令和2年度事業報告

1. オフィスビルの事業環境と当協会の事業活動

(1)経済状況と都内のビル市況

令和元年度まで継続していた緩やかな景気回復だが、令和2年度は新型コロナウイルス感染症の感染拡大が、世界経済及び我が国経済に重大な影響を及ぼした。オフィスビル市況に対するこういったマイナス要因は、都内においても空室率の上昇等に反映され始めている。

(2)東京の政策課題と協会の事業展開

課題としては、国際的な都市間競争激化の中で持続的に成長し、アジア・ナンバーワンの国際金融都市へ発展すること、首都直下地震や豪雨・台風などに対応できる防災機能を実現すること、地球環境問題へ対応することがあげられる。また、ウィズコロナ・ポストコロナを見据えた多様な働き方や生産性向上に関して、インフラとしてのオフィスビルの機能充実も大きな課題である。

令和2年度、当協会は（一社)日本ビルヂング協会連合会(以下「連合会」という)の中核団体として、ビル業界が当面する諸課題を踏まえつつ、東京の政策課題に的確に対応して以下のとおり事業を展開した。

2. 政策活動

(1)国に対する税制改正・予算要望活動

「令和3年度税制改正・予算要望」について税制・企業経営委員会を中心に検討し、連合会と連携して次の要望を行なった。

① 商業地に係る固定資産税等の一定期間の税額(課税標準)据置き等の緊急措置及び負担調整措置等の延長
② 土地に係る不動産取得税の特例措置の延長(不動産取得税)
③ 都市再生緊急整備地域に係る課税特例措置の延長
(法人税・所得税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税、都市計画税)
④ 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置の延長

⑤ 不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の延長
（登録免許税・不動産取得税）
⑥ Jリート及びSPCが取得する不動産に係る特例措置の延長
（登録免許税・不動産取得税）
⑦ 市街地再開発事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る固定資産税の特例措置の延長
⑧ コージェネレーション設備に係る固定資産税の特例措置の延長
⑨ 建築物に係る多重課税の見直し
⑩ 各種支援の拡充
・ポストコロナを見据えた、都市・地方活性化に向けた商業施設、宿泊・観光施設の整備・運営等に対する支援の充実
・まちづくりと一体となって取り組む芸術文化、スポーツ等施設の整備・運営等に対する支援の充実
・官民協力による良質なまちづくりに向けて、エリアマネジメントについて、人材確保・育成、財政的援助、手続き簡素化などの支援の充実
・良質なまちづくりに寄与する市街地再開発にかかる国費の確保

これらにつき、「令和3年度税制改正大綱」にて、①～⑦の税制延長要望項目が認められた。①については新型コロナウイルス感染症拡大の影響に鑑み、令和3年度に限り税額（課税標準）の据置についても特例措置が盛り込まれることとなった。

(2)都に対する予算等要望活動

「令和3年度東京都予算等要望」について、都市政策委員会を中心に意見を集約し、都知事、都議会各会派に対し、以下の要望を行った。

① 新型コロナウイルス感染症拡大対策としての緊急要望
・新しい生活様式のための備えについて
・屋外空間の有効活用について
・テナント、オーナーへの財政支援策について
② 商業地に係る固定資産税等に関する負担調整措置の延長、拡大
③ エリアマネジマントへの財政的支援及び屋外広告物条例改正による収入拡大支援
④ BCD（Business Continuity District）補助金の継続、拡充

⑤ 市街地再開発事業に関する補助金について

⑥ 宿泊施設導入のためのインセンティブについて

⑦ 継続案件の的確な推進(附置義務駐車場の柔軟な対応、公的空間の利用上の制限、公開空地の活用要件の拡充他)

(3)政策課題解決のための活動

①国、都、民間団体の審議会等への委員派遣

各委員会の活動を踏まえ、ビル事業に係る政策立案を行う国の省庁や都の審議会等、ビル事業に関する調査研究を行う民間団体などに委員を派遣し、審議に対してビル事業の実態とビル事業者の知見を反映するよう努めた。(別紙1)

②東京都との情報・意見交換

都市政策委員会を中心として、東京都都市整備局の幹部職員に対して、予算等要望事項を送信した。例年は意見交換会を開催し、要望事項について直接協議しているが、本年は新型コロナウイルス感染症拡大防止対策として会議は延期した。

③東京地下鉄株式会社との情報・意見交換

例年は、都市政策委員会を中心として、東京地下鉄株式会社と都市開発に関する意見交換を行っているが、本年は中止した。同社が3月1日にプレスリリースした「えき・まち連携プロジェクト」について、リリース内容を事前に事務局にてヒアリングした(令和3年2月)

(4)オフィスビル経営に係る制度に関する活動

①ビル事業に関連する法改正等への対応

令和2年4月施行の改正民法に対応した「オフィスビル標準賃貸借契約書」につき、引き続き普及啓発に努めた。

②オフィスビルに関する定期建物賃貸借制度の普及

上記「オフィスビル標準賃貸借契約書(改訂版)」を公開、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に努めた。

③BOMA360パフォーマンスプログラム及びIPMSの普及

国際委員会を中心として、「BOMA360パフォーマンスプログラム」(BOMA インターナショナルによる優良ビル認定制度)の日本語版申請ガイドラインを周知し、国内のビルについて日本に居ながら認定取得できるよう支援に努めた。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周知に努めた。

(5)安全・安心への対応

①ビルの耐震性能向上等

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た。その一環として、組織・広報活動委員会を中心として、防災特別セミナー「自然災害に備える」をテーマとする講演会を開催した。（別紙2）

②「ビル事業における新型コロナウイルス感染症感染拡大予防ガイドライン」の作成・普及

平成28年に策定した「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」を踏まえて、連合会と連携して「ビル事業における新型コロナウイルス感染症感染拡大予防ガイドライン」を策定し、周知を図った。

③各種事業継続計画の普及

「中小ビルのための事業継続計画作成マニュアル」の会員への普及に努めた。

④オフィスビルの総合的な安全管理

・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る課題について、講演会の開催などにより会員への周知に努めた。

・「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した。

・管理委員会を中心として、新型コロナウイルス感染症感染拡大防止や建築物のバリアフリー化などオフィスビルの安全に係る課題について情報収集、周知に努めた。

(6)地球温暖化対策に関する活動

①国の地球環境施策への対応

地球環境委員会を中心として、資源エネルギー庁にて本年度より導入された貸事務所業における省エネベンチマーク制度の実施、執行状況調査について、連合会と連携して「工場等判断基準WG」等の場でビル事業者の立場から適宜必要な意見を陳述、資源エネルギー庁に対しビル事業の実態と現場の知見を反映できるよう意見交換の場を設けた。

②「オフィスビル分野における低炭素社会実行計画」の推進等

・地球環境委員会を中心として、経団連及び連合会と連携して「オフィスビル分野における低炭素社会実行計画」を推進、オフィスビルのエネルギー使用量削減数値目標達成に向けて「会員ビルのエネルギー使用量調査」を実施、経団連に報告した。

・経団連の2050年という長期の温暖化対策に取り組むビジョンの策定の呼びかけに対応し、不動産協会、連合会と連携して「不動産業における脱炭素社会実現に向けた長期ビジョン」を策定した。

③東京都等の環境確保に向けた制度等への対応

地球環境委員会を中心として、東京都が環境確保に向けた制度、条例見直しに対し、事前協議、説明会の場を設け、会員宛に情報共有を図るよう努めた。

(7)中小ビル振興に関する活動

①中小ビルの経営戦略等に関する検討

中小ビル事業委員会を中心として、毎年6月に連合会総会前日に行う「中小ビルの経営を考える集い」において発表する成果物の作成を進め、パネルディスカッションのテーマ等について検討したものの、新型コロナウイルス感染症の影響により「中小ビルの経営を考える集い」が中止となった。

②災害対応マニュアル等の見直し

中小ビル事業委員会が連合会と連携し2014年に改訂した災害対応マニュアル及び防災ポケットブックを見直し、「中小ビルの災害対応マニュアル2020年版」と「テナントの皆さまの災害対応マニュアル」、「防災ポケットブック2020年版」を作成し、防災特別セミナー(令和2年9月)において普及に努めた。

③未来研究会の活動

次世代の中小ビル経営者がオフィスビルの将来ビジョンや経営課題を検討しているが、新型コロナウイス感染症感染拡大の影響により、情報交換会やビル見学会等の開催を見送った。

3. 調査・研究活動

(1)調査活動

税制・企業経営委員会を中心に平成30年度に再編を行ったビル実態調査について、連合会と連携して、令和2年度も引き続き実施した。

(2)研究活動

①最新オフィスビルの調査

情報通信技術の進展・知識創造社会への移行や働き方改革の推進を踏まえ、最新オフィスビルなどの調査を実施し、機関紙等で情報提供を行った。

②国際的なオフィス事情の研究

国際委員会を開催し、新型コロナウイルス感染症の感染拡大が、アジア諸都市のオフィス事情に与えている影響について、会員各社の協力のもと、現地駐在員とオンラインで意見交換を行った。

4. 国際交流活動

(1)BOMAインターナショナル

新型コロナウイルス感染症の感染拡大により第113 回米 BOMA 総会(フィラデルフィア)の実開催が中止となった。また、連合会からの視察団派遣についても、派遣は難しいと判断し見送った。

(2)世界不動産連盟(FIABCI)

新型コロナウイルス感染症の感染拡大により第71回総会(マニラ)が中止となり、不動産関係団体と連携して参加する予定であったが、連合会としても参加を見送った。

(3)海外視察研修

新型コロナウイルス感染症の感染拡大により視察研修の実施を見送った。

5. 組織活動

(1)会員増強活動等

組織・広報活動委員会を中心に会員増強活動に努め、令和2年度末の会員数は前年度末から1社減少して318社となった。

ホームページの会員ビル紹介マップを活用するなど広報活動の活発化、会員間情報交流の充実、会員マークの活用などにより会員の増強に努めるとともに連合会と連携してビル事業に関する調査研究を推進し、社会への情報発信や国への政策提言などにより協会の社会的価値の向上に努めた。

なお、令和2年9月に事務所を大手町ビルより新有楽町ビルに移転した。

(2)総会及び理事会

①第51回定時総会において、役員選任決議、令和元年度事業報告及び決算並びに令和2年度事業計画及び予算の審議を行った。(令和2年4月)

②理事会におい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した。(令和2年3月、4月、令和2年7月、11月、令和3年2月)

(3)連合会創立80周年記念事業への準備、協力

令和2年度に連合会が創立80周年を迎えるに当たり、総会開催地の協会として「80周年記念事業実行委員会」を設け、記念事業の準備を進めたが、新型コロナウイルス感染症感染拡大により記念事業は全て中止した。

(4)組織活動

①連合会の中核団体として連合会活動に貢献するとともに、他の地方協会と連携して、オフィスビルの課題解決に向けた諸活動を推進した。

②各委員会において所管事務を推進した。総務委員会は新規入会会員の審査を行い、財務委員会は事業計画及び事業報告の作成並びに予算及び決算の調製を行った。その他の委員会の主な活動は本文記載のとおりである。

(5)広報・会員サービス活動

組織・広報活動委員会を中心として広報・会員サービス活動を推進した。

①機関誌「BUILDING TOKYO」

会員にビル関連情報や最新の行政情報、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を社会に周知した。

②ホームページ

会員向けに協会の活動内容やビルに関連する政策動向などを迅速に提供した。更に、協会の主催イベント、刊行物等を紹介して社会への周知に努めた。

③動画配信

新型コロナウイルス感染症感染拡大状況における新たな会員サービスとして、令和2年12月より講演会やセミナーの動画配信を始めた。

④メールニュース

メールニュースを配信し、会員に対して国や東京都、経団連等から依頼のあった新型

コロナウイルス感染症感染拡大に係る各種情報を的確に提供した。

⑤講演会、ビルキョウサロンなど

会員のビル経営に資するため、講演会を開催した。また、ビル事業に関する最新情報を提供し、会員相互の交流を図るため「ビルキョウサロン」 および「エグゼクティブサロン」を開催した。(別紙2)

なお、新年賀詞交歓会(令和3年1月)及び懇親ゴルフ会(令和2年7月、11月)については、新型コロナ感染症の影響により、それぞれの開催を中止した。

⑥その他会員サービス

ビルの経営管理に係る情報提供等を行う相談事業を引き続き実施した。

(7)関係団体との連携

(一財)日本ビルヂング経営センターが実施するビル経営管理士試験、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た。

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・意見交換を行った。

以 上

別紙1

主な関係審議会及び団体等

1. 官公庁関係

[国土交通省]

全国バリアフリーネットワーク会議・関東管内バリアフリーネットワーク会議、バリアフリー法及び関連施策のあり方に関する検討会、移動等円滑化評価会議、子育てにやさしい移動に関する協議会、建築物新省エネ基準検討委員会非住宅事業者SWG、ESG投資の普及促進に向けた勉強会、ESG不動産投資のあり方検討会、商業用不動産に係る情報基盤の充実に向けた勉強会、建築物における電気設備の浸水対策のあり方に関する検討会

(気象庁)長周期地震動に関する情報検討会WG

[経済産業省]

総合資源エネルギー調査会工場等判断基準WG、工場等判断基準及び長期計画作成指針の改定に関する勉強会、業務用清掃ロボット研究WG

[環境省]

エコチューニングビジネスモデル確立検討会、中央環境審議会フロン類等対策小委員会・フロン類等対策における機器 1 台当たり回収率に関するWG、公共建築物等の省エネ化に係る連携方策等勉強会、民生部門の温暖化対策・施策に関するアドバイザリー会合

[厚生労働省]

厚生科学審議会生活環境水道部会

[総務省消防庁]

予防行政のあり方に関する検討会

[農林水産省林野庁]

民間建築物等における木材利用促進に向けた懇談会(ウッド・チェンジ・ネットワーク)

[東京都]

安全・安心まちづくり協議会、耐震化推進都民会議、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、耐震改修事例評価委員会、駐車対策協議会、2020物流TDM実行協議会

2. 団体関係

（一財）エネルギー総合工学研究所、（一財）建築環境・省エネルギー機構、（一財）建築物管理訓練センター、（公財）交通エコロジー・モビリティ財団、世界不動産連盟日本支部、（公社）全国ビルメンテナンス協会、知的オフィス環境推進協議会 、定期借家権推進協議会、（公財）東京防災救急協会、（一財）土地総合研究所、（一社）日本エレベーター協会、（一社）日本経済団体連合会、（公財）日本建築衛生管理教育センター、（一財）日本建築防災協会、（一社）日本サステナブル建築協会、（一社）日本消火装置工業会、日本消防検定協会、（一財）日本消防設備安全センター、（一社）日本電気協会関東支部、日本電気計器検定所、（一社）日本ビルエネルギー総合管理技術協会、（一社）冷凍空調工業会、（一社）不動産協会、公社）ロングライフビル推進協会、（公財）交通エコロジー・モビリティ財団

別紙2

1．講演会

・防災特別セミナー（令和2年9月3日）

テーマ「自然災害に備える」

（基調講演）「自然災害に対する備え」

（公財）リバーフロント研究所　技術審議役　土屋信行氏

（連合会成果物解説）「中小ビルの災害対応マニュアル2020年版等の改訂について」

（株）昌平不動産総合研究所　取締役　清宮　仁氏

2．ビル見学会

令和2年度のビル施設見学会は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により行わなかった。

3．ビルキョウサロン

①2020．7．16（火）

『「with コロナ」における今できるオフィス提案』

～ 今ある技術でオフィスのリスクをより小さく ～

（㈱三菱地所設計　R&D 推進部）

②2020．9．24（金）

「ビル管理におけるロボットの活用について」

～ロボットと人が共存する次世代型ビル管理の確立を目指して～

（三菱地所プロパティマネジメント㈱）

③2020．10．20（火）

「中小ビルの建物環境向上セミナー」

～コロナ時代に改めて考える省エネの取組み～

（ダイキン工業（株）、（株）イエタス）

④2021．2．16（火）

「コロナ禍における空気環境診断と対策事例」

ダイキンエアテクノ（株）　大野真和氏

4. エグゼクティブサロン

①第12回エグゼクティブサロン（2020. 9. 14（月））

「新型コロナウイルス感染症に係るビルオーナーの対処法」

綾部 薫平氏（しぶや総和法律事務所 代表弁護士）

②第13回「2020春エグゼクティブサロン」（2021. 2. 8（月））

「with コロナ時代 オフィスマーケットの行方」

今関 豊和氏（三幸エステート㈱ チーフアナリスト）

（オフィスビル総合研究所 代表取締役社長）