

平成30年度事業報告

I. 総会関係

1. 第47回定時総会

日時 平成30年5月17日 15:00～
会場 大阪市北区天満橋1-8-50 帝国ホテル大阪
出席 105名（委任状を含む）
議事 第1号議案 平成29年度事業報告の件
第2号議案 平成29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30年度事業計画報告の件
第5号議案 平成30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、橋本啓子、阿部圭介、永山克彦、近藤隆士、吉川 哲、高木俊之、館野登志郎、小谷敏彦、鎌苅 剛、岩田研一、吉田信二、松村和彦、安藤圭一、佐山義幸、栄田 聡、善本 烈、中田高志、寺川博之の各氏の再任と、南 浩一、弘中 聡、園部俊行の各氏の新任、また監事として宇佐見治彦氏の新任が承認され就任した。

なお、本総会の議事録署名人は、安藤圭一、佐山義幸の両氏。

・記念講演会

講師に脳科学者の茂木健一郎氏をお迎えし、「人工知能時代の、脳の安全基地としてのビルディング」と題して講演が行われた。

2. 新年会（記念講演会、および年賀交歓会）

日時 平成31年1月9日 16:30～
会場 大阪市北区芝田1-1-35 大阪新阪急ホテル（192名参加）

・記念講演会

講師に作家の吉永みち子氏をお迎えし、「競争を楽しむコツ」と題する講演が行われた。

・年賀交歓会

来賓11名を迎え、園部俊行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橋本啓子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30年4月19日、5月17日、6月21日、9月20日、10月18日、11月15日、平成31年2月21日、3月20日の計8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・組織各委員会は8回、技術委員会は6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、6月には「てんしば」と新世界周辺を見学、9月には東京地区の研究所・ビルなどを見学した。また10月には、リノベーション勉強会と実例見学を行った。

開催した行事は次のとおり

1. 平成30年10月経営セミナー

平成30年10月24日、北浜フォーラムにおいて120名の参加により開催した。

第1部『オフィスビル市場の構造変化とビジネス機会』
～社会潮流の変化と大阪の都市特性から考える～

講師 (株)三井住友トラスト基礎研究所
投資調査第2部長 坂本雅昭氏

第2部『大阪のオフィス市場動向と今後について』
～大きく変貌する大阪の10年後を占う～

講師 CBRE(株) 関西支社
リサーチ アソシエイトディレクター 山口 武氏

2. 平成31年2月経営セミナー

平成31年2月27日、北浜フォーラムにおいて、過去最高175名の参加により開催した。

第1部『観光都市大阪のこれからと、不動産の動向』
～大阪万博開催、IR構想の具体化…近未来の大阪と不動産を読む～

講師 (株)オフィス・牧野 オラガ総研(株)
代表取締役 牧野知弘氏

第2部『2025年 大阪万博がめざすもの』
講師 (一社)2025年日本国際博覧会協会

総務部長 芳本竜一氏

第3部『大阪IR基本構想(案)について』

講師 大阪府・大阪市IR推進局
副理事 古畑克法氏

3. 特別セミナー

平成30年7月6日、北浜フォーラムにおいて、13名の参加により開催した。

『経営力強化法活用で経営力を向上～期間限定の優遇策について』

講師 小河SDコンサルティング 代表 小河晴樹氏

4. 第42回京都・大阪・兵庫合同経営委員会

平成30年11月22日、大阪協会主催にて、京都・大阪・兵庫から合計40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、「なんばスカイオ」を見学した。

- ・技術委員会においては、定例会議のほか、「京都リサーチパーク」見学会、「自家発電設備の点検方法の改正について」の勉強会などを実施した。
また、大阪府と連携して、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30年7月技術セミナー

平成30年7月27日、北浜フォーラムにおいて開催し、92名が参加した。

第1部『リノベーションで古いビルに新しい価値を生み出す』

～リノベーションの必要性、具体的な進め方の紹介と、

シェアオフィスへのリノベーション事例の解説～

講師 (株)リアルゲイト 代表取締役社長 岩本 裕氏

第2部『三菱地所グループの既存ビルを活かしたリノベーション事業とは』
～既存ビルの新しい活用方法の考え方とReビル事業～

講師 三菱地所レジデンス(株) Reビル事業部長 鶴見弘一氏

2. 平成30年11月技術セミナー

平成30年11月27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『地震を知る、地震による被害を知る、地震への備えを知る』

～次の震災について本当のことを話してみよう～

講師 名古屋大学 教授

減災連携研究センター センター長 福和伸夫氏

第2部『ビルオーナーとしての災害に強く・魅力あるまちづくり』

～まち・入居企業支援が社会的使命かつ事業継続（BCP）～

講師 森ビル(株) 震災対策室事務局 事務局長 寺田 隆氏

3. 第85回東西合同管理・技術委員会（大阪開催）

平成30年4月5日～6日、東京、大阪から合計37名が参加して①「不足する人材の確保・育成に関する対策」②「人材不足への対処としてのIoTやAIの活用」③「ビル管理会社との人材の確保・育成に関しての具体的対応」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「中之島フェスティバルタワー&ウエスト」を見学した。

4. 第86回東西合同管理・技術委員会（東京開催）

平成30年10月4日～5日、東京、大阪から合計39名が参加して「ビルの災害対策・BCPについての最新状況（アップデート）」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「東京ミッドタウン日比谷」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」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7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・2年度4回（第5回～第8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

第5回 平成30年5月31日 ブリーゼプラザ会議室 39名

「ビル賃貸借における法律実務」

日本ビルディング経営センター主催セミナーのDVD視聴

講師 赤坂シティ法律事務所

弁護士 町田裕紀氏

第6回 平成30年8月31日 パークスタワー会議室 26名

「ビル管理の生産性・費用対効果・ムダ排除・改善運動」

講師 Shidaインベストメント&マネジメント

代表 信田直昭氏

第7回 平成31年1月23日 CBRE(株)関西支社会議室 28名
「アクティビティベースドワーキングの実践とこれからのオフィス」
CBRE(株) 坂本哲郎氏の解説と、関西支社ABWオフィス見学

第8回 平成31年3月18日 大阪ガス都市開発(株)会議室 28名
「PMの原点とは—第5期展開を見据えて—」
講師 (株)ザイマックス不動産総合研究所 主任研究員 篠原由紀氏

会員増強活動については、事業統合や合理化による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・委員・大阪中小ビル経営者研究会・事務局が一丸となって積極的に活動を展開した結果、会員数は前期末に比して5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	141	(有)幸洋興産 橋本木材(株)	NREG東芝不動産(株) ※古河機械金属(株)	142
賛助会員	70	グローブシップ(株) 総合警備保障(株) (株)エヌエスイーリアルエステート (株)ミライト・テクノロジーズ (株)JR西日本デイリーサービス ネット	日比谷総合設備(株)	74
合 計	211	7	2	216

※3月31付退会のため、当期末現在は在籍計上

正会員：142社 259棟 3,693,035m²、賛助会員：74社

(平成31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、4月に「海遊館」とUSJ周辺を、10月に「てんしば」と新世界周辺を見学した。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まとめ、一覧性を重視し

たリーフレットも作成し、活用している。

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、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

「なんばスカイオ」

平成30年10月10日、南海電気鉄道(株)の案内で見学、100名が参加した。

名古屋地区「グローバルゲート」「広小路クロスタワー&旧名古屋銀行本店ビル」
平成31年3月15日、(株)第一ビルディングおよび三菱地所(株)の案内で見学、18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30年4月、7月、10月、平成31年2月の計4回開催された。3月末現在登録会員数は38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。

30年度は29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10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。研究会の開催日およびテーマ等は次のとおり

- (1) 平成30年4月20日 18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30年7月20日 25名『長期修繕計画と修繕周期・費用の実態』
(株)昌平不動産総合研究所 取締役 清宮 仁氏による解説と質疑応答
- (3) 平成30年10月19日 22名『リノベーションに必要な視点と事例見学』
(株)ノットコーポレーション 代表取締役 河内道夫氏による講演と事例見学
- (4) 平成31年2月22日 24名『賃料値上げ・値戻し交渉の実践』
3人のパネリストによるパネルディスカッションと質疑応答

V. 連合会関係

1. 第78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30年6月5日～8日
場所 ホテルオークラ新潟
第78回連合会定時総会ならびに関連行事は、新潟協会をホスト協会として開催された。6月5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6日は、新潟県醸造試験場長・金桶光起氏の講演会、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29年度事業報告の件、平成29年度決算承認の件、平成30年度事業計画及び予算報告の件、役員選任の件（三浦会長が連合会副会長に選任）が承認された。
6月7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30年9月13日～14日および平成31年2月14日～15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