週刊ビル経営（2009年7月6日掲載）

6月22日、毎年恒例となった「ビル経営サミットin関西」が、今年もグランキューブ大阪で開催された。低迷する不動産市況の中で大規模開発を控える大阪では、いかに自社物件にテナントを確保するかが目下の課題となっている。問題意識が高く勉強熱心なオーナーが100人以上集まった、熱気溢れる当日を再現する。

テーマ 大阪経済の動向と都市機能集積からみたビル需要の底流

基調講演

20代が活発な経済を牽引 肉食系社員の育成が鍵に

財団法人 大阪市都市型産業振興センター
経済調査室長
徳田 裕平氏

国内の実質GDPは平成14年以降成長を続けていました。一方で名目GDPはというと、実質GDPが伸び始めた平成14年から変わらず510兆円前後で推移しています。大阪府と大阪市が共同で行っている企業アンケート調査によると、平成19年度後半にそれまでのプラス成長からマイナスの水準になり、平成20年後半にはさらに急激な落ち込みを見せています。このことから昨今の厳しい経済状況はしばらく続くものと考えられます。大阪経済構造の特徴は、市民が市内で物を買う、あるいはサービスを受ける「民間最終消費支出」が他の政令市に比べ非常に少ないことです。つまり、大阪市の経済は外需の依存性が高く、国内外の景気に左右されやすい構造といえるのです。大阪市の都市機能は、極端に少ない大学等の研究機関の充実が最大の課題と認識しています。現在、大阪の経済状態は厳しいですが、大阪市では20歳代の人口が増加していますので、消費意欲が活発なこの世代が経済を牽引していくのではないかと見ています。若者向けの消費財・サービス需要が高まることは確実と見られ、それらを提供する商業ビルで底堅い需要が見込めると考えられます。最近「草食系男子」というものが話題になっていますが、草食ではなく肉食系の社員を多く養成していくことが、組織存続のために必要だと思います。そして、獲物（市場）を見出す探索能力、誰も踏み込んでいない市場（ブルーオーシャン）に戦略的に飛び込む能力、さらに獲物を美味しくいただくために様々な工夫（技術開発・革新的な効率化）が求められているのです。