

約100名参加し聴講

第19回ビル経営サミットin東北

速報



▲熱心に聞き入る来場者

去る2月28日、仙台商工会議所にて開催された「ビル経営サミットin東北」では、約100人もの関係者にご来場いただいた。当日は基調講演、経営セミナー、パネルディスカッションを開催し、直面している仙台不動産市場の問題について、真剣に耳を傾ける会場からはあふれる熱気であふれた。紙面を通じ、当日の様子を再現する。

来場者の声

それぞれの立場の意見もって意見の交差を

本日は、週刊ビル経営の方からお誘いを受け参加しました。パネリストは4人ほど揃えたのが、聞きごたえのある場になるかと思いましたが、オフィより臨場感が出たのでビル経営、商業ビルは、



ランズ 代表取締役 松本 宏一氏

基調講演

事例から導き出す賃貸ビル活性化の法則 ～仙台版2008年問題の行方～

東京で「2003年問題」が叫ばれた当時、延床面積にして35万坪の新規供給が供給されました。1人や人材派遣会社など、



ビル経営研究所 代表取締役社長 垂澤 清三

当時の不動産不況の最中で、大手デベロッパーも危機感を抱き慎重な姿勢をとるようになりました。そこで表面的な募集賃料を下げ受け入れ先も広げていき、しかしながら賃料負担も増え、業国内企業業績も回復し、増床も増えて新築物件の

求めているのか、リサーチすることが重要とも思っています。例えば、テナントには保証会社と契約してもら

競争力を保つために手を打つことは必要不可欠で、単純に賃料を下げて対応するのではなく、テナントの要望を組み入れ、問題点をソリューションしてあげる。そうすることで、結果的には空室の解消につながった例もありました。テナントの工夫はありますので、日々移り変わります。それぞれのテナントが何を

駐車場で変わる不動産ビジネス



日本駐車場開発 常務取締役 松尾 秀昭氏

当社のビジネスの着眼点、都市部には多くあるに、ビルのテナント専用と、一般客の駐車場の三毛作は、オーナーが直接テナントに貸している車室以外の空き部に

テナント専用の駐車場を有効活用

理由は、1社が被害を受、取引先の営業にも影響を及ぼし、その結果約60億円の被害が出たという事例が挙げられます。その点、当社の「レスキュー

不動産全体の講演も希望



大成建設 東北支店 営業部長 伊志氏

東京本社より送られた案内状を見て、本日の会に参加いたしました。講演やパネルディスカッションでも話題にも聞いてみたいと思っ

ビル清掃の重要性を再確認



十成商事 代表取締役 佐藤 邦男氏

基調講演で、ビルの管理における清掃の重要性という話がありました。物件も多く、今回が、これは仙台のセミナーではその事実を再確認する

地元企業は力を伸ばすべき時



サンティ 本社投資事業部 横山 力氏

当社は地元で不動産の開発事業を行っている。中央企業の参入によって、地元企業の生き残りを伸ばすことは可能だと感じました。

災害発生時に備えて

～入居者のためにできること～



コクヨS&T 戦略事業部 防災ソリューションプロジェクト プロジェクトリーダー 川本 英樹氏

地震直後の行動が被害を最小限に食い止める

死及び窒息死した。つまり、地震の直後に行動できるか否かということ。防災意識の高

BCP(事業継続計画)は、災害リスクに直に、取引先の営業にも影響を及ぼし、その結果約60億円の被害が出たという事例が挙げられます。その点、当社の「レスキュー

新築の大量供給に抗するビル経営の極意

パネルディスカッション

新築物件が大量供給される今!

～空室リスクを逆手に取るビル経営の極意～



▲冒頭では鈴木地所の鈴木代表より挨拶

当社は仙台市内の商店街などで商業ビルを運営していますが、仙台の商業店舗は中心部とその周辺部、また、路面店と3階以上の空中階との需要の差が激しく、二極化が進んでいます。そこで上のフロアにもテナントを誘致できる魅力あるビル作りが必要になってきました。最近になって、収益還元法に照らし合わせて、地権者をまとめて行う再開発が盛んに検討されるようになってきました。

中心地商店街で共同開発に向けた動き加速

「自分の建物は呼び込むために、共同ビルを建設して、街自体にもお客を集める実績を作ると、どうしても悲観的が見方になってしまいが、サービスとコミュニケーションを充実させること、安全・安全かつ高品質なものを提供できる体制をとり、安心感を提供していただきます。また、会議室の設置や放置自転車対策などのサービス充実が、スペース不足や美観の低下といったテナントの不満を解消するようにしています。」

「今年から仙台市内で大量に供給されるビルを見れば、一般的なおフィスビルが商品であるという上、面積は最小でも30坪からとっています。仙台中小企業でこれだけ貸料を払える会社は限られていくでしょう。こうした中で、空室率を下げるためにビルオーナーでできることはいくつか考えられます。ひとつのやり方として、貸室をスケルトンにし、床や壁、照明をおしゃれな雰囲気のものに交換することで、誘致競争の激しい東京企業の支店ではなく、地元IT、ソフト開発企業を誘致するという方法があり、実際に成功する事例も出ています。このケースでは、賃料も想定金額より坪当たり1000円



仙台ビルディング 取締役社長 渡辺 静吉氏

大量供給後も競争力持てたいビル

1にとつてみれば、投機による地価の急上昇や、過剰供給はプラスよりもマイナスの面が強いと言えます。供給が少なかったことで、空室率は4年の間に低下して、平均賃料は若干ですが、平均賃料は若干な

1にとつてみれば、投機による地価の急上昇や、過剰供給はプラスよりもマイナスの面が強いと言えます。供給が少なかったことで、空室率は4年の間に低下して、平均賃料は若干な



▲白熱するディスカッション

固定観念に捉われないビル作りを



旭比野 代表取締役 伊藤 浩光氏

今年から仙台市内で大量に供給されるビルを見れば、一般的なおフィスビルが商品であるという上、面積は最小でも30坪からとっています。仙台中小企業でこれだけ貸料を払える会社は限られていくでしょう。こうした中で、空室率を下げるためにビルオーナーでできることはいくつか考えられます。ひとつのやり方として、貸室をスケルトンにし、床や壁、照明をおしゃれな雰囲気のものに交換することで、誘致競争の激しい東京企業の支店ではなく、地元IT、ソフト開発企業を誘致するという方法があり、実際に成功する事例も出ています。このケースでは、賃料も想定金額より坪当たり1000円



土屋不動産 代表取締役 土屋 勝裕氏

「自分の建物は呼び込むために、共同ビルを建設して、街自体にもお客を集める実績を作ると、どうしても悲観的が見方になってしまいが、サービスとコミュニケーションを充実させること、安全・安全かつ高品質なものを提供できる体制をとり、安心感を提供していただきます。また、会議室の設置や放置自転車対策などのサービス充実が、スペース不足や美観の低下といったテナントの不満を解消するようにしています。」



パネルディスカッションに満足 オフィスビル木村 取締役専務 藤田 久美子氏

「自分の建物は呼び込むために、共同ビルを建設して、街自体にもお客を集める実績を作ると、どうしても悲観的が見方になってしまいが、サービスとコミュニケーションを充実させること、安全・安全かつ高品質なものを提供できる体制をとり、安心感を提供していただきます。また、会議室の設置や放置自転車対策などのサービス充実が、スペース不足や美観の低下といったテナントの不満を解消するようにしています。」

このからの仙台の動向に期待

「自分の建物は呼び込むために、共同ビルを建設して、街自体にもお客を集める実績を作ると、どうしても悲観的が見方になってしまいが、サービスとコミュニケーションを充実させること、安全・安全かつ高品質なものを提供できる体制をとり、安心感を提供していただきます。また、会議室の設置や放置自転車対策などのサービス充実が、スペース不足や美観の低下といったテナントの不満を解消するようにしています。」

仙台活況の裏で 格差の拡大指摘

「自分の建物は呼び込むために、共同ビルを建設して、街自体にもお客を集める実績を作ると、どうしても悲観的が見方になってしまいが、サービスとコミュニケーションを充実させること、安全・安全かつ高品質なものを提供できる体制をとり、安心感を提供していただきます。また、会議室の設置や放置自転車対策などのサービス充実が、スペース不足や美観の低下といったテナントの不満を解消するようにしています。」

経営セミナー聴いて 駐車場の活用見直す

「自分の建物は呼び込むために、共同ビルを建設して、街自体にもお客を集める実績を作ると、どうしても悲観的が見方になってしまいが、サービスとコミュニケーションを充実させること、安全・安全かつ高品質なものを提供できる体制をとり、安心感を提供していただきます。また、会議室の設置や放置自転車対策などのサービス充実が、スペース不足や美観の低下といったテナントの不満を解消するようにしています。」

「自分の建物は呼び込むために、共同ビルを建設して、街自体にもお客を集める実績を作ると、どうしても悲観的が見方になってしまいが、サービスとコミュニケーションを充実させること、安全・安全かつ高品質なものを提供できる体制をとり、安心感を提供していただきます。また、会議室の設置や放置自転車対策などのサービス充実が、スペース不足や美観の低下といったテナントの不満を解消するようにしています。」

変化する市況見通すヒントを得る

「自分の建物は呼び込むために、共同ビルを建設して、街自体にもお客を集める実績を作ると、どうしても悲観的が見方になってしまいが、サービスとコミュニケーションを充実させること、安全・安全かつ高品質なものを提供できる体制をとり、安心感を提供していただきます。また、会議室の設置や放置自転車対策などのサービス充実が、スペース不足や美観の低下といったテナントの不満を解消するようにしています。」