

# 平成 29 年度 事業 計画

## I. はじめに

昨年の経済状況を振り返ると、企業業績では、売上高は輸出の持ち直し等を背景に底を打ち、経常利益は人件費や原材料費の抑制を背景に高水準を維持、緩やかな回復基調となった。一方、個人消費に関しては、可処分所得が伸び悩む状況下で横ばいの動きにとどまった。

先行きに関しては、英国の離脱によるEUの今後の動き、米国の新政権の政策の行方など不確定要素の多いなか、アベノミクスの「新3本の矢」による経済成長が期待できるもとで、景況感はさほど悪くない状況が続くと考えられる。

我々ビル賃貸事業では、2016年の大阪ではオフィスの新規供給が殆どなく、需給環境が変化し全体の空室率が大きく改善した。一方で賃料の上昇は小幅な状況が続いている。個々に見ると地域や規模によって格差はあるが、回復の兆しがうかがえる。

このような環境の中で、今年の協会の活動は、会員相互の連携をベースに、各委員会やPM研究会・中小ビル経営者研究会等の積極的な活動を通して、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。

## 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」の内容の充実を図る
  - ・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・ウエスト」
  - ・遠征型ビル見学会ー「東京地区」
3. 「PM研究会」第三期活動の成果を踏襲し、第四期活動を展開する
  - ①テーマを「ハード系」と「ソフト系」の双方をバランスよく設定する
  - ②活動成果を確実なものにするため、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、参加者を固定しないフリー制とする

4. 「中小ビル経営者研究会」昨年度の活動方針を踏襲する
  - 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」－「最新ビル見学会」
    - 「ソフト系」－「マーケット動向&リーシング等  
(セミナー&議論)」
    - 「経営課題・経営戦略」－「課題の共有化と今後の対策  
(セミナー&議論)」
  - 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（今年度は開催年度）
5. 協会活動成果の広報を積極的に進める
  - ・活発な協会活動の成果を広く会員企業に享受いただくため、協会広報誌や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. 組織強化活動を拡大し、積極的に展開する
  - ・昨年度下期からスタートした「会員増強キャンペーン」を実効あるものにするため、計画的に力強く展開する。

### Ⅲ. 事業内容

#### 1. 会議

- |             |  |                           |
|-------------|--|---------------------------|
| 1) 第46回定時総会 | 平成29年5月25日   | 帝国ホテル大阪にて開催               |
| 2) 新年会      | 平成30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開催<br>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。<br>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

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、会員の増強活動を全役員・委員会で取り組むべく「会員増強キャンペーン」として展開、力強く継続する。

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4期を立ち上げる。

(主な実施事業)

- ・役員・委員一体となった「会員増強キャンペーン」の力強い展開
- ・「PM研」第4期・第1年度計4回の開催  
なお、開催日程と採用テーマは次の通り。  
第1回 5月19日 「効率的なビル運営、効果的なテナントサービス」  
第2回 8月24日 「省エネ対策と快適環境の最新事情」  
第3回 1月25日 「効果的なリーシング戦略」  
第4回 3月2日 「ワークスタイルの多様化による  
オフィスの在り方」
- ・新入会員オリエンテーション兼懇親会の開催 4月10日

(会員の現状)	平成29年3月31日現在
正会員	141社 257棟 3,438,854㎡
賛助会員	56社

### 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24日、11月20日

経営セミナー 10月27日、2月20日

ビル見学会 「中之島フェスティバルタワー・ウエスト」5月16日  
遠征見学会（東京を予定）

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協会共同実施 7月調査、12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、各種補助金制度等の継続が予想されるため、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。
- ・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21日、7月21日、10月20日、2月16日

## 7. 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29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）