

## 第3号議案

# 平成23年度事業計画（案）

## I. はじめに

国内経済は外需主導による景気の持ち直しにより足踏み状態から抜け出し、緩やかな回復ペースを辿ると予想されていたが、3月に発生した東日本大震災の甚大な被害により、今やかつて経験したことのない危機に直面しているといつて過言ではない。

大阪地区のビル市況についても、北ヤードをはじめとする大規模な開発による不動産市場全体の活性化効果は期待されるものの、反面、オフィス床の供給過剰状況は当面継続することから本年度も空室率は高止まり、賃料も低水準のまま移行するものと思われる。

当協会は、発足以来一貫して「快適、安全なビジネス空間の提供」を通じて「大阪の新しいまちづくり、既成市街地の活性化」に寄与してきたが、このかつてない厳しい経営環境下の今日こそ「テナントに愛され、満足されるビル」、「地域からも親しまれ、まちの活性化に寄与するビル」を目指し、実現することがビル事業の将来を切り拓く途であることを改めて認識すべきである。

そのため、当協会ではこれまでの80年の歴史を踏まえ、本年を100周年に向けての新たな出発点とするためにも、当協会発足の原点に立返り、会員相互が結束して難局に立ち向かうため“開かれた”ビル協、“参加型”ビル協路線を踏襲、更に強化し、会員各社のビル経営に役に立つ情報の提供と会員相互の交流機会の創出に務める。

また、今年度は新法人移行への対応手続きに入るが、“会員に役立つ、会員のための協会”としての立場に立ち、将来にわたって“共益”と“公益”のバランスのとれた新しい社団法人のあり方を目指していきたい。

## II. 新法人への移行に関する基本方針

新制度における一般社団・財団法人（非営利型）は、事業運営面、税制面共に、現行の法人とほぼ同等で、その移行を想定した形態であるため、当協会は一般社団法人（非営利型）への移行を目指す。

## III. 活動方針と事業内容

今年度の事業活動をすすめるうえでの基本的な方針を以下の通りとする。

- ・“参加型”ビル協路線により会員のビル経営に役立つ事業の一層の拡充をはかる
- ・“開かれた”ビル協路線により、地域への貢献と協会の社会的地位の向上を目指す
- ・新法人への移行に向け、“身の丈にあった”事業運営による体質の強化をはかる

## 1. 会議

- 1) 第40回定時総会 平成23年5月19日 帝国ホテル大阪にて開催。
- 2) 新年会 平成24年1月6日 大阪新阪急ホテルにて記念講演会及び年賀交歓会を開催予定。
- 3) 理事会 8、12、1月を除き毎月定期的に行う。  
協会運営にかかる各事業の意思決定を行う。
- 4) 委員会 経営、総務、技術、組織、広報の5委員会で活動する。  
広報以外の各委員会は、8、12、1を除き原則毎月1回開催しているが、本年も必要に応じ委員長が召集することとし、機能的かつ効率的な事業運営をはかる。  
上記の他、経営委員会は京都、兵庫協会と、技術委員会は東京協会と合同の委員会を開催する。  
新法人への移行関連事項については、従来から総務委員会の管掌としており、これを継続する。  
環境対策、特に「ビルの省エネルギー」については、本年以降も従来どおり技術委員会が中心となって研究活動を行う。

## 2. 組織活動

ここ数年の厳しいビル市況下においては、会員にとっての協会の存在意義が問われる状況にあり、各委員会とも連携し、真に会員に役立つ事業を行い、その認知度、理解度を高めることでの組織強化を目指す。  
そのため、前年度に引き続き、会員の満足度を高めるべく事業の質の向上に努める。

### (主な実施事業)

- ・ 新入会員オリエンテーション兼懇親会の開催
- ・ 組織強化策の基となる会員ニーズのタイムリーかつ的確な把握のため、3年前に実施した会員意識調査アンケートを実施する
- ・ 賛助会員による正会員向け展示相談会を、今年度は中小ビル経営者研究会と連携し、継続実施する
- ・ 主に、新入正会員を対象にした活動の受け皿としての研究会等の発足の検討に入る

会員の現状	正会員	149社	242棟	2,978,098㎡	
	賛助会員	45社			平成23年3月31日現在

## 3. 教育研修活動

ビル経営に不可欠な時宜を得た課題対応、幅広い業界情報の収集のため、各種セミナー、ビル見学会等を主催する他、日本ビルディング経営センター、大阪土地協会はじめ関連団体が主催するセミナー等への積極的な参加をすすめる。



また、人材育成の観点からビル経営管理講座の受講と同管理士資格取得の推進をはかる。

(開催予定分)

技術セミナー 7月19日(火)、11月29日(火)

経営セミナー 10月27日(木)、2月28日(火)

夏季見学会 7月上旬 行先等未定

ビル見学会 4月14日(木) 大阪ステーションシティ他、適宜開催

他、経営委員会、技術委員会での外部専門家を招いての勉強会、技術委員会による技術見学会は定例委員会との併催だけでなく、幅広いタイムリーなテーマで適宜実施する。

#### 4. 調査活動

会員各社からデータ提出等のご協力により、業界の他の市況調査にはない独自の調査結果を報告することで会員各社の経営に資する。

- ・ビル実態調査…ビル協連合会が全国協会員を対象に実施 4月調査、10月報告
- ・ビル運営管理に関する調査
  - …当協会経営委員会による調査 大阪、兵庫、京都、東京の4協会共同実施 7月調査、10月報告
- ・ビル市場動向調査
  - …当協会経営委員会による独自調査、三鬼商事(株)のデータ協力
  - 独自の地区割りに基づく空室率、継続賃料に加え、テナント動向、景況感等、6、12月の年2回の定点観測 3、9月報告

#### 5. 広報活動

「開かれたビル協」路線を更に強化、ホームページやパブリシティ活動を通じ、ビル市場動向調査、セミナーの開催等、協会の事業活動を広く外部に周知するための広報活動を強化する。

併せて、広報誌等を通じ会員、他ビル協会および関連団体間のコミュニケーションの深化をはかる。

- ・協会広報誌『Building』を年4回発行 協会外にも広く配付
- ・連合会広報誌『びるぢんぐ』、東京協会広報誌『BUILDING TOKYO』を各々年6回、日本ビル経営センター広報誌『いしずえ』を年4回配付することによる幅広い業界情報の提供と関連知識の普及
- ・条例改正、各種通達、行事案内等、行政、各関連団体等の広報物の配付
- ・ホームページによる情報開示、情報発信の一層の拡充
- ・ビル市場動向調査等、パブリシティ活動の強化
- ・協会事業の周知をはかるため、協会内外への案内パンフレットの配付
- ・外部団体主催のセミナー、講演会等に講師として参加し協会活動をPR

## 6. 大阪中小ビル経営者研究会

「会員参加による、中小ビルに共通する経営課題の研究の場」「会員相互の交流、親睦を通じての人脈形成」を目的として平成17年2月発足、現在に至る。

本年は4月、7月、10月、2月に計4回の例会を開催、経営計画、管理・運営、貸室営業、法律問題等の各ジャンルから選んだ現状に即した課題をテーマにした研究会の他、賛助会員との連携による見学会、勉強会も開催、タイムリーな情報や関連知識の習得をはかる。

## 7. 他団体との連携

“開かれたビル協”路線のもと、行政および関連団体との幅広い連携をすすめる。

- ・地域共生型ビル経営の推進による地域活性化、更には大阪“再生”を目指し、大阪市等、行政および地域団体等との連携を強める。
- ・業界におけるプロパティマネジメント分野の比重が増大したことから、(社)大阪ビルメンテナンス協会等との交流を更に深め、業容の変化・拡大に的確に対応する。
- ・新法人への移行にあたっては、来年度の移行を目指し、ビル協連合会、各地区ビル協会をはじめ、関連各団体との連携、情報交換を強化する。
- ・ビル事業における環境問題への対応のため、大阪府等行政、および関連団体主催の委員会等には積極的に参画する。

以上

参考：平成23年3月時点での主な関連団体、会合

(\*印…当協会より役員等派遣)

(社)日本ビルディング協会連合会 (\*)

東京、京都、兵庫、奈良他各地区ビルディング協会

(財)日本ビルディング経営センター (\*)

(財)ビル管理教育センター (\*)

(社)関西環境開発センター (\*)

(社)大阪ビルメンテナンス協会

(社)不動産協会

(社)大阪土地協会

(財)大阪建築物防災センター (\*)

ビル冷暖房自主管理推進協議会 (\*)

大阪建築物震災対策協議会 (\*)

関西地区証明用電気計器対策委員会 (\*)

関西不動産関連団体連絡協議会

(順不同)