

# 毎年ひとつのテーマ追求、次世代に求めるのは資質と決断力

中小ビル事業委員会 委員長 猪股 徳臣



## 委員の意見をもとに

### 年間テーマ決定し、活動展開

—中小ビル事業委員会の前身は、研究会ということですが

**猪股委員長** 中小ビル事業委員会の前身は「中小ビル経営者研究会」という名称で、この研究会は、いわゆる「2003年問題」を前にした2002年3月に発足した。当時は、大型ビルの大量供給でオフィスビルの需給バランスが崩れ、空室率の上昇と賃料の下落によって中小ビルは大変な状況に陥る、という危機感があった。中小ビルオーナーとして何かしなければいけない、という問題意識の高い15名前後のメンバーで立ち上げた。それ以降、様々な活動を続け、周りの方々から評価や理解を得て、一般社団法人への移行を前にした2011年7月に委員会へと昇格することになった。

—委員会はどのように運営しているのですか

**猪股委員長** 中小ビルオーナーが抱える課題や直面する問題にスポットを当て、1年にひとつのテーマを掲げ、検討を重ねて成果物をまとめるという方針で活動している。事務局に任せるのではなく、委員の意見や要望をもとにテーマを決め、活動しているというのが大きな特徴だ。大規模オフィスビルと競合する中で、中小ビルが抱える課題として、耐震や防災、省エネなどが挙げられるが、これらの課題については委員会として、その時々でしっかりと対応してきている。

—これまでの活動を振り返っての感想を聞かせてください

**猪股委員長** いろいろなことをテーマに

掲げてやってきているが、安全・安心という観点からは、昨年亡くなられた兵庫ビルディング協会前会長の森本啓久さんを招いて、阪神淡路大震災の経験を語ってもらい、その成果物として2006年に『防災ポケットブック』や『災害対応マニュアル』を策定した。その後、東日本大震災が発生し、実体験をもとに、2012年に『改訂防災ポケットブック』と『災害対応マニュアル2012年版』へリニューアルした。その際、中小ビルの事業継続計画（BCP）作成ということが課題として積み残されたが、この積み残した課題については、幹事である清宮さんの尽力もあって、2014年に『中小ビルのための事業継続計画作成支援ツール』を策定することができた。

また、環境という面では2008年に『中小ビルの経営者ができる地球温暖化防止対策』、2010年に『続・中小ビルの経営者ができる地球温暖化防止対策』を策定し、今年は多くの会員の協力のもとアンケート調査を実施し、その結果をベースに『中小ビルの経営者ができる地球温暖化防止対策2016年版』をまとめることができた。

この他にも、テナントの意向や動向を探るため、テナントアンケート調査を行うなど斬新な取り組みにもチャレンジしている。

**ビル経営に結論はない、日々勉強である**

—研究会当時を含め、委員会の取り組みが対外的にも評価されているようですが

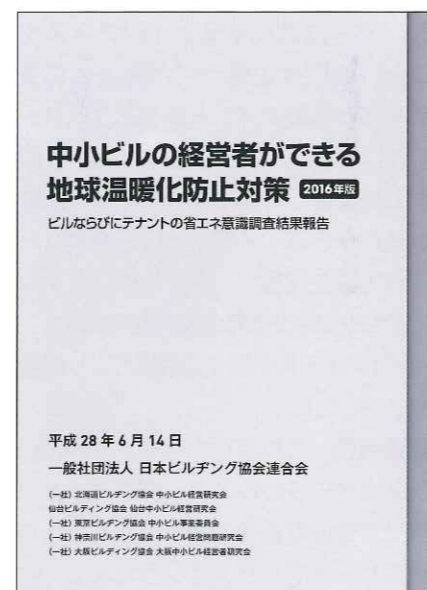
**猪股委員長** たとえば『中小ビルの経営

者ができる地球温暖化防止対策』は（公社）日本不動産学会の業績賞を受賞したほか、『中小ビルの事業継続計画作成支援ツール』については特定非営利活動法人・事業継続推進機構から特別賞を受賞している。

対外的に評価されるのはもちろん嬉しいが、委員会として策定した成果物等をより多くの会員に活用してもらいたい。委員会では、直面する課題に対して時間をかけて検討を重ね、そのための対策や対応を提案している。100%完璧なものではないかもしれないが、中小ビルオーナーにとって役立つ提案だと自負している。自社に合った形でアレンジし、活用してもらえれば有難い。

—会員以外からの購入・活用依頼が続いています

**猪股委員長** 2年前に策定した『中小ビルのための事業継続計画作成支援ツ



地球温暖化防止対策 2016年版

ル』は会員だけでなく、非会員のビルオーナーに認知され、現在でも購入依頼があると聞いている。会員に加え、非会員にまで活用されるということは、ビル業界全体で災害時の対応が進むということであり、とても誇らしく感じる。

ビルオーナーとして、ビル経営に役立つ情報を活用するかしらないか、ビル経営のための勉強を欠かさないとどうにかによって、大きな差が出てくる。中小ビルは、とくに経営者のスタンスで勝ち組と負け組に2極化してしまう。ビル経営に結論はない。これでいいという終着点はない。日々勉強すること、高い問題意識を持つことが大事だ。

**リーダーに必要なものは資質と決断力**

—今後の委員会活動についての考えを聞かせてください

**猪股委員長** これまでと変わらず、中小ビルの課題や問題点について、委員からの意見や考えを聞いて、年間テーマを決め、活動していく。この数年、委員会に若手の委員を登用してきているが、これまで以上に積極的に意見を出して欲しい。委員会を通じて、次世代を担う人材を育てていくことも重要な役割だと感じてきている。

—昨年夏、委員会の下に次世代を担う若手の会員を集めた「未来研究会」を設置しましたが

**猪股委員長** 未来研究会はスタートして2年が経過するが、お互いのビルを見学するなど、若手の会員同士の勉強や交流



連合会「中小の集い」

の場となっていると聞いている。いずれ、若手の会員たちが委員会の委員となり、理事となって、協会活動を支え、ひいてはビル業界を牽引するリーダーとなって活躍することを期待している。

—リーダーに必要なもの、求められるものとは何だと思いますか

**猪股委員長** まず大事なのは、リーダーとしての資質、素養だ。自然と周りに人が集まり、周りの人達から慕われ、信頼される人柄であること。何をやるにも一人ではできない。手伝ってくれる人がいなければいけない。そういったプレーンになってくれる人がたくさんいることが大事だ。

また、リーダーに求められるのは決断力である。いざという時に、判断できること、決断できることだと思う。委員会で年間テーマを決めるときもそうだが、いろいろ意見がある中で、「これだ」と決めること、決めたら最後までやり抜くこと。そういったリーダーを育てていかなければならないと感じている。

**建替えにも充実した助成制度を**

—いま懸念されていることは何ですか

**猪股委員長** 都内ではいくつもの再開発事業が進んでいる。そうした再開発に昔ながらの中小ビルが巻き込まれるケースが出てきている。再開発ビルに組み込ま



新・東山ビルの外観

れることによって、これまでのビル経営のあり方が変わってくるだろう。また、協会としても会員減少が危惧されるのではないかと。

東京のオフィスマーケットについても、東京オリンピック・パラリンピック開催の2020年まではいいだろうが、それ以降どうなるのか。マーケットの大きな節目になるのは間違いなく、長期的な視野をもってビル経営にあたらなければいけないだろう。

—ビルを建て替えています、建替えるを決断したきっかけは

**猪股委員長** もともと、ビルを長く使おうという考えだった。しかし、東日本大震災でテナントの意識とともに事業環境が大きく変わった。旧耐震のビルを補強して強度を新耐震並みの水準にしても、新耐震ビルとは呼ばれない。また、前面道路が東京都の特定緊急輸送道路に指定されたことも建替えるを決断した大きな要因となった。

—建替えにあたって苦労されたことは

**猪股委員長** 国や自治体の助成制度というのは、既存建築物の改修等に手厚い支援や優遇がなされている。建替えに対しても同様に、助成制度を充実させてほしい。とくに、中小ビルオーナーは資金力が大手ほどに十分ではない。オフィスビルを建て替えて新築ビルが竣工するということは、まちづくりや景観、ビジネス環境の向上などに貢献するわけだから、助成制度のあり方を考えてほしい。

—新築ビルの竣工時期はいつですか

**猪股委員長** 竣工は2018年2月の予定。新築ビルとしての賃料で賃貸できるとの感触は得ている。問題なのは、築年数が経過してもその競争力を維持していくことだ。そのためにも、冒頭言ったように、日々勉強することが大事だ。