

会場内は超満員

第23回ビル経営サミット in九州

速報



▲満員御礼で当日を迎えた

およそ2年半ぶりの開催となる九州・福岡でのビル経営サミット。活発に開発が進む福岡の不動産市況と経済の動向をテーマに、地元ビルオーナーらが壇上で熱弁を振るった。満席となった会場では、今後の経営戦略の糸口をつかむべく、来場者が皆真剣に耳を傾ける姿が見られた。当時の熱気あふれる会場の様子を紙面に再現する。

今後の不動産業界の行方 ～事例から導き出す賃貸ビル活性化の法則～



ビル経営研究所
代表取締役社長
垂澤 清三

基調講演

昨年まで不動産業界は非常に景気が良く、大手と呼ばれる不動産会社などは毎年のように増収増益を続け、最

厳しい状況下での経営安定には ビルの強みを生かすことがポイント

ルはどのようなテナントでも受け入れられるよう、使い勝手の良い標準仕様とするのが一般的ですが、発想を転換させて、建物のコンセプトをより前面に押し出してテナント層を絞ることで安定経営を

状況は、次第に変化を見せており、今後の展開としては非常に厳しい状況下でいます。そのうち特定の職種に絞られましたが、賃料はエリア相場の2倍弱をつけ、工から約10年満室を続

九州経済の状況と不動産市況



九州経済調査協会
情報研究部 次長
片山 礼二郎氏

特別講演

オフィス需要と美観経済の密接な運動 景気下降局面で回復の道は模索できるか

オフィス需要は、実態経済と密接に結びついています。当団体が発行している調査月報の中で、重視している指標は2つ。まず一つは「九州地域景気総合指数(CI)」。

成20年度は6年ぶりに前年割れとなり、低迷が拍車をかけています。その中で回復の道はあるのでしょうか。平成19年、九州にある売買事例の数字が、平成19年第3四半期の150件から同年第4四半期には13件にまで落ち込んでいます。今後3年間で5万1812坪のオフィスが供給されますが、これによりビルの選別が始まるでしょう。

おける自動車工場の進出件数が過去最高となった。今後は自動車制御のソフトウェアまで落ち込んでいます。今後は3年間で5万1812坪のオフィスが供給されますが、これによりビルの選別が始まるでしょう。

施設の導入部となる駐車場業務 確実にバリューアップするには



日本駐車場開発
取締役副社長
川村 憲司氏

ビル経営セミナー

駐車場の高い商業価値が、ビル経営の重要なポイントとして注目されています。駐車場の導入部となる駐車場業務を、どのようにバリューアップするかが鍵となります。

駐車場が変わる不動産ビジネス

駐車場の高い商業価値が、ビル経営の重要なポイントとして注目されています。駐車場の導入部となる駐車場業務を、どのようにバリューアップするかが鍵となります。



アドアルファ
代表取締役
中島 洋史氏

福岡を愛するパネリストの姿勢に感動

以前から吉原氏とは仕事での付き合いがあり、福岡という土地を愛する姿勢に感動しました。

来場者の声

九州経済の動向に注視

当ビルは中央区天神の昭通通り沿いに立地しています。好立地と演では九州経済調査協会の入念な調査・データを元に、現在の福岡の動向が分かりやすくなり、今後の参考にしました。

吉原氏の話に共感する 築年数経つビルの活用

環境や街その点、パネリストの話に共感しました。築年数経つビルの活用を考えると、非常に共感できるでしょう。

眠くならない興味深いセミナー

招待状を頂いて参加しました。通常、セミナーという感じですが、今回のセミナーは、参考になりました。

福岡市況の見通しを考える好機に

空室対策はビル活性化する重要な各者意見一致

鶴野 (本紙記者・コーディネーター) まず皆さんに自己紹介をしていただきます。

吉原 吉原住宅としてビルオーナー兼管理業として父の代からやっております。7年前から私が引き継ぎましたが、所有物件は経年化したものばかりで、苦労しました。その時の経験を活かし、最近ではビル再生事業の会社を起すなどしております。

井川 創業40年になるオー・エイチ・アイを父の代から引継ぎ、代表取締役を務めております。当社ではレジデンシャル系の不動産事業やオフィス物件のアセットマネジメントなどを行っております。本日は不動産業界の急激な変化にどう対応すべきかを、来場者の皆さんと共に考えて行きたいです。

パネルディスカッション

地元ビルオーナーが語る空室解消の極意



代表取締役 吉原 勝己氏

森見 ザイマックスアークシス福岡支店長を務めております。福岡ではやはり築年数を経た物件は厳しいと言えらるでしょう。また、他合計で40棟のビルを管理しております。ディスカッションのテーマである空室解消は簡単な問題ではありませんが、意見を交わす中で有意義なヒントが得られればと思っております。

鶴野 昨年から今年、来年にかけて福岡では新築ビルが相次ぎ竣工していきま。延床面積にして5万坪を超え積るとも言われていますが、パネリストの皆さんは市況をどう捉えているのでしょうか。

吉原 当社が所有する、昭和通り沿いにある築30年のオフィスビルを例に考えると、バブル期はやはり稼働率は高かったです。それを超えたあたりから入居率と賃料が下がって



代表取締役社長 井川 英治氏

すし、福岡でもそれは同じでしょう。その一方で私がよく聞くのは、投資対象としては東京、大阪、福岡が注目されているのだという意見です。その意味ではやや希望があるかもしれませんが、いざという時の調整局のオフェンス移転などという話は耳にします。

ザイマックスアークシス 福岡支店長 森見 博之氏



▲白熱する論説を展開

井川 マスコミなどで景気が弱含みであるとかサブプライムローンの問題などが連日報道されていますが、私は報道内容以上に厳しい状態にあると思います。東京などでも不動産市況は厳しいよう目立った変化はありま



本日はパネルディスカッションの内容に興味が持たれ、参加しました。PMや管理業務の経験があればぜひ参加



▲講演に真剣に食いつく

実体経済交えた講演も勉強になった

博多大博ビル取締役会長 高田 義幸氏 伊豆需要を交えた講演も勉強になりました。日本駐車場開発の講演も、駐車場からいかにして収益を生むか、方法についても考えさせられた。駐車場の冒頭の垂澤社長の講演件については問い合わせも具体的でしたし、片山氏の実態経済とオフ

垂澤社長の講演も興味深くパネリストも良かった



第一不動産代表取締役社長 西村 和芳氏

私は三年前に行われたセミナーで、パネリストの取組みが加致しました。垂澤社

来場者の声



天神地区の吉原さんは良く知って「アーク」についてお話を聞かせて、パネリストの方の話を聞いて、ビル再生の取組みが加致しました。



協賛会のメンバーでも、変参考になりました。あり、実際に建替える、また、契約時に「街の議論」が出ています。吉原氏の古くても盛り込んだ話なども面白かったです。こうした取組みが本町の街づくりにつながるとよく分かりました。

街づくりの本来あるべき姿が見えた