

平成27年度事業報告

I. 総会関係

1. 第44回定時総会

日時 平成27年5月21日 16:15～
場所 大阪市北区天満橋1-8-50 帝国ホテル大阪
出席 112名（委任状を含む）
議事 高橋幸夫会長が議長となり次の議案が審議された。

- 第1号議案 平成26年度事業報告の件
- 第2号議案 平成26年度決算報告の件（承認）
- 第3号議案 公益目的支出計画実施報告の件
- 第4号議案 平成27年度事業計画報告の件
- 第5号議案 平成27年度予算報告の件
- 第6号議案 役員選任の件（承認）

第1号議案～第5号議案はすべて原案通り承認され、また報告を終了した。第6号議案は、理事として木戸洋二、近藤隆士、岩田研一、中井省吾、吉川 哲、赤坂秀則の各氏の新任が承認され就任した。

なお、本総会の議事録署名人は永山克彦、井上 努の両氏。

・記念講演会

講師に(株)小宮コンサルタンツ代表取締役で経営コンサルタントの小宮一慶氏をお迎えし、「社長の心得」～経営の原理原則、そして、経営者としての姿勢、生き方について～と題して講演が行われた。

2. 新年会（臨時総会、記念講演会、および年賀交歓会）

日時 平成28年1月7日 16:30～
会場 大阪市北区芝田1-1-35 大阪新阪急ホテル
出席 114名（委任状を含む）
議事 最初に高橋幸夫会長の年頭の挨拶の後、次の審議が行われた。

議案 役員選任の件

新任理事として、吉田信二氏、松村和彦氏の両氏が選任され、就任した。なお、本臨時総会の議事録署名人は、阿部圭介、鎌苅 剛の両氏。

定時総会以降入会された新入会員、サワディ地所(株)、協栄産業(株)の紹介があり、引き続き記念講演会、年賀交歓会が行われた。

・記念講演会

講師に元サッカー選手で、FIFA会長賞受賞の世界最高齢

サッカージャーナリスト、賀川 浩氏をお迎えし、「サッカーの興隆」-FIFA会長賞ジャーナリストが見た日本と世界のサッカー-と題して講演が行われた。

・年賀交歓会

来賓11名を迎え、山本竹彦副会長の挨拶と乾杯の発声により始められ、盛大かつ和やかなうちに中森朝明副会長の中締めにより終了した。

Ⅱ. 理事会関係

定例理事会は、平成27年4月16日、5月21日、6月18日、7月16日、9月17日、10月15日、11月19日、平成28年2月18日、3月17日の計9回開催された。

Ⅲ. 委員会関係

経営・総務各委員会は委員長を中心に7回、技術委員会は6回、広報・組織各委員会は8回開催され、所管の事項について研究、協議を行った。

経営委員会においては、多数の会員の協力によりビル市場動向調査を引き続き実施、この調査は、業界でも独自性のある調査として評価されている。

開催した行事は次のとおり

1. 平成27年10月度経営セミナー

平成27年10月26日、北浜フォーラムにおいて91名の参加により開催した。

第1部 『活気ある都市センターを創るための都市設計と再生の原則10』

講師 三井不動産(株) S & E 総合研究所

主任研究員 佐々木誠氏

第2部 『大阪エリアにおける不動産市場全体の動き』

～オフィス・商業施設・レジデンシャル・物流施設等

全般を見て～

講師 (一財)日本不動産研究所

近畿支社 主任専門役 福喜多匡彦氏

2. 平成28年2月度経営セミナー

平成28年2月25日、北浜フォーラムにおいて、113名の参加により開催した。

第1部 ① 『電力の自由化と調達コストの低減について』

講師 大阪府 環境農林水産部 エネルギー政策課

課長補佐 三島博樹氏

第1部 ② 『エネットの電力事業と見える化サービスについて』

講師 (株)エネット 西日本事業本部 技術本部

兼務 課長 岡田光博氏

第1部③ 『オリックスの電力事業について』

講師 オリックス(株)

電力事業部 課長代理 坂口陽亮氏

同上

大阪事業法人営業部 不動産融資チーム 谷口達郎氏

第2部 『グリーンリースの先駆け

テナントと共に築いた照明のLED化』

講師 (株)昌平不動産総合研究所

マネジメント部門 取締役 清宮 仁氏

第3部 『検査済み証のないビルの増築・用途変更等の進め方』

講師 大阪市 都市計画局 建築指導部

建築確認課長 森 英彦氏

3. 平成27年度定期建物賃貸借契約版講演会の開催

平成28年2月16日、グランフロント大阪・コングレコンベンションセンター会議室において、「オフィスビル標準賃貸借契約書(定期建物賃貸借契約版)及び民法改正の動向について」をテーマに開催し、83名が参加した。

講師 山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋氏

4. 第39回京都・大阪・兵庫合同経営委員会

平成27年11月20日、京都、大阪、兵庫から合計37名が参加して大阪協会主催にて合同委員会が行われた。

各協会より「最近のビル事業の課題と対応策」、「地場経済の動向と見通し」、「最近の重要なプロジェクトについて」等の報告がなされ、情報交換を行ない、その後、「新ダイビル」を見学した。

技術委員会においては、「関西電力南大阪営業所」見学会のほか、行政担当官や賛助会員企業の専門家を招いての勉強会を計5回実施した。

開催した行事は次のとおり

1. 平成27年7月度技術セミナー

平成27年7月27日、北浜フォーラムにおいて開催し、117名が参加した。

第1部①『建築物の解体等工事における

石綿飛散防止対策について』

講師 大阪府 環境農林水産部 環境管理室 事業所指導課
大気指導グループ 総括主査 清水武憲氏

第1部②『PCB含有機器所有者の処理責任について』

講師 府・同上課

調整グループ 総括主査 垣木勝範氏

第1部③『フロン使用空調機等管理者の点検管理義務について』
講師 府・同上部 循環型社会推進室 産業廃棄物指導課
建設廃棄物指導グループ 主査 木下 巖氏

第1部④『新築・増改築の際の省エネ基準適合義務・
再生可能エネルギー導入検討義務について』
講師 大阪市 都市計画局 建築指導部 建築確認課
担当係長 原 成憲氏

第1部⑤『昇降機の安全に関する技術基準の改正について』
講師 フジテック(株)大阪一級建築士事務所
管理建築士 谷口一夫氏

第2部⑥『受動喫煙防止対策と
ストレスチェックの実施義務について』
講師 大阪労働局 労働基準部 健康課
課長補佐 高木秀文氏

第2部⑦『マイナンバー制度と事業者の取り組み』
講師 セコムトラストシステムズ(株)営業開発本部
プロフェッショナルサポート二部 部長 長沼耕二郎氏

2. 平成27年11月度技術セミナー

平成27年11月24日、北浜フォーラムにおいて開催し、96名が参加した。

第1部 『BCP対応をにらんだ防災設計と改修』
講師 (株)日建設計 エンジニアリング部門
設備設計グループ 設備PM部長 高野恭輔氏

第2部①『オフィストイレ改修の最新事例と先進技術-』
講師 TOTO(株) 特販本部 大阪特販第一部
大阪プレゼンテーショングループ 加藤順子氏
同上 関西支社 商品技術部
商品技術第二課 杉村雄樹氏

第2部②『オフィスのトイレ改修におけるバリューアップ事例』
講師 (株)LIXIL カスタマーサービス部
パートナーサポート室プレゼンセンター 主査 石原雄太氏

3. 第79回東西合同管理・技術委員会（大阪開催）

平成27年4月9日～10日、東京、大阪から合計35名が参加して「ビル運営管理上の諸課題とその対策」をテーマに、各社の課題、対策の発表と意見交換を行ない、翌日は「宇治電ビルディング」を見学した。

4. 第80回東西合同管理・技術委員会（東京開催）

平成27年10月1日～2日、東京、大阪から合計38名が参加して「地球温暖化対策」「廃棄物の削減」をテーマに、各社の課題、対策の発表と意見交換を行ない、翌日は「品川シーズンテラス」を見学した。

組織活動については、「会員にとって最大のニーズである、ビル経営に必要かつタイムリーな情報ノウハウの提供、人脈形成のための交流機会づくり」のために魅力あるセミナー、講演会、ビル見学会の開催等、他の各委員会とも連携した積極的な活動を行い、いずれも組織活性化に大きな効果を挙げた。

新入会員のフォローアップ策としては、新入会員を対象に4月にオリエンテーションを実施した。

また、創設4年目を迎えた『プロパティマネジメント(PM)研究会』は、本年からの第三期立ち上げに際し、

- (1)テーマをこれ迄の「ハード系」から「ソフト系」へシフトする
- (2)活動成果を確実なものとするため、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（1名/1社）に変更する
- (5)参加各社による一部自主運営を試みる

など、開催・運営方法を大きく変更して初年度は4回開催し、毎回活発な議論、意見交換等の場となり、組織活性化に大いに成果を挙げた。

開催日、テーマ、会場、基調講演は次のとおり。

①平成27年5月28日「テナントと一体となった省エネ・節電はどう進めるか」

大阪ガス都市開発(株)会議室 39名

基調講演 (株)昌平不動産総合研究所

マネジメント部門 取締役 清宮 仁氏

②平成27年8月27日「不動産総合マネジメント会社のビル運営」

大阪ターミナルビル(株)会議室 36名

基調講演 (株)ザイマックスプロパティズ関西

課長 松田智恵氏

- ③平成28年1月28日「質を下げずにビル運営管理費の
コスト削減を実現するために」
南海電気鉄道(株)会議室 35名
基調講演 Shidaインベストメント&マネジメント
代表 信田直昭氏

- ④平成28年3月24日「身の丈に合ったBCP対応を考える
－特に帰宅困難者対策を－」
京阪電気鉄道(株)会議室 25名
基調講演 コクヨ(株)防災ソリューション事業部
法人プランニンググループリーダー 酒井希望氏
会員増強活動については、協会会長の陣頭指揮のもと、役員・委員全体
としての積極的な活動を展開、会員数は前期末に比して3社増となった。

会員の異動状況

区 分	前期末	入 会	退 会	現在
正 会 員	143	(株)西村理兵衛商店 近鉄不動産(株) サワディ地所(株) 丸栄産業(株)	近鉄ビルサービス(株) 大成有楽不動産(株) 日興ビルディング(株) (株)総合ビルマネジメント 日本GE(株)	142
賛助会員	49	フジテック(株) 新コスモス電機(株) 近鉄ビルサービス(株) 大成有楽不動産(株) 協栄産業(株)	総合地所(株)	53
合 計	192	9	6	195

広報活動については、広報誌『Building』を年4回発行。

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を行っている。

各種セミナー、市場動向調査結果等について、一般紙・業界紙への掲載によるパブリシティ活動も積極的に行っている。

協会PRパンフレットについても、広報ツールとして、協会紹介、入会案内等に活用している。

ホームページについては、トピックス欄に加えてセミナー情報欄を設け、経営セミナー、技術セミナーの開催案内や、講演に使用したパワーポイントデータを過去分とも一括掲載している。

同時に、定款、事業報告書、決算報告書、事業計画書、予算書等の情報開示を行っているほか、広報誌もバックナンバーとともに掲載している。

また、タイムリーな情報発信機能として、会員専用ページを開設し、節電情報、ビル管理に関する情報、PM研究会開催内容等、ビル経営に役立つ情報を提供している。

総務委員会については、年間を通じ、委員会、諸行事の開催を積極的に行った。実施した見学会は次のとおり

1. ビル見学会（新ダイビル）
平成27年7月30日、当協会会員・ダイビル株の案内で見学、113名が参加した。
2. EXPOCITY見学会
平成28年1月27日、当協会会員・三井不動産株の案内で見学、79名が参加した。
3. ビル見学会（大名古屋ビルヂング・JPタワー名古屋）
平成28年3月25日、当協会会員・三菱地所株の案内で見学、45名が参加した。

IV. 大阪中小ビル経営者研究会関係

大阪中小ビル経営者研究会は、平成27年4月、7月、10月、平成28年2月の計4回開催された。3月末現在登録会員数は32名で、中小ビル経営に特有の課題についてメンバー各社の意識の共有化、解決策の模索など、有意義な活動の場となっている。

特に27年度は運営方式を改め、初の試みとして小グループ制によるディスカッションを取り入れた。各回のテーマへの情報提供としては、行政担当部局や賛助会員企業担当者を招き、また見学会形式なども取り入れた。小グループ討議では会員同士が活発な議論を繰り広げ、「本音で語れる」「ストレートな意見が聞ける」貴重な機会となった。

6月の連合会総会前日に開催された「中小ビルの経営を考える集い」には、大阪協会より24名が参加し、中小ビルオーナー経営者間の情報交換を行った。

V. 連合会関係

1. 第75回（一社）日本ビルヂング協会連合会定時総会ならびに関連行事
平成27年6月3日～5日
場所 帝国ホテル大阪
第75回連合会定時総会ならびに関連行事は、当協会をホスト協会として開催された。6月3日16時30分からの「中小ビルの経営を考える集い・パネルディスカッション」を皮切りに、6月4日は、建築家・安藤忠雄氏の講演会、定時総会、そして懇親パーティーが行われた。

定時総会では平成26年度事業報告の件、平成26年度決算承認の件、平成27年度事業計画及び予算報告の件、役員選任の件が承認可決された。懇親パーティーでは、3名の協会役員を中心とした「OBKバンド」の熱演で参加者を歓迎した。この日はいずれも250名を超える参加者で大盛況となった。6月5日は懇親ゴルフ会、日帰り旅行「世界遺産高野山を巡る旅」と「奈良まほろばの旅」にそれぞれが参加された。

2. 事務局長会議

平成27年9月10～11日および平成28年2月9～10日、日本ビルディング協会連合会において全国事務局長会議が開催され、税制改正要望、連合会運営方針等についての報告、各地協会からの報告等の情報交換が行われた。

VI. その他

当協会事務局は、大阪市北区芝田2-1-18「西阪急ビル」での業務を平成27年7月31日で終了、同市中央区北浜2-2-22「北浜中央ビル」4階に無事移転し、8月3日より業務を開始した。

以上