

令和4(2022)年度事業報告

1. オフィスビルの事業環境と課題

(1) 経済状況とビル市況

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おり、公示地価の全国平均も2年連続で上昇したが、オフィスビル市況は、引き続き軟調であった。

(2) 課題と事業展開

都市の国際競争力強化、都市再生の推進と地方創生、地震や風水害等に備えた安全・防災性能の向上、地球環境問題、DXの進展への対応などのさまざまな課題がある。また、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、ビル業界による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、(一社)日本ビルディング協会連合会(以下「連合会」という。)は、ビル業界が当面する諸課題を踏まえ、これ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

連合会は令和5(2023)年度税制改正・予算要望について以下の要望を行った。

- 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) 政策課題解決のための活動

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、ビル事業の実体とビル事業者の知見を審議に反映させている。令和4(2022)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]	移動等円滑化評価会議
[国土交通省]	子育てにやさしい移動に関する協議会
[国土交通省]	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
[国土交通省]	車椅子利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
[国土交通省]	不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会
[国土交通省]	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
[総務省消防庁]	二酸化炭素消火設備装置マニュアル等編集会議
[総務省消防庁]	消防用設備等報告制度に関する検討部会WG
[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

(3) オフィスビル経営に係る制度に関する活動

① ビル事業に関連する法改正等への対応

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。

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。

② BOMA360 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にして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。

(4)安全・安心への対応

① ビルの耐震性能向上等

東京協会主催の「耐震化推進キャンペーン講演会」(9月開催)と連携し、既存ビルの価値向上に向けた耐震改修を含めた取組について情報発信を行った。

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」の改訂・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、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。

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。

(5)地球温暖化対策に関する活動

① 省エネ法等への対応

令和4(2022)年度は、運用が開始された新たなベンチマーク制度に関する課題等について会員からのヒアリングを行ったほか、5月に改正された省エネ法の具体的な運用を議論する経済産業省の「工場等判断基準ワーキング」に参加し、ビル業界の立場から意見表明・情報収集等を行った。

② 脱炭素社会の実現に向けた取組みの推進

令和4年(2022)年度は、調査内容を見直したエネルギー使用量調査を実施し、その結果を踏まえ、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(案)」の検討を進めた。また、東京協会主催の「脱炭素社会づくりキャンペーン講演会」(令和5(2023)年2月開催)と連携し、脱炭素社会の実現に向けた最新の取組等の情報提供を行った。

また、経団連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)」について、エネルギー使用量削減目標の進捗状況等を報告したほか、国土交通省に対しても、低炭素社会実行計画のフォローアップとして同様の報告を行った。

(6) 中小ビル振興に関する活動

① 「中小ビルの新型コロナ感染症追跡アンケート調査報告書」の作成

政策委員(中小ビル振興担当)を中心として、令和3(2021)年12月に実施した「中小ビルの新型コロナ感染症追跡アンケート調査」の結果を報告書にまとめ、会員に配布した。

② 中小ビルの経営戦略等に関する検討

金沢総会において、毎年定時総会前日に開催している「中小ビルの経営を考える集い」を令和4(2022)年6月14日に開催し、①の報告書の解説を行ったほか、地方5協会の代表によるパネルディスカッションを実施し、コロナ禍におけるオフィスビルの対応をはじめ、ビル経営の課題等について議論を深めた。

3. 調査・研究活動

(1) 調査活動

ビル実態調査について、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

新型コロナウイルス感染症の感染拡大により2022年 BOMA 総会(米国ナッシュビル)への視察団派遣を見送った。

5. 組織活動

(1) 会員及び財務

令和4(2022)年度末は19団体会員(地方協会)、普通会员数1,364社であった。各協会において年度を通じて会員の維持、増強活動に努め、普通会员数は令和3(2021)年度末と比べて21社増加した。

年度を通じて的確な財務運営に努めた。

(2) 総会及び理事会

令和4(2022)年5月及び令和5(2023)年1月に理事会を開催し、定時総会上程事項等に関する審議を行った。

令和4(2022)年6月には、第82回定時総会を金沢にて開催し、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につき決議した。

(3) 運営委員会及び政策委員会

令和4(2022)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、令和3(2021)年度事業報告・決算、令和4(2022)年度事業計画・予算、令和5(2023)年度運営方針及び令和6(2024)年度定時総会開催地等の審議を行った。

また、政策委員会は、令和4(2022)年11月に政策フォーラムを開催し、「アフターコロナのオフィス戦略を考える」をテーマに、講演会及び政策委員の意見交換を行った。

(4) 全国事務局長会議

令和4(2022)年度は上期会議を9月に、下期会議を令和5(2023)年2月に開催し、地方協会の現況報告を行い、情報を共有した。

(5) 広報・会員サービス活動

① 機関誌、ホームページ

機関誌「びるぢんぐ」を6回発行し、ビルに関連する行政情報、連合会・各地方協会の

活動情報などを会員と社会に提供した。

また、ホームページを通じ、新型コロナウイルス感染症に係る国の要請等をはじめ、ビル経営に関わる法制度等の最新動向を迅速かつ的確に会員へ情報提供した。

②会員の交流活動

3年ぶりに開催した新年賀詞交歓会や総会後の懇親会、旅行会、ゴルフ会を通じ会員相互の親睦を図った。

③その他会員サービス

ビルの経営等に関する「連合会相談窓口」を活用して会員サービスに努めた。

(6)関係団体との連携

(一財)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、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。

(一社)不動産協会、(公社)全国ビルメンテナンス協会をはじめ、関係諸団体と連携し、ビル事業の発展を図った。

以 上