

## 平成29年度事業報告

### 1. ビルの事業環境及び事業課題

平成29年度は、緩やかな回復基調が続くなか、少子高齢化を乗り越え、デフレからの脱却と経済再生施策の確実な実現が重要課題となった。

不動産市況については、全国の商業地価の上昇基調が強まり、大都市から全国まで波及した。そのような中、オフィスビル市況は順調に推移し、首都圏だけでなく地方都市でも平均空室率の低下が顕著となり、成約賃料については上昇基調が見え始めた。

政策面においては、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、多様な働き方や生産性向上に資するインフラとしての機能充実などが重要課題となった。

このような状況のもと平成29年度において、(一社)日本ビルヂング協会連合会(以下「連合会」という。)は、ビル業界が当面する諸課題を踏まえ以下のとおり諸活動を展開した。

### 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」に関して以下の要望を行った。

- ①商業地等に係る固定資産税・都市計画税の特例措置の延長
- ②国家戦略特別区域における特例措置の延長
- ③国際戦略総合特区における特例措置の延長
- ④土地に係る不動産取得税の特例措置の延長
- ⑤工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置
- ⑥建築物に係る多重課税の見直し対策
- ⑦市街地再開発事業のための支援の拡充
- ⑧既存ビルにおける省エネ改修投資促進のための支援の拡充
- ⑨ビルにおける耐震性能向上に資する事業への支援の拡充
- ⑩代替フロン削減に対応する冷媒及び空調機器に関する支援の実施

これらにつき、「平成30年度税制改正大綱」では、最重要項目である固定資産税の特例措置の延長をはじめ、すべての税制延長要望項目(①～⑤)が盛り込まれた。

《参考資料1》

また、平成30年度政府予算において、予算要望項目(⑦～⑩)が盛り込まれた。

## (2) 政策課題活動

### ①国の審議会等に対するビル事業者の意見反映等

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、ビル事業の実態とビル事業者の知見を審議に反映させた。

平成29年度の主な関係審議会、団体等は「別紙」のとおりである。

### 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

平成29年度に公布された民法（債権関係）改正法が、公布から3年以内に施行されることを踏まえ、「オフィスビル標準賃貸借契約書」の改定作業に着手した。

#### イ オフィスビルに関する定期建物賃貸借制度の普及

地方協会と連携して「オフィスビル標準賃貸借契約書（定期建物賃貸借契約版）」の会員及び社会への普及啓発を行った。

また、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て定期建物賃貸借制度の普及に努めた。

#### ウ BOMA360 及び IPMS に関する普及活動

「BOMA360 パフォーマンスプログラム」（BOMA インターナショナルが実施する優良ビル認定制度）に関する「日本語版申請ガイドライン」を周知し、日本国内のビルが日本に居ながらにして申請・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の周知に努めた。

### 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等

会員ビルの耐震化に向けた普及啓発活動の推進とともにビルの耐震性能向上支援策の拡充を国に要望した。

#### 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、会員への普及に努めた。

#### ウ ビルの総合的な防災・安全対策

局地豪雨対策、防火対策、帰宅困難者対策、テロ対策など高度化するビルの防災・安全に関する課題について、サイバーテロに関する実地演習に参加するなど研究・検討を進めた。

#### ④地球環境対策に関する活動

##### ア 国の地球環境施策への対応

a 平成29年度より建築物省エネ法に基づく一定の新築建築物に対する省エネ適合義務化が運用開始されたことに対応するとともに、省エネラベリングやグリーンリースについて会員等への普及・啓発を図った。

b 省エネ法における貸事務所業のベンチマーク制度の平成30年度からの開始に向けて、国による制度設計に協力し、ビル業界としての意見を反映させた。また、この制度の概要について、連合会の対象事業者あて、経済産業省担当官による合同説明会や連合会事務局員による訪問説明を実施した。

##### 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

a 経団連と連携し「オフィスビル分野における低炭素社会実行計画」を推進し、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」を実施した。

b 地方協会と連携して、「低炭素社会づくり推進キャンペーン」講演会を開催するとともに環境対策に優れたビル等の見学会を開催して会員に対する最新技術等の普及に努めた。

#### ⑤多様な働き方や生産性向上に対応したオフィスの研究に関する活動

「知識創造社会への変革に向けた新しいオフィスを考える」をテーマとして連合会政策委員の情報交流会（政策フォーラム）を開催し、多様な働き方や生産性向上に対応したオフィスのあり方などに関する外部講師の講演を行なうとともに地方協会からの参加者を交えて政策委員の情報・意見交換を行った。

《参考資料2》

#### ⑥中小ビル振興に関する活動

政策委員（中小ビル振興担当）を中心として、「これからの中小ビルの経営戦略アンケート」を実施し、「中小ビルの経営を考える集い」においてその研究成果を発表するとともに地方5協会の代表によるパネルディスカッションにおいて中小ビルの経営戦略について議論を進めた。

また、年度後半に、会員所有ビルにおける長期修繕計画等の調査を実施し、中小ビル向けの簡易な長期修繕計画作成システムの開発を進めた。

### 3. 調査・研究事業

#### (1) ビル実態調査の実施

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」を実施した。

## (2) 調査事業の見直し

連合会の調査では、会員の負担感が高まる等の課題が生じているため、基幹となる「ビル実態調査」について、ビル事業者にとって真に必要とされ、社会的意義がある調査内容に絞ることとし、調査項目の見直しをはかりつつ、エネルギー使用量調査を平成30年度からビル実態調査に一本化することとした。

## 4. 国際交流活動

ビル事業の国際化に対応した国際交流活動を機動的に展開し、海外の友好団体と積極的な交流を図るとともに海外主要都市のビル関連情報、都市計画動向等に関する情報収集を行なった。

### (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）に東京、埼玉、千葉、神奈川、大阪及び九州の各協会と連携して参加し、各国のビル事業者等とビル経営に関する意見交換を行なうとともに、シカゴのビル事情を視察した。

### (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した。

### (3) 国際交流活動の推進

韓国ビル経営協会の訪日団に対応するなど海外ビル協会との交流に努めた。

## 5. 組織活動

### (1) 会員及び財務

平成29年度末は19団体（地方協会）、会員数1,335社であった。

各協会において年度を通じて会員の維持、増強活動に努めた結果、会員数は平成28年度末と比べて28社増加した。

年度を通じて的確な財務運営に努め、11月には、公益目的支出計画の実施が予定どおり平成28年度末をもって完了した旨の内閣による確認書を受領した。

### (2) 代議員の改選

当年度は代議員の改選年に当たることから、全地方協会において適正な代議員選挙により代議員を選出した。

### (3) 総会及び理事会

平成29年5月及び平成30年1月に理事会（東京都）を開催して定時総会上程事項等に関する審議を行い、6月に第77回定時総会（京都市）を開催して平成28年度事業報告・決算及び平成29年度事業計画・予算の審議を行なうとともに定款変更、役員選任等を行った。

#### (4) 運営委員会及び政策委員会

連合会の組織運営及び事業活動に関する基本的事項を所掌する運営委員会を4月及び12月に開催し、平成28年度事業報告・決算及び平成29年度事業計画・予算並びに平成30年度運営方針に関する審議を行った。

連合会の政策活動全般を所掌している政策委員会は、各委員が国への要望などの政策活動を行なうとともに10月に政策委員情報交流会（政策フォーラム）を合同開催し、講演会及び政策委員の意見交換を行った。

#### (5) 広報・会員サービス

##### ①情報提供

##### ア 機関誌

機関誌「びるちんぐ」を6回発行し、ビルに関連する行政情報、連合会・各地方協会の活動情報などを会員と社会に提供した。

##### イ 連合会ホームページ

連合会ホームページを活用してビルに関係する法令改正情報や民間団体のセミナー情報などの迅速な提供に努めた。

##### ウ 事務局長情報バンクの活用

連合会と地方協会の情報共有システムとして「事務局長情報バンク」を開設し、連合会と地方協会事務局との情報交流の活性化を図った。

##### ②会員サービス

会員がビル管理用品・資材を低廉に購入できる「連合会共同購買サービス」事業を運営するとともに「相談室」においてビルの経営事項等に関する会員からの相談に対応した。

新年賀詞交歓会、定時総会関連行事の旅行会、ゴルフなどにより会員相互の親睦を深めた。

#### (6) 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（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、ビル経営管理講座など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た。

また、セミナーの共同実施などにより連合会会員の人材育成機能、教育研修機能の強化を図った。

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」（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情報・意見交換を行った。

以上

## 別紙

### 主な関係審議会、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、住宅・建築物のエネルギー消費性能の実態等に関する研究会、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、商業用不動産に係る情報基盤の充実に向けた勉強会、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ワーキンググループ

産業サイバーセキュリティ研究会WG 1 ビルSWG

##### 【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、フロン類対策の今後のあり方に関する検討会、住宅・建築物の低炭素化促進事業 検証・評価委員会、公共建築物等の省エネ化に係る連携方策等勉強会

##### 【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

#### 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〕、〔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〕、〔(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) 不動産協会〕、  
〔(公社) ロングライフビル推進協会〕