

探訪

経営者

INTERVIEW



人と街を繋ぎ 未来を創造する。 木山産業株式会社

「プラーカ新潟」を筆頭に、新潟駅周辺でオフィスビルなどの管理・運営を展開する木山産業。近年は本業である不動産賃貸業の経営を通じて、企業誘致の促進、開業率の向上、若年層の雇用創出などの課題解決に向けた積極的な取り組みを進めています。今回は同社の木山光社長より、会社設立から現在までの経緯、地域活性化への想いなどについて、お話をうかがいました。

■ 現在の事業概要をお聞かせください

当社は、私の父である木山全一会長が1982年に立ち上げた会社で、ちょうど本年9月に設立40周年を迎えます。本業はオフィスビルやマンションなど自社が保有する不動産物件の管理・運営になりま

【会社概要】

| | |
|-------|----------------------------------|
| 会社名 | 木山産業株式会社 |
| 代表者 | 代表取締役会長 木山 全一 代表取締役社長 木山 光 |
| 本社所在地 | 新潟市中央区米山2丁目 |
| 創業 | 1982年9月 |
| 社員数 | 17人 |
| 事業内容 | 不動産賃貸、不動産管理 |
| 関連会社等 | 木山構造工業(株)、(株)けんと放送、 (株)スナップ新潟 |

すが、現在は関連会社の木山構造工業株式会社が建設工事や設計・監理の事業を行っているほか、コミュニティFM放送局「FM KENTO」の母体である株式会社けんと放送や、新潟県の起業創業支援拠点「スナップ新潟」を運営する株式会社スナップ新潟の経営にも当社が関与しています。

また2020年11月には、プラーカ2の2階フロアに新潟県ITイノベーション拠点施設「NINNO」を開設して、ローカル5Gの実証実験や各種イベント事業を手掛けるなど、本業を起点としながらも活動範囲は随分と広がりを見せています。



▲当社が本社を置く木山産業本社ビル（新潟市中央区米山）

■ 会社設立に至った経緯をお聞かせください

当社は、1969年に会長が設立した木山構造工業に端を発しています。もともと会長は旧白根市（現新潟市南区）にある行順寺というお寺の出になるのですが、建築家を目指していた会長は、学校を卒業してからしばらくの間、取得した建築士の資格を活かして会社勤めをしていました。その後、縁あって木山家に婿入りした会長が建築家として起業した会社が木山構造工業になります。

この会社は、建築関係を中心に順調な経営を続けていましたが、1980年代に入った頃から建築の仕事一本ではやがて限界を迎える時期がやってくると考えて、次なる一手として新たに設立したのが現在の木山産業です。

ちょうど当時の新潟市では、新幹線、高速道路、空港等の都市インフラの整備がはじまり、その一環として新潟市の新しい都心づくり構想として新潟駅南口再開発事業「プラーカ新潟」のプロジェクトがスタートしていました。地主であった木山家としては、先祖代々受け継がれた土地を会社形態で次の時代へと継承していくことを事業の中核に据えることとし、木山産業が投資をして木山構造工業が設計・建設・メンテナンスを手掛けるという今日に続く一連の流れが、この頃から創られていきました。

■ プラーカ新潟の再生では大きな役割を果たされました

40年に及ぶ当社の歴史において、今日の発展へとつながる大きな転機となったのが、プラーカ新潟の再生プロジェクトです。このプラーカ新潟は、新潟駅舎と隣接する形で整備された大型商業ビルであり、1985年に開業した当初は、第三セクターの新潟駅南開発が施設の管理・運営を行っていました。



▲PLAKA 1にはジungk堂書店新潟店、クリニックなどのほか、新潟大学駅南キャンパス「ときめいと」が入居

プラーカ新潟は、開業当初こそ最新のファッションを揃えたテナントやお洒落な造りの建物が若者を中心に人気を呼びましたが、1990年代に入ってからバブル経済の崩壊とともに消費者の意識が変わったことや、新潟市内各所に相次いで大型商業施設がオープンした影響などが重なり、衣料品主体であったプラーカ1・2の業績は急激に悪化して、運営母体が経営不振に陥ってしまいました。

この頃、既に当社はプラーカ3の管理に関与していましたが、2000年代に入ってから紆余曲折を経て、最終的にプラーカ全棟の所有・管理・運営を当社が担うことになりました。ただ、プラーカ1・2は地権者が多く権利関係が複雑であったため、経営を一本化するまでは苦労の連続で、ようやく2005年になって当社がプラーカ1・2の権利を保有するに至りました。難航しながらもプラーカ新潟をひとつにまとめることができたのは、何よりも会長の駅南地区再開発にかける強い想いと熱い情熱があったからこそだと思います。

■ 近年は、起業・創業の支援拠点として「SN@P新潟」を設立されましたが、その狙いは何ですか

その後、プラーク新潟は建物内部の大幅なリニューアルを行い、商業ビルから複合型大型オフィスビルへと転換を図っていきました。そしてプラーク新潟の再生にひと区切りがついた2009年、私は父から当社の社長を引き継ぎました。



▲プラーク3はオフィス、健康増進センターなどが入居。また1階には起業家育成支援拠点「SN@P新潟」を開設



ただ当時は、リーマンショックの余波が地方経済にも残されていた時期で、整備したばかりのオフィスがなかなか埋まらずに頭を抱える日々が続きました。プラーク新潟の中でも、プラーク1についてはジュンク堂書店の入居が早い段階から決まっていたほか、新潟大学の「駅南キャンパスときめいと」の移転、メディカルフロアの整備とリニューアルは順調に進みました。一方で、プラーク2についてはオフィスフロアへのコンバージョンとなったため、当初は入居テナントの確保に苦労が続きました。このため私は地道なセールス活動を繰り返し、結果として現在ではほぼ100%の稼働率を維持できています。

折しも私は、社長就任をきっかけに新潟経済同友会（以下、同友会）に入会し、2013年からは「起業家支援研究会」の座長を任されることになりました。この研究会は、本業を通じてかねてから感じていた起業・創業を通じた地域活性化を真剣に考える絶好の機会となり、起業の先進地であるアメリカ・シリコンバレーなどにも視察に出向きました。現在

活躍中のIT起業家たちと出会ったのも、この頃のことです。若手起業家と交流を進める中で、私は起業を活性化するためには起業家だけが頑張るのではなく、地域の企業や行政、学術機関等が一体となって、いわゆる「スタートアップ・エコシステム」を作っていく必要があると考えるようになりました。

ちょうど同じ時期に、新潟県が起業・創業分野を県の産業政策における上位施策と位置付けたこともあって、私は2019年10月にプラーク3の1階を改装して新潟県のスタートアップ拠点「SN@P新潟」を立ち上げました。この施設には、起業に関する相談に対して先輩経営者などのメンターが助言・支援する仕組みが用意されており、現在は若手を中心とした起業志望者が130名ほど参画し、起業を目指してビジネスプランの策定に取り組んでいます。開業からの2年間で既に数名の起業家を輩出しており、今後の更なる展開に期待を寄せています。

■ 最近ではITイノベーション拠点「NINNO(ニーノ)」を開業されました

「NINNO」は、IT企業の集積を通じて新潟にイノベーションを起こすことを目指した施設で、新潟県のITイノベーション拠点と位置付けられています。名称はNIIGATAの「N」+ INNOVATIONの「INNO」の略称で、2020年11月にプラーク2の2階を改装して整備しました。



▲プラーク2はオフィスのほか2階にはITイノベーション推進拠点「NINNO」を開設



施設内には県内最大級のプレゼンテーションスクリーンを配備したプロジェクトスペース、テレワーク用のブース、カフェスペース等を用意しているほか、テナント部分にはIT企業など9社が入居しています。開業して以来、小規模スペースに対する需要が多いため、今年4月にはプラカ2の1階部分を拡張して「NINNO+ (ニーノプラス)」をオープンし、これらのニーズに対応していく予定です。

将来的には、SN@P新潟で起業したIT起業家が次なるステップとしてNINNOを目指すといった一連の流れ(エコシステム)に繋がっていくことを期待しています。

■ 一方で、新型コロナウイルスの感染拡大をきっかけにオフィスの在り方が変化しています

新型コロナウイルスの感染拡大は、企業のオフィスに対する考え方を大きく変えました。テレワークの普及から大企業が都心の一等地のオフィスを縮小するなど、新しい働き方が首都圏を中心に広がりつつあることも事実です。



▲NINNOのプロジェクトスペース(交流スペース)ではイベントの開催も可能。コワーキングスペース、カフェスペースも完備

一方、新潟などの地方都市においては今のところオフィス撤退のような動きは限られています。首都圏と同様にIT企業やスタートアップ企業などではどこでもパソコンひとつで仕事ができるというスタイルが当たり前になりつつあります。それだけ働

き方の自由度が広がっていることの表れですが、拠点となるスペースを求める声は根強く聞かれます。

そのためには、やはり施設を最新スペックに置き換えることと同時に、政府が掲げるデジタル田園都市構想など、新しい成長分野をいかに取り込めるかが重要で、デジタル人材が不足すると言われていた新潟県を、いかにIT先進県に押し進めていけるか、官民の総合力が問われていると思っています。

私たちの業界も、従来同様に立地や環境整備が良好な物件を提供していくことが重要な役割であることに変わりはありませんが、今後はより細分化するニーズに対して、いかにきめ細やかに応えていくかが求められつつあります。当社としては「ヒト・モノ・時代に対するアクセスフリー」をコンセプトに据えて、ユーザーニーズに先駆けていきたいと考えています。

■ 今後はどのような分野に力を入れていきたいと考えていますか

新潟市では現在、新潟駅から万代・古町地区を繋ぐ都心軸周辺エリアを「にいがた2km(二キロ)」と名付けた新しいまちづくりが始まっています。この構想では、企業の誘致や若者の定着に結び付くような都市再整備を目指していますが、私たちの業界にとって都心部が「都市再生緊急整備地域」に指定されたことは大きな出来事です。既に幾つかの計画が動いており、何よりも新しい新潟駅が南北の一体化を加速する大きな転換点になると考えています。

当社の基幹ビルであるプラカ新潟も、外見こそ今までと変わっていませんが、建物内部は起業・創業、IT、コワーキング、コミュニティといった新しいキーワードを常に取り入れているつもりです。当社としては、引き続き自社が保有する物件・機能を最大限に活用しながら、既存のお客さまに対してはもちろんのこと、行政や経済団体・業界団体での活動を通じて、今後も地域の活性化に貢献していきたいと思っています。

(2022年3月16日取材 柴山、神保、生亀)