

# 平成 26 年度事業計画

## I. はじめに

昨年は政権交代に伴うアベノミクスの第一、第二の矢が奏功し円安、株高が進行、輸出関連企業を中心に企業業績の回復が顕著になった。また、個人消費についても高額品や住宅などを中心に回復の兆しがみられる。我々ビル賃貸業界でも空室率の上昇、賃料の下落が長く続いたが、梅田、中之島地区、またグランフロント大阪の開業など新築大型ビルが大量に供給されたにも関わらず空室率、賃料は底を打ち、空室率については僅かながらも改善の兆しが見えてきている。

今春の労使交渉では、業績回復と安倍政権の強い要請が相まって、ベースアップで近年にない額の賃上げに踏み切る企業が相次いでいる。また、近畿財務局が3月12日発表した近畿2府4県の法人企業景気予測調査での1～3月期の全産業の景況判断指数は7.2と昨年10～12月期に比べ1.2ポイント上昇、2004年の調査開始以来最高の値となると共に、調査開始以来で最長となる5四半期連続の改善も記録した。さらに日本経済新聞による、2015年春の大卒採用計画調査では、全体で4年連続の2ケタ増となると共に、製造業では14年春に比べ13.4%増と、3年ぶりの2ケタの伸びとなった。このように国内経済では明るい材料が続いているが、目を海外に転じると、中国リスクと呼ばれる中国経済への先行き警戒感が高まるとともに、一触即発のウクライナ情勢も心理的な重荷となり、常に神経質にならざるを得ない情勢下にある。このように海外問題では大きな火種を抱えつつも、国内経済では好材料が続く今こそ、当協会は会員相互の力強い連携をベースにしながら業界全体の発展に貢献し、会員企業それぞれが景気回復の流れをしっかりと受け止めていただくことを念頭に活動していきたい。

事業成功のためには鳥の目と虫の目が必要と言われるが、最近では加えて川の流れ、海の潮目を読む魚の目も大切であると言われている。今後も協会活動では魚の目となるような情報の積極的提供や、その情報の見張り役・媒介役を務める各委員会やPM研究会・中小ビル経営者研究会等の効果的な活動への見直しを図りたい。また、新たな流れを作るような関係行政・機関への提言などにも取り組んでいきたい。これら活動の成果を享受いただくべく、会員の皆様にも協会活動への積極的な参画をお願いしたい。

なお、平成27年6月、一般社団法人日本ビルディング協会連合会の第75回総会が大阪で開催されることが決定した。平成15年の第63回総会から数え12年

ぶりの大阪開催である。本年はその準備年に当たる。時代の流れを見据えつつ、お迎えする連合会傘下の協会の皆様方に喜ばれ心に残る良い総会とするため、協会員一丸となつての準備に当たりたく、ご協力をお願いしたい。

## Ⅱ. 活動方針

今年度の事業活動を進める上での基本的な方針を以下の通りとする

1. 時代の潮流を読み取るための重要で革新的な情報を積極的に提供する
  - ・「経営セミナー」「技術セミナー」で旬なテーマを熟撰する
  - ・「行政施策説明会」を機動的に開催する
  - ・「広報誌」「協会ホームページ」により旬な情報を網羅する
  - ・「協会定期便」によりこまめな情報を提供する
2. 時代の潮流を読み取るための重要で革新的な情報の見張り役・媒介役を務める各委員会やPM研究会・中小ビル経営者研究会等の効果的な活動への見直しを図る
  - ・協会セミナーを主管する経営委員会・技術委員会では、旬なテーマを熟撰するため、先進的かつ有効な情報取得と徹底議論を心がける。また情報選別の目を養うために、これまでの委員会内勉強会にとどまらず、外部遠征なども含め活動領域の拡大を図る
  - ・PM研究会では、テーマのソフト系へのシフトに留意し、双方向での情報交換を心がける。また、第二期活動を振り返りつつ27年度以降の活動展開について、組織委員会内での議論を開始する
  - ・海外ビル視察の成功に倣い、中小ビル経営者研究会の運営形式を前年に続き多様化する
  - ・大きな成果へとつながった会員増強キャンペーンは粘り強く継続する
3. 新たな流れを作る関係行政・機関への提言などに取り組む
  - ・関係行政・機関に頼られる「ビル協」となるため、求めに応じ、役員・委員会・各研究会・事務局一体となつて協力を努める。そして、その信頼される協力関係の中で、各担当組織が積極的提言を試みる
4. 平成27年6月の第75回連合会総会の大阪開催に備え、協会員一丸となつてその準備に万全を期す
  - ・5月総会による当協会新体制発足を待ち、速やかに準備組織・体制を立ち上げる
  - ・確立された準備組織毎に、真摯で入念な準備作業に努め、年度内の準備作業完遂を図る

### Ⅲ. 事業内容

#### 1. 会議

- 1) 第43回定時総会 平成26年5月22日 帝国ホテル大阪にて開催
- 2) 新年会 平成27年1月7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
- 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図る。  
また、行政各機関からの求めには真摯、かつ、積極的に対応、「頼られるビル協」をめざす。  
上記の他、経営委員会は、京都・兵庫協会との合同委員会を継続開催する。  
技術委員会は東京協会と春・秋の計2回の合同委員会を継続開催する。また、特に「ビルの耐震・BCP対策」や「ビルの省エネ対策」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

ここ数年来続く厳しいビル市況下、会員にとっての協会の存在意義が常に問われる状況にある。会員の真のニーズをつかみ、各委員会とも連携、会員に役立つ喜ばれる事業を行い、会員間の結束を高め、一層の組織強化を図るとともに、昨年度大きな成果を挙げることができた会員の増強活動を、本年も粘り強く継続する。

昨年より本格運用に移行した「プロパティマネジメント研究会（略称：PM研）」第一年度の好評裡の修了を得て、引き続き第二年度を実施する。

（主な実施事業）

- ・引き続き役員・委員一体となった会員増強活動を粘り強く継続する
- ・本格運用に移行した「PM研」第2期・第2年度計4回の開催と、第3期へ向けての議論開始
- ・新入会員オリエンテーション兼懇親会の開催
- ・「賛助会員（正会員向け）ソリューションフェア」については従来のあり方

を見直し、実効性のある行事として新展開を図る

会員の現状 正会員 144社 240棟 3,313,472㎡  
賛助会員 47社  
平成26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、行政施策説明会、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勧める。

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図る。なお、一般社団法人移行を機に完全オープン化した、技術セミナー・経営セミナーの一般参加を促進する。

(開催予定分)

技術セミナー 7月29日、11月25日

経営セミナー 10月27日、2月26日

夏季見学会 7月15日 行先：世界遺産「高野山」

ビル見学会 大阪数回、東京他、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、技術委員会による遠征型も含む技術見学会は定例委員会との併催だけでなく、幅広いテーマでタイムリーに適宜実施する

### 4. 調査活動

(1) 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  
で共同実施 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  
昨年度6月分調査より回答棟数の拡大協力を依頼済

## 5. 広報活動

「開かれたビル協」路線の更なる強化を図る。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。そのため、記者クラブ、マスコミ関係との連絡を緊密化する。

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図る。

- ・協会広報誌『Building』を年4回発行 協会外にも広く配布。
- ・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回配布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布。
- ・ホームページによる情報開示、情報発信の一層の拡充。  
経営セミナー、技術セミナーで使用したパワーポイント等を即時掲載。
- ・ビル市場動向調査等、パブリシティ活動の強化。
- ・案内パンフレットでの協会事業の外部周知と組織強化活動への貢献。

## 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。昨年度本研究会主催で初めて実施した海外ビル視察の成功に倣い、本年もさらに運営形式を多様化しつつ、4、7、10、2各月に計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による研究会の他、賛助会員との連携による遠征型も含めた見学会、勉強会も開催、タイムリーな情報や関連知識の習得を図る。

## 7. 地震に強いまちづくり推進プロジェクト

- ・本年度も会長自らリーダーを務める標記プロジェクト活動を継続する
- ・平成25年11月、改正・耐震改修促進法が施行された。また平成26年度税制大綱では、既存建築物の耐震改修投資促進のための特例措置が創設された。まずはこれら重要情報の会員周知の徹底を図る。また、課題を幅広にとらえ、会員のBCP策定支援にも努める。

## 8. 第75回連合会総会の大阪開催準備（平成27年6月開催）

- ・協会一丸となってその準備に万全を期す
- ・5月総会による当協会新体制発足を待ち、速やかに準備組織・体制を立ち上げる
- ・確立された準備組織毎に、真摯で入念な準備作業に努め、年度内での準備作業完遂を図る

#### 9. 他団体との連携

- ・“開かれたビル協”路線の下、行政及び関連団体との幅広い連携を進める。
- ・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、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。
- ・ビル事業における諸問題への対応のため、大阪府市等行政、および関連団体主催の委員会等には積極的に参画・提言に努める。

以上

参考：平成26年4月時点での主な関連団体、会合（\*印…当協会より役員等派遣）

（一社）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

（一財）日本ビルディング経営センター（\*）

（公財）日本建築衛生管理教育センター（\*）

（一社）大阪ビルメンテナンス協会

（一社）不動産協会

（社）大阪土地協会

（一財）大阪建築防災センター

大阪建築物震災対策推進協議会（\*）

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）