

# 回避する経営術結集

# 第26回ビル経営サミット in 中国・四国

## 速報

### 変わりゆく広島不動産市況 新築に負けない価値の創造



▲熱心に聞き入る参加者たち

3月27日に行われたビル経営サミット in 中国・四国。同地域では初の開催となった今回のサミットには、ビルオーナーや不動産関係者が集まり、大いに盛り上がりを見せた。駅周辺の再開発など、大きな変化の時を迎えようとしている広島地域の今後を各講師や出席者はどのように見据え、語り合ったのだろうか。当日のセミナーの様相を再現する。

#### テーマ 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

#### 徹底した管理と長期保有が テナント誘致に有利となる

#### 基調講演

広島は皆さんがご存知のように市内中心部にオフィスビル、商業ビルが凝縮されています。その市内中心部に

おけるオフィスの延床面積はここ数年、約23万坪で横ばいとなっていました。しかし、今年に入り、三菱地所と大成建設の新築ビルが竣工する予定ですので、延床面積が24~25万坪に増えます。ですから、広島市内のビルオーナーにとっては床供給が増えるわけではありませ

#### 多くの人達と話せる イベント開催を期待



ビル経営サミットとイベントが開催されるという話は知人から聞いていましたが、その時にはもう開催が押し迫っていたので積極的に協力をすることができ

ういったイベントはいろいろな人の話を聞く良い機会となるので、来場し、講師の皆さんと話をして頂きたいと思います。次回開催の際は、私も積極的に協力をさせていただきます。

#### ★来場者の声



広島愛重産業 業務部長 寺山 潤二氏

今回のイベントは中国ビルディング協会を

#### 普段の活動で得られない情報を知る好機

通じて開催を知りました。開催の話を知ったときには、広島市場でいよいよ駅前再開発、ビル経営術に関するセミナーは積極的に参加したいと思っています。

#### 長期的な視点で 経済変化に耐え得る経営を

#### 開催のあいさつ



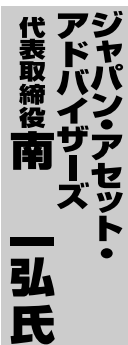
中国ビルディング協会 会長 大田 哲哉氏

現在は戦後最大といわれる経済危機にあたり、広島も昨年10月頃から、個人消費の低迷が痛手となつていま

ビル経営サミットに初めて参加しました。こういった多様な話が、フアンダなどの不動産業界全体に関わる話から、一人のオーナーとしての話まで、色々な立場の人の話を

#### 特別講演

#### 常にマーケットの動向に目を光らせ 来たる投資マネーの再流入に備える



ジャパン・アセット・アドバイザーズ 代表取締役 阿達 一弘氏

現在の不動産市況はバブルの頃と一緒かというところは違いますが、当時は日本全国の土地が一斉に高くなり

ビッグチャンスにおける  
負けない不動産投資

またには回らず、個人投資家の動きは12月であつたりと止まってしまう。今でもグロース12%にこだわらなければ、積極的に投資マネーを呼び込む工夫が必要ですが、かつては投資リスクヘッジがなかつたためです。広島は空港アクセスが

#### またの開催願う地元動向を学ぶ機会



中国三井不動産ビルサービス 代表取締役 高橋 敦氏

南社長の講義では海外の動向を中心に、不況の話だけではなく、明るい話題を聞くことができました。また、パネルディスカッションでは広島に対して思い入れのある熱心な意見を聞き、プラスとマイナスという双方の視点から見た広島を知ることができました。

#### 広い視野で広島を見る貴重な機会



不動産 電産部 石本 理氏

当社では、自社物件の管理を行うために、今回のサミットに参加しました。講義を聞いて、広い視野から見た広島市況を学ぶことができたと思います。



# 新築ビル竣工で高まる空室リスクを

6面の上下からつづくよると入居したい条件として選ばれている。で円弱です。既存ビルがとして、まず立地など坪1万円前後のことから、長く所有する坪1万円前後の差が重視されています。ことを前提とし、徹底です。かなりの差を管理・運営という問題として、次に来るのがした管理を行う、といがあることが分かります。運営という問題に堅実な経営がテナンす。この結果を見るに、です。運営という面でも、新築ビルに比べて既存は不動産ファンドが所なりです。現在、広島はビルは競争力の面で劣り重なるために、新幹線口で再開発が進っているかと思われ、テナントに賃料を倍額発にはオーナーも高いませんが、テナント要求するといケースが、これによっ現在の賃料に見合追求する不動産ファンが、このままの点で評価して入居を決ドに対してテナント企のビルオーナーは徹底めるのか、これを見極業は不信感を持っていす。こうした背景のした管理と明確なコン負けない既存ビルとな中で、大手デベロッパセプトを持ち、テナンるポイントになりまーや長く所有することトに未長く愛されるビす。「週刊ビル経営」の意識した堅実な不動ルを指し、所有ビル新年号でテナントアン産会社が所有するビルの価値を高めていく必ケートを取った結果に、入居したいビルと要があるでしょう。

**田原氏** 当社は広島で25年にわたって不動産鑑定士として不動産に携わってきました。最近の案件では、西区四滝の共同住宅を購入しました。当初は運用相談を受けたのですが、前オーナーが東京に移ることになったため当社で買い取ることにしたのです。買い取った時点で、この物件は全体の約60%しか入居者がいませんでしたが、元々力のある物件だったこともあり、現在は95%以上が入居しています。

**城川氏** 当社は不動産経営と共に建築に携わっています。外溝工事においては40店舗以上の代理店を抱えており、得意分野ともいえますので所有物件のリノベーションにもガーデニングを取り入れています。

**田原氏** 広島では1Rや1Kの賃料は、7万円

## パネルディスカッション

リビルド代表取締役 城川 大二郎氏



が1つの区切りとなつていきます。市内では、30、40室の物件で10件以上の空室はザラです。1つの事例が成功したら周囲が落ちているという相談が、決して業者任せでテナントを任せたり、エックを怠つてはなりません。空室リスクの割合が上がるだけです。

**田原氏** この市況を勝ち抜くには、間に入つていく業者へのやる気を出させる方法をどう見出すかがかかっています。立地、体駐車場のオーナーから空室はザラです。1つの事例が成功したら周囲が落ちているという相談が、決して業者任せでテナントを任せたり、エックを怠つてはなりません。空室リスクの割合が上がるだけです。



田原 寛氏

追隨する傾向にあり、入居者をつなぎとめることには大変苦心するところがあります。半日分の借りる月極契約が落ちていくという話も聞かれています。競争物件も増えています。

**城川氏** リーシングをシンプルに加えていますし、今後、見れば、① 出物がくるのはな見てもらういでしょうか。

**田原氏** 私が携わったの事しかありません。4世帯ずつのコーポ3案件では、任意売却だつたのですが、入居率の悪く低さという問題点を抱えていますね。仙台は東

## オーナーは貸す責任のインマートライズを徹底を

坪1万4000円、60の存在が薄い。城川氏 確かに、アピに近い立地なのに周辺工

**田原氏** 現在の広島は、北の中心、名古屋は東海と対比するような商業ビルが生まれると良いのですが、霧がかかっているような状況です。

**城川氏** 新広島市民球場は、駅前での動線が非常に良いポイントです。上の人口を抱えているため、三井不動産のテナント縮小などはかばかしくありません。

**田原氏** 大手であるのにもかかわらず難しいという事は、時期的に難しいということではないかと懸念しています。

**城川氏** とかく、賃貸は貸す責任があります。自分が最終責任者という意識が必要。リノベーションも周辺環境を含めたマーケティングという事をきちんと考え、本意に意味があるかジャッジする必要があります。

**田原氏** 再開発では、B・Cブロックの案件が気にかかります。八丁堀

## 関心が高まるセキュリティ 安全・安心サービスを提供

今回は当社のセキュリティサービス「アイリス」についてご提案します。建築物への侵入窃盗の認知件数は平成15年をピークに減少傾向にあり、侵入者の



広島ガス リビングエネルギー営業部長 島川 和之氏

体には「警戒モード」をセッします。万が一侵入者があった場合に、異常を感じてクマヒラセキュリティセンターに通報され、セキュリティーがなければ、かざすだけでセット・リセットが可能です。また、広電PA S P Yやセブンのnanakカードでも読み込みが可能です。また、広電PA S P Yやセブンのnanakカードでも読み込みが可能です。また、広電PA S P Yやセブンのnanakカードでも読み込みが可能です。

## テーマ安心・快適ガスライフのご紹介

だいています。インターネットを用いて迅速な連絡体制を構築している所が、他のセキュリティーとの異なるポイントとなつていいます。しかし依然として侵入窃盗には警戒する必要があります。アイリスは、防犯システムとして、利用者に直接メール通知がされます。外出先から携帯電話で「警戒モード」をセットすることもでき、おでも簡単に使用することができます。当社で「警戒モード」をセッ合は、お母さんに帰宅等のメッセージが届く「ウイズガスメンテナンサービス」を進化し、この他にも、外出した安全・便利なガスコンロの提案、女性に人気のミストサウナ付の浴室乾燥暖房機など、多様な生活スタイルにマッチする、魅力ある設備をご提案しています。

## 南氏の景況感に共感



高松でも厳しい市況が続いており、高松だけでなく広島などを含めた地方経済、支店経済の動向が最も気になる場所です。そういった意味で南氏が話された景況感について共感するところも多かったです。当社が貸ビル経営を行っています。

今回のビル経営サミットには四国ビルディング協会からの案内があり参加させていただき、大変参考になりました。

## 広島サミットに協会として協賛



中協会 青島 正義氏

広島でのビル経営サミットは初開催とのことですが、当協会として協賛というかたちで協力させていただきます。

## 次回のサミットは省エネをテーマに

不二ビルサービス 営業部長 大西 利武氏



当社は広島を中話などは興味深い話で心に残りました。今後、当社として全国展開しているビル省エネ対策ビルメンテナンス会社です。今回のビル経営サミットでは、次回参考になったのが南氏回の講演です。特に不動産投資とウォール街の

## ★来場者の声



大成建設 都市開発本部 今西 聡氏

今回のサミットは内容豊富で、いずれの講演も大変参考になりました。この広島ビジネスとなるような活動を進めたいと考えています。

## 大規模開発で広島市の市況回復に期待

また、当社が開発を行っている「広島ビジネスタワー」の話題にも進んでおります。今後、広島市況改善の一助となるような活動を進めたいと考えています。