



講演に聞き入る参加者



東京で第1回ビルオーナーサミットが行われてから約3ヶ月の時を経て、ついに7月10日木曜日「第2回ビルオーナーサミットIN関西」が大阪国際会議場にて開催された。30を越す猛暑の中、約

200名のビルオーナーが集まり、特別講演と各パネリストの話に熱心に聞き入った。今回は、参加者達の声と共に、当日繰り広げられた各パネリスト達による熱い論戦の内容について速報する。

# 東西好調個人オーナーの

## 特別講演

### 大阪の都市再生に向けて～水都復活～

1. 大阪と「水」
2. 近年の取組み
3. さらなるステップ～大阪の都市再生に向けて～

近年、東京への業務中板機能の一種集中、事業所の開業率の悪化傾向など大阪の状況は悪化傾向にあります。大阪の都市再生に向け、東京にはないアイデンティティは何が考えられるか、やはり「水」が欠かせないと考えています。東京は六本木ヒルズの屋上から

全体を見渡すと良くわかるのですが、小石川後楽園、六義園などの庭園に代表される様に、緑が本場に多い都市だと思えます。これに比較して、大阪はOBPの屋上から全体を見渡すと、水の多い都市だと言えるのです。今年4月、大阪府北地区国際コンペの優秀賞の一

## 水の回廊が大阪のシンボルとなる



大阪市 計画調整局長 岩本 康男氏

つである白井順二氏の作品、浪速の万華鏡、ネッサンスは水と近代的高層建築物が調和され、都市再生

生と水都再生を融合させたい。大阪の発展と水は深い係わり合いを持っています。明治19年、23年のコレラ流行も川の氾濫が原因で、これにより下水道の整備も行われました。新淀川、大和川を大阪湾に直接通すことにより今の安全な大阪の街が存在している

動し始め、雨水対策整備率も全国的に高水準となりました。加えて、水に近づくことのできる遊歩道をつくるため、水面、水質を安定させる道頓堀の水辺整備事業も進められています。水に強い街が整備されることにより、都市再生の準備が整っています。平成7年



瑞宝興業 代表取締役 稲垣 俊勝氏

## 内見20件を可能にした効果的な物件PR術

2003年問題が各メディアで報じられ始め、空室率が上昇するということが危惧されていたので、実際に空室の空室も今年に入り、埋まっています。3月が過ぎ、更に5月の連休を過ぎても募集している部屋に内見すらなく、そこで考え出したのが、礼金ゼロ円キャンペーンでした。自分で物件概要の広告を作成し、大きく期間限定礼金ゼロ円と書き込んだところ、1日3件ペースで内見に来ることが出来ました。仲介業者へ話を聞くと、部屋を探している人達に幾つかの物件内面を見せた際、「この礼金ゼロ

円の部屋をまず見たい」という声が圧倒的に多かったそうです。広告内面を業者に完全に任せ、フリーアクセスフロア、光ファイバー等の設備が全面に押し出されがちですが、それでは他の物件と差別化が計れないのが現状だと考えています。その他にも、内見者が礼金ゼロ円キャンペーンには当ビルテナントのフランス料理店のランチ無料券を差し上げるというサービスも実施しました。

## 出演パネリスト

### 不況時こそ大きく貸す逆転発想で満室稼働



千島土地 専務取締役 芝川 能一氏

現在、本社機能のある大阪市内南部の住之江区加賀谷のビルは昭和47年の竣工以来、1度も満室にならず、半ば諦め状態です。大開口テナントを誘致し、この夜勤管理人のために部屋を提供する運びとなりました。当該地区に在るビルは当ビルしかありません。この強みを全面に押し出し、各フロアに散らばったテナントを移動させ、大開口テナントを誘致し、この夜勤管理人のために部屋を提供する運びとなりました。当該地区に在るビルは当ビルしかありません。この強みを全面に押し出し、各フロアに散らばったテナントを移動させ、大開口テナントを誘致し、この夜勤管理人のために部屋を提供する運びとなりました。

に設定出来ていません。また、このビルでは夜間管理人を常駐させていたのですが、それも開業から2度も泥棒に入られてしまいました。しかも2度目は扉のOAガラスを



トミヤ商店 代表取締役社長 北村 富章氏

これからのビル経営を考えると、テナント誘致の為に最も重視すべきは「女性の目」だと思えます。我が社は女性職員や取引先の女性に、どんなビルで働きたいかをリサーチしました。そこで見えて来たのは、女性トイレにウォッシュレットを

に好かれる様にビルの外観を整えるというのが一般的でしたが外壁を美しくデコレーションする

## 御堂筋発展への取組とビルオーナーの役割



御堂筋まちづくりネットワーク プロモーション部会長 篠原 祥氏(大阪ガス)

御堂筋は銀行の退去や各企業の統廃合による地域経済の空洞化が進んでいますが、ビルオーナーが積極的に街の発展に貢献することが必要です。御堂筋まちづくりネットワークは現在35者で組織されています。一企業では限界のある数々の運動が可能になる程になり、行政や経済団体との連携により建築規制の緩和やイベントの開催がスムーズに行えるようになりました。また、ポータルサイトの開設や各種イベントの参加で、街の情報発信力の強化が実現されました。当サイトでは会員のビルを公開し、企業へのアピールに一役買っています。現状

御堂筋は銀行の退去や各企業の統廃合による地域経済の空洞化が進んでいますが、ビルオーナーが積極的に街の発展に貢献することが必要です。御堂筋まちづくりネットワークは現在35者で組織されています。一企業では限界のある数々の運動が可能になる程になり、行政や経済団体との連携により建築規制の緩和やイベントの開催がスムーズに行えるようになりました。また、ポータルサイトの開設や各種イベントの参加で、街の情報発信力の強化が実現されました。当サイトでは会員のビルを公開し、企業へのアピールに一役買っています。現状