けていました。一方で 名目GDPはという

実質GDPが伸び

成19年度後半にそれま

でのプラス成長からマ

わらず510兆円前後 始めた平成14年から変

平成20年後半にはさら イナスの水準になり、

う、あるいはサービス

ま

C

大阪のマーケットには投様々な要因から、現在の 資資金が流入せず、大阪

のですが、

市民が市内で物を買

平成14年以降成長を続

行っている企業アンケ

ト調査によると、平

阪府と大阪市が共同で で推移しています。

国内の実質GDPは

西

|産市況の中で大規模開発を控える大阪では、い今年もグランキューブ大阪で開催された。低迷|日、毎年恒例となった「ビル経営サミット in関

終消費支出」が他を受ける「民間最

来場者の古

二 が、今年 6月22日、

っている。問題意識が高く勉強熱心なオーナーが100かに自社物件にテナントを確保するかが目下の課題となする不動産市況の中で大規模開発を控える大阪では、い

人以上集まった、

熱気溢れる当日を再現する。

大阪経済の動向と都市機能 集積からみたビル需要の底流

、大阪市都市型 センター 経済調査室長

能は、極端に少ない大 ています。現在、大阪 が最大の課題と認識し 学等の研究機関の充実 態は厳し の経済状 いです

状況はしばらく続くも から昨今の厳しい経済 のと考えられます。大 と見ています。若者向 阪経済構造の特徴は、 せています。このこと に急激な落ち込みを見 していくのではないか 口が増加していますの けの消費財・サービス この世代が経済を牽引 で、消費意欲が活発な 市では20 歳代の人

です。 やすい構造といえるの 内外の景気に左右され 大阪市の都市機

ています。徳田氏の基ビルの運営管理を行っ

淀川で昨年竣工した

です。

当社独自のノウ

ウやビルの特性、

商

調講演の「肉食系」と いう例えにあったよう

> イクといった、 売上でのギブアンドテ

魅力あ

ので、

大変参考になり

めることを計画中です オフィスビル事業を始

きました。現状

の立地

切り口を見つけていき

ビジネスを好転させる

たい、というのが正直

な貢献などを通した街

の活性化には、社会的 期待しています。今後 はじめ、若い世代の方

に参加された山根氏を

々の取り組みには大変

ネルディスカッション

いという課題が見えて

ました。大阪は東京と

を展開していくか、 でどう不動産ビジネス

セミナーを参考に考え

も待ちでなく攻めの 今後はビルオーナ

と思いました。

ンパクトで密集してい

たいです。

らしてきた大阪からの な気持ちです。長年暮

必要だと感じました。 全体の面的な活性化が

んだサミットの内容に

経営を行っています。

較して街の規模がコ

る土壌・環境を作って いかなければいけない

実と見られ、それらを 需要が高まることは確 続のために必要だと思 食系男子」というもの ていくことが、組織存 系の社員を多く養成し が話題になっています 考えられます。最近「草 堅い需要が見込めると います。そして、獲物 が、草食ではなく肉食 提供する商業ビルで底 能力、 るのです。 (市場)

獲物を美味しくいただ 飛び込む能力、さらに 率化)が求められてい くために様々な工夫 ーシャン) に戦略的に いない市場(ブルーオ (技術開発・革新的な効 誰も踏み込んで を見出す探索

今後近いうち ないビルであり、それは 収入がぶれないビルで 常に不動産価値が変わら とです。 って魅力的なビルとは、 がけて頂きたいというこ 力的なビル」 資したいと思うような魅 て「いつでも投資家が投ルを冷静に商品として見 マーケットにと づくりを心

眠っている資金、年金基 びやってくる。今はまだ が新しい資金を携えて再 金などを基にしたウォー に必ず海外からファンド からの「グロ ダード」が必 ルストリー ーバルスタン とひとりよがりになら 料を得てください。そし め、長期的に安定した賃 的確に捉えて満足度を高 三者の目を入れてビルを ず、できることならば第 ひとりで管理すればよい 徹底してください。自分 す。テナントのニーズを て常にコストの見直しを

他の地方都市と同様に冷

え込み閉塞感に満ちてい

の貸しビルマーケットは

21年の25年間の歴史を冷 じ事が繰り返されてい 静に振り返ってみると同 診断することをお勧めし す。グローバルスタンダ いただきたいと思 ードは必ずやってきま 今から備えてお 昭和59年から平成 参加しました 80年以上の

ミットにも

鱧のポテンシャル活かし シリティマネージャーEMシステムズ ファ 杉浦

誠氏

なければと感じま 姿勢に転じていか

市の経済は外需の す。つまり、

常に少ないことで の政令市に比べ非

依存性が高く、



る淀川という地域 した。特に、 東京

資本の企業が集ま 最大に活かしてビ のポテンシャルを



経営企画本部

NI帝人商事株式会社

杉本 社は繊維業界の 移転などの

当社では、これから う際には立地が最も重 産事業を行 要になるようです。 の大きい冒険はしにく

たエリアに立地してお リスク 密集し 当

●逆に、、、、すので、)

久里 敬氏 い止めない 投資や人的 といけな

んでいる中、なんとか 動産市況に対抗する い世代の取組みに注 としては市 ナーの立場

ビルオー に感じており、今回、パに感じており、今回、パ 東洋交易 代表取締役

町」駅より徒歩数分、当社は地下鉄「本 「つ橋筋近~ トミヤ商店 代表取締役社長 北村 富章氏 以降も来場者として参

サミットは話題がバラ 加しています。今回の させていただき、それ

ちづくり活動を紹介さ で、山根氏は様々なま

れて、大変勉強になっ

たと思います。

パネリストとして参加

営サミット」において

私は以前この「ビル経

ションでの各パネリス

特にパネルディスカッ

んでおり、

エティに富

トの話はとても興味深

いものでした。その中

明和興産 代表取締役 藤原 英 力されており、非地域の活性化に尽

の取り組み等につ野ビルヂング」で の知り合いで、「細 特のアプローチで野氏とは以前から れの街を愛し、独パネリストの細 のお二人もそれぞ 英祐氏 した。他の く拝聴させ パネリスト てもらいま いて、楽し を勉強することが 二部の講演につい 化するための方法 の中でビルを活性 的な経済構造やそ した。第一部・第 ても、大阪の特徴 常に参考になりま できました。

も案内状を頂き参加し 全体が理解できる内容 の把握に最適です。こ参加しましたが、今年 氏による講演は、経済 堂に会する場はニーズ たが、今年 TOTO 関西支社 市場開発部部長 兼 市場開発第一課長 に会する場で自社製品アピールしたい 宏人氏 ました。 で興味深く拝聴しまし た。当社はビルオーナ ーに対して、水まわり 第一部の徳田 すので、オーナーが一

で、省エネ

の様な場

西山 などビル改修や価値向 の提案をしておりま 効果が高く設備投資費 当社の製品など、ご案 良いと考えています。内できる機会があれば 用を早期に回収できる

▲熱心に聴講する参加者

平成 6 年11月24日第三種郵便物認可

個人投資家やマーケットが 注目する魅力あるビルづくりとは

新築ビルの過剰供給や

しかしまた一方で

動産の証券化がまた始ま

を変えて、

ず流入し、

るはずなのです。繰り返



始まっています。

従って

す。

売らない」に限らず、 たいのは、今後は「売る、 是非ともお伝えしておき とを証明していますし、 されてきた歴史がそのこ

事実、徐々にその動きは

ひとつ強調しておきたい

▶それぞれの思いが重なりあう

合資会社細野組社長 細野ビルヂングォーナー

場省の告

房雄氏

満エリアも、まさ

所有している西天

た。如何にしてビ トとして頂けまし ィアを経営のヒン う」というアイデ

行っています。地方都 でオフィスビル経営を

た。入居テナン

Ř 福井」

駅駅前

意見で参考になりまし の観点からの客観的な

ル経営を行って

変で、どんどんテナン

取っているか、 ーズをしっかり

経営の

と汲み トのニ

するき

っかけとなりま あり方を再認識

が抜けていっていま 年を経ることにビ

のテナントビルは大

す。当社がビルを が特に良かったで

要性を感じていま

う話に限らない けば良いのかとい

都市でありな

開が面白かったで

がら空洞化してい

す。

も古くなります

にまちづくりの必

ディスカッション

第三部のパネル

ば

れるものを作ろ

加藤ビル

取締役 加藤

社長のお話は、 しました。第一 今回のセミナー

第三者

ヤノシゲル合名会社 代表社員

ますが、この

セミナーで、

方法がないかと思い、

部の南

で、改修にしても良い

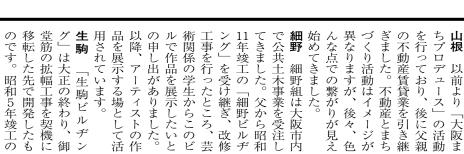
5 5

皆さんに喜

仁氏

して抱えてい るのが問題と

矢島



経営者たちが取り組む ビル活性化への方策

を呼び

事例です。

既存物件の価値を高めた

00」に相応しい親水性 場で、例えば「水都20

と風情ある大阪を演出す

物も古いのですが、それ が多く、無駄も多い。

建

所でした。この料亭は三

ていくのではないでしょ

です。少しの工夫で古い

賃貸するという再生事業

に引き寄せられている立

展」は、 にしたい。一般の人には愛され、利用されるビル まり、実現した展覧会で ティスト約100人が集 のではなく、地域の人に ^。ビルを有名にしたい を愛してくれるアー 現在開催中の 「細野ビルヂン 66

同ビルについて、今回は

す。建物の価値を認めて 行ってくれています。 と地域の人が情報発信を 常に開放しており、自然 くれている人が多くいら では珍しい近代ビルで 生駒 当社のビルは当時 っしゃったので、竣工当 時の様子を再現しながら ており、 と補助金が出るようにな あわせて建物を改修する トにして、 PEゾーン事業」を行っ を行っています。 る 大阪市では「大阪市H ける取り組みです。今、 出入りできるテラスを設 に建つビルの窓をフラッ 「北浜テラス」 特定蓄の景観に 河から建物へ 河川敷 の運営 Ο



生駒時計店 代表取締役社長

伸夫氏 立体レ

書籍も多く出版され、 ており、エリアに関する の歴史的建造物が点在し 会館や大阪ガスビルなど 生駒 この周辺には綿業 展示を行いました。 ij フを張り付 1 辺2 mの 建 ます。 る。それが街の力なので 生 駒 りたいと考えています。 しょうし、今後もそうあ

> ナーに ビルオ



山根エンター プライズ 代表取締役

懇親会から

街を眼下に参加者同士で名刺交換や懇親を深める

▲ホワイエからながめる大阪の街

たのは、パネルディス た。乾杯の音頭をとっ 場に隣接するホワイエ 山根エンタープライズ カッションに参加した にて懇親会が開催され サミット終了後、会

> 場には溢れんばかりの 問できるとあって、会

ネリスト三名に直接質

代表取締役の山根秀宣 氏。セミナー講師・パ

人が集合。参加者はホ

内に幕を閉じた。 られ、懇親会は盛況

合理的で効率的な 風になるでしょ っているのも追い ました。ビル経営ではな が個性なのだと気がつき く|ビル道楽」なのかも ワイエの窓越しに広が

物見物を行う人たちが増

ます。 ちアー

ある古い長屋を借り受け

丁寧に改修しています。

生駒

てリフォー

ムをし、区分

山 根

私は大阪という街

建物は無駄が無く、

面白

みがないのかなと思いま した。当社のビルは装飾

> ル」は以前、料亭の事務 しれません。 山根 当社の 「ワイズビ 見られるほどに美しくな も同様です。そして、 る」といいますが、ビル えてきました。 れが地域への貢献になっ 「女性は

そ

大阪氏都市型産業振

しました。解りやすく

の

える良い機

殴会になった

とに気づか

なかったこ

調講演を興味 興センター

深く拝聴 田氏の基

たが、自身がビル経営 解説していただきまし

1 ていたことですが、ビの講師の方もお話され されました。特別講演

邦年氏

経済が、現在どのよう

る前に、まずマーケッ

ルの経営について考え

トの現状を把握するこ

な状況にあるのかとい

を行なっている大阪の

末広ビル 代表取締役

正木

うことを理解している

とは必要なことである

ようで、

理解できてい

と思いました。

権分立を決定した歴史を 物の歴史を す。この建 山 根 う 街の所有物でもある。 ーナーも仲介会社も、

有する場所でもありま いと思い、知ってほし ビルの壁に る尊敬の念があったと思 われます。ビルは自身の のことを考えてくれる大 所有物であると同意に、 先人は建物に対す 街 才

て人と出会い、協働でき 阪になったら良いと思 様々な活動を通じ

勝昭氏

杉浦 ビルですので、経営か駒氏のビルは歴史ある いですね。細野氏、生 ら道楽と開き直ったス 道楽」という発想が良 お金儲けだけでは

した。生駒氏の「ビル ションが印象に残りま よるパネルディスカッ 杉浦実業 代表取締役 繋がりました。単なる のあり方の見直しにも タンスが、自分の経営 Ø す。 ル経営手法が聞けた良 深かったです。 で、 ノとして扱うのではな い、またビルをハコモ 発想の転換が興味 長屋の活用も同様 別の切り口でのビ 思い かったと ま な

白いビルの

ンも興味深

魅力あるビル作りの ということも知りたい 差がどれほどあるの 阪と一言でくくっても 内でも経済状況の地域 広い地域です。大阪市 ました。大 く聞いて か



子氏

参加いたしました。第方法を知りたいと思い 参考になりましたし、 済全体のお話が聞けて ネルディスカッショ 部の基調講演では経 手段があるのかを、今 演出方法に、どの様な いビルの活性化方法や と思いますし、また古 を参考に勉強したいと のセミナー のご意見

見会での交流有意義だった

報交換する姿も多く見 交換を行い、お互い情

深めていた。また名刺 軽食を楽しみ、懇親を ビールグラスを片手に る大阪の街を眼下に、



真た、ビルオーナーを主人氏この度は当社が制作し アのビルオーナーに配布「ビル物語」を大阪エリ 公にした、ドラマDVD するため来場し 演、特別講演、 ました。基調講 ッション共に充 パネルディスカ を行なう中で、多くのビ ル経営者の方々が現在抱 有意義でした。情報交換 識を知ることができまし のビルオーナーの方々と 実の内容でしたが、 いていらっしゃる問題意 交流できたことが非常に に、懇親会で大阪エリア