

## 第73回定時総会（広島総会）

一般社団法人日本ビルヂング協会連合会は、第73回定時総会を下記の通り開催いたしました。

### 記

1. 日 時 平成25年 6月 5日（水）午後4時10分～
2. 場 所 リーガロイヤルホテル広島 ロイヤルホール
3. 定時総会 議案 役員補充選任の件  
平成24度事業報告の件  
平成24年度決算の件  
平成25年度事業計画及び予算の件他

主な総会資料といたしまして、「平成25事業年度事業計画」および役員名簿を添付いたします。

## 平成25年度事業計画

我が国経済は、政府による機動的な財政政策と大胆な金融政策が打ち出されるとともに、民間の投資を喚起するための新たな成長戦略の策定が予定されており、円安による輸出環境の改善や資産効果の発現などを背景として、長年続いてきたデフレからの脱却と本格的な景気回復の実現が期待される状況となっている。

ビル事業をめぐる市場環境は、地価が下落傾向からの反転の動きを見せ、大都市圏を中心に移転需要の活性化などにより需給が改善傾向にあるほか、海外からの不動産投資の拡大の動きも見られつつある。また、地方圏においても空室率が依然として高い水準にあるものの、多くの地域で改善の兆しが見られるようになってきている。

政策面では、東日本大震災の教訓を踏まえた国土の強靱化に資するオフィスビルの耐震性や事業継続性の一層の向上、自立型エネルギー供給システムの導入を視野に入れたスマートシティの形成などが従来からの地球温暖化問題への対応と相まって大きな課題となっている。

また、成長戦略の重要な柱として、国際競争力の強化と地域の活性化に向けた都市再生の更なる推進が改めて注目されつつある。

こうした中で、ビル業界としてはテナント戦略に一層の工夫をこらすとともに、ビルの耐震性、防災体制、セキュリティーの向上、省エネルギー・省電力をはじめとする環境への対応等の今日的課題に積極的に取り組んでいく必要がある。

ビル事業は、国際化する我が国経済と豊かな地域社会を支える重要な役割を担っている。こうした観点から会員企業においては、快適なオフィス空間の創造を通じてテナント企業の知的生産性の向上に寄与するとともに魅力ある街づくりに貢献していく必要がある。

当連合会は、こうした観点に立って、各地方協会と緊密な連携を図り、会員の創意工夫とエネルギーを結集しつつ、ビル事業の健全な発展に向けた各種の活動を積極的に展開する。

### 1. 一般社団法人への移行

連合会の一般社団法人への移行については、平成24年6月の定時総会において機関決定を行ったところであり、この決定に基づく移行申請が平成25年3月に内閣府から認可されたことから、連合会は平成25年度より一般社団法人として活動を行うこととなるが、理事会、運営委員会、政策委員会などの一層の活性化を図りつつ、法人法を踏まえた適切な事業運営に努めていく。

## 2. 政策活動

オフィスビルは都市を構成する重要な要素であると同時に知的生産活動の基盤である。

魅力ある都市づくりの一翼を担い我が国の国際競争を支える知的生産性を一層向上させるためには、長期にわたって利用できる安全で質の高いオフィスビルストックの形成が不可欠である。

こうした観点から、国の施策の動向を注視しつつ、平成25年度における政策活動を積極的に展開する。

### (1) 税制改正・予算要望活動

平成26年度税制改正については、財政状況が依然として厳しいことが見込まれることから、税収確保に向けた政府の厳しい対応が予測されるが、連合会は会員からの要望、意見を集約し、必要な租税特別措置の継続、オフィスビルの安全や環境対策の促進に資する関連税制の創設・拡充などを基本として、必要な税制改正要望活動を行う。

また、税制改正要望にあたっては、補助制度の創設・拡充に関する予算要望についても併せて検討する。

### (2) 制度改正要望

都市計画・建築行政分野における規制改革と運用の弾力化、地球温暖化問題への的確な対応、都市再生・地域活性化に関連する施策の拡充等、ビル業界が当面する諸課題について国及び関係方面に強く働きかけていく。

また、民法（債権関係）改正問題について、ビル事業の特性を踏まえた対応を図る。

### (3) 地球温暖化対策・節電対策

地球温暖化対策については、「オフィスビル分野における低炭素社会実行計画」（平成22年8月策定）の着実な推進を図り、会員ビルにおける省エネ・省CO<sub>2</sub>対策の推進を啓発していくとともに、さまざまな機会をとらえて連合会の地球温暖化対策の周知に努める。

節電対策については、引き続き電力需給の逼迫が懸念される状況にあることから、政府の動向を注視しながらオフィスビルの節電を呼びかけるとともに、経済活動の基盤である電力の安定供給の確保について関係方面に強く働きかけていく。

これらの他、スマートシティの形成に向けた会員の取組事例を収集するとともに、内外への情報発信を図る。

(4) 「オフィスビル標準賃貸借契約書」に関する解説書の普及及び定期借家契約版の作成

反社会的勢力の排除に関する条項を追加するとともに近年の賃貸借関連判例の動向等を反映して改訂した「オフィスビル標準賃貸借契約書」の解説書の普及を図る。

また、「オフィスビル標準賃貸借契約書（定期借家契約版）」の作成に着手する。

(5) 「事業用資産に係る固定資産税制のあり方」に関する提言案の検討

固定資産税制に関しては、昨年度、東京協会が関係学会に委託して固定資産税制のあり方に関する調査研究を行ったが、この検討結果を踏まえ、固定資産税制の見直しに関する国の動向を注視しつつ、国等に対する必要な提言案の検討を行う。

(6) 中小ビル振興への取組み

政策委員（中小ビル振興担当）を中心に各協会の連携を一層緊密化し、全国の中小ビル経営者相互の情報交流を更に活性化していく。

また、中小ビル特有の経営上の諸課題について、昨年度実施した「ビルの運営管理アンケート」の結果等を活用して改善策を検討するなど、中小ビルの振興に向けた活動を進める。

### 3. 調査・研究及び広報・普及活動

良好な環境の形成やビルの安全確保などのさまざまな社会的要請に的確に対応するため、東京協会の関係委員会の協力の下、政策活動とも連携させながら、ビル業界が当面する諸課題について必要な調査研究を推進する。

(1) 「ビル実態調査」、「ビルの運営管理に関する調査」

「ビル実態調査」については、昨年度、会員の負担軽減、統計としての精度の向上、特定の政策課題への対応などの視点から、調査内容の見直し検討を行ったところであり、この結果を踏まえた調査を実施する。

「ビルの運営管理に関する調査」についても、統計としての精度の向上を図りつつ、引き続き実施する。

(2) 事業所税に関する調査研究

都市再生の基本戦略として都市の中心市街地における業務機能の集積と強化が求められている今日、事業所税の役割や課税対象であるテナント企業等の負担感、課税目的である都市環境の整備改善と税収との関連性等から今後

の本税のあり方を考察しようとする東京協会の調査研究と連携しつつ、全国的な観点から所要の検討を行う。

### (3) 機関誌及びホームページ

① 機関誌「びるぢんぐ」を年6回発行・配布するとともに、東京協会の機関誌「BUILDING TOKYO」を全国の会員に配布している。

昨年度実施した機関誌に関する読者アンケートの結果をもとに記事内容の精査を行い、行政情報をはじめとするビル関連情報をより分かりやすく会員に提供するとともに、連合会及び各地方協会の活動について一層の情報発信を行っていく。

② ホームページでは空室情報サイト、標準賃貸借契約書、各種ガイドラインなどのビル関連情報や行政情報をはじめとする諸情報を提供している。

昨年度はコンテンツの大幅な充実と分かりやすいデザインのためにホームページの抜本的な検討を行ったところであり、検討結果をもとにホームページのリニューアルを図り、連合会活動への社会的認知度をより一層高めていく。

なお、現在、12の地方協会がホームページを開設しているが、連合会として地方協会のホームページ開設を引き続き支援していく。

## 4. 国際交流の推進

連合会はBOMA インターナショナルに我が国の代表的団体として加盟し、活動の一端を担って運営に協力している。

6月に米国サンディエゴ市で開催される第106回BOMA総会には代表団を編成して参加するとともに、米国におけるビル経営やZEB（ゼロエネルギービル）などの行政施策への対応に関する最新情報を把握するため、BOMA事務局との連携強化を図っていく。

また、5月に台湾台中市で開催が予定される世界不動産連盟（FIABCI）第64回総会に不動産関係団体と連携して参加する。

これらに加え、東京をはじめとする各地方協会の協力を得つつ、アジア諸国との情報交換や交流促進のための取組みを積極的に進めていく。

## 5. 組織活動

### (1) 会員数及び財政運営

平成25年度当初の連合会の会員数は、1,288社（平成24年度1,300社）で引き続き会員数が減少傾向にある。

連合会及び各協会の財政基盤の脆弱化、活動力の低下を招くことのないよう、会員の確保・増強に更なる努力を傾注し、会員にとって魅力のある団体

となるよう、連合会として、適時適切な情報発信、政策提言や調査研究活動の充実を図り、社会的プレゼンスを一層高めていく。

財政運営については、一般社団法人として公益目的支出計画の着実な実施を図るなど、的確な運営を図っていく。

## (2) 運営委員会及び政策委員会の活動

運営委員会において、定時総会・理事会に付議すべき当連合会の運営及び事業活動に関する基本的事項の審議検討を行う。

また、政策委員会において、担当分野毎の政策委員を中心として税制改正その他の政策活動に関する具体的内容を検討し、国への要望活動などに機動的に対応するとともに、昨年度に引き続き政策フォーラムを開催して政策委員及び地方協会相互の意見交換・情報共有などを行っていく。

## (3) 会員サービスの着実な展開

- ① 会員のビル経営経費削減と事務負担軽減のため、低廉な価格でビル管理用品や資材を購入できる「連合会共同購買サービス」について、引き続きその着実な実施に努めていく。
- ② 全国の会員が経営に係る事項について気軽に相談できる初期相談窓口として連合会事務局に設置している「相談室」について、昨年度に強化した組織体制のもとで、地方協会を通じた会員からの相談に迅速かつ的確に対応していく。

## (4) 一般財団法人日本ビルディング経営センターの活動に対する協力

各地方協会の協力を得ながら、一般財団法人日本ビルディング経営センターの資格認定試験のほか、ビル経営管理講座、特別研究セミナー等の活動に引き続き協力するとともに、ビル業界の諸分野で「ビル経営管理士」が活用されるよう各方面に働きかけていく。

また、同センターについて、円滑な運営が可能となるよう協力していく。

一般社団法人日本ビルディング協会連合会役員名簿

平成25年6月5日

役職名	氏名	所属協会	会社名	備考
会長	高木 丈太郎	東京	三菱地所株式会社	
副会長	伊藤 義郎	北海道	株式会社伊藤組	
〃	畑 中 誠	東京	東京建物株式会社	
〃	岡谷 篤一	名古屋	岡谷鋼機株式会社	
〃	高橋 幸夫	大阪	大阪ガス都市開発株式会社	新任
〃	伴 襄	東京	学識経験者	
理事	松坂 卓夫	仙台	松栄不動産株式会社	新任
〃	富山 修一	新潟	中央ビルディング株式会社	
〃	富吉 紀夫	埼玉	大栄不動産株式会社	
〃	栗原 賢一	千葉	栗原興産株式会社	
〃	大西 晴之	神奈川	株式会社東伸ビルディング	新任
〃	大松 利幸	岐阜	岐阜商工会議所	
〃	山田 岩男	富山	富山電気ビルディング株式会社	
〃	山口 政廣	金沢	北陸名鉄開発株式会社	新任
〃	長谷川 茂	京都	株式会社興和コーポレーション	
〃	森本 啓久	兵庫	森本倉庫株式会社	
〃	森田 功	奈良	株式会社森田ビル	
〃	永山 久人	岡山	下津井電鉄株式会社	
〃	椋田 昌夫	中国	広島電鉄株式会社	新任
〃	森糸 繁樹	四国	四国興業株式会社	
〃	蔵野 八郎	九州	株式会社電気ビル	
専務理事	藤田 真	東京		新任
常務理事	小川 富由	東京		新任
監事	河村 守康	東京	株式会社 虎ノ門実業会館	
〃	猪股 徳臣	東京	東山興業株式会社	
顧問	南 敬介	東京	東京建物株式会社	
〃	高島 準司	東京	住友不動産株式会社	新任
〃	岩沙 弘道	東京	三井不動産株式会社	新任
〃	森 章	東京	森トラスト株式会社	新任
〃	辻 慎吾	東京	森ビル株式会社	新任
〃	水尾 健一	名古屋	東和不動産株式会社	新任
〃	山本 竹彦	大阪	ダイビル株式会社	新任