

ビルオーナーサミット IN 関西

アイデア経営ノウハウに学べ

論戦速報



熱い論戦が展開される会場内

席を確保するために参加者は早めに会場

7月10日午後1時、関西地区オーナー待望の「第2回ビルオーナーサミットIN関西」が開催され約200名が大阪国際会議場に集まった。12時30分開場となっていた中で、1時間前から会場に駆けつけ、早めに参加の席を確保する人も多く、地元のオーナー達はこのイベントに対する期待の高さが表れた形となった。

弊社代表取締役垂澤清三が「3年前より、大阪・名古屋」

古く、福岡にてビル経営シンポジウムを行ってきたが、今年4月より、参加者の「同じ目線で話をしたい」という要望のもとビルオーナーサミットという形に衣替えしました。また「道頓堀川に飛び込むのはオナー同士の腹を割って話したい」という声に込められたビルオーナークラブという情報交換の場となる組織も同時に立ち上げることになりました。これも、皆様の「ご支援の賜物です」と挨拶し開演となり、第一部大阪市計画調整局長の岩本康男氏による特別講演がいよいよ始まりました。

特別講演のテーマは都市再生。大阪のキーワードは「水」であり、東京の「緑」とは異なるアイデンティティを構築するということであった。大阪においても昭和39年より「緑化100年宣言」を行い、市民と一体となった緑化活動を推進し、現在は当時より公園面積は3倍になり、緑は10倍に

ついにサミット開始 熱気に包まれる会場

パネリストの1番手は千鳥土地専務取締役の芝川能一氏。不況時こそ大きく貸付逆転発想で安定経営を堅持するテーマに話が進められた。同社は所有する私有水面に「フローティングハウス」を浮かべるなど、水を活かした街造りに積極的に取り組んでいると語り、地域にワンフロア350坪を提供できるビルはないという強みを全面に押し出したことにより、現在は90%稼働率を誇っているという話題を提供した。参加者はフロアリングハウスの役割について熱く語った。現在同エリアのビジネスの中心地としてのイメージが強い。

次に登場したトミヤ商店代表取締役社長北村富章氏は他ビルとの差別化について熱く話してくれた。現在

「現在、何もしないでテナントが入居してくれないという気楽な時代ではないので、様々なことを実践することが大事だと今日、改めて認識しました。」(芝川氏)

「大手不動産企業の方がブランド力などで優位に立ち、賃料相場が下がっている中で、情報交換の場は重要になってくると思うのでこのようなイベントに参加できて良かったです。」(北村氏)

「ビル自体の強みと地域の強みを組織で発信して、全体の魅力を高めることが今後は重要になってくると思います。」(徳原氏)

「組織で懇親を深めれば、情報交換ができる。同時に行政に対して積極的に意見を言うことができると思っています。」(稲垣氏)と各パネリストがビルオーナーサミットの感想を述べ、気温30度を越す外を上回る熱気が冷めやらぬうちに閉幕となった。

各オーナーの工夫を取り入れたい

が、オフィス地区として力を有していません。現在、7フロア中1フロアが空室の状態ですが、ビルとして行くべきか悩んでいます。同業者の生の声が聞ければと思います。今回参加しました。ターゲットを絞りファッショ

が、オフィス地区として成功したトミヤ商店の北村氏、期間限定の礼金ゼロ円キャンペーンを展開した瑞宝興業の稲垣氏等、皆さん数々の工夫を凝らしてあり、非常に参考になりました。また勇気も頂きました。

水都復活は今後のキーワード 積極的なオーナー参加が必要

業界に限らず各業界全体の願いです。今回のサミットは貸ビル業を行う者として街作りはどう貢献できるかを考えさせられる非常に良い経験になりました。特に、徳原氏の「水都復活」というキーワードは将来の大阪を構想する上で大きな指針と

なるべき言葉だと感じました。大阪は歴史的にもその水運を活かして発展してきた街です。この利点をどう役立てて行けるか、注目したいと思います。また街の環境整備や店舗誘致にも積極的に関与して行きたいと襟を正しています。

岩本氏の講演に感動 環境整備の必要性を痛感

深い感銘を受けました。大阪は経済を動かす基盤が整っているとお話でした。以前、外国のビジネスマンと接する機会がありました。その時に御堂筋の並木の美しさに感動したと言っていました。企業には重視されない要素ですが、街を形成するビルオーナーに

東工エンジニアリング 取締役 青木 裕子氏

今回の特別講演のテーマ「水都復活」に

ビル事業者のコスト意識を再確認

当社はビルオーナーの代行業務を進めています。ビルを運営・管理する上で最も期待されるの

日本管財 取締役 菅野 史氏

北村氏の話をも今後の参考に

現在、博多に新物件を建設中なのですが、その1階にどのような業種のテナントを誘致するかと

中江産業 取締役社長 中江 康男氏

稲垣氏の物件PR話に共感

地元の状況について話して積極的に女性向けビルを作り出すという話は意外で面白い話でした。礼金ゼロ円は当社も行っていますので、稲垣さんの話には共感できました。特別講演の岩本さんが今後の再開構想と現在の

第一ビルディング 副所長 郷原 隆氏

参加者の声

ランニングコストをどう抑えて行くかという点です。今日のパネリストに共通していたのはコスト意識の高さでした。印象的だったのは稲垣氏の内見者へのランチ

参加者の声

「女性をターゲットにして積極的に女性向けビルを作り出すという話は意外で面白い話でした。礼金ゼロ円は当社も行っていますので、稲垣さんの話には共感できました。特別講演の岩本さんが今後の再開構想と現在の

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かが考えられた際には、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られた場合、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、半ば諦め状態でしたが、この強みを全面に押し出し、各フロアに散らしたテナントを移動させ、大開口テナントを誘致し、機械管理へ全面的に切り替えたのですが、これが元々の夜間管理会社という様に好きな階の好みが成功に繋がったので、大開口テナントの関連企業も次々に入居してくるという状況に転じています。当該地区に在るビルは当ビルは存在しないという事に気が付いて以来、ワンフロア型ビルが周辺にないことになりました。実際、ワンフロアから、競合ビルの多い小口ア350坪を提供出来るビルよりも賃料を高め

に設定出来ています。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

に好ま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

意図的に「コスマ」を誘致して女性向けビルで差別化実現

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移転の影響で、地域経済の空洞化が進んでいますが、御堂筋は銀行跡地にカフェやインテリヤショップを誘致し、オフィス街一色のイメージからの脱却を図っています。これまで、夜間や週末は人通りの無いゴーストタウンでしたが、店舗誘致によって集客力が格段にアップし、20代から30代の方々に多く利用される商業地区としての一面も持っています。今後はさらにネットワークの輪を広げ、一貫したコンセプトを持った街として御堂筋を発展させていきたいと考えています。

御堂筋は銀行の退去や各企業の統廃合による移転の影響で、地域経済の空洞化が進んでいますが、御堂筋は銀行跡地にカフェやインテリヤショップを誘致し、オフィス街一色のイメージからの脱却を図っています。これまで、夜間や週末は人通りの無いゴーストタウンでしたが、店舗誘致によって集客力が格段にアップし、20代から30代の方々に多く利用される商業地区としての一面も持っています。今後はさらにネットワークの輪を広げ、一貫したコンセプトを持った街として御堂筋を発展させていきたいと考えています。