

2017年 新春にあたって

—業界展望と今後の協会活動—



ビル業界の課題に適切に対応

社会情勢を見極め、冷静に対応

—昨年1年間を振り返っての感想をお聞かせください。

高木氏 昨年は国内、国外において大きな変革のあった激動の年でした。

ビル業界を振り返ると、長年業界を牽引されてきた、当協会前会長の高木丈太郎さんをはじめ、協会副会長として高木さんと二人三脚で協会活動を支えてこられた南敬介・東京建物特別顧問、北山喜之理事、荻野英治理事と協会の重鎮の方々が相次いで亡くなりました。まだまだご指導やアドバイスをいただきたいと思っていたのですが、とても残念でなりません。

昨年は4月に熊本、10月に鳥取、そして11月には東日本大震災を彷彿させる東北地方で大きな地震があり、自然災害の脅威を改めて思い知らされる一年でもありました。また、東京では都市機能の更新と都市の再構築に関わる築地市場の豊洲移転延期問題、2020年東京オリンピック・パラリンピックの競技会場問題などが浮上してきました。国際都市としての首都・東京の魅力を高めていくためにも、できる限り早期の決着を期待しているところです。

一方、海外に目を転じると、英国のEU離脱や米国の大統領選挙など、日本で想定していなかったようなサプライズ的な結果が示されました。これは国際的な政治や経済の枠組みに関わる重要な出来事なので、今後の動向をよく注視していかなければならないと感じています。

—今年はどうあってほしいと願っていますか。

高木氏 まずは、ビル業界に関わっている方々の健康と安

全を願うとともに、国内、国外に山積する様々な課題への対応がひとつずつ着実に進んでいくことを望んでいます。

そうした中で、20日に発足する米国のトランプ政権については、外交スタンスや政策の真意をよく見極める必要があると感じています。昨年秋の大統領選挙直後、日経平均株価は大幅に下落し、円相場も一時円高に振れましたが、その後は反転し、株価は上昇傾向を示し、円安基調を強めています。株価も、円相場も、日本経済に与える影響は大きく、乱高下することは望ましくありません。今後もトランプ政権の動静に注目していく必要があります。

金融界では「金融危機10年周期発生説」が囁かれていると耳にしました。1987年にブラックマンデーが起き、その10年後の1997年にはアジア通貨危機が、2007年にはサブプライムローン問題が表面化しています。このサイクルに従うと、2017年の今年に何か起きるのではないかと、というわけです。

ただ、日本の干支から見ると、今年の干支は酉年です。酉年は『取り込む』という言葉にかけ、「商売に縁起の良い年」と言われています。

いつの時代も先行きに対する不確定要素、不安要因はあるわけで、いたずらにマインドが縮小してしまっははいけません。社会情勢を冷静に見極め、判断し、適切に対処していきたいと考えています。

オフィス需要支える政策に期待

—現在の経済状況をどう認識していますか。

高木氏 昨年夏に発足した第三次安倍再改造内閣は、引き続きデフレ脱却と経済再生を最優先課題に掲げ、アベノミクス第二ステージとしての施策の展開を打ち出しています。経済の好循環を民間の本格的な動きへとつなげるための新たな有望成長市場の創出、生産性革命を実現するための規

制改革・制度改革の実現、働き方改革やイノベーションの創出といった重点施策にスピード感をもって取り組んでほしいと強く願っています。

米国やEU、中国などの海外リスクに伴う下振れ要因はありますが、景気は緩やかな回復を見せており、今年もこのまま持続的な成長軌道に乗っていくことを期待しています。

—オフィスビル市況をどう見えていますか。

高木氏 東京のオフィスビル市場は、空室率の改善が進み、賃料についても都心エリアを中心に上昇傾向を示しています。その要因は好調な企業業績に支えられ、事業拡大や人員増強に伴う拡張移転ニーズが顕在化していることに加え、成長著しい新興企業の新たなオフィスニーズが創出されていることが挙げられます。

その一方、オフィスの供給面から見ると、今年（2017年）の新規供給は過去10年間の平均水準を下回るものの、来年以降は過去10年間の平均を超える新規供給が予想されています。

今後、オフィスの需給バランスに注目していかなければいけません。とくに、需要を支えている企業の事業活動、それに影響を与える景気と社会変化の兆しには細心の注意をはらっていく必要があります。協会としても会員であるビルオーナーに役立つ情報の発信に努めていきます。

ビル経営に関わる新制度や情報の発信に注力

—昨年の協会活動を振り返って。

高木氏 オフィスビルを巡っては、省エネ性能や耐震性能の向上、防災・防犯機能の強化・充実が大きな課題となっています。こうした課題に対し、協会内に設けている9つの委員会が迅速かつ適切に対応しており、頼もしく感じているところです。

省エネに関して言えば、パリ協定が発効されて世界各国の温暖化対策が大きく前進している中、昨年4月から建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）に基づく「省エネラベリング制度」が施行され、ビルオーナーとテナントが協働してビルの省エネに取り組む「グリーンリース」の制度がスタートしました。こうした新たな制度に対し、会報誌やホームページ等を通じて会員への普及・啓発に努めてきました。

また、連合会が中小ビルオーナーを対象に実施した「省

エネ・省CO2アンケート調査」では、連合会の中核団体として調査へ協力するとともに、調査結果をとりまとめた『中小ビルの経営者ができる地球温暖化対策2016年版』の策定にも大きな役割を果たしました。

建物の耐震化という課題に関しては、東京都の耐震化推進都民会議と連携し、長周期地震動をテーマにした講演会を行い、会員に対して高層ビルに影響を及ぼす長周期地震動の知識やその対応を周知しました。

—今年の抱負や活動方針について教えてください。

高木氏 今年も引き続き、ビル業界の課題に対し、迅速かつ適切に対応していきたいと考えています。会員ニーズの把握に努め、ビル経営に関わる最新情報の提供や法制度に対する要望活動、新たな法制度の周知などに注力していきます。

ビル業界を担う人材の育成に尽力

—協会活動の新たな取組みを教えてください。

高木氏 昨年から注力している新規会員入会をさらに推し進めていきます。そのためにも、会員向けサービスの強化・充実を図り、入会メリットをアピールしていこうと考えています。その一環として、ホームページで会員ビルを地図上で紹介する新たなコンテンツを検討しています。

また、今年初めに「これからの中小ビルの経営戦略」をテーマにしたアンケート調査を連合会が実施します。これまでのように、東京協会として調査とその調査結果のとりまとめに協力し、この調査が会員の新たな経営戦略構築に役立つような情報発信につながっていけばと考えています。

—中長期的な課題や活動についてのお考えは。

高木氏 社会経済構造が多様化・複雑化していき、国際都市としての都市機能の高度化がより求められる中、ビル業界においても業界をリードし、より一層の発展を担う人材の育成が重要な課題となっていきます。日本ビルディング経営センターなど関連団体と連携しながら、人材の育成に努めていきたい。また、中小ビルオーナーにとって事業承継という課題が顕在化してきています。協会では、2014年夏に中小ビル事業委員会の下に「未来研究会」を設置していますが、未来研究会を通じ、次世代を担う若手会員の研修や交流を深めていきます。

本年もどうぞよろしくお願いいたします。