

平成29年度事業計画

1. 事業運営の基本方針

(1) 経済環境とビル市況の概要

平成29年度の我が国経済は経済対策などの推進により雇用・所得環境が引き続き改善し、経済の好循環が進展する中で民需を中心とした景気回復が見込まれており、今後、デフレ脱却を確実なものとしつつ経済の好循環をより確かなものとするのが期待されている。

地価（平成29年地価公示）は、三大都市圏の商業地が総じて上昇基調を強め、地方圏においても札幌、仙台、広島、福岡の各市の商業地が三大都市圏を上回る上昇となっている。

こうしたなか、旺盛なビル需要を反映してオフィスの平均空室率は低下傾向を示しているものの平均賃料は小幅の動きとなっている。

(2) オフィスビルの機能とビル業界の課題

オフィスビルは高度化・国際化する日本経済を支える経済インフラの機能を果たし、快適なオフィス環境の創造を通じてテナント企業の知的生産、価値創造の基盤となるとともに、安全・防災性能の向上や良好な景観の形成に寄与して都市の豊かな地域社会を形成している。

一方、都市は国際競争力の強化、都市再生の推進と地方創生、大震災等に備えた安全・防災性能の向上、地球環境問題への対応などのさまざまな課題に直面しており、ビル業界は国や関係団体等と連携してこれらに的確に対応していく責務を担っている。

(3) 連合会事業活動の基本方針

上記を踏まえ、平成29年度において（一社）日本ビルディング協会連合会（以下「連合会」という。）は、19地方協会と会員の創意とエネルギーを結集してビル業界の健全な発展に向けた諸活動を着実に推進する。

また、ビルの耐震性能向上をはじめとする都市の安全・防災性能の強化や地球環境対策の普及促進などビル事業に関連する政策課題の解決に積極的に取り組み、地域社会に貢献する。

2. 政策活動

(1) 税制改正・予算要望活動

平成30年度税制改正・予算要望については、各協会の要望・意見を集約して、税制の期限を迎える商業地等に係る固定資産税・都市計画税の負担調整措置をはじめビル事業の推進に必要な租税特別措置の確保、都市再生の促進、都市の防災性能の向上、地球環境対策の推進などに資する税制の創設・拡充などを基本として取り組む。また、都市再生や都市防災、地球環境対策などに関連する予算制度の創設・拡充を要望する。

(2) 政策課題活動

① 政策課題に対する連合会意見の反映

政策立案を行う国の審議会やビル事業に関する調査研究を行う民間団体等に委員を派遣してオフィスビルの事業実態や連合会の知見を審議に反映させるよう努める。

また、都市づくり分野における規制改革と運用の弾力化、地球温暖化対策、都市の安全と防災、都市再生及び地域活性化に関する施策の拡充などビルに関連する諸課題を幅広く検討し、適宜、国等に意見を提出する。

② オフィスビル経営に係る制度に関する活動

ア 各種法改正等への対応

民法（債権関係）改正を踏まえて「オフィスビル標準賃貸借契約書」の改定に向けた検討を進める。また、ビル事業に関連する法制度・基準等の創設・改正の動向を注視し、地方協会・関係団体と連携して必要な意見表明を行なう。

イ 「オフィスビル標準賃貸借契約書（定期建物賃貸借契約版）」の普及

オフィスビルに関する定期建物賃貸借契約について会員及び社会への一層の普及をめざすとともに不動産関係団体で構成する定期借家推進協議会に参画する。

ウ 「BOMA 360パフォーマンスプログラム」及び「IPMS(国際不動産面積測定基準)」の普及等

引き続きこれらに関する会員への周知に努めるとともに会員による「BOMA 360パフォーマンスプログラム」認定申請について支援していく。

③ 防災及び安全・安心に関する活動

ア ビルの耐震性能向上

会員ビルの耐震化に向けた普及啓発活動を推進するとともに耐震化促進のための税制・予算措置や耐震工事施工の障害となっている借地借家法の要件見直しを国等に要望する。

イ 事業継続計画（BCP）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 ビルの総合的な防災・安全対策

高度化するビルの防災・安全に関する課題について検討を進め、これらに関する法改正等の動向を注視して必要な意見提出等を行なう。

④ 地球環境対策及び節電に関する活動

ア 国の地球環境施策への対応

建築物省エネ法に基づく新築建築物の省エネ性能適合義務化が施行されることを踏まえ、適切な運用を国に働きかける。

また、省エネベンチマーク制度のビル部門への適用に向けた制度設計について会員の意見を集約しつつ国に協力するとともにビル事業者の立場から必要な意見を国に提出する。

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

経団連と連携してビル事業者としての地球環境対策を推進し、低炭素社会推進キャンペーンなどの啓発活動を行なうとともに会員ビルのエネルギー使用量削減数値目標の進捗状況を把握するためエネルギー使用量に関する実態調査を行なう。

ウ 節電対策

国からの要請をふまえ会員に対してピーク時電力の抑制を要請するなどオフィスの節電を啓発する。

⑤ 中小ビル振興に関する活動

政策委員（中小ビル振興担当）の企画・立案により実施した中小ビルの経営課題に関する会員へのアンケート調査結果などをもとに検討を進め、6月に開催する「中小ビルの経営を考える集い」において中小ビルの経営に関する課題と将来に向けた対策について会員による討議を行なうとともに検討成果を全国の中小ビル会員に周知していく。

3. 調査・研究事業

ビルの状況を建物、設備、サービスなどの面から多角的に調査・分析を行う「ビル実態調査」を引き続き実施し、調査のまとめを会員に提供するとともに連合会活動に活用する。

また、ビルの経営課題について調査・研究を行なう。

4. 国際交流活動

(1) BOMA インターナショナル

第110回 BOMA 総会（米国ナッシュビル）に参加して各国のビル経営者等と意見交換を行なうとともにシカゴにて米国のビル事情視察を行ない、ビル関連情報を収集する。

(2) 世界不動産連盟（F I A B C I）

第68回総会（アンドラ）に不動産関係団体と連携して参加する。

(3) BOMA中国及び韓国ビル協会

BOMA 中国、韓国ビル協会をはじめ各国のビル関係団体との交流活動を促進する。

5. 組織活動

(1) 会員数及び財務

平成29年度当初の会員数は1307社であり、平成28年度当初より4社増加している。

ビルに関する調査研究、社会に対するビル情報の発信、国への政策提言などにより連合会及び各地方協会の社会的価値の向上を図るとともに会員数の増大をめざす。

財務について年度を通した的確な運営に努める。

(2) 総会及び理事会

6月に第77回定時総会（京都市）を5月及び平成30年1月に理事会（東京都）を開催するとともに定款に従い的確な組織運営に努める。

(3) 運営委員会及び政策委員会

運営委員会において運営方針、事業計画・予算、事業報告・決算など連合会の運営に関する事項を審議し、政策委員会において各政策委員が担当分野の政策活動を行うとともに情報交流会（政策フォーラム）を開催して政策委員間の情報・意見交換を行う。

(4) 広報・会員サービス

① 情報提供

ア 機関誌、ホームページ等

機関誌やホームページを活用して的確な広報活動に努める。また、連合会マークを積極的に活用し、各協会と協力して協会活動の社会的周知を図る。

イ 連合会・地方協会の情報共有システム

情報を充実させ、連合会と各地方協会の情報交流を活発化する。

② 会員サービス

「連合会共同購買サービス」を引き続き運営するとともに「相談室」においてビルの経営事項に関する会員からの相談に対応する。

新年賀詞交歓会、定時総会関連行事の旅行・ゴルフなどを活用して会員相互の親睦を深める。

(5) 関係団体との連携

① (一財) 日本ビルディング経営センター

地方協会の協力を得てビル経営管理士試験、ビル経営管理講座などの(一財)日本ビルディング経営センターの事業運営に協力するとともにビル経営管理士の活用を各方面に働きかける。

また、セミナーの共同実施、経営センターが作成したビル経営管理に関する動画資料を活用した研修の実施などにより連合会会員の人材育成、教育研修の強化を図る。

② ビル事業関係団体

「ビル事業管理関係 4 団体連絡協議会」の構成団体((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)をはじめとするビル関係諸団体との連携を一層強化し、ビル事業の発展をめざす。