

有意義な 情報発信など充実へ

金沢ビルディング協会会長 花田 昌彦氏



北陸新幹線効果で街に賑わい

—まず、観光という側面から、2015年3月に開通した北陸新幹線の経済効果を教えてください。

花田氏 北陸新幹線の開通は地域経済にとって大きなインパクトがありました。JRによると、開通後の特急利用者は前年比300%増と大幅な伸びを示したということで、開通後大勢の観光客が訪れ、まち全体が浮かれたような雰囲気になっていました。観光客の増加に伴って、飲食やお土産などの物販、ホテルなどの宿泊施設、バスやタクシーなどの輸送交通関係にとって相当の追い風が吹いたことは間違いありません。

2年目を迎え、落ち込みを心配する声もありましたが、新幹線利用者は開業1年目の9割程度を維持するなど引き続き好調に推移しています。来県者は北陸新幹線を利用した東京方面の観光客だけではなく、中部圏や関西圏など広域にわたっているほか、海外からも多く訪れています。海外の観光客はアジア方面だけでなく、欧米系の家族連れの観光客が多いのも金沢の特徴なのかもしれません。今後の景気動向によるところが大きいですが、3年目の落ち込みがなければいいなと感じています。

—北陸新幹線効果で地域の様子はどうですか。

花田氏 これも北陸新幹線効果なのかもしれませんが、石川県全体で人口が減っ

ているのに対し、金沢市の人口は増えています。また、「住みやすい街」ランキングで金沢市に隣接する野々市市が上位にランクインしています。

その反面、能登や輪島などでは人口の落ち込みが大きくなっており、地域間で格差が出てきているようです。

宿泊施設の不足、 人手不足が顕在化

—急激な観光客の増加に伴う課題は何か出てきていますか。

花田氏 急に観光客が増えたので、地域住民の方々が普段通りの生活ができなくて戸惑うような面もあったと耳にしますが、今ではだいぶ慣れてきたようです。大きな課題としては、ホテル等の宿泊施設が足りないということ、そして飲食業、ホテル等のサービス業を中心に人手不足が深刻化していることがクローズアップしてきています。実際に全国チェーンの飲食店がアルバイトの確保ができずに、閉店して撤退した事例が出てきています。

—人手不足という状況をもう少し解説してください。

花田氏 金沢の有効求人倍率をみると、全国平均（おおよそ1.4倍）を上回る1.6台で推移しています。最低賃金水準もアップしてきており、働き手にとってはとても良い環境になっています。そのため、サービス業だけでなく、他の業種も含めて選択肢が広がってきている状況があり、人材確保にあたって競合が激しく

なっているということです。

いずれにしても観光客が増える、ということは、お客様が増えるわけで、人口が増えるのと同じ効果があるわけです。人材の確保が当面の大きな課題になっていますが、いろいろな業種にとってビジネスチャンスが広がっているということでもあります。

ホテル建設が目白押し

—ホテル等の宿泊施設の開発は進んでいるのですか。

花田氏 高級ホテルをはじめ、ビジネスホテルの計画が多数進行しています。金沢駅西口では、金沢市が主導する再開発において外資系ホテル「ハイアットセントリック」の進出が決まり、2020年春の開業を予定しているようです。

また、市中心部のメイン通りに面している北國銀行本館跡地でのホテル建設が着工したほか、金沢初の都市型ホテルとして1963年開業した金沢都ホテルが建て替えると発表しました。

このほかにも、ビジネスホテル計画が数多く進行していて、今後10棟を超えるホテルが竣工することになります。

—オフィスビルの開発はどういう状況でしょうか。

花田氏 これまでの金沢市中心部の開発は、金沢駅から武蔵ヶ辻にかけて、官主導による市街地再開発が進められてきました。金沢駅東口駅前のANAクラウンプラザホテル金沢が入った駅前ビルを皮切

りに、ホテル日航金沢の入ったビル、リファレ金沢と続き、現在最後の街区の再開発が始まっているという状況です。

最近のオフィス開発では、JR西日本不動産開発が金沢駅西口の社宅跡地で2014年6月に「JR金沢駅西第一NKビル」を満室稼働で竣工したのに続き、その隣接地で「JR金沢駅西第二NKビル」を開発しており、間もなくオープンする予定です。

先ほど触れたように、金沢市内の開発はホテルやマンションが主流となっているというのが現状です。

金沢駅周辺への一極集中進む

—金沢エリアのオフィス市況について教えてください。

花田氏 北陸新幹線開通によるストローク現象を危惧する声がありましたが、金沢とその周辺という広域においてはその影響は感じられませんでした。ただ、金沢市内に限ると、金沢駅周辺への一極集中が顕著になってきています。金沢エリアの空室率をみると、市全体で約10%、そのうち大型ビルの空室率は5%台となっていて、北陸新幹線開通によってオフィスマーケットが改善してきています。

駅周辺をみると、ハイスペックで、耐震性能の高いビルが多いこともありますが、空室が出てもすぐに次のテナントが決まるという具合に、空室率ゼロという状況にあります。その一方で、これまでの中心部であった武蔵ヶ辻から香林坊にかけてのエリアでは、空室が生じたあとのテナント付けに苦勞する状況にあります。

また、これは金沢特有の事情ですが、公共交通の整備がいまひとつのため、車で通勤する人がかなりの割合にのぼっています。したがって、オフィスワーカーのための駐車場を確保することも求められています。

—賃料水準はいかがですか。

花田氏 金沢駅周辺のランクの高いビルでは、坪当たり1万4,000円で成約する事例も見受けられます。これは北陸新幹線

開通前の水準よりも若干上昇しています。反面、武蔵ヶ辻から片町までの中心市街地の賃料水準は、駅前の7掛け以下といった弱含みで推移しています。

入会メリットの見える化を図る

—金沢ビルディング協会の現状を教えてください。

花田氏 金沢協会の会員をみると、現在41会員です。他の地方協会も同じ状況なのかもしれませんが、会員構成としては中小ビルオーナーの比率が高いというのが特徴です。

—就任の抱負と今後取り組みたいことは。

花田氏 地域が一番元気な時期に会長をやらせてもらうことになりましたが、現状の課題として会員数の伸び悩みが挙げられます。よく「入会のメリットは何か」と聞かれますが、なかなか説明しづらい面があります。

まず入会メリットの見える化を図り、会員の増強に取り組んでいきます。たとえば、ビル経営に関わる法制度、税制、補助金などの情報は大変有意義です。日本ビルディング協会連合会の協力を得ながら、ビル協会ならではのビル関連の最新情報、新しい情報の発信に努めていきたいと考えています。

以前、当協会と同じような規模のビル協会と情報交換を兼ねた交流会を開いたことがありました。こうした取組みと合わせて、ビルメンテナンス協会など他の協会団体と連携した活動も模索していきたいです。

—連合会に望むことはありますか。

花田氏 今後の協会活動に役立てるため、連合会には他のビル協会で取り組んでいる事例、成功している事例などの紹介をお願いしたい。

また、今後は会員ビルの建替えに加え、市街地の再々開発が大きな課題になってくるので、地方都市の実情にあった建替えの事例、市街地の再々開発スキームについての情報収集や検討などをお願いしたいと思います。



花田 昌彦（はなだ・まさひこ）氏

◆生年月日

昭和32年2月9日

◆職歴

昭和57年4月名古屋鉄道(株)に入社。名古屋鉄道(株)土地事業部長、名鉄ビルディング管理(株)常務取締役を経て、現在に至る。

◆外部の役職

なし

◆趣味

読書、ゴルフ、お酒

金沢ビルディング協会

1. 沿革

昭和41年3月、その前身である「金沢ビル関係防火管理研究会」を発展的に解消し、会員数37社をもって北陸地方で初めて金沢ビルディング協会として発足した。創立10周年を迎えた昭和50年6月には日本ビルディング協会連合会の第35回定時総会を金沢市で開催。その後、オフィスビルの経営管理に関する各種セミナーや見学会などの研修活動を通じ、協会会員の資質の向上に努めるとともに、地域社会の発展のための活動を展開しているほか、平成20年には再度、日本ビルディング協会連合会の第68回定時総会を開催した。

2. 組織

総会、理事会を設置。

3. 活動

施設見学会や経営セミナーなどの研修活動に注力し、オフィスビルの経営や管理に必要な高度の専門知識をより分かりやすく会員各社に提供している。また、事業環境に大きく影響する法制度の改正等に対する情報提供にも力を入れているほか、会員相互の親睦を図るためのゴルフコンペを年2回程度開催している。

4. 会員数

会員27会員、賛助会員14会員、41棟、延床面積360,000㎡

(2017年2月14日時点)