

ビルオーナーの実態調査 2023

< 詳細版 >

現下の業況は回復傾向だが、中長期的には不安が残る

2023年10月31日

ザイマックス不動産総合研究所

調査概要

今年5月の新型コロナウイルス感染症の5類移行後、約3年間のコロナ禍はようやく収束に向かっている。5類移行後のビル経営はどう変化し、今後のビル経営にどのような見通しや課題を持っているのだろうか？

ザイマックス不動産総合研究所（以下、ザイマックス総研）は、2015年から早稲田大学建築学科石田航星研究室と共同で、全国の中小規模ビルを保有し賃貸ビル事業を行うビルオーナーを対象に定期的にアンケート調査を行い、賃貸ビル事業の業況や今後の見通し、ビルを取り巻く環境変化への対応や課題などについて継続的に分析を行っている。

本レポートは、第7回となる調査結果をまとめ公表するものである。

調査期間	2023年7月～8月	回答企業 所在地		%	n
調査対象	東京商工リサーチ（TSR）データより抽出した計22,578社 【売上】1,000万円～30億円（東京都のみ3,000万円～30億円） 【業種】賃貸事務所業を「主」または「従」（1位2位に登記）とする企業		東京都	41.5%	362
有効回答数	873件		大阪府	11.3%	99
調査地域	東京都および全国政令指定都市20都市 （札幌市・仙台市・さいたま市・千葉市・横浜市・川崎市・相模原市・新潟市・静岡市・浜松市・名古屋市・京都市・大阪市・堺市・神戸市・岡山市・広島市・北九州市・福岡市・熊本市）		神奈川県	8.8%	77
調査方法	メールおよび郵送配信による		福岡県	6.6%	58
			愛知県	6.0%	52
			北海道	6.0%	52
			宮城県	3.7%	32
			広島県	3.1%	27
			兵庫県	2.9%	25
			京都府	2.6%	23
			熊本県	2.5%	22
			静岡県	1.5%	13
			新潟県	1.3%	11
			岡山県	1.0%	9
			埼玉県	0.7%	6
			千葉県	0.6%	5

レポート内のグラフに関して

・構成比（％）は、小数点第1位を四捨五入しているため内訳の合計が100%にならない場合がある。

1. ビルオーナーの属性（P.4～）

- 1.1 ビルオーナーについて
- 1.2 保有ビルについて

2. 賃貸ビル事業の業況（P.10～）

- 2.1 保有ビルの状況
- 2.2 賃貸ビル事業の業況

3. ビルの価値向上の施策と課題（P.20～）

- 3.1 関心のある今後の社会情勢の変化
- 3.2 ビルの価値向上のための施策

4. 今後の賃貸ビル事業（P.28～）

- 4.1 今後の見通し
- 4.2 賃貸ビル事業の継続意向と課題
- 4.3 行政に期待すること

1. ビルオーナーの属性

1.1 ビルオーナーについて

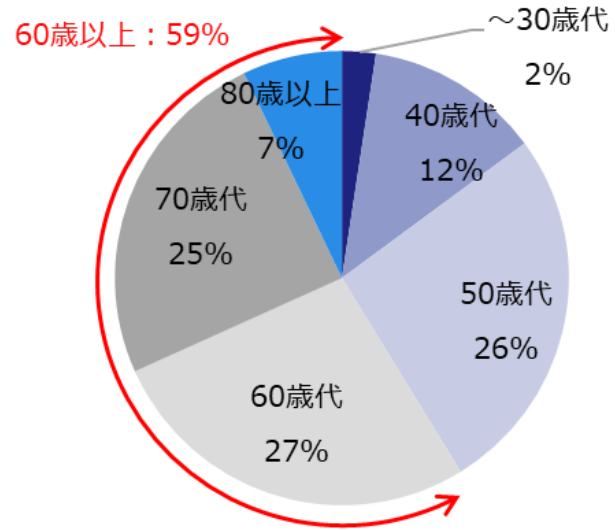
1.2 保有ビルについて

ビルオーナーの年齢は、60歳以上が約6割を占める

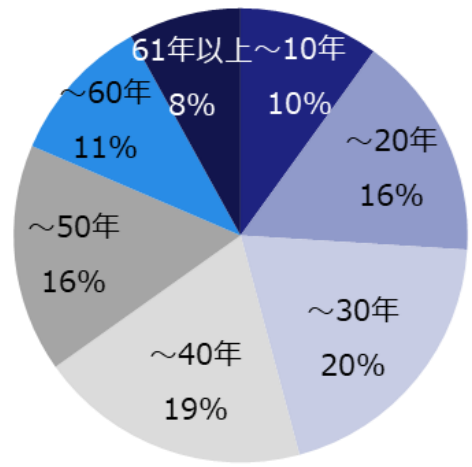
ビルオーナーの年齢は、60歳以上が59%となった【図表1】。

賃貸ビルの事業歴は、「～20年」「～30年」「～40年」「～50年」が20%前後となり、大きな偏りはなかった【図表2】。

【図表1】 経営者の年齢（n=873）



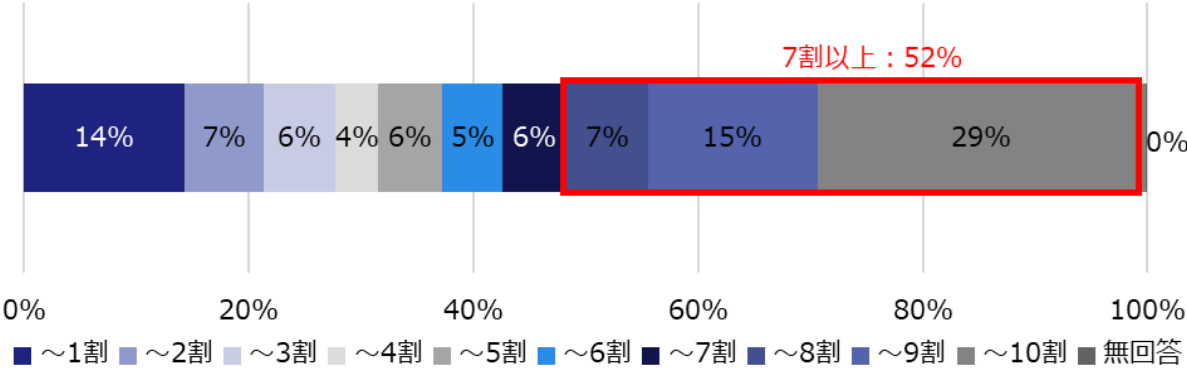
【図表2】 賃貸ビル事業の事業歴（n=873）



全売上に占める賃貸ビル事業の売上割合は、「7割以上」が過半

全売上に占める賃貸ビル事業の売上割合は、「7割以上」が52%となり、賃貸ビル事業を主事業とするビルオーナーが多い【図表3】。

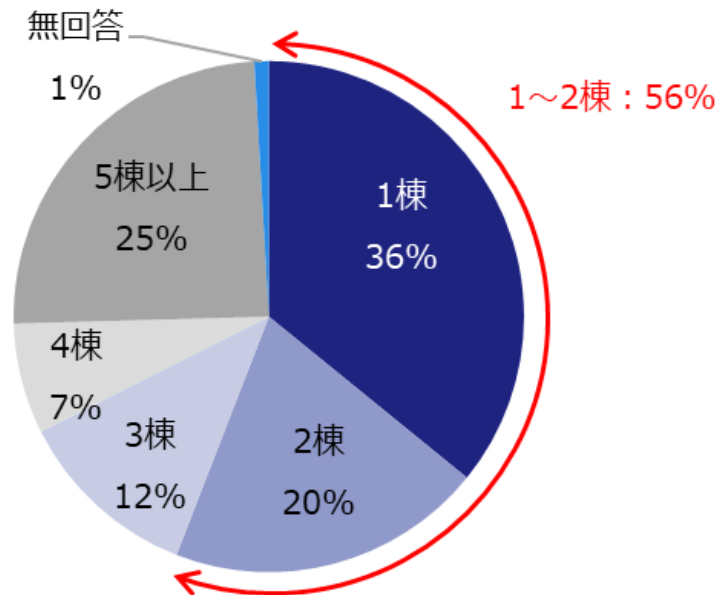
【図表3】 全売上に占める賃貸ビル事業の売上割合（n=873）



「1～2棟」を保有するビルオーナーが全体の約6割

保有するビルの合計棟数は「1～2棟」のビルオーナーが全体の56%、5棟以上を保有するビルオーナーは25%を占めていた【図表4】。

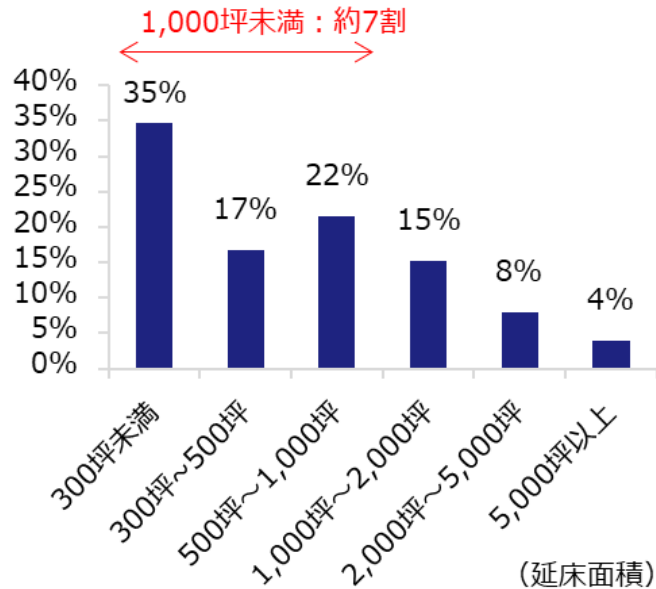
【図表4】 合計保有棟数 (n=873)



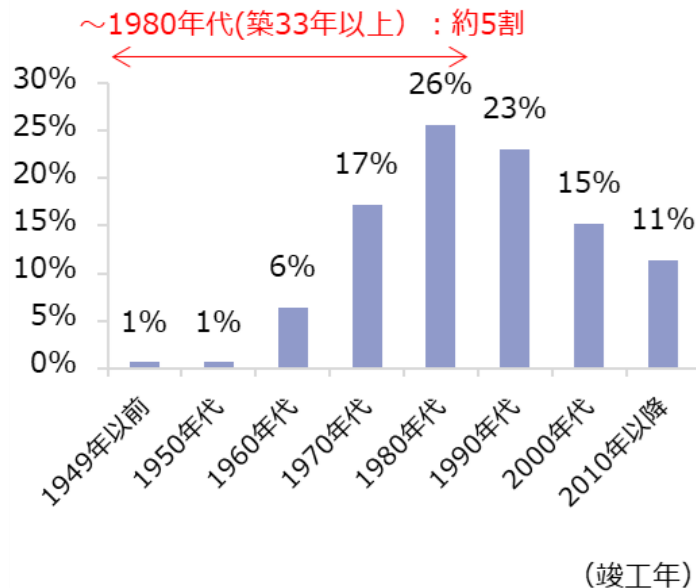
主要なビルの延床面積は1,000坪未満が約7割、築年数は33年以上が約半数

保有するビルのうち主要なビル1棟について、その規模（延床面積）と竣工年についてたずねた。規模（延床面積）は、「1,000坪未満」が約7割を占めていた【図表5】。竣工年は、半数のビルが「～1980年代（築33年以上）」であり、またバブル期前後（1980～1990年代）に竣工したビルも半数を占める【図表6】。

【図表5】 主要なビルの規模の分布（n=860）



【図表6】 主要なビルの竣工年の分布（n=836）

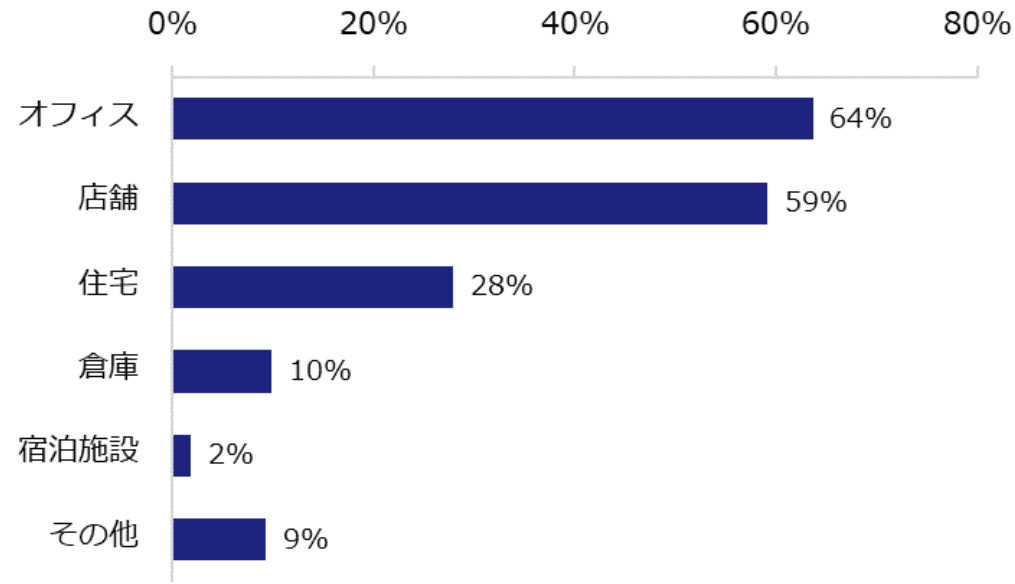


主要なビルの約6割は、オフィスまたは店舗が入居

主要ビルの入居テナントの用途についてたずねたところ、約6割のビルは、オフィスまたは店舗が入居している【図表7】。

ほかには、住宅、倉庫、宿泊施設、その他としてクリニック、保育所、塾、公共のコミュニティセンターなどが入居していた。

【図表7】 主要なビルのテナントの用途（複数回答、n=870）



その他：クリニック、保育所、塾、学校、介護施設、公共コミュニティセンター、駐車/駐輪場など

2. 賃貸ビル事業の業況

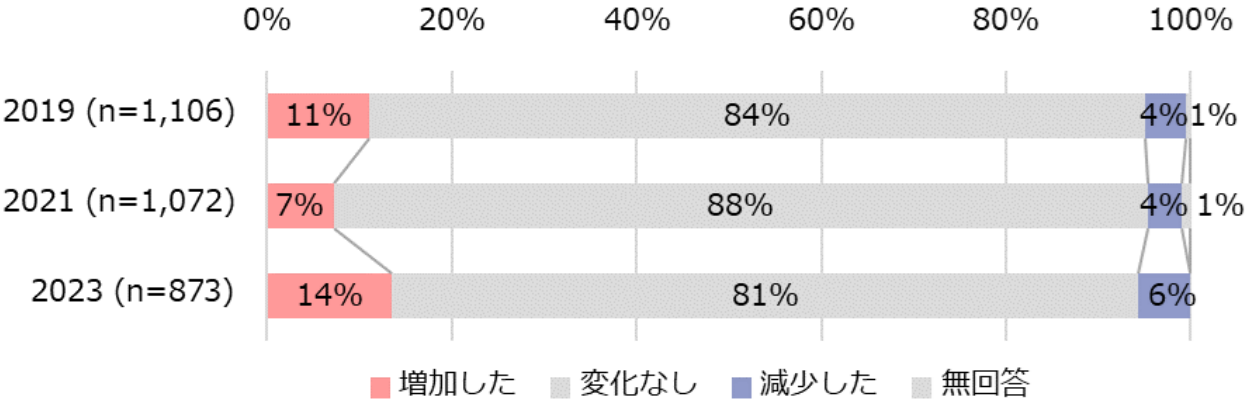
2.1 保有ビルの状況

2.2 賃貸ビル事業の業況

保有ビルの棟数は、80%以上が「変化なし」。2023年は「増減」の割合が若干増えた

直近1年間の保有しているビルの棟数の変化について、コロナ前の2019年、コロナ下の2021年、現在2023年の経年で比較した。80%以上が「変化なし」と回答し、「増加した」「減少した」割合が2021年から2023年で増加した【図表8】。

【図表8】 保有棟数の変化（直近1年間）

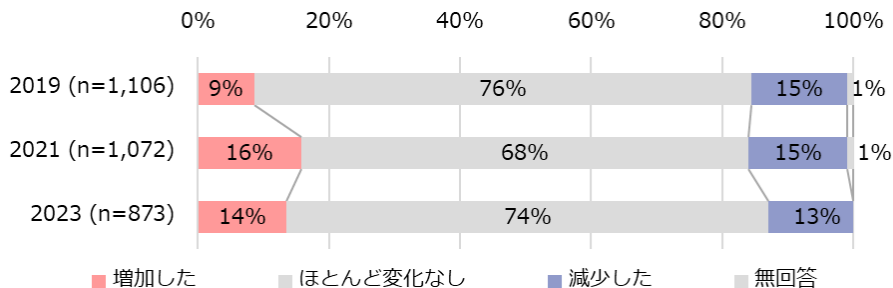


悪化した空室環境や募集環境は、回復傾向

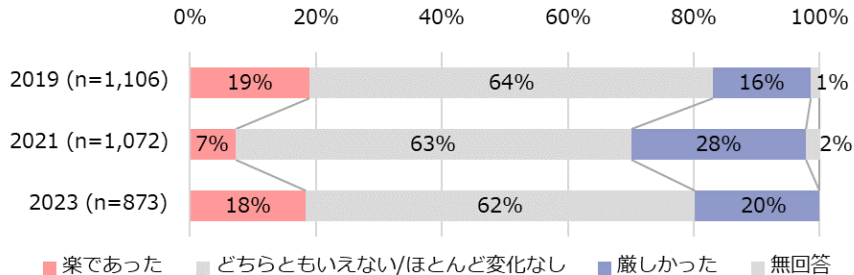
直近1年間の空室環境を経年でみたところ、空室が「増加した」割合が2019年（9%）から2021年（16%）で7ポイント増加したものの、2023年には14%となり2ポイント減少した【図表9】。

募集環境においても、「厳しかった」割合が2019年（16%）から2021年（28%）で12ポイント増加したものの、2023年には20%と8ポイント減少し回復傾向がみられた【図表10】。

【図表9】 空室環境（直近1年間）



【図表10】 募集環境（直近1年間）

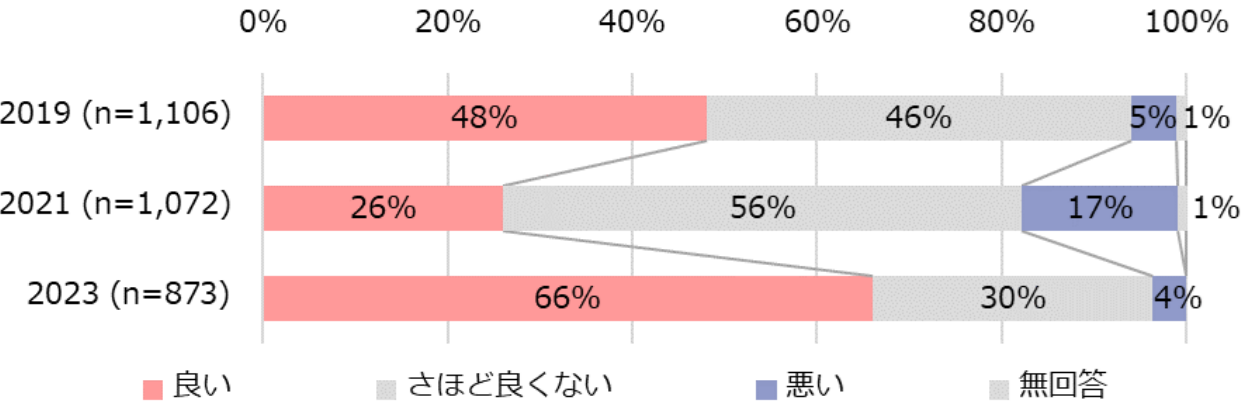


「良い」と考えるオーナーが66%とコロナ前を上回り、業況は改善

直近1年間の賃貸ビル事業の業況については、「良い」が、2019年から2021年で22ポイント減少したのに対し、2023年では66%と40ポイント増加し、大きな変化がみられた【図表11】。

また、「さほど良くない」と好転も悪化もしていないと考える割合も2019年、2021年には50%前後だったのに対し、2023年には30%となる変化がみられた。

【図表11】 業況（直近1年間）

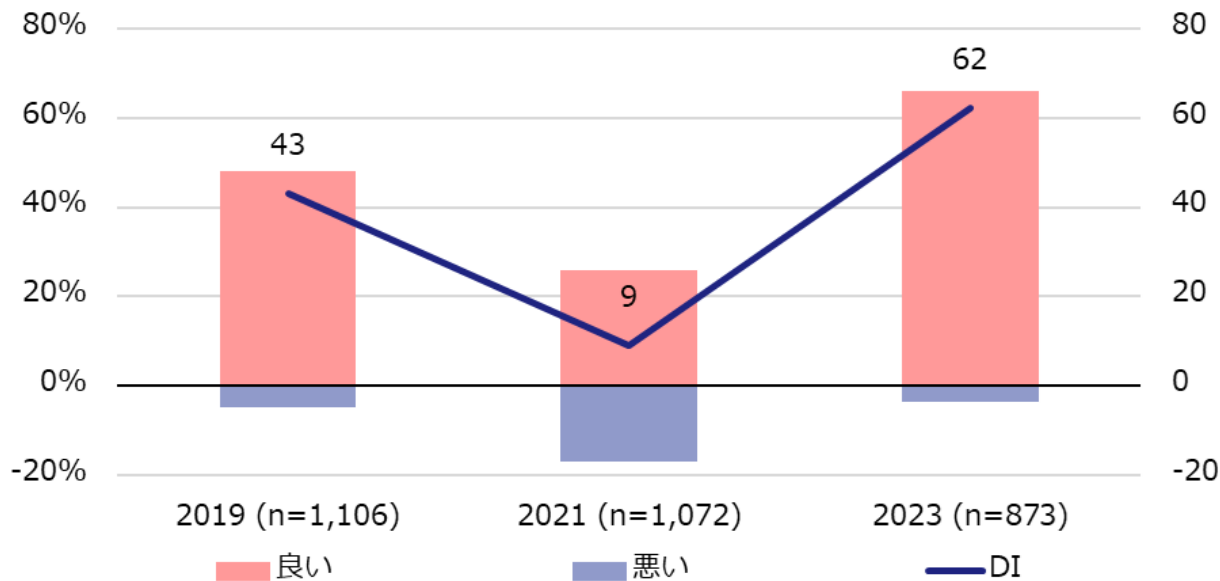


業況DIは、2023年で大きく回復

直近1年間の業況に関して、「良い」と回答したビルオーナーの割合から「悪い」と回答した割合を引いた差（DI）の経年変化をみた。0より数値が大きい場合、「良い」と回答したビルオーナーの割合が多く、0より小さい場合は「悪い」と回答したビルオーナーが多いことを意味する。

2019年から2021年にかけて「良い」が減少、「悪い」が増加しDIは下降していた。しかし、2023年では、「良い」割合が大きく増加、「悪い」が減少し、DIは2019年を大きく上回った【図表12】。

【図表12】 業況DI（直近1年間）



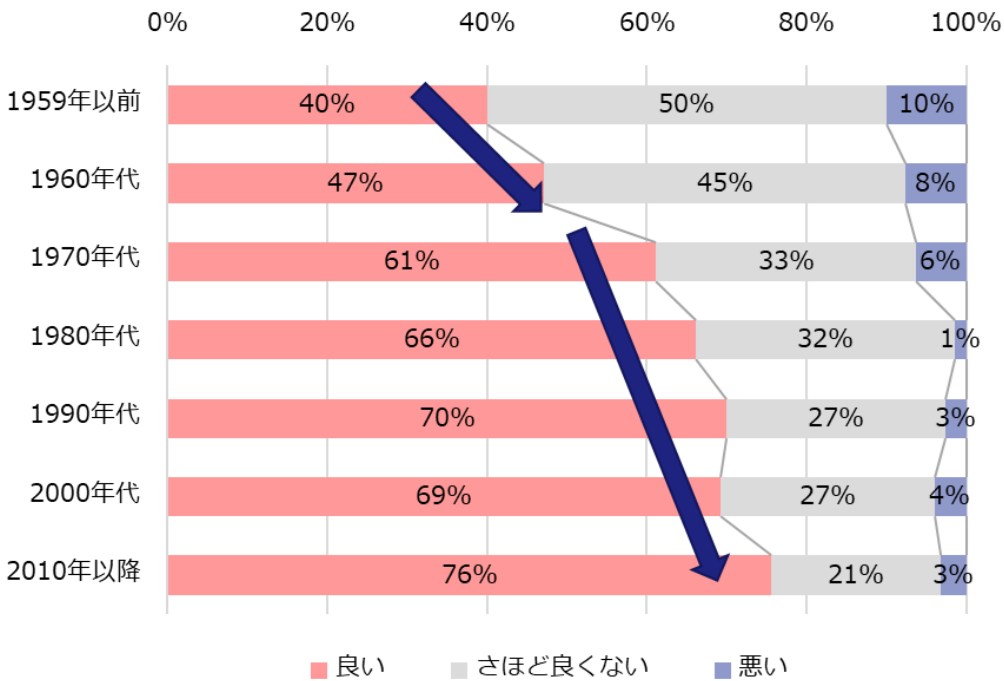
1970年以降の竣工年で、業況が「良い」と考える割合が大きく増加

直近1年間の賃貸ビル事業の業況について、
 主要なビルの竣工年別でみた【図表13】。

【図表13】 業況（主要なビルの竣工年別）

全体的に「良い」割合が「悪い」を上回っているものの、「良い」割合は、竣工年が新しくなるにつれ増加する傾向にあった。

1960年代（築54年以上）と1970年代を境に
 割合が大きく変化し、1970年代以降は「良い」の割合が6割を超えた。

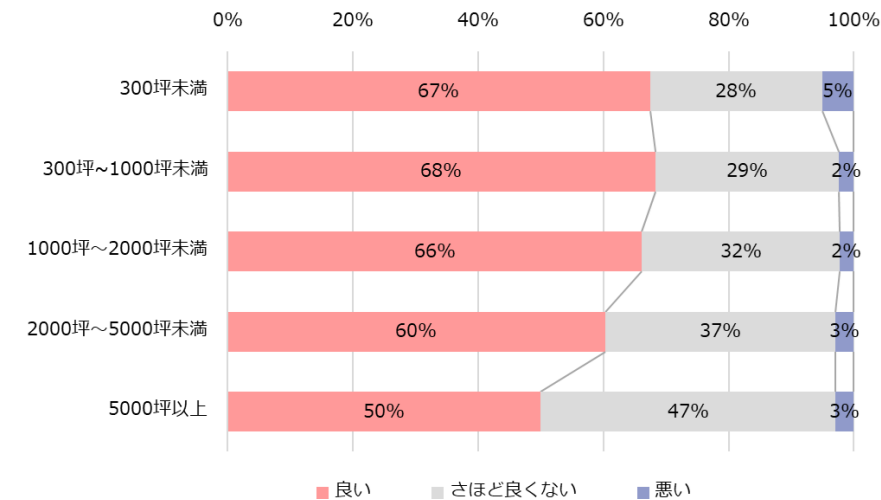


2,000坪未満のビルでは業況が「良い」が65%以上で安定

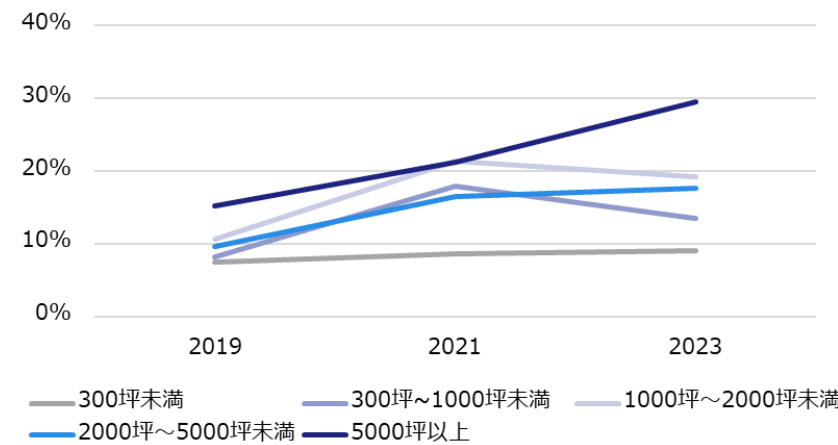
直近1年間の賃貸ビル事業の業況について、主要なビルの規模（延床面積別）でみた【図表14】。

「良い」割合は、延床面積が2,000坪を超えると下降傾向にあった【図表14】。また、【図表15】の空室が増加したと回答した割合は、2021年はすべての規模で増えたが、2023年は、2,000坪以上は更に増加し、2,000坪未満は横這いまたは減少となった。アンケートのコメントでは、小規模のビルではテレワークの影響を受けにくく、テナントが比較的安定して入居していたとの声があった。

【図表14】 業況（主要なビルの延床面積別）



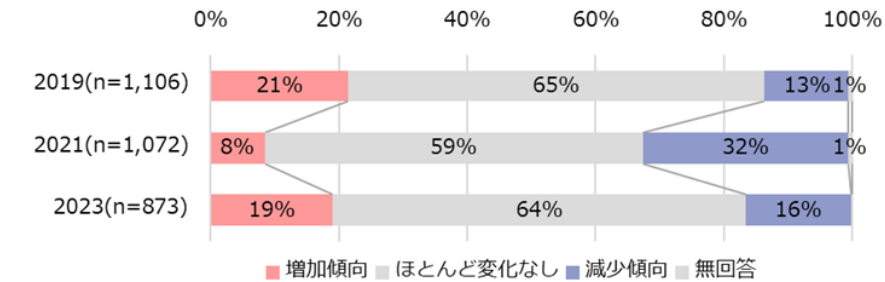
【図表15】 ビルの規模別の空室が「増加した」経年比較



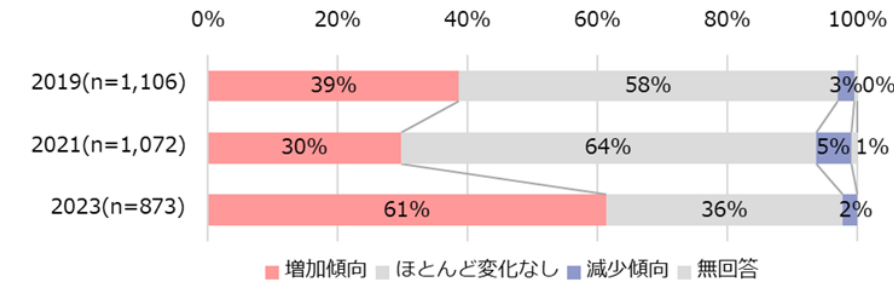
事業支出の増加が賃貸ビル経営を圧迫

賃貸ビル事業の収入は、コロナ禍の2021年で減少傾向が多くみられたものの、2023年にはコロナ前の水準まで回復した【図表16】。一方、支出における「増加傾向」は2019年の39%と比較し、61%と約1.5倍まで上昇した【図表17】。ビルオーナーからは、「物価の高騰により支出が年々増加するばかりで、賃料にはなかなか反映されない。ビル経営には切実だ」との声がきかれた。

【図表16】 賃貸ビル事業の収入（直近1年間）



【図表17】 賃貸ビル事業の支出（直近1年間）



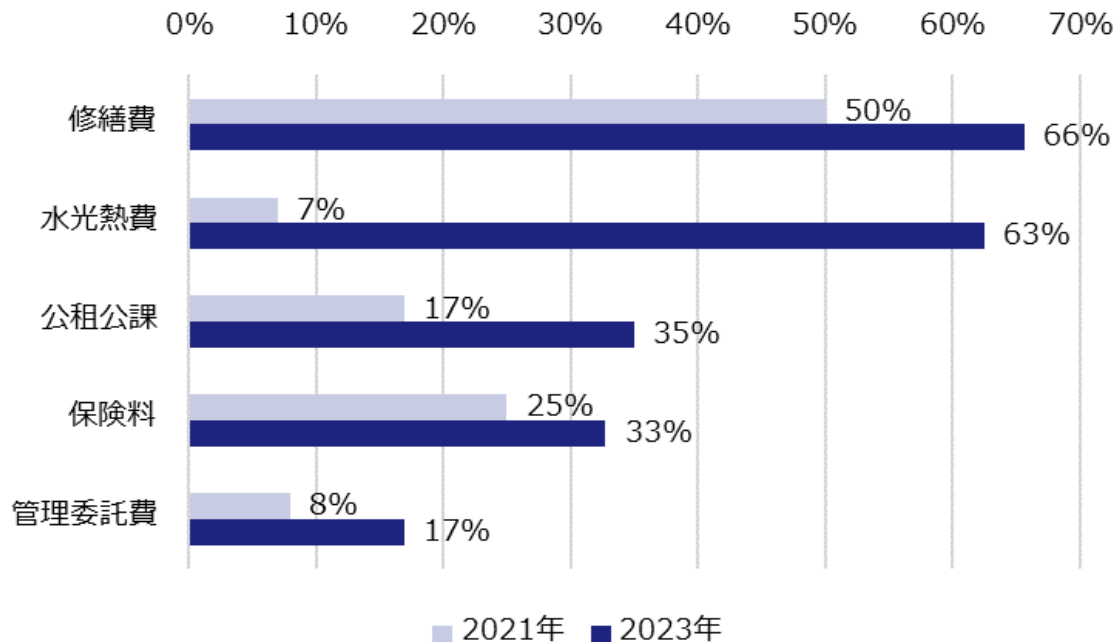
6割以上のビルオーナーが修繕費と水光熱費の増加を痛感

賃貸ビル事業における直近1年間の支出（経費）については、2021年と2023年で比較した【図表18】。

2023年は、全ての項目において2021年より増加と答えた割合は増え、特に「修繕費」と「水光熱費」が増加したと回答するビルオーナーが6割を超えた。「修繕費」においては、これまでも増加傾向と答えた割合が一番高い項目であり、2021年の50%から更に16ポイント増加した。「水光熱費」は2021年7%だったのに対し、56ポイント上昇している。

近年の物価高騰が賃貸ビル事業にも影響している。建替えや改修などの予算を実施前に大きく組み替える必要があり、実施に不安を感じているビルオーナーの声が多かった。

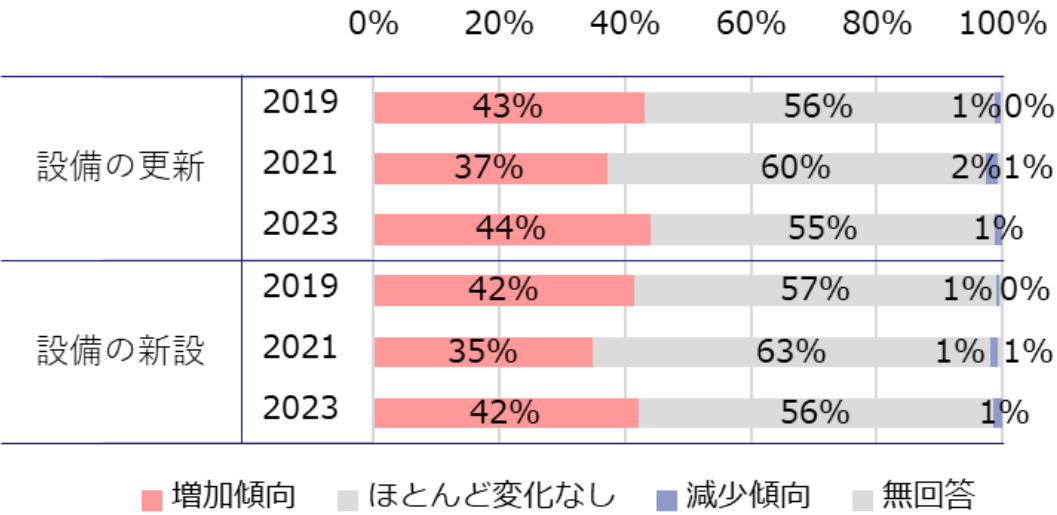
【図表18】支出の増加した項目（複数回答、n=873）



資本的支出は増加傾向が継続

設備の更新や新設に伴う資本的支出については、これまでの調査と同じ傾向で、「増加傾向」と回答したビルオーナーが「減少傾向」と回答したビルオーナーを大きく上回っていた【図表19】。

【図表19】賃貸ビル事業の資本的支出



2019 (n=1,106)、2021 (n=1,072)、2023 (n=873)

3. ビルの価値向上の施策と課題

3.1 関心のある今後の社会情勢の変化

3.2 ビルの価値向上のための施策

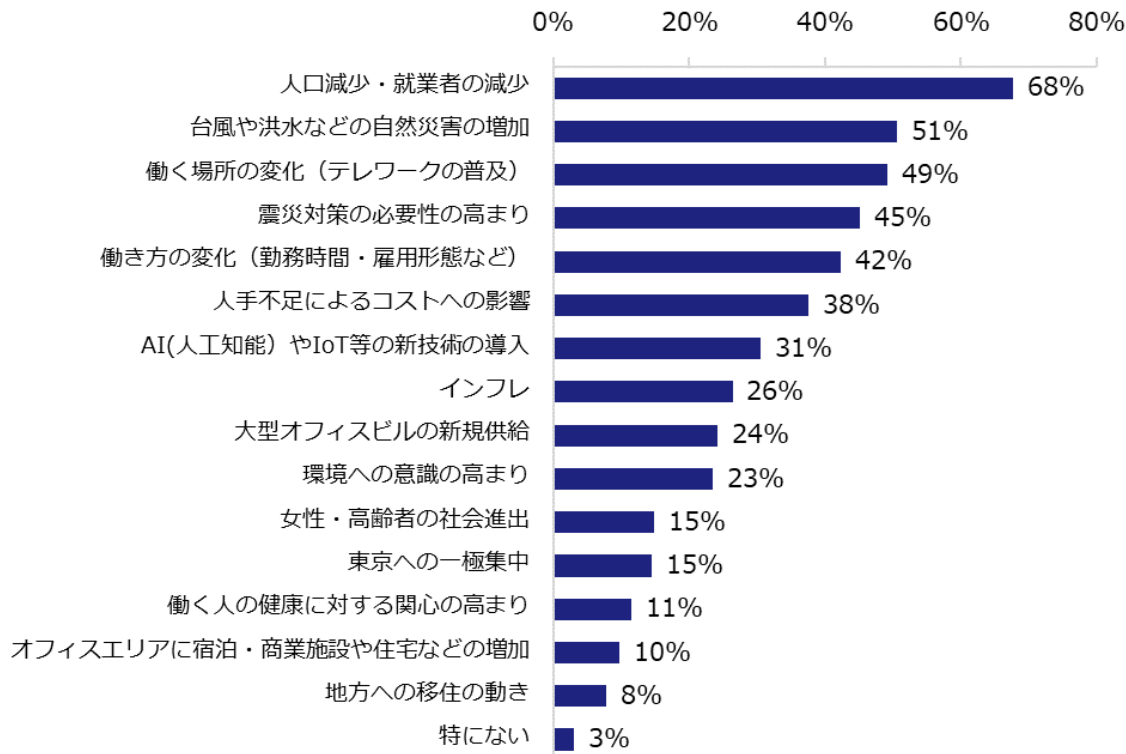
「人口減少・就業者の減少」の関心が最も高く、災害に関する項目の関心が高まる

今後の社会情勢の変化について、関心の有無についてたずねた【図表20】。関心がある回答割合が高かった項目は、「人口減少・就業者の減少」（68%）、「台風や洪水などの自然災害の増加」（51%）であった。

「働く場所の変化（テレワークの普及）」においては、2021年60%から、49%へ11ポイント減少し、保有するビルの規模が大きくなるにつれ関心が高まる結果となった。

一方、「台風や洪水などの自然災害の増加」や「震災対策の必要性の高まり」などの災害に関する項目においては、2021年調査より概ね5～10ポイントの増加となった。

【図表20】 関心のある今後の社会情勢の変化（n=871、複数回答）

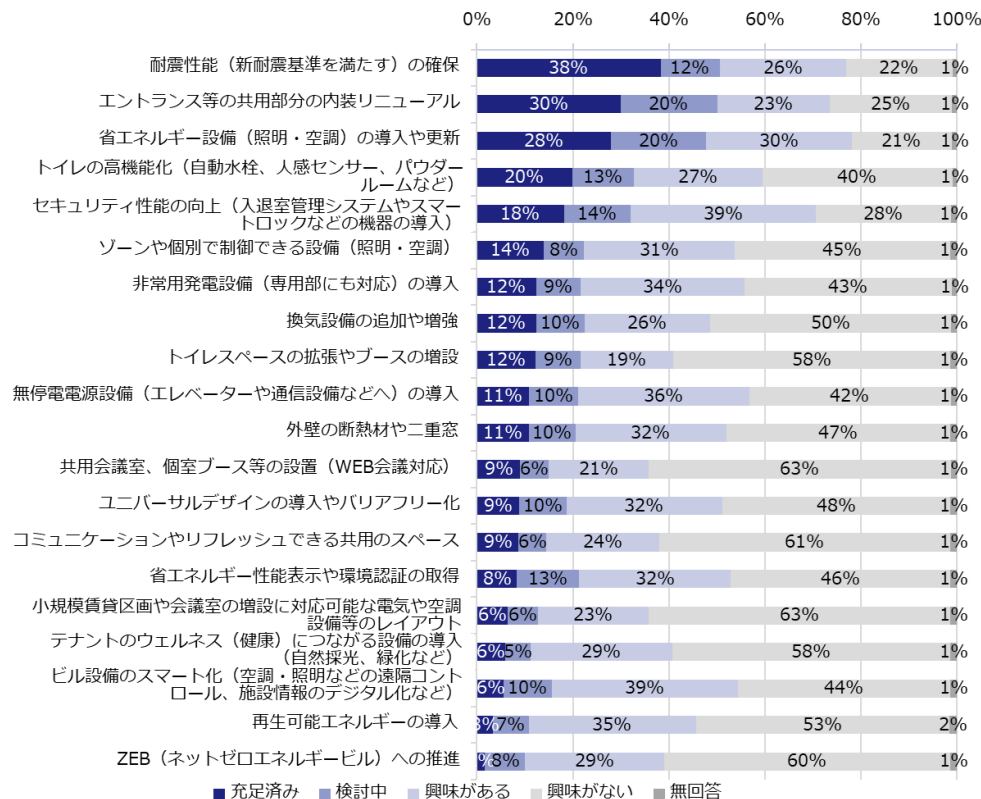


7割以上のビルオーナーは、耐震・リニューアル・省エネルギー設備の関心が高い

ビルの価値向上のための施策について実施状況をハード面（ビルの躯体や設備などに関すること）・ソフト面（維持管理や運営などに関すること）にわけてたずねた。

ハード面の各施策について「充足済み」の割合をみると、「耐震性能（新耐震基準を満たす）の確保」（38%）、「エントランス等の共用部分の内装リニューアル」（30%）「省エネルギー設備（照明・空調）の導入や更新」（28%）の順となった【図表21】。

【図表21】ビルの価値向上のための施策の実施状況（ハード面）



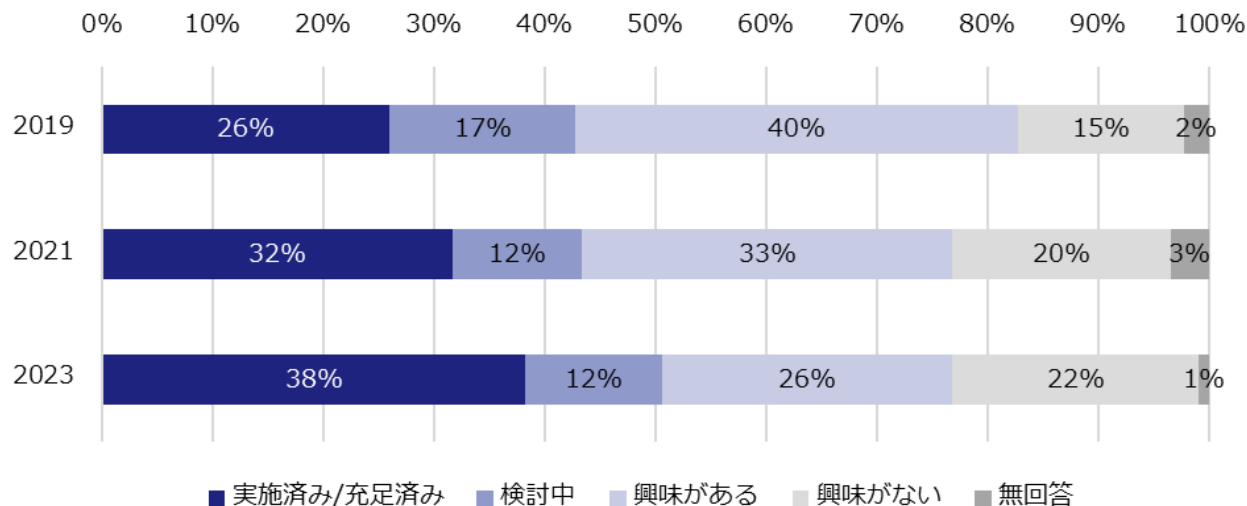
「耐震性能確保」は年々増加

ハード面（ビルの躯体や設備などに関すること）のビルの価値向上のための施策のうち、「耐震性能（新耐震基準を満たす）の確保」の経年変化をみた【図表22】。

「実施済み*/充足済み」と答えたビルオーナーの割合は、年々増加し、2023年には、2019年の約1.5倍となった。

* 2021年までの調査：「実施済み」、2023年：「充足済み」

【図表22】耐震性能（新耐震基準を満たす）の確保の経年変化



災害対応の設備や共用のスペースの活用にテナント企業とビルオーナーに関心の高さの差

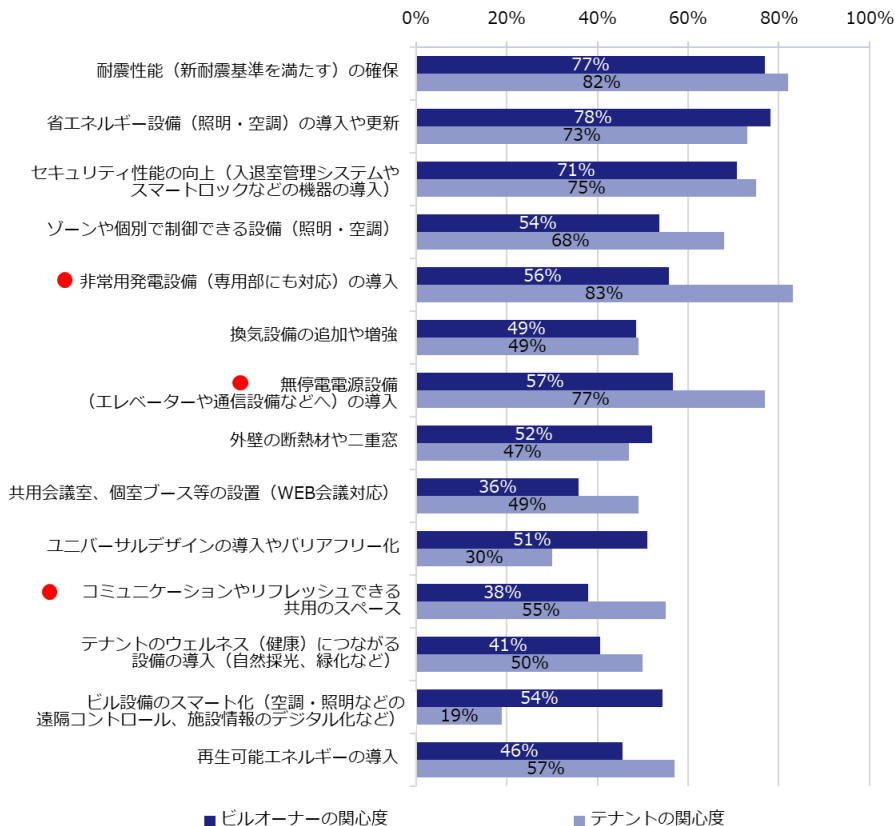
ハード面の価値向上の施策について、ビルオーナーとテナント企業の関心度について比較した【図表23】。

ビルオーナーの関心度は、「充足済み」「検討中」「興味がある」の合計とし、テナント企業の関心度は、昨年実施のテナント企業向けの調査より引用している（*）。

「非常用発電設備」「無停電電源設備」「コミュニケーションやリフレッシュできる共用のスペース」は、テナント企業がビルオーナーより関心度が高く、差の大きい項目である（●）。設置には、ビルの構造・物理上の問題や規制などの課題が考えられる。しかし、大規模な非常用発電機の代わりにテナントごとにカセット式の発電機を配布したり、各階に、非常時に使用できるバッテリーを設置しているビルオーナーもみられた。

（*）ザイマックス不動産総合研究所「ESGからみるオフィスビル設備①」（2022年10月）より、あることが望ましいあるいは満足すると回答した割合

【図表23】ビルオーナーとテナント企業の関心度比較（価値向上の施策、ハード面）



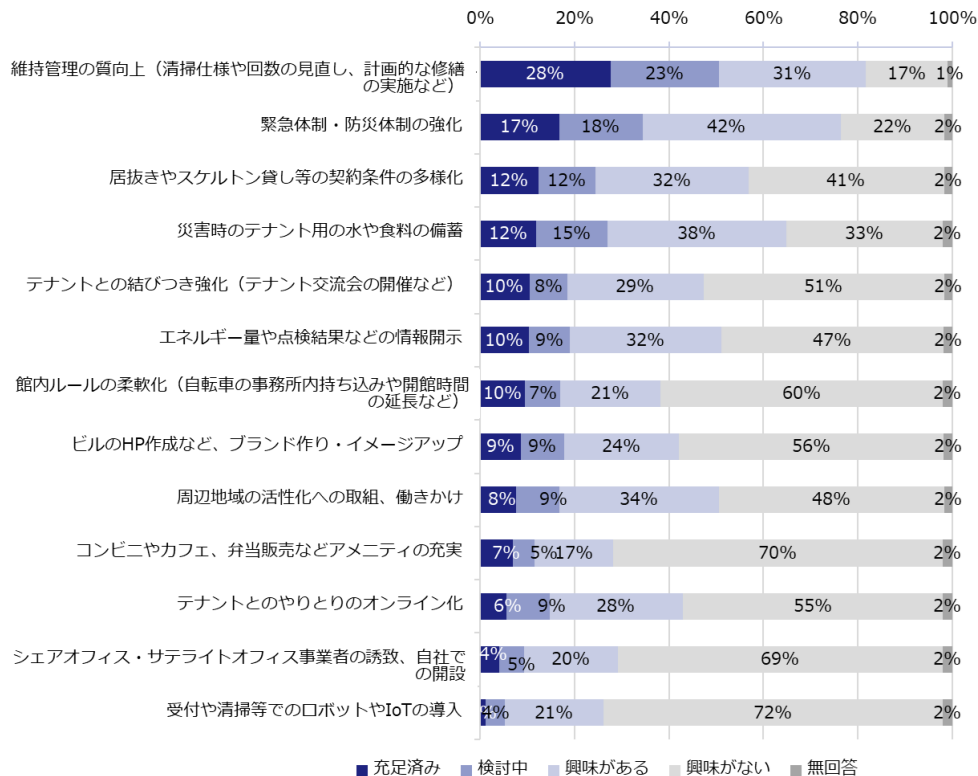
ソフト面での関心は、「維持管理の質向上」が最多

次に、ソフト面（維持管理や運営などに関すること）のビルの価値向上のための施策の実施状況についてみる。

「充足済み」「検討中」の割合は、「維持管理の質向上（清掃仕様や回数の見直し、計画的な修繕の実施など）」が最も高い結果となった【図表24】。これは、これまでの調査と同じ傾向である。

「興味がある」割合は、「緊急体制・防災体制の強化」「災害時のテナント用の水や食料の備蓄」が高く、実施には至っていないが必要性を感じていることがうかがえた。

【図表24】ビルの価値向上のための施策の実施状況（ソフト面）



利便性や働き方の施策に、テナント企業とビルオーナーに関心の高さに差

ソフト面の価値向上の施策について、ビルオーナーとテナント企業の関心度について比較した【図表25】。

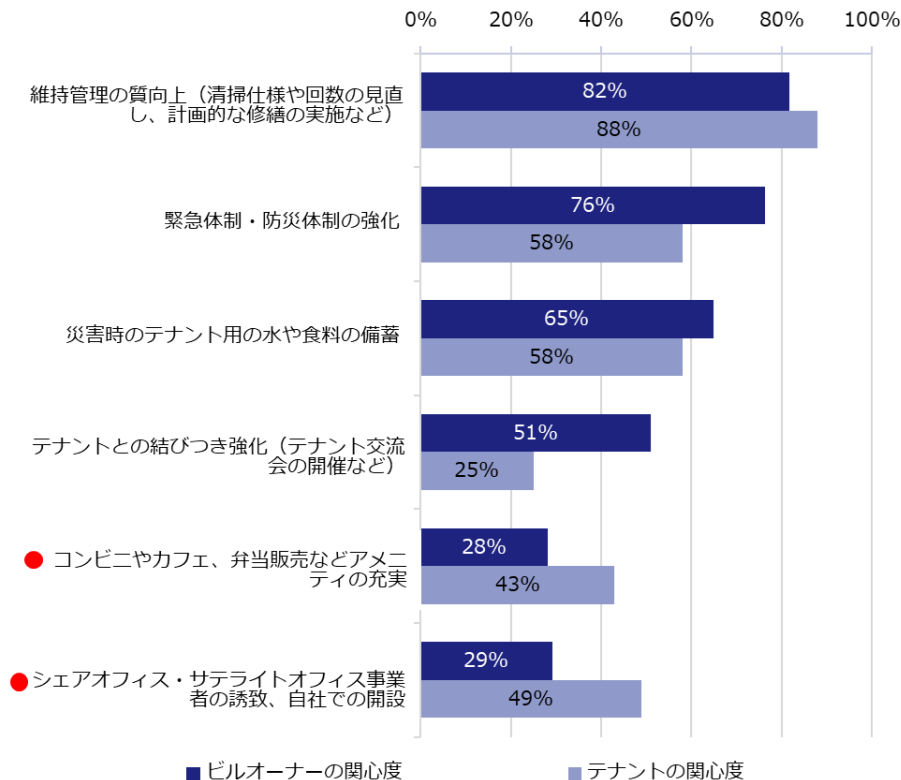
ビルオーナーの関心度は、「充足済み」「検討中」「興味がある」の合計とし、テナント企業の関心度は、昨年実施のテナント企業向けの調査より引用している（*）。

「コンビニやカフェ、弁当販売などアメニティの充実」「シェアオフィス・サテライトオフィス事業者の誘致、自社での開設」は、テナント企業がビルオーナーより関心度が高く、差の大きい項目である（●）。

共用部が少ないビルでは、ビル内に設置が消極的になりがちではあるが、地域と協力し移動販売車の誘致をしたり、ビル内外の企業が利用できるシェアオフィスや会議室を未活用の地下スペースなどに開設したビルオーナーもいる。

（*）ザイマックス不動産総合研究所「ESGからみるオフィスビル設備①」（2022年10月）より、あることが望ましいあるいは満足すると回答した割合

【図表25】ビルオーナーとテナント企業の関心度比較（価値向上の施策、ソフト面）



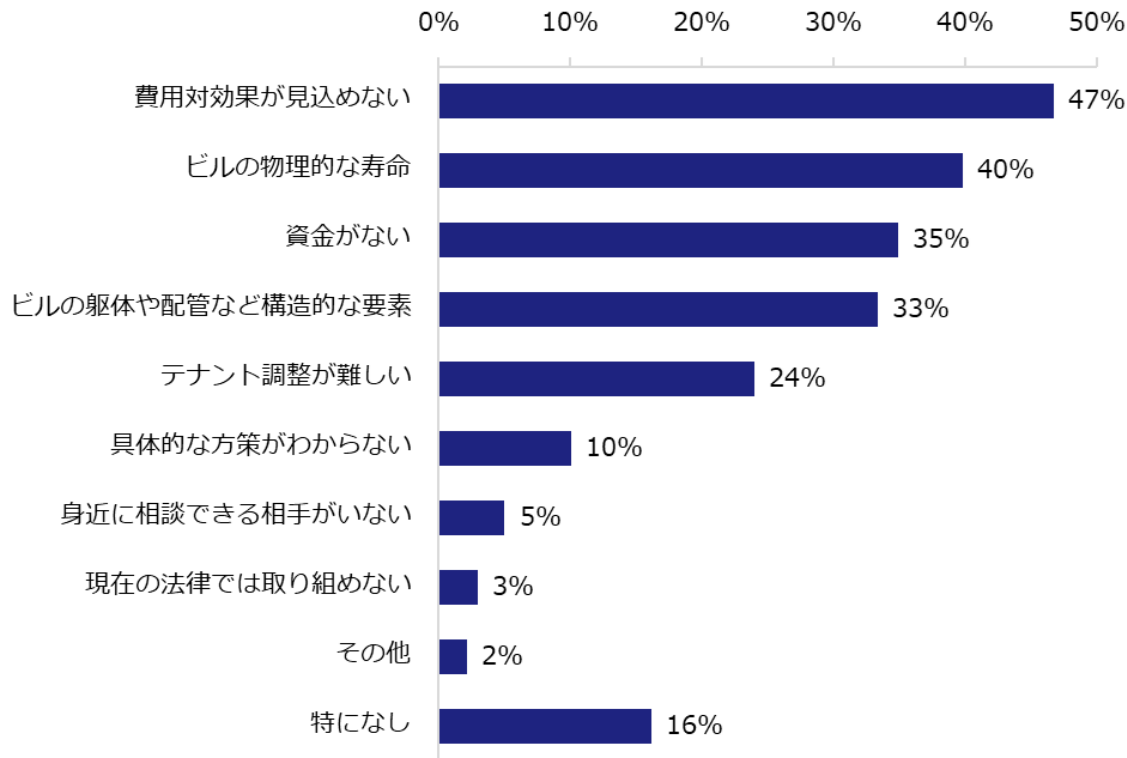
「費用対効果が見込めない」「ビルの物理的な寿命」が大きな支障

ビルの価値向上の施策の実施において、支障となっていることをたずねた。

「費用対効果が見込めない」（47%）が最も多く、「ビルの物理的な寿命」（40%）が続いた【図表26】。これまでの調査でも、テナントのニーズは感じているが、投資に見合う収入増があるかわからない、実施する必要性は承知しているが、そもそもビルがいつまで機能するか、建替えを検討する築年数なので大きな投資は控えているなどの声があり、実施に踏み込めない実情がみられた。

その他の意見として、新たなニーズに合わせて新たな設備を導入したいが、専用室以外でスペースがない、今のニーズが長期的に持続するか見通せないなどがあつた。

【図表26】 価値向上施策の実施に支障となっていること（n=871）



4. 今後の賃貸ビル事業

4.1 今後の見通し

4.2 賃貸ビル事業の継続意向と課題

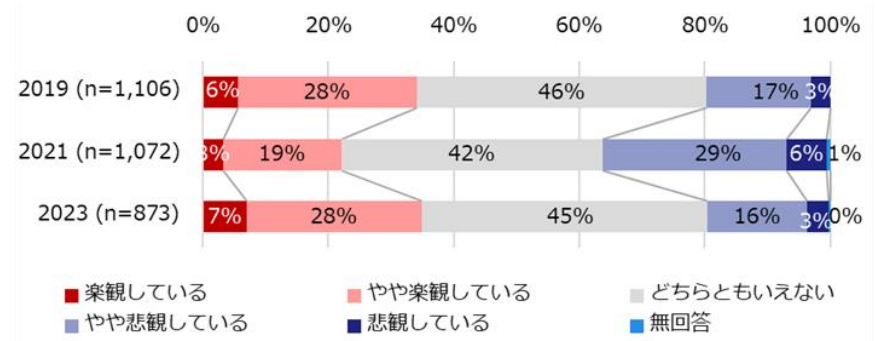
4.3 行政に期待すること

短期的な見通しは楽観派が多く、中長期的には悲観派が楽観派を上回る

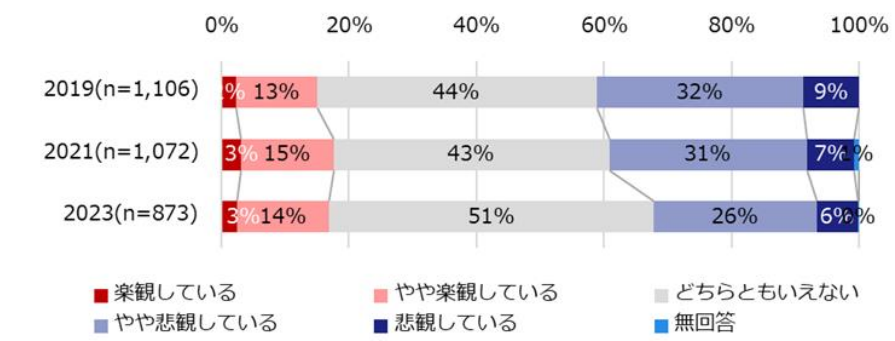
賃貸ビル事業における今後の見通しを短期的（今後3年程度）・中長期的（5～10年後）でたずねた。短期的な見通しは、2021年に楽観派（「楽観している」「やや楽観している」の合計）が減少し、悲観派（「悲観している」「やや悲観している」の合計）の割合が上回っていたが、2023年は、コロナ前の2019年と同じレベルに戻った【図表27】。

一方、中長期的な見通しは、経年で比較しても大きな変化はなく、悲観派が楽観派を大きく上回る結果となり、先行きの不安感がうかがえた【図表28】。

【図表27】 短期的（今後3年程度）な見通し



【図表28】 中長期的（5～10年後）な見通し

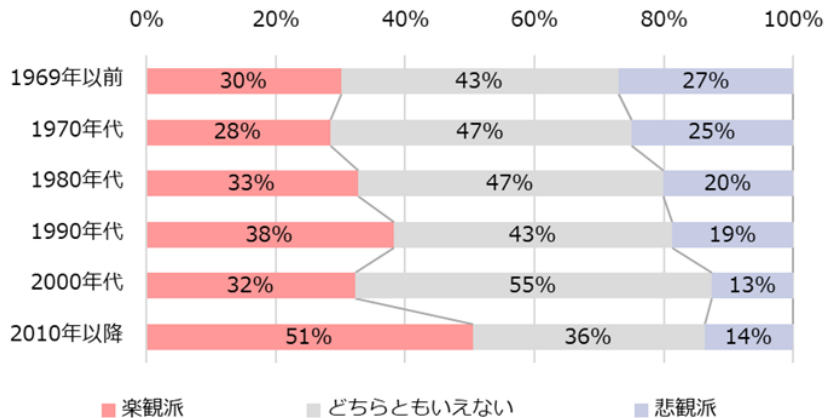


中長期の見通しは、築20年を超えると悲観派が楽観派を上回る

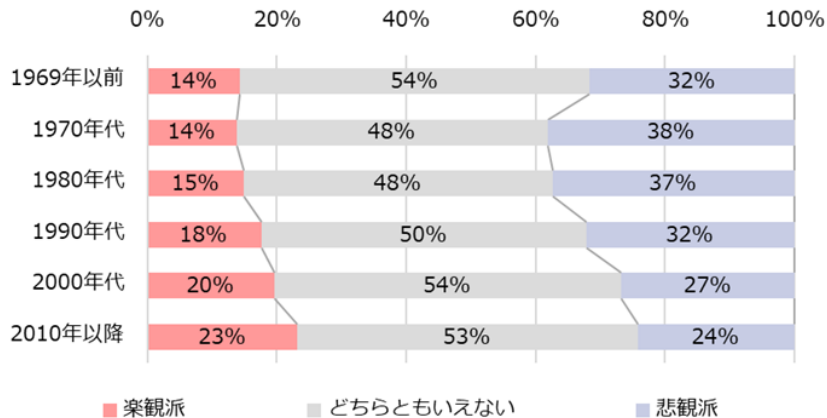
今後の見通しについて、主要なビルの竣工年別でみてみた【図表29】【図表30】。

短期的、中長期的ともに、竣工年が新しいほど見通しを楽観視している傾向にあり、「どちらともいえない」は、竣工年に関わらず約半数となった。一方、中長期の見通しは、2000年代以前（築13年以上）のビルになると悲観派が楽観派を上回る結果となった。

【図表29】 竣工年別短期的（今後3年程度）な見通し



【図表30】 竣工年別中長期的（5～10年後）な見通し

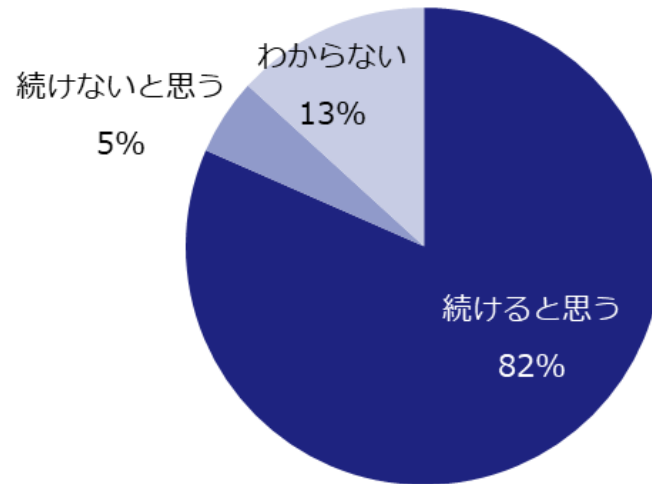


10年後も82%のビルオーナーが賃貸ビル事業を継続の意向

10年後の賃貸ビル事業の継続意向についてたずねた。

【図表31】 10年後の事業の継続意向（n=869）

「続けると思う」と答えた割合82%、「続けないと思う」が5%、「わからない」が13%となった【図表31】。

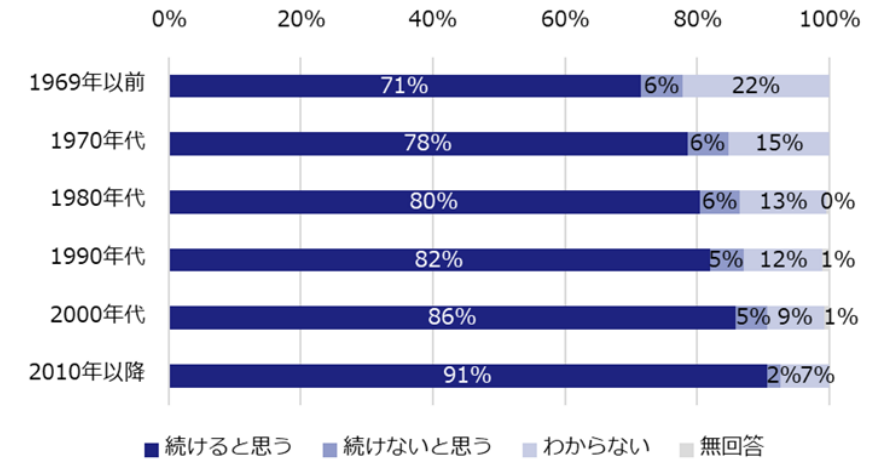


賃貸ビル事業の継続要因は、ビルの竣工年と経営者の年齢に関連

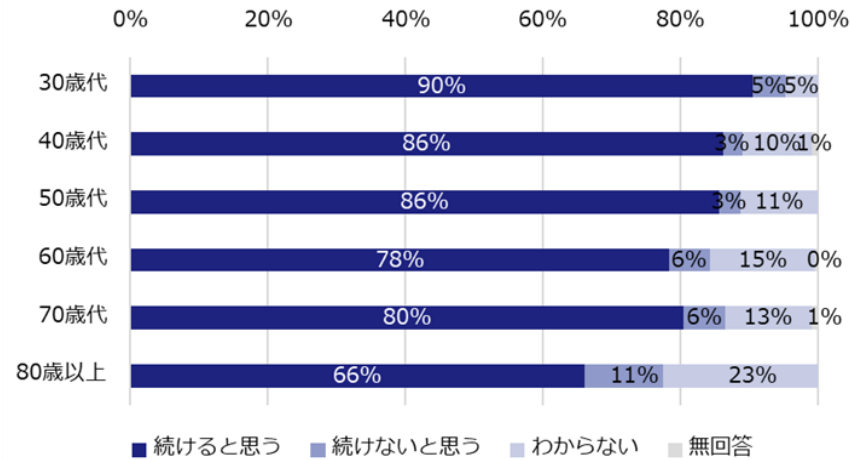
10年後の賃貸ビル事業の継続意向を主要ビルの竣工年別、経営者の年齢別で比較した【図表32】【図表33】。

「続けると思う」割合は、竣工年が若くなるにつれ増加し、経営者の年齢が若くなるほど増える傾向にあった。

【図表32】 10年後の事業の継続意向（ビルの竣工年別、n=836）



【図表33】 10年後の事業の継続意向（経営者の年齢別、n=873）

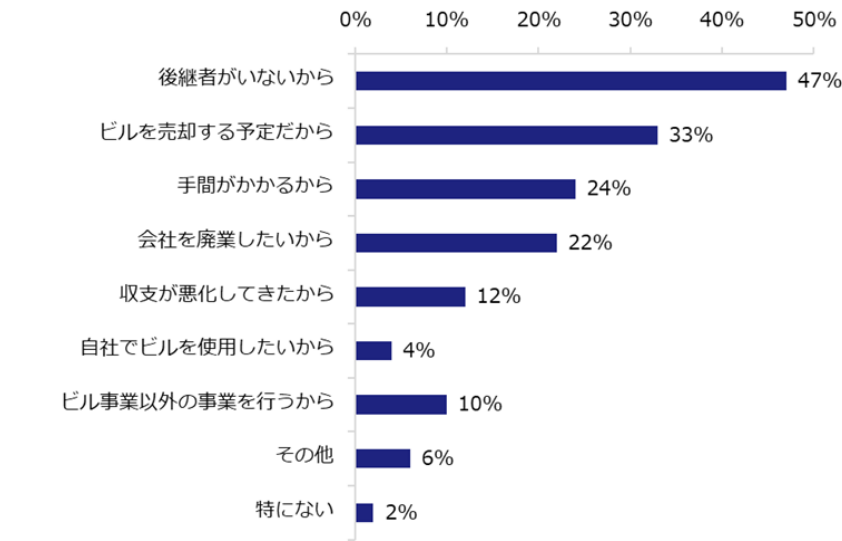


辞める理由の半数が、後継者不足

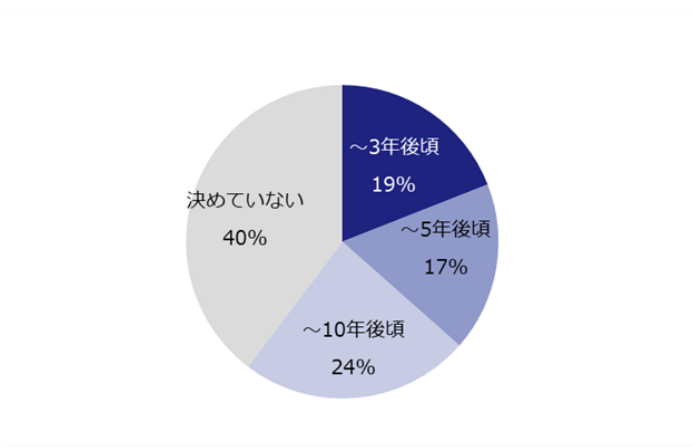
賃貸ビル事業を「続けないと思う」と答えた理由については、「後継者がいないから」（47%）が最も多く、「ビルを売却する予定だから」（33%）が続いた【図表34】。

賃貸ビル事業を辞める時期については、「～3年後頃」「～5年後頃」が各20%弱となり、5年以内に辞めるビルオーナーが約4割となった【図表35】。

【図表34】事業を続けないと思う理由（複数回答、n=49）



【図表35】事業を辞める時期（n=49）



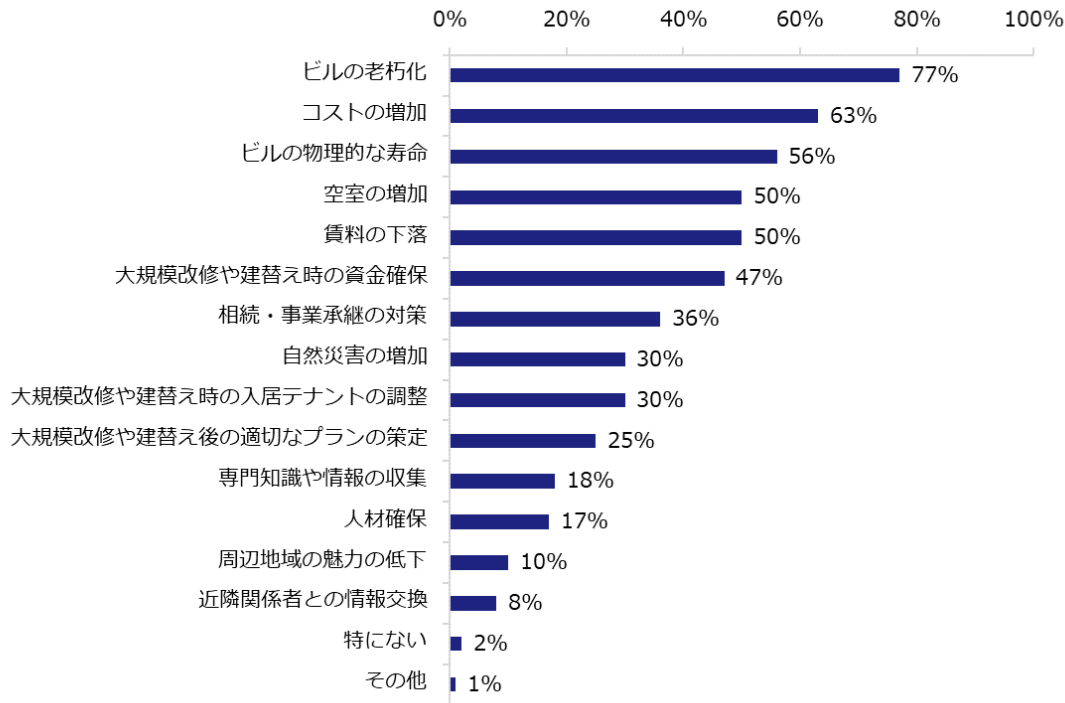
ビル事業継続の大きな課題は「ビルの老朽化」

賃貸ビル事業を続けるうえでの課題を「続けると思う」と回答したビルオーナーにきいた。

最も多いのは、77%と「ビルの老朽化」となり、老朽化に伴うリニューアルや設備更新に関して課題を感じているようだ【図表36】。

続いて、築古化や社会情勢の変化による「コストの増加」（63%）、建替えや売却、解体を懸念する「ビルの物理的な寿命」（56%）となった。

【図表36】事業を続けるうえでの課題（続けると思う回答者、n=715）



建替えや解体の意識はビルの築44年以上で高まる

賃貸ビル事業を続けるうえで考える課題を主要ビルの竣工年別で順位を整理してみた【図表37】。

「ビルの老朽化」はいずれの竣工年でも1位であるが、「ビルの物理的な寿命」（建替えや売却、解体を示唆）をみると、竣工年が古いほど順位は上がっている。特に1990年代以前は3位、1970年代以前は2位となっている。

建替えや売却、解体への意識が徐々に高まり、築50年を超えた1970年以前のビルを保有するビルオーナーには、大きな課題となり建替え等の意識が高まることがうかがえる。

【図表37】 事業を続けるうえでの課題の順位（ビルの竣工年別）

	1	2	3	4	5
1969年以前	ビルの老朽化	ビルの物理的な寿命	コストの増加	賃料の下落	空室の増加
1970年代	ビルの老朽化	ビルの物理的な寿命	コストの増加	空室の増加	賃料の下落
1980年代	ビルの老朽化	コストの増加	ビルの物理的な寿命	空室の増加	賃料の下落
1990年代	ビルの老朽化	コストの増加	ビルの物理的な寿命	賃料の下落	空室の増加
2000年代	ビルの老朽化	コストの増加	空室の増加	ビルの物理的な寿命	賃料の下落
2010年以降	ビルの老朽化	コストの増加	空室の増加	賃料の下落	ビルの物理的な寿命

築44年以上

築24年以上

税金の負担軽減を期待するビルオーナーが64%

ビルの価値向上の施策や今後の賃貸ビル事業継続において様々な課題があり、なかなか実施に踏み出せない実態をみてきた【図表26】

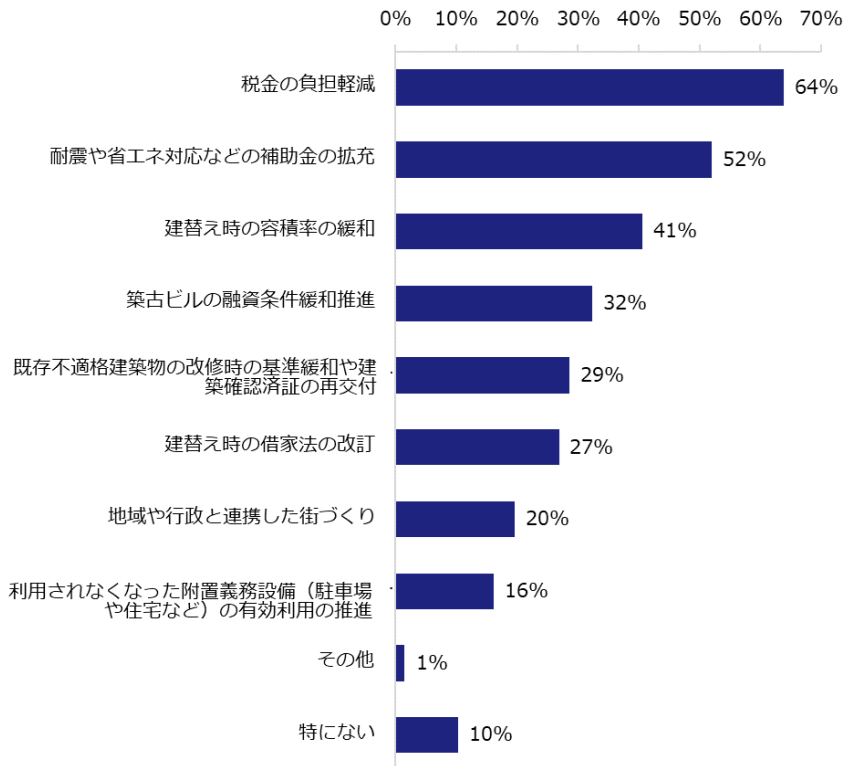
【図表36】。課題解決には、ビルオーナーの努力によるものもあれば、周辺環境や法律、規制等で実現を困難にしているものもある。そこで今後の賃貸ビル事業において、行政に期待することについてきた【図表38】。

「税金の負担軽減」（64%）が最も多く、「耐震や省エネ対応などの補助金の拡充」（52%）、「建替え時の容積率の緩和」（41%）と続いた。

税金については、現在の負担が年々増加することに加え、今後建替えをする際に、建設費高騰による再調達価格の上昇により、同規模でも税金が増加していくことに懸念を持つビルオーナーもいた。補助金については、規制や義務化によって改修を余儀なくされるが、補助の対象の拡大などの要望があった。

その他の意見として、設備投資による即時償却を促す税制、点検項目が増える中で負担が大きくなっているため、消防や設備定期報告書の費用負担をして欲しいなどがあった。

【図表38】 行政に期待すること（n=871）

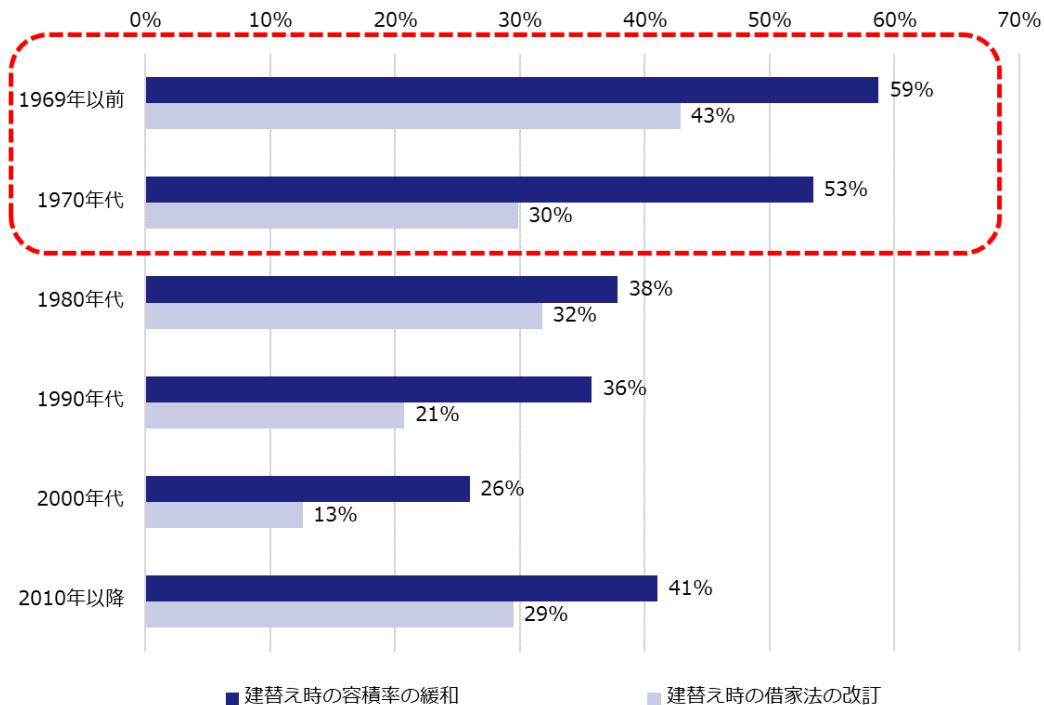


1970年代以前(築44年以上)のビルを保有するビルオーナーは建替えに関する期待が急増

行政に期待する項目のうち、建替えに関する項目（「建替え時の容積率の緩和」と「建替え時の借家法の改訂」）について主要なビルの竣工年で比較した【図表39】。

「建替え時の容積率の緩和」は1970年代以前から、「建替え時の借家法の改訂」は1969年以前から期待する割合が増加している。建替えを強く意識する築50年を超えたビルにおいては、切実な項目と考えられる。

【図表39】建替えに関する行政に期待すること（ビルの竣工年別、n=871）



築44年以上のビルを保有するビルオーナーは、大規模改修への規制緩和の期待が急増

行政に期待する項目のうち、ビルの築古に関する項目「築古ビルの融資条件緩和推進」と「既存不適格建築物の改修時の基準緩和や建築確認済証の再交付」について主要なビルの竣工年で比較した【図表40】。

「築古ビルの融資条件緩和推進」と「既存不適格建築物の改修時の基準緩和や建築確認済証の再交付」とともに竣工年が古くなるにつれ割合は増加する傾向にあったが、特に1970年代以前のビルにおいては大きく増加していることがわかる。実際、改修費用が融資されず、ビル事業を断念し廃業に至ったビルオーナーもいた。

【図表40】大規模改修に関する行政に期待すること（ビルの竣工年別）

