

「日本橋兜町再活性化プロジェクト」 の推進について

 平和不動産株式会社

Copyright © 2016 HEIWA REAL ESTATE CO., LTD. All Rights Reserved.

目次

1. 日本橋兜町について		
兜町の誕生	P.4	
資本主義発祥の地	P.5	
証券・金融の街へ	P.6	
証券市場の近代化・システム化	P.7	
世界の金融街（NY・ウォール街）	P.8	
世界の金融街（ロンドン・シティ）	P.9	
2. 東京国際金融センター構想について		
東京国際金融センター構想	P.11	
国家戦略特区の活用	P.12	
大手町～兜町地区の金融ビジネス拠点整備	P.13	
日本橋兜町の位置付け	P.14	
3. 日本橋兜町再活性化プロジェクト		
日本橋兜町再活性化取組みの経緯	P.16	
日本橋兜町再活性化を手掛ける背景	P.17	
大阪北浜地区での再開発実績	P.18	
名古屋栄地区での再開発実績	P.19	
街づくり対象エリア・位置	P.20	
近隣街区との連携	P.21	
街づくり構想	P.22	
日本橋兜町の特徴	P.23	
資産運用業の集積①	P.24	
資産運用業の集積②	P.25	
街づくり対象エリア内の保有資産	P.26	
第1期PJにおける金融機能整備イメージ	P.27	
CAFE SALVADOR BUSINESS SALONの開業	P.28	
4. 参考資料		
平和不動産の概要	P.30	
経営計画・ビジョン	P.31	
平和不動産の事業内容	P.32	



Ⅱ 兜町の誕生

- 徳川家康が江戸城下町建設のため、萱や葎の生い茂る砂州のような場所であった現在の兜町地区の埋立造成を行い、兜町界隈が誕生。
- 江戸城に近い兜町地区は、隅田川河口部と海から江戸を守る軍事上の拠点として重要な場所でもあったため、徳川氏に仕えた水軍など、関係の深い武家の屋敷が配置された。
- 現在の取引所あたりに牧野家の広大な下屋敷があり、その庭園は江戸名園の一つとされていた。

〔江戸切絵図〕荒地八町堀日本橋南絵図
日本橋川沿いには西側は武家屋敷が並び、
地頭中央部には本力が住んだ。日本橋川
沿いには河岸があった。
〔写真（画像）提供：国立国会図書館〕



江戸勝景 よろゑの渡し(安藤広重)〔写真（画像）提供：国立国会図書館〕



Ⅱ 資本主義発祥の地

- ▶ 日本橋兜町・茅場町には株式取引や銀行など多数の発祥の地が存在する。



日本橋郵便局
(郵便発祥の地)

(写真(画像)提供: 中央区立京橋図書館)
1871年に郵便役所が置かれた。

旧第一国立銀行
(銀行発祥の地)

第一銀行(写真(画像)提供: 中央区立郷土天文館「タイムドーム明石」)
1873年に第一国立銀行(みずほ銀行の前身)が誕生。

日証館
(旧渋沢栄一邸跡)

江戸橋ヨリ船橋遠景(写真(画像)提供: 中央区立郷土天文館「タイムドーム明石」)

東京証券取引所

株式取引所東京株式取引所(明治)
(写真(画像)提供: 中央区立京橋図書館)

旧東京電燈会社
(電燈供給発祥の地)

1887年に日本初の発電所が作られた。

Ⅱ 証券・金融の街へ

- ▶ 戦後、GHQが取引所の再開を禁止し、次第に兜町の一部で証券業者による組織的な(闇市的な)集団売買が行われ始めた。そして、昭和24年(1949年)にGHQの承認を得て日本の証券市場は再開されることとなり、東京・大阪・名古屋の3か所に証券取引所が開設された。
- ▶ 兜町は「証券の街」として産業資金の調達と国民の資産運用の場として新生のスタートを切った。以後、日本の近代化とともに発展を続け、「兜町」は日本金融経済の代名詞となっていた。
- ▶ 現在、ニューヨークの「ウォール街」、ロンドンの「シティ」と同様、世界有数の証券市場となっている。
- ▶ 東京証券取引所には、観光目的の外国人も多数足を運んでいる。



兜町証券街を渡る 日証館(昭和中期)
(写真(画像)提供: 中央区立京橋図書館)



兜町にて
(写真(画像)提供: 中央区立京橋図書館)



兜町証券街 兜町の街並み(昭和中期)
(写真(画像)提供: 中央区立京橋図書館)

Ⅱ 証券市場の近代化・システム化

1949.4	東京証券取引所の設立
1961.10	市場第二部の開設
1974.9	相場報道システムの稼働
1982.1	市場第二部売買システムの稼働
1985.1	市場第一部売買システムの稼働
1985.5	新立会場の開場
1999.4	株券売買立会場の閉鎖
2000.5	「東証ARROWS」オープン
2010.1	株式売買システム「arrowhead」稼働

システム化 以前



システム化 以後



Ⅱ 世界の金融街(NY・ウォール街)

- ▶ 世界の時価総額の圧倒的な一位のニューヨーク証券取引市場や連邦準備銀行を抱え、金融の中心地となっている。
- ▶ 最先端の金融技術が生み出されるのもニューヨークで、新規の金融商品・技術を生み出す人材を育成するビジネス・スクール、大手の投資銀行や会計事務所が存在が、人的資本が重要な国際金融センターとしての地位の確立・継続には重要な役割を果たしている。
- ▶ NYSE、アメリカ金融博物館、フェデラル・ホールなど歴史的建造物が多く、観光地化しており、一部オフィスから住宅へのコンバージョン化もされている。



NYSE周辺の様子



NYSE外観



歴史的建造物を改装したレストラン

|| 世界の金融街(ロンドン・シティ)

- ロンドン・シティはロンドン証券取引所をはじめイングランド銀行、証券会社、銀行、保険会社などが密集する金融の街である。
- 豊富な人的資源、ユーザーフレンドリーな規制環境、金融市場の開放性の3点がシティの特徴である。
- 金融ビッグバン以降、国内経済を幅広く開放、活性化したことで、海外金融機関にビジネスチャンスを生み出し、金融業界への優秀な人材供給を可能にしている。



ロンドン証券取引所はセント・ポール大聖堂の近くに位置する



ロンドン証券取引所(右側建物)



ロンドン・シティの金融街遠景

東京国際金融センター構想 について

東京国際金融センター構想

東京国際金融センター構想におけるビジネス交流拠点の整備



国家戦略特区の活用

東京都は東京圏国家戦略特区において28の都市再生プロジェクトを申請



※国家戦略特区シンポジウム(平成28年9月12日開催) 小池百合子知事(東京都)プレゼンテーション資料より

〓 大手町～兜町地区の金融ビジネス拠点整備

- 東京都は大手町～日本橋～兜町地区における5つの都市再生プロジェクトによって、金融ビジネス交流拠点を整備する方針



〓 日本橋兜町の位置付け

- 証券取引所や証券業界と連携し、街全体での国際金融センターの一翼を担う



兜町の役割

- 投資家と企業の対話・交流促進拠点の整備
- 資産運用を中心とした金融ベンチャー企業等の発展支援
- 主として外国人をターゲットとした高度金融人材の受入促進



|| 日本橋兜町再活性化取組みの経緯

2014年5月 「日本橋兜町街づくりビジョン」を公表

- まちづくりコンセプトを「人が集い、投資と成長が生まれる街づくり」とする。

2014年9月 国家戦略特区の構成員に選定

2014年11月 東京国際金融センター構想「ビジネス交流拠点の活性化」分科会へ参加

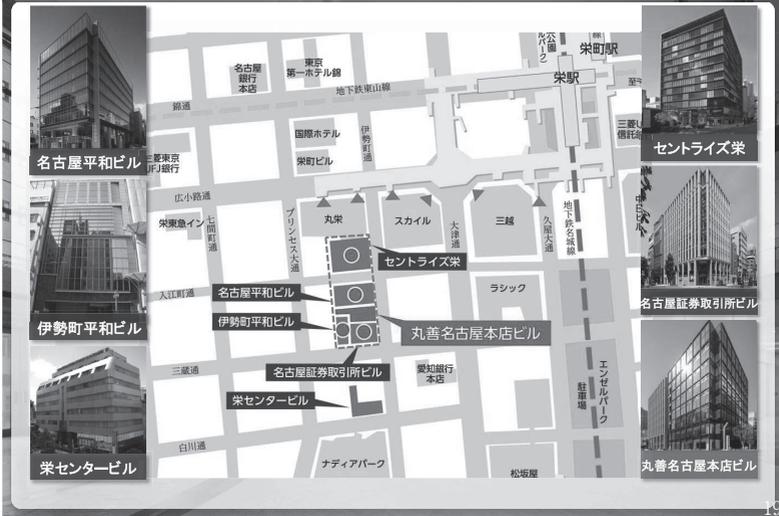
2015年4月 「投資と成長が生まれる街づくり協議会」による中間提言

- 座長にトヨタ自動車株式会社社長の奥田碩氏とした協議会が発足。(当社も委員として参加)
- 日本橋兜町の新しい主役を「資産運用を中心とした金融人」に置くことが提案される。

2015年6月 第1期プロジェクトが東京圏国家戦略特区の都市再生プロジェクトに追加申請

2015年10月 日本証券業協会、投資信託協会および日本投資顧問業協会が共催する「東京国際金融センターの推進に関する懇談会」の「資産運用等に関するワーキング・グループ」にオブザーバーとして参加

名古屋栄地区での再開発実績



19

街づくり対象エリア・位置

- 街づくり対象エリア面積は、約100,000㎡
- 日本橋兜町は、都心にあり、東京駅や羽田・成田の両国際空港へのアクセスが良好なエリアに位置している。



成田空港

東京駅まで直線距離
約800m

最寄駅
日本橋から
羽田空港まで28分
成田空港まで51分

※ 乗換時間・待ち時間は含まず。

20

Ⅱ 近隣街区との連携

- 近隣街区の再開発と連携することにより、にぎわいの創出や回遊性を高めていくことが必要である。



Ⅱ 街づくり構想

再活性化に向けたポイント“兜町らしさ”

開発面	機能面
大手町、丸の内、日本橋室町といったHighクラスエリアに近接するUpper-Middleクラスエリアとしての魅力づくり	兜町の歴史や現在の機能との関連性を重視
大街区の大規模開発ではなくMiddleサイズブロックの開発を指向	既存の街資源を活用しながら新たなコミュニティの形成を誘導
段階的にSteadyな開発を持続	段階に応じてStep by Stepで機能を拡充
地権者等のパートナーやREITとの協業を重視	再活性化に向けJPXや証券業界との結び付きを活用

開発構想

■ 1st ステージ

(2014年からの10年)

2~3ブロックを開発

(床面積80,000㎡~100,000㎡)

■ 2nd ステージ

更に2~3ブロックを開発

(床面積100,000㎡~120,000㎡)

|| 日本橋兜町の特徴

日本橋兜町の強み

- 日本橋兜町地区には、日本取引所グループや日本証券業協会をはじめとして、様々な証券関連諸機能が集積。
- 東京証券取引所を中心として、日本橋兜町から様々なマーケット情報が発信され、多くの投資家や上場企業が兜町に来訪。
(年間6万人の見学者・投資家の来訪、約3,500社の上場企業の決算発表やIR説明会等)
- 大手金融機関が集積する大手町・日本橋との近接性、東京駅や羽田空港への好アクセス。

日本橋兜町における金融機能整備のコンセプト

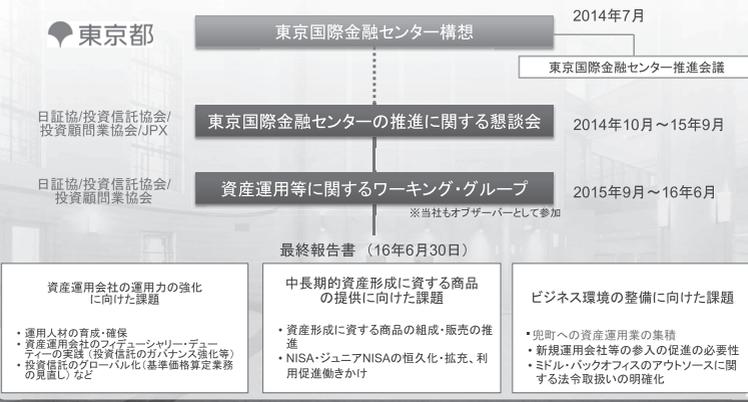
- 投資家と企業の対話・交流促進拠点の整備
- 資産運用を中心とした金融ベンチャー企業等の発展支援
- 主として外国人をターゲットとした高度金融人材の受入促進

【参考】日本橋兜町の主要な証券関連諸機能の集積状況



|| 資産運用業の集積①

「東京国際金融センター推進に関する懇談会」を受けて、日証協等「資産運用ワーキング・グループ」にて、我が国の資産運用ビジネス活性化に係る諸課題を議論。海外事業者を含めた、兜町への資産運用業の集積について、業界団体が連携して取り組むことが明確化。



Ⅱ 資産運用業の集積②

独立系運用業者を含めた運用業者の多様化、海外アセットマネージャー/オーナーの拠点开設サポート、兜町地区を含めた高度金融人材の集積等の方向性が、「日本再興戦略2016」において明示。

2-2. 活力ある金融・資本市場の実現

⑤ 金融資本市場の利便性向上と活性化

- 我が国の資産運用業の競争力強化に向け、運用高度化及び顧客利益最大化のための体制確立、独立系運用業者を含めた運用業者の多様化を図ると共に、内外から優れた運用者や高度金融専門人材等を呼び込む環境を官民で整備する。
- 日本拠点の設置を検討している海外のアセット・マネージャー/オーナーに対する一元的な窓口を金融庁内に設置し、相談を受け付ける。さらに、東京都が運営する「金融コンシェルジュサービス」や「東京開業ワンストップセンター」等と連携して、拠点开設に係る事項全般について、一括してサポートを行う。

⑥ 東京を国際金融センターとするための連携強化

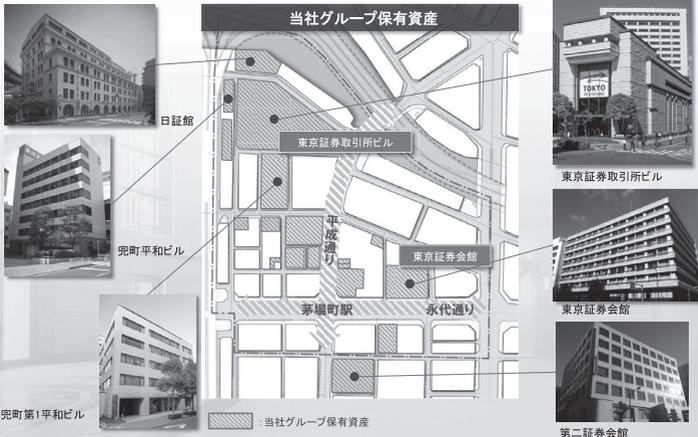
我が国の経済活性化のためには、その基盤となる資金供給を担う金融の分野を活性化していくことが重要であることを踏まえ、東京を世界中から人材、情報、資金が集まり、国内外の必要な部門に資金が供給される拠点とするため、東京都や民間等との連携を強化し、ビジネス交流拠点の活性化、国際金融会議の開催・誘致、金融教育等の協働の取組を一層推進するとともに、以下の取組を積極的に進める。

- 東京国際金融センター構想推進の観点から、東京都においては、金融庁に設置する海外のアセットマネージャー/オーナーに対する窓口（前掲）とも連携しつつ、外国の金融系企業に対し、ビジネス全般についてサポートを行う「金融コンシェルジュサービス」を展開するほか、FinTech 企業誘致の推進等に取り組む。国際的な金融規制改革に関する問題に戦略的な対応を行うため、広く国際的なコンプライアンスの場等を活用し、当局の考え方を積極的に発信する。
- さらに、我が国の金融の中核機能が集積する大手町から兜町地区までの永代通り周辺エリア（金融軸(Tokyo Financial Street)）が、2020年には、海外の高度金融人材が集積するショーケースとして機能するよう、今後、国・東京都において、国家戦略特区の有効活用、誘致支援施策の充実強化等に取り組む。
- 以上の施策も含め、今後、東京都・金融庁・民間事業者等により構成される検討会を設置し、構想推進に資する施策について、当面の対応を年内を目途に取りまとめる。

20

Ⅱ 街づくり対象エリア内の保有資産

- 当社グループは街づくり対象エリア（道路部分等を除く）の約3分の1の地権を保有。
- 第1期プロジェクトは永代通りと平成通りが交差する街区を開発



20

第1期pjにおける金融機能整備イメージ

兜町プロジェクト
想定延床面積(全体)
30,000㎡～40,000㎡

茅場町プロジェクト
想定延床面積(全体)
30,000㎡～40,000㎡

金融貢献機能 イメージ

《金融ベンチャー企業等の発展支援機能イメージ》

【資産運用業者オフィス】 【金融人材育成施設】

《投資家と企業の対話・交流促進拠点機能イメージ》

【IRセンター】 【セミナーホール】

金融貢献機能の整備

1. 資産運用を中心とした金融ベンチャー企業等の発展支援機能
2. 投資家と企業の対話・交流促進拠点機能

※各施設の内容及び各街区で整備する施設や規模等は、検討途中段階であり、今後関係者協議により具体化していきます。

第1期開発スケジュール

2014	2015	2016	2017	2020
<ul style="list-style-type: none"> ●「日本橋兜町街づくりビジョン」策定(2014/5) ●国家戦略特区・特区員に平和不動産が選定(2014/9) ●東京国際金融センター構想「ビジネス交流拠点の活性化」分科会へ平和不動産参加(2014/11～) 	<ul style="list-style-type: none"> ●「投資と成長が生まれる街づくり協議会」中間提言公表(2015/4) ●国家戦略特区の都市再生プロジェクトに選定(2015/6) 			

CAFE SALVADOR BUSINESS SALONの開業

- 再開発の情報発信拠点として、東京証券会館1階にて「CAFE SALVADOR BUSINESS SALON」(カフェ サルバドル ビジネスサロン)を2016年3月に開業



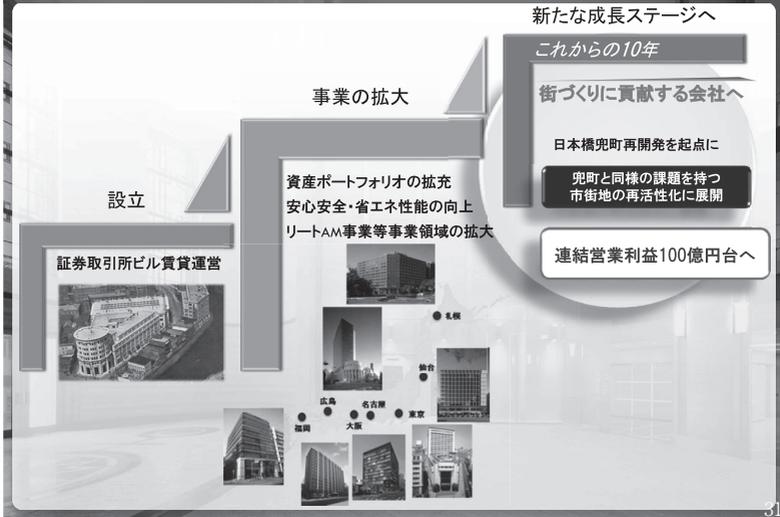
「日本橋兜町再活性化プロジェクト」の推進について



Ⅱ 平和不動産の概要

商号	平和不動産株式会社 HEIWA REAL ESTATE CO.,LTD.
証券コード	8803
代表者	代表取締役社長 岩熊 博之
所在地	東京都中央区日本橋兜町1番10号
支店	札幌・名古屋・大阪・福岡
設立	1947年(昭和22年)7月
資本金	214億92百万円(2016年3月31日現在)
従業員数	99名(2016年3月31日現在)
事業内容	1. 賃貸事業 2. 不動産ソリューション事業 3. その他の事業

Ⅱ 経営計画・ビジョン



Ⅱ 平和不動産の事業内容

■ 全国の主要都市にてビル賃貸事業を展開



「日本橋兜町再活性化プロジェクト」の推進について

最後までご清聴いただき
ありがとうございました。

当社HP

<http://www.heiwa-net.co.jp/>



平和不動産株式会社

Copyright ©2016 HEIWA REAL ESTATE CO., LTD. All Rights Reserved.

33