

# 平成 30 年度 事業計画

## I. はじめに

昨年の経済状況は、アベノミクスの推進により、雇用・所得環境の改善が続くなかで、緩やかに回復してきた。海外経済が拡大基調で好調な状態であることを背景に、輸出や生産の増加が続くとともに、個人消費や民間設備投資が持ち直すなど民需が改善し、堅調な景気回復が続いている。

先行きに関しては、IT部門や中国経済の回復ペースの鈍化に伴い輸出が減速するものの、五輪開催や生産性向上投資に支えられて設備投資の緩やかな回復が続くと見込まれる。個人消費は、エネルギー価格の上昇が下押し要因になるものの、中小企業を中心とした賃上げ効果などから底堅いと予測される。

我々ビル賃貸事業では、大阪のオフィス市場は堅調な需要拡大に加え、2016年に賃貸オフィスビルの新規供給が殆どな無かったため、市況の改善が続いている。このような需給環境の変化で空室率が大きく改善し、あわせて成約賃料も上場傾向にある。個々に見ると地域や規模によって格差はあるが、市況は着実に改善している。

このような環境の中で、今年の大阪ビルディング協会の活動は、会員相互の連携をベースに、各委員会の積極的な活動や、各セミナー、PM研究会、中小ビル経営者研究会等の効果的な開催を通して、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
  - ・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、専門性の高い講師陣と連携し、開催する。
  - ・タイムリーなテーマ選定と専門性高い講師陣との連携のため、主管委員会である「経営委員会」「技術委員会」で、積極的な意見交換、情報収集等を通じて徹底した討議、検討を行う。
  - ・近年の参加者増加傾向に鑑み、会場での視聴環境を改善する。
2. 「最先端ビル見学会」の実施
  - ・在阪ビル見学会と、遠征型ビル見学会を各1回（計2回）開催する。
3. 「PM研究会」第三期活動の成果を踏襲した第四期活動の展開
  - 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、小グループ制の討議時間を設ける。
  - 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。
- ⑤セミナーと異なり、メンバー間の交流と相互啓発をめざす。

4. 「中小ビル経営者研究会」例年の活動方針を踏襲

- ・「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14年目を迎えた。好評の「勉強会&意見交換」、「見学会」方式を踏襲する。

5. 協会活動成果の広報の積極的な展開

- ・活発な協会活動の成果を広く会員企業や関連先に享受いただくため、良質な協会広報誌やホームページなどを制作し、その活用を積極的に進める。

6. 関係行政・機関と密接な連携

- ・関係行政・機関と密接な連携を通じ、効果的な情報の受発信を行うとともに合理的で実現可能な施策立案に関して、情報・意見交換を行い、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

- ・昨年度展開した「会員増強キャンペーン」の結果をフォローし、正会員の入会促進、賛助会員のメリット創出を計画的に展開する。

### Ⅲ. 事業内容

#### 1. 会議

- |             |                           |  |
|-------------|---------------------------|--|
| 1) 第47回定時総会 | 平成30年5月17日                | 「帝国ホテル大阪」にて開催  |
| 2) 新年会      | 平成31年1月9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      | 毎月定期的に開催（8、12、1月は休会）      | 活動全体の確認と協会運営にかかわ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。 | 原則、毎月定期的に開催しているが、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、会員の増強活動を展開する。

昨年度の「会員増強キャンペーン」の結果をフォローすべく、正会員の入会促進と賛助会員のメリット創出に資する活動を継続し、会員の更なる増加を目指す。

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、昨年立ち上がった第4期（2年間）の後半を計画どおりに開催する。

##### 【主な実施事業】

- ・「PM研」第4期・第2年度（第5回～第8回）の開催
  - 第5回 5月31日 「ビル賃貸借における法律実務」
  - 第6回 8月23日 「効率的なビル管理&コスト削減」
  - 第7回 1月24日 「リノベーションによる効果的なバリューアップ」
  - 第8回 3月8日 「わが社のPM課題～第5期の展開に向けて～」
- ・新入会員オリエンテーション兼懇親会の開催 4月10日

### 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）、ビル見学会等を開催する他、日本ビルディング経営センター、大阪土地協会を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）

技術セミナー 7月27日、11月29日

経営セミナー 10月24日、2月27日

ビル見学会 「なんばスカイオ」、遠征見学会（広島）

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、遠征型も含む見学研修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

今まで、独自で実施していた「ビル市場動向調査」、ビル協連合会と連携した「ビル実態調査」、「ビル運営管理に関する調査」、「エネルギー使用量調査」の4種類の調査を会員各社からデータ提出等のご協力のもと個別に実施してきた。

昨年度、ビル協連合会と共同でこれらの調査を整理し、より効率的で高い実効性を有するものにするために調査活動全体を見直した。

今年度は、次のとおり新しい調査活動を展開する。

・『新「ビル実態調査」』（仮称）（従前の4種類の調査を一本化）

①基本情報編、②営業関連情報編、③管理関連情報編、④エネルギー情報編の4つの内容で構成。

### 5. 広報活動

本年も、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 外部にも広く配布する。

・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図る。

・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を配布する。

・ホームページによる情報開示、情報発信の一層の拡充を図る。

経営セミナー、技術セミナーのパワーポイント資料等を即時掲載する。

6. 大阪中小ビル経営者研究会

中小ビル経営に共通した課題を抽出し、会員のニーズに準拠したテーマを効果的に学習、研究する。

①「セミナー&小グループ討議」、「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&討議）」

「経営課題、戦略」－「課題の共有化と今後の対策（セミナー&討議）」

開催日程は、4月20日、7月20日、10月19日、2月15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30年4月時点での主な関連団体等

(※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)