

第57回 ビル経営サミット 関西 紙上再現

▲200名超の来場者が集い大盛況となった



毎年恒例の「ビル経営サミット in 関西」。今年は地元オーナーを中心に200名超が来場、4時間の長丁場を熱心に聞き入る会となった。JR西日本、JLL、アットオフィス、大阪ガス、そして地元ビルオーナーによるパネルディスカッション。大きな注目を集めたサミット、ここに再現！

民営化から30年 養い信頼と実績を重ねる

民営化で当社が発足し、今年で30年が経過しました。その間、地元の皆様から多大な支援を頂戴して歩んできた30年であると認識しています。本日はその歩みを振り返りながら、当社の線区価値向上に向けた取り組みについてお話しさせていただきます。

第1部 基調講演

JR西日本における線区価値向上の取組み 地域と連携し駅を基盤としたまちづくりを展開



西日本旅客鉄道 常務執行役員 創造本部副本部長 杉岡 篤氏

JR西日本では、現在1日約500万人のお客様にご利用いただいております。特に京阪神エリアは、他のエリアを圧倒している状況です。当社は駅を介して地域の皆様と接していることから、駅を基盤とした様々な「きっかけ」づくりを展開しています。

「天王寺」駅前は、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル

「天王寺」駅も設置され、京都から関西空港へ至るルートからスタートし、1997年の「京都」駅、2011年の「大阪」駅と順次進捗しています。「天王寺」駅前では、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル

「天王寺」駅前は、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル

第3部 ビル経営セミナー

過当競争の貸会議室市場でなぜアットオフィスは成功しているのか 競争力の低下したビルにコンテンツを投入しモデル転換を図る



アットオフィス 代表取締役社長 大竹 啓裕氏

長期的な高収益ビルに造りかえることが可能。アットオフィスは首都圏を中心にビルオーナー様の収益を上げるという目標のため、貸会議室を中心とした「コンテンツ大阪梅田」として10年以上展開してきました。その結果、これまでに24物件、約7000坪のビルを改修し、競争力を高めることに成功しています。

「天王寺」駅前は、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル

「天王寺」駅前は、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル

「天王寺」駅前は、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル

「天王寺」駅前は、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル

「天王寺」駅前は、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル

「天王寺」駅前は、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル

「天王寺」駅前は、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル

「天王寺」駅前は、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル

「天王寺」駅前は、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル

今年のパネルディスカッションは、大阪と違う特徴・特色を持って街なので、関西の各都市・各エリアについて取り上げると参加者も面白かったと思います。

次回は大阪だけでなく京都や神戸などの他の関西エリアも取り上げて頂ければ嬉しいですね。

「天王寺」駅前は、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル

「天王寺」駅前は、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル

「天王寺」駅前は、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル

「天王寺」駅前は、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル

「天王寺」駅前は、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル



来場者の声

「天王寺」駅前は、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル

「天王寺」駅前は、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル

「天王寺」駅前は、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル

「天王寺」駅前は、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル

「天王寺」駅前は、1995年に商業施設「天王寺ミオ」が開業しました。隣接する「天王寺ミオプラザ」は古い建物を改修したもので、一部を減築して耐震性能を高めています。「京都」駅乗り入れるターミナル

昨年に引き続き200名超が来場、注目講演を傾聴

不動産では世界2位に今や 貸市場の地位を確立

山田 グローバルな視点から大阪の賃料は低い水準にあります。リーマンショックからどれくらい回復をしているかを見ると、大阪が72、東京が69です。空室率についてはリーマンショック前と同様の位置にあります。賃料は大阪・東京ともに回復の途上にあると感じます。次にプロパティロック(不動産時計)を見てみましょう。これは我々が世界で用いています。12時が一番賃料の高いタイミング、逆に6時が最も低いタイミングとなります。現在、大阪は9時を指しています。リーマンショック後、長い低迷がありました。ここに来て加速度的に回復しています。大阪と東京のAグレードビルを比較してみます。東京の空室率は2・7%、大阪は3・3%。空室率5%を割り込んでいて、貸し手有りの状況です。賃料は東京で坪3万3000円、大阪で1万7000円が平均です。大阪は1年前に比べて6%ほど上昇しています。供給と空室率の関係はどうなっているか。東京は2009年頃に空室率が6%以上となり、その後、加速度的に下がって1・9%まで回復しています。供給が減るとともにアベノミクスの影響でナントのニーズも多くなります。その意味では東京とは反対の方向に進んでいます。2021年までは空室率が2・7%まで回復するものと予想しています。これに伴って賃料にも好影響をもたらすものと考えています。2008年の第2四半期に坪2万4506円が高値で記録されています。一番、下がったタイミングが2014年の第2四半期の坪1万5492円です。現在、徐々に持ち直して、直近は坪1万7710円となっています。2021年の予測では坪2万円程度まで回復するものとみています。

秋山 商業用不動産への直接投資の国別ランキングを見ますと、日本は4位に付いています。北米とヨーロッパへの投資が大きいなかで、アジアは成長マーケットであると考えています。都市別ランキングを見ますと、東京は6位、大阪はラン

第2部 特別講演 大阪の不動産賃貸・投資市場動向 供給少なく賃貸市場は断続的に回復する見込み



JLL
関西支社 マーケティング事業部
山田 祐輔氏



JLL
関西支社 キャピタルマーケット戦略 アソシエイト/リクター
秋山 祐子氏

「眺望閣」が建ちました。また明治22年には茶屋町のあたりに9階建てで高さ39mの「凌電閣」が誕生しました。大阪の街の発達・形成について紹介します。大阪が最も発達した時期は明治から昭和初期に望閣を「ミナミの5階」と呼ぶ「凌電閣」を「キタの9階」と呼ぶ「JR大阪」駅の上層部が3階建てにもなりました。その後「眺望閣」は1904年に解体されましたが「ミナミの5階」という名残は残っています。また明治初年にできた「造幣局」や「江之子島あたり」に誕生した雑居文化などが広まり、大阪の洋風文化が加速していき、明治12年、大阪市長になった関一市は都市のパノラマを築くという目標を掲げ、展覧台などに人々の集まりを促し、大や南北の動線である「筋」を導入し、街の構造を従来から変え、真ん中で5階建ての

第3部 ビル経営セミナー 大阪モダニズム物語 まちと建物の歴史を今に活かす 関一市長によって大阪の革新的なまちづくりが開始



大阪ガス
エネルギー・文化研究所 主席研究員
栗本 智代氏

街の構造を 従来から変更

「眺望閣」が建ちました。また明治22年には茶屋町のあたりに9階建てで高さ39mの「凌電閣」が誕生しました。大阪の街の発達・形成について紹介します。大阪が最も発達した時期は明治から昭和初期に望閣を「ミナミの5階」と呼ぶ「凌電閣」を「キタの9階」と呼ぶ「JR大阪」駅の上層部が3階建てにもなりました。その後「眺望閣」は1904年に解体されましたが「ミナミの5階」という名残は残っています。また明治初年にできた「造幣局」や「江之子島あたり」に誕生した雑居文化などが広まり、大阪の洋風文化が加速していき、明治12年、大阪市長になった関一市は都市のパノラマを築くという目標を掲げ、展覧台などに人々の集まりを促し、大や南北の動線である「筋」を導入し、街の構造を従来から変え、真ん中で5階建ての

筋がこの時期に形成され、通りに沿うように斎橋までの区間を約5分移動できたこと、御堂筋よりも旧御堂筋で移動できることから、注目度は高かった。建物の筋を「旧淀屋橋筋」の当時からモダン建築と呼び、そこから先を「旧御堂筋」と呼び、代表的な建築物で「そのこ」や「大丸」を挙げ、現在まで大きく広がって行き、現在の道幅に至ります。また同時に地下鉄の建設工事も始まり、真が日本を代表する建設工事として見られ、世界の雑誌の表紙を飾ることもありました。また当時の利便性が高まる・利益が生まれるという背景から、建設費にもなる受給者負担金を市が集めようとしたが、御堂筋の拡張工事などによって立ち退きを強いられた住民からの反発もあり、非常に苦しい状況に陥りました。ですが合計818万円、現在の金額に換算すると100億円以上の受給者負担金を確保することができた。地下鉄の建設が開始された。昭和8年に御堂筋線が開通

中でもアットオフィスの大竹社長のコンテンツ作りが非常に面白かったです。またパネリストの3人のパネリストに共通して感じたのは地元大阪に対する熱い思いが非常に多いこと、非常に参考になる話がありました。



浜松委託倉庫
不動産部 室長
山 貴司氏

初めて「ビル経営サミット」に参加しました。新しい感覚で感じることができました。大阪での開催は年1回とのことですが、年2回の開催を希望したいと思います。

「ビル経営サミット」に参加しました。新しい感覚で感じることができました。大阪での開催は年1回とのことですが、年2回の開催を希望したいと思います。

「眺望閣」が建ちました。また明治22年には茶屋町のあたりに9階建てで高さ39mの「凌電閣」が誕生しました。大阪の街の発達・形成について紹介します。大阪が最も発達した時期は明治から昭和初期に望閣を「ミナミの5階」と呼ぶ「凌電閣」を「キタの9階」と呼ぶ「JR大阪」駅の上層部が3階建てにもなりました。その後「眺望閣」は1904年に解体されましたが「ミナミの5階」という名残は残っています。また明治初年にできた「造幣局」や「江之子島あたり」に誕生した雑居文化などが広まり、大阪の洋風文化が加速していき、明治12年、大阪市長になった関一市は都市のパノラマを築くという目標を掲げ、展覧台などに人々の集まりを促し、大や南北の動線である「筋」を導入し、街の構造を従来から変え、真ん中で5階建ての

筋がこの時期に形成され、通りに沿うように斎橋までの区間を約5分移動できたこと、御堂筋よりも旧御堂筋で移動できることから、注目度は高かった。建物の筋を「旧淀屋橋筋」の当時からモダン建築と呼び、そこから先を「旧御堂筋」と呼び、代表的な建築物で「そのこ」や「大丸」を挙げ、現在まで大きく広がって行き、現在の道幅に至ります。また同時に地下鉄の建設工事も始まり、真が日本を代表する建設工事として見られ、世界の雑誌の表紙を飾ることもありました。また当時の利便性が高まる・利益が生まれるという背景から、建設費にもなる受給者負担金を市が集めようとしたが、御堂筋の拡張工事などによって立ち退きを強いられた住民からの反発もあり、非常に苦しい状況に陥りました。ですが合計818万円、現在の金額に換算すると100億円以上の受給者負担金を確保することができた。地下鉄の建設が開始された。昭和8年に御堂筋線が開通

「眺望閣」が建ちました。また明治22年には茶屋町のあたりに9階建てで高さ39mの「凌電閣」が誕生しました。大阪の街の発達・形成について紹介します。大阪が最も発達した時期は明治から昭和初期に望閣を「ミナミの5階」と呼ぶ「凌電閣」を「キタの9階」と呼ぶ「JR大阪」駅の上層部が3階建てにもなりました。その後「眺望閣」は1904年に解体されましたが「ミナミの5階」という名残は残っています。また明治初年にできた「造幣局」や「江之子島あたり」に誕生した雑居文化などが広まり、大阪の洋風文化が加速していき、明治12年、大阪市長になった関一市は都市のパノラマを築くという目標を掲げ、展覧台などに人々の集まりを促し、大や南北の動線である「筋」を導入し、街の構造を従来から変え、真ん中で5階建ての

来場者の声

初めて「ビル経営サミット」に参加しました。新しい感覚で感じることができました。大阪での開催は年1回とのことですが、年2回の開催を希望したいと思います。

