

デベロッパー、中小オーナーによる「街づくり」が賃料上昇機運を生む

第2部 特別講演

東京主要オフィスエリアの 不動産マーケット動向と今後の見通し



日本不動産研究所
研究部 主席研究員
手島 健治氏

実感なき賃料回復、11%上昇
リーマン後の「値戻し」進む

東京主要オフィスエリアのオフィス市況がどうなっているか。そして、今後のオフィスの賃料がどうなるかを予測したいと思います。オオフィス取引状況ですが、現状で2001年7兆円に低下しました。なぜ減ったのでしょうか。検討した結果、最大の理由は開発目的の物件が減少したためです。以後10年間の賃料及び空室率の予測を毎年公表し

を切る形で減少しています。そして14年上期から急激に伸張し2兆円を超えてきます。ちょうどこの頃アベノミクスが始まりました。ただ、直近で続いているように思われます。オオフィス賃料に関する外資系が買い増していることで取引価格も上昇していきました。取引に関しては概ね活況が続いており、崩れにくい状況が続いているように思われます。オオフィス賃料に関する

13年12月で底打ち、27カ月連続で賃料上昇

19年の大量供給で踊り場 GDP成長率が0に近づく2025年が正念場か

ています。今回の調査結果は20日に発表させていただきました。東京に関しては基準階面積100%に低下し、賃料もわずかな下落に留まりました。坪以上を対象に見ていた。そして政権交代によってアベノミクスが始まった。そして賃料市場は上昇率が増え、鈍いといわれています。しかし、動きが鈍い。2010年を100とした金融緩和等でマクロ経済指数で表した場合、バブの回復が鮮明になります。まず内部増床が、外の経済動向にも影響する。若干賃料が上昇しますが、概ね標準シナリオと同じ傾向です。ただし2025年はGDP成長率が2%程度になり、賃料は2%程度の上昇が続き、空室率も3・5%まで低下するのではないのでしょうか。

オーナーの発言の場
多様化を希望



ミネギシビル管理
代表取締役
峰岸 直也氏

は、中小ビルオーナーが登壇するパネルディスカッションが1つではなく、2つや3つプログラムされていて面白いのではないかと思えます。今回のような各オーナーの取り組み事例の紹介だけではなく、あるテーマに関して中小ビルオーナーが議論を交わす場を設けてみるのはいかがでしょうか。



ミネギシビル管理
代表取締役
峰岸 直也氏



日本橋製菓
代表取締役
蛸 俊夫氏

パネルディスカッションでは若い世代の方々の考えを知ることができ、大変有意義でした。大手不動産会社は大型の再開発で街全体を変えようとする取

方にも
考え方
の部分
に感
化され
る部
分も
ある

と思います。その中で、今回のパネリスト3名はそれぞれ豊かな発想とアイディアで不動産の活性化に取り組まれており、同じビルオーナーとして勉強になる部分が多々ありました。



充 建
代表取締役
木村 徳三郎氏

前回に引き続き参加しました。今回のセミナーでは日本不動産研究所の手島健治氏のマーケット分析、三井不動産リアルティのセミ

前回に引き続き参加
ことができて満足してい
ます。また、当社とし
ても相続・事業承継、
さらに保有物件の建替
えも視野に入中、今
回の講演から解決に向
けたヒントが
得られたと感
じています。

今回、初めて参加しました。当社の保有物件は吉祥寺を中心としてありますが、普段は吉祥寺以外の不動産市場についての話を聞く新しい情報へアクセスしていきければと考えております。



徳竹商事
代表取締役
徳竹 正憲氏

セミナー参加で新鮮な情報を

機会が多くはあります。また第四部のビルオーナーパネルディスカッションでもリベ

おられます。

ションを行うことに

によって、実際にどれだけの収益構造を好転させることができたかなどを

具体的な事例として、セミナーを通して



徳竹 正憲氏

初参加
緊張しつつも収穫も

に緊張しました。
ただ、ビル市況に
ついて勉強の機会
を得ることができたと
ともに、実際にオーナ
ーの方がどのような
ところで悩んでおられ
るのかも、実例を通し
て学ぶことができて非
常に有意義な機会にな
ったと思います。今後
もこのような機会を通
じて勉強していきたい
ことです。

今回、ビル経営サミ
ットに初めて参加いた
しました。ビルのオー
ナーが多く集うイベン
トへの参加は初めての
ことでしたので、非常


FCS-Labo
営業部
和田 大輔氏



FCS-Labo
営業部
和田 大輔氏

今回初めて「ビル経営サミット」に参加させて頂きました。各企業の取り組みや新サービス、不動産市場と様々な事を知ることができ、とても勉強になりました。

継続して参加したい

市川ビル代表取締役社長 田平 和精氏

た。このような貴重な体験ができたので、今後も継続的に参加できればと思います。特に興味深かったのが、最後のオーナーのビル経営におけるトラブル話です。なかなか他では聞けない自身が生きた事例を話す姿を見て、非常に刺激になりました。参加して良かったと思っています。



市川ビル
代表取締役社長
田平 和精氏

協力しながら地域活性化を目指す

今回の「ビル経営サミット」では企業が提供しているサービスやエリアの市況について勉強になりました。特に注目したのがパネルディスカッションです。若手ビルオーナーがどのように経営しているのかを学ぶことができました。当社は内神田にビルを保有しており、パネラーの弦木氏とは同世代ということで、今回の講演をきっかけとして情報交換をしながら神田界隈のビルオーナーとしてエリアを盛りあげていきたいと考えています。



豊島屋ビル
取締役
木村 倫太郎氏

前回に引き続き参加しました。今回のセミナーでは日本不動産研究所の手島健治氏のマーケット分析、三井不動産リアルティのセミナー

木 質料動向について知る

ことができ満足しています。また、当社としても相続・事業承継、さらに保有物件の建替えも視野に入

る中、今回の講演から解決に向けたヒントが得られたと感じています。

来場者の去



三井不動産リアルティ
法人営業本部 営業三部長
阿部 唯郎氏

第3部 ビル経営セミナー

出方法が悩みの種で、中規模のAと小規模のBの2棟を所有している方で、最終的に賃貸マンションで替える方もいます。阿部氏は、定期的な借入を行える余力は十分

「ビルオーナー様専門部署だからできること」

漠然とした悩みでも様々な角度からアプローチ

漠然とした悩みでも様々な角度からアプローチ。阿部氏は、ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。

ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。

ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。

ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。

ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。

ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。

第52回 ビル経営サミットin東京 再現

款に切り替えているテナントもありますが、大半は普通借家契約なので、非常に怖く、なるべく身軽で借入が少ない建替えの方法はないかというところと、ある上場企業からこのプロジェクトが始まる2年ほど前にいざ建替えることを考えていて、このままの床面積だと分散している子会社が入りきらないというオーナーを受けていました。それがまた今回の建替の隣接社から保有しているビルの規模が小さいほうを企業に売却する方向で提案をしました。



東京ガス
都市エネルギー事業部 ソリューション営業課 課長
小野山 直樹氏

「電気とガスのいいとこ取り 世界初!ハイブリッド空調」

「電気とガスのいいとこ取り 世界初!ハイブリッド空調」の普及拡大に最適な制御を実現する。東京ガスの新サービス「Eネシフ」について。電力・ガスを含めたトータルでのコスト軽減の提案

はじめとしたリッドとあっており、ガスシステム。このスマートマルチの普及拡大に最適な制御を実現するため、さまざまな課題を克服し、スマートマルチの導入を促進しています。東京ガスの新サービス「Eネシフ」について。電力・ガスを含めたトータルでのコスト軽減の提案

ビルをローコストに収益改善していく賢い選択肢。ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。



アットオフィス
代表取締役
大竹 啓裕氏

アットオフィス代表取締役の大竹氏は、ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。

ビルをローコストに収益改善していく賢い選択肢。ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。ビル経営の悩みは多岐にわたりますが、中でも「老朽化ビルにおける解決策」についてお話しします。

