

令和5（2023）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5（2023）年度は、新型コロナウイルス感染症の5類感染症への移行、インバウンド需要の回復等により、景気は緩やかに回復を続け、コロナ禍の影響で弱含んでいた地価は、2年連続で上昇した。都内のオフィスビル市況は、新規供給が継続する中、軟調若しくは横ばいの状況であるものの、コロナ下と比較すると出社率が回復し、オフィスに求められる機能も変化してきており、オフィスの増床や立地改善のための移転などの動きも出てきている。

（2）東京における政策課題と協会の事業展開

令和5（2023）年度、当協会は、一般社団法人日本ビルディング協会連合会（以下「連合会」という。）の中核団体として、アフターコロナの時代における新たなオフィスづくりの展開、工事費の高騰、人手不足の深刻化など、ビル業界が当面する諸課題を踏まえつつ、国際競争力の強化、都市再生の推進、地震や風水害等に備えた安全・防災性能の向上、GX（グリーントランスフォーメーション）やDX（デジタルトランスフォーメーション）の実現など、東京が抱える政策課題に対応して、以下のとおり事業を展開した。

2. 政策活動

（1）税制・予算要望活動

令和6（2024）年度税制改正について、税制・企業経営委員会を中心に検討を行い、連合会と連携して、国に対し、以下の要望を行った。

- ① 商業地等に係る固定資産税等の負担調整措置及び条例減額制度の延長
(固定資産税、都市計画税)
- 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）
- ③ 国家戦略特別区域における特別償却又は税額控除等の特例措置の延長
(法人税、法人住民税、法人事業税)
- ④ 都市の低未利用土地対策のための特例措置の延長（登録免許税、不動産取得税）
- ⑤ 居心地が良く歩きたくなるまちなか創出のための特例措置の延長
(固定資産税、都市計画税)
- ⑥ 工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置の延長（印紙税）
- ⑦ 土地・建築物に係る多重課税の見直し

これらにつき、政府与党「令和6年度税制改正大綱」において、①～③及び⑤⑥の税制延長要望項目が概ね認められた。

また、令和6（2024）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検討を行い、都知事及び都議会各会派に対し、以下の要望を行うとともに、都市整備局幹部職員との意見交換会を行った。

- ① 都税条例に基づく固定資産税等に関する特例措置の延長について
 - ・ 負担水準の上限を引き下げる措置
 - ・ 税額の上昇を1.1倍に抑える措置
- ② 脱炭素社会の実現に向けた取組の推進について
 - ・ 再エネ設備の新規導入に対する支援措置
 - ・ 蓄電池やEV充電設備・充放電設備の設置に対する支援措置
 - ・ 改正建築物環境計画制度の柔軟な運用
- ③ 都市開発事業の推進について
 - ・ 市街地再開発事業に関する補助金の予算確保等
 - ・ 既存の地区計画における用途制限の見直し
 - ・ 建築安全条例における用途変更時の遡及規定の見直し
 - ・ 駐車場条例に基づく附置義務台数の見直し
- ④ ビジネス拠点の強靱化に向けた取組の推進について
 - ・ 「災害時業務継続施設整備事業」の継続・拡充
 - ・ 一時滞在施設の運営のための共通プラットフォームの開発
 - ・ 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
- ⑤ エリアマネジメントの推進に向けた支援等について
 - ・ 屋外広告物条例に基づく審査手続きの迅速化・規制の緩和
 - ・ エリマネ団体の運営等に対する支援措置
 - ・ 公共空間の利活用に関する審査手続きの迅速化等

これらにつき、都税条例に基づく固定資産税等に関する特例措置については、当該措置の根拠となる改正地方税法が公布され次第、東京都都税条例の改正手続を行う旨が公表されたほか、「令和6年度東京都予算案」において、再エネ電源都外調達事業、充電設備普及促進事業、市街地再開発事業助成等の予算措置が講じられるなど、要望に沿った一定の措置が講じられた。

（2）政策課題解決に向けた活動

① 政策課題に対する意見等の反映

連合会と連携して、ビル事業に関わる政策立案を行う国や東京都の審議会等、ビル事業に関連する関係団体の委員会・研究会等に委員を派遣し、ビル事業の実態を踏まえた意見等が審議に反映されるよう努めた。【別紙1】

② オフィスビル経営に係る制度の周知・普及

ビル事業に関連する法制度、基準・ガイドライン等の創設・改正の情報を収集し、会員への周知・情報提供等を行った。令和5（2023）年度の主な事項は、以下のとおり。

- ・ 車椅子利用者用駐車施設等の適正利用に関するガイドライン
- ・ 社会的インパクト不動産の実践ガイダンス
- ・ 建築物の販売・賃貸時の省エネ表示ルール（告示・ガイドライン）
- ・ 労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針

③ ビルの管理・安全対策に関する活動

1) ビルの耐震性能向上

東京都が主催する「耐震化推進都民会議」に参画し、その一環として、令和5（2023）年9月に「大規模災害に備えた都市づくり」をテーマにした「耐震化推進キャンペーン講演会」を開催し、首都直下地震等に対応して会員ビルの耐震性能向上に向けた普及啓発を図った。【別紙2】

2) ビル事業における新型コロナウイルス感染症等への対応

新型コロナウイルス感染症については、令和5（2023）年5月に5類に移行したことに伴い、令和2（2020）年度に連合会が策定した「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」が廃止された。

3) オフィスビルの総合的な安全確保

管理委員会において、ビルシステムに関するサイバーセキュリティ対策、廃棄物リサイクル・リユース等の廃棄物削減対策、大阪北区ビル火災を踏まえた今後の防火・避難対策、テナント店舗のバリアフリー化の促進、低GWP冷媒ビル用マルチエアコンの安全対策ガイドライン等について情報共有・意見交換を行うとともに、会員への周知・情報提供を行った。

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した。

④ 地球温暖化対策・省エネルギーに関する活動

1) 省エネ法、建築物省エネ法、東京都環境確保条例等への対応

地球環境委員会において、令和4（2022）年度の定期報告から実施された新ベンチマーク制度に関する運用上の課題、建築物の販売・賃貸時の省エネ表示ルール（告示・ガイドライン）、東京都キャップ&トレード制度・第4計画期間の方針等について情報共有・意見交換等を行い、適宜、国・東京都に対する意見表明を行った。

2) 脱炭素社会の実現に向けた取組の推進

昨年度、地球環境委員会を中心に検討を行った「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」が、連合会として令和5年5月に策定・公表された。連合会と連携して、令和4（2022）年度実績に関するエネルギー使用量調査を実施し、同行動計画のフォローアップを行うとともに、経団連にその結果を報告した。

また、令和6（2024）年2月に「建築分野における脱炭素化を取り巻く最新動向と課題」をテーマにした「脱炭素社会づくりキャンペーン講演会」を開催し、会員ビルの脱炭素化に向けた普及啓発を図った。【別紙2】

⑤ 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

連合会定時総会（神奈川）の関連行事として6月に開催した「中小ビルの経営を考える集い」において、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」のとりまとめ結果を報告するとともに、「エネルギー・環境問題に対する中小ビルの対応」をテーマに、北海道、仙台、東京、神奈川及び大阪の各地方協会代表のパネリストによるパネルディスカッションを行った。

2) ビルの建替えに関する勉強会の実施

中小ビル事業委員会において、委員からの単独建替え、再開発事業、共同事業等の事例・経験談の報告、外部専門家による再開発事業の概要説明など、ビルの建替えに関する勉強会を実施した。

3) 研修視察

中小ビル事業委員会において、群馬県上野村にある東京電力「神流川水力発電所」の視察を実施した。

4) 災害対応に関する活動

「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」及び「防災ポケットブック」について、会員への普及・啓発に努めた。

3. 調査・研究活動

連合会と連携して、ビル実態調査の設問項目を見直すとともに、新たにWEB方式による調査システムを導入し、ビル実態調査を実施した。

また、安全・安心の確保、SDGsへの関心の高まり、DXの進展、働き方改革への対応など、オフィスビルをめぐる諸課題に関する情報収集に努めるとともに、オフィスマーケットの動向、最新オフィスビル等の情報について機関紙等で情報提供を行った。

4. 国際交流活動

連合会と連携して、4年振りにBOMA総会（米国・カンザスシティ）及び海外ビル事情（米国・ニューヨーク）の視察団を派遣した。また、大阪協会と連携して、4年振りに来日した韓国ビル経営協会の研修団を受け入れるとともに、国際委員会において同役員団の表敬訪問を受け、交流を図った。

5. 組織活動

(1) 会員数の拡大及び財務運営

組織・広報活動委員会を中心に、既存会員からの紹介促進、広報活動の活発化、会員間交流機会の充実、協会ロゴマークの活用等により、協会活動の認知度向上を図り、会員数の拡大に努めた。令和5（2023）年度末の会員数は、前年度末から5社増の326社となった。

また、年度を通して的確な財務運営に努めた。

(2) 総会及び理事会

- ① 令和5（2023）年4月に開催した第54回定時総会において、令和4（2022）年度決算、役員選任及び定款変更を決議したほか、令和4（2022）年度事業報告、令和5（2023）年度事業計画及び予算の報告を行った。
- ② 令和5（2023）年3月、4月、7月、11月、令和6（2024）年2月に開催した理事会において、定款により理事会で議決又は承認すべき事項等を審議した。

(3) 委員会

- ① 連合会の中核団体として、連合会活動に積極的に貢献した。
- ② 各委員会において所管事項に関する活動を展開し、活動状況を理事会に報告した。総務委員会においては新規入会会員の審査を行い、財務委員会において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内容は該当項目にそれぞれ記載のとおり）
- ③ 連合会主催の事務局長会議等の機会を通じて、地方協会と情報共有・意見交換を行った。特に、大阪協会と合同で実施する「東西合同管理・技術委員会」を令和5（2023）年4月（大阪）及び10月（東京）に開催し、「ポストコロナ時代には選ばれるオフィスとは？～コロナの5類移行、オフィスの大量供給、エネルギー費の高騰等を踏まえて～」及び「テナント退去時における原状回復の現状と課題について」をテーマに情報共有・意見交換を行った。

(4) 会員サービス・広報活動

組織・広報活動委員会を中心に、以下のとおり、会員サービス・広報活動を推進した。

① 機関誌

機関誌「BUILDING TOKYO」を奇数月に年6回発行し、会員に対し、オフィスマーケットの動向を含むビル関連情報、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の認知度向上を図った。

② ホームページ

協会のホームページにおいて、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ほか、協会の主催イベント、刊行物等を紹介した。

③ 動画配信

令和5（2023）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

会員向けに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、東京都等から周知依頼のあった各種行政情報等を的確に情報提供した。

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。また、懇親ゴルフ会（令和5（2023）年5月、11月）及び新年賀詞交歓会（令和6（2024）年1月）を開催し、会員相互の親睦を図った。【別紙2】

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した。

(5) 関係団体との連携

連合会の日本ビルディング経営センターが実施する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、不動産協会をはじめ関係諸団体との連携を図り、ビル事業の発展に向けた政策活動等の取組を推進した。

以 上

令和5（2023）年度に参画した主な国・東京都の審議会等及び関係団体

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、高齢者、障害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、建築物のバリアフリー基準の見直しに関する検討ワーキンググループ、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、不動産ID官民連携協議会、建築BIMを通じた建築データの活用のあり方に関する検討会、定期報告制度のあり方検討会
- [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、デジタル技術を活用した建築物環境衛生管理のあり方に関する検討会
- [総務省消防庁] 予防行政のあり方に関する検討会
- [林野庁] ウッドチェンジ協議会・ウッドチェンジネットワーク会議
- [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
- [東京消防庁] 火災予防審議会

2. 関係団体

(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

<講演会>

オフィスビルの耐震化推進講演会

令和5（2023）年9月7日 日本工業倶楽部2階大会堂

- ・基調講演「防災とまちづくりを考える」
東京大学生産技術研究所教授 加藤孝明氏
- ・講演1「免震メトロフィットにより保存・復原された旧九段会館」
鹿島建設（株）建設設計本部グループリーダー 土井原泉氏
- ・講演2「再生建築の可能性～壊す更新の文化から残す再生の文化へ～」
（株）再生建築研究所代表取締役 秋本豊秋氏
- ・講演3「耐震化促進に向けた法的課題について」
倫総合法律事務所 弁護士 宮川 倫子氏

脱炭素社会づくり推進キャンペーン講演会

令和6（2024）年2月15日 日本工業倶楽部2階大会堂

- ・第一講演「脱炭素化を取り巻く建築分野の最新動向」
早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科教授 田辺新一氏
- ・第二講演「脱炭素・ESGに関する政策・イニシアティブの動向と不動産セクターへの影響」
CSRデザイン環境投資顧問（株）代表取締役社長 堀江隆一氏

<エグゼクティブサロン>

第18回 令和5（2023）年9月13日 日本工業倶楽部3階ホール

「再生可能エネルギーの活用促進について」

公益財団法人自然エネルギー財団シニアマネジャー 石田雅也氏

第19回 令和6（2024）年2月7日 日本工業倶楽部3階大ホール

「あなたのビルは安全ですか～ビルの老朽化に備える法的責任からのアプローチ」

倫総合法律事務所 弁護士 宮川倫子氏

<ビルキョウサロン>

188回 令和5（2023）年3月16日 関電不動産八重洲ビル

「脱炭素の社会状況と具体的な省エネ・省CO2対策」

（株）関電エネルギーソリューション

189回 令和5（2023）年4月17日 ビルメンテナンス会館

「高騰が続くエネルギーコストに建物はどう対応するか」

（一社）全国ビルメンテナンス協会

190回 令和5（2023）年5月18日 ビル協大会議室

「電力量計の検針業務における誤検針防止+効率化のご提案」

三菱電機（株）

191回 令和5（2023）年7月25日 ビル協大会議室

「AIの革新技術がビルのセキュリティを徹底強化」

（株）アジラ

192回 令和5（2023）年9月29日 ビル協大会議室

「メーターの誤検針を簡単操作で回避する、スマホで撮るだけ『hakar AI by GMO』」

GMOグローバルサイン・ホールディングス（株）

193回 令和5（2023）年11月28日 アイリスオーヤマ東京本部

「オフィスビルの省エネ・人件費削減について」＋オフィス見学会

アイリスオーヤマ（株）

<ビル施設見学会>

令和5（2023）年4月26日 「東宝日比谷プロムナードビル」

令和5（2023）年5月11日、17日、31日 「東京ミッドタウン八重洲」

令和5（2023）年7月6日 「関電不動産八重洲ビル」

令和6（2024）年1月15日、31日 「麻布台ヒルズ」

<懇親ゴルフ会>

令和5（2023）年5月16日 「レイクウッドゴルフクラブ」

令和5（2023）年11月15日 「麻倉ゴルフ倶楽部」