

九州のオーナー待望のイベント

速報

第39回

ビル経営サミットin九州

▲熱気あふれる超満員の会場



約4年ぶりに福岡で開催された「ビル経営サミットin九州」。参加者は合計でおよそ160名と、100名強という会場定員を大きく超える人数に至った。天神の再開発に向けて、新幹線開業後の賃貸市況、さらには築年数の古いビルをいかに稼働させるかなど、さまざまなテーマで企画した講演、パネルディスカッションは、いずれも超満員となった。懇親会も盛況で、時に会場から人が溢れるほどだった。

☆基調講演

福岡の「元氣」を持続するために 天神再開発に向けた福岡地所の取り組み



福岡地所 代表取締役社長 石井 歓氏

方、薬院祇園エリアはシエラを伸ばしています。しかし駅前エリアではJR九州と日本郵便がこれから開発をされるということ。少し状況の似ている名古屋では、開発された駅前エリアが栄えり、差をつけています。当然福岡でも、駅前エリアも頑張らなければなりません。天神エリアは古いビルが多い一方、魅力的な地下街が存在して、これをさらに

福岡ビル市況底上げへの牽引力となるか

当社がオフィスビルと商業施設、集合住宅の企画運営が柱です。いわゆるAクラスのオフィスビルには「ビジネスセンター」という名称をつけており、まだ決定ではありませんがこれからお話しする天神の再開発ビルも「天神ビジネスセンター」という名称になるかと思えます。さて再開発事業のお話を前に、福岡市のオフィス市況について簡単に申し上げます。福岡市の稼働貸室面積を都市圏人口で割った数字を算出し、この指数を1として換算すると、東京は0.76、大阪は0.63と福岡より小さく、仙台が1.01でほぼ同じです。他の主要都市に比べて人口比例市場規模で

来場者の声

充実したひととき



沖産産業振興センター 管理課 主事 仲松 信一氏

今回の福岡のサミットは4年ぶりの開催という点ですが、盛況ぶりにまず驚きました。各種講演もタイムリーな話題も多く、私も勉強になりました。特に長期的な修繕計画の話が印象に残っています。新たな発見もあり、色々と刺激を受けることが多く、充実した時間を過ごすことができました。これは是非、定期的に開催してもらいたいです。楽しみにしていますので、宜しくお願いします。

データ分析の必要性を実感



澤井興産 代表取締役 隆彰氏

どの講演もとても素晴らしかったです。また、最後に言われたパネリストの印象に残っています。「テナントとの付き合いの大切さ」など、感じたことは今後の業務に生かしていきたいと考えています。また是非、福岡でサミットを開催して欲しいです。

コミュニケーションの大切さ



九州勸業 業務管理部 部長 矢上 克洋氏

他の不動産イベントよりおもしろい



ケイアンドワイ 代表取締役 緒方 浩二氏

初めて参加しました。初めにパネリストの場としても楽しめました。特にパネリストの生の声を多く聞けたのは有益でした。また懇親会でもぎっくばらんな話を聞くことができました。情報交換の場が、講演やセミナー、パネリストの場と比べて有意義なイベントだと思えます。

毎月連載 都内主要オフィスエリア 賃料・空室率

※アースウィンド調べ

空室件数	平均単価	単価(高)	単価(低)
20坪以下	403	1万2809円	3万2000円
20坪~40坪	258	1万3808円	2万6813円
40坪~60坪	80	1万4140円	2万円
60坪~80坪	44	1万5813円	2万2000円
80坪~100坪	16	1万5909円	1万3000円
11月の動き		新規物件 48件	成約物件 47件
		1277.12坪	1694.25坪

空室件数	平均単価	単価(高)	単価(低)
20坪以下	340	1万3010円	3万8000円
20坪~40坪	301	1万3805円	3万円
40坪~60坪	134	1万5185円	3万8000円
60坪~80坪	68	1万5224円	3万1000円
80坪~100坪	39	1万5121円	3万1000円
11月の動き		新規物件 40件	成約物件 70件
		1035.69坪	1575.91坪

空室件数	平均単価	単価(高)	単価(低)
20坪以下	374	1万2731円	2万3000円
20坪~40坪	190	1万2907円	1万9500円
40坪~60坪	84	1万5331円	2万円
60坪~80坪	41	1万4693円	1万8000円
80坪~100坪	21	1万3948円	1万9000円
11月の動き		新規物件 182件	成約物件 60件
		7078.40坪	2001.76坪

空室件数	平均単価	単価(高)	単価(低)
20坪以下	599	1万1245円	3万3333円
20坪~40坪	270	1万1816円	2万9500円
40坪~60坪	103	1万2361円	3万1000円
60坪~80坪	45	1万4730円	2万3000円
80坪~100坪	38	1万4036円	2万6000円
11月の動き		新規物件 98件	成約物件 104件
		2918.29坪	2158.15坪

空室件数	平均単価	単価(高)	単価(低)
20坪以下	397	1万4860円	2万6881円
20坪~40坪	429	1万1562円	2万9000円
40坪~60坪	201	1万1534円	1万9000円
60坪~80坪	96	1万1752円	1万8000円
80坪~100坪	62	1万3405円	2万円
11月の動き		新規物件 121件	成約物件 73件
		3328.33坪	3226.02坪

現場の視点

先月の動きとして、飯田橋エリアの対向が、一番の決まり手となっていました。特に飯田橋段階や定借等で調整したり、契約開始をFRで調整したりとお客様の要望が多かったです。望は多いですが、まだまだ借り手市場だということをつきとらなければなりません。見極め、柔軟に対応することが空室率改善への近道だと思えます。(飯田橋店 加賀山氏)

50坪から100坪超に目立つ動きが見られる

