地方協会会長インタビュー　四国協会

適切な情報提供、現状に合った協会運営

四国ビルヂング協会　矢野　年紀氏

高い求人倍率、オフィス需要に期待

――四国・高松エリアの経済動向を教えて下さい。

矢野　日本銀行高松支店が9月に発表した「香川県金融経済概況」によると、県内の景気は「緩やかな回復を続けている」とされています。それを裏付けるように、有効求人倍率は1・4倍と全国でも上位にランクされるほどの高水準にのぼっています。求人倍率が高いということは、労働人口の流動性が高く、新たなテナントの需要の創出も期待できるところです。企業の活動が活性化している証であり、ビル業界にとっても大きなプラス要因です。東証1部上場で、高松に本社を置くトラッククレーン大手の企業が新たな工場を県内に建設する計画を発表したほか、地元の造船会社も新たなコンテナ船の建造に相次いで着手することが明らかになっています。特定の企業ですが、新たな設備投資が伸びてきており、こうした設備投資に関連する企業は多く、波及効果は大きいわけです。このように高松エリアの経済は回復傾向にあるということを感じています。

――オフィスマーケットはどのような状況なのですか。

矢野　高松市では、高松港周辺の再開発プロジェクトである「サンポート高松」が1999年から着工され、JR高松駅・高松港旅客ターミナルビル、高松シンボルタワー、JRホテルクレメント、高松サンポート合同庁舎などが相次ぎ整備されてきました。しかし、近年高松エリアで新たなオフィスビルの供給はなく、当分の間、大規模再開発や新規ビルの建築予定もありません。高松エリアのオフィス市況を振り返ると、バブル期の1992年に0・3%という水準を記録したことがありましたが、バブル崩壊後やリーマンショック後は空室率が20%の大台を超える状況が続きました。現在は、先ほどお話ししたように企業の拡張移転、四国へ進出する企業のニーズなどを背景に平均空室率は10%台に回復してきています。ただ、マーケットを平均で捉えてしまうと、実態が見えてきません。高松エリアは、築浅ビルや高スペックのビルは満室状態で、古いビルやテナントニーズに対応しきれていないビルは空室が長期化しているような2極化の状況にあります。それが平均空室率で表すと10%台ということになってしまいます。高松エリアは新築ビルの供給がしばらくないので、築年数の古いビルの数値により影響を受けてしまう傾向があります。築年数別に空室率をみていく必要があると思います。オフィスビルの入居率を高めていくためには、ビルオーナーとして市場動向を見ながら、テナントのニーズを満たすような適切な修繕を行っていくことが重要だと感じています。

災害対応がビル選択の重要な要素に

――テナント動向に変化等がみられますか。

矢野　阪神・淡路大震災や東日本大震災を経て、南海トラフ巨大地震の被害想定が発表されたことで、テナントが建物の耐震化と事業継続計画（BCP）等について関心を持つようになってきました。とくに高松市内では、平成16年夏に台風による高潮が発生し、丸亀町商店街をはじめ高松市中心部で多くのビルが海水に浸かる被害を受けた経験がありました。このため、新規入居のテナントだけでなく、既存テナントから「耐震診断書」の提出を求められたり、高松市が作成した「高松市津波・高潮浸水想定マップ」の浸水想定区域かどうかの確認などを求められるケースが出てきています。耐震をはじめ災害対応がしっかり図られているのかがビルの選択基準の重要な要素になってきていることは間違いありません。

――会長が社長を務める四国興業の入居する建物は歴史を感じる趣があります。

矢野　大正15年の建築です。太平洋戦争の空襲の戦災を免れ、復興のシンボルといわれているビルで、なかなか取り壊すこともできませんでした。そうした中、2年前に耐震改修を実施し、新耐震基準をクリアしました。建設当初にしっかりと建てられた建物は適切なメンテナンスをすれば長く使える事例といえるのではないでしょうか。1階に入居する銀行の支店は、当時の内装を残して使われており、地域からも愛着を抱いてもらっています。古いビルであっても災害を視野に入れた改修がなされていれば、マーケットから受け入れられるということです。

周辺環境を良くして、人の集積を図る

――香川県はPRが上手ですが、高松エリアで進行している取組みは。

矢野　直近の大きなテーマは周辺環境を良くするということです。ビジネス以外にも、住みやすさや楽しみを提供しなければ人が集まってきません。人が集まらなければ、地域は活性化しません。地域が活性化しなければ、地代や賃料も上昇してきません。まず、高松に馴染んでもらう試みとして、瀬戸内の直島に現代美術館を開設したのを契機に、瀬戸内の島々の伝統文化と美しい自然を活かした「瀬戸内国際芸術祭」を2010年に開催しました。105日間で延べ94万人の来場者があり、海外からも多くの人が訪れました。その後3年ごとに開催していますが、第2回芸術祭は来場者107万人と大台を超えました。高松は彫刻や絵画などの著名な芸術家とのゆかりも深く、芸術的な面での魅力あるまちづくりに取り組んでいるところです。来年の第3回芸術祭も春・夏・秋にかけて108日間、直島や小豆島など12島と高松港・宇野港など14か所で開催します。このほか、国際的なピアノコンクールも行っており、ビジネス以外の楽しさ、面白さを提供することに取り組んでいます。

――地方創生が叫ばれている中、注目される開発案件を教えてください。

矢野　高松港は四国の玄関口で、本州と四国を結ぶ海陸交通の要衝となっていて、港湾施設や倉庫・物流センター等の機能が集積しています。近年、県内企業のアジア諸国等への進出に伴って、外国貿易貨物の取扱量が急増しているほか、船舶の大型化もあって、港湾設備の整備が課題となっています。コンテナヤードの拡張工事を進めているほか、3万トン級の大型船舶に対応した水深12m岸壁の造成、耐震強化岸壁の整備を図っています。また、災害発生時は物資運搬の入り口にもなることから、高松港から市中心部へのアクセス道路の整備にも注力しているところです。物流拠点とアクセスが充実していけば、企業誘致にも有利で、まちとしての魅力もアップしていくはずです。

まちなか再生に効果、医療施設も充実

――高松中央商店街におけるまちなか再生事業の成果は。

矢野　江戸時代から親藩松平氏の城下町として発展してきた商店街は、「高松中央商店街」として現在も総延長2㎞におよぶ日本一の長さのアーケードを保っています。平成5年から中心部の空洞化に対応して取り組んできた「まちなか再生プロジェクト」は、平成18年のA街区完成を皮切りに、BC街区の完成を経て、3年前にG街区の「丸亀町グリーン」のオープンで、商店街に賑わいが戻ってきています。

――生活インフラの整備は。

矢野　高齢化の進展で、医療施設の充実が住みやすさの重要なポイントになってきます。市内では、香川県農業試験場跡地に高松市民病院と香川病院を統合して新築するプロジェクトが進んでおり、今年度中の開院が予定されています。高松琴平電気鉄道の仏生山駅から至近に立地していることから、公共交通機関の利用によって通院が便利になっていきます。

ハード・ソフト両面の情報発信

――最後に、今後の協会運営について教えてください。

矢野　かつて会員64社を数えた時期もありますが、現在では会員は香川県内のビルオーナーの方々が中心になっています。だからといって、パワーセールスのような形で会員を増やそうと思っても難しい状況にあります。現状に合わせた協会運営をしていかなければいけません。

例えば、テナントビルは年々古くなっていきます。築年数によって必要な修繕の情報も違ってきます。必要な情報を適切にわかりやすく提供していくことが協会としての役割になってくるのだと痛感しています。また、建物のハード面だけではなく、運営管理に関わるソフト面の情報発信ということも、これまで以上に求められてくると思います。

――連合会に望むことはありますか。

矢野　各協会で取り組んでいる成功事例等を紹介するなど、情報の共有をより一層図ってもらいたいと感じています。また、地方創生計画が具体化してくる中で、地方都市に関連する情報の提供がより重要になってきています。そうした情報提供とともに、ビル協会に入会するメリットについても連合会から発信してもらえると助かります。

（取材日：平成27年10月6日）

矢野　年紀（やの　としのり）氏

・生年月日＝昭和26年4月22日

・職歴＝昭和49年4月㈱百十四銀行入行。平成10年7月宇多津支店長、平成16年6月高松支店長などを歴任し、平成19年6月取締役審査部長、平成22年4月取締役常務執行役員、平成24年4月代表取締役専務執行役員を経て、平成27年6月四国興行㈱社長兼四国ビルヂング協会会長に就任。

・趣味＝海釣り、旅行

四国ビルヂング協会

1.沿革：昭和39年9月、高松地区所在のビルを所有する21社が集まり四国ビルヂング協会を設立。
昭和40年5月、日本ビルヂング協会連合会に加盟。

2.組織：総会、理事会および経営委員会、技術委員会を設置。

3.活動：ビルの経営、維持管理、防災等についての調査研究、情報交換、研修などを行い、経営の合理化を図り、ビル業界の発展に資する活動を繰り拡げている。

4.会員数：14会員、15棟、延床面積13万2765㎡（平成27年4月）