

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)」。

年2月位から低下傾向を見せ始めています。もう一つは九州地域の「景気ウォッチャー調査判断指数(DI)」。

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。

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

駐車場の高い商業施設の中で、インフラの導入部となる駐車場業務は、確実にバリューアップするには、

駐車場が変わる不動産ビジネス

捨てる行ける入庫サービスを行っていました。さらにテナントのタイムスケジュールを把握して予め出庫するサービスなどでは、大変好評を頂きました。



福岡を愛するパネリストの姿勢に感動
アドアルファ代表取締役
中島 洋史氏

以前から吉原氏とは仕事での付き合いがあり、今回も福岡という土地を愛し、地域の発展のために尽力されていることを知り、私も身も心もプロジェクトの話はもとめました。

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和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、パネリストの話にあった、築年数の経つビルならではの良さを活かすという活用を非常に共感してきます。ビル 覚えました。

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、苦労もしました。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き継ぎ、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と考えています。

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、エリアの範囲とし、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、意見交換することで有意義なヒントが得られればと思っております。

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

吉原住宅 代表取締役 吉原 勝己氏

ザイマックスアークシス 福岡支店長 森見 博之氏



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。

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せん。

吉原 私も募集に関するお話ですが、数年お話しすると、数年も手が離れようという屋をデザインしていきなかなかな決まらないの

吉原 例えば博多駅前にある住居系ビルで、のコミュニケーションに悪影響を及ぼしている切ではないか。企業である物件が改善するため、リノベーションにつながるかも

吉原 鶴野 井川さんはビル再生の話を聞いて、ここには多岐にわたる問題があるように感じます。私も以前、あるオーナーがビル再生の話を聞いて、ここには多岐にわたる問題があるように感じます。

吉原 鶴野 井川さんはビル再生の話を聞いて、ここには多岐にわたる問題があるように感じます。

吉原 鶴野 井川さんはビル再生の話を聞いて、ここには多岐にわたる問題があるように感じます。

吉原 鶴野 井川さんはビル再生の話を聞いて、ここには多岐にわたる問題があるように感じます。

吉原 鶴野 井川さんはビル再生の話を聞いて、ここには多岐にわたる問題があるように感じます。



サミット後の懇親会も大盛況に終わった

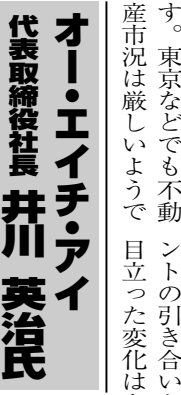


代表取締役社長 井川 英治氏

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や管理業務の参加には大変感謝です。



街づくりの本来あるべき姿が見えた。協会のメンバーでも、変遷がわかりました。

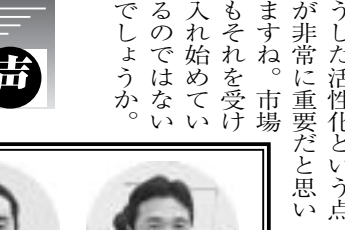


代表取締役社長 井川 英治氏

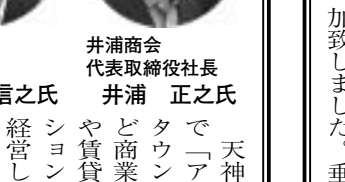
本日はパネルディスカッションの内容に興味が持たれ、参加しました。PMや管理業務の参加には大変感謝です。



街づくりの本来あるべき姿が見えた。協会のメンバーでも、変遷がわかりました。



▲白熱する論議を展開



▲講演に真剣に食いつく



▲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

垂澤社長の講演も興味深く。第一不動産代表取締役社長 西村 和芳氏

来場者の声。天神地区の吉原さんはよく知っていただき、パネリストの皆さんも大変勉強になりました。

街づくりの本来あるべき姿が見えた。協会のメンバーでも、変遷がわかりました。