令和５（２０２３）年度事業計画

１．オフィスビルの事業環境など

（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ているが、都内のオフィスビル市況を見ると、引き続き軟調であった。

令和５（２０２３）年度は、新型コロナウイルス感染症の影響は予測が困難であるが、インバウンド需要を始めとして個人消費の回復は期待されている。一方で、エネルギー価格高騰、物価上昇は継続することが予想され、長期金利の上昇の影響もあり、日本経済は先行き不透明な状況が続くことが見込まれる。都内のオフィスビル市況は､都心部における新規大量供給の影響とリモートワークの普及等により、空室率、平均募集賃料等は引き続き軟調な状況が続くことも予想される。

（２）東京の課題とオフィスビルの役割

東京は、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・文化都市を目指している。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とともに、バリアフリー、環境問題などに積極的に対応していく必要がある。

都内のオフィスビルは、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対応することが必要とされている。ビル業界においては、今後のわが国の力強い成長に資するクリエイティブな成果物を創造する場の提案や、より知的生産性の高いリアルでウェルネスに配慮したオフィス空間を提供していくことが求められている。これらの実現に向けて、ビルオーナーはテナントとコミュニケーションを十分に図りながら、様々なニーズに合ったオフィスづくりを進めていくことが重要になっている。更には、都市の安全・防災性能の向上や省エネ・地球環境問題への対応、バリアフリー対応、良好な景観の形成などに寄与して東京の豊かな地域社会を形成する役割も期待されている。

（３）事業運営の基本的方向

令和５（２０２３）年度、東京ビルヂング協会は、ＤＸも活用した効率的な事業運営を推進し、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、会員の総意とエネルギーを結集し、連合会及び他の地方協会と連携してビル業界の利益増進を図りつつ、東京が健全な発展を遂げるよう諸活動を積極的に推

進する。

２．政策活動

（１）税制改正・予算要望活動

令和６（２０２４）年度税制改正・予算要望において、連合会と連携し、ビル事業の推進に必要な税制上の措置の確保並びに都市再生の促進、都市の防災性能の向上、地球環境問題への対応などに資する税制及び補助制度の充実に取り組んでいく。

（２）政策課題解決に向けた活動

①国及び都などの政策に対する協会の意見反映等

国や都の審議会等に連合会と連携して委員を派遣し、ビル事業の実態と当協会の知見が審議に反映されるよう努める。また、都市再生や地域活性化に資する施策の充実、まちづくり分野における規制改革の推進、脱炭素社会の更なる推進など、ビルに関連する諸課題について所管の委員会を中心に検討を進め、解決に向けて国や都などに働きかける。

②開発事業に関わる諸機関との意思疎通の緊密化

ビルに関連する都市再生プロジェクトについて国や東京都などと緊密に情報・意見交換を行う。また、東京地下鉄株式会社等と必要に応じ情報交換を継続していく。

③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・改正の状況を注視し、連合会及び関係団体と連携して説明会の開催、業界としての意見表明を行う。

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る。

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」の普及啓発を行う。

２）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、日本国内のビルオーナー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。

④防災及び安全・安心への対応

１）ビルの耐震性能向上

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

の耐震化推進施策の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て「耐震化推進キャンペーン」を実施する。

２）新型コロナウイルス感染症に関する対応

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」を改訂する。

３）オフィスビルの総合的な安全確保

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、引き続き会員への普及・啓発に努める。

また、「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する。

⑤地球環境対策等に関する活動

１）省エネ法等への対応

令和４（２０２２）年度から運用が開始された省エネ法に基づく新たなベンチマーク制度について課題等を整理し、連合会と連携し、必要に応じて制度改善等について経済産業省と協議する。また、引き続き、総合資源エネルギー調査会「工場等判断基準ワーキング」や東京都環境確保条例関連の各種検討会のフォローを行い、改正省エネ法や東京都キャップ＆トレード制度等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、必要に応じてビル業界の立場から意見表明を行う。

２）「脱炭素社会の実現に向けた取組み」の推進

令和５（２０２３）年度は、連合会と連携して、新たな数値目標を含めた「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・公表するとともに、エネルギー使用量調査等により、そのフォローアップを行う。また、サプライチェーン全体を通じた脱炭素化やカーボンプライシングの動向を含め、引き続き、脱炭素社会の実現に向けた最新動向等について情報収集に努めるとともに、「脱炭素社会づくりキャンペーン講演会」の開催等により会員への情報提供を行う。

⑥中小ビル振興に関する活動

１）中小ビルの経営戦略に関する検討

令和５（２０２３）年度は、電力料金の高騰、夏や冬の電力不足懸念などエネルギー問題がクローズアップされている中、令和４（２０２２）年度に実施した「中小ビルの省エネルギー等に関するアンケート調査」の結果を分

析し、その結果を会員へフィードバックする。

２）「未来研究会」活動

次世代のビル経営者をメンバーとして、オフィスビルの将来ビジョンや経営課題を検討する「未来研究会」の活動を進める。

３．調査･研究活動

（１）調査事業

令和５（２０２３）年度は「ビル実態調査」の設問項目を見直し、ＷＥＢ上でデータ収集する方式を新規に取り入れ、連合会と連携のうえ実施する。

（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、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

ビル事業の国際化に対応し、連合会と連携して海外の友好団体との交流を図り、海外の主要都市におけるビル事業やまちづくりの動向に関する最新情報を収集する。

令和５（２０２３）年度は、新型コロナウイルス感染症の状況や影響を踏まえつつ、２０２３年ＢＯＭＡ総会（米国・カンザスシティ）に参加して、各国におけるビル関連情報の収集に努める。

中小ビル事業委員会を中心に行っているアジア等の都市の海外研修視察は、新型コロナウイルス感染症の状況を見極めつつ参加に向けて検討を進める。

５．組織活動

（１）協会活動の強化等

令和５（２０２３）年度当初（見込み）の会員数は、令和４（２０２２）年度当初の３１３社より８社増加し、３２１社である。協会活動強化のため広報活動の活発化、会員間の情報交流の充実などに努めるとともに、会員数の増大を図る。

また、連合会と連携してビルに関する調査研究の推進、社会への情報発信、国への政策提言などを行い協会の社会的価値の向上に努める。

（２）定時総会

令和５（２０２３）年度は、第５４回定時総会を４月に開催して役員選任、令和４（２０２２）年度事業報告及び決算、並びに令和５（２０２３）年度事業計画及

び予算の審議を行う。

（３）理事会

定例の理事会を開催し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する。

（４）委員会活動等

①連合会の中核団体として連合会活動に積極的に貢献する。

②各委員会において所管事案を調査・審議し、会務の執行に努めるとともに、審議事項、調査研究成果等を理事会に報告し、具体化を図る。

③地方協会と緊密に情報・意見交換を行うこととし、大阪協会とは「東西合同管理・技術委員会」を開催して、ビルの管理及び技術に関する課題を調査・検討する。

（５）広報・会員サービス活動

①機関誌「ＢＵＩＬＤＩＮＧ　ＴＯＫＹＯ」

会員にビル関連情報や最新行政情報、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の周知を図る。特に、コロナ禍において、働き方の多様化に伴うテナントニーズの変化、オフィス空間の使い方の変化、オフィスマーケットの動向等に関する情報を適宜紹介し、会員のビル経営に寄与していく。

②ホームページ

令和３（２０２１）年度改修を進めたホームページにより、協会活動を社会に周知するとともに、会員専用ページを活用し協会活動の詳細やビルに関する政策動向などの情報を迅速に会員に提供する。

また、新型コロナウイルス感染症に係る国や東京都からの通達や要請等について、ホームページを通じ、迅速かつ的確に会員へ情報提供する。

③動画配信

ホームページの会員専用ページから視聴できる講演会、ビルキョウサロン等の動画について、コンテンツの拡充を引き続き行い、会員に対する情報提供を一層強化する。

④メールニュース

メールニュースを配信して会員に対して講演会・見学会などの情報を的確に提供する。

⑤講演会・ビル見学会

ビルに関する事業課題や新規の行政施策などについての講演会を開催する。

また、最新ビルや特色あるビルの見学会を開催する。

⑥会員の相互交流活動

ビルキョウサロン及びエグゼクティブサロンの開催により、会員にビル関連情報を提供するとともに、会員間の相互交流を促進する。

また、新型コロナウイルスの感染状況を見極めながら、懇親ゴルフ会、新年賀詞交歓会を開催して会員の親睦を図る。

⑦その他会員サービス

ビルの経営管理に係る情報提供等を行う相談事業を引き続き実施する。

（６）関係団体との連携強化

組織統合により連合会の一部門となった日本ビルヂング経営センターのビル経営管理士試験やビル経営管理講座などの事業運営に引き続き協力するとともに、各方面にビル経営管理士の活用を働きかける。また、同センターとビル経営セミナーを共同で実施して、会員の人材育成機能、教育研修機能を強化する。

さらに、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交換を行う。

以　上