令和4(2022)年度事業報告

1. オフィスビルの事業環境と当協会の事業活動

(1)経済状況と都内のビル市況

令和4(2022)年度、新型コロナウイルス感染症、ウクライナ情勢等に伴う世界的な物価上昇、急激な円安などが、我が国経済に大きな影響を及ぼした。国内GDPはゆるやかな回復を見せたが、都内のオフィスビル市況は、引き続き軟調であった。

(2)東京における政策課題と協会の事業展開

東京における政策課題としては、国際的な都市間競争の激化が想定される中、世界から選ばれる金融・経済・文化都市となること、また、首都直下地震や激甚化する風水害等に対応できる防災機能の高度化に取り組むこと、さらに、バリアフリー、環境問題などに積極的に対応していくこと等があげられる。ビル業界としても、ウィズコロナ・ポストコロナを見据えた多様な働き方や生産性向上に関して、インフラとしてのオフィスビルの機能充実は大きな課題である。

令和4(2022)年度、当協会は (一社)日本ビルヂング協会連合会(以下「連合会」という)の中核団体として、ビル業界が当面する諸課題を踏まえつつ、東京における政策課題に的確に対応して以下のとおり事業を展開した。

2. 政策活動

(1)国に対する税制改正・予算要望活動

「令和5(2023)年度税制改正・予算要望」について、税制・企業経営委員会を中心に検討し、連合会と連携して次の要望を行った。

① 長期保有事業用資産の買換え特例の延長等（所得税・法人税）

② 土地に係る固定資産税への対応

③ 土地に係る登録免許税の特例措置の延長（登録免許税）

④ 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）

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）

⑥ 法人の土地等の譲渡益に対する追加課税制度（法人重課）の停止期限の延長

⑦ 都市再生緊急整備地域に係る課税特例措置の延長（所得税・法人税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税、都市計画税）

⑧ 市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長（所得税・法人税）

⑨ 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

⑩ 既存建築物の耐震改修投資促進を目的とする固定資産税の特例措置の延長等

⑪ 浸水防止用設備に係る課税標準の特例措置の延長（固定資産税）

⑫ 市民緑地認定制度に係る固定資産税等の特例措置の延長（固定資産税・都市計画税）

⑬ カーボンニュートラルやＤＸの技術進展も踏まえたまちづくりに対する支援措置の延長等

⑭ 各種支援の拡充

・脱炭素社会の実現に向けた支援の充実

２０５０年カーボンニュートラルの実現に向けて、新築・既存ビルにおける省エネ性能の向上、再生可能エネルギーの利用拡大、地域のエネルギーネットワークの構築等を推進するため、事業者の積極的な取組（新技術の導入、設備投資等）を適正に評価するとともに、各種支援制度の充実を図る。

・都市再生の着実な推進のための支援の充実

ポストコロナの時代を見据えて、都市再生による国際競争力の強化、安全・防災性能の向上、良好な都市景観の形成、まちづくりのＤＸ等を着実に推進するため、市街地再開発事業に係る補助金（国費）を十分に確保するとともに、各種支援制度の充実を図る。

・官民連携まちづくりの推進のための支援の充実等

官民連携による良質なまちづくりを推進するため、エリアマネジメント活動の担い手の確保・育成、活動団体に対する各種支援措置の充実、公共空間の利活用に係る手続きの一層の簡素化等を図る。

・不動産市場の活性化等に向けた必要な対応

観光産業の回復や都市・地方の活性化による地方創生の推進のために、ポストコロナを見すえた新たなニーズにも対応した宿泊施設や観光施設等の整備・

運営等に対する支援措置、まちづくりと一体となって取り組む芸術文化、スポーツ等の促進に貢献する施設に対する支援措置を創設する。

これらにつき、「令和5年度税制改正大綱」において、①及び③～⑬の税制延長要望項目が概ね認められたほか、「令和5年度政府予算案」等において、住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業、防災・省エネまちづくり緊急促進事業（市街地再開発事業等）、国際競争業務継続拠点整備事業等の拡充など、各種支援に係る要望について一定の予算措置が講じられた。

(2)都に対する予算等要望活動

「令和5（2023）年度東京都予算等に関する要望」について、都市政策委員会を中心に意見を集約し、都知事、都議会各会派に対し、以下の要望を行った。

① 脱炭素社会の実現に向けた支援等の拡充

・「再エネ設備の新規導入につながる電力調整構築事業」の継続と予算確保

・蓄電池やEV充電設備の設置に対する支援措置の拡充

・キャップ＆トレード制度における再エネ調達の評価要件の見直し

・地域のエネルギーネットワークの構築に対する支援措置の拡充

・省エネ性能基準（評価方法を含む）の見直し

② 都市開発事業の推進に向けた支援等について

・市街地再開発事業に関する補助金の予算確保等

・都市開発諸制度における再エネ発電設備の導入（域外貢献）の評価

・都市再生特別地区等における用途制限の見直し

・臨海部の交通インフラ整備の推進

③ エリアマネジメントの推進に向けた支援等について

・エリアマネジメント団体の運営等に対する財政支援

・道路、河川、運河等の占用料の減免措置

・公共空間の利活用に関する手続きの円滑化・迅速化等

・インバウンド対応力強化支援補助金における補助対象の拡充

④ その他

・駐車場附置に係る地域ルール等の運用と附置義務台数の見直し

・建築安全条例における用途変更時の遡及規定の見直し

・オフィスビルにおけるサイバーセキュリティ対策への支援措置

これらにつき、「令和5年度東京都予算案」において、再エネ設備の新規導入につながる電力調整構築事業、充電設備普及促進事業、市街地再開発事業助成等の予算確保など、要望について一定の措置が講じられた。

(3)政策課題解決のための活動

①国、都、民間団体の審議会等への委員派遣等

各委員会の活動を踏まえながら、ビル事業に係る政策立案を行う国の省庁や都の審議会等、ビル事業に関連した調査研究等を行う民間団体の各種委員会などに連合会と連携して委員派遣等を行い、それらの審議等にビル事業の実態とビル事業者の知見を反映するよう努めるとともに、広く情報収集を行った。(別紙1)

②東京都との意見交換

これまで新型コロナウイルス感染症拡大を踏まえ中止となっていたが、令和4(2022)年度は、3年ぶりに都市政策委員会を中心として、予算等要望事項について都市整備局の幹部職員と意見交換会を対面で開催し、活発に意見を交換した。

(4)オフィスビル経営に係る制度に関する活動

①法改正等への対応

ビル事業に関連する法制度、基準等の創設・改正の情報を収集し、必要に応じ連合会及び関係団体と連携して説明会の開催、ビル業界としての意見表明を行った。

連合会と連携して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つつ、オフィスビルへの定期建物賃貸借制度の普及に努めた。

また、令和2(2020)年施行の改正民法に対応した「オフィスビル標準賃貸借契約書」の普及啓発を行った。

②BOMA360パフォーマンスプログラム及びIPMSの普及

「BOMA360パフォーマンスプログラム」(BOMA インターナショナルによる優良ビル認定制度)の日本語版申請ガイドラインを周知し、国内のビルオーナーが日本に居ながら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周知に努めた。

(5)安全・安心への対応

①ビルの耐震性能向上等

首都直下地震等に対応して会員ビルの耐震性能を向上させるため、国や都の耐震化推進施策について普及・啓発を図るとともに、東京都の耐震化推進都民会議の活動に参画した。その一環として、組織・広報活動委員会を中心として、耐震化推進キャンペーン講演会を開催した。(別紙2)

②「ビル事業における新型コロナウイルス感染症感染拡大予防ガイドライン」の普及

引き続き、新型コロナウイルス感染症に関する情報収集に努め、会員への情報提供等を行うとともに、連合会と連携し、必要に応じて「ビル事業における新型コロナウイルス感染症感染拡大予防ガイドライン」を改訂した。

③オフィスビルの総合的な安全管理

局地豪雨等に伴う水害・浸水対策、防火対策、帰宅困難者対策、サイバーセキュリティ、ビル設備関連規制など、ビルの安全と安心に関わる課題について情報収集や会員への周知に努めるとともに、「中小ビルのための事業継続計画作成マニュアル」「中小ビルの災害対応マニュアル」や「防災ポケットブック」等について、会員への普及・啓発に努めた。

「東京都安全・安心まちづくり協議会」の構成団体として反社会的勢力の排除などを推進した。

管理委員会を中心として、二酸化炭素消火設備に係る消防法令の改正や建築物のバリアフリー化などオフィスビルの安全・安心に係る課題について情報収集、周知に努めた。

(6)地球温暖化対策に関する活動

①省エネ法等への対応

地球環境委員会において、令和5(2023)年4月に施行される改正省エネ法の具体的な運用や住宅・建築物における省エネ対策等について情報共有した。

②「カーボンニュートラル行動計画」の推進等

経団連及び連合会と連携して推進している「カーボンニュートラル行動計画(旧低炭素社会実行計画)」のフォローアップ調査として、調査内容を見直したエネルギー使用量調査を実施し、これに基づく目標達成状況等について経団連に報告した。

また、地球環境委員会を中心として、新たに脱炭素社会の実現に向けた「オフィスビル分野におけるカーボンニュートラル行動計画」を策定すべく、2030年の CO_2 排出量目標の設定や調査方法等について検討を進めたほか、「再生可能エネルギーの活

用促進」をテーマに脱炭素社会づくりキャンペーン講演会を開催した。

③東京都の環境確保条例改正等への対応

都環境審議会に設置された「カーボンハーフの実現に向けた条例改正のあり方検討会」における検討内容について、地球環境委員会の委員各社から意見を募り、ビル業界としての意見表明を行った。

(7)中小ビル振興に関する活動

①中小ビルの経営戦略等に関する検討

中小ビル事業委員会を中心として、連合会と連携し、令和4(2022)年6月に、金沢にて「中小ビルの経営を考える集い」を開催、地方5協会の代表によるパネルディスカッションを行い、全国から参加した会員と新型コロナウイルス感染症への対応など中小ビルの経営課題について議論を深めた。

②中小ビルの新型コロナ感染症対策アンケート調査

令和4(2022)年度は、中小ビル事業委員会が連合会と連携し、令和3(2021)年度に発行した「中小ビルの新型コロナ感染症対策緊急アンケート調査報告書」に続き、令和3(2021)年12月に実施した「中小ビルの新型コロナ追跡アンケート調査」の結果を分析し、報告書を作成した。

③未来研究会の活動

次世代の中小ビル経営者が、未来研究会としてオフィスビルの将来ビジョンや経営課題を検討してきているが、令和4(2022)年度は、新型コロナウイルス感染症感染拡大の影響により、情報交換会やビル見学会等の開催は見送った。

3. 調査・研究活動

(1)調査活動

連合会と連携して、ビル実態調査を引き続き実施した。

(2)研究活動

DX の進展、カーボンニュートラル社会への移行、ウィズコロナ・ポストコロナなど社会環境の変化や働き方改革の推進を踏まえ、最新オフィスビルなどの調査を実施し、機関誌等で情報提供を行った。

4. 国際交流活動

(1)BOMAインターナショナル

新型コロナウイルス感染症の感染拡大を踏まえ、令和4(2022)年 BOMA インターナショナル総会(ナッシュビル)への連合会からの視察団派遣は見送られた。

(2)海外視察研修

新型コロナウイルス感染症の感染拡大により視察研修の実施を見送った。

5. 組織活動

(1)会員拡大活動等

組織・広報活動委員会を中心に、広報活動の活発化、会員間情報交流の充実、会員マークの活用など会員拡大活動に努めた。

令和4(2022)年度末の会員数は、前年度末から3社増の316社となった。

(2)総会及び理事会

①令和4(2022)年4月の第53回定時総会において、令和3(2021)年度事業報告、令和4(2022)年度事業計画及び予算の報告を行うとともに、令和3(2021)年度決算及び役員補充選任を決議した。

②理事会において、定款により理事会で議決又は承認すべき事項等について審議した。(令和4(2022)年3月、4月、7月、11月、令和5(2023)年2月)

(3)組織活動

①連合会の中核団体として連合会活動に貢献するとともに、他の地方協会と連携して、オフィスビルの課題解決に向けた諸活動を推進した。

②連合会と連携して、ビル事業に関する調査研究を推進し、社会への情報発信や国への政策提言などにより協会の社会的価値の向上に努めた。

③各委員会において、所掌事項に関する活動を展開した。総務委員会は新規入会会員の審査を行い、財務委員会は事業計画及び事業報告並びに予算及び決算の審議を行った。その他の委員会の主な活動は本文記載のとおりである。

(4)広報・会員サービス活動

組織・広報活動委員会を中心として、広報・会員サービス活動を推進した。

①機関誌「BUILDING TOKYO」

会員に、ビル関連情報や最新の行政情報、賛助会員の技術情報などを分かりやすく提供するとともに、各方面に機関誌を配布して協会活動を社会に周知した。

②ホームページ

会員向けに協会の活動内容やビルに関連する政策動向などを迅速に提供した。さらに、協会の主催イベント、刊行物等を紹介し、社会への周知に努めた。

③動画配信

令和4(2022)年度に実施した講演会やセミナーの動画配信を行った。

④メールニュース

会員に対してメールニュースを配信し、講演会やビル見学会などのイベント情報を告知するとともに、国や東京都、経団連等から周知依頼のあった各種情報を的確に提供した。

⑤講演会及びビル見学会

会員のビル経営に資するため、講演会やビル見学会を開催した。(別紙 2)

⑥会員の交流活動

ビル事業に関する最新情報を提供し、会員相互の交流を図るため、「ビルキョウサロン」 及び「エグゼクティブサロン」を開催した。(別紙 2)

また、懇親ゴルフ会(令和4年5月、11月)及び新年賀詞交歓会(令和5年1月)を開催し、会員間の親睦を図った。なお、新年賀詞交歓会は、新型コロナウイルス感染症感染拡大を考慮し、飲料のみを提供するスタイルとした。

⑦その他会員サービス

ビルの経営管理に係る相談事業等を引き続き実施した。

(7)関係団体との連携

(一財)日本ビルヂング経営センターが実施する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、各方面にビル経営管理士の活用を働きかけた。

また、連合会と連携してビル事業や経営管理に関する諸団体との情報・意見交換を行った。

以　上

別紙1

主な関係審議会及び団体等

1. 官公庁関係

[国土交通省]

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、車椅子使用者駐車施設等の適正利用に関するガイドライン作成に係る検討会、高齢者・障碍者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準に関するフォローアップ会議、不動産分野の社会的課題に対応するESG 投資促進検討会、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会

[経済産業省]

総合資源エネルギー調査会省エネルギー部会工場等判断基準ワーキンググループ

[環境省]

中央環境審議会フロン類等対策小委員会

[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]

急速充電設備の規則のあり方に関する検討会、二酸化炭素消火設備装置マニュアル等編集会議、消防用設備等点検報告制度のあり方に関する検討部会ワーキンググループ

[農林水産省林野庁]

ウッド・チェンジ・ネットワーク会議、ウッド・チェンジ協議会

[東京都]

安全・安心まちづくり協議会、耐震化推進都民会議、駐車対策協議会、テロ対策東京パートナーシップ推進会議、カーボンハーフ実現に向けた条例改正のあり方検討会、新築建築物制度改正等に係る技術検討会、削減義務実施に向けた専門的事項等検討会

2. 団体関係

（一財）住宅・建築 SDGs推進センター、（公財）交通エコロジー・モビリティ財団、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、（一財）建築物管理訓練センター、定期借家権推進協議会、（公財）東京防災救急協会、（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）日本空調冷凍工業会、（一社）不動産協会、（公社）ロングライフビル推進協会、（公社）全国市街地再開発協会、（一財）日本規格協会

別紙2

1. 講演会

(1)耐震化推進キャンペーン講演会(令和4(2022)年9月2日)

(基調講演)「リファイニング建築のこれから」

青木茂氏(青木茂建築工房代表取締役)

(講　演①)「新宿住友ビル　リノベーションー四半世紀をかけた前例なき挑戦ー」

山田武仁氏(住友不動産㈱ビル事業本部企画管理部チーフエンジニア)

(講　演②)「建物の価値を高める耐震改修の発想」

金箱温春氏(金箱構造設計事務所代表取締役)

(2)脱炭素社会づくりキャンペーン講演会(令和5(2023)年2月13日)

(基調講演)「カーボンニュートラルに向けた国内外の最新動向と今後の方向性」

高村ゆかり氏 (東京大学未来ビジョン研究センター教授)

(個別講演 1)「エネルギー政策の動向と再生可能エネルギーの活用促進について」

井上裕史氏 (㈱三菱総合研究所 政策・経済センター　特命リーダー)

(個別講演 2)「脱炭素に向けた再生可能エネルギーの導入について」

青野祥治氏 (東急不動産㈱　戦略事業ﾕﾆｯﾄ　ｲﾝﾌﾗ・ｲﾝﾀﾞｽﾄﾘｰ事業本部ｲﾝﾌﾗ事業企画部　事業統括グループ　グループリーダー)

(個別講演 3)「自己託送制度を用いた再生可能エネルギーの有効活用について」

藤田勝紀氏 (東京建物㈱　ビル事業企画部　環境対策推進グループ　グループリーダー)

2. ビル見学会

(1)令和4(2022)年9月12日

「九段会館テラス」(東急不動産㈱ほか)

(2)令和4(2022)年9月21日)

「PMO EX　日本橋茅場町」(野村不動産㈱)

(3)令和4(2022)11月15日

「世界貿易センタービル南館」㈱世界貿易センタービル)

3. ビルキョウサロン

(1)令和4(2022)年3月15日

カーボンニュートラル社会の実現にも貢献！

「地域熱供給　オンライン講演＋見学会」

(一社)日本熱供給事業協会

(2)令和4(2022)年4月12日

「柔軟な働き方に合わせたオフィス空間のあり方」～某企業グループの事例紹介～

第一部講演会＋第二部見学会

(株)文祥堂

(3)令和4(2022)年6月21日

「ビル再生と耐用年数～長寿命化へのファーストステップ～」

(一財)日本建築センター

(4)令和4(2022)年10月11日

電気料金高騰にお困りのビルオーナー必見

「パナソニックが提案する最新省エネ設備セミナー」＆見学会(同社ワークスラボ)

パナソニック(株)、エレクトリックワークス社

4. エグゼクティブサロン

(1)第16回エグゼクティブサロン(令和4(2022)年8月31日)

「ポストコロナのオフィス市場を占う着眼点」

吉野　薫氏((一財)日本不動産研究所　主席研究員)

(2)第17回「2023春エグゼクティブサロン」(令和5(2023)年2月6日)

「2023年　オフィスマーケットの行方」

今関豊和氏(三幸エステート㈱　チーフアナリスト)