

平成29年度 事業報告

I. 総会関係

1. 第46回定時総会

日時 平成29年5月25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 117名（委任状を含む）
議事 第1号議案 平成28年度事業報告の件
第2号議案 平成28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29年度事業計画報告の件
第5号議案 平成29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。
第6号議案は、理事として三浦一郎、勝田達規、佐山義幸、高木俊之、栄田 聡、揚塩健治、尾崎昌利、善本 烈、中田高志の各氏の新任が承認された。

なお、本総会の議事録署名人は、吉川 哲、吉田信二の両氏。

・記念講演会

講師にノーベル物理学賞受賞 名古屋大学教授・工学博士の天野 浩氏をお迎えし、「世界を照らすLED」と題して講演が行われた。

2. 臨時総会・新年会（記念講演会、および年賀交歓会）

日時 平成30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 109名（委任状を含む）
議事 議案 役員選任の件

理事として、寺川博之氏の新任が承認された。なお、本臨時総会をもって揚塩健治氏が理事を退任した。

議事録署名人は、近藤隆士、松村和彦の両氏。

臨時総会終了後、引き続き記念講演会、年賀交歓会が行われた。

・記念講演会

講師に俳優の大村 崑氏をお迎えし、「いま幸せでっか」と題する講演が行われた。

・年賀交歓会

来賓12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三浦一郎副会長の中締めで終了した。

Ⅱ. 理事会関係

定例理事会は、平成29年4月20日、5月25日、6月22日、7月20日、9月21日、10月19日、11月16日、平成30年2月15日、3月15日の計9回開催された。

Ⅲ. 委員会関係

各委員会は委員長を中心に、経営委員会は9回、総務・広報・組織の各委員会は8回、技術委員会は7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定例会議のほか、「ケイ・オプティコムビルディング」見学会を実施した。

開催した行事は次のとおり

1. 平成29年10月経営セミナー

平成29年10月27日、北浜フォーラムにおいて過去最多167名の参加により開催した。

第1部『主要都市の不動産市場動向、その中の大阪』

～大阪の不動産市況の強みと弱み、今後を占う～

講師 (株)ニッセイ基礎研究所 不動産市場調査室長 竹内一雅氏

第2部『大阪のオフィス市場動向と今後について』

講師 三鬼商事(株) 大阪支店 次長 松山裕昭氏

第3部『うめきた二期 これからのまちづくり』

～まちづくりのコンセプト、方向性、スケジュール等～

講師 大阪市 都市計画局 うめきた整備担当部長 合田 寛氏

2. 平成30年2月経営セミナー

平成30年2月20日、北浜フォーラムにおいて、93名の参加により開催した。

第1部『ワークスタイルの変革による働く場の変化』

～知的生産性向上をサポートするオフィスのあり方～

講師 京都工芸繊維大学 大学院工芸科学研究科
デザイン・建築学系 教授 仲 隆介氏

第2部『アクティビティベースドワーキングの実践』

～働き方改革を成功に導く「フレキシビリティ」と、

これからのオフィスに求められる「高度な柔軟性」～

講師 CBRE(株) ワークプレイスストラテジー・ノースアジア
シニアディレクター 金子千夏氏

第3部『健康的で生産性の高い働き方とオフィス』

～改革後に目指すべき働き方と、それを支えるオフィスの作り方～

講師 (株)イトーキ 商品開発本部 ソリューション開発統括部

Ud&Ecoソリューション開発部 部長 八木佳子氏

3. 第41回京都・大阪・兵庫合同経営委員会

平成29年11月15日、京都協会主催で、京都・大阪・兵庫から合計39名が参加し、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、情報交換を行い、その後、「二条城」を見学した。

- ・技術委員会においては、定例会議のほか、「中之島フェスティバルタワー・ウエスト」およびダイキン工業(株)「テクノロジー&イノベーションセンター」見学会、省エネベンチマーク評価ツール勉強会などを実施した。
また大阪府と協力して、フロンや地熱利用など、環境・省エネ問題等の研究活動を行った。

開催した行事は次のとおり

1. 平成29年7月技術セミナー

平成29年7月24日、北浜フォーラムにおいて開催し、100名が参加した。

第1部「知的生産性、創造性、健康性に配慮した最新オフィスの動向」
～人間の五感に心地よいオフィスとは、会社に来たくなるオフィスとは～

講師 同志社大学理工学部教授

知的オフィス環境推進協議会 会長 三木光範氏

第2部「健康まちづくり&オフィスづくり」

～「働き方改革」×「健康経営」の取り組みについて～

講師 三菱地所(株) 街ブランド推進部担当部長 井上 成氏

第3部「省エネと快適性の両立、健康オフィスの最新事情」

①「照明のトレンド」～働く人の健康に配慮した照明～

講師 パナソニック(株)エコソリューションズ社

ライティング事業部 岩井 彌氏

②「これからのビルディングIoT」

～ビルディングIoT×AIのトータルソリューションで、ビル、オフィスの BCP、ゼロエネルギー、ウェルネス等の統合的な価値提供へ～

講師 (株)NTTファシリティーズ

グリーンITビルビジネス本部長 齋藤 仁氏

2. 平成29年11月技術セミナー

平成29年11月20日、北浜フォーラムにおいて開催し、115名が参加した。

第1部『オフィスビルの維持保全とバリューアップ改修』

～老朽化した建物を保有する企業が抱える問題点と

改善の方向性について～

講師 (株)日建設計 プロジェクト開発部門 部長 眞中正司氏

第2部『改修チェックリストの活用による効果的なリノベーション』

～ストックビルが生き残るためのヒント～

講師 (株)ザイマックス不動産総合研究所

取締役主幹研究員 吉田 淳氏

3. 第83回東西合同管理・技術委員会（大阪開催）

平成29年4月6日～7日、東京、大阪から合計36名が参加して①「長周期地震動対策の現状と今後の課題」②「エネルギー自由化に伴う対応」をテーマに、各社の課題、対策の発表と意見交換を行い、翌日は「大阪市中央公会堂」および「大阪ガスビル」を見学した。

4. 第84回東西合同管理・技術委員会（東京開催）

平成29年10月5日～6日、東京、大阪から合計43名が参加して「テナント満足度を高めるためのハード面、ソフト面での対応」をテーマに、各社の課題、対策の発表と意見交換を行い、翌日は「赤坂インターシティAIR」を見学した。

- ・組織委員会においては、「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6年目を迎えた『プロパティマネジメント（PM）研究会』は、第四期・第1年度4回を開催し、各回とも盛況のうちに修了した。

運営方法としては前年度を踏襲し、

- (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、解説・講話等は次のとおり

- ①平成29年6月23日 信濃橋富士ビル会議室 39名
 「効率的なビル運営、効果的なテナントサービス（見学付）」
 「信濃橋富士ビル」の実例見学
 解説 (株)富士屋 代表取締役 永山克彦氏
- ②平成29年8月24日 OMMビル会議室 29名
 「省エネ対策と快適環境整備の最新事情（賛助会員プレゼン）」
 (株)ウチダシステムズ、(株)USEN、協栄産業(株)、
 スリーエムジャパン(株)、ダイキンエアテクノ(株)の各社による
 最新事情解説
- ③平成30年1月26日 近鉄不動産(株)会議室 33名
 「効果的なリーシング戦略」
 (株)ザイマックス関西 シニアマネジャー 松田智恵氏と、
 (株)ビルディング企画 大阪支店長 荒深友志氏による
 パネルディスカッション
- ④平成30年3月2日 オカムラ大阪ショールーム会議室 28名
 「ワークスタイルの多様化によるオフィスの在り方」
 講演 (株)オカムラ マーケティング本部
 クライアントコミュニケーションセンター 所長 武田浩二氏
 「オカムラ大阪ショールーム」見学

会員増強活動については、長期的な会員減少基調に歯止めをかけるべく、前年度に引き続き、役員会・各委員会・大阪中小ビル経営者研究会・事務局が一丸となって「会員増強キャンペーン」を積極的に展開した結果、会員数は前期末に比して14社増となり、多大な成果を挙げた。

会員の異動状況

| 区分 | 前期末 | 入会 | 退会 | 現在 |
|-----|-----|---|--|-----|
| 正会員 | 141 | (株)森組 アーカスクリエイト(株) 住之江興業(株) ハマダ建物(株) | 大平土地建物(株) (株)オージーキャピタル 百又(株) (株)中、西 | 141 |

| 区 分 | 前期末 | 入 会 | 退 会 | 現在 |
|------|-----|--|-------------------------|-----|
| 賛助会員 | 56 | (株)辻本龍松園 日本メックス(株) (株)ノットコーポレーション (株)オージーキャピタル アクアス(株) 浅海電気(株) (株)岡村製作所 三和シャッター工業(株) セントラル警備保障(株) (株)全日警 東洋テック(株) (株)日本設計 中央電設(株) 旭興業(株) シービーアールイー(株) ユアサM&B(株) | (株)朝日工業社 (株)アベックス西日本 | 70 |
| 合 計 | 197 | 20 | 6 | 211 |

※正会員：141社 257棟 3,569,866m²、賛助会員：70社

(平成30年3月31日現在)

- ・ 広報委員会においては、定例会議のほか、文化施設見学として、「大阪歴史博物館」を見学した。

広報活動については、「より読みやすく、分かりやすく」を編集方針に、広報誌『Building』を年4回発行した。

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、日本ビルディング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研究会講演資料等、ビル経営に役立つ情報を提供している。

- ・総務委員会においては、年間を通じ、総会・新年会の企画運営をはじめ、諸行事の開催を積極的に行った。
実施したビル見学会は次のとおり

「中之島フェスティバルタワー・ウエスト」

平成29年5月16日、(株)朝日ビルディングの案内で見学、150名が参加した。

「ケイ・オプティコムビルディング」

平成29年10月3日、関電不動産開発(株)の案内で見学、88名が参加した。

「六本木ヒルズ森タワー」「大手町ホトリア（大手町パークビルディング街区）」

平成30年1月19日、森ビル(株)、三菱地所(株)の案内で見学、16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29年4月、7月、10月、平成30年2月の計4回開催された。3月末現在登録会員数は39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。

29年度は28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、正会員や賛助会員企業の担当者、あるいは専門講師を招き、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17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。また平成30年2月には、隔年で開催している海外ビル視察として9名が参加し、タイ（バンコク・パタヤ）を訪れた。

研究会の開催日およびテーマ等は次の通り

- (1) 平成29年4月21日 21名『わが社の経営課題』
会員各社からの経営課題や研究会への要望などの発表と意見交換
- (2) 平成29年7月21日 23名『信濃橋富士ビル見学と建て替え計画（事業計画等）について』
竣工直後の「信濃橋富士ビル」の見学と(株)富士屋 代表取締役 永山克彦氏による解説

- (3) 平成29年10月20日 22名『テナントコミュニケーションと賃料値上げ』
4人のパネリストによるパネルディスカッションとグループ別討議
- (4) 平成30年2月27日 26名『共益費原価の算定とコスト削減の実務』
(株)PMアドバイザーズ 取締役社長 齊藤利雄氏による講演と質疑応答

V. 連合会関係

1. 第77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29年6月7日～10日
場所 ホテルグランヴィア京都
第77回連合会定時総会ならびに関連行事は、京都協会をホスト協会として開催された。6月7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8日は、元NHKエグゼクティブアナウンサー 松平定知氏の講演会、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28年度事業報告の件、平成28年度決算承認の件、平成29年度事業計画及び予算報告の件、役員選任の件（玉井会長が連合会副会長に選任）が承認された。
6月9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29年9月14日～15日および平成30年2月8日～9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。

以上