連事業の再構築を決断なさったということですね。

**岩田** 東京駅再開発に限らず、将来的にJR東日本として開発を進めていく計画があります。そこではオフィスビルが中心になると考えられます。そのためにもいろいろなノウハウを蓄積しよう、人材も育てていこうという戦略的な意図もあり、この会社が設立されたというわけです。具体的には鉄道会館、東京圏駅ビル開発の両社からオフィス事業を継承し、両社が管理してきたオフィスビルのプロパティマネジメントを一括して担っていくことになりました。「ジェイアール東日本ビルディング」という社名ですが、略称は「JEB L」でジェイビルと言っております。リーシングマネジメント、プロパティマネジメント、コンストラクションマネジメントの三本柱で事業を展開していきます。

**花谷** このところ東京駅周辺では、丸の内側の再開発が急速に進みました。一方で、八重洲側もぜひ再開発してほしいという声は高まっていたと思います。

**岩田** 今回の計画は、八重洲側の再開発だけでなく、東京駅舎の整備も含まれています。課題としては3点ありまして、駅舎をどうするか、駅前広場をどうするか、そして八重洲口をどう再開発するかということでした。東京駅の駅舎については、終戦直後からずっと議論されてきた経緯があります。駅舎は戦争で被災したものを、1947年に補修した状態でそのまま

### 今号のゲスト

株式会社ジェイアール東日本ビルディング 代表取締役社長

# 岩田 守弘 氏

### PROFILE

昭和18年6月4日生まれ  
昭和41年/東京大学教養学部卒業  
同 年/日本国有鉄道入社  
昭和60年/地方交通線対策室 次長  
昭和62年/鉄道通信株式会社入社  
(平成元年合併により日本テレコム株式会社となる)  
平成 3年/日本テレコム株式会社 取締役総務部長  
平成 7年/同社 常務取締役 首都圏本部副本部長  
平成12年/同社 専務取締役 社長室長兼総務部長兼人事部長  
平成15年/日本テレコムホールディングス株式会社 専務執行役員  
総務人事部長兼日本テレコム株式会社 常務執行役員 総務本部長  
平成17年/株式会社ジェイアール東日本ビルディング 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 代表取締役社長

花谷 立身

撮影：柴野利彦



使ってきました。JR東日本では、文化財としての価値もありますから、もとの形に復元したいと考えておりますし、文化財保護の観点からも多くの皆様がそう考えていらっしゃると思います。そこで、駅舎を復元すること、駅前広場を含めた八重洲口周辺の整備することが決まりました。

**花谷** オフィスビルとしては、3棟の新しいビルが建つわけですね。

**岩田** はい。JR東日本になってから、新しく日本橋口を駅北側に設けました。そこに業務系の部署がありましたが、その跡地を有効利用して「(仮称)JR東京駅日本橋口ビル」を建築中です。また、北棟と南棟の超高層ツインタワーを八重洲口に建て、中央部をペDESTリアンデッキで結びます。さらに、駅前広場に植樹をして整備する。これが八重洲エリアの再開発プランです。

### 情報発信・交流拠点を目指す 日本橋口ビル・プロジェクト

**花谷** それぞれのビルについて、ご紹介ください。まず日本橋口ビルについて。竣工はいつでしょうか。

**岩田** 来年の春を予定しております。ビルの規模は、地下4階・地上35階、延床面積約8万㎡となります。地下1階～地下3階が駐車場、地上1階と3階が店舗フロア、4階～6階がコンファレンスフロア、7階～26階がオフィスフロア、27階～34階がホテルフロアという構成になります。

**花谷** このビルは“R&E”、つまりリサーチ&エデュケーションセンターをコンセプトの一つに掲げておられ

ますね。

**岩田** はい。4階から6階の3フロアが会議・イベントスペースのコンファレンスフロアです。他のビルにはない特徴を持たせたいということで設けました。特にオフィスフロアに入居いただいた大学や研究機関等に、この当ビルの特色を活用してもらい、情報発信・交流の拠点になればと考えています。東京駅に直結するというロケーションですから、交通の便はもちろん非常にいい。またJR東日本系列のメトロポリタンホテルが入りますから、宿泊にも便利です。

**花谷** 地方の大学が東京に拠点を出すことが、活発になっているように思います。手応えはいかがでしょう。

**岩田** おかげさまで順調です。やはり、日本の中心東京、その東京駅直結ということの評価いただいているようです。

**花谷** 交通の便ということでは八重洲エリアのビルすべてに共通だと思いますが、さらに駅直結が大きな付加価値になると思います。オフィスとして、これは非常に大きな優位性となります。

**岩田** オフィスフロアは、ワンフロアが1,520㎡、460坪です。一般の企業はもちろん、研究開発の拠点であるとか、コンサルティング会社などにも入居いただければと思っています。

**花谷** 日本橋口ビルは、地下鉄のアクセスもいいですね。

**岩田** 地下鉄東西線がビル直結です。大手町エリアとも地下で繋がっていますから他の路線も多数利用でき、いろいろな面でアクセスのいい場所です。

**花谷** 最近は様々なところでセキュリティの重要性が言

われています。オフィスビルにおいてもセキュリティの問題には、皆さんが大変関心を持たれていますが、御社の新しいビルでは「スイカ」を使ったセキュリティシステムが特徴ですね。

**岩田** そこは、JR東日本グループの強みの部分ですね。エントランスホールにゲートを用意してチェックし、各オフィスの入り口でもう一度チェックする、2重ゲートのようなかたちを考えています。

## 2007年秋・八重洲に超高層ツインタワーが誕生。

### 首都・東京の顔に相応しいスケールの開発

**花谷** 八重洲口の2棟の超高層ビルの計画について教えてください。これは南棟と北棟のツインタワービルということですね。

**岩田** はい。仮称ですが、「東京駅八重洲口開発・南棟、北棟」と呼んでおります。八重洲口に向かって左側が南棟、右側が北棟となります。南棟からお話しますと、ビルの規模は地下4階、地上42階、高さは約205m。延床面積は約14万㎡となります。

**花谷** ガラスを多用した、非常に先端的な外観のビルになるようですね。

**岩田** 世界的な建築家、ヘルムート・ヤーン氏にデザインをお願いしまして、壁面は総ガラス張りになります。あの界限では一番高いビルになりますので、眺望も素晴らしいと思います。

**花谷** フロアの構成はどのようになりますか。

**岩田** 地下1階から地上2階が店舗フロア、5階から41階がオフィスフロアです。2階にオフィスゾーンのメインロビー、22階と23階2層吹き抜けの高層階専用のスカイロビーと、2つのロビー・ホールを用意しました。2階とスカイロビーはシャトルエレベータで連絡します。オフィスフロアの面積は約2,175㎡、約658坪です。

**花谷** 竣工はいつになりますか。

**岩田** 2007年10月の予定です。鹿島八重洲開発さん、新日本石油さんが共同事業者です。北棟も同時に完成する予定で、北棟は、三井不動産さんが共同事業者です。地下4階、地上43階建て、地下1階から地上14階に大丸百貨店さんがテナントとして入ります。17階と18階がオフィス専用のスカイロビーで、19階から42階までがオフィスフロアです。

**花谷** そうしますと、いまの大丸さんが入られているビルはどうなるのですか。

**岩田** 北棟が完成した後、現在のビルは解体して、北棟を横に増築します。増築部は大丸さんが増床されます。最終的に大丸さんは、いまの1.5倍くらいの店舗面積になります。そして、南棟・北棟と駅施設をペ



DESTRIANデッキで結び、その上には大屋根をかけます。また、広くなった駅前広場に植樹して、緑豊かなスペースにします。

**花谷** 完成した暁には、素晴らしい空間になりますね。これまでは正直申しまして、ちょっと殺風景な感じが無きにしてもあらずでしたが、先端性と緑の美しさを併せ持った景観になりそうです。東京駅八重洲口が完全に生まれ変わることでしょう。そうした一連の計画が完成するのはいつですか。

**岩田** 2011年の予定です。同時に先ほど申しました東京駅丸の内側の駅舎の改修も行い、1914年に誕生した当時の美しい赤レンガ駅舎が復元します。

**花谷** JR東日本グループさんにとって3棟のビルができる2007年、そして念願とされてきた東京駅の再開発が完成する年はともに大きなエポックとなるに違いありません。もちろん御社にとっては大型ビル3棟がラインアップに加わるわけですから、事業規模が大きく拡大されます。

**岩田** 既存のビルの床面積が現状で約20万㎡です。新しい3棟のビルを合わせますと約45万㎡ですから、一挙に3倍強となります。私どもが運営する賃貸面積もそれに伴い倍増しますから、確かに事業の拡大幅は大きい。それに対応していける体制にするために、企業基盤作りに注力しているところです。

## 駅直結のポテンシャルのみに依拠せず、

### 戦略的オフィスビル事業を展開

**花谷** 八重洲口・日本橋口に開発中の3棟のプロジェクト以外に、御社が、運営されるビルは何棟になりま



(仮称)「JR東京駅日本橋口ビル」

すか。

**岩田** JR大宮西口ビル、JR大宮西口ビルⅡ、JR八丁堀ビル、JR信濃町ビル、JR恵比寿ビル、JR東急目黒ビル、JR品川イーストビル、東京ビルディング(一部)の8棟です。東京ビルディングは当社が設立された後の2005年10月に竣工しましたが、それ以外はすでに稼働しているビルを継承しました。

**花谷** 東京ビルディングは、空中権を日本で初めて使ったビルということでも話題になりました。

**岩田** 東京ビルディングは、三菱地所さんが中心に開発されましたが、文化財である東京駅の容積率をそれに移転した関係で、JR東日本が東京ビルディングのオフィスフロアの約17%を保有するということになったのです。

**花谷** いずれの既存ビルも、駅直結もしくは駅近接という圧倒的なロケーションの優位性をお持ちです。既存ビルに関してはどのようにお考えですか。

**岩田** 確かにロケーションに関しては恵まれています。時期的にリニューアルが必要なビルがいくつかあります。機能面

で求められるものがこの数年で大きく変わっておりますから。セキュリティの問題も、築年数の経ったビルは再考しなければなりません。

**花谷** ビル事業は競争力を維持、強化するために、ある程度のコストを投入し続けなければならない事業です。

**岩田** おっしゃる通りです。駅に近いという利便性に甘えていては絶対にいけない。より使い勝手のよいビルにリニューアルしていこうと考えています。

**花谷** 八重洲再開発という非常に大きなプロジェクトが進行しているわけですが、この他にもJR東日本さんには今後開発が見込まれるものがありますか。

**岩田** 2009年に高崎線、宇都宮線、常磐線が東京駅に乗り入れてきます。そうなりますと、東海道線と直通運転が可能となります。いまは田町と品川の間に広大な車両基地があり、そこに回送車両を集めていますが、その必要がなくなるわけです。

**花谷** 非常に広い土地を使っておられますが、それがフリーになる。当然、そこを再開発ということになりますね。

**岩田** 汐留よりも広いですから、大規模な開発ができると思います。その他にも、新宿の南口や渋谷など、今後はいろいろ案件が出てくるはずですよ。

**花谷** 駅を再開発する、整備するということだけでも高度利用の可能性が十分に残っている。駅に直結しているというのは非常に大きなポテンシャルですから、ぜひそれを活かした開発を進めていただきたい。

**岩田** 開発は業務用関連だけではありませんが、オフィス事業も大きく展開されるでしょう。それに向けて企業体力を強化していくことが、われわれの使命だと思っています。



(仮称)「東京駅八重洲口開発 南棟 北棟」

## 一人ひとりがプロフェッショナルとしての 自覚をもった集団を目指す

花谷 岩田社長は日本テレコムさんに長くいらっしゃったとお聞きしています。

岩田 JRになる前の国鉄時代に日本テレコムに行きまして、18年在職しました。あちらも弊社と同様、新しくできた会社でしたが、オフィスは常に借りる立場で。いろいろわがままなことを言っておりました(笑)。

花谷 通信の事業から、オフィスビル事業に変わられたわけですが、感触はいかがですか。

岩田 借りる立場から貸す立場に変わり、一からスタートしたという状態です。JR東日本というブランドでビジネスができることは、大変ありがたく思っています。

花谷 マーケットが低調なときでも、御社の物件は駅と連動しているという優位性があります。回復基調になれば、なおその強みが発揮されると思います。新会社としてスタートしたわけですから、スタッフの皆さんも意欲満々と推察いたしますが、日頃皆さんにはどんなことをお話しされてますか。

岩田 プロフェッショナルの集団になれば、と言っています。プロ野球とアマチュア野球は全然違いますでしょう。何が違うかを考えると、たとえばプロ野球にはピッチャーで4番という選手はいません。それでは勝負に勝てない。

花谷 アマチュアにはいますね。一人でチームを引っ張っていくような選手が。

岩田 プロの場合はそれぞれの持ち場があって、役割がある。なおかつ一人ひとりの能力は高い。要するに、自分の与えられた持ち場で、求められる能力を高めることがプロとしてもっとも重要なのではないかと思うのです。そのために、プロの選手は厳しいトレーニングを積んでいます。ビジネスでも同じことが言えるのではないのでしょうか。ですから、スタッフにはとにかく勉強なさいと言っています。そのためのサポートは惜みず、能力向上のため講座などに通う場合には支援する制度を作りました。

花谷 ただ勉強なさいというのではなく、支援制度を作るといのは素晴らしいですね。

岩田 個人の能力を高めるとともに重要なのは、それによって会社に貢献することだとも話しています。それには情熱をもって仕事をするのが大切だということも言っています。チームワークも大事ですね。

花谷 高い能力をもったスタッフが情熱をもって仕事に取り組む。厳しい競争の中で生き残っていくためには、それが不可欠だと私も思います。



花谷 新会社がスタートしてまだ1年も経っておりませんし、ビッグプロジェクトが進行中ですから、非常にお忙しい毎日だと思います。そうは言っても基本はまず健康であることです。健康のために何か気をつけていることはありますか。

岩田 健康法というつもりでやっているわけではありませんが、毎週土日はウォーキングをするようにしています。

花谷 それはいいことです。私も土日に歩いているんですよ。もう20年くらいになりますか。

岩田 そうですか。私も10年くらい続けています。土日に家に用のない限りは1日に2時間、10キロを歩いています。続けなければいけないと思って、少々雨が降っても歩くことにしています。とにかく、土日に家にいる時は歩きにいくと決めています。

花谷 ウォーキングは誰にも迷惑をかけずに、自分が好きな時間に好きなところを歩けるのがいいですね。お忙しいことと思いますが、ぜひお続け下さい。

岩田 そういったことも踏まえて、企業理念や経営指針、社員の行動指針といったものを作成しました。企業理念は、「VALUE BUILD—私たちは、質の高いオフィスビルのトータルマネジメントを通じて駅・街・人をつなぎ、新たな価値の創造をめざします」としました。「VALUE BUILD」には、社名の「ビルディング」に準え、建物(ハード)のみならず、付加価値を構築・発展させよう、という思いを込めています。

花谷 JR東日本グループの中でも、オフィスビル事業の分野は期待が高いのではないですか。

岩田 JR東日本の基盤は当然ながら鉄道事業ですが、それと並ぶものとして生活サービス事業がありまして、私どもはそこに属しています。その中でもオフィスビル事業は、収益性の高い事業ということで、期待は大きいと思います。その期待に応えられるよう、努力していくつもりです。

花谷 来年のビル完成を楽しみにしております。本日はありがとうございます。