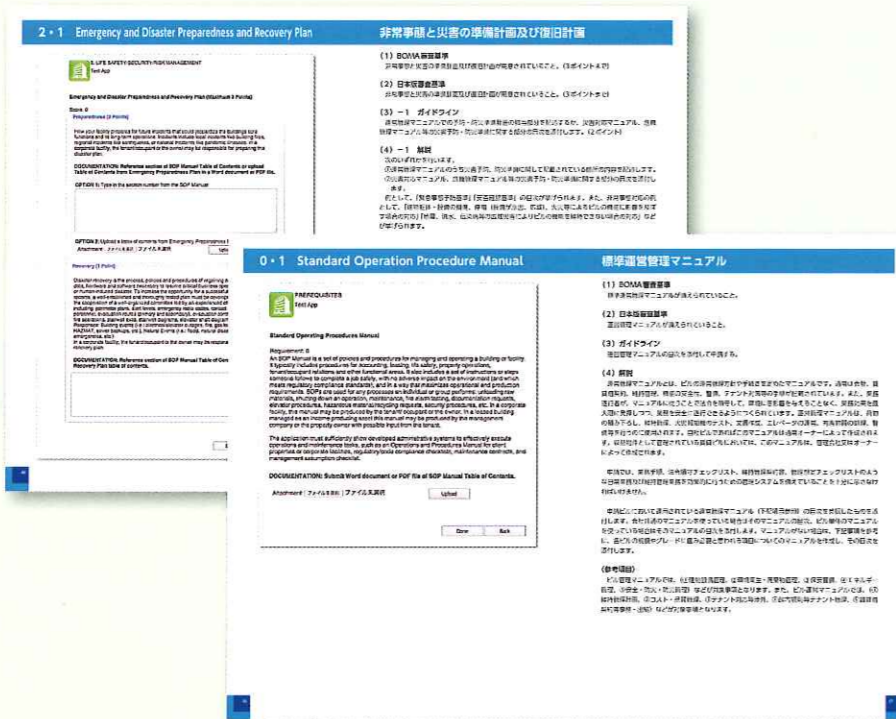


●本ガイドラインの構成

- 40の審査基準項目別（必須条件4項目、6分野36項目）ごとの概要記載
- 40項目それぞれにつき、BOMA申請基準の原文（英文；BOMA HP申請画面）と原文の日本語訳と日本語審査基準を、右左ページに対比させて記載。
- 日本語審査基準には、項目申請上のガイドライン（審査基準を満たすための手続き、主には何を添付するのか）とその解説を加えました。



●申請に向けた、ビル協の紹介・支援

すべてのビル事業者は、本ガイドラインの使用により、または使わなくても、自由にオンラインで直接、BOMAに申請を行うことができます。

ビル協では、本ガイドラインの使用による申請に関心をお持ちの方のために、以下の紹介案内を用意していますのでお気軽にお問い合わせください。

●窓口：ビル協事務局内「BOMA360日本語版申請ガイドライン係」

TEL: 03-3212-7845 FAX: 03-3212-6783 Mail: jimukyoku@birukyo.or.jp
(申請の流れや手続き、ガイドライン内容についての問い合わせ対応)

●申請文・申請添付資料の、英文翻訳会社（在東京）の紹介

文字数過多のものを別とし、予算30（～15：日本語文字数による）万円を見込みます。

専用の記述フォーム・添付様式で、メール・電子媒体によりデータで受け渡しするもので、東京以外の皆様からも受け付け可能です。

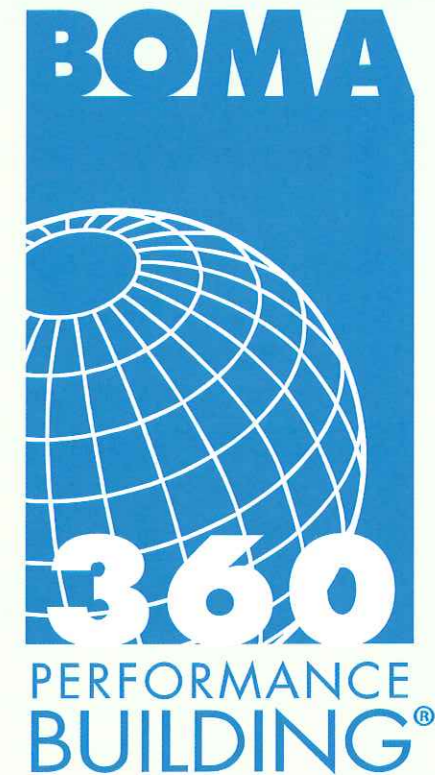
●先行取得者など「アドバイザー」の紹介

本書のみによるいきなりの申請文書作成着手が不安な方に向けて、どのような申請内容とすれば審査の趣旨に叶うか、日本語ベースで、協会ガイドライン策定関与者又は認定取得者のアドバイスを受けられるようご紹介します。（有料相談、最大10万円見当です。）

●本ガイドライン通りの記述でありながら審査不通過の項目につきましては、ビル協事務局までご相談ください。BOMA審査側との連絡調整を行います。

●申請ガイドライン説明会を東京協会（於会議室）で開催を予定（少人数制）。開催日は日本ビルディング協会連合会HPをご覧ください。

ビル協では、 全米BOMAの優良ビル認定制度 「BOMA360 パフォーマンスプログラム」 日本国内ビルのための申請 ガイドラインを作成しました。



（一社）日本ビルディング協会連合会では、このたび、全米ビル協会であるBOMAインターナショナル（Building Owners and Managers Association International、以下BOMAという）が実施する優良ビル認定制度である「BOMA360パフォーマンスプログラム」の日本国内ビルのための申請ガイドラインを作成しました。

本ガイドラインは、日本のビル事業者が米国基準である本認定制度を利用しやすくするよう、日本ビル協が全米BOMAと協議のうえ、日本のオフィスビルの法規・商慣習・制度に則して審査基準項目（申請項目）の置換を施したうえで、全申請項目を日本語で解説したものです。作成にあたっては東京協会内に組成された策定委員会が国内ビル事業者の実務上の観点から点検する一方、BOMA審査本部との協議・承認を重ね、まさに40年の長きにわたる日本ビル協と全米BOMAとの交流関係ならではの連携・協力の成果と考えております。これにより、米国ビル業界基準でありながら日本国内の実務に即した形で国内ビルが認定取得することを大いに助けるものとなります。

本ガイドラインの作成は、BOMA360が米国で普及してきている現状を踏まえ、日本ビル協として、外資系テナントからの評価や（日常的なビル運営管理業務に関する）国際的な認証・認知を得ることに関心を有しBOMA360を認定取得したいという国内ビル事業者の潜在的需要に応えることを目的としていますが、申請されない皆様にとっても、ビルのオーナーやマネジメント会社が日常業務で取り組むべきビル経営の成果を客観的に評価できる世界的な指標化の仕組みとしての本プログラムの紹介と理解は、グローバルなテナント（候補）やビル事業者との有効なコミュニケーションに役立つ有意義な情報提供と考えました。本書によりBOMA360プログラムの理解と関心が深まりましたら幸いです。

日本ビルディング協会連合会HPに本ガイドラインを掲載しています。



BOMA360 パフォーマンスプログラム 日本国内ビルのための申請ガイドライン

～米国で急速に普及する、BOMA（アメリカビル協会）が認定する優良ビルの認定プログラムの理解と日本国内ビルの認定取得のために～



BOMA360 認定プログラム www.boma.org/awards/360-program

2009年に発足した、ビルの運営管理全般と日常の維持管理の実務的な水準を評価するプログラムで、一定基準をクリアしたビルを「BOMA360 パフォーマンスビルディング」として認定するものです。テナントに対し、当該建物が高水準の運営管理を行っていることを示し差別化できることを企図して、BOMAとして積極的に推奨しており、省エネも含めたハード面の他に、日常の維持管理といったソフト面のパフォーマンスも評価対象に加えた、「360度全方位」での、これまで類型の無い、ビル運営管理の総合的評価手法と言えるものです。

認定を取得するため、下記に示した必須基本4項目と、すべての評価分野のセクションで必要ポイントを取得しなければなりません。

評価分野 (要求項目)	最大ポイント	必要ポイント
① 運営管理マニュアルの配備、エネルギー評価など (基本4項目)	必須	必須
② 建物の運営管理及び維持管理 (5項目)	15	12
③ ライフセーフティ、セキュリティ、リスクマネジメント (9項目)	21	16
④ 運営管理、維持管理分野の実務教育、訓練 (7項目)	17	10
⑤ 省エネルギー (5項目)	19	12
⑥ 環境、サステナビリティ (7項目)	20	12
⑦ テナントリレーション、コミュニティとの関わり (3項目)	10	6

実績として、2009年の発足以来、全米60都市で約1,100棟のビルが認定を受け、著名・大規模ビル、優良PM会社も多数取得しています(2015年6月末時点)。

BOMAではこのプログラムを米国国外にも広める意向があり、カナダ、コロンビア及び日本(本郷瀬川ビル)で認定されています。

申請について

申請者はガイドラインに基づき、英文入力と英文資料添付によって、BOMAホームページ専用申請画面から申請します。

www.boma360.org にアクセスします。

ここからユーザーIDとパスワードを取得

申請項目へ

【申請資格】

- BOMA360 パフォーマンスプログラムへの申請資格があるのは、入居者のいるオフィスビルと物流ビルです。申請時に少なくとも50%の入居率が必要です。オフィスビルには、複数テナントビル、単独テナントビル、自社ビル、政府ビル、医療施設ビル、郊外ビル、複合ビルが含まれます。
- 複合用途ビル(オフィス/商業、オフィス/住宅、複合用途等)の場合は、情報はビルのオフィス部分のみ報告すればよく、オフィス部分の全くないビル(ホテル、住宅、商業施設等)は申請することができません。

【申請費用】

費用は面積によって異なります。また、日本ビルディング協会連合会の会員会社のビルは割引価格となります。(1sf = 0.09290304m²) (sf = square feet)

	日本ビルディング協会連合会会員 (全米BOMAメンバーと同料金)	非会員
100,000sf 以下 (9,290m ² 以下)	\$900	\$1,140
100,000-299,999sf (9,291~27,870m ²)	\$1,140	\$1,500
300,000-599,999sf (27,871~55,741m ²)	\$1,500	\$1,920
600,000sf 以上 (55,742m ² 以上)	\$1,800	\$2,280

(2016年5月時点の料金。今後BOMAにより改定される場合もあります。)

支払いはクレジットカードとなります。申請を始める際に50ドルが課せられ(返金不可)、残金は申請が完了して提出する際に課せられます。

【審査・更新】

- BOMA360の認定は**3年ごとの更新**が必要です。更新時には新たな申請と費用の支払いが必要です。更新時にはBOMAから事前に案内が届きます。
- 審査のプロセスでは申請を送った後、審査委員から申請で添付された資料の内容を確認したり、追加説明を求めたりといった問い合わせがあり、それに応じて追加資料を送るといったメールでのやり取りを経るのが通常です。

【プログラムの認定】

- BOMA360プログラムの認定は、BOMA360プログラム委員会によって授与されます。認定ビルにはロゴ入りのプレートが授与され、BOMAのWebサイトや新聞等にリストが掲載されます。また、レターヘッド・名刺・マーケティングツールなどで認定建物であることを示すことができます。BOMAによれば、最近の調査では「この認定は、テナント誘致、維持管理費用の削減、新しい維持管理手法の確立に大いに役立っていることが立証されている」とされています。



国内初2014年3月に取得した「本郷瀬川ビル」のプレート