ビル新聞

株式会社ビル新聞社
本社
〒145-0062
東京都大田区北千束2-20-7-406
TEL.03(3729)7595
FAX.03(3729)7617
購読料　月：2,305円　年間：26,190円
発行　毎月2回　月曜日
https://www.bilshinbun.com

今週の注目記事

1面　基準地価がコロナ禍で商業地の下落幅拡大
3面　雇用保険財政が逼迫し制度の見直しを開始

本紙掲載の記事・写真・図版等の無断転載を厳禁します。
©㈱ビル新聞社

2021年都道府県基準地価

コロナ禍で商業地は下落幅拡大

全用途平均は0.4％下がり２年連続の下落

国土交通省は9月21日、2021年都道府県地価調査結果（基準地価）を公表した。新型コロナウイルス感染症の影響もあり、全国全用途平均の変動率はマイナス0・4％（前年比0・2ポイント上昇）と下落幅は縮小したものの2年連続のマイナスとなった。住宅地は前年より下落幅が縮小したが、商業地は下落幅が拡大した。

基準地価は毎年7月1日時点における全国約2万1400の基準地の1㎡あたりの地価を各都道府県知事が調査・公表するもので、国土交通省が毎年1月1日時点の地価を調査・公表する公示地価とともに土地取引価格の指標とされる。

商業地の地価動向を見ると、全国平均はマイナス0・5％（同0・2ポイント低下）で2年連続の下落となり、下落幅も拡大している。東京圏は0・1％（同0・9ポイント低下）で上昇幅が2年連続で縮小。大阪圏はマイナス0・6％（同1・8ポイント低下）で9年ぶりの下落となった。一方、中心部の再開発が進む名古屋圏は1・0％（同2・1ポイント上昇）で前年のマイナスから再び上昇に転じた。

地方4市（札幌・仙台・広島・福岡）は4・6％（同1・5ポイント低下）と9年連続の上昇となったものの、上昇幅は2年連続で縮小。その他の地方圏はマイナス1・0％（前年度と同じ）で、1992年から30年連続のマイナスとなっている。

商業地5187地点のうち上昇地点の割合は21・6％（同5・9ポイント低下）、横ばいが23・5％（同6・5ポイント上昇）、下落が54・9％（同0・6ポイント低下）。名古屋圏では上昇地点が前年より増えているが、その他の圏域では減っている。

都道府県別では、プラスとなったのは宮城・千葉・神奈川・愛知・福岡の5県だけで、最も上昇率が高かったのは福岡の2・7％。マイナスとなった42都道府県のうち最も下落率が高かったのは岐阜と岩手のマイナス1・9％。前年度より上昇率が拡大または下落率が縮小したのは20県、上昇率が縮小または下落率が拡大したのは22都道府県、横ばいが5県だった。

国土交通省では、店舗・ホテル需要でこれまで上昇してきた地域や飲食店が集積する地域では需要減退、先行き不透明感から下落が継続しているものの、都市中心部のオフィス需要は店舗需要と比べると安定的に推移。県庁所在都市の中心部などでは、再開発事業への期待等で上昇地点が見られると分析している。

住宅地は下落幅が縮小

住宅地の全国平均変動率はマイナス0・5％（同0・2ポイント上昇）で30年連続のマイナスとなったが、下落幅は縮小した。東京圏は0・1％（同0・3ポイント上昇）で2年ぶりの上昇、大阪圏はマイナス0・3％（同0・1ポイント上昇）で2年連続の下落、名古屋圏は0・3％（同1・0ポイント上昇）で2年ぶりの上昇、地方4市は4・2％（同0・6ポイント上昇）で9年連続の上昇、その他の地方圏はマイナス0・8％（同0・2ポイント上昇）で26年連続の下落だったが、いずれの地域も前年より下落幅が縮小または上昇率が拡大している。

住宅地1万4575地点のうち上昇地点は21・9％（同3・1ポイント上昇）、横ばいが22・8％（同4・6ポイント上昇）、下落が55・4％（同7・6ポイント低下）。いずれの圏域も下落地点の割合が前年より縮小、大阪圏以外では上昇地点の割合が拡大している。都道府県別ではプラスとなったのは7都道府県、マイナスは38府県、横ばいが2県。前年度より上昇率が拡大または下落率が縮小したのは34道府県、上昇率が縮小または下落率が拡大したのは5県、横ばいが8都府県で、上昇率が最も大きかったのは沖縄の1・6％、下落率が大きかったのは秋田・岐阜・三重・愛媛のマイナス1・6％だった。

商業地で最も地価が高かったのは「中央区銀座2―6―7」（東京都）の3950万円／㎡（同3・7％低下）、上昇率が大きかったのは「福岡市博多区綱場町9―28」（福岡県）の15・8％（地価110万円／㎡）、下落率が大きかったのは「大阪市中央区宗右衛門町7―2」（大阪府）のマイナス18・5％（同1900万円）。

住宅地で最も高かったのは「港区赤坂1―14―11」（東京都）の487万円（前年比3・2％上昇）、上昇率が最も大きかったのは「宮古島市城辺字保良村内507番」（沖縄県）の22・9％（地価5200円／㎡）、下落率が大きかったのは「球磨郡球磨村大字渡乙字入枝1591番2」（熊本県）のマイナス19・2％（同4200円）だった。

地価変動率の推移　単位：％

内訳		2021	2020	2019	2018	2017
商業地	全国	▲0.5	▲0.3	1.7	1.1	0.5
	三大都市圏	0.1	0.7	5.2	4.2	3.5
	東京圏	0.1	1.0	4.9	4.0	3.3
	大阪圏	▲0.6	1.2	6.8	5.4	4.5
	名古屋圏	1.0	▲1.1	3.8	3.3	2.6
	地方圏	▲0.7	▲0.6	0.3	▲0.1	▲0.6
住宅地	全国	▲0.5	▲0.7	▲0.1	▲0.3	▲0.6
	三大都市圏	0.0	▲0.3	0.9	0.7	0.4
	東京圏	0.1	▲0.2	1.1	1.0	0.6
	大阪圏	▲0.3	▲0.4	0.3	0.1	0.0
	名古屋圏	0.3	▲0.7	1.0	0.8	0.6
	地方圏	▲0.7	▲0.9	▲0.5	▲0.8	▲1.0

基準地価上位10地点

順	基準地	価格（円／㎡）	変動率（％）
1	東京都中央区銀座2-6-7	39,500,000	▲3.7
2	東京都中央区銀座6-8-3	28,500,000	▲7.2
3	東京都港区北青山3-5-30	27,000,000	0.0
4	東京都千代田区丸の内3-3-1	26,900,000	▲1.5
5	東京都千代田区大手町1-8-1	25,600,000	▲1.9
6	大阪市北区大深町4-20	22,500,000	▲4.7
7	東京都新宿区西新宿1-18-2	19,500,000	▲2.5
8	大阪市中央区宗右衛門町7-2	19,000,000	▲18.5
9	名古屋市中村区名駅3-28-12	18,400,000	5.1
10	東京都新宿区新宿3-5-4	17,600,000	▲3.3

Think About Gender
業界の男女平等を考える

インタビュー

女性活躍のために男性は理解ではなく、共に行動してもらいたい

川妻 利絵 氏（ひろしま管財㈱代表取締役社長）

世の中では今、様々な方面でジェンダーの平等が叫ばれている。しかしビルメンテナンス業界に目を向けると、その動きは非常に鈍い。そうした世間と斯界のギャップの原因は一体どこにあるのか？　今から16年前、専業主婦から祖父が始めた歴史あるビルメン会社のトップに就任した川妻利絵氏（ひろしま管財㈱代表取締役社長）に、その深層を聞いた。（聞き手：本社・松林善一）

【川妻利絵（かわつま・りえ）氏略歴】

1961年８月６日、広島県生まれ。聖母女学院短期大学卒業後、議員秘書を経て、結婚、出産。専業主婦から2005年に広島管財㈱代表取締役社長に就任。270人の社員を束ねる経営者として日々奮闘し、2019年には「はばたく中小企業・小規模事業者300社」に選ばれ、経済産業大臣より表彰を受ける。2020年には、建築物環境衛生功労者として広島県知事表彰を受け、（一社）広島県警備業協会からも警備業功労者として表彰される。会社創立60周年の今年は社名を「広島管財」から「ひろしま管財」に変更し、現在に至る。同社社長以外にも広島物産㈱代表取締役社長、広島経済同友会常任理事、同ダイバーシティ委員会委員長、（公社）広島ビルメンテナンス協会理事、（一社）広島県警備業協会理事、広島市男女共同参画推進連携会議委員、広島西ロータリークラブ会員も務める。

父からの教えと祖父が遺した膨大な社内報

――御社は去る８月に創立60周年を迎えられました。

川妻　弊社は総合ビル管理業として清掃、設備、警備、そして最近では寮の管理なども行っています。創業したのは昭和36（1961）年８月８日ですが、元々は昭和29（1954）年に私の祖父（故・川妻卓二氏＝写真下）が広島物産という会社を創っていて、その中でリンレイの代理店をしていたようです。で、その後ビルメンの清掃の仕事を受けていたみたいです。そこから昭和36年に広島管財株式会社を設立したというわけです。

――祖父が始められた会社で川妻さんが社長になられた経緯を教えてください。

川妻　祖父・川妻卓二、父・川妻二郎に続いて私の元夫が三代目の社長をしていましたが、彼は学者肌の人でこの業界の経営者には向いていなかったので、５年で辞めたいと言ったのがきっかけです。私は働いたことが殆どなく、元々ずっと専業主婦をしてきましたが、この会社の跡を継ぐ者がいないということで父の方から私に白羽の矢を立てられました。

――突然、社長就任を打診された時の心境はいかがでしたか。

川妻　正直、戸惑いはありましたけど、祖父は元々身体障害者で片脚一本しかなかったんです。その人が自分でこの会社を起業して、ずっとやってきた姿を長女の私は子どもの頃からずっと見てきました。なので、その会社を守りたいという気持ちが強かったです。会社を失くすわけにはいかないという気持ちの方が強く、何としてでも引き継ぎたいという思いの方が強かったですね。

――今回の60周年を機に「広島管財」から「ひろしま管財」に社名を変更されました。

川妻　ずっと広島で仕事をしてきていますので地名を社名に使うのは大事なことですが、名前が非常に硬く感じられました。それとどちらかと言えば、この業界は男性社会というイメージが非常に強い。そんな中で、私なりに模索しながら女性らしさとか柔らかさを出したいなとずっと思い続けてきましたが、あえて横文字とか何の会社か分からないような社名には変えたくなかった。ただ何か柔らかくできないかなと思った時に、広島という文字を漢字から平仮名にするだけで随分イメージが違うなと感じたんです。元々の広島管財も初めの頃は古い「廣」の字を使っていました。そこから簡単な「広」に変わったので、それならもっと簡単な平仮名にしたらどうかなって思ったんです。創業者の祖父や父、先人たちが長年積み上げてきたことには大きな敬意を表したいと思っていたので、そういうものが感じられない名前にはしたくなかったです。

――広島は平仮名に変更しましたが、「管財」は変えませんでした。

川妻　管財は「財産を管理する」という意味ですから、これを変えてしまうと会社としての意味がなくなってしまいます。管財という言葉は東急管財（現・東急ファシリティサービス）が使い始め、祖父が東急管財に「管財」を社名に使わせてほしいと直談判したと父からは聞いています。当時まだ珍しかった「管財」という言葉を社名にしたのは祖父の先見の明だったかもしれないですね。

――会社のロゴマークも一新し、カンパニュラの花にしました。

川妻　カンパニュラの花言葉には「感謝」か「不変」の意味があるそうです。二輪の花が寄り添っているのは、お客様と共に会社の思いと社員の想いが同じ方向を向いていたいとか、またこのロゴの一筆書きでご縁が続きますように…という思いが込められています。

――四代目社長に就任されたのは平成17（2005）年とのことですが、父の二郎氏からは何かアドバイスはありましたか。

川妻　社長になってから半年から1年くらいは帝王学みたいなものを教えてもらいました。父からはよく「井戸を掘った人を大事にしろ」と言われました。これは何かきっかけを作ってくれた人を大切にしなさいという意味ですが、取引を始めた理由や背景を事細かに教えてもらいました。

――それは事業を継承する上で非常に大切なことですね。

川妻　あとは元々祖父が書き溜めていた社員向けの社内報があったのですが、それを全部読みました。どんな思いで会社を興してきたのかとか、どんな思いで社員と向き合ってきたのかとかが書かれていました。祖父は敗血症で命を落とすかもしれないということで脚を切断しているんです。ですから社内報は必ず3年先まで書き溜めておくようにしていたんです。それは何故かというと、万が一、経営者が倒れた時に社員が路頭に迷わないようにするためにという思いで書いていたそうです。そのくらい先まで見て社員のことを気にかけていた経営者だったんだなということを祖父が書いた社内報を読んで初めて知りました。だから社員やお客様たちを凄く大事にしていました。

――その社内報は膨大な量だったんじゃありませんか。

川妻　実は私、社長になる決心をする前にそれ（社内報）を持って１週間旅に出たんです。子どものことも全部主人に任せて「１週間旅をさせてくれ」と。本当に社長を受けるかどうか考えたいからと言って、社内報を一式車に積み込んで旅に出て、旅先で全部読んだのです。それを読んで、ここまで祖父が大事にしたものを潰してしまうとか人手に渡してしまうわけにはいかないなと思ったから、私が（社長を）やると覚悟を決めたわけです。

（続きは２面に掲載）

TRUSHOT（トゥルーショット）
モバイルディスペンシングシステム
SCJohnson PROFESSIONAL
A Family Company™
いま、話題の新製品！
3ステップで自動希釈が可能なシステム
コンパクトなのに大容量
環境への配慮
\新発売!!/
販売記念キャンペーン中！
詳しくはHPで！
ファミリーガード　除菌スプレー
エアゾールタイプの除菌スプレー
72時間の除菌効果を発揮
米国EPA認証品
いま、介護施設で売れています！
ジョンソン株式会社
〒220-0012
横浜市西区みなとみらい4-4-5

おかげさまで60周年
創立60周年を節目として、先代らが築いた歴史に大いなる尊敬と感謝の念を忘れず、更なる成長をすすめてまいります。
クリーンサービス
衛生管理清掃・定期清掃・消毒・廃棄物処理
設備メンテナンス
電気通信・空気調和・給排水・消防点検
セキュリティ
施設警備・機械警備・交通警備・駐車場管理
施設サービス
学生寮・研修施設の常駐管理
LaPica
ハウスクリーニング・お片付け
ありがとうがいっぱいの総合ビル管理
ひろしま管財株式会社
https://www.hr-kanzai.co.jp