

「平和不動産って兜町の大家さんだけど.....、2020年2月兜町再開発・Kプロジェクト始動、旧第一国立銀行建物の面影を残し、リノベ開発。金融ITを活かした投資運用の街づくりをめざす！」

講師：導入部＝山田和雄氏（平和不動産専務）

本編＝平山泰造氏（平和不動産開発推進部次長）

■はじめに

平和不動産が設立されたのは1947（昭和22）年7月。同年4月、GHQは日本証券取引所を財閥とみなし、解体した。その日本証券取引所（戦時中に東京株式取引所など各取引所を統合）が所有していた不動産を現物出資してつくられたのが平和不動産だ。設立にあたっては、GHQにより、「平和不動産はその施設を各地の取引所に賃貸し、各取引所はこれを借りなければならない」と指示されていた。

“平和、という社名になったのは実は社員もあまり知らないようだが、やはり、戦争の悲惨さを痛感した当時の国民が平和を希求していたからと言われていた。こうして、平和不動産は各地（東京、大阪、名古屋、京都、神戸など）の取引所に土地建物を賃貸する不動産会社となったが、その後は一般のビル賃貸、開発事業など総合ディベロッパーの道を歩み始めた。

■衰退した兜町・茅場町の歴史

兜町・茅場町は1878（明治11）年に東証（東京証券取引所）の前身である東京株式取引所が売買立会を開始して以来、120年以上にわたって、わが国の証券・金融市場を象徴する町として存在してきた。

しかし、株売買の迅速化やコスト削減という時代の要請には抗えず、1999年4月に立会場が閉鎖され取引業務がすべてコンピュータ化された。すると、ピーク時には2,000人もいた「場立ち」がいなくなり、120社以上あった証券会社も兜町に事務所を構える必要がなくなったり、あるいは手数料

が安いネット証券に押された中小証券会社が廃業したりして、今ではわずか十数社のみが残る寂しい町に変わってしまった。当然、証券マンの熱気が溢れていた数ある蕎麦屋も次々に閉店に追い込まれていった。

■兜町の再生始まる

そこで、なんとかかつての活力を取り戻そうと、平和不動産は現在、兜町・茅場町一帯の再開発に取り組んでいる。永代通りを軸にした約10万㎡のエリアでそれほど広いわけではない。ただ、永代通りと平成通りの交差点角で、現在建設中のオフィスビル「KABUTO ONE」プロジェクトは再開発の起爆剤と位置付けている。地上15階、地下2階、高さ82mで、最大フロアは574坪あり、この限界では最大級のビルとなる。平和不動産、山種不動産（昔は山種証券）、ちばぎん証券の3社によるプロジェクトで、2023年2月の全体完成を目指す。

再開発は「人が集い、投資と成長が生まれる街づくり」をコンセプトに掲げ、①資産運用など金融ベンチャー企業の成長支援、②投資家と企業の対話・交流促進拠点の整備、③外国人をターゲットにした高度金融人材の受け入れ促進などを図るのが狙いだ。

また今年2月、東京証券取引所の西隣にある「兜町第5平和ビル」（97年築）をリノベーションしてオープンした「K5」には、自社所有のホテルの他、レストラン、バー、喫茶店などのテナントを誘致し、新しい人の流れを作り出そうと試みている。築97年（1923年竣工。旧第一銀行別館）という建物の重厚さがいい雰囲気醸し出している。

このほかにも周辺に点在する「平和ビル」を活用してベンチャー企業向けの中小規模オフィス「FinGATE」を展開。「FinGATE KAYABA」（17年9月開設）、「FinGATE KABUTO」（18年4月開設）、「FinGATE BASE」（18年7月開設）、「FinGATE TERRACE」（20年4月開設）と次々に開設され、現在全体では約40社が入居している。

■平和不動産と渋沢栄一とのつながり

ところで、平和不動産と、日本経済の礎を築いたといわれる傑物渋沢栄一とは深いつながりがある。そもそも現在、平和不動産の本社ビル（日証館）があ

る場所は、渋沢栄一が明治21年に兜町に移り住むにあたって辰野金吾が設計した事務所兼大邸宅があった場所である。その後明治34年に渋沢栄一は居宅を東京・北区の飛鳥山に移すが、邸宅はその後も渋沢事務所として使用されていた。

しかし、大正12年9月1日に起こった関東大震災で兜町一帯も大火につつまれ、事務所は全焼した。その後昭和3年に渋沢邸があった場所に東京株式取引所によって建設されたのが日証館である。実は、東京株式取引所は1878

(明治11)年に渋沢栄一によって創設されている。その東京株式取引所は戦時中(1943年)に生産力拡充資金導入を目的にほかの取引所と共に日本証券取引所に統合されたが、戦後はその日本証券取引所が財閥とみなされ、GHQによって解体されたことは先程述べた通りである。

ちなみに渋沢栄一は1840(天保11)年に生まれ、1931(昭和6)年に91歳で死去するまで、江戸、明治、大正、昭和という4つの時代を生きている。「徳川慶喜の幕臣、明治新政府の大蔵官僚、民間企業家という3つの顔を持った人物だった」(佐藤一雄氏評)。民間企業家としての彼は、生涯に東京株式取引所を含め648社もの会社を設立している。有名どころでは第一国立銀行(現みずほ銀行)、共同運輸(日本郵船)、田園都市株式会社(東急)、東京瓦斯会社(東京ガス)、清水組(清水建設)、川崎造船所(川崎重工業)、八幡製鉄所(日本製鉄)、ジャパン・ブルワリー(麒麟ビール)などがある。

■平和不動産の歴史

平和不動産という会社は、日本証券取引所が解体されるときに現物出資という形で創設されたため、当初からかなりの資産があった。それをもとに、50年代に入ると福岡証券ビル、京都証券ビルなどを竣工させ、65年には宅地分譲、77年には戸建て住宅の分譲事業にも進出した。この戸建て分譲事業が終了したのは97年頃だったので、実に20年という長い期間にわたっている。80年代に入ると、いわゆるバブルの時代だが、わが社はこの時期にほとんど買い増しなどはしておらず、バブル崩壊による痛手は全く受けていない。

話は遡るが、1954年に株式市場で特に人気があり、株価動向の指標になる銘柄が「特定銘柄」に指定された。東証第一部の一番上に特定銘柄の欄があり、平和不動産がそのトップに掲載された。当初は、ほかに日本石油、小松製作所、松下電器産業、本田技研工業、三井物産などが並んだ。1978年には

「指定銘柄」と名称が変更されたが、平和不動産、東レ、旭化成工業、日本石油などで構成された。その後もたびたび銘柄が入れ替えられたが、制度が廃止されるまで一貫して指定され続けたのは平和不動産と日本郵船だけだった。

2000年代に入ると、平和不動産の社風が少し変わって、やや大きな投資をするようになる。三田平和ビル（2000年）とか、内幸町平和ビル（2001年）などを取得したほか、大阪のほうでは商業系ビルの取得も始めている。当時の社長が井阪健一という野村証券の副社長だった人で、証券取引所のビルだけではなく、商業系、一般オフィスビルを加えた3本柱のポートフォリオにしようという積極路線に転換している。

2010年代に入ると、再開発にも力を入れるようになり、19年には先ほどの「KABUTO ONE」の建設が始まっている。

■売買高に応じた賃料スライド制を当初から導入

平和不動産は取引所建物の賃貸を始めるに当たって、当時（昭和23年）の藍澤社長が「当社は取引所と密接なる関係の上に立って経営していかなければならないので、賃貸料についてはスライド制のごとく特殊な方法を考慮すべき」と取締役会で提案している。結果として、昭和24年当時の東京証券取引所の場合、事務室賃貸料は固定額の40万8,156円だったが、売買立会場の賃貸料は月間平均1日売買高に応じて賃料をスライドさせる方式にした。具体的には80万株までなら78万6,000円からスタートし、200万株から250万株までは146万2,500円などとした。

ちなみに昭和24年の1日平均売買高は133万3,000株で、賃貸料は113万円となっていた。物価を比較すると現在は当時のおよそ44倍である。つまり、113万円の賃料は今のお金にすれば4,972万円となる。

その後、スライド賃料は算出対象を「1日平均売買高」から、「1日平均売買代金」に変更。売買代金の実績が基準よりも多ければ賃貸料が増え、少なければ賃貸料が減る方式になった。現在は98年から完全固定賃料に移行している。一般のオフィスビル賃料と同じで2年更新としている。だから、交渉が折り合わなければ取引所は出て行くこともできるわけだが、実際には当社の社長や副社長が取引所から来ていることもあってそういうことには至っていない

（笑）。ちなみに、当社と証券取引所との資本関係はいつさいなく、ただ、そうした人的つながりがあるだけである。

■「国際金融都市・東京」構想の一翼に

さて、現在進めている再開発は大きく捉えると、大手町から日本橋、そして兜町一帯に金融関連機能を整備して、「国際金融都市・東京」構想の一翼を担っていこうというもの。その中で、兜町がやれることは何かといえば、大手町や日本橋のような大手金融機関の誘致ではなく、ベンチャー系の金融会社、スタートアップ企業になるだろうと考えている。そのため、中小規模のオフィスだけでなく、外国人向けの宿泊施設としてサービスアパートなども整備していく。

そうした中で、「FinCity, Tokyo」という官民連携プロモーション組織が19年4月に発足していて、そこからアート系やベンチャー系企業の紹介をたくさん頂いたりしている。要するに、東京都さんがバックにいて応援してくれることが大きな励みとなっている。

それから、我々に課せられたもう一つの大事なミッションが、人がいなくなって寂しくなってしまったこの街に、もう一度賑わいを取り戻すこと。その核となっているのが先ほどもお話した「K5」。もともと日本郵船が持っていたビルを平和不動産が買い取ったもの。現存の一般テナントビルで稼働しているものとしては日本最古となる。今はここに一泊4万~5万円する高級ホテルを入れて、レストランなども特異なブランドの店を誘致している。今までの兜町や茅場町にはなかった、非常にオリジナリティの高い店づくりをこれからもしていこうと思っている。

とにかく、キーワードは“つながり”。お話してきたように、当社と渋沢栄一とのつながりも相当に深い。渋沢が日本橋川沿いに事務所兼邸宅を建てたのは、茅場町を日本のベニス、運河の街として発展させるという構想を持っていたからだと言われる。わが社も、そうした渋沢栄一のDNAを引き継いで、兜町・茅場町の再興に取り組んでいく。（以上）

<質問コーナー>

今回は、質問コーナーは省きます。

<参加者の声> アンケートより

印象に残った点

- ・兜町の歴史、特徴が理解できて面白かった。

- ・ 賃料が株と連動していること。
- ・ K 5 のFin GATE — 成長が楽しみです。
- ・ KABUTO ONE — プライスリーダーをKEEPしてください。
- ・ 科学の進歩による働き方の変化によって街が変わること（場立ちがいなくなり、証券会社事務所の撤退、飲食店の廃業）。
- ・ AI進化による働き方の変化により、以前の日本橋兜町のように変化を余儀なくされる街がでると予想される。逆に、その街には、ビジネスチャンスがあると思いました。