

会員から評価される 充実した活動展開へ

(一社) 大阪ビルディング協会 中森 朝明氏



インバウンド効果による観光、 外食産業等が牽引し、活況維持

—まず、大阪エリアの経済動向を教えてください

中森氏 大阪エリアの経済指標をみると、輸出や生産は横ばい傾向だが、設備投資に関しては製造業を中心に積極的な姿勢もみられる。家計部門や、大阪USJをはじめとするレジャー産業や外食産業も堅調に推移しており、全体的に悪くはないという感触を持っている。夏の参議院選後に閣議決定された28兆円規模の経済対策を着実に推し進めていってくれば、大阪エリアもそう悲観することはないとみている。

—観光分野はいかがですか？

中森氏 昨年、訪日外国人は年間1,973万人と2,000万人に迫る数値を記録したが、このうち、大阪をはじめとする関西圏の訪日外国人は約700万人にのぼり、全体の30%を占めるほどの市場規模となっている。一般的に、関西圏の各種経済指標のシェアというのは日本全体の10数%程度という水準なのだが、インバウンドに関してはこれに当てはまらず、その影響は他の都市圏よりも大きい。

—インバウンドも一時期の勢いに陰りが見えますが

中森氏 6月に発表された「インバウンド消費に減速」というシンクタンクのレポートが新聞各紙に取り上げられた。確

かに関西圏の百貨店をみても、6月の免税売上高は前年同月比2ケタの落ち込みをみせている。ただ、その一方で免税売上件数自体は2ケタの増加を示している。これはつまり、ブランド品などの高級商品の購入が控えられ、化粧品や日用品など購入単価の安い商品に購買行動がシフトしているということである。ホテルの稼働率は引き続き好調であり、訪日外国人の勢い自体は変わっていない。4年後の東京オリンピックまで繋ぎつければ大阪エリアも見通しは明るい。何事もポジティブに捉えていきたい。

中之島や梅田地区での街づくり 再開プロジェクト

—グランフロント大阪、あべのハルカスなどに続くビッグプロジェクトを教えてください

中森氏 大阪エリアの象徴的なオフィス街である中之島地区で朝日新聞社グループ等が開発している「中之島フェスティバルタワー・ウエスト」が挙げられる。既に竣工している「中之島フェスティバルタワー」とツインを成す開発で、「ウエスト」は地上41階建て、約15万㎡の延床面積を有し、オフィスのほか、美術館や多目的ホール、ホテルが併存している。来春の竣工予定で、ここ10年間開発が進んできた中之島3丁目地区でシンボリックなオフィスビル登場で、地域がより活性化することを期待している。

—JR大阪駅周辺の開発はいかがですか？

中森氏 JR大阪駅南側に位置する、大阪の主要ターミナルである梅田地区で、阪神電鉄と阪急電鉄が推進する「梅田1丁目1番地計画」が始動した。阪神百貨店の入居する大阪神ビルディングと新阪急ビルの建替えを一体的に行うプロジェクトで、2022年春ごろの竣工を目指し、一部解体工事が始まっている。計画では、約26万㎡に及び延床面積を活かし、百貨店ゾーンとオフィスゾーンとともに、梅田地区におけるビジネス活動を活性化するためのカンパレンスゾーンの整備が予定されている。

また、JR大阪駅の北側での「うめきた」2期計画があるが、まだ事業提案が行われている段階だ。具体化するまで時間がかかるが、1期の「グランフロント大阪」の開発面積が7haだったのに対し、2期は16.2haと2倍以上の規模がある。様々なポテンシャルを有しているので、多面的な検討を加え進められていくことになるだろう。

空室率改善、 賃料水準も上昇傾向へ

—大阪エリアのオフィス市況を教えてください

中森氏 民間調査会社の発表によると、大阪ビジネス地区の2016年第4四半期(4-6月)の空室率が4.9%と、2008年

第3四半期以来8年ぶりに5%を下回った。実に13期連続して空室率が改善している状況である。私が関電不動産(当時)の社長に就任した3年前はマーケット全体の空室率は2ケタ台で、自社所有ビルの中で最も悪いのは空室率が50%を超えるものもあった。現在ではそのビルでも満室に近い状態で稼働している。社員の頑張りもあるが、オフィス市況は確実に好転している。

—賃料水準はいかがですか？

中森氏 やっと賃料の上昇傾向が見え始めてきた。うめきた1期の「グランフロント大阪」の稼働率が約9割となってきたが、こうした賃料の高い都心部のオフィスビルに動きが出ている一方で、中規模・小規模ビルのメンテナンスである中堅企業や中小企業にも移転・増床の動きが出てきていることが大きい。ここ1年くらい新築ビルの竣工がないという要因もあるが、こうした旺盛なオフィス需要が中之島地区や梅田地区から本町、淀屋橋、四ツ橋などへ拡がりを見せてきていることは大変心強い。

会員増強、 協会活動の更なる充実を

—大阪協会の現状と協会の印象を教えてください

中森氏 経営委員会や技術委員会、組織委員会など5つの委員会のほか、大阪中小ビル経営者研究会とPM研究会の2つの研究会を設置し、各種セミナーの開催や会員増強など積極的な協会活動を展開してきている。会長に就任し、役員会・5つの委員会・2つの研究会・事務局の連携がととも良く、それが生き生きとした協会活動を支えているのだと改めて感じている。

—活発な活動を具体的に紹介してください

中森氏 経営セミナーや技術セミナーは、参加者数が過去最高を更新することが続いている。また、中小ビル経営者研究会はベトナムに続き、台湾への海外ビル視察研修を成功させたほか、日々の活動も

小グループ討議の採用やテーマを厳選したことにより、参加率も向上している。また、5年前に設置したPM研究会は初年度26社だった参加会員数が48社に拡大するなど、濃密な情報交換ができるまでに成長している。

—会長に就任されての抱負をお聞かせください

中森氏 健全なビル経営と良質なオフィス環境・都市環境を提供する目的に向け、これまでの積極的な活動を維持しつつ、内容等の充実とグレードアップを図っていきたい。喫緊の課題としてあるのは、会社統合やビル売却などによる会員数の落ち込み対策である。これまでの会員増強の取組みのお陰で、現在の会員数は200社目前という状況になっている。自分たちの仲間を増やしていくという意識を持って200社突破を目指していきたいと考えている。

—会員増強のための具体的な方策は？

中森氏 組織委員会が中心となって会員増強方策を検討してもらうことにしている。その会員増強方策をもとに、役員、委員会の委員などそれぞれの立場で会員増強活動を進める体制を整えていきたい。また、「ビル協に入会してよかった」、「ためになった」と評価されるよう、各委員会を中心に会員ニーズを細かくキャッチアップし、タイムリーで役立つセミナーが実施できるよう各委員の意識を高めていきたい。さらに、多種多様なテナントが入居している中で、ビル経営やビル管理におけるテナント対応の事例や意見を情報交換できる場の提供なども検討してみたい。

—連合会に望むことは何かありますか？

中森氏 中央省庁等の法規制や行政指導等の動向を早期に伝達してもらいたい。これによって、会員への「ためになる」セミナーがいち早く開催でき、協会加入メリットにもつながっていく。また、先ほど触れた役立つセミナー実施のため、講師の紹介などをアドバイスしてもらえると大変助かるので、お願いしたい。

中森 朝明 (なかもり・ともあき) 氏

◆生年月日

昭和22年8月4日

◆職歴

昭和46年4月(株)関西電力(株)に入社。平成15年6月常任監査役、平成19年6月常務取締役、関電不動産(株)監査役。平成25年6月関電不動産(株)代表取締役、関電ビルマネジメント(株)取締役等を経て、平成28年4月 関電不動産開発(株)代表取締役社長、関電ファシリティーズ(株)取締役に就任、現在に至る。

◆外部の役職

一般財団法人日本ビルデング経営センター評議員、公益財団法人日本建築衛生管理教育センター評議員

◆趣味

音楽鑑賞、水泳、寺社巡り

一般社団法人 大阪ビルディング協会

1. 沿革

昭和5年2月、世界恐慌の嵐が吹きすさぶ中、(株)大阪ビルデング(現ダイビル(株))や(株)堂島ビルデングなどが中心となって「ビルディング懇話会」として発足。昭和15年2月に全国組織としての日本ビルデング協会連合会も発足し、全国のビル事業者の中で中心的な役割を果たしてきた。昭和46年12月に社団法人の認可を取得し、公益法人として幅広い活動を展開。平成22年に80周年式典を開催した。平成25年4月、一般社団法人へ移行。

2. 組織

総会、常任理事会、理事会および総務委員会、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

会員共通の経営課題などに対応した経営セミナー・技術セミナー・講演会・ビル見学会などの開催、会員各社の協力による独自のビル市場動向調査・ビル実態調査などの実施、正会員の半数を占める中小ビルオーナーの固有の問題を研究する「大阪中小ビル経営者協会」の組織など様々な活動を展開している。

4. 会員数

会員195会員、250棟、延床面積3,467,944㎡

(2016年4月1日時点)