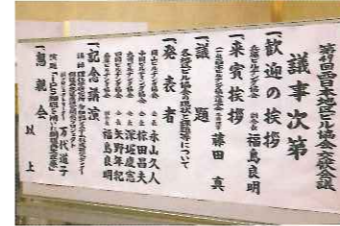


5協会会長、近況と経済動向などを報告

西日本地区ビル協会交歓会議が11月12日、神戸市のホテルオークラ神戸の「曙の間」で開催された。交歓会議は昭和41年（1966年）から始まり、それ以降、兵庫、岡山、中国、四国、九州の西日本地区の5協会が開催地持ち回りで毎年行っているもので、今年で49回目を数える。交歓会議には5協会の会長や副会長などの役員、会員が約80名参加した。冒頭、幹事協会で兵庫ビルディング協会の福島良明副会長が歓迎の挨拶を行い、続いて来賓の日本ビルディング協会連合会の藤田真・専務理事が壇上にあがり、ビル業界を取り巻く現状と課題等を挙げ、連合会としてビル業界のより一層の発展のため、協会活動を展開していく姿勢を示した。



交歓会議では各協会会長や副会長の順次登壇し、①オフィス市況や地域経済の動向、②最近の主なプロジェクト、について報告した。主な報告内容は以下の通り。

岡山ビルディング協会 永山 久人 会長



①市況や経済動向
景気が上向き、駅前地区に進出した事務所や店舗が増加傾向にある。岡山駅付近の空室率は5〜6%台に改善している。
消費税引き上げ後に生じた個人消費の低迷も持ち直し、底固い設備投資や

住宅投資などに支えられ、県内の景気は穏やかな回復傾向を示している。
②主なプロジェクトほか
昨年、岡山駅前に出店した「イオンモール岡山」を契機に、岡山市と民間が一体となった中心市街地の魅力づくりが進められている。そのひとつに、老朽化した岡山市民会館・岡山市民ホールの新築移転が計画されている。2021年完成という目標が掲げられているが、まだ紆余曲折あるかもしれない。他の地域に比べて医療施設が充実している岡山市だが、2016年8月の完成を目指し、704床の病床数を有する病院の建設が進んでいる。
香川県が最もインバウンド効果が高いといわれているが、岡山でも2年おきに行っている岡山国際芸術祭のほか、2016年4月からJRや自治体、観光事業者などが連携した「晴れの国デスティネーションキャンペーン」を開催することにしており、観光客の大幅増を狙っていく。

広島ビルディング協会 棕田 昌夫 会長



①市況や経済動向
住宅投資、設備投資は持ち直し、個人消費も底堅く推移しているほか、雇用・所得環境が改善傾向にある。
こうした状況を背景に、一度撤退したテナントが戻りつつあり、さらに地場企業にも人員増に伴う旺盛な賃貸需要が顕在化している。増床移転や館内の貸増等の動きがみられ、空室率は改善傾向を示している。この数年、新規供給がなかったことも起因しているが、好不調な状況には2極化現象がみられる。
②主なプロジェクトほか
来年夏に原爆ドーム近くに、展望台や物産館を併設した地上14階建て、延床面積1万㎡のオフィスビル「(仮)広島ビスタタワー」が誕生する。すでに募集が始まっているが、予想をはるかに超える引き合いがあるようだ。さらに、再来年11月には中心地の八丁堀に広島電鉄と日本生命による地上16階建てのオフィスビルも竣工する。
また、広島駅南口Bブロック西棟の地上52階建てのオフィス・商業・住宅の複合ビルが来年6月、同Cブロックの地上46階建ての住宅棟が来年12月に竣工する予定。さらに広島駅北口のペダストリアンデッキも来春完成予定で、広島駅前は大きく変わることになる。
このほか、広島市西部の石内東地区では70haの造成工事が今年6月に完了。今後、公共施設の移管が行われ、イオンモールや日本郵政などの進出も予定されている。この石内東地区まで新交通システム「アストラムライン」が延伸する計画が発表された。

九州ビルディング協会 深堀 慶憲 会長



①市況や経済動向
福岡市ビジネス地区は、新規ビルの供給が少ない中で、外資系をはじめ幅広い業種で拡張移転や館内増床といった旺盛な需要があったことから、空室率の改善が顕著になってきている。ただ、賃料については下げ止まったものの底這い傾向が続いており、賃料の反転までにはまだ時間がかかるかもしれない。

福岡市は、昨年クルーズ船の発着数が全国トップの115回を数えたが、今年は倍以上の286回が見込まれるなど、海港からの入国比率が高い。クルーズ船は飛行機に比べ持ち込み制限に余裕があることから、「爆買い」が多く、地域の商業施設の売上げを支えている。
②主なプロジェクトほか
昨年、福岡市は国家戦略特区として「グローバル創業・雇用創出特区」に指定され、天神地区は航空法の高さ制限が67mから76mへ緩和された。これに加え、容積率特例制度、ビルの設置義務

務駐車を離れた場所にまとめて設置することが可能な条例などを組み合わせ、民間投資を呼び込み、新たな空間と雇用を創出するためのプロジェクト「天神ビッグバン」が立ち上げられた。これまで15階建て・容積率800%が限度だった天神地区は、17階建て・容積率1、400%のビル建設が可能となる。10年間でオフィスビルや商業施設30棟の建て替えを目指している。

四国ビルディング協会 矢野 年紀 会長



①市況や経済動向
高松市のオフィスエリアの空室率は、今年6月時点で10・9%と1年前に比べて1・7ポイントの改善を示している。外資系オフィスサービスの高松進出をはじめ、四国での業容拡大を目指した企業の拡張移転などが、空室率改善の要因。南海トラフ地震に関する報道を受け、入居テナントがオフィスの耐震強度に関心を示す傾向が強くなった。
個人消費は弱いながら持ち直しの動きがみられ、雇用情勢に一服感はある

ものの、有効求人倍率は1・17と高い水準にある。
②主なプロジェクトほか
高松港は四国の玄関口ともいわれ、四国と本州を結ぶ海陸交通の要衝として港湾施設や倉庫・物流センター等の物流機能が集積している。県内企業のアジア進出に伴って外国貨物貿易が急増しているのに加え、船舶の大型化により港湾設備の整備が喫緊の課題となっている。現在コンテナヤードの拡張、3万t級船舶が接岸できる「国際物流ターミナル」の整備が計画されている。瀬戸内の島々を舞台に3年ごとに開催されている「第3回瀬戸内国際芸術祭」が来年春・夏・秋の3シーズン108日間行われる予定で、100万人超の来場者が期待されている。

兵庫ビルディング協会 福島 良明 副会長（森本啓久会長の代理）



①市況や経済動向
神戸市内の空室率は拡張移転や館内増床などの動きがみられ、1ヶ台台まで改善してきている。業種や業態に大きな隔たりはないが、来客型のサービ

ス業の動きが積極的である。賃料についても本格的な上昇局面に入っていくことが期待されている。
2015年上半期の神戸港貿易概況をみると、輸出入総額が4兆4、117億円と3年連続の増加を示し、好調を維持している。また、神戸医療産業都市構想のもと、進出企業が300社を超えており、医療関連産業の集積により医療分野への更なる新規参入や事業拡大が見込まれている。
②主なプロジェクトほか
医療分野での国家戦略特区の事業計画決定に伴い、iPS細胞を活用した網膜再生治療を行う「神戸アイセンター」が再来年竣工する予定。
世界遺産である国宝姫路城の大修理が終了。JR姫路駅北側の歩行者にやさしい空間づくりを企図したトランジットモールの整備なども相まって、エリア全体の観光客の増加、地域経済への波及効果が期待されている。再来年に神戸港開港150年を迎えることから、神戸港の魅力発信に向けた様々なイベントが企画されており、今後港のにぎわいづくりが本格化してくる。

各協会からの報告の後、理化学研究所の万代道子氏による「iPS細胞を用いた網膜再生医療」と題した記念講演が行われた。
また、翌13日は、懇親ゴルフ会（六甲国際ゴルフ倶楽部 東コース）と観光見学会（書寫山園教寺、姫路城を巡る秋の播州路）が企画され、それぞれ多くの会員が参加し、会員同士の交流を深めた。