

平成 28 年度 事業 計画

I. はじめに

近時の経済情勢を振り返ると、景気の面では企業業績が輸出企業を中心に概ね好調に推移、また、'20年の目標であった「訪日外国人客2000万人にほぼ達成」の報や、賃金や有効求人倍率など雇用情勢も上昇傾向にあるなど好材料が続いた。

一方、個人消費の伸び悩みや中国経済の減速・原油価格の低迷からくる世界的な金融市場の混乱が続く等、懸念材料も多く見られる。

安倍政権には以前より第三の矢として有効な成長戦略が期待されているが、昨年9月に新たな成長戦略として新三本の矢が示された。その中で一つ目の矢である国内総生産(GDP)について先日発表された2次速報値によると、10月～12月の実質GDP成長率が▲1.1%と2期ぶりにマイナスとなり、新三本の矢の実効性に疑問を抱かせるような結果になった。

片や、我々ビル賃貸事業では首都圏を中心に空室率が大きく改善、定借物件を中心に賃料改定も順調との報もあり、これを裏付けるごとく、大手不動産会社の4～12月期決算内容も軒並み好調であった。

しかし空室率及びそれと密接な関係にある賃料やその改定環境には依然として地域間格差があり、金融市場の動揺と合わせ、景気についても一進一退が続く不安定な状況にあることを考えると、まだまだ気を引き締めて経営に取り組む必要がある。

これらの厳しい経営環境を踏まえ、今年度の協会の活動については、会員相互の連携をベースに、会員企業の発展と社会への貢献を目的とすることを引き続き基本路線としたい。

また、本年9月初旬、国際的な不動産見本市「MIPIM JAPAN - ASIA PACIFIC 2016」が大阪で開催されるに当たり、主催者に名を連ねる業界団体として、積極的な参画に努めたい。大阪の発展こそ我々会員企業の発展につながるという観点から、会員各位におかれても、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. 「最先端ビル見学会」を実施する
 - ・在阪ビルー「中之島フェスティバルタワー・ウェスト」
 - ・遠征型ビル見学会ー「東京地区」もしくは「博多地区」
3. 「PM研究会」抜本の見直しを図った第三期活動を継続する
 - ・所期の成果を挙げつつある次の改革を、力強く継続する
 - 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に変更する
4. 「中小ビル経営者研究会」昨年度実行した抜本の見直しを踏襲する
 - ①「小グループ制議論」「実地見学会方式」を継続する
 - ②テーマジャンルについては、主に次の3区分とする
 - 「ハード系」ー「リノベーション事例を中心とした見学会」×2回
 - 「ソフト系」ー「テナントに喜ばれるオフィスビルとは（議論）」
 - 「事業承継」ー「中小ビルオーナーが知っておくべき
基礎知識（講義）」
 - ③第二回海外ビル視察の成功に基づき、これを継続する
 - ・今後も主管組織を「中小ビル研」とする
 - ・国際的テロが頻発しており、安全を最優先する
 - ・開催年は隔年を基本とする
5. 「MIPIM JAPAN-ASIA PACIFIC 2016」の大阪開催に全面協力する
 - ・本年9月8日～9日、上記行事が大阪で開催されるに当たり、主催者に名を連ねる業界団体として、積極的な協力・参画に努める
6. 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
7. 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
8. 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

Ⅲ. 事業内容

1. 会議

- | | | |
|-------------|--|---------------------------|
| 1) 第45回定時総会 | 平成28年5月19日 | 帝国ホテル大阪にて開催 |
| 2) 新年会 | 平成29年1月12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、ここ数年で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、第三期を迎え行った抜本改革を、力強く継続する。

(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
- ・「PM研」第三期・第2年度計4回の開催と、第四期に向けての準備
なお、開催日程と採用テーマは次の通り。

第5回	5月26日	「リーシング手法・成果の挙がる 仲介事業者との連携のあり方とは」
第6回	8月25日	「賢い中長期修繕計画と大規模改修とは」
第7回	1月26日	「築古ビルの効果的バリューアップとは(見学付)」
第8回	2月22日	「わが社のPM課題－第四期展開を見据えて－」

・新入会員オリエンテーション兼懇親会の開催 4月11日

会員の現状 正会員 142社 250棟 3,467,944㎡
賛助会員 53社 平成28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25日、11月22日

経営セミナー 10月28日、2月24日

ビル見学会 大阪「中之島フェスティバルタワー・ウェスト」を予定
東京や博多他、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

本年も、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、その活動も12年目を迎えた。活動満10年達成を機に昨年度実行した抜本的見直しを踏襲する。具体的には、活動方針で触れた通りであるが、開催日程は次の通り。

4月15日、7月15日、10月21日、2月17日

7. 「MIPIM JAPAN - ASIA PACIFIC 2016」の大阪開催に全面協力する

- ・主催者に名を連ねる団体として、積極的な協力・参画に努めるため、大阪市との連携・協力を密に行う。

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。
- ・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28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）