

초고층 건물로 승부한다

미츠비시지소



- ❖ 소재지: 東京都千代田区大手町1-6-1 大手町ビル
- ❖ 설립: 1937년 5월 7일
- ❖ 자본금: 1416억 5920만 엔 (2016년 8월 31일 현재)
- ❖ 종업원: 737명 (2016년8월31일 현재) 연결 : 8,474명

초고층건물로 승부한다_미츠비시지소 (No.47)

< 요약 >

- 미츠비시지소(三菱地所)는 도쿄역 앞에 높이 390m의 초고층빌딩을 앞으로 10년 후인 2027년에 건설하겠다고 발표했다
- 창업 당시부터 본거지로 삼아왔던 ‘도쿄의 중심’ 마루노우치 주변에서 입지를 확실하게 다지려는 계획임
- 그러나 경쟁기업도 도쿄 각지에서 재개발을 적극적으로 추진하고 있어 미츠비시지소의 계획이 성공하기까지는 극복해야 할 난관이 적지 않을 것으로 예상됨
- (벤치마킹 포인트) 회사의 본업인 빌딩사업 의존도 낮추며 수익력 제고를 위해 아울렛 사업과 펀드 및 수수료 사업을 적극적으로 추진해 가고 있음

1. 거대도시의 건설

- 미츠비시지소(三菱地所)가 도쿄역 주변에서 가장 규모가 큰 면적 3.1ha를 재개발하는 ‘常磐橋街区’ 재개발 프로젝트를 추진하고 있음
 - 이 프로젝트의 가장 중요한 핵심은 도쿄역 바로 옆에 들어서는 390m의 거대한 빌딩을 세우는 것임
 - 2017년도에 착공하는 이 복합빌딩은 지상 61층으로 오사카의 랜드마크가 된 ‘아베노하루카스’보다 90m가 높음
 - 세계적으로 보더라도 미국 뉴욕의 엠파이어 스테이트 빌딩을 뛰어넘는 마천루가 도쿄에 탄생하게 되는 것임
- ‘일본을 견인하는 도쿄의 랜드마크를 만들겠다’와 2015년 8월 기자회견에서 미츠비시지소의 스기야마(杉山) 회장이 밝혔음
 - 2017년도에 착공해서 약 10년간의 건설공사를 통해 2027년에 완공하는 계획이며, 레스토랑과 쇼핑센터 등이 입주할 계획임
- 도쿄역 주변의 마루노우치(丸の内)주변을 일본의 중심으로 발전시키고 더 나아가 아시아의 중심으로 만들겠다는 결의가 담긴 프로젝트로 발표가 되었음

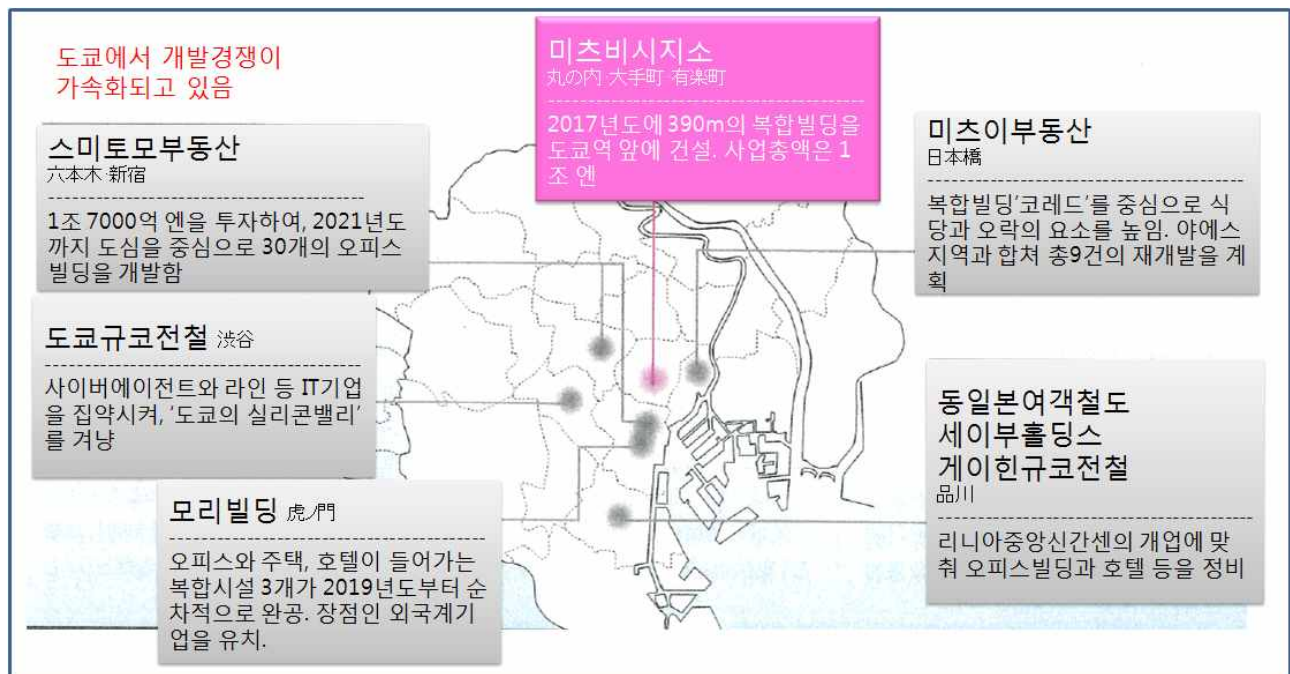
- 이 지역에 높이 390m의 마천루를 포함해서 4개동의 빌딩이 완성되면 도쿄돔 15개에 해당하는 68만 평방미터의 공간이 만들어지게 됨
 - 1년간 도쿄에서 공급되는 빌딩공간의 70%에 해당하는 대량공급이 현실로 나타나는 것임
 - 따라서 이 많은 공간을 채울 수 있는 수요가 창출될 수 있을지에 대해 의문을 제기하는 전문가가 적지 않음
- 다만 최근 일본에서 도쿄 등 도심지역의 오피스 수요가 과거에 비해 왕성하게 발생하고 있다는 점은 고무적이라고 할 수 있음
- 도쿄 마루노우치(丸の内) 지역의 2016년 3월 말 시점의 오피스 공실률은 1.37%임
 - 이러한 수치는 전년 동월대비 0.45%포인트 하락한 것임
 - 임대료 상승의 기준이 되는 5%를 크게 밑도는 수준으로, 이 추세가 2020년 도쿄 올림픽까지 이어질 것으로 보고 있음
- 그러나 중장기적인 관점에서 보면 꾸준히 진행되고 있는 일본의 저출산 고령화로 인해 원만한 수요창출을 낙관하기는 어려운 상황임
- 아무리 일본 최적의 입지조건을 자랑하는 ‘마루노우치’라 하더라도 프로젝트가 완공되는 2027년도의 수요를 긍정적으로 전망하기는 어려운 상황임
- 이 프로젝트의 총사업비는 토지평가액 등을 포함하면 1조 엔에 육박하는 규모인 것으로 알려져 있음
- 빌딩 안에 하나의 거대한 타운을 만들어내겠다는 10년 구상이 어떻게 실현되어 어떤 평가를 받게 될지 모르지만, 서막이 시작되었다고 할 수 있음

2. 변모하는 도쿄

- 최근 도쿄의 부동산 사업에 영향을 미칠 여러 요소들이 부상하는 등 사업 환경이 크게 변하고 있음
- 2020년 도쿄올림픽을 앞두고 용적률 등의 규제를 완화하는 국가전략특구가 지정되면서, 도심 곳곳에서 고층건물이 들어서고 있음

- 도쿄를 찾는 외국인은 물론 급변하는 도쿄의 모습에 놀라움을 감추지 못하는 일본 사람이 적지 않을 정도임
- 2016년 4월 모리빌딩은 ‘도라노몽(虎ノ門)힐스’ 주변에 4000억 엔을 투자하여 3개의 주상복합 건물을 건설할 계획이라고 발표했다
- 하네다공항을 오가는 직행 버스의 터미널을 함께 만드는 등 장점인 외국계기업과의 협업도 가능성을 열어놓고 프로젝트를 진행하고 있음
- 모리빌딩 사장은 ‘국제신도심을 도라노몽에 만들 것이다’고 마루노우치 지역을 의식한 것과 같은 발언을 해서 화제가 되기도 있음
- 2016년 3월 결산에서 연결매출액이 1조 5679억 엔을 기록하면서 일본 국내 부동산업계에서 부동의 1위를 지키고 있는 미츠이부동산(三井不動産)도 도쿄에서 공격적인 사업전개를 추진하고 있음
- 니혼바시(日本橋)에서의 재개발을 확대하는 등 도쿄역을 사이에 두고 마루노우치 지역의 반대편에 위치하는 야에스(八重洲) 지역의 재개발을 추진할 계획임

<그림1> 도쿄지역을 대상으로 한 토지개발업체의 개발 현황 및 계획



자료: NIKKEI BUSINESS 2016.6.13. 企業研究 Vol.82

- 스미토모부동산(住友不動産)도 빌딩을 개발하는 속도를 종래의 2배로 올리고 있어 주목을 받고 있음

- 롯폰기(六本木)와 시나가와(品川) 주변 등 도쿄를 중심으로 2021년도까지 30개의 오피스빌딩을 개발할 계획임
- 이처럼 대규모 재개발에 나서는 것은 토지개발업자만이 아니라는 점에 주목할 필요가 있음
 - 히가시닛폰여객철도(JR東日本)과 게이힌규코전철 등이 2027년의 리니아 중앙신간선 개업에 맞춰 시나가와 역 주변의 정비에 박차를 가하고 있음
 - 시나가와역 주변의 개발이 앞으로 어떻게 진행되느냐에 따라 시나가와역이 터미널과 같은 기능을 하고 있는 도쿄역의 역할을 대체할 가능성도 전혀 없는 것은 아니라는 평가가 나오고 있음

<그림2> 미즈비시지소의 최근 경영실적



자료: 미즈비시지소 홈페이지에서 인용

- 미즈비시지소는 ‘마루노우치의 대가’라고 불릴 정도로 이 지역에서는 영향력이 크지만 안심할 수만은 없는 상황임

- ‘도쿄의 중심’이라는 지위를 지키기 위해서라도 마루노우치의 재개발을 서두를 필요가 있었음
- 문제는 대규모 임대수요를 이끌어 낼 수 있는 매력적인 건물로 만드는 것임

□ 그 해답을 제시해 줄 수 있는 것으로 기대되는 것이 ‘에리어 매니지먼트’임

- 미츠비시지소는 마루노우치 지역에 30개의 빌딩을 소유하고 있기 때문에 통일감 있는 지역창출이 가능함
- 새로운 빌딩을 단순히 무기질과 같이 세우는 ‘점의 개발’이 아니라 ‘면의 개발’이 가능하다는 것임
- 이러한 우위성을 활용하여 지금까지 직장인이 중심이었던 마루노우치에 새로운 사람의 흐름을 만들어내려고 하고 있음

□ 가장 변화한 메인스트리트가 되는 것은 마루노우치에서 유락초(有楽町)로 나가는 도로가 될 것으로 보임

- 지금까지는 은행의 창구가 즐비하게 늘어서 있고 넥타이를 맨 직장인이 평일 넘쳐나고 있었음
- 반면 주말이 되면 사람 그림자를 찾아보기 어려웠던 지역이기도 했음
- 바로 옆에 있는 긴자(銀座)와는 달리 주말에는 텅빈 공간에 아무도 찾아오지 않는 지역이었음

3. 부가가치를 창출하는 ‘마루노우치’ 로의 변화

□ 거리의 풍경을 변화시키기 위해 도로변에 해외 명품 브랜드와 유명 레스토랑을 불러들였음

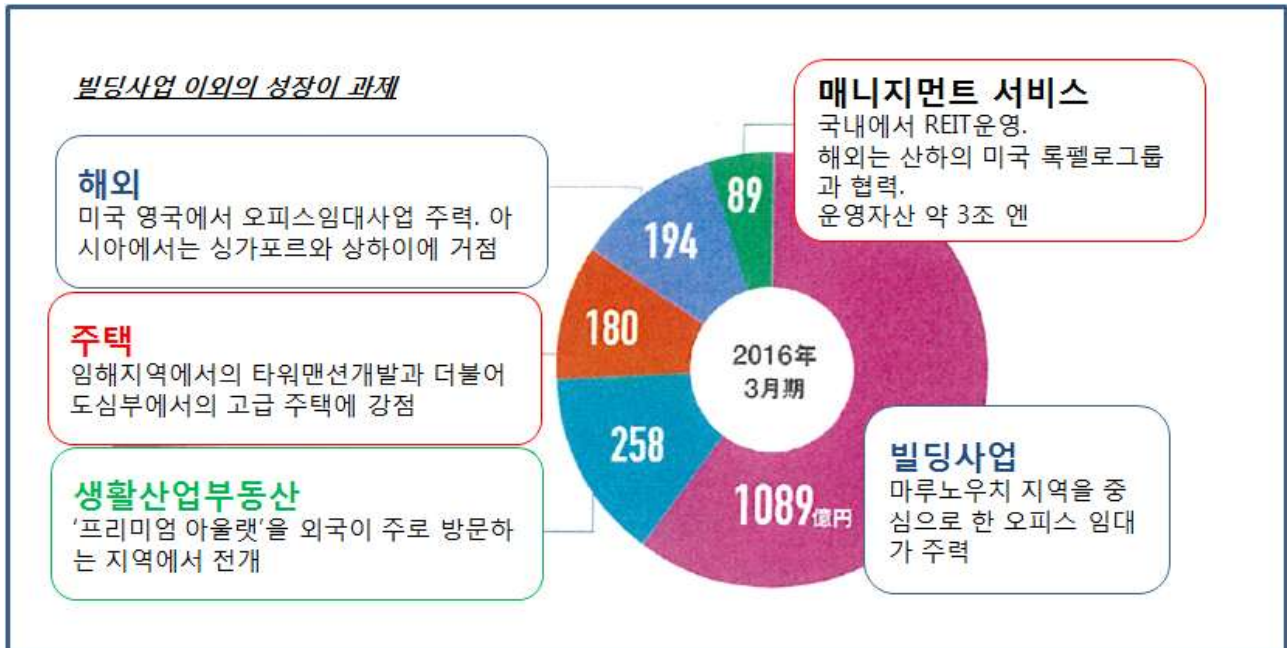
- 자동차가 오가는 콘크리트 도로에 돌을 깔았고, 보도도 넓혀 사람의 왕래가 편리하도록 했음
- 휴일에는 사람들이 찾아 올 수 있도록 연휴기간에는 노상을 무대로 음악이벤트를 열고, 예술공연장도 길거리에 마련했음
- 이러한 노력에 힘입어 마루노우치는 연인과 가족이 찾아오는 장소로 탈바꿈하는 데 성공했음

- 마루노우치는 기존의 ‘일하는 곳’에 새롭게 ‘놀이’라는 기능이 더해진 것이라고 볼 수 있음
 - 이렇게 변하고 있는 ‘마루노우치’를 한발 더 나아가 미즈비시지소는 ‘숙박’과 ‘거주’의 역할을 추가로 부여하려고 하고 있는 것임
 - 그 상징적인 것이 2016년 7월에 개업한 고급 일본여관 ‘호시노야 도쿄’임
 - 도심이면서 지하 1500m에서 온천물을 끌어올리는 데 성공했음
- 2017년 개업하는 빌딩에는 이 지역 최초로 서비스아파트가 함께 만들어질 계획인 것으로 알려져 있음
 - 앞으로 이 지역은 해외에서 비즈니스로 장기간 출장 와서 휴일에는 유카타(浴衣, 기모노의 일종으로 여름철에 입는 무명 홉옷) 모습으로 거리를 걸어 다니는 장면을 보게 될지도 모름
- 마루노우치를 보다 매력적인 지역으로 만드는 또 다시는 비책으로 제시된 것은 바로 재해대책임
 - 일본은 동일본대지진 등을 계기로 기업은 사업계승계획(BCP) 대책을 강하게 의식하기 시작했음
- 2016년 4월에 미즈비시지소가 오픈한 ‘오데마치(大手町) Financial City Grand Cube’는 지상 31층, 지하 4층의 고층빌딩으로 총 면적이 약19만㎡에 이르는 거대 빌딩임
 - 전기와 가스의 공급이 중단되더라도 3일간은 가동할 수 있는 비상용 전원장치를 정비해 놓았음
 - 미즈비스그룹 제약회사인 協和発酵기린과 미즈비스UFJ모건스탠리증권 등은 재해 대책이 잘 정비된 점을 높게 평가해서 본사기능을 이 빌딩으로 이전했음
 - 마루노우치 · 오데마치 지역에서 가장 규모가 큰 임대면적이지만 빈 사무실이 한 곳도 없이 개업을 시작했음
- 이러한 미즈비스지소의 노력에 힘입어 점차 이 지역에 활기가 넘쳐나기 시작하고 있음
 - 그러나 ‘職住遊’을 서로 조합하고 더불어 재해대책을 강구하는 것은, 지금은 대규모 재개발 지역에서는 어디서나 볼 수 있는 상황이 되어가고 있음

- 따라서 더 이상의 주목을 받으며 유지 발전해 나가기 위해서는 플러스알파가 필요한 시점임
 - 이에 대해 미즈비시지소는 ‘새로운 기업을 창출해내는 거리로 만들고 싶다’는 포부를 밝히고 있음
- 미즈비시지소의 같은 전략이 실현되고 있는 것이 앞서 언급한 ‘오데마치(大手町) Financial City Grand Cube’임
- 이 빌딩의 3층에 입주하는 대부분의 회사가 해외의 벤처기업들이기 때문임
 - 성장하는 기업의 사업을 지원해서 육성하면, 앞으로도 계속해서 보다 커다란 오피스를 빌릴 것으로 예상할 수 있기 때문에 채산성을 확보하는데 큰 도움이 될 것이라는 전략임
 - 미즈비시지소가 ‘신(新)마루노우치빌딩’에 처음으로 개설한 비즈니스 지원시설에서 비즈니스용 SNS인 ‘linkedinjapan’이 창업해서, 마루노우치 지역에서 임대면적을 확장해서 이전한 성공사례가 이미 있음
- 이러한 선순환 구조를 만들어내는 것이 미즈비시지소가 선택한 새롭게 탄생하는 기업과 공존하는 방법임
- 안심할 수 있고 안전이 확보된 곳에서 일을 하는 사람만이 아니라 노는 사람, 사는 사람, 잠시 머물다 가는 사람을 모두 불러들이겠다는 전략인 것임
 - 직장에서 일을 하는 사람은 글로벌 금융기관에서부터 유망한 벤처기업, 더 나아가 개인상점에 이르기까지 폭넓게 수용하려고 하고 있음
- 이렇게 함으로써 ‘마루노우치를 부가가치를 창출하는 거리’라는 실적을 쌓고, 궁극적으로는 10년 후에 들어서는 ‘390m 마천루’에 입주하는 기업이 줄을 서게 만들겠다는 계획임
- 미즈비시지소는 마천루가 완성되는 2027년도까지 마루노우치는 새로운 매력적인 기업이 입주하고 싶은 지역이 될 것으로 기대하고 있음
- 마루노우치 지역은 1890년에 미즈비시그룹을 일으킨 이와사키 야타로(岩崎弥太郎)의 동생, 이와사키 야노스케(岩崎 弥之助)가 메이지(明治)정부로부터 토지를 불하받은 곳임
- 그 이후 이 지역에 만들어진 빨간색 벽돌의 거리풍경은 일본 근대화의 상징으로 자리를 잡았음

- 패망 이후에는 대형 금융기관과 제조업체의 본사건물이 들어섰고, 고도성장기를 이끌어온 대표적인 비즈니스센터로 성장했음

〈그림3〉 미츠비시지소의 부문별 이익



자료: NIKKEI BUSINESS 2016.6.13. 企業研究 Vol.82에서 인용

- 그러나 신주쿠(新宿)의 옛 정수장 터가 재개발되어 탄생한 부도심(副都心)과 모리빌딩이 추진한 도쿄도 미나토(港)구의 재개발 등이 마루노우치의 존재감을 떨어뜨렸음
 - 이에 대응해서 우선 손을 보기 시작한 것이 도쿄역 앞의 마루노우치 빌딩을 새로 건축하는 것이었음
 - 그 이후 장대한 마루노우치 개조 계획은 15년 가까이 지속되었고, 이번에 발표된 390m 마천루의 건설계획은 앞으로 10년 동안 미츠비시지소가 마루노우치를 또 다시 탈바꿈시키겠다는 의지표명이기도 한 것임
- 그러나 오피스 임대사업의 80% 가까이의 수익을 마루노우치 지역에서 벌어들이고 있는 사업구조의 취약성을 극복하는 것이 과제로 떠오르고 있음
 - 더욱이 이전부터 마루노우치 지역 등에서 자사가 보유하고 있는 빌딩을 완전히 없애고 그 자리를 재개발을 했기 때문에 공사기간 동안에 임대 수입이 없어지는 약점이 있었음
 - 다른 사람의 토지소유권을 활용하여 재개발을 하는 방법으로, 운영하는 빌딩 수를 새롭게 확대하는 경합타사에 비해 미츠비시지소는 이익수준이 낮을 수밖에 없는 구조였음

4. 사업 전환의 가능성

- 미즈비시지소는 2017년 3월 결산에서 연결순이익을 전년대비 3% 증가한 860억 엔으로 과거 3번째로 높은 수준이 될 것으로 예상하고 있음
 - 그러나 동일 업종의 다른 기업의 실적을 살펴보면, 과거 최고 수준의 이익을 낸 것으로 예상되는 미즈이부동산(1250억 엔)과 스미토모부동산(970억 엔)에 비하면 많이 부족한 상태임
- 이익수준 3등에서 벗어나기 위해서는 일본 국내빌딩 사업 이외 분야에서의 성장이 반드시 필요한 상황임
 - 스기야마(杉山) 사장도 ‘수수료 비즈니스와 같이 임대사업 이외의 수입원을 확보하겠다’고 밝히고 있음
- 미즈이부동산과 같이 상업시설 운영과 부동산 중개 등 다양한 수입원을 확보하는 균형경영이 필요하다는 지적이 나옴
 - 경기변동에 상황이 영향을 받기 쉬운 빌딩 임대사업에 비해 안정적인 수익을 확보할 수 있는 장점이 있음
 - 이런 상황에서 미즈비시지소가 기대를 하고 있는 분야가 아울렛 시설 등을 운영하는 생활산업 부동산 사업임
- 그 대표적인 사례가 미즈비시지소가 운영하는 ‘고텐바(御殿場) 프리미엄 아울렛(시즈오카 현 고텐바 시 소재)’임
 - 이 시설은 신흥국의 경기침체가 지속되고 있음에도 불구하고 외국인 관광객의 방문자 수가 꾸준히 증가하고 있음
- 연일 수많은 외국인 관광객의 방문으로 이곳은 전국 9곳에 있는 프리미엄 아울렛 중에서 가장 많은 매출을 기록하고 있음
 - 최근에는 태국과 중국에서 몰려오는 관광객들이 이곳에서 주로 장난감, 양복, 구두 등을 구매함
 - 이곳 프리미엄 아울렛에는 이슬람교도들을 배려한 시설을 별도로 마련하고, 10종류 가까운 통화의 환전이 가능한 장소도 설치해서 운영하고 있음

- 2015년 4~12월의 외국인 방문자 수가 전년 동기대비 80% 증가한 117만 명이 이르고 있어, 지금부터가 본격적으로 사업을 전개해서 수익을 창출할 수 있는 시기라고 할 수 있음
- 미츠비시지소가 일본 국내에서의 빌딩사업 의존에서 벗어나기 위한 방책은 해외로 눈을 돌리는 것일 수도 있음
 - 그 어떤 것보다도 오래전부터 시장에 진출한 런던이나 뉴욕에서는 로컬업체라는 인식이 있기 때문임
 - 한편 성장 가능성이 상대적으로 높을 것으로 예상되는 지역은 아시아임
 - 싱가포르에서는 현지 부동산회사 캐피털랜드와 협업해서 지상 40층의 빌딩을 총 사업비 1200억 엔으로 2015년 말 완성했음

5. 향후전망

- 또 다른 하나는 이익률 제고를 기대해 볼 수 있는 것은 부동산 펀드 운영에 따른 수수료 비즈니스임
 - 미츠비시지소는 상장한 부동산투자신탁(REIT)과 사모펀드 등을 통해 국내외에서 3조 2000억 엔 규모를 투자하고 있음
 - 이를 2020년까지 5조 엔 규모로 확대하겠다는 계획을 가지고 있음
- 2014년에는 미국의 부동산펀드 운영회사 TA리얼티를 인수하는 등 M&A를 통한 규모 확대를 위해 적극적으로 나서고 있음
 - 창업 시기부터 해왔던 마루노우치에서의 빌딩사업은 앞으로도 지속적으로 이 지역에 집중하는 한편 아울렛과 펀드 운영에서 이익을 챙기는 전략이 필요할 것으로 보임
- 현재 미츠비시지소는 마루노우치의 대가가 아니라 ‘다각경영의 대가’로 변모하기 위한 출발 지점에 서 있는 것으로 평가할 수 있음
 - 도쿄에 거대한 마천루를 건설하는 2027년경에 과연 그 변모 노력이 결실을 맺을 수 있을지 업계가 주목하고 있음

스기야마(杉山) 사장 인터뷰

거액투자, 이익을 충분히 낼 수 있다

○ 390m의 빌딩 프로젝트, 목표로 하는 것은 무엇인가?

세계 각지에는 각각 아이콘이 되는 건축물이 있다. 그렇기 때문에 도쿄 한 중심에 상징적인 시설을 만들어야겠다고 생각했다. 단 단순히 일본에서 가장 높은 빌딩만을 고집한 것은 아니다. 이 지역 안에 원래부터 있는 변전소 등의 시설 공간을 활용하면서 남는 공간에서 충분한 용적률을 확보할 수 있는 높은 빌딩을 세우겠다고 수없이 많은 고민을 한 결과, 390m의 계획이 완성된 것이다.

약 1조 엔 규모로 투자액이 크지만 채산성은 확보된 상태이다. 임대료가 앞으로 인상하지 않더라도 충분히 이익을 낼 수 있다는 계산이 나왔다.

○ 도쿄올림픽이 열리는 2020년까지 도쿄에서 빌딩 건설이 이어질 것으로 예상되는데, 경계를 해야 하는 것 아닌지요?

도쿄에서 2018년에 새로운 빌딩이 오픈하는 절정에 이를 것이라는 전망이 나오고 있지만, 조금은 지연될 가능성이 높아 보인다. 2017년과 2018년은 빌딩의 수급환경이 균형을 유지하는 양호한 상황이 이어질 공산이 클 것으로 보고 있다. 그 이후에는 올림픽 개최를 앞두고 경제가 활황을 맞을 것이고, 빌딩 공급을 흡수할 정도의 수요가 만들어질 것으로 예상한다. 공급과잉이 될 것이라는 우려는 그다지 하지 않고 있다.

보다 좋은 빌딩을 세워 다른 지역보다 높은 임대비를 받을 수 있도록 하는 부동산개발업자 간의 경쟁을 매우 바람직하다고 본다. 그리고 그 보다 중요한 것은 경쟁의 결과로 매력적인 거리가 도쿄에 많이 만들어지는 것이 업계 차원에서는 필요하고 생각하고 있다.

○ 아시아에서 주요 도시간 경쟁도 치열해지고 있는데.

싱가포르와 홍콩은 세율을 낮게 설정해서 외국계기업의 유치에 성공하고 있다. 일본도 법인 실효세율을 이제 비로소 30%를 밑도는 수준으로 내려서 외국계기업에게 세제가 거점을 만들 때 걸림돌이 되지 않는다.

2016년 4월에 오픈한 ‘오테마치(大手町) Financial City Grand Cube’에는 정보통신(IT) 벤처기업 등 해외기업의 비즈니스를 지원하는 오피스 공간을 마련했다. 주변에는 영어로 진료가 가능한 병원도 있고 내년에는 서비스 아파트로 주목을 받을 수 있을 것으로 본다. 생활환경을 포함한 유치활동을 추진하고 있다.

○ 마루노우치를 앞으로 어떤 거리로 만들 구상입니까?

세계적으로 보더라도 마루노우치만큼 안전하고 청결하면서 주요기업이 집적된 지역은 찾아보기 힘들다. 국제화와 다양화를 보다 강화해서 이 지역 안에서 이노베이션이 일어나는 거리로 만들어가고 싶다.

유락초(有楽町)등 주변 지역은 아직 재개발이 진행되지 않은 곳이 많이 남아 있어, 재개발 계획 전체의 3분의 1이 끝난 정도에 불과하다. 앞으로 빌딩을 다시 세우는 것만 아니라 시설 안을 개보수해서 가치를 끌어올리는 작업도 병행할 계획이다. 우선은 지은 지 58년이 된 ‘오테마치빌딩’을 시도해 보려고 한다.

<참고자료>

1. NIKKEI BUSINESS 2016.6.13. 企業研究 Vol.82
2. 미즈비즈니스소 홈페이지