

立ち見客で溢れる



6月10日、13時より弊社主催「第6回ビルオーナーサミットin関西」が大阪国際会議場で開催され、約250人が来場した。当日200席用意された会場は満席で、立ち見も出るほど大盛況のイベントとなった。今回、特別講演を務めたのは現在、飛ぶ鳥を落とす勢いで成長を続けるアーバンコーポレイション取締役副社長の西村裕司氏。同社の不動産再生ビジネスの特徴・事例を存分に披露した。ビルオーナーサミットには東京から4人のオーナーが大阪に出向き、議論に花を咲かせた。

ビルオーナーサミットin関西 速報

当社における流動化事業は時代のニーズに合わなくなり、稼働率が低下、もしくは稼働していない不良債権である滞留不動産を価値創造力により再生させて再度市場に流通させる事業であり、「仕入れ」企画、開発・パリーアップ、販売」という流れで展開しています。具体的には開発型証券化により投資家資金によって土地を取得、不良化した不動産・債権または企業そのものを取得、バルク案件を一括で安価に取

特別講演



アーバンコーポレイション取締役副社長 西村 裕司氏

現在の市場は短期転売に不向き リバイタリーゼーションが最も有効

得、などの方法による仕入れを行い、その後、基礎的なリノベーションによるテナント企業への入れ替え、改修などを実施。更に、コンバ

資家が購入しやすいようにすること」がポイントになります。現在、不動産市場は短期に転売するよりも、スクラップ&ビルドを含めたパリーアップによる利益拡大の可能性が高まっており、物件そのものを価値創造する事業が最も有効なものです。いくつか例を紹介すると、まず大阪市中央区西心斎橋の「千代田生命御堂筋ビル」はオフィス使用の下層階を商業店舗にコンバリージョンし、ビル全体のグレード向上による賃料単価アップと稼働率の向上を達成させたものです。若者が集まる立地ポテンシャルを活かして、2階に入居していた店舗には、ほかのビルを案内し、その後外資系コンピューター会社のフラッグシップ店を誘致することで大幅な賃料アップが図れることになっていきます。また、「北青山ビル」はまず単純なオフィスビルを1、2階を商業施設にコンバリージョンした上で、偶数階の床の多くを取り外してロフト付きの事務所に変更しました。これにより、容積オーバーで投資不適格物件だったものを投資適格物件に再生させています。また、不動産投資ファンドなど、出口戦略の多様化を可能にしています。また神戸の「ザ・ハウス・オブ・パシフィック」ですが、これは老舗の天婦羅店跡地を取得した後、結婚式場になりリニューアルしたもので、5000万円程度の収益だったものを1億2000万円の投資で収益1億2500万円へ向上させました。

オフィス・サポートシステム導入で 周辺相場の倍近い収益上げる



アラキエステイト取締役社長 荒木 昭文氏

当社が所有している「EBIS FIVE BLDG」は恵比寿駅徒歩3分に位置し、平成2年1月竣工、延床面積900坪の建物です。設計企画段階から小規模・少人数企業向けのオフィス環境提供がコンセプトになっています。ビル側で提供するサービスはオフィス・サポート・スペース・人

材「設備」が3つの柱です。入居テナントの業種は情報技術関連企業、弁護士、公認会計士、そして出版関係など比較的個人事業者が多く、こうした企業にとって、オフィス・サポートシステムが適しているようです。SOHOオフィスなどのように会員制・会費制スペース貸しではなく、通常のオフィスビルの

パネリスト

効率的なインターネット活用で 仲介業者に頼らずテナント誘致



シマツナ代表取締役 網島 正寛氏

当ビルに現在入居しているテナントは仲介業者を介さず、契約したものがほとんどです。これには効率的なインターネットの活用が鍵となっています。まずホームページを立ち上げるにあたって重視したのは明確なポリーシーを伝えることです。当ビルのある東京都文京区湯島は住宅と

来場者の声

西村氏の講演と聴きに会場 不動産再生ビジネスに期待



本日はアーバンコーポレイションの西村副社長の講演を聴きにきました。当社は御堂筋沿いの東芝大阪ビル、空中庭園が売りの梅田スカイビルなどを運営

付加価値創造のノウハウに興味



当社は梅田、難波、神戸などで自社施設による映画興行、貸ビル、飾、プロモーションもホテルの運営を行って

個人オーナーの話を聞きに参加 経営手法の情報収集欠かせない



私は個人オーナーであることから、ビル

