

# 令和元年度事業計画

## I. はじめに

昨年は、地震、豪雨、台風など大きな災害による被害が相次ぎ、災害対策の重要性を改めて認識した。

経済状況は、好調な生産、輸出、設備投資が続くなかで緩やかな景気拡大が続いた。一方、世界経済は、米中の貿易摩擦や英国のEU離脱交渉難航など、不安定な要因が顕在化している。

このようななか、「2025年大阪・関西万博」の開催が決定し、関西活性化の起爆剤として大きな期待が寄せられている。

我々ビル賃貸事業では、堅調な需要拡大に加えて、新規供給が極めて少ない状況下で、好調に推移している。空室率は改善を続け、賃料も上昇傾向にある。個々に見ると、地域や規模、築年によって差はあるものの市場は着実に改善している。

このような環境下で、今年度の大阪ビルディング協会の活動は、会員相互の情報の共有化とコミュニケーションの活性化をさらに図り、各委員会の積極的な活動をベースに、各種セミナーやPM研究会、中小ビル経営者研究会等の効果的な開催、効率的な広報活動、行政・関連団体との連携を通して、会員企業の発展と社会への貢献に資する活動の展開を基本路線とする。

## 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のテーマについては、最新かつ、経営課題に密接なものをタイムリーに厳選する。
  - ・タイムリーなテーマ選定のため、主管委員会である「経営委員会」「技術委員会」で、十分な意見交換、情報収集等を通じて検討を行う。また、具体的な内容に関しては、専門性の高い講師陣と綿密な打ち合わせを行う。
  - ・近年の参加者増加傾向に鑑み、より聞きやすく見やすい環境を整えるべく、会場レイアウトやテキストの仕様等を改善する。
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」第四期活動の成果を踏襲した第五期活動の展開
  - 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とする。
- ⑤メンバー間の交流と相互啓発をめざす。(ネットワークの構築)

4. 「大阪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」、「情報の受発信、ノウハウの共有」、「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15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。
- ・近年、その活動が活発化してきている日本ビルディング協会連合会主催の「中小ビルの経営を考える集い」に積極的に参加する。

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. 組織強化活動を着実に展開する

- ・正会員の入会促進を強化するとともに、賛助会員のメリット創出を計画的に展開する。

8. その他

- ・令和2年度に当協会が創立90周年を迎えるにあたり、記念事業の実施に向けて準備を始める。

### Ⅲ. 事業内容

#### 1. 会議

- |             |   |
|-------------|---|
| 1) 第48回定時総会 | 令和元年5月23日 「帝国ホテル大阪」にて開催   |
| 2) 新年会      | 令和2年1月8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（7月、8月、12月、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。<br>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>技術委員会は東京ビルディング協会と春・秋の計2回の合同委員会を継続開催する。また、「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。

正会員の入会促進を中小ビルを含めて幅広く強化するとともに、賛助会員のメリット創出に資する活動を継続する。

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、引き続き第五期（今年度より2年間）の初年度の活動を計画的に開催する。

- ・「PM研」第五期・初年度（第1回～第4回）の開催
  - 第1回 5月30日 「民法改正によるビル賃貸借への影響」
  - 第2回 8月22日 「経年ビルが街の資源になる時代」  
～新しいリノベーションの視点～
  - 第3回 1月23日 「大阪のオフィスマーケットと賃料改定、効果的なリーシング」
  - 第4回 3月6日 「ワークスタイルの多様化によるオフィスの在り方」  
（見学付き）
- ・新入会員オリエンテーション兼懇親会の開催 4月9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（特に法律改正や補助金制度）、ビル見学会等を開催する。また、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。

人材育成の観点から「ビル経営管理講座」の受講と「ビル経営管理士」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24日、11月28日

経営セミナー 9月26日、2月27日

ビル見学会 大阪市内（未定）  
遠征見学会（未定）

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、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

従前、独自で実施していた「ビル市場動向調査」、日本ビルディング協会連合会と連携実施していた「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つの調査を会員各社からデータ提供等のご協力のもと個別に実施してきた。

昨年度、日本ビルディング協会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、新たに『新「ビル実態調査」』を実施した。（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つの章で構成）

今年度も、この『新「ビル実態調査」』の集計分析に改良を加え、継続実施する。

### 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（緊急時はFAX一斉送信）を活用して、補助金制度、法・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

- ・「経営課題、戦略」—「課題の共有化と今後の対策」
- ・「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」

開催日程は、4月19日、7月19日、10月18日、2月21日。

③「海外ビル視察」を開催する

- ・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）

また、日本ビルディング協会連合会主催の「中小ビルの経営を考える集い」（6月4日開催予定：テーマ「中小ビルの防災意識」）に、事前準備の協力、パネルディスカッション参加等、積極的に参画する。

#### 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。

#### 8. 創立90周年記念事業

「90周年史」の制作や記念講演会の開催などの記念事業の企画を具体化し、その実施に向けて準備を進める。

以上

参考：平成31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)