

令和5（2023）年度事業計画

1. 事業運営の基本方針

（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。

令和5（2023）年度の経済の先行きについて不透明感は拭えないものの、ポストコロナへの移行とあわせて、景気回復の継続が期待されている。国内GDPはゆるやかな回復を見せており、地価も3年ぶりに上昇しているが、オフィスビル市況は、引き続き軟調といえる。

（2）オフィスビルの機能とビル業界の課題

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の形成に寄与している。

今日、ウィズコロナ、ポストコロナにおいて働き方の多様化が進んでいるが、テレワークが普及する一方で、オフィスで執務することの様々なメリットも再認識されている。ビル業界には、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。

また、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に的確に対応していく必要がある。

（3）事業運営の基本的方向

令和5（2023）年度、日本ビルディング協会連合会（以下「連合会」という。）は、19地方協会の会員の総意とエネルギーを結集し、ビル業界の利益増進を図り、その健全な発展が図られるよう諸活動を積極的に推進する。また、ビルの安全・防災性能の強化や脱炭素社会の実現に向けた取り組みの推進など、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。

令和5（2023）年4月1日をもって（一財）日本ビルディング経営センターと組織統合し、これに伴い「日本ビルディング経営センター」を連合会の一部門として、これまで以上に地方協会との連携を強化しつつ、教育研修・人材育成の事業の高度

化・発展を目指す。また、DXも活用した業務執行の効率化を図り、会員に向けた情報発信やサービスの充実に努めていく。

2. 政策活動

(1) 税制・予算要望活動

令和6（2024）年度税制改正・予算要望においては、各協会の要望・意見を集約し、ビル事業の推進に必要な税制上の措置の確保、都市再生の促進、都市の防災性能の向上、地球環境問題への対応などに資する支援措置の充実に向けて取り組む。

(2) 政策課題解決に向けた活動

①政策課題に対する意見の反映

政策立案を行う国の審議会やビル事業に関する調査研究を行う関係団体等に委員を派遣し、オフィスビルの事業実態や連合会の知見を審議に反映させるよう努める。

また、都市づくり分野における規制改革と運用の弾力化、地球環境問題、都市の安全と防災、都市再生及び地域活性化などビルに関連する諸課題を幅広く検討し、国等に必要な意見を提出する。

②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、地方協会等と連携して説明会の開催、業界としての意見表明を行う。

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) BOMA 360及びIPMSに関する普及活動

「BOMA 360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。

③防災及び安全・安心への対応

1) ビルの耐震性能向上

会員ビルの耐震性能を向上させるため、会員ビルの耐震化に向けた普及啓発活動を推進する。

2) 新型コロナウイルス感染症に関する対応等

令和5（2023）年5月8日をもって新型コロナウイルス感染症は「5類感染症」に位置づけるとされており、この変更を前提として、同日付で「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」を廃止するが、引き続き、ウィズコロナ、ポストコロナの状況の中、情報収集や会員への情報提供等を行う。

3) オフィスビルの総合的な安全確保

高度化するビルの防災・安全に関する課題について総合的に検討を進め、これらに関する制度改善等の動向を注視して必要な意見提出等を行う。

④地球環境対策等に関する活動

1) 省エネ法の具体的な運用を議論する資源エネルギー庁の「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必要な意見表明・情報収集等を行うなど引き続き関連情報の収集に努め、会員への情報提供等を行う。

2) 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た関連情報の収集に努め、会員への情報提供等を行う。

3) 連合会の「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を実施し、そのフォローアップを行う。

4) 省エネルギー月間（毎年2月）など国のキャンペーンと連携したシンポジウム・講演会等の開催、先駆的な省エネ技術等を導入した優良ビル事例を紹介する見学会の実施など、会員企業に対する普及啓発等を推進する。

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

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」を踏まえ、アンケートの調査結果を分析したうえで、報告書を発行し、令和5（2023）年6月の総会前日に開催予定の「中小ビルの経営を考える集い」において報告するとともに議論を行う。

2) 災害対応に関する活動

「中小ビルの災害対応マニュアル2020年版」、「テナントの皆さまの災害対応マニュアル」及び「防災ポケットブック2020年版」について、引き続き全国の会員への普及に努め、会員の災害対応に寄与していく。

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、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て、海外の友好団体や会員企業の海外駐在員との交流を図り、海外の主要都市におけるビル事業や都市計画の動向に関する最新情報を収集する。

令和5（2023）年度BOMAインターナショナル総会（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。

5. 教育研修事業

日本ビルディング経営センターにおいて、地方協会と連携しつつ、ビルの経営管理に関する人材育成、知識の普及を図ることを目的に、ビル経営管理士制度の運営・管理・試験の実施、ビル経営管理講座の提供、各種課題に対応したセミナーの開催、情報の提供等の事業を行う。

(1) ビル経営管理講座事業

主力講座であるビル経営管理講座（本講座）を通じてビル事業に係る人材育成、知識の普及を図り、地方協会との連携を強化しつつ、地方主要都市でのさらなる受講者増に努めることとする。ビル経営基礎講座をさらに充実させ、基礎を学んだ後に本講座を受講するというパターンでの定着を目指す。併せて、クラウドファンディングの活用など、今後の街づくりで有効と考えられる小規模不動産特定共同事業「業務管理者講習」の認知度の向上を目指す。

(2) ビル経営管理士試験事業とビル経営管理士会事業

上記ビル経営管理講座受講生を中心に試験受験者を増加させ、管理資格取得者がビル業界内でさらに認知され、ビル事業に役立つ資格になるよう努める。ビル経営管理士に、ビル運営管理業務に役立つサービスを提供することにより、ビル経営管

理士会に入会していることの付加価値を高め、会員拡大に努める。

(3) セミナー事業

年間12回予定のオンラインセミナーを通じて、最新のビル業界の情報や新築されたビルの情報、ビルにおける法務的情報等の提供に努める。また、地方協会からの要望に応じ、セミナーを積極的に開催する。

6. 組織活動

(1) 協会活動の強化等

令和5（2023）年度当初の普通会員数は1,359社であり、令和4（2022）年度当初より16社増加している。

令和5（2023）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、国等への政策提言により、連合会及び各地方協会の社会的価値の向上を図りつつ、会員数の増大を目指す。

財務について年度を通した的確な運営に努める。

(2) 総会及び理事会

令和5（2023）年度は、5月・9月及び令和6（2024）年1月に理事会、令和5（2023）年6月に第83回定時総会（神奈川）を開催し、定款に従って的確な組織運営に努める。

(3) 委員会

運営委員会において、運営方針、事業計画・予算、事業報告・決算など連合会の運営に関する事項を審議し、政策委員会において、各政策委員が担当分野の政策活動を行うとともに、政策フォーラムを開催して政策委員間の情報・意見交換を行う。

また、（一財）日本ビルディング経営センターとの組織統合に伴い、ビルの経営管理に関する教育研修活動、ビルの経営管理者の養成及びビル経営管理士登録証明事業に関する事項を所掌する教育研修委員会を新たに設置し、運営委員会及び政策委員会に教育研修委員会を加えた各委員会の活動を推進する。

(4) 全国事務局長会議

全国事務局長会議については、令和5（2023）年9月と令和6（2024）年2月に開催する。

(5) 広報・会員サービス活動

①機関誌、ホームページ等

(一財) 日本ビルディング経営センターとの組織統合を機に、同経営センターが発行していた「いしずえ」の内容等を盛り込み、機関誌「びるぢんぐ」を充実させていく。

また、ホームページ等を活用して的確な広報活動に努め、各地方協会と協力して協会活動の社会への周知を図っていくほか、ホームページを通じ、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する。

②会員の交流活動

新年賀詞交歓会や定時総会の付帯行事などの機会を通じ、会員相互の親睦を深める。

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る。

(6) 関係団体との連携強化

(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る。

以 上