

### 第3号議案

## 平成24年度事業計画（案）

### I. はじめに

「欧洲債務危機、タイの大洪水、一時1ドル＝75円台まで進んだ超円高」昨秋来、3つの試練に直面し足踏みした日本経済も、ようやく停滞を抜け緩やかな回復を見せ始めている。総額19兆円超の復興予算が動き出し、住宅やインフラ関連を中心に内需のエンジンが回り始めた。米景気の回復傾向を受け、輸出も米国向け主導で持ち直してきた。追い風としての円高の一服も大きい。業績回復期待から、日経平均株価は一時1万2百円台を回復し、震災後の高値を更新した。ただ、3年ぶりの高値まで上がったガソリン価格が象徴する原油高や原子力発電所の停止による電力不足懸念など不安は残る。

これらマクロ経済的には景気復調の兆しが窺える一方、大阪地区におけるビル市況は、昨年の新規供給量が前年の7割に減少したにもかかわらず、依然、空室率は高止まりし、賃料水準も低下を続けている。さらに、豊富な空室在庫を背景に、テナントニーズは、コストを抑えつつ耐震性能や非常電源等高機能・高性能なビルを求める傾向が強まるなど、厳しい状況が続いている。

しかし、この様な危機的な経営環境にある今こそ、80有余年に亘り数々の苦難を乗り越えてきた珠玉の叡智を結集すべきときである。これまでの「開かれたビル協、参加型ビル協」の掛け声に加え「自ら行動するビル協、挑戦し自ら変革を遂げるビル協」を目指す必要がある。このため、従来の協会諸活動の見直し・充実に努めると共に、「PM研究会」「地震に強いまちづくり推進プロジェクト」を既に立ち上げた。これら新組織の活動と合わせ、会員のご理解とご協力、そして積極的な参加を得て「会員に真に役立つ協会」の共創を目指したい。

また、今年度は新法人移行準備年に当たる。「会員に真に役立つ協会」としての「共益」を図りつつ、新法人に求められる「公益」のあり方をバランスに留意しつつ追求していきたい。

### II. 新法人移行に関する基本方針

1. 移行法人タイプ 一般社団法人（非営利型）
2. 移行日 平成25年4月1日付

### III. 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

- \*業界を取り巻く厳しい事業環境の克服を図るために、“自ら行動するビル協” “挑戦し自ら変革を遂げるビル協”を目指す
- \*“新法人移行申請年度”に当たり、入念な申請準備と「公益事業」の準備に努める

## IV. 事業内容

### 1. 会議

- 1) 第41回定期総会 平成24年5月17日 帝国ホテル大阪にて開催  
2) 新年会 平成25年1月10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。  
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。  
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。  
上記の他、経営委員会は東京協会を皮切りに、京都、兵庫協会並びに大阪ビルメンテナンス協会と、技術委員会は東京協会と合同の委員会を開催する。  
新法人移行申請年に当たるが、移行関連事項については引き続き総務委員会が管掌する。  
環境対策、特に「ビルの節電対策」や「ビルの省エネ対策」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

ここ数年引き続く厳しいビル市況下、会員にとっての協会の存在意義が常に問われる状況にある。昨年度実施した「会員アンケート」を読み解くことで、会員の真のニーズをつかみ、各委員会とも連携、会員に役立つ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。

そのため、新しく発足した「プロパティマネジメント研究会（略称：PM研）」の円滑な運用と実り多い成果を心がけることを筆頭に、各事業の質の向上に努める。

（主な実施事業）

- ・全26社でスタートする「PM研」の円滑な立ち上げと充実した初年度活動の実施
- ・新入会員オリエンテーション兼懇親会の開催
- ・昨年度より大幅に見直された「賛助会員（正会員向け）ソリューションフェア」を、今年度も中小ビル経営者研究会と連携し、継続実施する

会員の現状 正会員 147社 249棟 3,273,813m<sup>2</sup>

賛助会員 44社

平成24年3月31日現在

### 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、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。

なお、今夏の節電活動に対応すべく、節電説明会を別途5月に開催する。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。

(開催予定分)

節電説明会 5月30日

技術セミナー 7月23日、11月29日

経営セミナー 10月29日、2月27日

夏季見学会 6月もしくは7月 行先等未定

ビル見学会 「中之島フェスティバルタワー」他、適宜開催

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、技術委員会による技術見学会は定例委員会との併催だけでなく、幅広いタイムリーなテーマで適宜実施する。

#### 4. 調査活動

(1)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、東京の4協会で共同実施 7月調査、10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
  - 独自の地区割りに基づく空室率、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

(2)競争力の一層の強化と今後のグローバル展開に備え、海外事象の研究やベンチマークについて検討を開始する。

#### 5. 広報活動

「開かれたビル協」路線を更に強化、ホームページやパブリシティ活動を通じ、ビル市場動向調査、セミナーの開催等、協会の事業活動を広く外部に周知するための広報活動を強化する。

併せて、広報誌等を通じ会員、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はかる。

- ・協会広報誌『Building』を年4回発行 協会外にも広く配付
- ・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『いしづえ』を年4回配付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

- ・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付
- ・ホームページによる情報開示、情報発信の一層の拡充
- ・ビル市場動向調査等、パブリシティ活動の強化
- ・協会事業の周知をはかるため、協会内外への案内パンフレットの配付

## 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、現在に至る。

会員数が大幅増となった本年も4、7、10、2各月に計4回の例会を開催、経営計画、管理・運営、貸室営業、法律問題等の各ジャンルから選んだ現状に即した課題による研究会の他、賛助会員との連携による見学会、勉強会も開催、タイムリーな情報や関連知識の習得を図る。

## 7. 地震に強いまちづくり推進プロジェクト

昨年11月、上記プロジェクト（プロジェクトリーダー：協会長）が発足。12月には「ビル耐震性等実態調査」を実施、2月には集計結果をまとめ、3月初旬回答各社への結果報告も行った。本年は、この集計結果に基づき、現行の行政施策などの実態調査も行いながら、「耐震診断・耐震設計・耐震工事」などについての解説文書の発行や説明会の実施、行政への要望事項の整理と効果的な訴求を試みる。

## 8. 他団体との連携

- ・“開かれたビル協”路線の下、行政および関連団体との幅広い連携を進める。
- ・業界におけるプロパティマネジメント分野の比重が増大したことから、大阪ビルメンテナンス協会等との交流を更に深め、業容の変化・拡大に的確に対応する。
- ・新法人への移行にあたっては、来年度の移行を目指し、ビル協連合会、各地区ビル協会をはじめ、関連各団体との連携、情報交換を強化する。
- ・ビル事業における環境問題への対応のため、大阪府等行政、および関連団体主催の委員会等には積極的に参画する。

以上

参考：平成24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)

(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 (\*)  
(財)ビル管理教育センター (\*)  
(一社)関西環境開発センター (\*)  
(一社)大阪ビルメンテナンス協会  
(一社)不動産協会  
(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)