大阪国際会議場に約120人が集結

第34回 ビル経営サミットin関西 速報

◀熱心に聞き入る聴講者

東日本大震災が発生後、関西で初めて開催されたビル経営サミット。今回は省エネ・耐震補強をはじめ、阿倍野の再開発などタイムリーなプログラムをラインアップしたため、どれも聞き逃せない内容ということもあって、多くの来場者が詰めかけた。ビルオーナーが経営ノウハウや経験談などを披露するパネルディスカッションとともに、当日の模様を再現する。

東日本大震災が発生し防災対策に関心集まる

第34回目を迎える「ビル経営サミットin関西」は「変革期における大阪」にて開催された。

今回のサミットは、今年の3月に発生した東日本大震災を受けて、今後、求められる新しいテナントニーズやビル経営に対応するべく、各方面からの専門家を招いて、特別講演・ビル経営セミナーが行われた。

特別講演では、建設会社と共同で研究して耐震改修の手法を開発した大阪大学大学院の倉本洋氏による既存建築物の耐震補強について、ガスを活用したエネルギーソリューションを展開しているヤンマーエネルギーシステム（大阪市北区）の林清史氏による節電の有効策が提案された。

また、再開発の目玉の阿倍野エリアで今年の4月末日に「あべのマーケットパークキューズモール」が開業。基調講演では、再開発事業者の東急不動産（東京都渋谷区）の吉浦氏による阿倍野再開発事業A2棟における開発の概要や経緯などが解説された。

講演の後、地元ビルオーナーによるパネルディスカッションを開催。町内会長、青年会議所理事長、再開発事業の委員など公職を経験し、活力ある地域づくりに向けて取り組む池田商店（大阪市中央区）の池田氏、アーク総研（大阪市北区）の星野氏、難波不動産鑑定（大阪市西区）の難波氏をパネリストに招いて、昨今の厳しい市況で取り組んでいる経営手法などを発表した。

会場となったホールには約120人が詰めかけ、充実した内容に大盛況のうちに閉幕となった。

参加者からは「再開発・耐震・エネルギーとバラスの良い内容で満足している」、「いずれもタイムリーなテーマであったため参考になりました」、「パネルディスカッションでビルオーナーの生の声を聞くことができて良かった」といった意見が寄せられた。

☆テーマ
阿倍野再開発事業A2棟における あべのマーケットパークキューズモール開発の概要

基調講演

大阪第三の街に西日本最大級の商業施設 地域性読んだMDで既存競合店と差別化

東急不動産
商業施設事業本部
関西事業部　統括部長
吉浦　勝博氏

大阪第三の街に西日本最大級の商業施設 地域性読んだMDで既存競合店と差別化

当施設の計画地は日本最大の再開発事業である阿倍野再開発区域内に位置し、ターミナル至近でありながら1万1000坪の敷地規模を有するとともに、主要幹線道路である阿倍野筋に約300mの間口をもつという、商業地として極めて希少性の高い土地です。現地周辺には「近鉄百貨店」など大規模商業施設が集積しております。同地の再開発は、大阪市の施工により昭和51年から始められています。地区面積28ha、総事業費4900億円となる超巨大事業であり、平成24年に完成する計画です。平成6年には「そごう」を核とした超高層ビル建設計画が、平成13年にはアメリカの商業開発大手「サイモングループ」が事業参画を表明しましたが、いずれも白紙に戻っています。その後平成16年に当社が事業協力者となり、平成21年に着工、平成23年4月に開業を迎えました。敷地面積3万7803㎡、延床面積18万3700㎡。店舗数は320で、駐車場150台、駐輪場2000台を布置しています。延床面積は大阪府最大、店舗数も西日本最大級です。MD計画については、キタやミナミのような非日常エリアを目指すのではなく、阿倍野らしいターゲット特性を追求していきたいと考えました。トレンド感覚の強いヤング、OL層をリードターゲットとするものの、メーンはお子様がいるファミリー層、子連れママとしました。具体的なMD戦略としては、キタやミナミとの格差を埋めるための情報・流行発信型の都市型MDとして「渋谷109」などが出店。コト志向MDとしては「東急ハンズ」などを導入するほか、地元の調理専門学校生が運営するショップやライブホールなども導入し、情報発信の拠点を目指します。日常型MDとしては、大阪市初の「イトーヨーカドー」が出店、650席を有する大型フードコートなど、日常的に繰り返して使える店舗を提供しています。最後に比較購買型MDとしては、売り場面積約1000坪の「ユニクロ」などこれまで阿倍野にはなかったキッズやファミリーの一大拠点を目指します。4月20日にプレオープン、4月26日にグランドオープンし、開業後1ヶ月の来館者数は当初の予想を上回り、約430万人。1日あたり14・3万人にご来館いただいております。売上高は年間目標400億円に対し約56億円、ポイントカード会員数は年間目標25万人に対し28万人に達しております。好調の要因としては、「大阪第3のターミナルの強さ」「地元エリアに注力した販促効果」「幅広いニーズに応えられるテナント」「1500台の駐車場と2019台の駐輪場」「キタ・ミナミの新規商業施設開業ラッシュによる相乗効果」などが挙げられます。当社としましては、平成26年3月に開業する「近鉄阿部野橋ターミナルビル」にバトンをつなぐべく、阿倍野天王寺エリアの活性化のための起爆剤になるよう、また既存の商業施設や個別の商店と協力し合いながら、阿倍野天王寺エリアの魅力アップに今後とも貢献して参りたいと考えております。

ビル経営セミナー

☆テーマ
建物（ビル）における創エネルギーのご提案

ヤンマーエネルギーシステム
エンジニアリング部　ソリューショングループ　課長
林　清史氏

東日本大震災によって、エネルギー需要家の意識に変化が生まれました。震災以前では、省エネルギー・経済性・CO2削減がエネルギーに対するニーズでしたが、震災以後は、節電・自家発電機導入・再生可能エネルギーの導入・エネルギー分散化といった項目がエネルギーに対する新たなニーズとして浮上しています。現代社会において必要不可欠なエネルギーである電気ですが、原発問題発生後、日本の電力供給事情は大幅な転換期に入っており、この傾向は2～3年、もしくはそれ以上続く可能性もあります。そこで、重要となるのは需要家単位での有効に使用できるエネルギーを創出する「創エネルギー」という考え方です。この「創エネルギー」は節電と省エネによる、間接的に電力を創出する方法と、発電によって電力を創出する方法の2つの考え方があります。この2つの方法を上手に組み合わせることで、建物の機能性、快適性を維持しながら、効果的に節電することができるのです。空調設備の節電という点では、空調機のガス化、コージェネの導入による節電が効果的です。空調機のガス化においては、ガスヒートポンプエアコンを導入することで、電気ヒートポンプと比較して消費電力が10分の1以下まで低減することが可能となります。また、電力負荷の平準化という点においてもガスヒーポンエアコンは効果を発揮します。特に、空調設備がフル稼働する8月は、電力消費量も大幅に増加しますが、ガスヒーポンエアコンの導入により、電力のピークカットを実現することができます。次にコージェネレーションの導入による節電ですが、コージェネレーションシステムは一つの入力エネ

来場者の声

パネルディスカッションの話題に共感

千島土地
代表取締役社長
芝川　能一氏

第4部のパネルディスカッションで、パネリストの星野氏が固定資産税を下げられたという話をされました。私も同じ経験があり、共感しながら興味深く聞きました。とはいえ固定資産税を下げるのは簡単ではありません。星野氏は数ヶ月で下げられたそうですが、私は3年かかりました。いずれにしても、行政側と敵対してはできることではありません。このサミットはこうした実例を聞くことができる良い機会であり、貴重であると思います。

懇親会で得た情報を具体的に検討したい

深喜興業
深井　光雄氏

講演やセミナー、ディスカッションも参考になりますが、懇親会で様々な方と情報交換できるのも大きな魅力です。たくさんのビルオーナーの「生の声」を聞くことは、実際にビルを運営していく上でとても参考になります。当社のビルでも空室対策は急務ですが、アイデアはあっても実際の話を聞く機会はなかなかありません。今回、SOHOオフィスなどについて詳しい事例を聞くことができたのは収穫でした。今日得た様々な情報をもとに、早速具体的な検討に入りたいと思います。

大規模開発の経緯に興味

OS
グループリーダー
前田　健司氏

第1部の東急不動産の講演「あべのマーケットパークキューズモール開発の概要」には大いに興味がありました。地元での大規模開発ということで早くから注目してきましたが、実際の開発内容についての詳しい情報を得る機会はあまりありません。今回は同施設のオープンから1ヵ月ということもあり、開発経緯や手法だけでなく開業後の状況も知ることができ、有意義でした。いずれ当社で開発を行う際には、是非参考にしたいと思います。

注目の再開発から耐震・省エネと幅広いテーマ

特別講演

☆テーマ
日本における建築耐震補強の現状

大阪大学大学院
工学研究科地球総合工学専攻 教授
倉本 洋氏

日本は4つのプレート上に立地しており、プレート同士がぶつかりあい、固着している箇所にエネルギーが溜まって生じる地震だと、周期的に発生すると予想されています。宮城県の仙台では、当初、3年以内にマグニチュード8の地震が約9割の確率で発生すると想定されていましたが、想定した以上のマグニチュードの地震が3月11日に発生しました。海洋型地震の場合、被害は広域に及びますが、マグニチュードは小さくなるのが一般的でした。しかし、今回の東日本大震災はマグニチュード9と予想を大きく上回る地震が発生し、10階建ての建物は地震の揺れの周期と建物の固有周期が重なってしまい、壁にひび割れが生じてドアが開かなくなるなどの被害が見受けられました。ただ、建物の構造上の問題はなく、津波で倒壊した建物を除いて、マグニチュードが大きかった割には建物の被害は少なかったように感じます。阪神・淡路大震災では、70年代前半に関西が下の階が鉄骨鉄筋コンクリートを使用し、ある階から上は鉄筋コンクリートに切り替えて設計する建物が多かったこともあり、切り替え箇所の中間層が潰れてしまったため、関西に10階建ての建物を所有しているビルオーナーは注意が必要だと思います。西日本では、東海・東南海・南海地震が50年のうちに約90％の確率で発生すると予想されているため、関西でも地震対策は必要不可欠です。一般的な耐震改修の手法として、建物の強度を増すべくRC造の壁や枠付き鉄骨ブレースの増設、柱を炭素繊維や鉄板を巻いて補強するほか、両者を組み合わせるケースもあります。主な一例として、鉄筋コンクリートの耐震壁による補強だと建物の内部の間仕切り壁などを撤去し、あと施工アンカーを機械式・接着式で打ち込んだ後、鉄筋を差し込んで配筋を行い、上部からコンクリートを打設する手順になります。ただ、一旦、空き室にしてもらわなければいけないため、近年では人が居ながら補強することが可能な手法が開発されてきています。免震レトロフィット・制振部材の増設など応答制御工法、枠付き鉄骨ブレース直付け工法・フレーム増設工法・ピタゴラム工法・PcaPCブレース工法のフレームを外付けで補強する手段があります。例えば、ピタコラム工法は、あと施工アンカーを挿入後、鉄板を入れて補強筋の配筋を行い、コンクリートを打設する手順になります。建物の意匠上については、ブレースを取り付けることが難しい場合には、柱を粘り強くさせるために鉄板や炭素繊維を巻いて、建物の強度を上げることが可能です。また、最近では別途基礎工事が必要なため、費用は割高になってしまいますが、既存の建物にプレキャストPCのフレームを増築して補強する工法も行われています。平成17年から建設会社と共同で割安な費用で集合住宅や事務所ビルに適した耐震改修の研究に取り組み、ピタゴラム工法の技術を拡張したCESRet工法を開発しました。CESRet工法とは、鉄骨に炭素繊維コンクリートを巻き、補強が必要な階に施工するという手順であり、もともと建築用に開発していた技術を補強用に応用したものとなっております。関西でも今回のような東日本大震災のようなクラスの地震がいつ発生してもおかしくないため、財産を守る上でも耐震改修や耐震補強などの事前準備は欠かせないと思います。

比較的に新しい耐震改修の手法は何れの工法も居ながら補強が可能

〈4面からつづく〉

ルギーから、電気や熱、蒸気など2つ以上の異なったエネルギーを同時に発生させ、高い総合効率を誇るエネルギーシステムです。電気は加工された2次エネルギーですので、需要家が使用できるまでにエネルギー効率が40％となります。しかし、コージェネの場合は需要家のもとでエンジンを回して発電すると同時に、エンジンを回すことで生じる排熱を給湯や冷暖房で使用することができます。ですから、エネルギー効率も85％と非常に高く、省エネ性能に優れていると言えます。また、コージェネは自家発電ですので購入電力の削減、つまり節電も可能となります。従来のコージェネと比較して、設置スペースがコンパクト、用途や規模によって設置が可能なマイクロコージェネレーションのライン アップも拡充していますので、よりコージェネ設置に関する敷居は低くなっています。そして、震災以後大きな問題となっている停電時の電源確保という問題ですが、コージェネには停電対応機もあり、学校・病院・工場・マンションなどでは非常時の保安用電源として使用できます。停電対応機を利用することで、例えば停電時でもガスヒートポンプエアコンを活用することもできます。これは、消費電力の少ないガスヒートポンプエアコンだからこそ可能となるシステムです。ただ、コージェネは停電時に一旦停止するので、再び起動するまでタイムラグが発生します。ユーザーによっては、UPS（無停電装置）を設置されている方もいらっしゃいますが、長時間電力を供給することは難しい。このような問題点に対しては、コージェネとUPSを組み合わせることで長時間給電を実現することができます。自家発電機の購入を検討している方もいらっしゃると思いますが、このようにマイクロコージェネレーションシステムを軸にして、停電時でも照明・コンセント、冷暖房、通信・コンピューターなどの給電確保も可能です。

ガスヒーポンエアコンとコージェネ組み合わせ オフィスビルの節電対策と停電対応を実現

更なる省エネ対策を検討中

大阪マーチャンダイズ・マート
管理部 マネージャー
久保 典之氏

当社が所有する「OMMビル」は省エネ対策を古くから取り組んでおり、約20年前には外壁の二重化を行い、約10年前には熱源の交換を実施しました。ヤンマーエネルギーシステムの工場に見学したこともあるため、ビル経営セミナーの林氏の講演は、興味深い内容でした。当ビルでは、今後、非常用発電によるオプション契約を用意して、入居テナント様にご提案することを検討しています。

サミットに初めて参加 ビル経営の参考になる

伏見ビル

上村 田鶴子氏

ビルオーナーとして、大阪市中央区にある近代建築「伏見ビル」を約50年管理しており、入居テナント様とは家族のようなお付き合いを続けさせていただいております。今回、初めてサミットに参加いたしましたが、今までのビル経営の取り組みを客観視する上でも非常に良い機会になりました。また、今後のためにも、パネルディスカッションで様々な立場のビルオーナーのお話を聞くことができて良かったです。

街づくりの活動に興味深く傾聴

ファースト・ファシリティーズ・ウエスト
事業推進部 事業推進グループ チーフ
森下 真氏

当社は、関西・中京圏のビルや商業施設などの管理を行っております。ビルオーナーと同じ管理する立場ということもあり、昨今の厳しい市況で既存テナントが退去する問題が発生していることは、他人事だとは思えません。パネリストの池田氏の活動が、街を活性化させて空室を抑止するエリアマネージメントと変わらないと感じました。そのように取り組むビルオーナーが少ないため興味深かったです。

パネルディスカッションのオーナーの意見に同調する

神戸商工貿易センター
起業・ベンチャー支援 テナント誘致グループ
チーフプロデューサー
片山 隆氏

当社は、神戸の六甲アイランドにある賃貸オフィス、貸し会場・ホール、ショッピングの複合施設「神戸ファッションマート」などの管理・運営を行っています。東日本大震災が発生したということもあり、耐震補強などタイムリーな内容だったため、興味深く拝聴しました。また、ビルオーナーによるパネルディスカッションでは、ビル経営がホスピタリティ産業になっているという難波氏の意見に共感を覚えました。

来場者の声

耐震補強工事を本格的に検討

一丸
取締役
寺杣 直子氏

当社所有ビルにも旧耐震ビルがありますので、耐震補強工事をすべきか検討していました。セミナーに参加して、初めて耐震化に対するテナントニーズが高まっているということを知りました。オーナーとしては、ニーズが高まっているのであれば、耐震補強工事を実施しなければいけないと思いますが、工事には多額の費用が必要となります。安心・安全は当然として、より安価でテナントに迷惑をかけない耐震工法が開発されることを望みます。

営業の経験を生かして運営 オーナーの取り組みに共感

沢の鶴不動産
業務部長
池田 文三氏

当社が所有している「沢の鶴ビル」は、空室が目立っていた時期もありましたが、現在は約9割の稼働率に回復しています。定着率を高めるためにもテナントサービスはもちろんのこと、ワンフロアを小分けにして貸し出すなど オフィスの需要に見合ったリニューアルを実施しました。私は、これまで約8年間、ビル経営に携わっていますが、営業の経験を活かし、テナント満足度の向上に努めているため、パネリストである星野氏の経営の考え方に共通点を感じました。

大阪の市況は相変わらず低調

アーカスクリエイト
代表取締役社長
滋野 雅之氏

大阪を中心に管理業務を展開しています。震災特需との話もありますが、大阪の貸ビル市況は相変わらず低調です。特に中小ビルの空室率は上昇傾向にあります。当社も長堀橋にビルを所有していますが、通常の事務所用途では埋めることが難しいことから、貸会議室や貸自習室を運営しており、ともに安定した稼働率を保っています。ディスカッションでもオーナーの厳しい状況の話が出ていましたが、大阪のオーナーも投資を惜しまず、空室活用などの施策を打つべきと考えています。

厳しいビル市況を乗り越える打開策を紹介

第34回 ビル経営サミットin関西 速報

☆テーマ
関西ビルオーナーによる活力あるビル・街づくりへの取り組み

パネルディスカッション

特殊なテナントニーズで高稼働を実現

アーク総研
顧問
星野　恒徳氏

司会　自己紹介をお願い致します。

星野　アーク総研の顧問をしております。ディベロッパー時代から家主業もしておりますが、現在は不動産関連企業でコンサルタントなどの業務が中心です。

池田　船場の高麗橋2丁目で会社を経営しており、私は4代目の社長です。ちょうど創業100周年にあたる平成2年、会社の事業として9階建てのビルを建てました。

難波　私は不動産鑑定士ですが、その他、弊社の業務として不動産に関する市場調査やマーケティング業務をしております。また、地下鉄中央線「九条」駅前にビルを所有しています。

司会　ビルが位置する各エリアの特性と市況を教えてください。

星野　小規模のオフィスビルを所有する他、7年目は地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅、堺筋線「北浜」駅の中間に位置し、バブル崩壊までは大阪の一等地で、それまではオフィスビルの需要ほとんどでしたが、最近は高層マンションが増え始め、土地柄が変化しています。

難波　九条エリアは工業や地元の営業所など、10～15坪といった事業者の需要が多く、賃料は下がっていますが、小規模ビルのため、空室が長期化することはありません。

司会　難波氏の本業である不動産鑑定士の視点から大阪のビジネス地区の市況を教えてください。

難波　平成2年から梅田、淀屋橋、肥後橋、新大阪で土地の価格と平均募集賃料、入居率を定点観測しております。梅田の地価公示価格は平成2年を100とすると、平成22年は20で、80％ほど地価が落ちているということになります。対して、淀屋橋、肥後橋では平成2年が100に対して、平成22年は9。ビルの需要が梅田ゾーンに一極集中しているということがわかります。また、5年ごとの調査で、100㎡での商業・オフィスゾーンに、住宅の立地を図式化しています。その結果、谷町でマンションが増えており、必然的にオフィスの床面積は加速度的に小さくなり、オフィスの需要が落ちてくるという相関関係が見られます。

司会　街づくりを行うことによって空室を埋めようという活動について詳しく教えてください。

池田　私どものビルの近くに「三休橋筋」という、船場センタービルがある中央大通りから北へ、大変整備された通りがあります。大阪市建設局が地元住民の意見を集約して満足度の高い整備をしようという中で、「三休橋筋商業協同組合」を結成しました。古い歴史的な建物が多いので、そこをお借りしてセミナーをやるなど、昔からの地元住民だけでなく、オフィスワーカー、高層マンションの新規入居者が協力しあって、郷土愛を育み、土地の格を上げていこうという取り組みをしております。また、今まではオフィス街のため、休日は閑散としていましたが、高層マンションが増えたため、土・日曜も利用できる街になり、飲食店などは継続した商売ができるので、借り手が増えて、空室率も改善すると期待しています。

司会　東日本大震災の影響で、大阪では一部の外資系企業がバックアップ機能を設けていると聞きました。

難波　間接的に聞いた話ですが、外資系企業は大阪へオフィスを移転したのですが、この時、賃貸借契約も月極で、ビルオーナーにあまりいい話ではないと聞いております。ただ、震災後、不動産で重要視されるリスクというアンケートでは「東京一極集中」と回答した方が最も多く、外資系企業に限らず、日本企業もリスク分散は考えています。関西にに製造拠点を設けたいという企業も多く、大阪府や兵庫県では大型融資が受けられますので、土地探しの依頼が入っています。また、他所から大阪市に本社機能を移転する企業には、都市再生促進助成制度で補助金が出ます。東京一極集中のリスクを分散させる意味で制度をPRしていくことも必要です。

街づくりによって空室改善を目指す

池田商店
代表取締役社長
池田　吉孝氏

池田　東京本社・大阪支店という立場からBCPを考えると、東京で会議室を借りるよりも、大阪なら同じ賃料で2倍、3倍の広さの会議室が借りられるわけです。ですから、大阪の支店で広い会議室を借りて、緊急時に東京から本社機能を移せば、とりあえずBCPは満たせます。データのバックアップだけでなく、スペースのバックアップも必要で、東京より賃料は安いので、余裕をもって借りれるといった提案を業界全体でしていくことも必要でしょう。

司会　大阪でビル経営を行う環境が非常に厳しいことが実感できます。今後のビル経営を円滑に行うアドバイスをお願いします。

池田　最近の仲介業者はHPを持っていて、賃料相場を提示するケースが多いのですが、大変困ります。現在、入居している賃料とのギャップがあれば、新規の値段に揃えないといけない。そのため、私は信用できる仲介業者にのみ最低値段を口コミで伝えて、テナントをみつけてもらうのが最善だと考えています

星野　現在のマーケットでは、管理費込みの坪1万円で御堂筋にできた新しいビルに入れる時代です。管理費込みで坪1万円というのは、御堂筋周辺では、固定資産税は約6000円、管理費は約5000円です。そうすると、コストだけで1万円を超えてしまう。その場合、賃料を1万2000～1万3000円ぐらいに設定しますが、この賃料では借り手がないのが現状。重要なのは、オーナー業を営むには現在の賃貸マーケットがどうなっているのかを正確に把握することです。

難波　コストダウンの方法として損害保険料の見直しがあります。最近の損害保険料は非常にメニューが多くなっております。必要なものをチョイスするということで、保険料を減らすことができます。それから、耐火建築物で複数棟をお持ちでしたら、同じ保険会社にすれば複数棟割引が受けられます。こちらもけっこうな額の割引が受けられます。その他に、清掃の委託に関して昔から契約していた1社だけに固執せず、他の業者から見積もりを取って比較することや、電気もセンサーに替えて省エネを図るなど、小さなことですが、積み重ねていくと必要だと思っています。また、障害者雇用促進法が改正されており、今後は障害者の方がオフィスで働ける環境を整える必要があります。賃貸オフィスとして、不自由なく執務できるバリアフリー環境が今まで以上に求められており、そういった設備を先んじてPRしていくのも、テナント確保の一助になると思います。

制度をPRして大阪への企業誘致を提言

難波不動産鑑定
代表取締役
難波　里美氏

懇親会から

6時間にわたる全プログラム終了後、別会場にて来場者・登壇者が一堂に会する懇親会が開催。パネルディスカッションでパネリストを務めたアーク総研顧問の星野氏による、乾杯の挨拶の後、参加者たちは用意された料理を楽しみ、ビルオーナー同士に留まらず、他業界との交流を積極的に行い、名刺交換や意見交換が盛況だった他、次回開催のセミナーでの講演内容のリクエストも多数寄せられた。

▶名刺交換が行われる

来場者の声

固定資産税制度に疑問

深井産業
専務
深井　義博氏

今年は東日本大震災の影響もあり、地震の専門家である倉本教授によるビル耐震化工法の具体的な施工例など、見応えがありましたが、私も同感です。現在の固定資産税には疑問を感じざるを得ません。

いくことがビル経営者の使命だと考えていますので、いつ何時起こるかわからない震災への備えを怠らないように気を引き締めました。また、パネルディスカッションで、星野先生が固定資産税に触れられました。当社では、ビルを日ごろから点検を怠らず、資産価値を守っています。

耐震工法に興味 次回は経営面の講演を

大西
不動産課課長
高宮　克彦氏

「本町」駅周辺で3棟のビルを管理・運営しています。今回、セミナーには初めて参加させていただきました。当社のビルは新耐震構造でありますが、低価格かつテナントが居ながらにして工事が可能という耐震工法は興味深かったです。今回は、大阪の開発や、ビル設備面に関する講演が多かったですが、次回は、大阪のビル市況や、各地域のテナントニーズ、コスト管理のノウハウなど、より実践的なビル経営の手法について聞きたいです。

貴重な情報を入手 今後のビル経営に生かす

立売堀ビルディング
麻殖生　光弘氏

立売堀でデザインに特徴があるレトロビルを運営しています。当ビルは通常のオフィスビルとはマーケットが異なりますが、今回の講演では、パネルディスカッションで触れられた、同地域にマンションが建つとオフィスが入りにくくなるというトレードオフの話は貴重な情報だと感じました。住宅とのトレードオフの絡みという新たな視点を踏まえて、今後どのような展開が見込めるのか、興味深く見守りたいテーマだと考えています。