

熱気であふれる会場



第13回ビル経営サミットin東北 速報

仙台で初開催、東北エリアのビルオーナーが集結

特別講演

東北学院跡地再開発構想とは



森トラスト 専務取締役 吉田 武氏

いものでありますので、現時点では後者にあたる総合設計制度の利用を考慮して、設計制度は、公営施設を併せて、総合設計制度は、公営施設を中心とした、共に貢献する内容を盛り込む事で、通常の容積を割り増せる仕組みです。当プロジェクトでは750%の容積を想定していますので、5倍にこれまでに外資系のホテルが候補としてあります。

ホテルは外資系3ブランドが候補

最後にオフィスのお話をさせていただきます。

森トラストが仙台で手がけているプロジェクトには、昨年11月に購入した東北学院跡地再開発があります。当プロジェクトはまだ構想の段階でしかありませんが、現段階で検討している内容についてお話ししていきたいと思っております。

場合、緊急整備地区における開発特区を使用するか、現行規制の中での開発とするかが、まず最初の大きな選択となります。現在、両方とも検討していますが、その中でもこのエリアが緊急整備地区に指定されなければ、前者の開発ができません。これがなかなか難しい。

000坪の敷地の7.5倍、つまり約4万坪弱の床面積が東北学院跡地に生まれることとなります。

がありませんでしたので、我々としてはぜひ外資系高級ホテルを誘致したいと考えています。現在、3つのブランドが候補としていて、1つは「ヒルトン」、2つは「ヒルトン」ではなく、新規需要を開拓していくつもりだからです。賃料を安く設定すると引き抜きになってしまいますので、考えております。

今月20日に、第13回ビル経営サミットin東北が開催された。森トラスト専務取締役吉田武氏の特別講演、東急リパブル井沢清春氏のセミナー、仙台地元ビルオーナーによるパネルディスカッション、懇親会の四部構成で行われた。仙台はビル経営サミット初開催の地となったが、当日は約150名が会場に足を運んだ。今回はその様子を速報しよう。

ビルの価値向上に情報収集が不可欠

丸月ビル 代表取締役 渡辺 博之氏

現在、仙台駅西口と東口に2棟のビルを所有しています。ビル経営に心掛けています。ビルという空間にいかにも価値を付けて、それを最大化していくかという事です。そのために、ビル経営に関する様々な情報を貪欲に仕入れ、蓄えておくようにしています。『知らないよりは、知っている方がいい。考えた方がいいなら、一度でいいから考えてみよう。これは、楽天イーグルスの野村克也監督が掲げているスロークエストです。私はこれまでの事業を、ほとんど素人から始めたようなものですが、この言葉がとて心に残っています。情報収集をもとにした取組み事例の1つとして、昨年にリフレック

パネルディスカッション



報を知らせるサービスを利用しています。実際に、サイベックス導入直後にテナントを確保するなど、実績も上がっています。それらの効果が全てとは言えないのですが、この1年で満室稼働を達成し、現在それを維持しています。昨今活発に進行している仙台的再開発については、大型ビルの竣工にともない、オフィス床の供給が増えてくることと戦々恐々としていますが、まちづくりを一緒にやっていくのだと考えると、企業の進出は追い風でしょう。

空室改善に街づくり活動を実施

パネルディスカッション

千松島 代表取締役社長 菅原 甚一氏



造り酒屋を本業に、国分町で3棟のビルの経営と1棟の駐車場の経営を営んでいます。そのうち1棟は満室稼働していますが、残り2棟は空室です。ただ、ビルは満室稼働しているだけで、他のビルは満室稼働しているだけで、テナントからの信用も落ちてしまっている。内装に関しては費用をかけて行い、居心地の良い空間を演出しています。しかしながら、美観回復を行っただけでは、家賃の滞り、未納を回避できるわけではありません。テナントからのサインを見抜き、できるだけ早く手を打つことが大事です。例えば、いつ

も支払いの遅い人が、更に遅くなったら危険信号です。こういった、経験で培ったカンをも働かせ、状況に合わせた対応策を講じていくと良いでしょう。督促状を送る、弁護士に相談する、支払いの計画書を提出させるなどの手段に出る前に、まずは相手の事情に耳を向けることが必要です。空室の要因は、もちろんビルそのものの競争力の低下ということも考えられますが、根本的には、国分町そのものの低迷にあると思います。官官接待やゼネコン汚職事件などの影響から、仙台市の歓楽街である国分町への客足が遠のいてしまっているのです。地権者が一体となって街づくり活動を行うことも、稼働率を上げるためには必要です。商店街として現在取り組んでいる街づくり活動は、国分町は道幅が狭いので、道路拡幅工事を行政に要請することにも、地権者にも工事の理解を得てもらおうように働きかけています。

来場者の声



3Softジャパン 顧問 川原 哲郎氏 氏は楽天時代から旧知の仲であり、今回のビル経営サミットは彼から知らされまして、私自身、不動産業界や仙台の開発について今後勉強していきたいという気持ちから、会場に足を運びました。野村監督に変わった来期の楽天ですが、急な躍進を望むのは酷です。しかし、仙台の街並みがここ1、2年で急発展したように、事に今はやりがいを感じています。パネルの松坂

不動産業界の勉強のために来場

約150名が来場しビル業界の最新情報を入手

レンタルスペース事業に注力

松栄不動産
代表取締役副社長
松坂 卓夫氏

パネリスト



仙台において、ビル・マンションの経営・管理、仲介、不動産開発事業を手がけています。仙台は今後再開発が進み、大型ビルの竣工が相次ぎます。支店経済で成り立っている都市であるだけに、新規テナントがなかなか創出されにくい

という面があります。当社で所有するオフィスビルは現在満室稼働していますが、賃料は1万円以下であり、低賃料だから入居しているという状況です。そこで、単純にテナントを誘致するというところだけを考えず、収益を上げるための不動産の有効活用を考えていく必要があります。当社で行っているのは、貸会議室やトランクルーム、音楽スタジオなどです。都心部ではこういった事業形態は珍しくありませんが、仙台ではまだ市場が大きいでしょう。先日も、音楽スタジオとして運用されていたレコードショップが閉店すると聞いた時は、そこを買い取って貸スタジオとして再利用しました。現在、順調に稼働しています。貸会議室の魅力は2つあります。1点目は椅子、テーブル、黒板、空調などの設備を整えるだけで賃貸できること。もう1点は、一度使用されると新たに広告を打たなくてもその部屋を使う人が現れることです。準備費用がかさ

まない分、低コストでレンタルできるのでは、利用者にも重宝されていると思います。また、まちづくりに関しては、国や自治体などによって道路整備の方針が固められていくなかで、個人的には、仙台駅付近に約3000坪のビルが5棟くらいあるのを、何かに生かしてはどうかと思っております。東北学院跡地をオフィスやホテルなどの複合施設にしよという森トラストの例を考えると、あながち突飛な発想ではないと踏んでいます。

資産価値の把握も一つのビル戦略

特別セミナー



東急リパブル
ソリューション事業部第三部
グループマネージャー
井沢 清春氏

収益不動産マケットは、2000年頃の生・損保など収益不動産を保有する金融機関の破綻・金融機関の担保不動産の売却・競売など不良債権処理、一般企業の減損会計を睨んだパランスシートリストラが進行したため一挙に大量の物件がマーケットへ放出されました。こうした収益物件の受け皿になったのは、外資系投資会社や01年9月に登場した2本のJREITをはじめとする不動産ファンドで

の削減など購入金額が高くても利回りを確保できる方法を模索しています。また、投資対象の種類もオフィス・住居から倉庫、ホテル、商業施設まで拡大し、築年数や稼働率、価格帯にも変化が見られ、投資エリアも首都圏・札幌・名古屋・大阪・福岡など大都市圏は競争が激しくなっているため、仙台・金沢・新潟など政令指定都市へと移行しています。今後の市場を予測すると、耐震強度偽

懇親会レポート

約30名が出席し親睦を深める

講演終了後の第四部として、ホール内に別会場を設け、恒例の懇親会が行われた。パネリスト3名と来場者約30名が集った。ビルオーナーや不動産会社、建築士、ビル管理会社など多様な顔が見られた。乾杯の音頭はパネリストでイベントホールで楽天使ルスで投手として活躍していた松本 謙二氏だ。現在は、懇親会を是非



懇親の和が広がる

ビルオーナーの声聞く貴重な機会



ラインデザイン
プロジェクト
プランナー
小野寺 トモ氏

ビルオーナーがリアルをどう考えているのかなどを知りたくて、今日は兵庫県の神戸市から参加しました。当社は、建築デザイン会社で、ビルのリノベーションやコンバージョンを手掛けています。中々オーナーさんの意見を直接伺う

機会は少ないため、非常に参考になりました。また、懇親会に参加することで、普段であればお話しすることができない仙台の方々と情報交換できたのは貴重な経験だったと思います。またぜひこのような機会があれば参加したいと思います。

都内のビル市況の理解が収穫



広業ビル
代表取締役社長
引地 道夫氏

仙台市青葉区でビル経営を行なっています。今日は森トラストの専務が仙台に来ると聞き、この機会を活かす為セミナーに参加しました。講演はいつも聞いています。残念ながら仕事の都合で講演には間に合いませんでしたが、懇親会に参加して大勢の方々と名刺交換だけはできました。次回があれば、今度は最初から参加したいと思っています。

老朽化ビルの対処法のヒントを得る



宝来産業
代表取締役社長
福地 敏雄氏

今回のサミットでは、老朽化したビルに対する対処法の様々なヒントを得ることができました。当社は東

北エリアに4棟のビルを所有していますが、そのうち3棟が、新耐震基準が発表された昭和56年以前の物件なのです。耐震診断を行いました。その結果、何らかの対処が必要であることが分かりました。井沢氏のセミナーで言われたようにまずは資産価値を見極め、また、各ビルオーナーの経営方針も参考に、売却かリノベーションか、あるいは別の選択肢を選ぶのか考えていきたいと思っています。

福島県から懇親会に駆けつける



増子ビル
代表取締役
増子 みい氏

福島県の郡山市から講演を聞きたくて参加しました。仙台市には各企業の営業拠点や支店が集積しています。企業が仙台市の次に郡山市に進出することは良くあります。郡山市と仙台市の市況はいつも気にしています。残念ながら仕事の都合で講演には間に合いませんでしたが、懇親会に参加して大勢の方々と名刺交換だけはできました。次回があれば、今度は最初から参加したいと思っています。

ビル経営手法等に関心 来年の開催にも期待



旭比野
菊地 修太氏

当社は仙台市を中心に東北エリアのオフィス仲介・管理を行っており、今回はリニューアブルな部分までお聞きでき、来年も開催されるようでしたら、経営的な話に加えて、具体的な部分にも触れていただければと思います。

会場紹介

今回のビル経営サミットの会場は、パネリストの松坂氏の会社、松栄不動産が運営する「イベントホール松栄」で行われた。同ホールは、JR仙台駅東口徒歩1分の立地にあり、1階は松栄不動産の事務所、2階から5階までは駐車場、6階が会場となっている。各330㎡、オーナーには最適だ。



東口徒歩1分

不動産関係のセミナーにも最適