

やっています。私ども森トラストは、ある部分は自分たちでやるが、特に難しいと思う部分、これは商業なんです。これは専門の方におまかせする。ホテルもアウトソーシングしています。私どもが出資している会社には、まちづくりをする要素のご協力をいただく、この中の運営先として、アウトソーシング先と協力し合っテシナジー効果を持つというようなことをやっているわけです。

不動産・ホテル・投資の3本柱

次に、私どもの会社の事業構成と戦略をお話いたします。森トラストグループは時代に即応した戦略・施策を機動的に打ち出すために、不動産開発事業・ホテル&リゾート事業・投資事業の3事業を柱としております。私どもも1996年からおかげさまで増収増益を続けておりました。2006年3月期の決算での売上高は1,478億円、経常利益も415億になっております。私どもの業種は、先行投資型ですから、土地を買って、それが5年、10年かかって商品化される。ですから借金が多い。いわゆる未稼働資産が必ずある業種なんです。金利負担能力が相当ないと、とても回転していきません。そういう業種ですから、この程度の経常利益がないととてもやっていけないわけです。

私どもとしては投資するときに基準を設けないとあぶなくてしょうがない。それを投資余力と呼んでいます。これをいつも投資するときに頭

の中に入れていきます。賃貸収入の5倍以上は借金をしない。これがひとつの目安なんです。次に営業利益です。この営業利益を借金の5%から10%以内におきたい。これは先ほど申しあげた金利負担に対しての余力です。今みたいに金利が低いときは5%でも良いのかもしれませんが、アメリカのように高くなれば10%へと…。その営業利益が、その中に入っているかどうかでしょうね。最後にキャッシュフローですね、15年で借金返せるかどうか。これを一つの目安にして基準をつくっています。

われわれがいま手がけているプロジェクトを紹介します。東京駅の隣接地に建設中なのが丸の内タワー本館です。N館はもうできあがっているんですが、本館は今年2月に着工しました。高さ180m、37階建、延べ床面積が11万5,000㎡、2008年の秋に完成します。このビルも複合となり、オフィス、ホテル、店舗を入居させます。ホテルは外資系ホテルのシャングリ・ラというホテルに内定しております。この丸の内タワーの本館とN館のツインタワーが、仙台で計画している建物と非常に似ているんです。高さも180mくらいで延べ床面積もこの程度なんです。上にホテルを入れて下にオフィスを入居させる。ビル同士はもう少し仙台の方が離れた形で建設します。

このプロジェクトの一番の特徴的



は、建設場所が国の都市再生特別地区に指定されていることです。

この特別地区に指定されますと容積率は900%から400%割り増しされて1300%になりますし、国や自治体からもいろいろと金融支援も受けられます。東京駅周辺、特に丸の内界隈には国際級のホテルがないんです。有楽町（帝国ホテル）ぐらいまで行かなければいけないんですね。国も東京都もこの地区を国際的なビジネスの拠点にしようとのコンセプトがありますので、それでは、われわれが支援する施設をつくりましょうということで外資系のホテルを誘致したわけです。

高さ180m、東北最高層の複合ビル建設

次に皆様お待ちかねの私どもが昨年11月に取得した東北学院中学・高校跡地のプロジェクトについてお話いたします。このプロジェクトは、仙台市といろいろな協議を進めていまして、はっきりしたことは申し上げ

とびの心にゃ、翼がある。



[株]佐々木組

本社／仙台市青葉区上杉1丁目6-30 ☎022(223)3171 営業所／青森・盛岡・山形・福島