

平成30年度事業報告

1. ビルの事業環境及び事業課題

平成30年度は、全国各地で地震・豪雨・台風など自然災害が多発し、景気への影響が懸念されたものの、緩やかな景気回復が持続した。

不動産市況については、全国の商業地価の上昇基調が顕著となり、大都市圏を中心に上昇地点が増加した。そのような中、オフィスビル市況は順調に推移しており、首都圏だけでなく全国的に平均空室率の低下が続いており、成約賃料についても全国的に広範囲で上昇基調となった。

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30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、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31年度税制改正・予算要望」に関して以下の要望を行った。

- ①都市再生緊急整備地域に係る課税特例措置の延長
- ②市街地再開発事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る固定資産税の特例措置の延長
- ③コージェネレーション設備に係る固定資産税の特例措置の延長
- ④中小企業経営強化税制の延長
- ⑤土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置の延長
- ⑥建築物に係る多重課税の見直し
- ⑦耐震対策緊急促進事業の延長
- ⑧耐震対策緊急促進事業(長周期地震動対策の支援)の延長
- ⑨災害時拠点強靱化緊急促進事業の延長
- ⑩テナントビルの省CO₂促進事業の延長
- ⑪ZEB実現に向けた先進的省エネルギー建築物実証事業の延長

これらにつき、「平成31年度税制改正大綱」では、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31年度政府予算」において、予算要望項目(⑦～⑪)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30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

民法（債権関係）改正法（平成29年公布）が令和2年度から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」改訂版の作成作業を行った。

(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、サイバー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

省エネベンチマーク制度（省エネ法に基づくベンチマーク指標の報告制度）、環境ラベリング制度、グリーンリース等について、会員等へ普及・啓発を行うとともに、制度の課題等について、委員会等の場において国等に意見を陳述した。

(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

「新しい働き方に対応するワークプレイスに関する現在の潮流を迫る」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、長期修繕計画の作成と運用実態に関するアンケート調査を実施し、6月の「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4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課題などについて議論を深めた。

また、年度後半に、中小ビルの防災意識に関する調査を実施した。

3. 調査・研究事業

(1) ビル実態調査の実施

調査事業の再編を図った上で、ビル実態調査を実施した。

(2) 研究活動

情報通信技術の進展・知識創造社会への移行や働き方改革の推進を踏まえ、最新オフィスビルを視察するなどの調査を実施した。

4. 国際交流活動

(1) BOMAインターナショナル

第111回BOMA総会（米国サンアントニオ）に東京、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うとともに、サンフランシスコ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69回総会（ドバイ）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30年度末は19団体（地方協会）、会員数1,350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29年度末と比べて15社増加した。

年度を通じて的確な財務運営に努めた。

(2) 総会及び理事会

平成30年5月及び平成31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78回定時総会（新潟市）を開催して平成29年度事業報告・決算及び平成30年度事業計画・予算の審議を行うとともに役員補充選任等を行った。

(3) 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29年度事業報告・決算及び平成30年度事業計画・予算並びに平成31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）を開催し、講演会及び政策委員の意見交換を行った。

(4) 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である「事務局長情報バンク」を活用し、連合会と地方協会事務局との情報交流を進めた。

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。

(5) 関係団体との連携

1) 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、ビル経営セミナーの共同実施などにより連合会の人材育成機能、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、バリアフリー法及び関連施策のあり方に関する検討会、移動等円滑化評価会議、子育てにやさしい移動に関する協議会、建築物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、ESG不動産投資のあり方検討会、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

[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、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、民生部門の温暖化対策・施策に関するアドバイザー会合

[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、超大規模防火対象物等における自衛消防活動のあり方に関する検討部会

[農林水産省林野庁]

民間建築物等における木材利用促進に向けた懇談会（ウッド・チェンジ・ネットワーク）

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、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

参考資料 1

平成 3 1 年度税制改正大綱の概要

与党（自由民主党及び公明党）は、平成 3 0 年 1 2 月 1 4 日、「平成 3 1 年度税制改正大綱」を決定しました。

当連合会の要望事項に関する結果は次のとおりです。

1. 都市再生緊急整備地域に係る課税特例措置の延長（法人税、所得税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税、都市計画税）

都市再生緊急整備地域において国土交通大臣の認定を受けた事業者に係る課税特例措置について、一部縮小（都市再生緊急整備地域における割増償却率の縮小）の上、2年間延長されました。

【特例措置の内容】

	都市再生緊急整備地域	特定都市再生緊急整備地域
①割増償却 (所得税・法人税)	5年間25% (現行の5年間30%から縮小)	5年間50%
②登録免許税 (建物の保存登記)	0.35% (本則0.40%)	0.20% (本則0.40%)
③不動産取得税	課税標準から、1/10以上3/10以下の範囲内において都道府県の条例で定める割合を控除 (参酌基準：1/5)	課税標準から、2/5以上3/5以下の範囲内において都道府県の条例で定める割合を控除 (参酌基準：1/2)
④固定資産税および都市計画税	課税標準を5年間、1/2以上7/10以下の範囲内において都道府県の条例で定める割合に軽減 (参酌基準：3/5)	課税標準を5年間、2/5以上3/5以下の範囲内において都道府県の条例で定める割合に軽減 (参酌基準：1/2)

2. 市街地再開発事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る固定資産税の特例措置の延長

市街地再開発事業に係る権利床に対する固定資産税の特例措置について、2年間延長されました。

【特例措置の内容】

施設建築物に該当する家屋で床面積 50 m²以上 280 m²以下の権利床の固定資産税について

- ①従前権利者居住用：2/3 減額（5年間）
- ②従前権利者非居住用住宅及び非居住用家屋：1/3 減額（5年間）

3. コージェネレーション設備に係る固定資産税の特例措置の延長

コージェネレーション設備の固定資産税に係る特例措置について、一部縮小の上、2年間延長されました。

【制度の概要】

（1）対象設備

- ①10年以内に販売された最新モデル
- ②旧モデル比でエネルギー効率等が年平均1%以上向上
- ③1基当たり発電容量10kW以上かつ総合効率72%以上

（2）軽減内容

設備に係る固定資産税について、課税標準を最初の3年間、11/12に軽減（現行の「課税標準を5/6に軽減」から縮小）

4. 中小企業経営強化税制の延長（法人税・所得税）

中小企業による生産性向上のための取組みを支援するため、中小企業等経営強化法の計画認定に基づく設備投資に即時償却または税額控除が可能となる特例措置について、2年間延長されました。

【制度の概要】

（1）対象者

中小企業者（資本金1億円以下、大企業の子会社除く）

（2）対象設備

中小企業者が中小企業等経営強化法の計画認定に基づく経営力向上計画に基づき取得する建物附属設備・器具備品等であって、次のいずれかに該当するもの

①生産性向上設備（A類型）

投資設備が旧モデル比でエネルギー効率等が年平均1%以上向上することが工業会等により証明されるもの

②収益力強化設備（B類型）

設備投資により、経済産業局の確認を受けた投資計画上の投資利益率が年平均5%以上であるもの

(3) 軽減措置の内容

	特別償却	税額控除
・ 個人事業主 ・ 資本金額 3,000 万円以下の法人	即時償却	10%
・ 資本金額 3,000 万円超の法人	即時償却	7%

5. 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置の延長

土地の所有権の移転登記等に係る登録免許税の特例措置について、2年間延長されました。

【特例措置の内容】

- ①土地の売買による所有権の移転登記の税率：1.5%（本則 2.0%）
- ②土地の所有権の信託登記の税率：0.3%（本則 0.4%）

以上

参考資料 2

政策委員情報交流会（政策フォーラム）実施報告

1. 日 時
平成30年10月12日（金） 14:00～17:30
2. 場 所
日本工業倶楽部会議室（千代田区丸の内1-4-6）
3. 出席者
連合会の政策委員（陪席者を含め、約30名が出席）
4. 構 成
テーマ「新しい働き方に対応するワークプレイスに関する現在の潮流を追う」
 - ①開会の挨拶
連合会 政策委員長 三浦 一郎 氏
 - ②外部講師による講演
(PART 1)
(演 題) 「新しい働き方に対応するワークプレイスの潮流」
(講 師) カルダー・コンサルタンツ・ジャパン株式会社
代表 奥 錬太郎 氏

(PART 2)
(演 題) 「楽天のグローバル戦略を支えるワーキングプレイス」
(講 師) 楽天株式会社 常務執行役員 杉原 章郎 氏
 - ③意見交換
 - ④懇親会

以上