

(平成27年1月8日 連合会理事会決定)

平成27年度連合会運営方針

1. オフィスビル事業環境と連合会事業運営の基本的方向

(1) ビルの経済環境及びビル市場の状況

日本経済は、大胆な金融政策と機動的な財政政策の効果が実体経済に波及しつつあり、平成27年度においては、安定した政権基盤のもとで成長戦略を含めた施策の効果が発揮され、デフレからの脱却と経済の好循環が確実となることが期待されている。

ビル事業を巡る市場環境は、商業地の地価が三大都市圏において上昇幅が拡大し、地方圏でも下落率が縮小傾向にある。空室率は東京圏を筆頭に全国で低下傾向を示しているものの、賃料は東京圏では上昇の動きが顕在化する一方、他の地域ではほぼ横ばいで推移している。地方創生等による景気回復の全国への波及により、市場が着実に好転することが期待される。

(2) オフィスビルの役割と課題

オフィスビルは、現代社会において高度化・国際化する我が国経済を支える重要な都市インフラである。優れたオフィス環境の提供によりテナント企業の知的生産に貢献するとともに、都市における防災性能の向上や良好な景観形成に寄与し、魅力ある都市の中心として豊かな地域社会を構築している。

今日、成長戦略の重要な柱である国際競争力の強化、地域の活性化に向けた都市の再生、更には地域防災力の向上、地球環境や省エネへの取組みなどが大きな課題となっており、ビル業界はオフィスビルが現代社会に果たしている機能をふまえ、これらの課題への対応が期待されている。

(3) 連合会事業運営の基本的方向

連合会は、平成27年度において、ビル事業の今日における課題への積極的な貢献を目指し、地方協会や会員各位の創意とエネルギーを結集しながらビル業界の健全な発展に向けた諸活動を積極的に展開していく。

ビル事業に関連する政策課題への対応については、国の施策動向を注視しつつ、所要の税制改正・予算要望活動を推進し、ビルの耐震性向上や事業継続性の確保などによる総合的な安全・防災体制の確立、「低炭素社会実行計画」に基づく地球環境保全への貢献などに積極的に取り組んでいく。

2. 政策活動

(1) 税制改正・予算要望活動

連合会は、平成27年度税制改正・予算要望について、以下を要望したとこ

るである。

①環境不動産を対象とした税制の創設、②既存税制の延長（商業地等に係る固定資産税・都市計画税の特例措置、特定の事業用資産の買換え等の特例措置、都市再生促進税制、市街地再開発事業における特例措置、都市再生安全確保施設を有する建築物に対する特例措置、コージェネレーション設備に係る課税標準の特例措置、土地に係る不動産取得税の特例措置、土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置）

平成27年度税制改正大綱では、当連合会が要望した既存税制措置について概ね延長されることとなった。

平成27年度は税收確保に向けた政府の厳しい対応が見込まれるため、連合会は会員の要望・意見を集約しながら、ビル事業の推進に必要な租税特別措置の維持、都市の安全確保や地球環境対策の促進のための税制の創設・拡充などを基本に平成28年度税制改正要望活動を行なう。また、併せて補助制度の創設・拡充を検討・要望していく。

（2）政策課題のための活動

連合会では、政府の審議会等に委員を推薦して、ビル事業の実態と知見を審議に反映するよう努めている。

平成26年度の主な関係審議会等は以下のとおり

【国土交通省】環境不動産普及促進検討委員会

【国土交通省】全国バリアフリーネットワーク会議

【国土交通省】防火設備検討委員会

【経済産業省】総合資源エネルギー調査会工場等判断基準ワーキンググループ

【環境省】エコチューニングビジネスモデル確立検討会

【環境省】改正フロン類法手引きに係る検討会

【環境省】フロン類漏洩量算定・報告・公表制度の検討会

【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

平成27年度においても、まちづくり分野における規制改革及び運用の弾力化、地球温暖化への対応、都市再生及び地域活性化に関する施策の拡充などビル関連の都市政策について広範な検討を行うとともに、諸課題の解決に向けて国及び関係方面に強く働きかけていく。

①オフィスビル経営に係る制度に関する活動

ア ビル事業に関連する各種法改正への対応

平成26年度は、（一財）土地総合研究所の研究事業に参画し、民法改正後の不動産に関する諸課題の検討を進めるなどの活動を行った。

平成27年度は、次期通常国会に改正法案及び関連法の改正法案の提出が予定されている民法（債権関係）改正について、必要に応じ、関係団体と連携して国土交通省を通じ意見表明等を行っていくとともに、引き続き（一財）土地

総合研究所の研究事業に参画して課題の検討を進める。

また、ビル事業に関連する諸法令の新設、改正の動向を把握し、適宜、意見表明等を行っていく。

イ オフィスビル標準賃貸借契約書（定期借家契約版）の策定

平成26年度中に策定を予定しているオフィスビル標準賃貸借契約書（定期借家契約版）について、全国の会員への普及・啓発に努める。

ウ 定期借家推進協議会に関する活動

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、引き続きオフィスビルにおける定期借家制度の普及に努める。

エ IPMSC（国際不動産測定基準連合）等に関する活動

平成26年度は、不動産の測定基準に関する国際的な基準策定を目的として各国の不動産関係団体で構成されているIPMSC（国際不動産測定基準連合）に加盟するとともに、測定基準案に対して連合会の意見を提出したところである。

平成27年度は、IPMS（国際不動産測定基準）の日本語版の作成、日本の測定実態との差異を明示するための手法の検討を行い、これを踏まえてIPMSCに対して日本の立場を発信していく。

またIPMSの普及状況などオフィスビル経営に関連する事項について国際的な動向の把握に努めていく。

②防災、安全・安心に関する活動

平成26年度のビルの防災、安全・安心に関する活動は以下のとおり

・ビルの防災対策の強化をめざし、中小ビルにおけるBCPの作成を支援するため、「中小ビルのための事業継続計画作成マニュアル」を作成し、会員に解説書を送付するとともに各地で説明会を開催するなど、普及に努めた。

・改正建築基準法に基づく防火設備の定期検査強化のため、国土交通省防火設備検討委員会に参画して検査基準等の整備を行った。

・「国家的な大災害に備える」を統一テーマに連合会政策委員会情報交流会（政策フォーラム）を開催し、中林一樹明治大学大学院教授並びに内閣府の防災担当政策統括官による、都市の防災対策に関する講演と政策委員の意見交換を行った。

・地方協会と連携して地方都市における耐震診断・改修に対する行政支援制度に関する調査を行った。

平成27年度は、地方協会との連携により引き続きビルの防災及び安全・安心に関する活動に努め、上記マニュアルの普及促進、耐震診断・改修への行政支援制度の拡充等に向けた活動を積極的に推進していく。

③ 地球環境、節電に関する活動

ア 地球温暖化対策

連合会は、ビル事業者の立場から地球温暖化対策を積極的に推進するため経団連と連携して低炭素社会実行計画を推進している。

平成26年度は、実行計画の着実な推進のため、新たな数値目標（2020年および2030年までのエネルギー使用量削減目標）を設定した。また、「低炭素社会推進キャンペーン」を実施し、「建築物の省エネ投資促進税制」（平成26年1月施行）に関する説明会を開催するなど省エネ・省CO₂に向けた啓発活動を進めた。

平成27年度は、実行計画に関する従来の目標（「ビルエネルギー運用管理ガイドライン」の実施率向上）と新たに策定した数値目標をともに達成するため、省エネ投資促進税制の普及や講演会、見学会等を活用した啓発活動などにより省エネ・省CO₂施策の充実・強化を図る。

イ 節電対策

平成26年度は、政府からの節電要請を踏まえて会員企業に夏季・冬季の節電を要請し、電力ピークへの対応を図ったところである。

平成27年度においても引き続き原子力発電所の再稼働問題等に起因する電力需給の逼迫が懸念されることから、政府の動向を注視しつつオフィスビルの節電とピーク電力の抑制に関する啓発活動を行っていく。

④ 中小ビル振興に関する活動

平成26年度は、連合会政策委員（中小ビル振興担当）の協働により「中小ビルのための事業継続計画作成マニュアル」を作成し、各地の地方協会において説明会を開催するなど普及に努めた。

平成27年度は、中小ビルの振興のため「中小ビルの経営を考える集い」を一層活発化し、地方協会と連携したビル見学会等の企画・実施を行うとともに、（一財）日本ビルディング経営センターとの連携による地方協会への講師派遣を行う。

3. 調査・研究事業

(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」はオフィスビルの設備やサービスなどに関する総合的な調査であり、「ビルの運営管理に関する調査」はビルの平均管理費などに関する調査である。これらにより長年のデータを蓄積しており、平成27年度においても統計精度の向上を図りつつ、引き続き実施する。

(2) 「BOMA360」に関する調査研究等

平成27年度は、BOMA インターナショナルが実施しているビルの総合的な評価認証制度である「BOMA360」について日本のオフィスビルの認証申請を円滑に進めるため、現行 BOMA360 認証基準の日本の実態に即した適用方策について調査研究する。

また、IPMS（国際不動産計測基準）の日本語表記方法の統一や日本の測定実態との差異を示すための簡易な算定方式の検討等ビル事業における不動産計測値の国際表示に関連する調査・研究活動を行う。

4. 国際交流

連合会は BOMA インターナショナルに我が国の代表団体として加盟し、活動の一端を担って運営に協力している。平成 26 年度は米国オーランド市で開催された BOMA 総会に視察団を派遣し、米国の不動産市況、BOMA360 評価認証制度の普及状況などに関する情報収集を行ったところであり、平成 27 年度は第 108 回 BOMA 総会（米国ロサンゼルス市）に参加する。また、BOMA 事務局と BOMA360 認証基準の日本への適用方策について協議するとともにビル経営における最新情報の収集を行う。

世界不動産連盟（FIABCI）に関しては、第 66 回総会（マレーシア）に不動産関係団体と連携して参加する。

また、平成 26 年度は韓国ビル経営協会の訪日に際してビル事業に関する意見交換を行ったところであり、平成 27 年度は訪韓団を派遣し情報・意見交流に努める。

5. 組織活動

（1）会員数及び財務

平成 26 年度当初の連合会の会員数は 1, 282 社（平成 25 年度 1, 288 社）で、若干減少傾向にある。連合会及び各協会事業の活性化のため会員増加に努めるとともに、会員に対する情報発信、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高めていく。

平成 26 年度の実質的な収支については、おおむね収支予算どおりで推移する見込みである。平成 27 年度は、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して、引き続き的確な財政運営を行う。

（2）総会及び理事会

平成 26 年度は、5 月 9 日に理事会を開催し、役員補充選任、定時総会招集の件などを審議した。また、6 月 4 日に仙台市で第 74 回定時総会を開催し、役員補充選任、平成 25 年度事業報告及び決算及び平成 26 年度事業計画及び予算などの審議を行った。

平成 27 年度においても定款に従って理事会及び総会を開催し、連合会の適確な運営を図っていく。

（3）運営委員会及び政策委員会の活動

運営委員会は定時総会・理事会に付議すべき当連合会の運営及び事業活動の基本的事項を審議検討し、政策委員会は、担当分野毎の政策委員が中心となり税制改正などの政策活動について具体的内容を検討し、国への要望活動などを機動的に行っている。

平成 26 年度は、運営委員会を 4 月及び 12 月に開催し、各々総会・理事会付議事項を審議して理事会への上程議案を決定した。また、政策委員会は、第

3回政策委員会情報交流会（政策フォーラム）を10月に開催し、「国家的な大災害に備える」を統一テーマに設定して意見交換を行なった。
平成27年度も引き続き、運営委員会及び政策委員会の適切な運営に努めていく。

（4）組織・広報活動

ア 機関誌

連合会では、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。

平成27年度は、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、かつ迅速に会員に提供していくとともに、連合会及び各地方協会の活動について一層充実した情報発信を行なっていく。

イ 連合会ホームページ

平成26年度は、地方協会のホームページ開設支援を行った。平成27年度においても地方協会のホームページの充実を図り、地方協会の情報発信力を高めることにより連合会及び地方協会相互の情報交流の強化を図っていく。

また、ビル関連情報や行政情報など連合会ホームページのコンテンツを充実させるとともに情報を迅速に発信し、連合会活動を社会に広く周知していく。

ウ 情報交流の活発化

平成27年度は、IT環境を整備し、ビル関連情報、行政情報などと各地方協会が発信する地方協会の活動情報、ビル市況、都市開発情報などの迅速な共有化を推進することにより、連合会及び各地方協会の活動強化と各地方協会相互の情報交流の活発化を図る。

（5）会員サービス

ア 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「日本ビルディング協会連合会共同購買サービス」について、引き続き着実な実施に努めていく。

イ 全国の会員が経営に係る事項について初期相談ができる「連合会相談窓口」について、地方協会とも連携して機能を強化し、会員からの相談に迅速かつ的確に対応していく。

（6）関係団体との連携

ア （一財）日本ビルディング経営センター

各地方協会の協力を得て（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、ビル経営管理講座、ビル経営研究セミナーなどの事業運営に協力し、ビル経営管理士の活用を各方面に働きかけていくとともに、同センターの人材育成事業などへの連合会会員の参加機会を設けるなど、同センターとの連携を一層強化してビル事業の発展をめざす。

イ ビル事業管理関係4団体連絡協議会

平成26年度は、「ビル事業管理関係4団体連絡協議会」（構成団体：（一社）日本ビルディング協会連合会、（公社）全国ビルメンテナンス協会、（公財）日本建築衛生管理教育センター、（一財）日本ビルディング経営センター）において感染症に関する緊急対応などに関する情報・意見交換を行った。

平成27年度においてもビルの管理に関する諸課題について情報共有と意見交換を図る。

以上