

令和元年度（平成31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

平成30年度は、緩やかではあるものの景気回復が持続してきた。10月に発足した第4次安倍改造内閣には、人口減少、超高齢化社会など構造的な課題を克服し、成長戦略を推進することが期待されている。

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ている。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の上昇傾向がうかがえる。

令和元年度は、消費税の引き上げ、貿易をめぐる米中対立など経済環境の変化を注視していく必要があるが、翌年度に東京オリンピック・パラリンピックを控え、インフラ整備や首都圏再開発などが引き続き活発化することにより、経済成長を持続することが期待される。

（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、日本経済を支える経済インフラの機能を果たしており、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、価値創造の基盤を提供するとともに、安全・防災性能の向上や良好な景観の形成を通して都市の豊かな地域社会を形成することに寄与している。

今日、ビル業界は、わが国が力強く成長するため、多様な働き方や生産性向上に対応するオフィス環境の提供が求められている。また、都市の国際競争力強化、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、AI、IoTの進展への対応などのさまざまな課題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（1）及び（2）を踏まえ、（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地方協会の会員による創意とエネルギーを結集し、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取り組み、地域社会への貢献を進める。

2. 政策活動

(1) 税制改正・予算要望活動

令和2年度税制改正・予算要望においては、各協会の要望・意見を集約し、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・拡充を基本として取り組む。また、これらに関する補助制度の創設・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) 消費税率引き上げへの対応

消費税率が令和元年10月より原則8%から10%に引き上げられることに伴い、消費税に関する経過措置などについて、会員あて周知に努める。

(イ) 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」の改訂版を公開する。

また、ビル事業に関連する法制度、基準等の創設・改正の状況を注視し、地方協会及び関係団体と連携して意見表明を行う。

(ウ) オフィスビルに関する定期建物賃貸借制度の普及

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目指すとともに不動産関係団体で構成している定期借家推進協議会に参画し、定期建物賃貸借制度の普及啓発に努める。

(エ) 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る。

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る。

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

会員ビルの耐震性能を向上させるため、会員ビルの耐震化に向けた普及啓発活動を推進する。

また、ビルの耐震化促進に資する税制・補助制度の拡充等を国等に要望する。

(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う。

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

令和元年度に予定されている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）に基づくベンチマーク指標の初回報告とその結果を踏まえた目標とすべき水準の設定に対応するとともに、環境ラベリング制度やグリーンリース等について会員等への普及・啓発を図る。

また、国の地球環境施策にビル事業者の立場から適宜意見提出を行う。

(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、地方協会と協力して低炭素社会推進キャンペーンなどの啓発活動を行う。

また、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実施する。

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・立案により中小ビルの防災意識に関する調査を実施しており、その調査結果を踏まえ、防災意識の深化を図る。

また、6月の「中小ビルの経営を考える集い」において、全国から参加する中小ビル会員を交えて防災をテーマとするパネルディスカッションを開催する。

3. 調査・研究事業

(1) 調査事業

会員ビルの実態を建物、設備、サービスなど多方面から調査・分析する「ビル実態調査」を引き続き実施する。

(2) 研究活動

情報通信技術の進展・知識創造社会への移行など社会環境の変化や働き方改革の推進を踏まえ、オフィスビルをめぐる諸課題に対応するための研究活動を進めていく。

4. 国際交流活動

(1) BOMA インターナショナル

第112回 BOMA 総会（米国ソルトレイクシティ）に参加して各国のビル経営者等と意見交換を行うとともにシアトルにて米国のビル事情視察を行い、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70回総会（モスクワ）に不動産関係団体と連携して参加する。

(3) 国際交流活動の推進

韓国ビル協会や BOMA 中国など海外ビル協会との交流活動を継続する。

5. 組織活動

(1) 会員数及び財務

令和元年度（平成31年度）当初の会員数は1,350社であり、平成30年度当初より15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79回定時総会（福岡市）を、5月及び令和2年1月に理事会（東京都）を開催するとともに、定款に従った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政策委員情報交流会（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) 創立80周年事業

令和2年度に当連合会が創立80周年を迎えるにあたり、記念事業の実施に向けて、東京協会を中心として準備を進める。

(5) 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等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) 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設けられた「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の活性化を図る。

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、ビルの経営事項等に関する「連合会相談窓口」を活用して会員サービスに努める。

また、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。

(6) 関係団体との連携

1) 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、ビル経営管理士試験やビル経営管理講座など（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、同センターとの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る。

2) ビル関係団体との連携強化

「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連携を強化し、ビル事業の発展を目指す。

以上