不動産業界の

会社などは毎年のよう

効な施策を打つこと な状況下でいち早く有

が、ビル経営の安定に

つながります。あるビ

では建物のデザイン

けています。事務所ビ 工から約10年満室を続 相場の2倍弱をつけ竣

管理などであれば、 す。こういった身近な き届いていないそうで

あ

ル環境を改善し、イメ まりお金をかけずにビ

ージアップすること

が

増収増益を続け、最

は非常に景気が良く、 大手と呼ばれる不動産

れています。そのよう

特定の職種に絞られま

したが、賃料はエリア

どがたまり、清掃が行 集合ポストに郵便物な はエントランスなどの 抱えているビルの多く

トはデザイン会社など

いという予測も立てら 開としては非常に厳し

りました。入居テナン ンドマーク的存在とな

ータによると、

空室を

年まで不動産業界

調講演

見せており、

、今後の展

クな外観から地域のラ

性にこだわり、

ユニー

実現するのです。

大手PM会社の

状況は、次第に変化を

高益を更新していま

かしながらその

平成6年11月24日第三種郵便物認可

ビル経営研究所 代表取締役社長

絞ることで安定経営を

出してテナント層を

を目指していただきた

としての役割が大き

庫代行や鍵つきで乗り

は、電話予約による出

実はサービス業

備と思われがちです

3人待っていると24分

かかるのです。当社で

とめており、それ

を基

にコンサルティ

話が多いように感じま ナーというと眠くなる ータを主要都市別にま

しました。<br />
通常、セミ

にも老朽化は避けられ

ないため、参考になっ

たかと思います。

上げるようなビル経営

にしてさらに稼働率を

く、これを一つの契機 ィブに捉えることな ますが、決してネガテ

セプトをより前面に押 換させて、建物のコン 般的ですが、発想を転 標準仕様とするのが一

よう、使い勝手の良い

トでも受け入れられる ルはどのようなテナン

後も新規の供給が増え

ルの高い都市です。 岡は非常にポテンシャ

今

可能です。最後に、

福

営戦略の糸口をつかむべく、来場者が皆真宮戦略の糸口をつかむべく、来場者が皆真に、地元ビルオーナーらが壇上で熱弁を振い、地元ビルオーナーらが壇上で熱弁を振めでのビル経営サミット。活発に開発が進およそ2年半ぶりの開催となる九州・福 あふれる会場の様子を紙面にて再現する。剣に耳を傾ける姿が見られた。当時の熱気営戦略の糸口をつかむべく、来場者が皆真



▲満員御礼で当日を迎えた

年2月位から低下傾

成20年度は6年ぶ

化による実需の

オフィス機能 カーの減少と

は一服、縮小・低賃料

ス拡張・大型化ニーズ

来場者の母

の昭和通り沿いに立地

しました。片山氏の講

性を考えるために参加 況と、経済状況の方向

演では九州経済調査協

会の入念な調査・デー

当ビルは中央区天神

九州経済の動向に注視しつつビル経営に専念

変化する最近の福岡市 はいえ、めまぐるしく しています。好立地と

を求めたテナント移転

など、調整局面は2~

オフィスワー

が始まるでし

ょう。そして

1990年代前半に酷 が見込めます。 地域外商業資本の集約

現況は

使しています。オフィ

態経済と密接に結びつ イス需要は、 実 查判断指数 (DI) もう一つは九州地域 を見せ始めています。 景気ウォッチャー が運営している「土地た。また、国土交通省 総合検索システム」 前年割れとなりま

上

か。平成19年、九州に 道はあるのでしょう ます。その中で回復の 低迷が拍車をかけてい

3年続くと思われ

指標は2つ。まず一つ の中で、重視している 込んでおり、現在では 発行している調査月報 いています。当団体が 数 (CI)」。平成19 「九州地域景気総合 指数ですが連続で落ち最も速報性の高い景気 落ち込んでいます。 平成14年度水準にまで 動産業の設備投資も平

## 九州経済の状況と不動産市況

# j O

情報研究部 次長 片山 礼二郎氏

九州経済調査協会

が、平成19年第3四半

にある売買事例の数字

おける自動車工場の進

件数が過去最高とな

9るパネリストの姿勢に感動

ちろんのこと、井川氏

・森見氏の両パネリス

期の150件から同年

スが供給されますが、 す。今後3年の間で5 万1812坪のオフィ 第4四半期には13件に まで落ち込んでいま れによりビルの選別

ょう。また、九州新幹

線の全線開通により、

以前から

吉原氏とは

プロジェクトの話はも

と思いました。 後の業務に生かしたい とを知り、私自身も今 めに尽力されているこ愛し、地域の発展のた トも福岡という土地を

の展開も見られるでし

アドアルファ 代表取締役

洋史氏

でパネルディスカッシるため、今回は最前列し

中島

ョンを拝見しました。 吉原氏の経年ビル再生

開発などの頭脳拠点へ 車制御のソフトウェア りました。今後は自動

日本駐車場開発

取締役副社長 川村 憲司氏

駐車場で変わる不動産ビジネス

うに、ビルの持つ特 フが高齢だったり、 が多く見られます。 態度が悪かったりと 駐車場業は管理・警 ーションにギャップ 徴と駐車場のオペレ いう例に見られるよ 施設の駐車場スタッ グレードの高い商業 ビル経営セミナ 駐車場の中には、 業担当者は入出庫の時 ります。テナントの営 いるオフィスビルがあ 械式駐車場が付帯して に8分かかる旧型の機 集中するため、 間がほぼ同じ時間帯に ィング例では、入出庫 神で行ったコンサルテ でしょうか。当社が天 れば良いの ップはど リューア 例えば スピードや車庫のサイスピードや車庫のサイスピードや車庫のサイスピーディで活発なサーとピーディで活発なサーとピーディで活発なサースで博多駅前の駐車場は10件あり、 件、時間貸駐車場が15 0円。このエリアには でル附置駐車場が15 15 件あります。この な賃料を含む詳細なデ

裕子氏

の動向が分かりやすく

タを元に、現在の福岡

になり、

今後の参考に

説明され、非常に勉強

を頂きました。設備のて予め出庫するサービスケジュールを把握し らにテナントのタイム ビスを行いました。さ捨てて行ける入庫サー

## 吉原氏の話に共感する 築年数経つビルの活用

林英 常務取締役

問題です。

**林 唯史** 題はすべて のオーナー

てくるでしょう。ビル なく老朽化したビルの **沽用を考える必要が出** ンドビルドでは のために も、スクラ 話にあった、築年数の さを活かすということ その点、パネルディス カッションで吉原氏の 覚えました。 経つビルならではの良 について非常に共感を



澤井 隆彰氏 # ました。パネルディス 持って聞くことができ 興味を においては、眠くなる



招待状を頂いて参加 代表取締役 ついては、当社のビルいたリノベーションに カッションで話が出て

## 眠くならない興 深いセミナー

澤井興産

件のアセットマネ 事業やオフィス物

シャル系の不動産

ジメントなどを行

## 吉原 さんに自己紹介をして いただきます。 鵜野(本紙記者・コー ィネーター)まず皆 吉原住宅として

社を起こすなどしてお が、所有物件は経年化 ります。 ら私が引き継ぎました として父の代からやっ ビルオーナー兼管理業 ではビル再生事業の会 の経験を活かし、最近 労もしました。その時 ております。7年前か たものばかりで、

## 井川 創業40年になる 取締役を務めておりま の代から引継ぎ、代表 ー・エイチ・アイを父 当社ではレジデン

## る空室解消の が語

るでしょう。

井川 当社でも新築物

せよこれからの調整局 かもしれず、いずれに 味ではやや希望がある

のオフィス移転などと

どうお考えですか。

いう話は耳にします。

例えば経費削減のため

面を注視する必要があ

森見 合計で40棟のビルを管 をエリアの範囲とし、 はじめ九州全土と沖縄 めております。福岡を クシス福岡支店長を務 いと思っております。 代表取締役 古原住宅 ザイマックスア

積にして5万坪を超え 鵜野 していきます。延床面 新築ビルが相次ぎ竣工 来年にかけて福岡では 昨年から今年、 産市況は厳しいようで は報道内容以上に厳し じられていますが、私 の問題だとかが連日報 い状態にあると思いま

東京などでも不動

共に考えて行きた 来場者の皆さんと 対応すべきかを、 急激な変化にどう 日は不動産業界の なっています。本

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

味を持ち、

参加しまし

福岡地所 ビル事 業部企画課 課長

M業務を行っておりま

ションでは経年化した

今後のヒントが

赤﨑

得られたと思います。

かったと思います。 ビルの具体例も出て

街づくり

清氏

務の参考になればと思い参加

カッションの内容に興 本日はパネルディス

シティをはじめとし た。当社でもキャナル

数十件の管理やP

が、パネルディスカッ

古いものはあります

当社管理物件の中にも

んは市況をどう捉えて

代表取締役社長 井川 オー・エイチ・ア

英治民

るとも言われています

パネリストの皆さ

▶サミット後の懇親会も大盛況に終わった

いきました。築30年程

理しております。ディ れればと思っておりま 有意義なヒントが得ら が、意見を交わす中で である空室解消は簡単 スカッションのテーマ な問題ではありません 井川 かサブプライムローン 景気が弱含みであると なると思っています。 が竣工していきますの のエリアでは新築ビル るでしょう。また、他 た物件は厳しいと言え ぐらい収益率が低下し のビルの環境は難しく ではやはり築年数を経 ているようです。 のビルでは、毎年8% で、エリアとしてもそ マスコミなどで 福岡 ザイマックスアクシス 恒岡支店長 森見 現在当社では2 件などのPMをしてお

す。既存ビルでは福岡 ントの引き合いなどで 市内で18棟を募集中で トを募集しておりま す。既存ビルではテナ ません。これが一番の 棟の新築物件でテナン 新規供給が増えるの ります 厳しい状況です。今後 が、 募集などは

▲白熱する論説を展開

うした活性化と

いう点

加致しました。垂澤社

聴しました。

古いビルで競争力を持

私も

たせるには、やはりこ

士:

るのではない 入れ始めてい もそれを受け

でしょうか。

井浦商会

井浦

ど商業ビル タウン 」な

や賃貸マン

代表取締役社長

正之氏

で「アーク

っておりまして、

ネ

天神地区

トの吉原さんは良く知

ますね。市場

が非常に重要だと

思い

目立った変化はありま 吉原 私も募集に関し に、需要は増えており 問題でしょう。 も勝手が違うようで、 前と同じ事を今やって てお話しますと、数年 なかなか決まらないの

ました。現在満室で、 屋をデザインしていき たのですが、ここでは れを改善するため、リ の質も悪くなっている 経年化しており入居者 吉原 デザイナーを12人起用 物件がありました。こ にある住居系ビルで、 ベーションを実地し それぞれ個別に部 例えば博多駅前 す。 井川 鵜野 切でしょう。企業であ を活性化させるのも大 しれないからです。 れば新しいビジネスチ んでいるのですか。 の活性化にどう取り組 ャンスにつながるかも のコミュニケーション には賛同できる部分が また、 入居者同

吉原さんのお話 井川さんはビル 来場者の世

井浦商会

井浦

だご登壇され こう

信之氏

経営してい

ション等を

営業部

たパネリス

ありました。

なずける点もたくさん 地元の人間として、う も勉強になりました。 様になるかというお話 た。今後の市況がどの 楽しみにして来まし ルディスカッションを

考えると、新築ビルで 料と、それに対するマ やや苦戦気味というと は投資家が期待する賃 ころでしょうか。これ ヤップがそうさせてい せん。募集という面で ケットの答えとのギ テナ 鵜野 次にテーマであ 我々の古いビルにも問 新築ビルが建つ中、 いなとも思います。 だけが勝つ市場ではな 合せはよく来ます です。ただし、 その意味では新築 周りに 0) 件の相 新築物

D

れますが、この問題を業にも取り組んでおら 原さんはビルの再生事 見をお聞きします。 る空室対策について意 吉 これが 成功し ており たのは、ビルの中に 高くし ます。 家賃は 場より

東京、

大阪、福岡が注

は、投資対象としては

方で私がよく聞くの

同じでしょう。その一

福岡でもそれは

う意見です。

その意

劇的な変化はありませ ント側の動き自体には ると思われます。

んが、ここに来て少し、

目されているのだとい

く違ったデザインの居 住空間を取り入れると ランド力のおかげで いう話題性、つまりブ 全 多いですね。 ンルームマンションを 煎 あるオーナ

> も具体的でしたし、片 冒頭の垂澤社長の講演

せてみたいとも思って

ーだったと思います。

件については問い合わられました。駐車場の

山氏の実態経済とオフ

います。

建てるというので 例がありました。 力してビルのパンフレ テナント同士でビジネ 案した事があります。 し、オフィスビルを提 ットを作ったりという やはりそこでもつ スチャンスが生まれた ニティーが形成され、 皆さんが互 いに協 コミュ で反対

パネリスト人

色良かった

深

Ø

演も

演が興



和芳氏 背景にあるお話を 味

ディスカッションに参 たセミナーで、パネル 私は三年前に行わ 第一不動産 代表取締役社長 西村 和 れ ね。吉原氏が行っていの人選が良かったです る地域密着型のコンバ は、とても興味深く拝 ージョンの取り組 もっと詳細に伺いたか ったです。パネリスト

私 が も ワ 以 **▲講演に真剣に食い入る** 

でル経営者

としてこれからの市況の展開が参考に

当社はある 福岡朝日ビル 営業部 部長 井上 尚敏氏

街づくり あり、実際に建替えの協議会のメンバーでも す。吉原氏の古くても 議論などが出ていま いのだという意見は大 良い物件は残しても良 変参考になりました。

るべき姿が見えた 盛り込んだ話なども面 行事に参加する事」を また、契約時に「街の 白かったです。こうし た取組みが本当の街づ 分かりました。 くりにつながるとよく

## 大体経済交えた課 心強になった

総合的に良いセミナ 博多大博ビル 取締役会長 高田 義者 義幸氏 法についても考えさせ も、駐車場からいかに して収益を生むか、方 日本駐車場開発の講演 も勉強になりました。 ィス需要を交えた講演