

平成28年度事業報告

I. 総会関係

1. 第45回定時総会

日時 平成28年5月19日 15:00～
場所 大阪市北区天満橋1-8-50 帝国ホテル大阪
出席 110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27年度事業報告の件
- 第2号議案 平成27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28年度事業計画報告の件
- 第5号議案 平成28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了承、承認された。なお、第6号議案は、理事として高橋幸夫、中森朝明、宇佐見治彦、橋本啓子、塩川完也、阿部圭介、永山克彦、井上 努、小谷敏彦、城崎好浩、鎌苅 剛、勝川恒平、館野登志郎、木戸洋二、近藤隆士、岩田研一、中井省吾、吉川 哲、赤坂秀則、吉田信二、松村和彦の各氏の再任と、玉井克実、中野健二郎各氏の新任、監事として矢代 勝、高橋貞夫の両氏の再任が承認され就任した。

なお、本総会の議事録署名人は勝川恒平、木戸洋二の両氏。

・記念講演会

講師にアサヒグループホールディングス(株)代表取締役会長兼CEOの泉谷直木氏をお迎えし、「アサヒグループホールディングス(株)のチャレンジ経営」～これまでとこれから～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29年1月12日 16:00～
会場 大阪市北区芝田1-1-35 大阪新阪急ホテル
出席 113名（委任状を含む）
議事 最初に中森朝明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（承認）

理事として、安藤圭一氏の新任が承認され、就任した。

なお、本臨時総会の議事録署名人は、岩田研一、中井省吾の両氏。

定時総会以降入会された新入会員、(株)ワキタ、(株)ヨシカネ、(株)西原衛生工業所、(株)USEN、大成建設(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

講師に立川流所属落語家の立川談慶氏をお迎えし、「大事なことはすべて立川談志に教わった」と題する講演に続いて古典落語が披露された。

・年賀交歓会

来賓11名を迎え、宇佐見治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玉井克実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28年4月21日、5月19日、6月23日、7月21日、9月15日、10月20日、11月17日、平成29年2月16日、3月16日の計9回開催された。

Ⅲ. 委員会関係

経営委員会は委員長を中心に9回、総務・広報・組織各委員会は8回開催され、技術委員会は7回、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いて実施、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28年10月度経営セミナー

平成28年10月28日、北浜フォーラムにおいて開催し、106名が参加した。

第1部 『激増するインバウンドと不動産業界に与える影響』

講師 (株)オフィス・牧野 代表取締役 牧野知弘氏

第2部① 『首都圏における帰宅困難者対策のこれまでとこれから』

講師 コクヨ(株) 事業開発センター

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

第2部② 『大阪市内での帰宅困難者対策における事業者と行政の役割について』

講師 大阪市 危機管理室 防災計画

担当課長 奥村忠雄氏

2. 平成29年2月度経営セミナー

平成29年2月24日、北浜フォーラムにおいて開催し、113名が参加した。

第1部 『在阪企業の東京シフトはさらに進むのか?』

～ジャーナリストが実感した関西経済のこれまでとこれから～

講師 朝日新聞社 大阪本社経済部

編集委員 多賀谷克彦氏

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・レジデンシャル・ホテル、全般を見て～

講師 一般財団法人 日本不動産研究所 近畿支社

主席専門役 福喜多匡彦氏

3. 第40回京都・大阪・兵庫合同経営委員会

平成28年11月25日、京都、大阪、兵庫から合計40名が参加して兵庫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、「竹中大工道具館」を見学した。

技術委員会においては、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2回実施した。

開催した行事は次のとおり

1. 平成28年7月度技術セミナー

平成28年7月25日、北浜フォーラムにおいて開催し、125名が参加した。

第1部 『省エネ性能表示努力義務化と省エネ基準適合

義務化について』

講師 日本ERI株式会社

省エネ推進部副部長 高橋 彰氏

第2部 ① 『防火設備（シャッター、扉）の定期検査報告の制度化と一般点検のお勧め』

講師 東洋シャッター株式会社 業務企画部

課長 本山保志氏

第2部 ② 『昇降機の適切な維持管理に関する指針について』

講師 三菱電機ビルテクノサービス株式会社

昇降機保守事業本部 参事 乾 嘉伸氏

第3部 『既存特定天井の脱落対策としての改修・手法と

新たな技術基準等について』

講師 株式会社日建設計 理事

技術センター副代表 早川文雄氏

2. 平成28年11月度技術セミナー

平成28年11月22日、北浜フォーラムにおいて開催し、97名が参加した。

第1部 『改めて熊本地震を振り返る』
—建築物の倒壊・崩壊防止と被災後の継続使用性について—
講師 国立研究開発法人 建築研究所
研究専門役 向井昭義氏

第2部 『大阪府が進める治水対策のトータルマネジメント』
—洪水リスクの共有と「逃げる」「凌ぐ」「防ぐ」取り組み—
講師 大阪府都市整備部 河川室
河川整備課課長 谷口友英氏

第3部 『オフィスビルの防災対策・BCP最新情報』
—対策の必要性と弊社の対策内容について—
講師 三井不動産株式会社 ビルディング本部
本部長補佐 丸山裕弘氏

3. 第81回東西合同管理・技術委員会（大阪開催）
平成28年4月7日～8日、東京、大阪から合計34名が参加して「東日本大震災から5年～防災対策振り返りと今後の課題～」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「新ダイビル」を見学した。
4. 第82回東西合同管理・技術委員会（東京開催）
平成28年10月6日～7日、東京、大阪から合計39名が参加して「オフィスビルを基本に、原状回復に関する事例と課題があった場合の対応について」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「住友不動産 六本木グランドタワー」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、ビル経営に必要なかつタイムリーな情報やノウハウの提供、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5年目を迎えた『プロパティマネジメント(PM)研究会』は、第三期・第2年度4回を開催し、盛況のうちに第三期2年間を修了した。

運営方法としては、

- (1)テーマを「ハード系」および「ソフト系」双方よりバランスよく設定する
 - (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、参加者をフリー制とする
- など、内容をより充実させた結果、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28年5月26日 宇治電ビル会議室 34名
「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」
基調講演 CBRE(株)関西支社 西日本プロパティマネジメント部
ディレクター 佐藤秀樹氏
- ②平成28年8月27日 ブリーゼプラザ会議室 36名
「衰えず、かつ、魅力的なビルであり続けるためのリニューアルとは
—そして、賢い中長期修繕計画の立て方とは—」
基調講演 清水建設(株)関西支社
ビルライフケアセンター 田中智大氏
- ③平成29年1月26日 (株)竹中工務店会議室 34名
「築古ビルの効果的バリューアップとは (見学付)」
「野村不動産四ツ橋ビル」「東芝大阪ビル」の実例見学
- ④平成29年2月22日 ハービスプラザ会議室 29名
「PM業務の原点とは」
基調講演 阪急阪神ビルマネジメント(株)
常務執行役員 松岡一樹氏

会員増強活動については、事業統合や合併等の構造的退会による会員減少基調に歯止めをかけるべく、役員会・各委員会・大阪中小ビル経営者研究会・事務局が連携し、総力を挙げて「会員増強キャンペーン」を展開した結果、会員数は前期末に比して2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	142	(株)ワキタ (株)ヨシカネ 原田ビル産商(株)	京阪電気鉄道(株) 日土地ビルサービス(株) (株)ケイコウ (株)コンステック ※大平土地建物(株)	141
賛助会員	53	(株)西原衛生工業所 (株)コンステック (株)USEN 大成建設(株) 北九州空調(株)	(株)駒井ハルテック 構造品質保証研究所(株)	56
合計	195	8	6	197

※3月31日付退会のため、当期末現在は在籍計上

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『びるちんぐ』、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。また協会のさまざまな活動をA3紙1枚にまとめ、一覧性を重視した「勧誘リーフレット『主な活動のご紹介』」も作成した。

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

博多ビル見学会（JRJP博多ビル・KITTE博多・キャナルシティ博多）

平成29年1月27日、日本郵便(株)および福岡地所(株)の案内で見学、28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28年4月、7月、10月、平成29年2月の計4回開催された。3月末現在登録会員数は35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。

28年度は27年度に引き続き、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8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。

開催日およびテーマ等は次の通り。

- (1)平成28年4月15日 23名『リニューアルによるビルのバリューアップ』①
「信濃橋F」ビル」の実例を見学
解説：(株)富士屋 代表取締役社長（中小ビル研・代表幹事）永山克彦氏
- (2)平成28年7月15日 21名『事業承継
－中小ビルオーナーが知っておくべき基礎知識』
講師：日野上総合事務所 代表社員・税理士 日野上達也氏
- (3)平成28年10月21日 20名『ビルならびにテナントの省エネ意識調査結果』
解説：(株)昌平不動産総合研究所 取締役 清宮 仁氏
議論『テナントに喜ばれるオフィスビルとは』
- (4)平成29年2月17日 18名『リニューアルによるビルのバリューアップ』②
「野村不動産四ツ橋ビル」「東芝大阪ビル」の実例を見学

V. 連合会関係

1. 第76回（一社）日本ビルディング協会連合会定時総会ならびに関連行事
平成28年6月14日～17日
場所 札幌パークホテル
第76回連合会定時総会ならびに関連行事は、北海道協会をホスト協会として開催された。6月14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15日は、札幌大学副学長・本田優子氏の講演会、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27年度事業報告の件、平成27年度決算承認の件、平成28年度事業計画及び予算報告の件、役員選任の件（中森会長が連合会副会長に選任）が承認可決された。
6月16日は懇親ゴルフ会、懇親旅行（日帰り・一泊）が行われた。
2. 事務局長会議
平成28年9月13日～14日および平成29年2月9日～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

『MIPIM JAPAN 2016』が開催

平成28年9月8日（木）、9日（金）、グランフロント大阪コングレコンベンションセンター他にて、「MIPIM JAPAN-ASIA PACIFIC 2016」が開催された。

MIPIMは、1990年からフランス・カンヌで毎年3月に開催されている世界最大級の不動産国際会議・見本市である。平成27年5月に「MIPIM JAPAN」として国内で初めて東京で開催され、平成28年は大阪での開催となった。当協会も実行委員会メンバーの一員として名を連ねた。会場では、京都・神戸・大阪の三市長が一堂に会しての「メイヤーズサミット」を初めとした基調講演や多数のカンファレンスが催され、世界各国からの海外投資家80社、自治体・公共団体とデベロッパーを合わせた240団体からなる約2400名もの総合参加者が集う、一大グローバルイベントとなった。

以上