

会員ニーズを捉え、 協会活動を充実

兵庫ビルディング協会 森本 泰暢氏



雇用環境の改善で、 オフィス需要が好転

—神戸市とその周辺エリアの経済動向を教えてください

森本氏 日銀神戸支店が発表している管内金融経済概況をみると、「輸出・生産面に新興国経済の減速影響がみられるものの、個人消費は底堅く、設備投資も増加しており、基調としては緩やかに回復している」という分析がなされている。弊社、森本倉庫ではビル事業とともに、倉庫事業を手掛けているが、この3カ月くらいは在庫が増え始め、新たな入庫が少なくなっているように感じている。このところの円高基調で、全般的に「横ばい」というのが実態に近いのではないかと。ただ、雇用環境をみると、有効求人倍率は7月が1.14倍、8月が1.15倍と労働需給の改善が進んでいる。実際、こうした雇用環境がオフィス需要の高まりとなって、オフィスマーケットへ好影響を与えている。

—テナントの動き、オフィスニーズの変化などを教えてください

森本氏 雇用環境が改善する中、移転を伴う借り替え、館内での借り増しといった動きがテナントの間で顕在化してきている。具体的には、「駅前の利便性の高いビル」、「ワンフロアでまとまった面積が借りることのできるビル」、「築年数が

浅いビル」、「耐震性能やBCP対応が施されているビル」、「環境性能などスペックの高いビル」などへの引き合いが増加している。

テナントの傾向としては、大手企業になればなるほど省エネ性能を重視する傾向が強くなり、中堅・中小企業では女性目線でオフィスビルを選択する傾向が出てきている。

—こうしたテナントの動きからみたオフィスビルの課題とは？

森本氏 地方都市ほど大都市に比べ、立地や築年数が選択肢の重要な要素になっているということを痛感している。立地は致し方ない面があるが、築年数の経過した既存ビルについては、まだ対応の余地がある。先ほど触れた女性の目線ではないが、たとえばトイレや廊下などの共用部については清潔感を高め、使い勝手を良くするリニューアルなど、ビルの価値を向上させ、イメージを一新させるような取組みが求められているのだろう。

空室率5%台、 約20年前の水準に改善

—オフィス市況はどのような状況ですか？

森本氏 神戸周辺のオフィス市況は緩やかに改善している。民間調査会社の調査をみると、神戸市の空室率は2010年に17.9%であったが、徐々に改善してきて

直近の2016年第2四半期（4-6月）で5.9%まで減少してきている。5%台という水準は1997年以来約20年ぶりであり、1995年の阪神・淡路大震災以降、低迷していたマーケットに明るさも見えてきた。しかし、賃料水準は坪当たり1万円台で推移し、上昇するまでには至っていないというのが現状だ。

—阪神・淡路大震災当時の状況とその影響について教えてください

森本氏 1995年当時の兵庫協会は会員95社143棟の規模だったが、このうち24棟が倒壊もしくは大破し、延床面積に換算して24万㎡におよぶ賃貸面積が消失するという被害を受けた。会員以外のオフィスビルを加えると、それ以上の被害があったわけで、この震災によって、ビルの建替えが一気に進んだことになる。その一方、震災の影響と景気低迷に伴い、企業が神戸支店や営業所等を撤退・縮小する動きが相次ぎ、オフィスの需給バランスが崩れてしまった。それ以降、採算性を考慮し、新規のビル供給を抑える動きが続き、徐々に需給調整が進んでいった。オフィス需要が高まってきたのはここ2-3年のことだ。

—そういう状況下で、森本倉庫さんが昨年11月末にJR三ノ宮駅前で新規ビルが竣工したそうですか？

森本氏 阪神・淡路大震災で取り壊しを余儀なくされたビルを復興した「三宮ビ

ルディング北館」で、地上13階建て、延床面積が1万8,676㎡という規模のオフィスビル。旧北館の竣工から50年、震災から20年の節目に神戸市内では6年ぶりの新規供給だったが、日本政策投資銀行のDBJグリーンビルディング認証のGoldとCASBEE認証のSクラスを取得するなど環境性能の高さが評価され、満室稼働となっている。

神戸・三宮エリアが 生まれ変わる

—今後、具体化してくるビッグプロジェクトはありますか？

森本氏 「神戸阪急ビル東館」の建替えプロジェクトが今年5月から着工している。旧館は、阪急神戸三宮駅に直結し、神戸・三宮エリアのシンボルとして親しまれていたが、阪神・淡路大震災で被災・解体され、その後暫定的建物で運営されてきた。2021年の竣工を目指しており、オフィスと商業施設、そしてホテルが入居する地上29階建ての超高層ビルが誕生する予定で、神戸の中心部にふさわしい新たなランドマークとなることが期待されている。

—街づくり（地方創生）という観点からの動きはありますか？

森本氏 昨年9月、神戸市が三宮周辺地区の「再整備基本構想」を策定し、JR三ノ宮駅周辺の再開発が動き出そうとしている。近隣の都市をみると、主要ターミナルである大阪駅や姫路駅で駅前周辺の整備が進み、都市としての機能が向上している。それに比べ神戸の玄関口であるJR三ノ宮駅周辺は雑然としていて、緑が少なく、バスターミナルが分散しているなど都市としての機能、街としての魅力に欠ける。神戸市の「再整備基本構想」では、車が乗り入れない、人と公共交通機関を優先した駅前空間「三宮クロススクエア」を創造し、駅東口側にバスターミナルを整備することなどが柱となっている。いずれにしても、10年、20年の期間をかけた中長期的な計画だ。

—神戸には神戸港という他の地域にとって羨ましい交通拠点がありますが？

森本氏 神戸港は来年1月1日に開港150年を迎える。来年1年間を通じて様々なイベントが予定されているが、西日本の産業と国際物流を支えるゲートポートとして、活力と魅力ある「みなと」としての成長を期待したい。

前会長の方針を踏襲し、 充実な活動展開

—会長に就任されての抱負をお聞かせください

森本氏 前会長が今年初めに亡くなられ、その後を受け、兵庫協会の会長を引き受けることになった。突然なことであり、不慣れな点、至らないこともあるかもしれないが、長年にわたって兵庫協会を牽引してきた前会長の考えや方針を踏襲していきたい。

—協会活動に携わって感じたことは？

森本氏 兵庫協会の活動に参加し、また6月の連合会の総会に参加して感じたのは、会員同士の親交・親睦が図られていて、本音ベースで話せ、内容の濃い検討や研修ができていくということだ。理事会の下に組織する5つの委員会を通じて、年4-5回開催する研修会やセミナーの参加数も大変多い。今後も会員のニーズに耳を傾け、研修やセミナーをはじめとする協会活動を充実させていく。

—連合会に望むことは何かありますか？

森本氏 研修会やセミナーの講師の紹介や派遣協力について、これまで以上に支援してもらいたい。また、政策委員等を対象として年1回のフォーラムや事務局長が集まる会議の際に行う見学会について、新築物件や大規模物件だけでなく、地方協会の会員が所有するビルと同レベルのビル見学会も検討してもらいたい。参考になることが多々あるのではないかと考えている。

森本 泰暢（もりもと・やすのぶ）氏

◆生年月日

昭和37年8月30日

◆職歴

昭和60年4月 三井倉庫（株）に入社。平成7年4月森本倉庫（株）に入社。経理部部長や営業部部長、社長室企画担当部長等を経て、平成12年6月常務取締役、平成14年6月専務取締役。平成26年1月代表取締役専務取締役、三宮ビル管理（株）代表取締役専務取締役に就任、現在に至る。

◆趣味

ゴルフ

兵庫ビルディング協会

1. 沿革

昭和14年10月1日、神戸外国人居留地において5社のビル代表らが集い、親睦会としてスタートした「神戸ビルディング協会」が歩みの始まり。その後、会員ビルが兵庫県下に拡がり、昭和49年5月に「兵庫ビルディング協会」と改称した。創立以来77年にわたる歴史で、想像を絶する大惨事「阪神・淡路大震災」に遭遇し、会員95社143棟のうち24棟のビル等が倒壊あるいは大破という被害を受けた。

2. 組織

理事会の下に、運営委員会、経営委員会、技術委員会、広報委員会、組織委員会を設置。

3. 活動

5つの委員会を通じ、ビル経営やビル事業に関わる調査・研究、建物・設備等の技術向上に関する事項並びに親睦・情報交換のための会報の発行、安全で居住性豊かなオフィスビルの提供など、社会に貢献する活動を展開している。

4. 会員数

会員51会員、賛助会員9社、89棟、延床面積908,965㎡

(2016年4月1日時点)