

平成30年度事業計画

1. オフィスビルの事業環境など

(1) 経済状況と都内のビル市況

平成30年度は、「新しい経済政策パッケージ」などの政策効果もあいまって、雇用・所得環境の改善が続き、消費や設備投資など民需を中心とした景気回復が期待されている。また、2年後の東京オリンピック・パラリンピックを控え、インフラ整備や首都圏での再開発などが牽引役として、経済がさらに活性化されるものと思われる。

都内のビル市況については、既存ビルの平均空室率が低水準で推移し、平均賃料も上昇基調である等好況を維持しており、平成30年度に新築ビルの大量供給が予定されているものの、テナント需要の強さから引き続き堅調に推移するものと期待される。

(2) 東京の課題とオフィスビルの役割

東京は、国際的な都市間競争の激化が想定される中、持続的な成長を遂げるためアジア・ナンバーワンの国際金融都市に高めることが求められている。また、東京は首都直下地震などに対応した高度な防災機能の実現や、ますます重要となっている環境問題などの諸課題に積極的に取り組んでいく必要がある。さらに、わが国が力強く成長するため、多様な働き方や生産性向上に資するインフラとしての機能充実が求められている。

こうした中、都内のオフィスビルは、快適なオフィス環境の提供を通じて知的生産活動を支える重要な経済インフラであるとともに、都市の安全・防災性能の向上や省エネ・地球環境問題への対応、良好な景観の形成などに寄与して東京の豊かな地域社会を形成する役割が期待されている。

(3) 事業運営の基本的方向

平成30年度において、東京ビルディング協会は、日本ビルディング協会連合会（以下「連合会」という。）の中核団体として、会員の総意とエネルギーを結集し、連合会及び他の地方協会と連携してビル業界の利益増進を図りつつ、東京が健全な発展を遂げるよう諸活動を積極的に推進する。

2. 政策活動

(1) ビル事業に関連する税制・予算要望活動

当協会は平成30年度税制改正・予算要望において連合会と連携して以下を要望した。

- ①商業地等に係る固定資産税・都市計画税の特例措置の延長
- ②国家戦略特別区域における特例措置の延長
- ③国際戦略総合特区における特例措置の延長
- ④土地に係る不動産取得税の特例措置の延長
- ⑤工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置
- ⑥建築物に係る多重課税の見直し対策

- ⑦市街地再開発事業のための支援の拡充
- ⑧既存ビルにおける省エネ改修投資促進のための支援の拡充
- ⑨ビルにおける耐震性能向上に資する事業への支援の拡充
- ⑩代替フロン削減に対応する冷媒及び空調機器に関する支援の実施

これらにつき、「平成30年度税制改正大綱」では、すべての税制延長要望項目（①～⑤）が実現するとともに「平成30年度政府予算案」において、予算拡充要望項目（⑦～⑨）と予算創設要望項目⑩が盛り込まれた。

平成31年度税制改正・予算要望においては、会員の要望・意見を集約し、連合会と連携して、ビル事業の推進に必要な租税特別措置の確保、都市の安全確保や地球環境対策に資する税制の創設・拡充などを基本として取り組むとともに、これらに関する補助制度の創設・拡充を要望する。また、東京都の平成31年度予算編成に関しビル事業の課題について要望活動を行なう。

（2）政策課題解決に向けた活動

① 国及び都などの政策に対する協会の意見反映等

国土交通省・建築物新省エネ基準検討委員会、経済産業省・総合資源エネルギー調査会、東京都・耐震化推進都民会議など国や都の審議会等に委員を派遣し、ビル事業の実態と当協会の知見が審議に反映されるよう努める。

また、都市再生や地域活性化に資する施策の充実、まちづくり分野における規制改革の推進など、ビルに関連する諸課題について所管の委員会を中心に検討を進め、解決に向けて国や都などに働きかける。

② 開発事業に係る諸機関との意思疎通の緊密化

ビルに関連する都市再生プロジェクトについて国や東京都などと緊密に情報・意見交換を行なう。また、東京地下鉄株式会社等との情報交換を密にし、さらに連携強化していく。

③ オフィスビル経営に係る制度に関する活動

ア 法改正等への対応

平成29年度に公布された民法（債権関係）改正法が、公布から3年以内に施行されることを踏まえ、「オフィスビル標準賃貸借契約書」の改定作業を進める。

また、ビル事業に関連する法制度、基準等の創設・改正の状況を注視し、連合会及び関係団体と連携して意見表明を行なう。

イ オフィスビルに関する定期建物賃貸借制度の普及

「オフィスビル標準賃貸借契約書（定期建物賃貸借契約版）」の会員等への普及啓発に努めるとともに、連合会と連携して不動産関係団体で構成する定期借家推進協議会に参画し、オフィスビルへの定期建物賃貸借制度の普及を促進する。

ウ BOMA360 及び IPMS（国際不動産面積測定基準）に関する普及活動

「BOMA360 パフォーマンスプログラム」（BOMA インターナショナルが実施する優良ビル認定制度）に関する「日本語版申請ガイドライン」を周知し、日本国内のビルが日本に居ながらにして申請・認定取得できるよう支援に努める。

また、IPMS（国際不動産面積測定基準）に関する算定表についても会員への周知に努める。

④ 防災及び安全・安心への対応

ア ビルの耐震性能向上

首都直下地震等に対応して会員ビルの耐震性能を向上させるため、国や都の耐震化推進施策を普及啓発するとともに、東京都の耐震化推進都民会議の活動に参画して「耐震化推進キャンペーン」を実施する。

また、東京都の「特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会」に委員を派遣してオフィスビルの実態を検討結果に反映するよう努める。

さらに、連合会と連携して、国や都にビルの耐震化促進に資する税制・補助制度の創設・拡充を要望する。

イ 事業継続計画の普及・啓発

「感染症に対応したオフィスビルの事業継続計画作成ガイドライン」及び「中小ビルのための事業継続計画作成マニュアル」について、引き続き会員への普及・啓発に努める。

ウ オフィスビルの総合的な安全確保

局地豪雨対策、防火対策、帰宅困難者対策、サイバーテロ対策など、ビルの安全と安心に係わる課題について、グローバルな視点でのセキュリティのあり方について研究を進め、講演会開催や研修参加などにより会員への周知に努めるとともに、「東京都安全・安心まちづくり協議会」の構成団体として反社会的勢力の排除などを推進する。

⑤地球環境対策等に関する活動

ア 国の地球環境施策への対応

平成29年度より建築物省エネ法に基づく一定の新築建築物に対する省エネ適合義務化が運用開始された等、省エネ規制が強化されたことを踏まえ、連合会と連携して、省エネラベリングやグリーンリースについて、会員等への普及・啓発を図る。

また、省エネベンチマーク制度のビル部門への適用など、国の地球環境施策に協力するとともにビル事業者の立場から適宜意見提出を行なう。

イ「オフィスビル分野における低炭素社会実行計画」の推進

「低炭素社会推進キャンペーン」などの講演会開催や最先端の省エネビル見学などを通じて会員への地球環境問題の啓発活動を行なう。また、ビルエネルギーの使用量削減数値目標達成のため、連合会と連携して会員ビルのエネルギー使用量調査を実施する。

ウ 東京都環境確保条例等への対応

都条例に基づく大規模事業所のCO₂総量削減義務・排出量取引制度について、テナントビルの特性を踏まえた制度の適切な運用がなされるよう引き続き都に求める。また、区が実施する環境施策の動向を注視し、ビル事業者の立場から適宜意見を提出する。

⑥ 中小ビル振興に関する活動

ア 中小ビルの経営戦略に関する検討

連合会と連携して会員所有ビルにおける修繕時期や費用等の実態調査を実施しており、その分析結果を踏まえ、中小ビル向けの簡易な長期修繕計画作成システムの開発に協力する。

また、6月に予定されている「中小ビルの経営を考える集い」において他の地方協会と意見交換を行なう。

イ「未来研究会」活動

次世代のビル経営者をメンバーとして、オフィスビルの将来ビジョンや経営課題を検討する「未来研究会」の活動を進める。

3. 調査・研究活動

(1) 調査事業

現行の調査においては、オフィスビルの設備やサービスなどを総合的に調査する「ビル実態調査」、ビルの運営管理コストなどを把握する「ビルの運営管理に関する調査」、ビル市況の動向を把握する「ビル経営動向調査」を実施しており、連合会による「エネルギー使用量調査」を加えると、会員の調査への負担感が高まる等の課題が生じている。

平成30年度より、連合会は、ビル実態調査について、地方協会と調整を図りつつ、今日的ニーズに合うよう充実することにより、各調査の整理を促し、負担を減らしつつ、高い実効性を有するものとするため、調査事業を見直すこととなった。

これを踏まえ、当協会は、ビル業界の実情を踏まえ、ビル事業者にとって真に必要とされ、社会的意義がある調査内容に絞って、調査項目を再編する。

これに伴い、ビルの運営管理に関する調査やビル経営動向調査は、ビル実態調査に移行・統合化のこととする。

(2) 研究活動

情報通信技術の進展・知識創造社会への移行など社会環境の変化や働き方改革の推進を踏まえ、オフィスビルをめぐる諸課題に対応するための研究活動を進めていく。

4. 国際交流活動

ビル事業の国際化に対応して海外の友好団体との交流を図り、海外の主要都市におけるビル事業や都市計画の動向に関する最新情報を収集する。

このため、BOMAインターナショナル第111回総会（米国サンアントニオ）に参加してビル経営の最新情報を収集するとともに世界不動産連盟（F I A B C I）の第69回総会（ドバイ）に不動産関係団体と連携して参加する。

また、BOMA中国、韓国ビル経営協会との交流活動を行なうとともに海外諸都市のビル視察研修を実施する。

5. 組織活動

（1）協会活動の強化等

平成30年度当初（見込み）の会員数は312社（平成29年度当初309社）である。

協会活動強化のため広報活動の活発化、会員間の情報交流の充実などに努める。

また、連合会と連携してビルに関する調査研究の推進、社会への情報発信、国への政策提言などを行ない協会の社会的価値の向上に努める。

（2）定時総会及び理事会

第49回定時総会を4月に開催して所要の審議を行なう。また、定例の理事会を開催して定款により理事会で議決又は承認すべき事項等について審議する。

（3）委員会活動等

① 連合会の中核団体として連合会活動に積極的に貢献する。

② 各委員会において所管事案を調査・審議し、会務の執行に努めるとともに、審議事項、調査研究成果等を理事会に報告し、具体化を図る。

③ 地方協会と緊密に情報・意見交換を行なうとともに、大阪協会と「東西合同管理・技術委員会」を開催してビルの管理及び技術に関する課題を調査・検討する。

（4）広報・会員サービス活動

①機関誌「BUILDING TOKYO」

会員にビル関連情報や最新行政情報、賛助会員の技術情報などを分かりやすく提供するとともに各方面に機関誌を配布して協会活動の周知を図る。

②ホームページ

ホームページにより協会活動を社会に周知するとともに会員専用ページを活用して協会活動の詳細やビルに関する政策動向などを迅速に会員に提供する。また、平成29年度に開設した会員ビル紹介マップの充実を図る。

③メールニュース

メールニュースを配信して会員に対して講演会・見学会などの情報を的確に提供する。

④講演会・ビル見学会

ビルに関する事業課題や新規の行政施策などについて随時講演会を開催するとともに防災性能や環境性能などが優れた最新ビルの見学会を行なう。

⑤ビルキョウサロンなど

ビルキョウサロン（年11回）及びエグゼクティブサロン（年2回）を開催して会員にビル関連情報を提供するとともに会員間の相互交流を促進する。

また、新年賀詞交歓会、ゴルフ会（年2回）などにより会員の親睦を図る。

⑥共同購買事業等

低廉な価格でビル管理用品・資材を購入できる共同購買事業、ビルの経営管理に係る情報提供等を行なう相談事業を引き続き実施する。

(5) 関係団体との連携強化

(一財) 日本ビルディング経営センターのビル経営管理士試験やビル経営管理講座などの事業運営に協力するとともに各方面にビル経営管理士の活用を働きかける。

また、同センターとビル経営セミナーを共同で実施して会員の人材育成機能、教育研修機能を強化する。

さらに、連合会と連携してビル事業や経営管理に関する諸団体との情報交換を活発に行なう。

以 上