

「平成30年度運営方針」を決定しました

連合会は、1月11日に理事会を開催し、「平成30年度運営方針」を決定しました。今後、この方針を基本として連合会の平成30年度事業計画及び予算が作成されます。

1. オフィスビルを巡る経済環境など

(1) 経済状況とビル市況

平成29年度は、緩やかな景気回復基調が続く中、10月に実施された衆議院議員総選挙を経て、11月に第4次安倍内閣が発足した。新内閣は、「人づくり革命」と「生産性革命」という方針を掲げ、少子高齢化を乗り越え、デフレからの脱却を確実なものとするとしている。

不動産市況については、全国の商業地価の上昇基調が強まり、大都市から全国まで波及している。そのような中、オフィスビル市況は順調に推移しており、首都圏だけでなく地方都市でも平均空室率の低下が顕著であり、成約賃料については上昇基調が見え始めている。

平成30年度は、2年後の東京オリンピック・パラリンピックを控え、インフラ整備や首都圏での再開発などが牽引役として、経済がさらに活性化されるものと期待される。

(2) オフィスビルの機能とビル業界の責務

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資するインフラとしての機能充

実が求められており、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、地球環境問題への対応などのさまざまな課題について、行政及び関係団体等と連携してこれらに的確に対応していく責務を担っている。

(3) 連合会事業運営の基本的方向

上記(1)及び(2)を踏まえ、連合会は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に取り組み、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

連合会は平成30年度税制改正・予算要望について以下の要望を行った。

- ①商業地等に係る固定資産税・都市計画税の特例措置の延長
- ②国家戦略特別区域における特例措置の延長
- ③国際戦略総合特区における特例措置の延長
- ④土地に係る不動産取得税の特例措置の延長
- ⑤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
- ⑥建築物に係る多重課税の見直し対策
- ⑦市街地再開発事業のための支援の拡充
- ⑧既存ビルにおける省エネ改修投資促進のための支援の拡充

⑨ビルにおける耐震性能向上に資する事業への支援の拡充

⑩代替フロン削減に対応する冷媒及び空調機器に関する支援の実施

平成31年度税制改正・予算要望においても、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) 政策課題のための活動

①国の審議会等に対するビル事業者の意見反映等

連合会は国の審議会等に委員を派遣してビル事業の実態とビル事業者の知見を審議に反映させている。平成29年度に関係した主な審議会等は以下のとおりである。

- [国土交通省] 全国バリアフリーネットワーク会議
- [国土交通省] バリアフリー法及び関連施策のあり方に関する検討会
- [国土交通省] 住宅・建築物のエネルギー消費性能の実態等に関する研究会
- [国土交通省] 建築物新省エネ基準検討委員会非住宅事業者SWG
- [国土交通省] ESG投資の普及促進に向けた勉強会
- [国土交通省] 商業用不動産に係る情報基盤の充実に向けた勉強会
- [気象庁] 長周期地震動に関する情報検討会WG
- [経済産業省] 総合資源エネルギー調査会工場等判断基準ワーキンググループ

[環境省] エコチューニングビジネスモデル確立検討会

[環境省] 中央環境審議会フロン類等対策小委員会

[環境省] フロン類対策の今後の在り方に関する検討会

[環境省] 住宅・建築物の低炭素化促進事業 検証・評価委員会

[環境省] 公共建築物等の省エネ化に係る連携方策等勉強会

[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] 予防行政のあり方に関する検討委員会

平成30年度も、引き続き国の審議会に参画するとともに、ビル事業の諸課題解決に向けて国等に働きかけていく。

②オフィスビル経営に係る制度に関する活動

ア 各種法改正等への対応

平成29年度は、民法（債権関係）改正法が6月2日に公布され、公布から3年以内に改正法が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」の改定作業に着手した。平成30年度も、引き続き改定作業を進める。

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

イ オフィスビルに関する定期建物賃貸借制度の普及

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、オフィスビルに関する定期建物賃貸借制度の普及啓発に努める。

ウ 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等

平成29年度は、東京協会と連携して「広域で防災を考える」をテーマとする講演会を開催する等、都市の安全・防災に係わる周知活動を行った。

平成30年度も、引き続き会員ビルの耐震化に向けた普及啓発活動を推進する。

イ 事業継続計画の普及・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」について引き続き会員への普及・啓発に努める。

ウ 国に対する意見提出

地方協会と連携してビルの防災、安全に関する制度の改正・新設の状況を捉え、必要に応じてビル事業者としての意見を提出する。

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

平成29年度は、建築物省エネ法に基づく一定の新築建築物に対する省エネ適合義務化が運用開始されたことを踏まえ、制度の周知を図るとともに、制度運用上の課題等について、委員会等の場において国等に意見を陳述した。

また、省エネラベリングやグリーンリースについて、会員等へ普及・啓発を行うとともに、制度の課題等について、委員会等の場において国等に意見を陳述した。

さらに、省エネベンチマーク制度のビル部門への適用に向けた国の制度設計に協力した。

平成30年度も、引き続き、国の環境施策に協力していくとともにビル事業者の立場から適宜必要な意見を提出していく。

イ 低炭素社会実行計画の推進等

平成29年度は、経団連と連携して推進している「オフィスビル分野における低炭素社会実行計画」について、エネルギー使用量数値目標の進捗状況を確認するとともに、東京協会と連携して低炭素社会推進キャンペーン講演会などの普及啓発イベントを開催した。

平成30年度も、引き続きエネルギー使用量の進捗確認や低炭素社会推進キャンペーンなどの啓発活動を通して、低炭素社会実行計画の推進を図っていく。

⑤中小ビル振興に関する活動

平成29年度は、政策委員（中小ビル振興担当）の企画により、「これからの中小ビルの経営戦略」に関するアンケート調査を実施した。その調査結果を踏まえ、6月の「中小ビルの経営を考える集い」において、地方5協会の代表によるパネルディスカッションを開催し、全国から参加した会員と中小ビルの経営課題などについて議論を深めた。

平成30年度は、会員所有ビルにおける修繕時期や費用等の実態調査を行い、その結果を踏まえ、中小ビル向けの簡易な長期修繕計画作成システムを開発する。また、平成30年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長期修繕計画等をテーマとするパネルディスカッションを行う。

3. 調査・研究事業

平成29年度は、会員ビルを対象としてオフィスビルの設備やサービスなどを総合的に調査する「ビル実態調査」を引き続き実施した。

このほか、連合会では、低炭素社会実行計画に係るエネルギー使用量調査を行った他、いくつかの地方協会ではそれぞれの必要性等を踏まえたビル運営管理状況などの調査を行っており、

「平成30年度運営方針」を決定しました

会員の調査への負担感が高まる等の課題が生じている。

このため、平成30年度においては、基幹となる「ビル実態調査」について、地方協会と調整を図りつつ今日的ニーズに合うよう充実することにより各調査の整理を促し、負担を減らしつつ、高い実効性を有するものとして実施する。

4. 国際交流

(1) BOMA インターナショナル

連合会は日本を代表してBOMAインターナショナルに加盟しており、平成29年度は、第110回BOMA総会（米国ナッシュビル）に東京、埼玉、千葉、神奈川、大阪及び九州の各協会と連携して参加し、各国のビル経営者等とビル経営に関する意見交換を行った。

平成30年度も、第111回BOMA総会（米国サンアントニオ）に参加して各国におけるビル関連情報の収集に努める。

(2) 世界不動産連盟 (FIABCI)

平成29年度は、第68回世界不動産連盟 (FIABCI) 総会（アンドラ）に不動産関係団体と連携して参加した。

平成30年度も、第69回総会（ドバイ）に参加する。

(3) 国際交流活動の推進

平成29年度は、韓国ビル経営協会の訪日団に対応するなど海外ビル協会との交流に努めた。

平成30年度も、韓国ビル経営協会や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

平成29年度当初の会員数は1,307社で、前年度（当初1,303社）との比較では4社増加した。

平成30年度は、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、連合会と地方協会の社会的価値を向上させるとともに会員数の増大を図る。

収支について、平成29年度は、おおむね当初予算どおりに推移する見込みであり、11月には、公益目的支出計画の実施が予定どおり平成28年度末をもって完了した旨の内閣による確認書を受領した。平成30年度も、的確な財政運営に努める。

(2) 総会及び理事会

平成29年度は、5月と平成30年1月に理事会（東京都）を開催し、定時総会上程事項等に関する審議を行った。6月には、第77回定時総会（京都市）を開催、平成28年度事業報告・決算、平成29年度事業計画・予算、定款変更、役員選任等を審議・決議した。

平成30年度も、5月と平成31年1月に理事会（東京都）、6月に第78回定時総会（新潟市）を開催し、定款に従って的確な組織運営に努める。

(3) 運営委員会及び政策委員会

平成29年度は、理事会に先立ち運営委員会を4月と12月に開催し、平成28年度事業報告・決算、平成29年度事業計画・予算、定款変更、平成30年度運営方針、平成31年度定時総会開催地の審議を行った。

また、政策委員会は、政策委員ごとに国への要望活動等を行うとともに、10月に「知識創造社会への変革に向けた新しいオフィスを考える」をテーマとして情報交流会（政策フォーラム）を開催し、ゲスト講師による講演及び政策委員の意見交換を行った。

平成30年度も、引き続き運営委員会及び政策委員会の活動を推進する。

(4) 広報活動及び会員サービス

① 広報活動

機関誌「びるざんぐ」や「連合会ホームページ」等により、ビルに関する行政情報、連合会・各協会の活動内容などを会員と社会に提供するなどの確かな広報活動に努める。

② 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。

③ 会員サービス

ビル管理用品や資材を低廉に購入できる「共同購買サービス」事業を引き続き行うとともに、ビル経営事項に関する初期相談を行う「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・ゴルフなどにより会員相互の親睦を深める。

(5) 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、連合会会員の人材育成機能、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」の構成団体（(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）をはじめビル関係諸団体との連携を強化し、ビル事業の発展を図る。