

V-VALUE

Vortex Magazine No.113

Owner Interview

30歳で事業を承継 2030年に向けた 成長戦略に挑む

親和建設株式会社 代表取締役 新美 慶太郎様

長寿企業 永続の法則

初代の精神を受け継ぎ
「思い出の場所」であり続ける

金森商船株式会社 代表取締役社長 渡邊 政久氏

TOKYO 街 COLORS
VORTのある街

浅草

表紙：VORT日本橋本銀通り(仮称)

11

 **vortex**

100年企業戦略®のボルテックス

Owner Interview

親和建設 株式会社

代表取締役 新美 慶太郎 様

愛知県の西三河地区に位置する碧南市。トヨタ自動車関連企業をはじめ工業の盛んなこの地で、約80年の歴史を誇る建設会社が親和建設です。30歳の若さで社長に就任した新美慶太郎様は、公共事業依存からの脱却、休日を大幅に増やす労働環境改革など、会社の歴史を塗り替える挑戦を続けています。「2030年の売り上げ倍増」を掲げ、会社に新たな風を吹き込む若きリーダーにお話を伺いました。

30歳で事業を承継 2030年に向けた成長戦略に挑む

思わず見上げてしまうほどインパクトのある、天守閣のような社屋。その話題になると、新美社長は笑顔を見せます。

「『あのお城の会社ですね!』とよく言っただけです。名刺の裏にもこの社屋が印刷されており、会社の顔として覚えてもらうきっかけになっています」

1947年、碧南市に創業した親和建設。公共工事を中心とする土木事業と、学校・工場・住宅などの建築事業を担っています。また、大手住宅販売会社のフランチャイジーとして不動産事業も展開しています。

2018年、わずか30歳で父からバトンを受け継ぎ、社長に就任した新美社長。大学で建築を学んだ後、名古屋市内の大手建設会社に勤務していましたが、5年目に転機が訪れます。

「大学生の頃から父が病気を患い、左半身が不随になってしまいました。思う

ように社長業ができない中、家族の集まりで『会社を継いでほしい』と告げられたのです。母は大手企業にいたほうが安全だと反対していましたが、悩んだ結果、父の思いに応えることにしました」

想定していた以上に早く回ってきた、社長のバトン。まず着手したのは、建築事業における公共事業から民間事業へのシフトでした。碧南市でも公共事業が将来的に減少することを見越していた新美社長が目に向けたのが、地域の産業特性でした。

「碧南市を含む西三河地区は、トヨタ自動車系列の会社や工場が多数集積している地域特性があります。それらの会社からの受注を意識的に増やすよう注力しました。現在では受注の8割を民間事業が占めています」

もう1つ、新美社長が注力するのがサステナビリティへの対応です。東海エリアの建設会社ではいち早くSBTi認定（Science Based Targets initiative：温室効果ガス排出削減目標の妥当性に関する認定）を取得し、環境負荷の低い工法や再生資源の活用などに積極的に取り組んでいます。

ホールディングス制に移行し 創業家にこだわらない組織体制を構築

2023年には不動産部門を分社化し、ホールディングス制に移行する組織改革を行いました。

「建設と不動産では事業の特性が異なるため、部門ごとの収益性を適正に評価するためにも独立採算にすべきだと考えました。また、創業家にこだわらず社員から社長を輩出できるような組織体制をつくる、とのねらいもあります。今後は管理職や幹部候補向けの研修も充実させ、経営を担える人材を社内に増やしていきたいですね」

2024年には、2030年をゴールとする成長戦略「2030年ビジョン」を策定。売上高を現行の13億円から30億円に伸ばす目標を掲げています。

「目標達成に向け、20人あまりの社員数も40人に増やしたい」と意気込み、処遇改善や休日数増加など、社員が長く働き続けられる環境づくりに注力しています。

「私が働き始めた頃は年間休日が90日台でしたが、昨年、土曜日をすべて休みにすることで126日まで増やしました。まずは環境を整える。稼ぐことを考えるのはそれからです」

未経験者の採用も積極的に行い、資格取得の費用を半額（合格したら全額）負担するなどの支援制度を設けています。女性が活躍できる職場づくりにも父の代から取り組み、現場監督を担える女性社員が複数在籍。中には産休を3度取得しながら働き続ける社員もいます。

日本青年会議所の活動に注力 地域のため、人のために働く

2024年3月にボルテックスの区分所有オフィス®を購入

お客様ご紹介

親和建設 株式会社

代表取締役 新美 慶太郎 様

1988年愛知県碧南市生まれ。立命館大学卒業後、大手建設会社を経て2015年に親和建設入社。2018年より現職。長男の習い事の送り迎えの際の会話や、昨年生まれた長女の抱っこなど、親子の触れ合いが多忙な日々の中の楽しみ。情報収集には日ごろから欠かさず取り組む。「多様なものの見方、考え方を知るために読書はあえて極端な主張の本を選んでいきます。YouTubeを2倍速にして国会中継なども聴いています」。座右の銘は「威風堂々」。

<https://www.shinwa-construction.co.jp>

【所在地】〒447-0878 愛知県碧南市松本町36-2

【事業内容】土木工事業、建築工事業、とび・土工工事業、舗装工事業、塗装工事業、防水工事業、造園工事業、建具工事業、水道施設工事業、解体工事業、木材販売業、一級建築士事務所、宅地建物取引業

入したのも、「2030年ビジョンの実現に向けた足がかりの1つ」と新美社長は言います。

「当社は祖父の代から無借金経営を続けてきて、借入れをしたのは実は初めてのこと。でも、長期的視点で見ると事業の柱は多いほうが良いと考え、購入を決断しました」

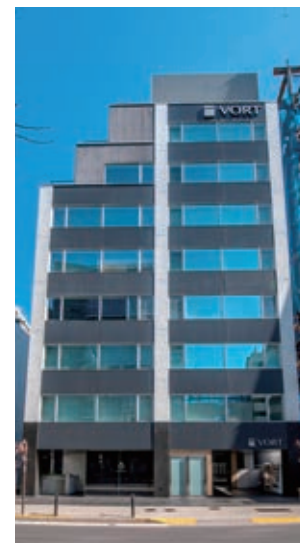
経営の傍ら、新美社長が力を入れているのが青年会議所での活動。2024年12月まで碧南青年会議所の理事長を務め、2025年1月からは全国組織である日本青年会議所に所属。月の3分の1は東京に出張する多忙な日々を過ごしています。

「人のために動くことで自分自身が成長できますし、地域のネットワークも築ける。それが巡り巡って最終的に社業に生かせると考えています。ここ碧南市は産業や雇用はありますが、人口が少ない。地域の魅力を知ってもらえるよう、農業や漁業の魅力を子どもたちに伝える活動などに取り組みました。ここで生まれ育った子どもたちが長く住み続けてくれる街になってほしいですね」

80年近い歴史の中で、同社は一度経営破綻するという大きな危機を経験しています。その会社を銀行からの依頼で再建したのが新美社長の父方の祖父であり、地元の人脈でそれを支えたのが母方の祖父でした。地域での信頼をゼロから積み上げてきた、その祖父の教えである「施工はより良くより早くより安く」を胸に、若きリーダーが会社の新たな歴史を紡いでいます。

「2047年に当社は創業100周年を迎えます。その頃には売上を100億円の大台に乗せたいですね」

ご保有物件のご紹介



VORT 平河町Ⅱ

3階（千代田区 区分所有オフィス）

DATA

【専有面積】	3階 163.43㎡ (49.43坪)
【最寄り駅】	有楽町線「麹町」駅 徒歩3分 南北線・有楽町線・半蔵門線「永田町」駅 徒歩5分 半蔵門線「半蔵門」駅 徒歩6分 銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅 徒歩7分
【構造】	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建
【総戸数】	10戸（事務所：8戸、店舗：2戸）
【築年月】	2004年2月 新耐震基準適合
【敷地面積】	275.25㎡ (83.26坪)
【延床面積】	1,516.29㎡ (458.67坪)

碧南市役所に近く、金のしゃちほこを飾るお城のような社屋は地域で親しまれている

金森商船 株式会社

函館を象徴する観光スポットの1つ、「金森赤レンガ倉庫」。連日多くの観光客でにぎわうこの商業施設を運営するのが、1869（明治2）年創業の金森商船です。函館の発展とともに歩みを続け、時代の大きなうねりの中で倉庫業から商業施設運営へと大胆な業態転換を図った同社。150年以上にわたり企業を存続させてきた、その根幹にあるものとは。8代目社長の渡邊政久氏にお話を伺いました。

青函トンネルの開通を機に
業態転換を決断

2024年、私たち金森商船はおかげさまで創業から155年を迎えることができました。この1世紀半を超える歴史における最大の転機は、間違いなく1988年の、倉庫業から商業施設への業態転換です。

そのきっかけは、「世紀の大事業」といわれた同年の青函トンネルの開通でした。それ以前から企業による倉庫の自社保有が進み、当社の主力であった貸し倉庫業には少しずつ陰りが見え始めていました。そこに青函トンネルが開通し、貨物列車が本州と直接つながれば、物流は函館を素通りして大都市・札幌へ直行してしまう。北海道の物流が激変することが予測されたのです。これではますます、倉庫業に未来はない。明治期から受け継がれてきた「金森倉庫」という歴史的資産を守りつつ、業態転換を図る必要に迫られました。

この大きな決断を下したのは、先々代の6代目の社長

代表取締役社長

渡邊 政久氏

Profile わたなべ かずひさ

1977年函館生まれ。大学卒業後、札幌にて不動産仲介業およびサインデザイン工事に3年勤務。その後、函館へ戻り金森商船株式会社入社。2017年より現職。系列会社株式会社函館ビヤホールの代表取締役を兼任。2025年函館国際観光コンベンション協会副会長就任。創業者、初代渡邊熊四郎の精神を心に刻みながら赤レンガ倉庫という歴史資産を守り発展させ、次世代に継承するという使命を担う。

<https://hakodate-kanemori.com/company>

です。私の大叔父にあたり、もともと大手光学機器メーカーに勤務し、ニューヨーク支社長も経験した人物でした。当時米国では港湾や河岸の古い倉庫を改装して新たにぎわいを生み出すウォーターフロント開発がさかんに行われていました。おそらく、大叔父が駐在時に見た光景が着想の基になったのでしょう。こうして1988年、全3棟の倉庫をリノベーションした複合施設「函館ヒストリープラザ」が開業しました。

しかし、この「倉庫業から商業施設へ」という180度異なる業態への転換は、言うほど簡単ではありません。そもそも1980年代当時のこの倉庫一帯は、周りに商業施設もなく、夜になれば女性が1人歩きを避けるほど寂れた場所でした。そんな場所に、お客様が本当に来てくれるのか。その確信は誰にもありませんでした。

そこで、核となる旗艦店として作ったのが「函館ビヤホール」です。サッポロビールの工場から直送される200リットルの巨大なタンクを設置し、最適な管理の下で提供する生ビールは、当時どこにもないものでした。

このビアホールが起爆剤となり、徐々に地元の方々に認知いただき、成功への大きな第一歩となりました。

その後、2000年代に入って政府がインバウンド政策に注力したことが契機となり、外国人観光客が増え始めました。2006年には韓国（ソウル・仁川）から函館への直行便が就航したことで韓国からのお客様が急増。世界的に認知されるようになりました。

「人を益し、世を利する」精神で
テナントと長期的な関係を築く

私たちが事業を進めるうえで根底にあるのは、創業者である渡邊熊四郎の思想です。彼は十分に生まれ、長崎を経て函館に渡り、1869年に洋物店を開業。以降、倉庫業をはじめ船用品店、時計店から新聞社、銀行までさまざまな事業を独自で、あるいは函館の有志の方々とともに興しました。その傍ら、学校、公園、病院など公共施設を整備し、箱館戦争によって焦土となった函館の再生にも力を尽くしました。

「人を益し、世を利する」。この言葉を残した熊四郎の精神は、現在の当社の運営スタイルにも色濃く反映されています。私たちにとって第一のお客様は、施設を訪れる市民や観光客よりもまず、施設に入居してくださる「テナント」である、と社員には伝えています。テナントのために施設を少しでも改善し、お客様を呼ぶ努力をする。テナントが繁盛すれば、結果として施設全体が潤い、訪れるお客様にも喜んでいただける。この順番を間違えてはいけなと考えています。

そのテナントとの関係性を象徴するのが「固定家賃制」です。多くの商業施設が採用する、売り上げの数%をいただく「売上歩合制」とは異なり、当社では創業以来、毎月決まった額の家賃をいただく形を続けています。これは約35年前の商業施設への業態転換をした当初、当社もテナント側も売り上げ予測がつかない中で安定した事業計画を立てる必要があったためです。ただ、結果として、今日ではテナントとの良好かつ長期的な関係を築く礎になっている側面もあると感じています。売り上げがよい月も悪い月も家賃は同じですから、当社がテナントの売り上げに過度に介入することはありませんし、売り上げの低下による退店を促すこともありません。テナントとコミュニケーションを取りながら、良好な関係を築いていければと考えています。

「金森商船はまちづくりや社会貢献に取り組んでいて、函館にとって私企業を超えた存在ですね」と言ってくいただくこともあります。うれしいことなのですが、正

直に言うと私は少し気恥ずかしさを感じています。初代は確かに函館のまちづくりに人生を捧げた人物です。しかし、それは彼が商売を成功させ、財を成したからこそできたこと。まずは自分の会社、社員、そして家族を守る。そのために事業を必死に行い、利益を追求する。その活動が、結果として周りの方々から「社会貢献している」と評価していただけるのであればうれしく思います。

歴史を「継ぐ」プレッシャーより
未来に「託す」責任の重みと向き合う日々

私は2017年に、8代目の社長に就任しました。渡邊家には、初代が残した“家の憲法”たる「家憲^{かけん}」があり、長男が会社の代表を継ぐことが定められています。私が社長を継ぐことはいわば宿命のようなもの。「継ぐ」こと自体にプレッシャーはありませんでした。

一方で、「未来への責任」に対するプレッシャーは日々感じています。この歴史ある会社を、社員たちの生活を、そしてこの金森赤レンガ倉庫という事業を、どのような形で次の世代に託していくべきか。

その責任を果たすために私が出した答えは、「守り」を固めること。私が社長を引き継いだ際に、今の商業施設の形はほぼ完成していました。だから、積極的な投資で事業を拡大するよりも、まずはしっかりと足元を固め、次の世代が新しい挑戦をしやすい環境を整えること。それが、今の自分に課された責務だと考えています。

この先、会社をどのような姿にしていきたいか。それは、この金森赤レンガ倉庫が訪れる人々にとって「想い出を重ねられる場所」であり続けることです。市民の方々にとっては、函館山とともにシンボリックな風景として認知していただいています。今日では、親子三代で訪れてくださるお客様もいます。たとえ中のテナントが変わったとしても、この歴史的資産のたたずまいは変えることなく、そこを訪れた人の数だけ大切な想い出が生まれ、幾重にも重なっていく。そんな場所を守り、未来へつないでいくことが、私たちの使命です。

私が「守り」を固めるぶん、次の世代には、この赤レンガ倉庫だけに頼らない新しい事業の柱づくりにチャレンジしてほしい。歴史を守る責任と、未来を切り拓く挑戦。その両輪で、次の200年に向けた金森商船の新しい歴史を紡いでいきたいですね。



TOKYO 街 COLORS

VORTのある街

東京最古の寺院と伝わる浅草寺を中心とした浅草エリア。江戸の頃より庶民の娯楽でにぎわう地域として栄え、明治以降は近代文化の発展を牽引しました。今も至る所に往時の風情を残す下町には国内外から多くの観光客が来訪し、活気に満ちています。

浅草

浅草寺の門前町として発展した
芸能と娯楽文化の拠点

東京都心3区の千代田区と中央区に隣接する台東区。その東部に位置する浅草は、多くの“日本初”や“日本一”を冠してきた町です。浅草の歴史は飛鳥時代、「浅草寺」の創建とともに始まります。寺の縁起によると、628（推古天皇36）年に隅田川で発見された聖観世音菩薩像を祀るためのお堂を建立。以来、霊験あらたかな寺院として信仰を集め、中世以降は時の権力者の庇護を受け寺領を広げました。後に隣接地に「浅草神社」ができたほか、周囲は門前町として栄え、江戸時代中期には浅草寺の山門「雷門」から延びる表参道に「仲見世」が誕生。現在も日本最古級の商店街として、約90店の民芸品店や菓子店が参拝客や観光客を楽しませています。浅草のシンボルともされる雷門は江戸末期に焼失後、1960（昭和35）年に現在のパナソニックの創業者である松下幸之助が寄進したものです。

江戸の文化が今も息づいているのが花街です。浅草寺の北側には、芸者・翳間が在籍する「浅草見番」を中心に料亭が点在。また、気軽に花街文化に触れてほしいと、観光案内施設「浅草文化観光センター」ではお座敷おどりが定期的に開催されています。浅草は、夏の隅田川花火大会、秋の「浅草 鷺神社」の酉の市など、往時の庶民の風俗を感じられる行事も多く、特に5月に開催される三社祭（浅草神社例大祭）は例年約180万人の人でにぎわいます。

歌舞伎の芝居小屋も並び立ち、江戸の

娯楽の中心地だった浅草は、明治に入ると次々と新しいものがつくられます。「浅草花やしき」もその1つ。江戸末期に花園として開園しましたが、次第に遊戯施設が置かれるようになり、今では日本で一番古い遊園地として知られるように。また、1890（明治23）年には洋風の展望塔「凌雲閣」が完成。高さ約52メートル（12階建て）という当時日本一の高さを誇った建造物で、日本初の電動エレベーターが導入されました。残念ながら関東大震災で崩壊し、解体されてしまいましたが、塔の南側では「浅草六区」が繁栄。明治維新後、浅草寺の境内が浅草公園として6つに区分けされ（後に七区が追加）、六区に見世物小屋が集約されたことから多くの人でにぎわい、「日本一の繁華街」と称されました。

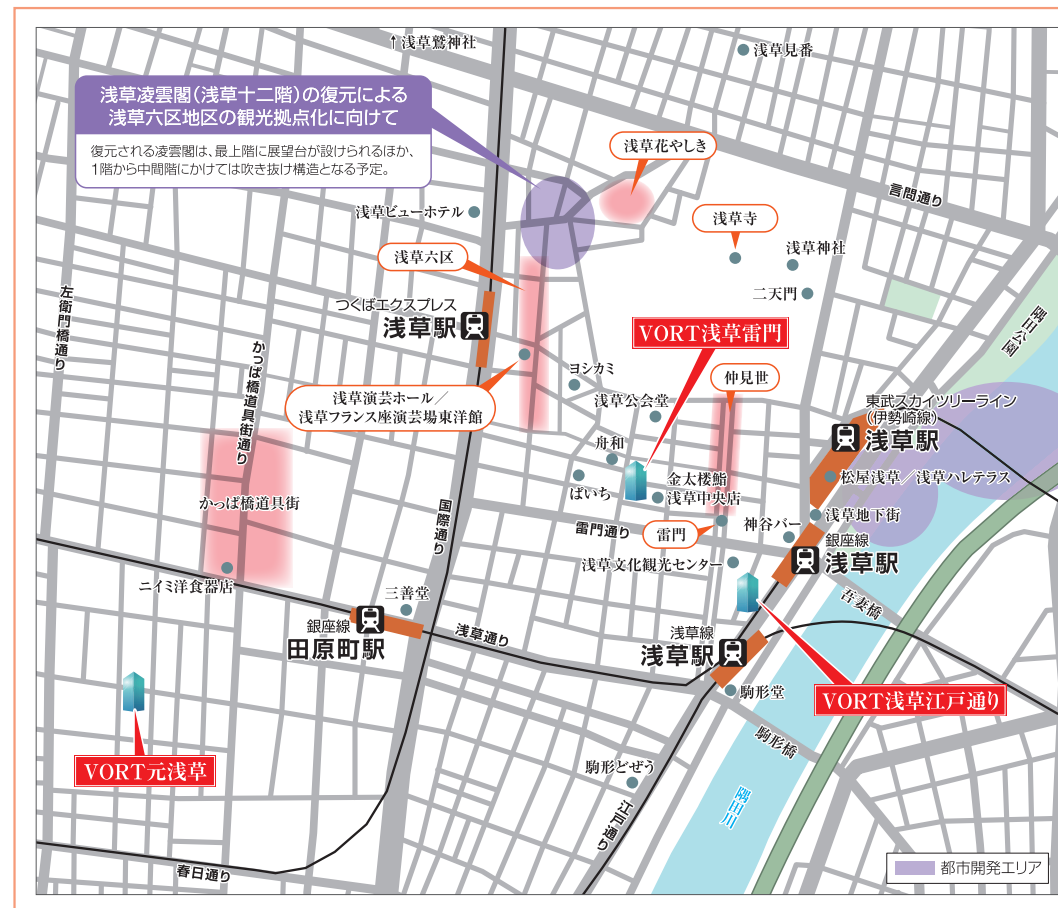
浅草六区は1960年代を境に劇場や興行場が減少しますが、多くの役者や芸人を輩出した「浅草フランス座演芸場東洋館」、落語の定席である「浅草演芸ホール」は今も健在。周囲には商業施設やレトロな飲食店が点在し、観光客にも人気の一角となっています。

近代化を象徴する
東洋初の地下鉄が開業

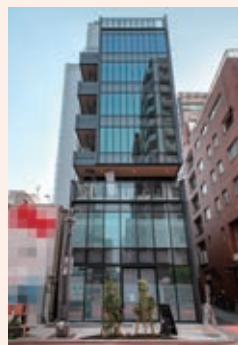
浅草エリアには東京メトロ銀座線、都営地下鉄浅草線、東武伊勢崎線（東武スカイツリーライン）、つくばエクスプレスの4路線が乗り入れています。中でも1927（昭和2）年に浅草～上野間が開業した現在の銀座線は、当時「東洋唯一の地下鉄道」とうたわれ日本の近代化の象徴となりました。その後、銀座、渋谷へと延伸。都営浅草線は京浜急行電鉄、



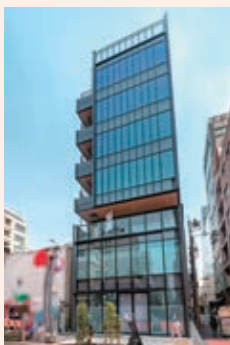
（左から）街の起源である「浅草寺」の本堂と、地域のシンボル「雷門」、歴史ある遊園地「浅草花やしき」と、落語などが連日楽しめる「浅草演芸ホール」



浅草エリアのVORTシリーズ



VORT 浅草雷門



VORT 浅草江戸通り



VORT 元浅草

京成電鉄との相互運転により羽田空港、成田空港へのアクセスも至便です。また、1955（昭和30）年に開業した駅直結の「浅草地下街」は、現存する日本最古の地下商店街として知られています。

一方、1931（昭和6）年開業の東武鉄道の駅には東京初のターミナルデパートとして「松屋浅草」がオープン。2012（平成24）年には創業時のネオルネサンス様式の外観が再現されて話題になりました。屋上の「浅草ハレテラス」は東京スカイツリーのピュースポットとなっています。

日本の大衆文化を牽引してきた浅草は、“日本初グルメ”が楽しめる町でもあります。筆頭は1880（明治13）年に創業した日本初のバー「神谷バー」でしょう。多くの文豪が愛した店で、名物の「電気ブラン」は太宰治や井伏鱒二の小説にも登場します。また、1902（明治35）年創業の「舟和」が芋ようかんを、1924（大正13）年創業の「金太楼 鮎」が戦後にネギトロを考案したほか、もんじゃ焼き、しょうゆラーメンの発祥地ともいわれています。また、「ばいち」や「ヨシカミ」など戦前から戦後間もない頃にかけて開業した洋食店も点在。近年は、観光客増加の影響もあってさまざまな飲食店がオープンしており、新たな名店探しも散策の醍醐味です。

食後の腹ごなしは東京メトロ田原町駅周辺の寺町を抜けて「かつば橋道具街」へ。大正初期に道具商や古物商が店を出

したのが始まりという調理器具や食器の道具街で、約170の店舗が軒を連ねています。料理人や飲食店経営者も通う、見るだけでも楽しい日本一の道具街です。

文化を継承しながら
町の整備に取り組む

古き良き日本の風情が薫る浅草ですが、インバウンドを含む観光客の増加による混雑や建物の老朽化といった問題も生じています。そこで台東区は「（仮称）浅草地区まちづくりビジョン」策定への取り組みを開始。歩行者空間や地下街の整備、水上バスをはじめとする隅田川の水運活用などが検討されています。また、東京スカイツリー駅周辺では東武鉄道が2030年代の完成を目途に再開発。浅草エリアとの回遊性を高める仕掛けづくりも構想に盛り込まれています。

レガシーの継承も忘れていません。浅草六区では観光庁の支援のもと「浅草凌雲閣（浅草十二階）の復元による浅草六区地区の観光拠点化に向けて」が進められています。凌雲閣の復元と、それに付随する複合施設を建設する町の歴史を生かしたプロジェクトです。また、2024（令和6）年には「国際通り」に点在していた4つの商店街が統合し、全長約3キロの「東京国際通り振興会」が発足。「日本一長い商店街」としてさらなる活性化を目指しています。官民一体となって文化を守り続ける浅草の熱気を、VORTから体感してみませんか。

都心を中心としたハイクオリティオフィスを多数ご紹介！

オフィスの増床・移転・購入など
お気軽にご相談ください。



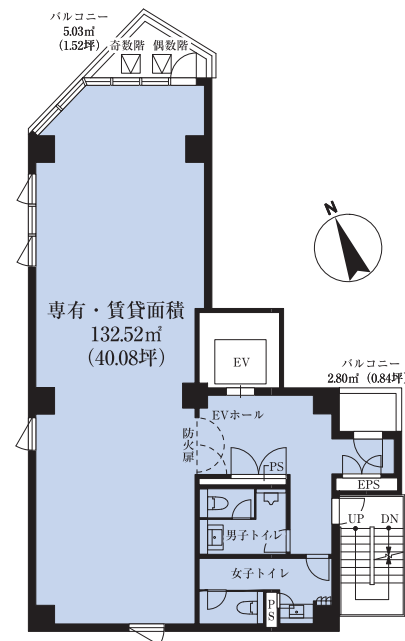
0120-953-482

オフィス移転や東京の拠点新設に

自社オフィス・店舗という選択肢を！

オフィスは「借りる」より「買う」時代へ

再開発計画が始動した日本有数のビジネス街！ 自由度の高いレイアウトが可能なオフィスビル



基準階
2～11階

※4～6階は内装済みに
つき、フロア内の仕切り
など仕様が異なります。

販売物件については、
弊社担当営業まで
お問い合わせください。

自社使用物件としても購入可能

Vortex
今月の
新規物件

アピール
ポイント

4～6階はそれぞれ独自の内装を施したセットアップオフィス

日本の鉄道発祥の地である新橋は、古くから日本のビジネスの中心地として発展してきました。そして現在、駅前エリアは築古のビルが多いものの、2025年2月に「新橋駅東口地区市街地再開発準備組合」が発足したことで、再開発計画が活性化。今後は複合高層ビルを中核に、交通結節機能の強化やにぎわいの創出などをテーマに、2030年代前半の完成を目指します。

2024年竣工で地上14階建ての本物件は、街並みと調和した色調のファサードが特徴。最寄り駅の銀座線をはじめ、JR各線や浅草線、ゆりかもめの「新橋」駅に「虎ノ門」駅、「内幸町」駅、「汐留」駅なども徒歩圏内で、通勤や移動の利便性が高く、来客対応や営業にも寄与します。柱の少ない構造の室内はレイアウトの自由度も高く、4～6階は階ごとに趣向を凝らした内装工事が施され、入居してすぐに業務を開始できるセットアップオフィスです。再開発によるさらなる発展が見込まれる地に立つ「VORT新橋一丁目（仮称）」を、ぜひご検討ください。



6階セットアップオフィス

アクセス

- 銀座線「新橋」駅まで徒歩2分 ●JR各線「新橋」駅まで徒歩3分
- 三田線「内幸町」駅まで徒歩3分 ●浅草線・ゆりかもめ「新橋」駅まで徒歩6分
- 銀座線「虎ノ門」駅まで徒歩9分 ●日比谷線・千代田線「霞ヶ関」駅まで徒歩9分
- 日比谷線・千代田線「日比谷」駅まで徒歩9分 ●大江戸線「汐留」駅まで徒歩9分

■名称/VORT新橋一丁目（仮称） ●所在地/東京都港区新橋一丁目14番8号 ●構造/鉄骨造陸屋根14階建 ●用途地域/商業地域 ●敷地面積/261.04㎡ (78.96坪) ●延床面積/1,988.61㎡ (601.55坪) ●土地権利/所有権 ●総区画数/14区画（事務所：13区画 店舗：1区画） ●販売区画数/7区画（事務所：6区画 店舗：1区画） ●基準階（2～11階）専有面積/132.52㎡ (40.08坪) ●築年月/2024年12月 新耐震基準適合 ●施工/北野建設株式会社 ●管理/〔全部委託〕〔巡回〕東洋ビルメンテナンス株式会社 ●変更予定 ●基準階（2～11階）管理費72,489円（月額） ●基準階（2～11階）修繕積立金30,083円（月額） ●設備/エレベーター1基 ●駐車場/3台 ●現況/空室あり ●引渡し/相談 ●取引態様/売主

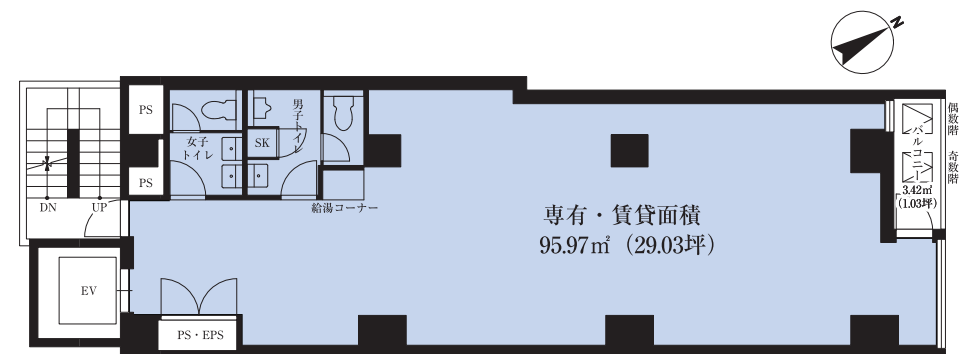
※坪表示は1㎡=0.3025坪で換算した表示です。 ※徒歩分数は1分=80mとして換算したものです。 ※掲載の情報は2025年10月10日現在のものです。掲載情報は予告なく変更される場合があります。 また万一ご成約済みの際は、ご容赦ください。 ※現況に相違がある可能性があります。その場合は現況を優先いたします。 ※広告有効期限：2025年11月7日



2028年完成の日本一の高層ビルのお膝元！ 再開発で注目のビジネス街にオフィスを構える

基準階
2～8階

販売物件については、
弊社担当営業までお問い合わせください。



Vortex
今月の
新規物件

アピール
ポイント

交通インフラのさらなる刷新で未来の可能性も広がる

日本の鉄道網の起点、「東京」駅の東側に広がるエリアは、上場企業をはじめ大手企業の本社やさまざまな業種の事業所が集まるビジネス街。近年は複数の大規模再開発が進行し

ており、2028年には北側に高さ日本一の高層ビル「トーチタワー」が竣工予定。さらに首都高速道路の日本橋区間地下化や廃止された東京高速道路の再生プロジェクトなど、交通・都市インフラの刷新も進められています。銀座や日本橋といった繁華街にも近く、人の流れが絶えることはありません。

2025年5月に完成したばかりの本物件は、「京橋」駅や「宝町」駅が間近なほか、「銀座一丁目」駅や「銀座」駅、「東京」駅、「日本橋」駅など複数の駅の中心的な位置にあり、都内主要エリアにアプローチしやすい立地。各フロアは100㎡弱の使い勝手のいい小規模オフィスながら、明るく開放的なデザインとなっています。伝統的なビジネスエリアの中でも利便性の高い「VORT京橋宝町」を、ぜひご検討ください。



8階オフィスフロア

アクセス

- 銀座線「京橋」駅まで徒歩2分 ●浅草線「宝町」駅まで徒歩3分
- 有楽町線「銀座一丁目」駅まで徒歩7分 ●JR各線「東京」駅まで徒歩8分
- 銀座線・東西線「日本橋」駅まで徒歩8分 ●浅草線「日本橋」駅まで徒歩10分
- 京葉線・日比谷線「八丁堀」駅まで徒歩10分
- 銀座線・日比谷線「銀座」駅まで徒歩10分 ●有楽町線「有楽町」駅まで徒歩10分

■名称/VORT京橋宝町 ●所在地/東京都中央区京橋二丁目6番6号 ●構造/鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 ●用途地域/商業地域 ●敷地面積/156.13㎡ (47.22坪) ●延床面積/808.09㎡ (244.44坪) ●土地権利/所有権 ●総区画数/8区画（事務所：5区画 店舗：3区画） ●販売区画数/6区画（事務所：4区画 店舗：2区画） ●基準階（2～8階）専有面積/95.97㎡ (29.03坪) ●築年月/2025年5月 新耐震基準適合 ●施工/株澤工務店 ●管理/〔全部委託〕〔巡回〕南海ビルサービス株式会社 ●基準階（2～8階）管理費67,659円（月額） ●基準階（2～8階）修繕積立金39,924円（月額） ●設備/エレベーター1基 ●駐車場/なし ●現況/空室あり ●引渡し/相談 ●取引態様/売主

※坪表示は1㎡=0.3025坪で換算した表示です。 ※徒歩分数は1分=80mとして換算したものです。 ※掲載の情報は2025年10月10日現在のものです。掲載情報は予告なく変更される場合があります。 また万一ご成約済みの際は、ご容赦ください。 ※現況に相違がある可能性があります。その場合は現況を優先いたします。 ※広告有効期限：2025年11月7日



管理実績／運用実績

2025年9月度

預り資産時価総額	690,566,055,844円	※お客様が取得された物件のうち、弊社管理物件の時価合計
総収入（年額）	19,379,193,146円	
総稼働率	98.01%	※全管理物件の総受託期間に占めるテナント入居期間の割合
リーシング実績 (2024.10.1～2025.9.30)	総件数 214件 平均所要期間 1.41ヵ月	※空室となった日（未取開始日）からテナント契約締結までに要した日数
フリーレント実績 (2024.10.1～2025.9.30の平均値)	事務所 58日 店舗 35日	

管理実績／販売実績

2025年9月度

販売顧客数	個人のうち 実需販売	法人のうち 実需販売
個人 403名	16名	法人 821社

お客様実績（委託資産上位30傑）

					取引開始年月
1位	法人	不動産賃貸業	12件	12,950,890,000円	2019年3月
2位	法人	介護事業	11件	10,672,020,000円	2020年3月
3位	法人	生産用機械製造業	8件	6,850,950,000円	2021年12月
4位	法人	器械製造販売業	6件	6,073,790,000円	2023年4月
5位	法人	機器販売業	6件	5,620,800,000円	2021年9月
6位	法人	食料品製造業	14件	5,239,300,000円*	2014年7月
7位	法人	食料品製造業	9件	5,188,800,000円	2015年4月
8位	法人	小売業	7件	4,638,100,000円*	2017年7月
9位	法人	IT業	5件	4,496,340,000円	2021年10月
10位	法人	縫製機械製造業	6件	4,305,200,000円*	2018年9月
11位	法人	医薬品製造販売業	5件	4,218,400,000円*	2017年3月
12位	法人	不動産賃貸業	4件	4,066,900,000円	2018年9月
13位	法人	厨房機器製造業	11件	3,895,810,000円	2013年2月
14位	法人	養鶏業	6件	3,776,310,000円*	2022年4月
15位	法人	金属加工業	14件	3,647,400,000円	2009年4月
16位	法人	建設業	4件	3,476,340,000円	2022年12月
17位	個人	不動産賃貸業	5件	3,461,540,000円	2022年6月
18位	法人	燃料小売業	7件	3,419,300,000円	2017年5月
19位	法人	不動産賃貸業	2件	3,280,600,000円	2018年12月
20位	法人	娯楽業	5件	3,266,400,000円	2016年9月
21位	法人	紙製品製造業	7件	3,165,400,000円	2019年2月
22位	法人	不動産賃貸業	6件	2,931,740,000円*	2022年10月
23位	法人	建設業	6件	2,924,700,000円	2017年7月
24位	法人	繊維衣類卸業	10件	2,834,970,000円	2016年10月
25位	法人	不動産管理・賃貸業	2件	2,824,800,000円	2019年1月
26位	法人	不動産業・物品賃貸業	15件	2,681,900,000円	2021年12月
27位	法人	不動産賃貸業	4件	2,676,100,000円	2018年3月
28位	法人	ユニフォーム製造業	3件	2,667,950,000円	2019年8月
29位	法人	電気機械器具製造業	3件	2,493,494,100円	2016年5月
30位	法人	ベビー用品販売業	17件	2,478,500,000円*	2009年1月

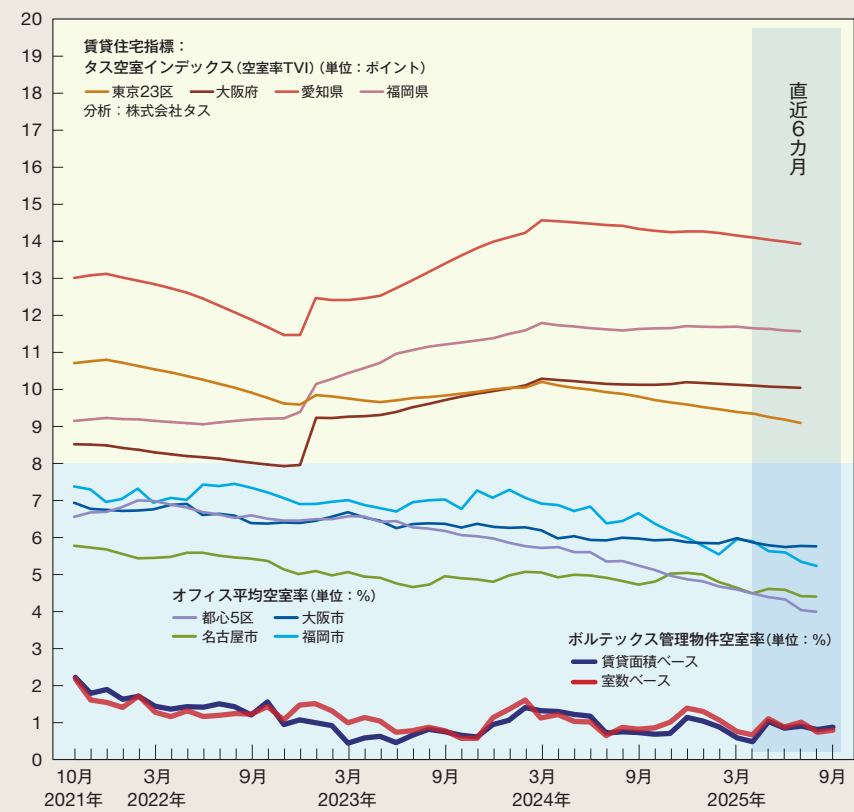
※お客様のご都合により一部の情報を非公開とさせていただきます

※個人取得分を含む

m ²	総貸室面積 291,129.61m ²
空室面積	2,522.66m ²
空室率（賃貸面積ベース）	0.87%
室	管理総数 2,279室
空室数	18室
空室率（室数ベース）	0.79%

過去4年間の平均空室率の推移

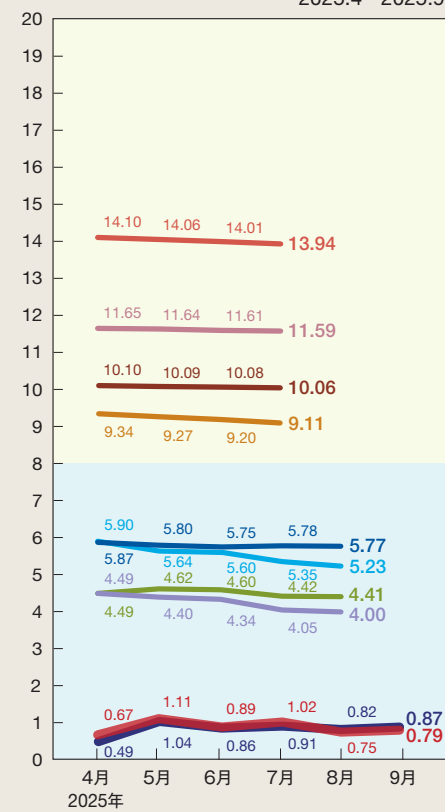
2021.10～2025.9



*タス空室インデックス（空室率TVI）は、住宅情報提供会社が提供する分析対象データの重複削減等の品質改善を目的として、時期により指標算出に用いるデータが異なる場合があります
(出所) 空室率TVI：株式会社タスの「賃貸住宅市場レポート」より、オフィス平均空室率：三幸エステート株式会社の「オフィスマーケット調査月報（20～99坪）」より

直近6ヵ月間の平均空室率

2025.4～2025.9



平均事務所入居期間

※保有物件含む

2001.9.1～2025.9.30の実績値

100坪以上	9.40年
50坪以上	7.62年
30坪以上	7.40年
全坪数平均	6.72年

※坪数は賃貸面積による
※住居は平均4.79年
※入居中のテナントに関しては、賃貸契約期間を以て入居期間とする

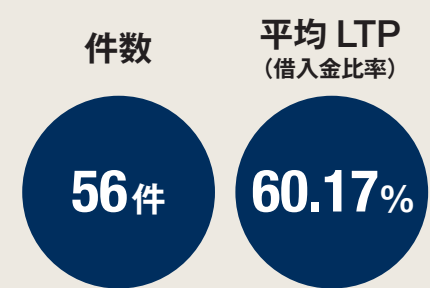
年度別保有率

	保有率
2015年度	96.9%
2016年度	97.6%
2017年度	96.4%
2018年度	97.4%
2019年度	97.8%
2020年度	98.0%
2021年度	98.1%
2022年度	97.9%
2023年度	98.2%
2024年度	98.1%

*各年度末時点での保有率（受託戸数のうち、各年4月～翌年3月の期間中に媒介契約を締結した件数を除いた物件の割合）

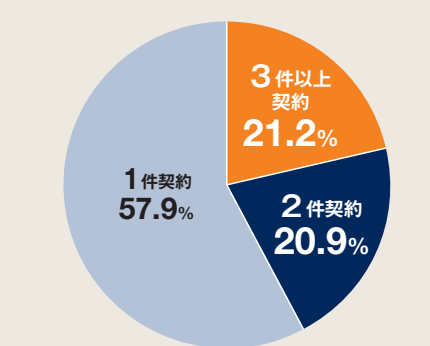
ファイナンス実績

2025.4～2025.9



契約件数割合

2025年3月末時点



ポイント利用実績

2025年9月末時点

累計利用ポイント	14,421万pt (72件)
9月のご利用ポイント	684万pt

ポイント付与実績

2025年9月末時点

累計付与ポイント	66,294万pt (503件)
9月の付与ポイント	3,258万pt

ポイント利用期限	付与日から2年が経過する月の末日
----------	------------------

*サービス開始からの累計（決済終了）を掲載
*Vシェア購入にともなうポイント付与は除く

学生アスリート支援の取り組みのご報告 ～横浜国立大学サッカー部への物品提供と応援活動～

弊社はこのたび、横浜国立大学サッカー部のスポンサーとして支援を開始いたしました。スポーツを通じて学生の健全な成長を応援する取り組みの一環として、物品提供を中心とした支援を行っております。

2025年9月13日に開催された公式戦では、弊社社員が現地に応援に駆けつけ、選手の皆さんへ飲料などを提供しました。試合前後には選手との交流もあり、真剣にプレーする姿に触れ、スポーツの持つ力と学生たちの情熱を肌で感じる貴重な機会となりました。

弊社は、「固定観念にとらわれず、常識を超えた新しい未来を切り拓くため、挑戦と成長を志向する集団であり続ける」ことをミッションとしており、社会の持続的な成長に貢献することを目指しています。今回の支援もその一環

として、未来を担う若者たちが安心して競技に集中できる環境づくりを支える取り組みです。

今後も、学生の挑戦を支える活動を通じて、地域とともに歩み、社会に価値を提供し続けてまいります。



キャラクター・ロゴ デザイン作成いたします。

ノベルティグッズ（ステッカー、Tシャツ、その他）
名刺・サインなど各種デザインのご相談も承ります。

- 会社にあったキャラクターを作りたい！
- ロゴを変えたい、新規に作りたい！
- 記念や周年に向けてキャラクターが欲しい！
- サインやノベルティ制作に向けてロゴやキャラが欲しい！

Independent Tokyo 2025 出展風景

出展実績
 Independent Tokyo 2025 出展
 Shibuya Art Museum vol.4 出展
 デザインフェスタ vol.62 出展

LINE スタンプ

株式会社レイブズ
 〒288-0872 千葉県銚子市森戸町 539-1
 TEL : 0479-21-9000
 Mail : design.ravenz@gmail.com

鉄鋼業キャラクター

IT サービス企業ロゴ

Green's Inc.

住宅関連企業ロゴ

キャンペーンキャラクター

猫のキャラクター

大手鉄鋼メーカーの コークス炉メンテナンス

利益は社員に還元します。 納期を遅くして社会に貢献します。

INUI

社員を大幅に募集しています！
従業員募集

乾工業 検索

詳しくはホームページをご覧ください。

株式会社 乾工業

ボルテックスのサービス

Vシェア®
不動産小口化商品



500万円から始める不動産小口化商品



V-Value
ポイントプログラム



ポイントプログラム



100年企業戦略
ONLINE



株式会社ボルテックス

〈東京本社〉〒102-0071 東京都千代田区富士見2-10-2 飯田橋グラン・ブルーム22F TEL.03-6893-5550(代) FAX.03-6893-5470

宅地建物取引業 国土交通大臣(3)第8509号

マンション管理業 国土交通大臣(3)第034052号

不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣第101号

(公社)全国宅地建物取引業保証協会加盟

(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟

(公社)東京都宅地建物取引業協会加盟

オフィシャルサイト

<https://www.vortex-net.com>

2025年10月23日発行

【発行・編集】株式会社ボルテックス コーポレートコミュニケーション部 [TEL]03-6893-5661 [FAX]03-6893-5470

【制作協力】株式会社東洋経済新報社

※「区分所有オフィス」「VORT」「Vシェア」「100年企業戦略」「Vターンシップ」「OFFICE RESEARCH」「Seren Collective」「VORT SPACE」は株式会社ボルテックスの登録商標です。

※本誌は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。お客様が弊社取扱商品をご検討になる際に内部的に利用される場合を除き、弊社の事前の承諾なく、本誌掲載情報の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

※掲載の物件情報は2025年10月10日現在のものです。※掲載情報は予告なく変更される場合があります。※P.6-7 写真提供：PIXTA

※物件画像は現況と異なる可能性があります。その場合は現況を優先します。



Facebook



X (旧Twitter)

