

# 平成 27 年度 事業 計画

## I. はじめに

昨年を振り返ると、アベノミクスの第一、第二の矢の効果が継続し株高、円安が進み、輸出企業を中心に企業業績は好調に推移した。一方、第三の矢である成長戦略については具体的な効果が見えず、4月に実施した消費税増税の影響もあり個人消費が低迷、第2・第3四半期のGDPが連続してマイナス成長というショックな結果となった。このような情勢を受け消費税増税の先送り、解散総選挙が行われたが、景気は不安定なまだら模様が続いている。我々ビル賃貸事業では空室率が低下し、賃料についても底を打ったといわれているが、個々に見るとまだまだ予断を許さない状況かと思える。しかし、足元では、円安による海外収益の拡大に加え、原油価格の下落も企業収益を押し上げ、2015年3月期の関西企業における経常利益が前期比4.2%増となる見通しも報道され、明るい兆しも垣間見える。「得意に帆を掲げ」経営事情の異なる会員企業のそれぞれが、この兆しを確実な好機へとつなげていくために、協会ならではの活動を強力に進めていきたい。

このため、具体的には、①「経営セミナー」「技術セミナー」内容の充実を図る。②各種補助金制度情報につき、的確な提供を行う。③「PM研究会」「中小ビル経営者研究会」内容の抜本的な見直しを行う。④協会活動成果の広報を積極的に進める。⑤関係行政・機関と密接な連携を図る。⑥組織強化活動を粘り強く継続する。

今年も以上の様に協会活動の活性化に取り組むが、最大のイベントは、6月3日から5日まで大阪で開催される、日本ビルディング協会連合会年次総会ならびに関連行事である。ホスト協会として、すでに山本副会長を委員長に仰ぎ、実行委員会各種準備部会にて順当な活動を展開、その大半の準備を終えている。当協会を挙げておもてなしの気持ちで取り組み、全国の協会員の皆様には、ぜひ愉しく喜んでお帰りいただきたく、全面的な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. 「経営セミナー」「技術セミナー」内容の充実を図る

- ・教育・研修活動の一翼を担う上記セミナーテーマについては、最新、かつ、経営課題に密接なものを厳選、タイムリーに、専門性高い講師陣のもと提供していく
- ・上記タイムリーなテーマと専門性高い講師陣選定のため、主管委員会である「経営委員会」「技術委員会」では、各委員における積極的な情報収集と、委員会内での徹底した議論を行う

2. 各種補助金制度情報につき、的確な提供を行う
  - ・アベノミクス継続に伴い、各種補助金制度の継続・新設が予想される年
  - ・会員企業において各制度の活用もれをきたさぬよう、きめ細かい情報収集に努め、説明会・ホームページ・協会広報誌や、時にはFAX送信なども駆使し、的確な提供を行う
3. 「PM研究会」内容の抜本的な見直しを行う
  - ・二期3年の活動内容を振り返り、次の改革を行う
    - ①テーマをこれまでの「ハード系」から「ソフト系」へシフトする
    - ②活動成果を確実にするため、毎回小グループ制の議論時間を設ける
    - ③基調講演者として、テーマ毎に専門家を招聘する
    - ④テーマの多様性に鑑み、参加者の固定制をフリー制に変更する
4. 「中小ビル経営者研究会」内容の抜本的な見直しを行う
  - ・活動開始満10年を経て、次の見直しを行う
    - ①議論の充実を図るため、PM研と並び「小グループ討議制」を採用する
    - ②テーマジャンルについては、主に次の3区分とする
      - 「ソフト系—テナントリーシング（サービス、リレーション等）」
      - 「ハード系—建替え、リニューアル、設備更新問題等」
      - 「法律系—定期借家法（定期建物賃貸借法）等」
    - ③テーマ次第では、「実地見学会方式」を採用する
    - ④第二回目の「海外ビル視察研修会」開催を検討する
      - ・訪問先は、「東南アジア方面」とし、時期は秋季を予定
      - ・前提として、現地日本法人の親密アテンドが可能な国を訪問
      - ・国際的テロが頻発しており、カントリーリスクを最重点で確認
5. 協会活動成果の広報を積極的に進める
  - ・活発な協会活動のせっかくの成果を広く会員企業に享受いただくため、協会広報誌・ホームページなどの活用を積極的に進める
6. 関係行政・機関と密接な連携を図る
  - ・関係行政・機関と密接な連携を通じ、合理的で実現可能な施策立案に協力、よってビル事業者としての社会的責務を果たしていく
7. 組織強化活動を粘り強く継続する
  - ・組織基盤作りに欠かせぬ会員増強活動を今後も粘り強く進める
8. 第75回連合会大阪総会を成功裏に終える
  - ・各準備部会による入念・周到な準備を行い、全国の協会員の皆様には、「今年の大阪総会は無条件に良かった」とのお声をいただくべく、協会員一丸となっておもてなしの気持ちで取り組む

### Ⅲ. 事業内容

#### 1. 会議

- |             |                           |   |
|-------------|---------------------------|---|
| 1) 第44回定時総会 | 平成27年5月21日                | 帝国ホテル大阪にて開催   |
| 2) 新年会      | 平成28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開催        | 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。<br>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。<br>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。<br>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「ビルの節電・省エネ等エネルギー問題や環境対策」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、会員に役立ち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。なお、「プロパティマネジメント研究会（略称：PM研）」については、二期3年を振り返り、抜本改革を行う。

(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
- ・「PM研」第三期・初年度計4回の開催と、所期抜本改革内容のフォロー
- ・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」代替措置として制作した

「BCP策定のための防災製品（ご紹介）」冊子内容の普及とフォロー

会員の現状	正会員	143社	247棟	3,329,891㎡	
	賛助会員	49社			平成27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（特に補助金制度に注視）、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27日、11月24日

経営セミナー 10月26日、2月25日

ビル見学会 大阪「新ダイビル見学会」を夏に予定  
名古屋他、遠征見学会も適宜開催

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

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、京都の3協会でも共同実施 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

本年は、アベノミクス継続に伴い、特に各種補助金制度の継続・新設が予想されるため、情報収集とその提供に注力する。合わせて、充実しつつある協会活動成果の共有化を図るため、広報誌・ホームページ等を通じ、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。

・協会定期便（緊急の場合にはFAX）を活用した、補助金制度、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。

#### 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、活動満10年を経過した。活動方針に従い抜本的見直しを図り、その実現に努める。

- ・改革案3ジャンルから選んだ現状に即した課題を採用
- ・小グループ議論重視の研究会の他、実地見学会方式も検討する。
- ・開催は、4、7、10、2各月に計4回の例会を予定。
- ・一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、第二回目について、慎重な検討・見極めを行う。

#### 7. 入念な開催準備により第75回連合会大阪総会の成功をめざす

- ・各準備委員会による入念・周到な準備を行う。
- ・開催に当たっては、協会員一丸となっておもてなしの気持ちで取り組む

#### 8. 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27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  
（一社）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）