



# 不動産を通じたお客様の発展

## 八〇周年、一〇〇周年もお客様と共に

今西土地建物株式会社

代表取締役社長

今西 頼久

一九八〇年代のバブル経済の崩壊と共に、土地神話も崩壊する。しかし、依然中小企業庁の統計によれば中小企業の総資産に占める不動産の比率は三〇%を超え、個人資産においても相続統計から読み解くと約五〇%が不動産である。

今西土地建物は時代に対応した不動産価値提供をする会社で、不動産を通じ企業や資産家の発展をお手伝いしている。

「我々は、クライアントの最重要目標の達成に向け、不動産を通じた本質的かつ継続的な成長を遂げる為の事業を行っております」と今西頼久社長は語る。改めて不動産を「経営と資産運用の成長のための資源」と位置づける。ダイナミックに成長するアジア経済と深くかわる日本経済において、まさに今がその時期だといえる。では、今西土地建物とはどんな会社か、歴史を紐解いてみる。

## 輝く一流建築家との共演

「斬新で品格ある外観がきらりと光る。都心の一等地に存在感を漂わせる建物」——今西グループ



「一流のデベロッパーは一流のアーティストである」という創業者今西恭晟会長

の建築物を多くの人がこう評する。そこには創業者である今西恭晟会長の「一流のデベロッパーは、一流のアーティストである」という精神が流れ、存在感のあるデザインには一流の建築家の哲学と芸術性を感じる。

今西グループの評価と実績は、大阪、神戸、東京などの一等地を舞台に展開するビル開発事業の「アートオフィス今西ビル」シリーズやハイクオリティ分譲マンション事業の「ガーデンズシリーズ」に象徴される。世界的な建築家の高松伸、中筋修、木村博昭の各氏や日建設計、佐藤総合計画の設計と竹中工務店、大林組、鹿島建設などの大手ゼネコンの施工によって、プロジェクトの価値はさらに高まる。

例えば、ビル開発事業では大阪市中心区／大阪淀屋橋今西ビル3（スリー）は建築家 高松伸の設計、竹中工務店の施工。神戸伊藤町今西ビルは佐藤総合計画の設計、大林組の施工で神戸景観ポイント賞を受賞。東京元赤坂今西ビルは高松伸氏の設計、鹿島建設の施工だ。また、分譲マンション事業では高級住宅地である阪神間での苦楽園ガーデンズや大阪城近く大手通りに面した大手前ガーデンズといった常に質の追求というその思想は芸術的なビルや高級感のある住空間を創ってきた。

一方で今西会長は、二五年以上続ける経営懇話会の代表幹事やNHKキャスターなどをこなし、全国宅地建物取引業協会連合会副会長、兵庫県宅地建物取引業協会会長などを歴任。さらには大阪防衛協会理事長、尼崎納税協会代表理事、尼崎商工会議所議員などの要職を務め、



高松伸氏設計による今西ビル3  
(大阪市北区淀屋橋)

彰を受けている。

## MBAなどの人的ネットワークを重視

こうした実績と評価の上に立ち二〇一二年一月、今西土地建物、今西建設をはじめとする今西グループの社長交代が行われた。今西恭晟社長(当時)から長男の頼久専務(同)へのバトンタッチ。頼久社長が三四歳の時だ。

そして現在、頼久社長の下で新たな戦略が打ち出されつつある。次の段階にステップアップするためのバネとなるのが、「不動産コンサルティング」と「国際化」という二つのキーワード。創業以来、信用と実績、歴史とネットワークを基礎に発展してきた同グループ。

また、今西土地建物では専務に着任後、二〇一一年に立命館大学経営大学院(MBA)にてマーケティングを専攻し、MBAを取得した。現在は、大学院OB会(RIMO)の副会長を務めている

一方で長岡禪塾 擔雪会の会長を務め、その人脈の広さは仕事に深みを一層加える。

また、一九九五年の阪神・淡路大震災では、当時の貝原兵庫県知事より、ひょうご復興会議の委員に任命され地元兵庫県の復興に貢献。叙勲旭日双光章、黄綬褒章、建設大臣表彰、防衛大臣表彰、国税庁長官表彰をはじめ数多くの表

る。大学院時代を振り返り「お客様への提案に際して、知識だけでなく経営への多面的なアプローチを学んだこと。それだけでなく一緒に学んだ学友や先輩・後輩が、今の私に協力しアドバイスを頂ける関係になっていることは非常に大きい」と強調する。

頼久社長の言葉を借りれば、「会長が積み重ねた過去の実績を踏まえながら将来への柱に育てた。MBA人脈をはじめ公益社団法人尼崎納税協会青年部会長の役職を通じた専門家集団などのネットワークの形成。基本は「信頼」と「人脈」と「縁」です」というあたりをみても会長の考えが染み付いているようだ。

社長交代を告げられた時、会長に言われたのは「お客様の信頼に応えよ」の一言だった。先代、先々代からのお付き合いがある取引先の相談ごとには会長が受け、実務は頼久社長へといったコンビネーションで取引先を継承する。また実務において、自分の判断を超える場合には、会長の意見を聞くが会長は「最終的には社長が判断したらいい」と若社長の背中をそっと押す。

## 御堂筋周辺エリアを魅力ある街に

マーケットは常に変化を続けている。同グループは時代に合わせ宅地分譲からマンション分譲事業へ、そしてオフィスビル事業と不動産仲介事業へ重心を移す中で、頼久社長が力を注ぐ資産運用の創造／法人部門の不動産資産のコンサルティング事業などはこの流れを踏まえたものだ。

国内では、主力であるオフィスビル事業を軸に各種業界との交流や税理士や会計士・弁護士スペシャリストとのネットワークを活かし、企業や資産家の攻めと守りを不動産と企業コンサルティングを通じて共に歩む事業。例えば①活動していない資産の流動化（不動産仲介による売却）のサポート ②コンサルティングによる問題解決 ③新たな事業を推進や資産拡張を計画する際の資産取得（不動産仲介による購入）のサポートなどを柱にあげる。



具体的には、企業経営と不動産、そして金融をトータルでサポートし、難易度の高い案件では各分野のスペシャリストとアライアンスを組む。今西土地建物では、実際に不動産を所有・運用してきた経験や税のスペシャリストである国税局出身者との協力を得ながら、企業経営と長年のコンサルティングの事例に基づく提案が可能となる。

実際に、事業拡大の一環で不動産売却により、その資金を事業に充てる際も、経営の視点から資産全体を見渡した上で、事業との相関性や重要度などから照らし合わせ売却対象物件を選定、不動産仲介業務を受託し売却を進め、スムーズかつ満足の行く価格で売却した事例も持つ。そのクライアントは引き続き、今西土地建物へ不動産を活用した事業継承のコンサルティングの依頼があり、現在実行中である。

一方、攻めの経営だけではなく守りの経営にも今西土地建物は力を発揮する。大手メーカー子会社で長年続いた会社が業績悪化により事業縮小をする際にも、金融機関交渉や資金・会計面でのサポートを行い、同法人の主力工場の売却に当たっても不動産仲介業務を受託し、当初想定した以上の価格で売却。たまたまその企業には後継者がいなかったため、将来的に社内幹部や提携企業への事業分割のスキーム組成をはじめとするコンサルティングを行う。

また同社はこれまで自社グループの事業に加え一万件を超える古くからのクライアントやその紹介顧客等の案件で、総額一〇〇億円以上の売買案件やコンサルティングなどに係わってきた。

一方、海外面では国内事業と連携したパートナーと現在、台湾をはじめとした世界五カ所での事業を展開中だ。今後に向けては「既存資産の建て替えや大型の都市開発プロジェクトにも取り組み、新しい都市づくりへの役割を果たしたい」と夢を膨らませる。

頼久社長は現在、NPO御堂筋まちづくりネットワークの役員を務めており、大阪の大動脈・御堂筋の活性化プロジェクトに携わっている。「五〇年、一〇〇年先を見据え、関西が活力ある世界都市として成長していくように、また御堂筋周辺エリアを魅力ある街として発展する様に力を尽く



代表取締役社長

今西 頼久

### 《会社概要》

会社名 今西土地建物株式会社  
住所 大阪市中央区北浜 3 丁目 5 - 22  
オリックス淀屋橋ビル 8 F  
電話番号 06 - 6222 - 3344  
F A X 06 - 6223 - 0150  
U R L <http://imanishi-g.com/>  
創 業 1955 年  
資 本 金 3200 万円  
事業内容 オフィスビル事業、不動産仲介事業、  
不動産コンサルティング事業

### 《会社プロフィール》

今西恭晟会長が 1955 年に今西土地建物を創業、今西建設、今西ビルディングなど事業拡大に合わせてグループを形成。「一流のデベロッパーは、一流のアーティストである」という今西会長の哲学に基づいた大阪、神戸、東京などの都心を中心にしたビル開発やマンション事業はよく知られる。

2014 年 1 月にバトンタッチした長男の頼久新社長のもと、今後は不動産を通じた資産運用、不動産仲介やコンサルティング事業などに力を入れている。創業 80 周年、その後の 100 周年に向け国際化に合わせた都市開発プロジェクトなどにも舞台を広げつつある。

「よ  
街から都市、都市から世界へ活躍の舞台を広げつつある今西土地建物グループ。そのために「よ  
り一層、お客様に信頼されお客様のご用達になる企業グループに育てていきたい」という。