# びるぢんぐ

2020年
No.362
10月号

## 令和3年度 税制改正・予算に関する要望

一般社団法人 日本ビルヂング協会連合会
JAPAN BUILDING OWNERS & MANAGERS ASSOCIATION

# 令和3年度 税制改正・予算に関する要望について

日本ビルヂング協会連合会（会長：木村惠司・三菱地所㈱特別顧問）は9月10日、赤羽一嘉・国土交通大臣に対し、令和3年度税制改正・予算に関する要望書を提出した。今回提出した税制改正・予算要望の骨子は以下のとおり。

## Ⅰ 新型コロナ感染症拡大を踏まえた緊急措置の要望

### 1. 商業地等に係る固定資産税等の一定期間の税額（課税標準）据置き等の緊急措置及び負担調整措置等の延長（固定資産税、都市計画税）

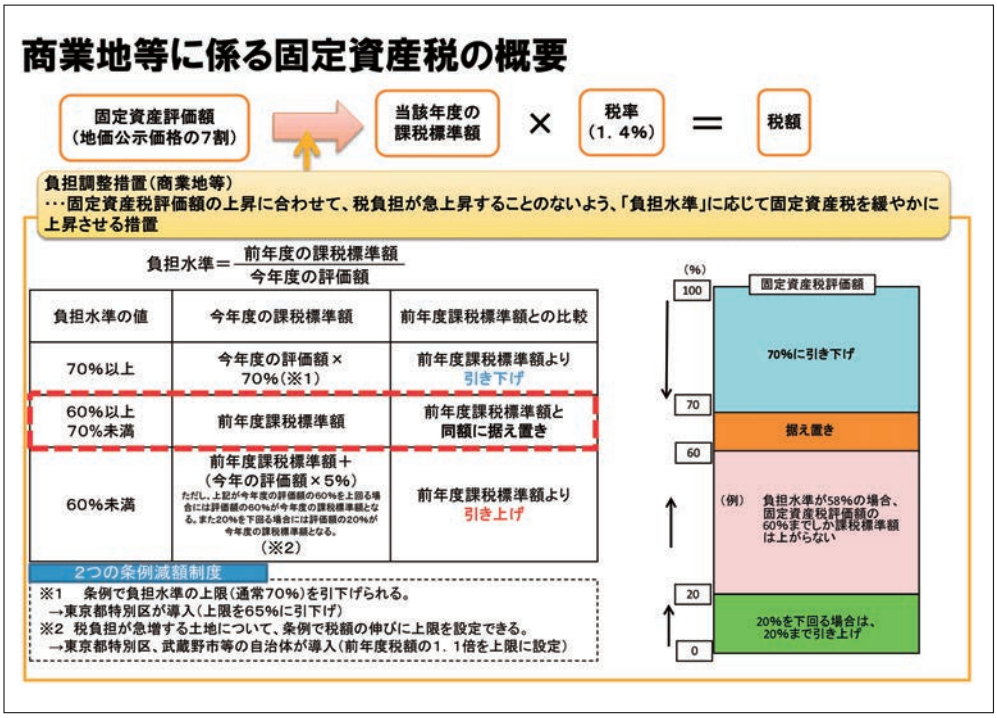
現下の新型コロナウイルス感染症の及ぼす影響を鑑み、課税標準額の適正な時価評価が困難であることを踏まえ、緊急措置として一定期間、従前課税標準にて据置きいただきたい。

あわせて、商業地等に係る固定資産税・都市計画税について、現行の負担調整措置（条例による特例措置を含む）の適用期限を延長していただきたい。（現行負担調整措置の概要：図1参照）

※条例による特例措置

商業地等の固定資産税・都市計画税の負担調整措置における負担水準の上限率70%について、地方公共団体が条例により、さらに60～70%の範囲で引き下げることを可能とする特例措置等。

（図1）現行負担調整措置の概要




## Ⅱ 既存税制の延長要望

### 2. 土地に係る不動産取得税の特例措置の延長（不動産取得税）

土地等の流動化、有効利用の促進等を図るため、以下の特例措置の適用期限を延長していただきたい。

**（1）土地の取得に係る特例措置**

土地の取得に係る不動産取得税の税率について、本則4%のところ3%とする特例措置の適用期限を延長していただきたい。

**（2）宅地評価土地の取得に係る特例措置**

宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の税率について、課税標準価格を評価額の1／2に軽減する特例措置の適用期限を延長していただきたい。

### 3. 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、適用期限を延長していただきたい。

（特例措置の概要：図2参照）

### 4. 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、適用期限を延長していただきたい。

**【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%）

### 5. 不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の延長（登録免許税・不動産取得税）

不動産特定共同事業法上の特例事業者が取得する不動産に係る特例措置について、適用期限を延長していただきたい。

【特例措置の内容】

①登録免許税：移転登記2.0→1.3%、
保存登記0.4→0.3%

②不動産取得税：課税標準から1/2控除

### 6. Jリート及びＳＰＣが取得する不動産に係る特例措置の延長（登録免許税・不動産取得税）

Jリート及び資産流動化法に基づく特定目的会社（SPC）が取得する不動産に係る特例措置について、適用期限を延長していただきたい。

【特例措置の内容】

①登録免許税：移転登記2.0→1.3%

②不動産取得税：課税標準から3/5控除

### 7. 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、適用期限を延長していただきたい。

【特例措置の内容】

①床面積が50㎡以上280㎡以下であり、居住の用に供する部分の固定資産税額について：２／３減額（5年間）

②非居住部分等の固定資産税額：１／３減額（5年間）

### 8. 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、適用期限を延長していただきたい。

【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

## Ⅲ 建築物に係る多重課税の見直し

### 9. 建築物に係る多重課税の見直し

建築物には、消費税だけでなく不動産取得税・登録免許税・印紙税・固定資産税等が重畳的に賦課され、税負担が過重となっている。

ついては、税制の抜本的改革に際しては、これらの多重課税を見直し、不動産取得税の廃止、登録免許税の手数料化および不動産譲渡契約書に関する印紙税の廃止等を図っていただきたい。

## Ⅳ 各種支援の拡充等要望

①ポストコロナを見据えた、都市・地方活性化に向けた商業施設、宿泊・観光施設の整備・運営等に対する支援の充実

②まちづくりと一体となって取り組む芸術文化、スポーツ等施設の整備・運営等に対する支援の充実

③官民協力による良質なまちづくりに向けて、エリアマネジメントについて、人材確保・育成、財政的援助、手続き簡素化などの支援の充実

④良質なまちづくりに寄与する市街地再開発にかかる国費の確保

（図2）【特例措置の概要】

| | 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％ | 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市町村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市町村の条例で定める割合に軽減（参酌基準：1/2） |

地方協会／新会長インタビュー ◆ 大阪協会 ◆

# 「With コロナ」時代にフィットした協会活動を

（一社）大阪ビルディング協会　**勝田 達規**氏

## 新型コロナウイルス、大阪経済を直撃

―新型コロナウイルス感染症が大阪エリアの経済に与えた影響をどうみていますか？

**勝田氏**　新型コロナウイルスの感染が広がる前とその後という視点でみると、コロナ前、大阪エリアはIRの誘致や2025年の万博開催など明るい話題で盛り上がっていました。経済活動も海外からの旅行者、いわゆるインバウンドで活況を呈していて、インバウンドをターゲットにしたホテルや商業施設などは順調に業績を伸ばしていました。

ところが、新型コロナウイルス感染症の蔓延によって、好調な大阪エリアの経済は様相が一変してしまいました。インバウンドの外国人旅行者の姿がぱったりと消えてしまい、それに加え、東京オリンピック・パラリンピックの1年延期が追い打ちをかける形で、ホテルや飲食、観光などの産業は大きな打撃を受ける結果となりました。

大阪エリアは他の圏域に比べてインバウンドの占める割合が大きかったこともあり、その落ち込みによる経済への影響は深刻で、大阪市の行った調査でも9割の企業が「新型コロナウイルスによって何らかの影響を受けている」と回答しています。

大阪エリアの経済をひと言で表現するのであれば、「インバウンド、IR、万博で膨らんでいた風船が一気に萎んでしまった」という状況だといえます。

―オフィスマーケットの状況は？

**勝田氏**　ホテルの方がオフィスビルやマンションよりも利回りが高いので、これまで大阪エリアではインバウンドを見込んだホテルの開発が目立っていました。その反動から、オフィスビルの新規供給は絞られ、結果的に需給バランスが改善することとなり、大阪エリアの空室率は低水準で推移していました。リーマンショックで落ち込んでいた賃料相場も、久しぶりに値上げ更新が見込める好調な状況にありました。新型コロナウイルスは、こうしたオフィスマーケットを一変させていまい、今後のマーケット動向を注視する必要が出てきました。

## 新型コロナウイルスの対応で、緊急アンケート調査

―新型コロナウイルスの影響を受けたテナントの動向は？

**勝田氏**　緊急事態宣言下で営業自粛要請などを受け、飲食店などをはじめとする商業関連のテナントは大きな影響を受けました。春以降、商業関連のテナントからの賃料減免、減額、延納などの要請が会員へ寄せられるようになりました。

こうした状況を受け、大阪協会では情報共有を目的に、コロナ禍の中で「大阪のビル業界でどのようなテナント要望があるのか」、「どのようにビルオーナーが対応しているのか」といったことなどを設問にした緊急アンケート調査を実施しました。

アンケート調査結果によると、テナントの一部、商業テナントから賃料支払猶予や減額の要望が寄せられ、オーナーが様々な対応をしていることがわかりました。会員の貴重な情報なので、アンケート調査結果は、大阪協会ホームページの会員専用ページに載せ、情報を共有しています。

―会員の抱かれている不安や危惧とは？

**勝田氏**　コロナ禍でのテナントから寄せられる様々な要望は、商業関連のテナントからが多く、オフィス系のテナントからはまだ少ないというのが実感です。

ただ、これから新型コロナウイルスの感染が第2波、第3波と押し寄せてきたとき、テレワークや在宅勤務というワークスタイルがより一層進んでくるとみられ、「テナント企業の借りている床面積が減少していくのではないか」と危惧する声が会員から聞こえてきています。

## 働き方に合わせたオフィス提供を

―実際、大阪エリアでのテレワーク、在宅勤務の実施状況は？

**勝田氏**　緊急事態宣言の際、大阪エリアではおおよそ半分の企業で在宅勤務を実施したのではないでしょうか。当社の場合、7割在宅・3割出社としましたが、大手企業等の一部では9割在宅・1割出社という会社もありました。ただ、この時は「止むに止まれず」という雰囲気でしたので、緊急事態宣言が解除になって以降、徐々に通常勤務に戻していった企業が多かったと感じます。

ただ、それをきっかけに多くの企業が在宅勤務のできる労働環境の整備を進め、業態によっては「在宅勤務でも効率的に業務が回るのではないか」と確認した企業があったことは確かです。

当社でも、東京オリンピック・パラリンピックを見据え、東京の支店でテレワークを試行しようと準備を進めていました。奇しくも新型コロナウイルスでテレワークを実施することになったのですが、テレワークでできること、テレワークでできないことが分かってきました。他の企業でも、当社と同じ状況ではないでしょうか。

**―こういう状況をどう受け止めていますか？**

**勝田氏**　ビル業界では、こうした企業の動きやニーズなどを的確に捉え、それに応えるオフィスビルの供給をしていく必要があると感じています。

## 情報共有し、創意工夫した活動展開

**―大変な時期に会長を引き受けることになりましたが。**

**勝田氏**　これも巡り合わせなので、会長としての責任を果たしていきたいと思います。

こういうコロナ禍の困難な時期、会員企業は孤立しがちです。会員同士の仲が良いという大阪協会の特徴を活かし、お互いの情報を持ち寄り、情報共有しながら、良い知恵を絞りだし、この困難に立ち向かっていく方針です。

**―大阪協会創立90周年の記念すべき年でしたが。**

**勝田氏**　90周年記念行事をいろいろと考え、5月に記念式典を予定していました。緊急事態宣言を受け、延期することにしましたが、感染者が再び増加傾向にあり、開催は難しい状況が続いています。

また、毎年7月の理事会は役員が変わることもあり、理事会の後、納涼を兼ねた懇親会を開いているのですが、今年はできませんでした。

「Withコロナ」の時代を迎え、その時々の状況に応じて判断し、協会活動を行っていかなければならない。今までのやり方がこうだったから、というのは通用しない。「Withコロナ」の時代にフィットしたやり方に手直ししながら、協会活動を展開していきたいと考えています。

**―委員会活動などはどうしているのですか？**

**勝田氏**　5つの委員会と1つの研究会がありますが、経営委員会と技術委員会、そして大阪中小ビル経営者研究会でオンライン会議を実施しました。情報交換が必要であったこともありますが、何ごともトライアルしてみなければ使い勝手も分かりません。試してみて感じたことは、オンラインの場合、議論には向かないということ。情報の伝達、方針や考え方の徹底には向いている、ということです。使い方を考えていく必要があると感じました。ただ、「Withコロナ」の時代に、オンラインの活用は常態化してくることは間違いないでしょう。

今年度の後半は、休会を余儀なくされていたセミナーや研究会のWeb開催やホームページを活用した情報の受発信等、会員の協力をいただきながら活動を再開します。

内容は、これからオフィスに求められる新しい機能やスタイル、またオフィス需要の変化に伴うマーケット動向の研究など「アフターコロナ」にフォーカスしたものも検討しています。

## 大規模な街づくりにもチャレンジ

**―これまでの経歴を教えてください**

**勝田氏**　関西電力㈱では主に総務や秘書関係の仕事に携わることが長かったです。面白い経験ということでいうと、関電で介護事業に進出する際、その会社の社長を2000年から5年間ほど務めました。社内の“ジョブチャレンジ制度”に応募した7人の社員とともに新たな事業を一から立ち上げたもので、自分自身の老後を考えさせられるなどいろいろと勉強させてもらいました。

**―不動産業界の印象は**

**勝田氏**　関電不動産開発の社長に就任して3年が経ちますが、不動産業は面白いですね。電力会社は規制業種でなかなか好きなことができませんでした。コロナ禍であってもビジネスチャンスは必ずあるはずです。大阪エリアは東京に比べて大規模開発が少ないですが、大きな街づくりを手掛けたいと思っています。

**―連合会に望むことは？**

**勝田氏**　全国の会員、ひいてはビル業界の声を吸い上げ、国への要望活動と施策提言につなげていってほしい。また、各協会で行うセミナーやイベントなど会員サービス活動へのサポートをお願いしたい。

**―休日の過ごし方は？**

**勝田氏**　以前はサイクリングを趣味にしていたのですが、「危ない」という家族からの声もあり、自然に触れることができる山歩きに凝るようになりました。コロナ騒動で外出もままならなくなり、最近では料理にはまっています。いまはネットでレシピが調べられ、自分の食べたいものが作れて、化学実験をしているようで面白い。ドライカレーやポトフが自慢の料理で、最近では料理器具や調味料に興味を持つようになりました。いずれ定年した時、家にいることの存在価値になると感じながら、料理づくりをしています。

（インタビューは7月22日）

**大阪ビルディング協会**

**1. 沿革**

昭和5年2月、世界恐慌の影響がある中、㈱大阪ビルヂング（現ダイビル㈱）や㈱堂島ビルヂングなどが中心となって「ビルディング懇話会」として発足。昭和46年12月に社団法人の認可を取得し、公益法人として幅広い活動を展開し、全国のビル事業者の中で中心的な役割を果たしてきている。平成25年4月に一般社団法人に移行し、今年、創立90周年にあたる。

**2. 組織**

総会、理事会および総務委員会、経営委員会、技術委員会、広報委員会、組織委員会を設置。

**3. 活動**

会員共通の経営課題などに対応した経営セミナー・技術セミナー・講演会・ビル見学会などの開催、会員各社の協力による独自のビル市場動向調査などの実施、正会員の半数を占める中小ビルオーナーの固有の問題を研究する「大阪中小ビル経営者協会」の組織など様々な活動を展開している。

**4. 会員数**

221会員

（2020年5月1日時点）

皇居お濠に面した新たなランドマーク

# Otemachi One

皇居を望む大手町エリアに、新たなランドマーク「Otemachi One」が誕生した。「Otemachi One」は、三井グループの中核企業である三井物産と三井不動産がタッグを組んで開発を進めていた大規模複合開発で、最先端のオフィスやホテル、商業施設、大規模緑地広場などで構成される。
本誌では「Otemachi One」の特徴や魅力を紹介する。

開発全体像

## 1. 大手町エリア最大規模の複合開発

「Otemachi One」は、グローバルに多様な事業を展開する三井物産と先進的な街づくりを進める三井不動産がそれぞれの知見と実績を融合させた大規模複合開発で、最先端のオフィス、ホール、カンファレンス、商業施設、ホテル、そして大規模緑地広場を備えた、大手町エリアでは最大級の開発です。

また、本開発においては、都市開発制度を活用し、「Otemachi One」は国家戦略特区の指定を受けており、さまざまな都市機能が織り込まれた一つの「街」として生まれ変わりました。都市再生特区としても、皇居の緑と連続する緑地空間の整備や賑わいの創出、防災対応力の強化および都市基盤の整備によって、良好な都市環境の形成を図っています。

## 2. 超高層オフィスビルのツインタワー

「Otemachi One」は低層階部分が接続しているツインタワーで、皇居側の建物が三井物産本社が入居する「三井物産ビル」、日比谷通り側の建物が賃貸オフィスビルの「Otemachi One タワー」になります。

三井物産と三井不動産の共同プロジェクトとして、さまざまなアイデアを検討した結果、ツインタワーというデザインに行き着きました。コンセプトの一つは「多様性」で、実際にこのプロジェクト自体、三井物産と三井不動産という異なる文化を持つ企業が二人三脚で進めてきたものになります。デザイン面でも、「三井物産ビル」は石を基調にした横方向のデザインで木組み細工をモチーフに、伝統と歴史を重んじているのに加え、「Otemachi One タワー」はガラスとステンレスを使った縦方向のデザインで進化する現代の革新力をアピールするなど、異なるものの融合を表現しました。

「三井物産ビル」には、2020年5月に三井物産の新本社が移転を完了しております。多様性と新たな価値を生み出す街区「Otemachi One」のディベロッパーでもある三井物産は、新本社においてWork-X（Workplace Experience）という取り組みを通じ、更に社員一人ひとりが力を高め、社内外の多様なパートナーやお客様と新たな価値を生み出すことを目指していきます。

「Otemachi One タワー」には、農林中央金庫、出光興産株式会社、デル・テクノロジーズ株式会社、PwC Japan グループ、UBSグループ等、世界をリードする企業や日本を牽引する様々な業種の先進的企業の入居が決定しております。企業がメインオフィスを構える最先端オフィスに相応しいワーカー向けの各種アメニティ、エグゼクティブ向けサービス、ITサービス等を入居企業限定で提供することに加え、国内最高水準の安全・安心を提供することにより、最高水準のオフィスとなっています。これらの各種サービスや大規模複合開発ならではの各種施設、入居企業

三井物産ビルの外観

Otemachi Oneタワー低層階

向け会員制施設・サービス、法人向けシェアオフィス等により、多様化・グローバル化する社会において様々なシーンに合わせた働き方を実現します。

また、「Otemachi One」の賃貸オフィスには専用のWebページから執務フロアのトイレの個室の空き状況が確認できる「Throne」というサービスを導入する予定です。当該サービスの導入によって、トイレの混雑を緩和し、執務環境の向上をめざします。

## 3. 働く人々を全方位にサポート

### 入居者向け会員制・サービス「mot.」

※「mot.」は「三井のオフィス for Tomorrow / Mitsui Office for Tomorrow」の略称である。

働き方改革が推進されている中、オフィスで働く人が感じる“もっと”こういうものがあったらいいなという想いや、生産性の向上によって生まれた時間で“もっと”こうしたいという想いに応えたい。そんな想いから、「あなたの“もっと”をかなえる場所」をコンセプトとして、快適なビジネスライフを過ごしていただくためのテナント企業向け会員制施設・サービス「mot.」の提供を「Otemachi One」にて2020年12月に開始する予定です。

### 働き方をより多彩に導くワークスタイリング

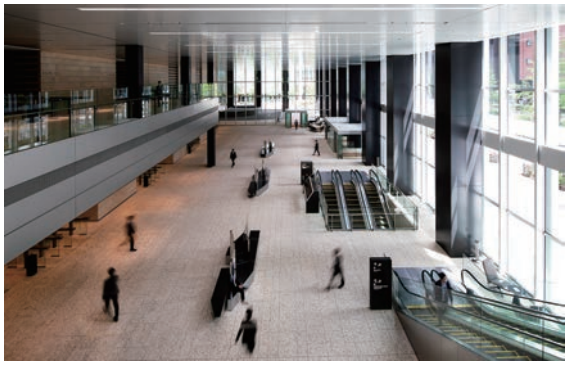
三井不動産が展開する法人向けシェアオフィス「ワークスタイリング」が「Otemachi One タワー」6階に2021年春開業します。全国に広がる拠点を10分単位で利用可能な法人向け多拠点型シェアオフィス『ワークスタイリング SHARE』と多様化する企業のニーズや様々なビジネスシーンに合わせた法人向けフレキシブルサービスオフィス『ワークスタイリングFLEX』を併設したワークスタイリングの中でも最大級の拠点となります。ワークスタイリングは、ワークスペースという単なる場の提供にとどまらない会員企業のビジネスの成長や新たな価値創造につながる高付加価値型シェアオフィスサービスを提供しています。

## 4. 多種多様なニーズに対応する商業施設

「Otemachi One」の地下2階～地上1階には、「Otemachi One Avenue」を中心に、商業店舗30店舗が出店しています。オフィスワーカーはもちろん訪問客など多様な客層に、朝・昼・夜と一日を通して、上質な時間と新たな大手町の楽しみ方を提供します。また、店舗の空き状況確認サービス「VACAN」の導入により、各飲食店舗の空き状況を公開することで、時間に余裕がない方でもスムーズにご利用いただけるようになっています。

「Otemachi One Avenue」は地下鉄大手町駅に直結し、「Otemachi One」に限らず、大手町エリア全体のオフィスワーカーの多種多様なランチニーズや、同僚との気軽な懇親・宴会などのニーズに応える幅広い飲食店舗をそろえました。夜も気軽に入りやすい店舗が多く、同僚や親しい取引先とビジネスコミュニケーションの場としてご活用頂けます。地下2階と地下1階が吹き抜け空間になっており、開放感のある空間を創出しています。その他、接待でも使えるレストランや、手土産にも使える店舗等、幅広い店舗を取り揃えています。

当然、飲食店舗のみならず、日々の健康維持に役立つドラッグストアやラ


Otemachi Oneタワーエントランス

Otemachi One Avenue

ンニングステーション、すぐに通えるクリニックや銀行、コンビニなど、オフィスワーカーが必要とするサービス店舗も完備しております。

## 5. 大手町・丸の内・有楽町地区のにぎわいの更なる拡充

### ビジネスからエンタメまで幅広く活用可能な多目的ホールとカンファレンス

三井物産ビル3階には国際会議や商品発表会といったビジネスイベントから、音楽ライブなどエンターテイメントのイベントまで様々な用途での活用が可能な「大手町三井ホール」が開業しました。本ホールは高さ約7mのガラス壁を採用しており、眼前に広がる緑地空間を最大限生かす設計となっています。また、約700㎡のホールは約380㎡のホワイエと一体活用することで大空間としての活用も可能です。隣接する貸し会議室「大手町三井カンファレンス」と併用すればさらに利用の幅が広がり、大手町においてビジネス交流・国際交流の促進および文化・芸術の新たな発信の拠点となります。

### 世界最高のサービス水準を誇るフォーシーズンズホテル東京大手町

「Otemachi Oneタワー」の3階、34～39階には、フォーシーズンズホテル東京大手町（全190室）が、2020年9月1日（水）に開業しました。遠くに富士山を望み、眼下には皇居の森が広がる眺望をお楽しみいただけます。

世界的なインテリアデザイナーであるジャン・ミシェル・ギャシー（Jean-Michel Gathy）が率いる、デニストン・インターナショナル・アーキテクト・アンド・プランナーズ（Denniston International Architects and Planners）が客室やその他共用施設のインテリアデザインを担当しています。共用施設にはプール付きのスパ、ラウンジ、ビジネス旅行者が利用可能なプライベート・リビングルームを備えています。3階にボールルームと小会議室4部屋を含む合計1,300㎡を超えるイベントスペースを備え、結婚式や大規模なミーティングにも対応できるようにしております。

またデザインスタジオSPIN（DESIGN STUDIO SPIN）が、39階のレストランエリアを手掛けており、革新的なフランス料理を提供するエスト（est）、ショーキッチンと屋外テラスを備えたリラックス空間でイタリア料理が楽しめるピニェート（PIGNETO）、東京とパリの街が融合したようなユニークなコンセプトを持ち合わせるバーのヴェルテュ（VIRTÙ）などを設けています。

## 6. 国内最高水準の安心・安全の提供

### 自立性の高いエネルギーシステムの導入

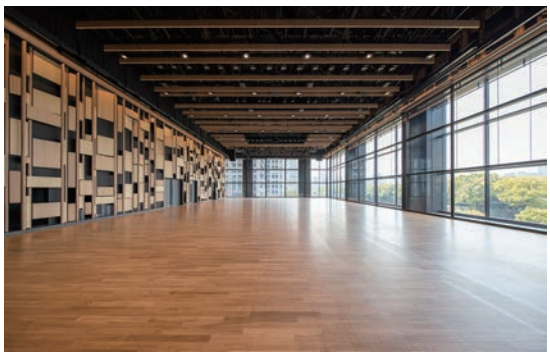
中圧ガスによる発電が可能なガスコージェネレーションシステムの導入と、オイル・中圧ガス双方に対応するデュアルフューエル型非常用発電機の導入により、災害時の電力供給の自立性を向上させます。万一中圧ガスの供給が止まっても72時間の運転を可能とするオイルも備蓄します。また停電・停ガス時に、共用部だけでなく専用部に対しても電気・熱を供給し、業務を継続することが可能となります。

### 最高水準の性能を誇る制震構造

「Otemachi One」は鹿島建設株式会社の開発した最新の制震オイルダンパーHiDAX-Rを設置しています。この装置は、風揺れから震度7の大地震まで、広く効果を発揮しますが、頻度の高い震度4～5クラスの地震や長周期地震動等に対する揺れ予防や短時間での振動の逓減にも特に高い効果を発揮します。

### 地域冷暖房施設の更新

「Otemachi One」内にある大手町地区の業務継続機能を支える地域冷暖房施設のメインプラントを、機能継続しながら敷地内で移転・更新し、環境性の向上、非常時対応の強化、浸水防止・耐震対応を図ります。同プラントは更新後、大手町地区のエネルギーネットワークの中心的役割をより一層担うこととなります。また、同プラントでは熱源機器として、国内最高水準の効率を誇る高効率ボイラー及び最先端技術を搭載した高効率インバーターターボ冷凍機等を導入、さらにガスコージェネレーションシステムの排熱利用のほか、中水排熱・ボイラーブロー排熱利用等未利用エネルギーの活用を積極的にすすめ、年間約1,000tの$CO_2$排出量削減を目指します。


大手町三井ホール

フォーシーズンズホテル東京大手町メインロビー

### 帰宅困難者受入機能の強化

帰宅困難者の一時滞在施設（約4,000㎡、2,400人）および、防災備蓄倉庫（約250㎡、約22,000食の食料等）や防災井戸を整備します。

## 7. 皇居の緑と連続する、大規模緑地空間を含む広場「Otemachi One Garden」の整備

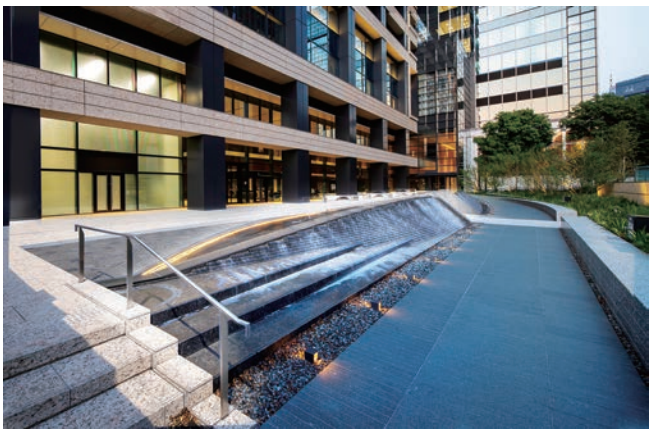
本開発では、緑地空間の更なる拡充を図るため、皇居や将門塚と連続した緑豊かな緑地と社交や交流を促進するにぎわい広場からなる「Otemachi One Garden」整備する予定となっております。

「Otemachi One Garden」においては、タブノキやイロハモミジなど地域固有の在来種を用いるとともに、高木種、低木種及び草本類を組み合わせた、多階層な森を形成し、多様な生物の生育環境を創出します。また、水辺空間整備やエコスタックの配置などで、皇居周辺に生息する鳥や昆虫の生息域の拡充を目指しています。

※「Otemachi One Garden」は2022年年末に完成予定

## 8. オンリーワンでありナンバーワン・大手町から発信するオリジナリティ

開発を推進してきた三井物産と三井不動産の2企業だけでなく、ここに集まる入居企業の皆様をはじめとしたさまざまな来街者の方々が、多様性を発揮して価値を生み出せる場所であってほしいという思いを込めて、関係者全員がプロジェクトの完成を目指してきました。そのための施設として、最先端のオフィス、ホール、商業施設、ホテル、そして大規模緑地広場と多彩な設備で構成しています。例えば、朝目覚め、皇居を走り、ランニングステーションで汗を拭い、仕事をこなし、マッサージでリフレッシュして、ホールでジャズライブを聞き、ディナーを楽しんでバーでくつろぐ。これまで誰も味わったことのない充実で快適な一日を体験させてくれる「Otemachi One」が大手町に誕生しました。


水景

表面的なデザインで終わらない、細部に至るまでの質の高さが「Otemachi One」です。

「Otemachi One」は単なるビジネスビルではなく、大手町の魅力を高めていく空間でもあり、そして、東京という街の新しいプレゼンスを世界に訴えていきます。

2022年年末の「Otemachi One Garden」完成に伴い、さらに街区全体が地域のオアシスとなり、多様化するオフィスワーカーのニーズに応えられるよう、リモート化が進む今だからこそ、リアルな空間の魅力を大切にし、すべての人々に実感していただけるように、「Otemachi One」は、これからも時代に合わせて進化を重ねていきます。

「Otemachi One」概要

| | | |
|---|---|---|
| 計画地 | 東京都千代田区大手町一丁目2番1号 | |
| 交通 | 東京メトロ丸ノ内線・東西線・千代田線・半蔵門線「大手町駅」、都営三田線「大手町駅」直結 | |
| 主要用途 | 事務所、商業、多目的ホール、ホテル、駐車場、地域冷暖房施設 | |
| 敷地面積 | 約20,900㎡ | |
| 延床面積 | 約357,700㎡ | |
| 階数 | 三井物産ビル：地上31階、地下5階　Otemachi One タワー：地上40階、地下5階 | |
| 最高高さ | 三井物産ビル：約160m　Otemachi One タワー：約200m | |
| 設計・施工 | 設計・監理 | 日建設計・鹿島建設 設計共同企業体 |
| | 施工 | 鹿島建設株式会社 |
| | デザインアーキテクト | Skidmore, Owings & Merrill LLP（SOM） |
| 建物竣工 | Otemachi One着工：2016年5月18日<br>Otemachi One竣工：2020年2月23日<br>Otemachi One Avenueグランドオープン：2020年6月17日<br>フォーシーズンズホテル東京大手町開業：2020年9月1日<br>Otemachi One Garden完成：2022年末（予定） | |

# 『Hareza 池袋』がグランドオープン ～池袋に新たなランドマークが誕生

## ～オフィス・店舗の全フロアが契約済で竣工～

**東京建物とサンケイビルが池袋東口の豊島区旧庁舎跡地と豊島公会堂跡地で進めてきた大規模開発プロジェクト『Hareza 池袋』が７月１日、グランドオープンした。**

**昨年 11 月の「東京建物 Brillia HALL」（ホール棟）、としま区民センター、中池袋公園に続き、今年５月 29 日に「Hareza Tower（ハレザタワー）」（オフィス棟）が竣工したことから、全体開業を迎えたもの。**

**本誌では、豊島区が掲げる“国際アート・カルチャー都市”のシンボルプロジェクトとして新たな賑わいを創出する『Hareza 池袋』を紹介する。**

Hareza池袋の全景

### 東京建物の豊島区における官民連携の事業実績

『Hareza池袋』の事業者の1社である東京建物は豊島区内で官民連携した事業実績がある。

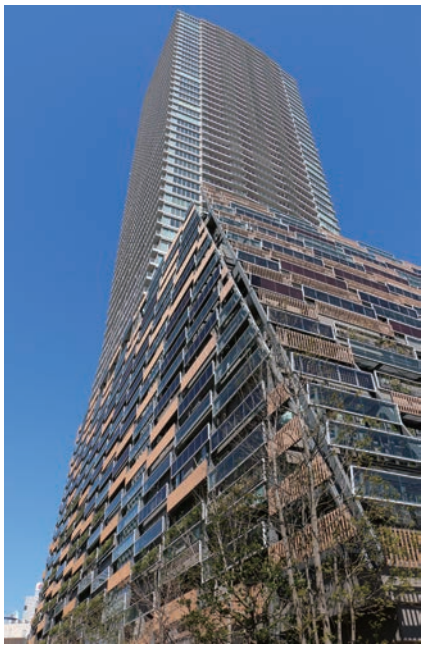
今回グランドオープンした『Hareza池袋』の敷地にはもともと豊島区役所や豊島公会堂、区民センター、分庁舎など区の施設が点在していた。区役所などの庁舎の老朽化が課題として浮上した1990年代以降庁舎建て替えの検討が始まり、その後、2010年４月に新庁舎を含む「南池袋二丁目A地区第一種市街地再開発事業」がまとまった。

この再開発事業に東京建物が参加組合員として参画し、2015年３月に全国初の民間高層マンションと行政区本庁舎が一体となった地下３階地上49階建ての建物が竣工した。「豊島区役所新庁舎」が地上１階の一部と3階～９階を占め、10階に「豊島の森」が配され、11階～ 49階が東京建物による分譲マンション「Brillia Tower 池袋」と地権者住戸という、まさに官民が一体となって開発にあたったプロジェクトであった。

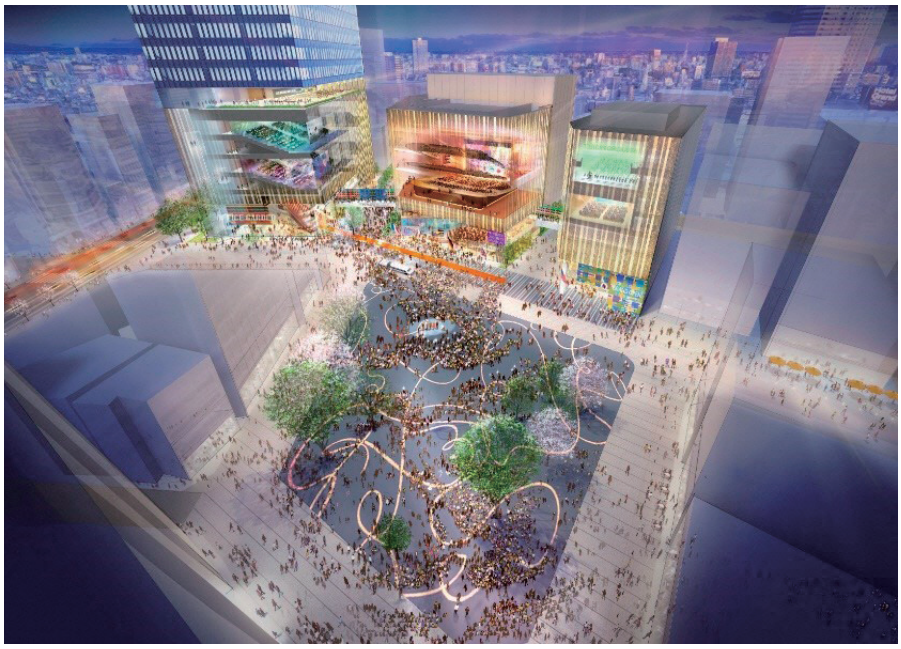
官民連携した開発の経験を強みに、その後の旧庁舎等の跡地の再開発事業「豊島区現庁舎地活用事業」に参加、東京建物はサンケイビルとともに事業者に選定された。

### 国際アート・カルチャー都市のシンボル

『Hareza池袋』は、豊島区庁舎および豊島公会堂などの跡地約6,600㎡の敷地に開発したオフィス棟（今年５月



豊島区役所が入居する低層棟外観



Hareza池袋全体図

竣工)、ホール棟（昨年11月開業)、としま区民センター（同)、中池袋公園（同）を含めたエリアの名称。

『Hareza池袋』は、“ちょっぴりおめかしして出かける特別な場所・非日常を体験できる場所”を表す「ハレ」の場、“多くの人が集まる場所・劇場”を意味する「座」、これら「ハレ」と「座」の意味・言葉を合わせて「Hareza（ハレザ）」と表現している。豊島区が掲げる『国際アート・カルチャー都市』のシンボルプロジェクトとして位置づけられており、多様な文化の発信や新たな賑わいの創出を目指している。

池袋エリア最大級の大規模・高規格オフィスに加え、公益財団法人としま未来文化財団が運営し、東京建物がネーミングライツを取得した多目的ホール「東京建物 Brillia HALL（東京建物ブリリアホール)」、㈱ポニーキャニオンが運営する未来型ライブ劇場「harevutai（ハレブタイ)」、㈱ドワンゴが運営するマルチプラットフォーム対応のオープン型スタジオ「ハレスタ」、中池袋公園に面した劇場空間「パークプラザ」やTOHOシネマズ㈱が運営する「TOHOシネマズ 池袋」など、池袋発の多様な文化を発信する「8つの劇場空間」を整備しているのが特徴。

Hareza Tower（オフィス棟）

## オフィス棟、全テナント契約済で竣工

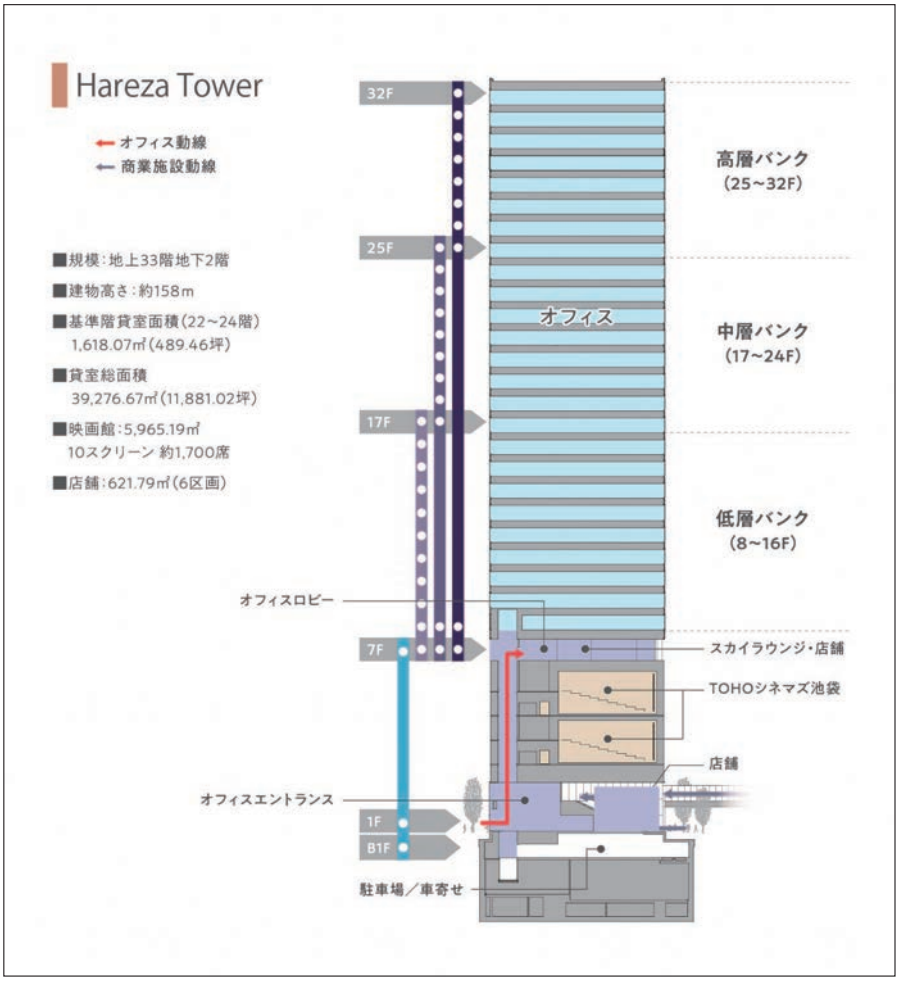
『Hareza池袋』の北側に位置するオフィス棟「Hareza Tower」は、地下2階地上33階建てで、延床面積約6万8,600㎡の規模。高さ約158mを有し、地上7階から32階がオフィスフロア、地上2階から6階が座席数約1700席・10スクリーンを有する本格シネマコンプレックス「TOHOシネマズ 池袋」、地上1階と7階の一部に店舗を配している。

オフィスフロアをみると、池袋エリア最大級となる約12,000坪の貸床面積を誇り、ワンフロア約500坪のレイアウト効率に優れた整形無柱空間を整備。設備面もグリッド型の空調制御をはじめ、専有部へ進むにつれて明るくなる照明を採用するなど、使いやすさと働きやすさを兼ね備えたオフィス空間を提案している。

また、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の建築物全体評価※1において最高ランクである星5つ、事務所用途の部分評価※1では「ZEB（ゼロ・エネルギー・ビルディング）Ready」認証を取得している。とくに、本物件では超高層複合用途ビル※2において「ZEB Ready」認証取得の第1号案件※3となっており、環境面に配慮した設備仕様となっている。

こうした特徴等が評価され、竣工時点でのテナント契約率100%となっており、2020年度末までに全フロアの入居が完了する予定だ。

なお、東京建物では同プロジェクトの取組みを契機に、平成31年度ZEB



Hareza Tower断面図

実証事業の一環として一般社団法人 環境共創イニシアティブが公募する「ZEBリーディング・オーナー」に登録されている。

※1：エネルギー消費性能計算プログラム（非住宅版）Ver.2.7.1（通称WEBPRO）を使用
※2：建物高さ150m以上
※3：一般社団法人住宅性能評価・表示協会のホームページ、BELS事例データ一覧による（2019年6月末時点）

## 「東京建物 Brillia HALL」など多様な文化の発信拠点

豊島区が掲げる「国際アート・カルチャー都市」を体現する『Hareza池袋』に配された8つの劇場空間の中核となるホール棟は、敷地面積2,983.59㎡、地下1階地上8階建て、延床面積約1万700㎡の規模。

ホール棟の2階～8階を占めるのは、公益財団法人としま未来文化財団が運営する「東京建物 Brillia HALL」。東京建物が豊島区から10年間にわたるネーミングライツを取得した多目的ホールで、客席数1,300席を有し、多種多様な利用に対応できる高い性能を備えたホールとなっており、昨年（2019年）11月のオープン以降、こけら落とし公演として宝塚歌劇などが上演されている。

ホール棟1階で開業したのは、㈱ポニーキャニオンが運営する未来型ライブ劇場「harevutai（ハレブタイ）」。定員500名の収容が可能で、音響・照明・映像など最新のライブ劇場設備を備えているだけでなく、CGライブ等が実施可能な透過スクリーン、ライブ配信設備などを採用しており、アニメ・音楽・ゲームなどの最先端コンテンツを発信するエンターテイメント空間となっている。

また、ホール棟の1階・2階には㈱ドワンゴが運営するスタジオ「ハレスタ」と「ハレスタコミュニティスペース」がオープン。リアルとネットの新技術が融合したハイブリッドスタジオで、“niconico”に限定せず、IPとユーザーのニーズに合わせたライブストリーミングプラットフォーム配信やアニメ、ゲーム関連など幅広いコンテンツの発信を展開している。

このほか、ホール棟1階に㈱果実園の「果実園リーベル」も開業している。

東京建物 Brillia HALL（ホール）

## 極上の音響が体験できる「TOHOシネマズ 池袋」

オフィス棟の2階から6階に今年7月に開業したシネマコンプレックス「TOHOシネマズ 池袋」も、国際アート・カルチャー都市を支える拠点のひとつ。

館内に有する10スクリーンのうち、プレミアムなスクリーン・サウンド・シートを備えた“プレミアムシアター”を6番シアターと10番シアターに導入。6番シアターは㈱イースタンサンドファクトリーが音響監修を行い、コンサートのようなプレミアムサウンドを実現しているほか、10番シアターでは立体音響システム（Dolby Atmos）を日本で初めてカスタムスピーカーに採用している。また、2番シアターではTOHOシネマズとして初となる“音の体感・迫力にこだわった轟音を体感できるサウンド・システム”を導入し、他の映画館では味わえない極上の音響体験ができるシアターを実現している。

東京建物 Brillia HALL内観

TOHOシネマズ 池袋

## 東京建物、サンケイビルでエリアマネジメント

『Hareza池袋』の事業主体である東京建物とサンケイビルは2018年、「一般社団法人Hareza池袋エリアマネジメント」を設立した。これは『Hareza池袋』の開発だけにとどまるのではなく、開発後の『Hareza池袋』やその周辺の魅力向上と賑わい創出に関わっていこうという両社の姿勢の表れ。

（一社）Hareza池袋エリアマネジメントでは、事業目的として、①イベント等の企画・実施・誘致、②広告媒体および共用部・公開空地等の管理および賃貸・販売、③これらの事業に付帯・関連する業務―を掲げてスタート。2019年3月には『Hareza池袋』の前庭空間である中池袋公園の指定管理者に選定され、『Hareza池袋』内の8つの劇場空間と連携を図りながら、「まち全体が舞台の、誰もが主役になれる劇場都市を実現するため、多様な文化を発信していく」などと当時コメントを発表している。

その一環として、（一社）Hareza池袋エリアマネジメントは2019年11月にホール棟、としま区民センター、中池袋公園がオープンした際には、開業イベントとして、それぞれの施設と連携しながら、「池袋アニメタウンフェスティバル@Hareza」を開催。マンガやアニメを通し、多様な楽しみ方・文化を発信するフェスティバルを実施し、まちの新たな賑わいを創出する取り組みをスタートさせた。

また、中池袋公園では（一社）Hareza池袋エリアマネジメントが企画・開発にあたった、アニメ・ゲームなどの文化を発信する拠点「Hareza池袋アニメカフェ」も開業している。RC造地上1階建て、延床面積約30㎡とドリンクメニューを中心としたスタンド形式の小規模な店舗だが、㈱アニメイトカフェの運営で「アニメイトカフェスタンドHareza池袋」としてアニメ・ゲームと連携したコラボドリンクや軽食類、グッズの販売を行っている。

建物側面のデジタルサイネージでは話題のアニメコンテンツ等を放映し、中池袋公園のより一層の賑わいにも寄与。この「アニメイトカフェスタンドHareza池袋」によって、『Hareza池袋』におけるアーバンホワイエ（都市の中で人が交わる空間）としての機能を向上させていくとともに、「アニメの聖地・池袋」を世界に発信することに寄与する狙いだ。

このほか、文化発信の取組みとして、東京2020オリンピック・パラリンピックエンブレムをデザインした野老朝雄氏による『Hareza池袋』のためのアートファニチャー「RHOMBUS CONNECT SEATING」など12名の作家による作品をエリア内に設置している。

『Hareza池袋』の誕生によって、池袋東口の人の流れ、賑わいは開発以前と大きく変わってきている。建物単体の開発という枠を超え、タウンマネジメント、エリアマネジメントまで意識した事業スタンスがデベロッパーに求められてきている。東京建物とサンケイビルが手掛けた今回のプロジェクトはまさにそれを具現化したものであり、公民が連携した新しい都市モデル構築に向けた試金石といえるだろう。

アニメイトカフェスタンドHareza池袋

所在図

# 協会便り

## （一社）北海道ビルヂング協会

### 会員交流ビール会の開催

▶2月の麻雀大会以降、会員の皆さまとの交流もコロナウイルス感染症拡大防止ため、総会懇親会・例会・ゴルフ大会等の多くの集まりが中止または延期となっておりましたが、8月3日の夕暮れ時の午後5時30分集合にて、札幌パークホテルの中庭特設会場ビアガーデンにて、ソーシャルディスタンスを守り1テーブル2名席で、正会員・賛助会員31名が集い、会員交流ビール会を開催いたしました。天候は曇りでしたが、中庭の滝の音をBGMに、中目会長のご挨拶と乾杯のご発声のもと、盛況のうち終了させていただきました。

### 第21回「実務担当者の会」の開催

▶9月2日にビル管理実務者の集まりである第21回「実務担当者の会」を北海道建設会館において、参加者42名にて開催。永らく工事監理実務に携わってきた㈱三菱地所設計北海道支店支店長代理 北市　脩氏をお招きし、「設計会社から見たトラブル事例について」と題して、設計基準見直しの契機にもなった姉歯事件の裏側のお話や、エスカレーター逆走事故の背景となった設計基準のお話等、ビルの運営管理の参考になるお話を交えながらご講演していただきました。今回は新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、講師を交えた懇談会は中止と致しましたが、次回は是非講師の方を交え、実務担当者との交流をと考えております。

### 10月例会の開催を予定

▶10月29日に不動産研究所の大手である（一財）日本不動産研究所の石川勝利北海道支社長をお招きして、「地方都市を比較してみる・・・福岡・京都・札幌の比較から見えてくる札幌の未来」、「札幌中心部を分析する・・・ビルの建て替えは進んでいくのか、賃料はどうなるのか」の二部構成のテーマにて、札幌のオフィスビルの展望を講演していただく予定でおります。

## 埼玉ビルヂング協会

### 最近の埼玉

▶8月24日現在の埼玉県の新型コロナウイルス感染者数は累計3588人で、全国で6番目に多く、特にさいたま市、川口市、所沢市、越谷市等人口が多く、接待を伴う飲食業も多い地域に集中しています。毎日、感染者数を聞かされて心が滅入ってしまいます。そんな中、協会の行事がことごとく中止になり令和2年度の前半は「書面による表決」の理事会、定時総会のみが、唯一の行事となりました。“ウィズコロナ”で今後もいかなければならないのかと不安な毎日です。

久しぶりに明るいニュースと言えば、「さいたま市のスマートシティ推進事業」が国土交通省の「スマートシティモデルプロジェクト」に選定されたことです。大宮駅、さいたま新都心周辺地区を対象に、スクーターや小型EV車を利用した「シェア型マルチモビリティサービス」などの実証実験を官民連携で行い、交通の利便性を向上させ、大宮とさいたま新都心の連携強化などを目標とし、将来的には大宮駅周辺に巨大なバスターミナルの整備も検討され、周遊性の向上を目指しています。例えばさいたま新都心にあるスーパーアリーナを訪れた人たちが、大宮地区にある観光施設の鉄道博物館や氷川神社などに移動しやすくする交通機関の整備につなげていくといったことです。実施するのは、市が事務局となっている「さいたま市スマートシティ推進コンソーシアム」で、来年1～2月に実証実験を実施して、本年度内に結果を国土交通省に報告することになっています。少しでも明るい未来に通じる計画があるという事は嬉しいものです。希望をもって進んでいけたらと思いました。

## 神奈川ビルディング協会

### コロナ影響の調査を…

▶日々、朝昼夜と新型コロナウイルス感染症関連のニュースが流れ、私も毎日チェックし、「まだまだ、マスクか」「ワクチンはいつになるか」「影響による生活必需品？経済は？イベント・スポーツは？オリンピックは？」と色々な思いをめぐらせています。また、日本ばかりか世界情勢も気になるところです。

びるぢんぐ8月号に掲載された、連合会様の「創立80周年」、大阪協会様の「90周年」、中国協会様の「60周年」の記事を拝見しました。長年のご尽力とご功績に敬意をはらう思いです。おめでとうございます。記念行事は残念なことに延期、中止との事、ご担当者様の苦慮されたご対応を思うと心苦しく思います。ご苦労様です。また、記念誌や記念品を頂き、ありがとうございました。

当協会の「中小ビル経営問題研究会（委員13名）」において、「新型コロナウイルス感染症に関する影響についてアンケート調査」を6月に実施し、回答をまとめた結果を全委員へ7月にお配りしました。その内容は、事前に対応した事や体制・管理方法の手立て、施設・設備の対応、テナントとの連携から相談等。そして苦慮している点は、やはりテナントからの賃料支払い延期、減額等の要求対応です。ビル経営のベースを揺るがしている状況と認識しました。今後は、年末ごろにアンケート調査を再度実施し、会員様へどの様な成果をご報告できるか？協議を進める予定としています。実利あるものをご提供できるよう事務局も対応して行く所存です。連合会様の活動において、各協会協力の基、各種調査をベースに「国への要望」を進めていますが、大いに期待するところです。また、「アンケート調査」も予定され、確実な推進を望むところです。

## （一社）名古屋ビルヂング協会

### 「テレワーク（在宅勤務）」と「リモート会議」

▶名古屋の事務局は新型コロナウイルス感染症の緊急事態宣言等で、3・4・5・8月に交代出勤とテレワークを実施致しました。総会は5名の実出席をいただきましたが、関連諸団体を含めた会議は「書面開催」または「リモート会議」での開催となりました。テレワークを体験してのメリット・デメリットをまとめてみました。

**1. テレワークでできたこと**

（1）電子メールの送受信、（2）携帯電話でのやりとり、（3）リモート会議参加、（4）ホームページの記事掲載・修正、などパソコンを使う資料作りは、自宅にWi-Fi環境があればオフィスと全く遜色なく仕事ができた。

**2. テレワークでできなかったこと**

（1）ＦＡＸ受信物、（2）郵便物・配送物、（3）電話転送（事務局の交換機が転送機能不可で、事務局長の携帯電話番号を留守電でお知らせ）、出勤が必要な現物受取りなど。

**<メリット>**（1）通勤時・オフィス内の感染リスクがない、（2）移動時間が無く時間を有効に使える

**<デメリット>**（1）直接顔を合わせないので細かい意思疎通が難しい、（2）留守番電話を聞いてからの返答など時間差が生じる、（3）機密保持・正確な時間管理が難しい、（4）リモート会議は主催者が音声に最大限注意しないと、長時間会議は集中力が切れる（聞き逃しの質問には抵抗があるので流してしまう）

在宅で仕事ができることが想像より多かった。現物、直接対話以外は在宅で賄えた。リモート会議は事前準備（参加者への音声）が一番重要。参加した会議はパソコンのカメラとマイクを発表者の方に向けただけで、音声が聞き取りにくかった。（映像自体は静止画

で良いので、会議は音声が特に重要）、リモート会議に不慣れな参加者は、開始直前までバタバタした。名古屋協会主催のリモート会議を行う際には、注意して行いたいと思います。

## （一社）京都ビルヂング協会

### 安心して京都を楽しんでいただくために

・旅行前には、検温等の体調チェックを実施し、発熱がある場合や風邪症状がみられる場合には、旅行を控えていただきますようご協力をお願いします。
・手洗い、アルコール消毒のご協力をお願いします。
・マスク着用・咳エチケットのご協力をお願いします。（マスクの着用により熱中症のリスクが高まる恐れがありますので、屋外で周囲の人と十分な距離（2m以上）を確保できる場合にはマスクをはずすなど、熱中症にもご注意ください。）
・使用したマスクは、袋で包んだうえでごみ箱に捨ててください。
・密閉・密集・密接の回避を意識して観光しましょう。
・飲食店を利用する際には、多人数での宴会や飲み会は控えてください。宴会や飲み会は概ね2時間以内とし、「大声で話さない」、「回し飲みしない」、食べるときは飲食に集中し、「会話するときはマスクをつける」を徹底してください。

## 奈良ビルディング協会

### Withコロナ時代

▶令和2年度も残り半年となりました。今年度前半は、新型コロナウイルス感染症の影響で、リアルでの正副会長会議や役員会・総会を開催することができませんでした。もちろん懇親会も中止となりました。世間に目を向けてみますと、インバウンドの観光客減少や修学旅行の中止などで東大寺をはじめとする観光スポットも閑散としています。奈良公園に生息する鹿たちもエサの鹿せんべいを貰えなくなり、近鉄奈良駅周辺で餌を求める姿をしばしば見かけるようになりました。

こうした中、6月には、世界的建築家・隈研吾氏がデザインを手掛けた和のスモールラグジュアリーホテル「ふふ 奈良」が奈良公園内に、また7月には、世界有数のホテルグループ「マリオットインターナショナル」の最高級カテゴリーとして、日本初進出となる「JWマリオット・ホテル奈良」がオープンするなど明るいニュースもありました。

事務局としては、今年度後半に期待したいところですが、現状では、以前のように見学会や新年懇親会等を開催することが難しいように思います。ワクチンや特効薬の開発が進み、一日も早く収束することを望むばかりです。

## 四国ビルヂング協会

### 秋刀魚に添える柑橘類は何ですか？

▶焼いた秋刀魚がおいしい秋の到来です。大根おろしと一緒に添える柑橘類は何ですか。

これからの季節、おいしい料理にギュッと絞るだけで、料理の味を一層引き立ててくれる名わき役を選んでください。香酸柑橘類と呼ばれる名わき役「すだち」「かぼす」「ゆず」「レモン」を紹介します。「すだち」はゴルフボール大でコロンと小粒です。徳島県の特産品でライムに近い清々しい香りとさっぱりした酸味が特徴です。「かぼす」はテニスボールほどの大きさ。大分県の特産品で独特の爽やかな香りとまろやかな酸味が特徴です。「ゆず」は果実が比較的大きく、果皮の表面はでこぼこしている。酸味は強く、独特の芳香を放つ。「ゆず」は成長が遅いことで知られ「桃栗3年柿8年、ゆずの大馬鹿18年」と呼ばれています。四国地方（高知県・徳島県・愛媛県）で国内の8割を占めています。「レモン」は紡錘形（ラグビーボール形）で熟すと黄色くなる果実です。おもに酸味や香りを楽しむことができます。国産レモンの産地は瀬戸内地方で広島県が国内生産1位です。

主役の秋刀魚を引き立たせる名わき役のキャストは決まりましたか？「天高く馬肥ゆる秋」の肥ゆる秋を楽しんでください。

## 九州ビルヂング協会

### ウィズコロナ下での行事再開

▶当協会では、例会は基本的に毎月開催してきましたが、新型コロナウイルスの影響により、一時期感染者数が落ち着きを見せた7月を除き、3月から中止が続いている状況です。

今後については、これまでの開催方法を大幅に見直し、ウィズコロナの3密対策等を講じたうえで10月から例会を再開する予定です。

また、日本ビルヂング経営センターと共催で例年8月に実施している前期セミナーは、10月末に延期したうえで、コロナ対策のため、オンデマンドのリモート講座で実施できるよう調整中です。

しかし、初めて計画した海外視察は、さすがに断念せざるを得ないことから中止となりました。更に、昨年度建替工事のため見学できなかった日本銀行福岡支店見学会を、今年度は実施する予定でしたが、これも実施不可能となりました。

当面の間、今後の行事の実施の可否については、運営委員会の審議を踏まえ、判断していくことにしています。

CONTENTS


令和3年度 税制改正・予算に関する要望について …… 2

地方協会／新会長インタビュー
◆大阪協会◆
「Withコロナ」時代にフィットした協会活動を …… 4

皇居お濠に面した新たなランドマーク
Otemachi One …… 6

『Hareza池袋』がグランドオープン
～池袋に新たなランドマークが誕生 …… 10

協会便り …… 14


## 表紙写真

コロナ禍で中止となった今年のBOMA視察団。表紙写真は4年前、ニューヨークのビルを視察した際の一コマ。早く再開したいが…。（写真／協会事務局、文／T.ARAI）


びるぢんぐ 2020年10月号 No.362
令和元年9月30日発行

発行人　小関　正彦
発　行　一般社団法人日本ビルヂング協会連合会
〒100-0006 東京都千代田区有楽町1丁目12番1号
新有楽町ビル2階206区
TEL.(03)3212-7845　FAX.(03)3212-6783
制　作　株式会社たいせい
〒156-0042 東京都世田谷区羽根木1-7-11
大成出版社ビル4階
TEL.(03)3321-2111　FAX.(03)3321-2100

**受験申込み期間**

**10月1日(木)～10月31日(土)**

**2020年度試験日**

**12月6日(日)（新日程）**

国土交通大臣登録「ビル経営管理士® 登録証明事業」

# 2020年度 ビル経営管理士®試験

## ビル経営管理士®は オフィスビル経営管理のエキスパートです。

ビル経営管理士試験は不動産特定共同事業法に基づき、当センターが国土交通大臣の登録を受けて実施する登録証明事業です。試験合格者は実務経験を満たしたときに、ビル経営管理士の登録ができます（一度合格すれば、登録の期限はありません）。

※2020年3月現在の資格登録者数は3,968名

ビル経営管理士は、以下の要件を満たします。

- 不動産特定共同事業法の業務管理者
- 不動産投資顧問業登録
- 宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可
- 金融商品取引法の不動産関連特定投資運用業登録

**本年度の試験は、新型コロナウィルス感染症対策の一環として、原則、ご自宅等でインターネットに接続されたカメラ付き PC で受験する IBT（Internet Based Test）方式で実施いたします。ただし、PC やインターネット等の環境が整わない場合は、PC が設置された試験会場で受験する CBT（Computer Based Test）方式を選択できます。**

**※試験実施方式の概要については当センター HP をご参照ください。**

## 受験資格はありません。どなたでも受験できます。

■試　験　日　2020 年 12 月 6 日㊐　13：00 ～ 17：10（日時が変更となっておりますので、ご注意ください。）

■申込受付期間　10 月 1 日㊍ ～ 10 月 31 日㊏

■申 込 方 法　センターホームページ 試験申込はこちら からの Web 申込

■試 験 科 目　賃貸オフィスビルに関する
「①企画・立案」「②賃貸営業」「③管理・運営」「④総合問題」の 4 科目（①～③は 50 分、④は 60 分）
※試験の一部免除：2018・2019・2020 年度ビル経営管理講座修了者は試験科目「④総合問題」が免除されます。

■出 題 形 式　①～③の 3 科目については正誤選択式・用語選択式・用語穴埋め式等、④は 3 科目の記述問題

■受 験 手 数 料　33,000 円（消費税込）

### 「ビル経営管理士®登録」の実務経験の要件

賃貸ビル（階数が 5 以上で、延べ面積が 1,000 ㎡を超えるもの）経営管理の業務に現に従事している者、過去に従事していた者、または今後従事しようとする者であって、次のいずれかに該当する者

①賃貸ビル経営管理※に関し 3 年以上の実務経験を有する者
②賃貸ビル経営管理※に関し 2 年以上の実務経験を有する者であって、センターのビル経営管理講座を修了した者
③不動産経営管理※に関し 5 年以上の実務経験を有する者であって、賃貸ビル経営管理に関し 2 年以上の実務経験を有する者
④不動産経営管理※に関し 5 年以上の実務経験を有する者であって、センターのビル経営管理講座を修了した者
⑤不動産特定共同事業に係る業務に関し 2 年以上の実務経験を有する者
⑥不動産投資顧問業登録規程に基づく登録を受けた総合不動産投資顧問業に係る業務に関し 3 年以上の実務経験を有する者

※詳細は下記「受験案内書」をご参照ください。

**※受験案内書はセンターホームページ（https://www.bmi.or.jp)でご覧ください（9月上旬公開予定）。**


**一般財団法人　日本ビルヂング経営センター**

〒100-0006
東京都千代田区有楽町 1-12-1
新有楽町ビル 204 区

TEL.03-3211-6771 ㈹　受付時間 10:00 ～ 16:00（土日祝日を除く）
FAX.03-3211-6772　Eメール info_2@bmi.or.jp　https://www.bmi.or.jp/