

ビルオーナーの実態調査2025①

全体集計

< 詳細版 >

業況は回復するもコストの増加が大きな不安

2025年6月2日

ザイマックス総研

調査概要

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、全国の賃貸ビル事業を行う企業（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9回となる調査の全体集計結果をまとめて公表する。なお、同日公表の「ビルオーナーの実態調査2025②企業規模による比較」では企業の売上で分けた結果をまとめて公表している。

調査期間	2025年3月～4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23,830社 【売上】1,000万円以上（東京都のみ3,000万円以上） 【業種】賃貸事務所業を「主」または「従」（1位2または位に登記）とする企業		東京都	37.5%	382
有効回答数	1,020件		大阪府	15.2%	155
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	7.2%	73
調査方法	メールおよび郵送配信による		愛知県	6.7%	68
			福岡県	6.1%	62
			北海道	5.7%	58
			広島県	4.2%	43
			宮城県	3.7%	38
			兵庫県	3.4%	35
			京都府	2.7%	28
			静岡県	1.8%	18
			熊本県	1.6%	16
			埼玉県	1.4%	14
			新潟県	1.0%	10
			岡山県	1.0%	10
			千葉県	0.7%	7
			奈良県	0.2%	2

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. 賃貸ビル事業の状況(P.10～)

- 2.1. 保有ビルの状況
- 2.2. 賃貸ビル事業の業況

3. 今後の賃貸ビル事業(P.16～)

- 3.1. 今後の見通し
- 3.2. 関心のある今後の社会情勢の変化
- 3.3. ビルの価値向上のための施策と支障
- 3.4. 行政に期待すること
- 3.5. ビル事業を続けるうえでの不安・やめるきっかけ

1. ビルオーナーの属性

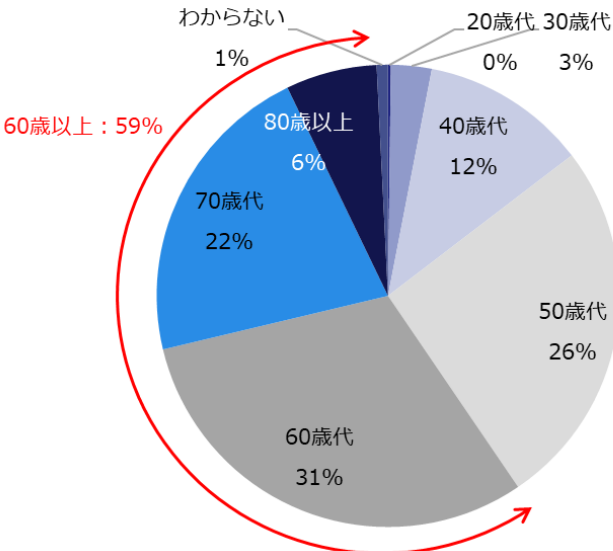
- 1.1. ビルオーナーについて
- 1.2. 保有ビルについて

ビルオーナーの年齢は60代以上が約6割を占める

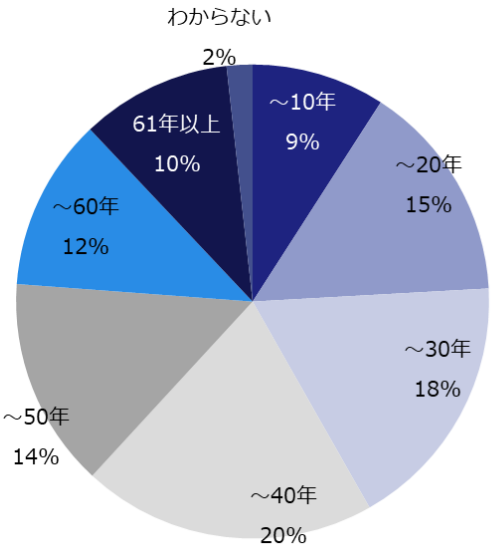
ビルオーナーの年齢は60歳以上が59%を占めた【図表1】。

賃貸ビルの事業歴は、どの事業歴においても10～20%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=1,020）



【図表2】 事業歴（n=1,020）

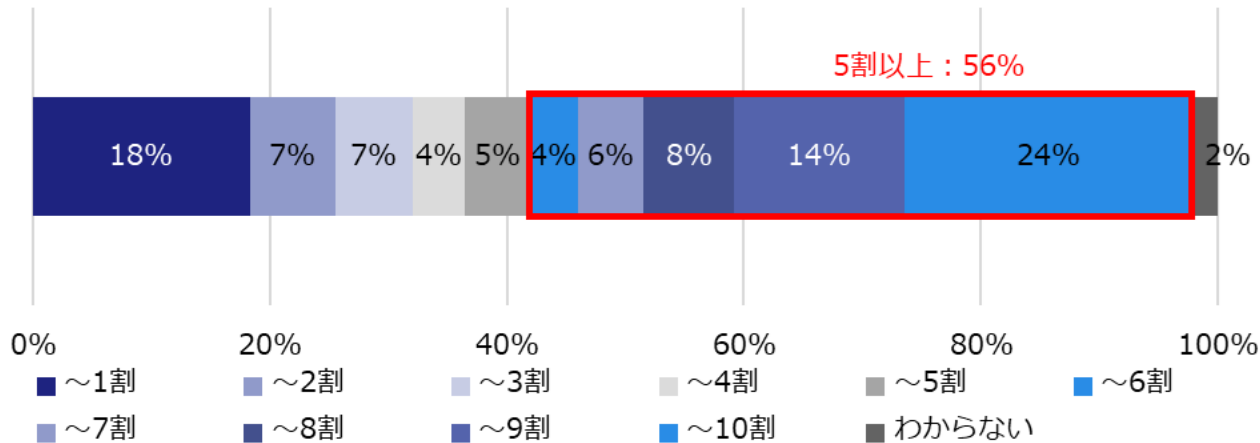


1.1. ビルオーナーについて

全売上に占めるビル事業の割合は、5割以上が約6割を占める

全売上に占める賃貸ビル事業の売上割合は、「5割以上」が56%と、売上の半分以上が賃貸ビル事業によるビルオーナーが過半数を占める。

【図表3】 全売上に占める賃貸ビル事業の売上割合（n=1,020）



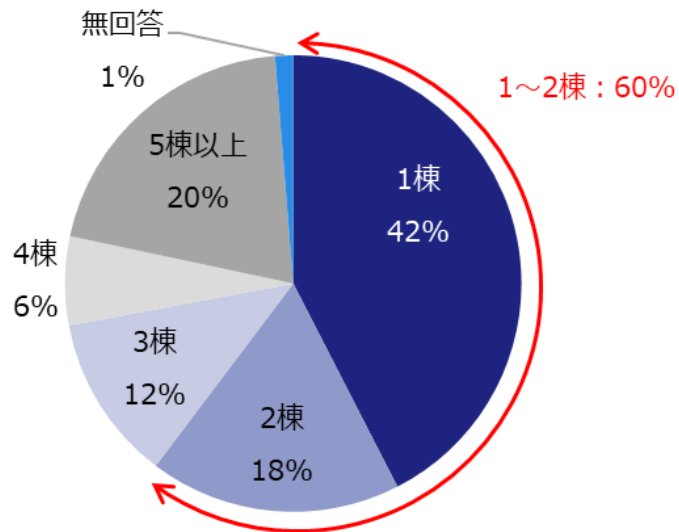
1.2. 保有ビルについて

「1～2棟」を保有するビルオーナーが全体の約6割。全体の約9割が中小規模ビルのみ

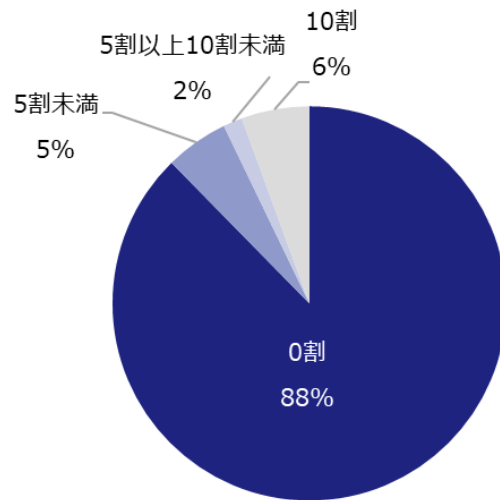
保有するビルの合計棟数は、「1棟」が42%、「2棟」は18%と「1～2棟」保有のビルオーナーが全体の60%を占めた。また、5棟以上と多数のビルを保有するビルオーナーは20%であった【図表4】。

保有するビルのうち、大規模ビル（延床面積5,000坪以上）の棟数をたずね、全体に対する割合を調べたところ「0割」が88%と大半を占めた【図表5】。

【図表4】 合計保有棟数（n=1,020）



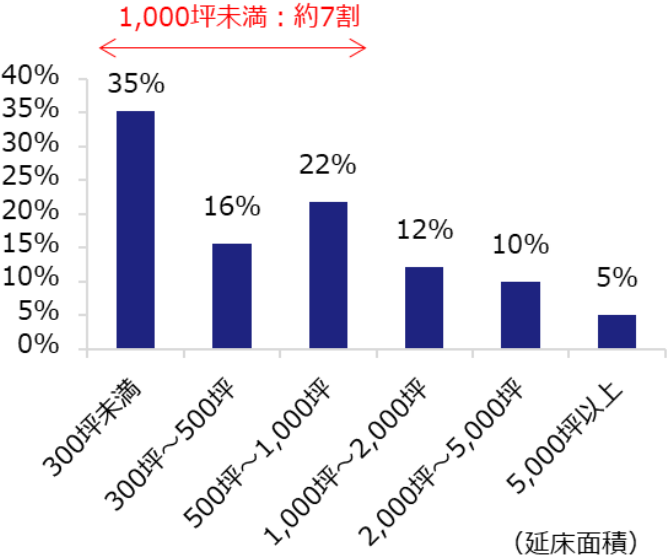
【図表5】 大規模ビルの割合（n=1,020）



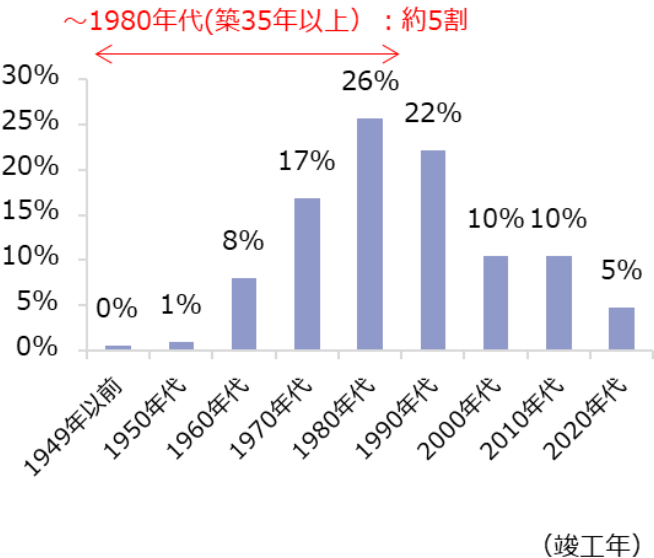
主要なビルの延床面積は1,000坪未満が約7割、築年数は33年以上が約半数

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6】。竣工年は、「～1980年代（築35年以上）」が約半数を占めた【図表7】。

【図表6】 主要なビルの規模の分布（n=1,016）



【図表7】 主要なビルの竣工年の分布（n=1,018）

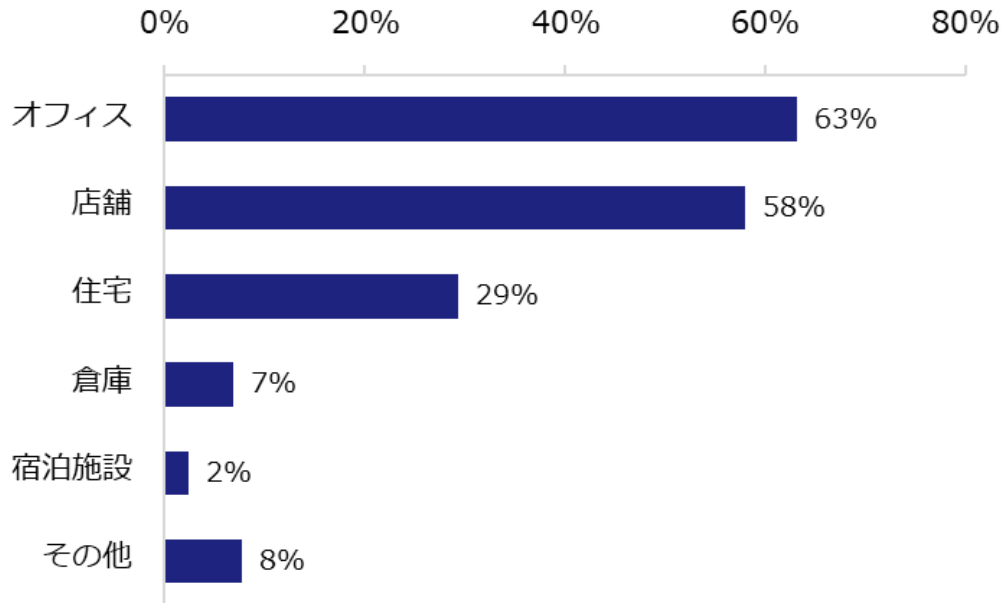


主要なビルの約6割は、オフィスまたは店舗が入居

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、オフィスが63%、次いで店舗（58%）、住宅（29%）となった。

その他としてクリニック、保育所、学校、介護施設などが入居していた。

【図表8】 主要なビルのテナントの用途（複数回答、n=1,020）



その他：クリニック、保育所、学校、介護施設、駐車/駐輪場など

2. 賃貸ビル事業の状況

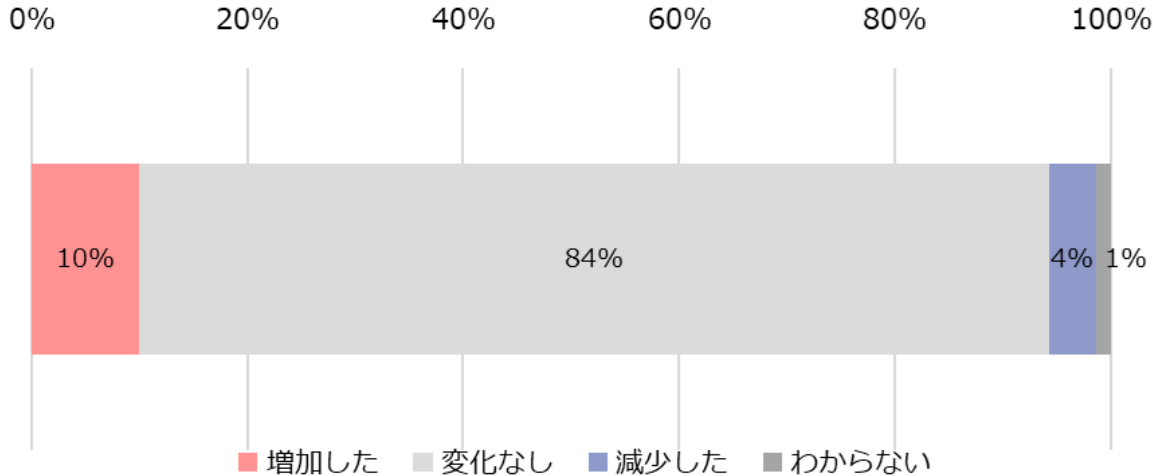
2.1. 保有ビルの状況

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」

直近1年間の保有しているビルの棟数の変化についてたずねたところ、「変化なし」が84%、「増加した」が10%、「減少した」が4%であった。

【図表9】 直近1年間の保有棟数の変化（n=1,020）

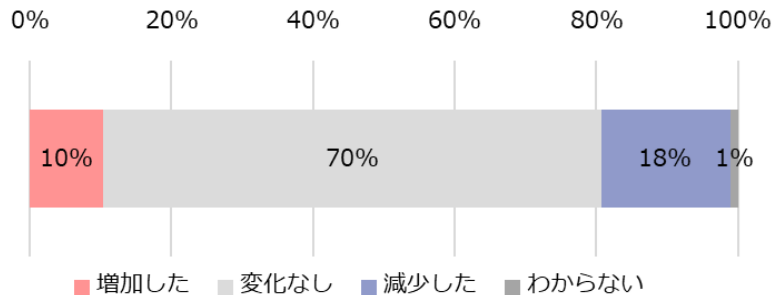


空室状況、募集状況ともに好調

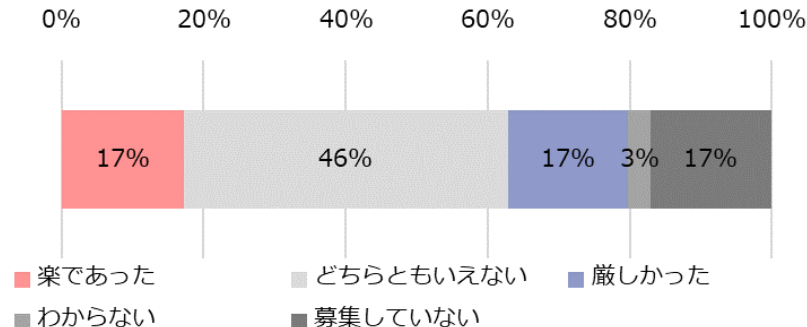
直近1年間の空室状況は、「減少した」（18%）が「増加した」（10%）を上回った【図表10】。

募集環境においては、「楽であった」（17%）と「厳しかった」（17%）が同程度であった【図表11】。また、「募集していない」が17%と、募集する空室がないビルオーナーもあり、市況は安定していたといえるだろう。

【図表10】 直近1年間の空室状況の変化（n=1,020）



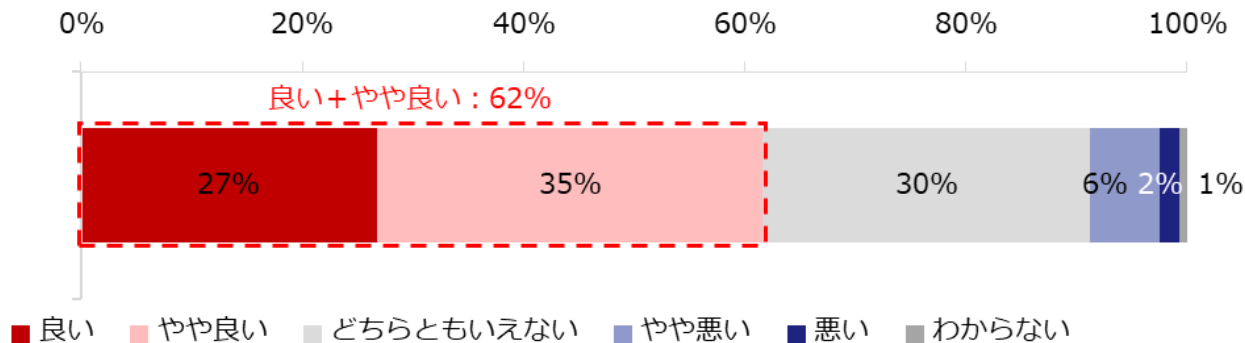
【図表11】 直近1年間の募集環境の変化（n=1,020）



業況が良いと考えるオーナーが62%と過半数を占める

直近1年間の賃貸ビル事業の業況については、良いと考える割合（「良い」「やや良い」の合計62%）が悪いと考える割合（「悪い」「やや悪い」の合計8%）を大きく上回った。

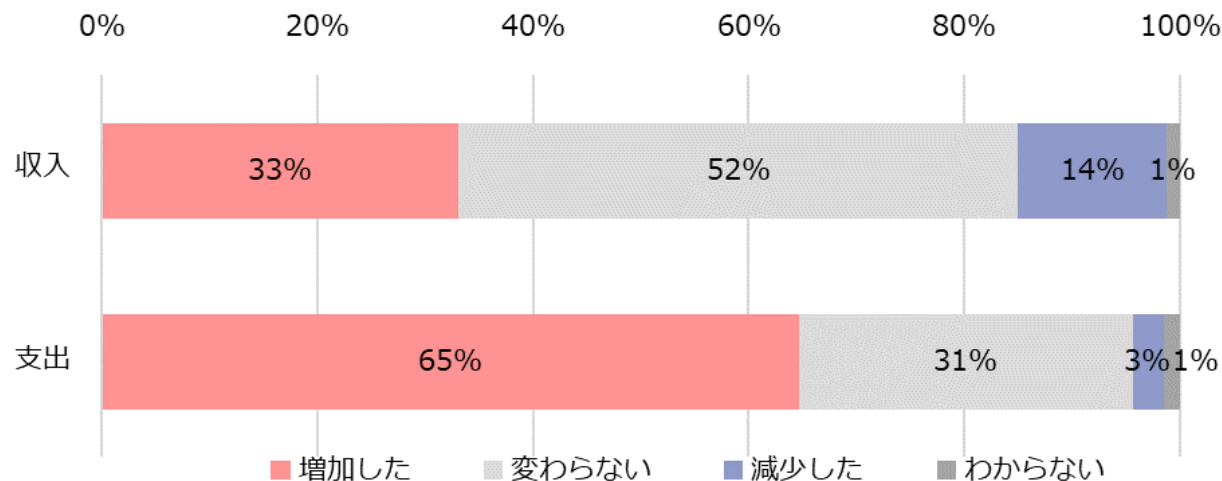
【図表12】直近1年間の業況（n=1,020）



支出が「増加した」が65%と半数を超えた一方で、収入が「増加した」は33%にとどまる

直近1年間の賃貸ビル事業の収支をたずねたところ、収入が「増加した」は33%だった一方で、支出が「増加した」は65%と半数を超えていた。

【図表13】直近1年間の賃貸ビル事業の収支（n=1,020）

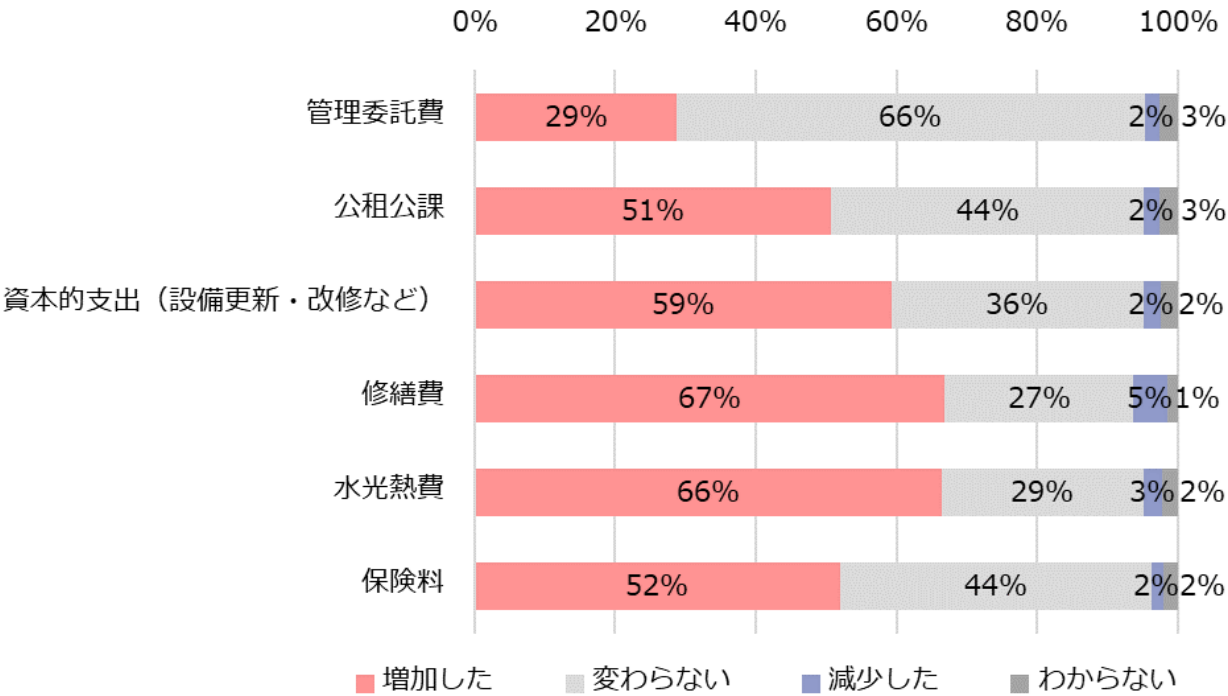


過半数のビルオーナーは、管理委託費以外の項目で「増加した」と回答

賃貸ビル事業における直近1年間の支出の内訳についてたずねたところ、全ての項目で「増加した」が「減少した」を大きく上回った。

さらに「管理委託費」以外は「増加した」と回答したビルオーナーが過半数を占めていた。

【図表14】直近1年間の支出の内訳（n=1,020）



3. 今後の賃貸ビル事業

- 3.1. 今後の見通し
- 3.2. 関心のある今後の社会情勢の変化
- 3.3. ビルの価値向上のための施策と支障
- 3.4. 行政に期待すること
- 3.5. ビル事業を続けるうえでの不安・やめるきっかけ

3.1. 今後の見通し

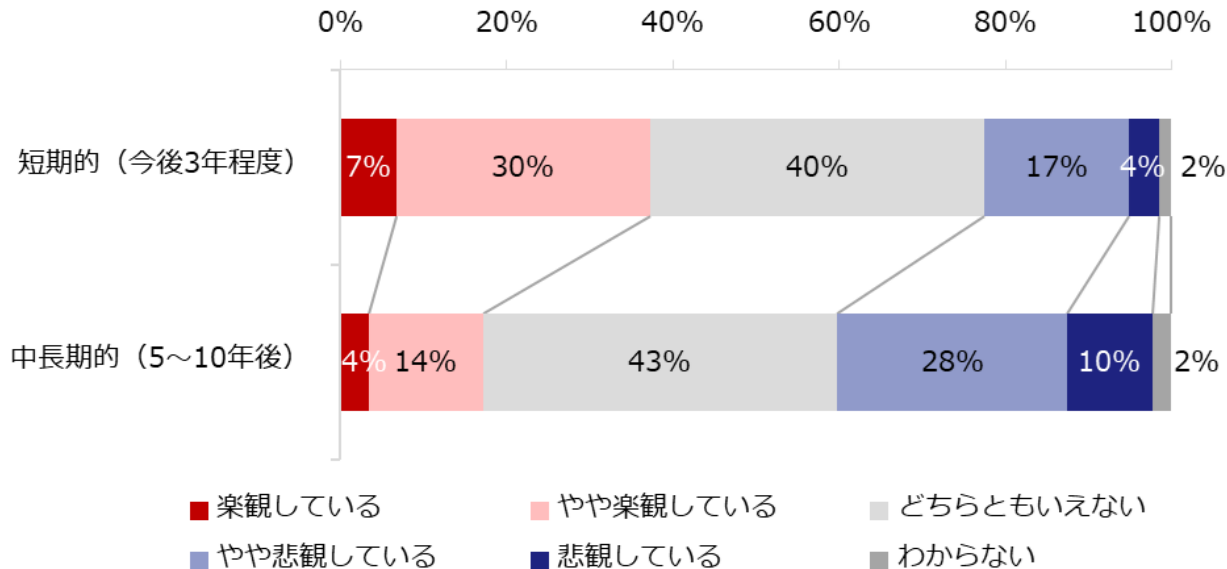
短期的な見通しは楽観派が多く、中長期的には悲観派が楽観派を上回る

賃貸ビル事業における短期的（今後3年程度）・中長期的（5～10年後）な見通しをたずねた。

短期的な見通しは、楽観派（「楽観している」「やや楽観している」の合計）が悲観派（「悲観している」「やや悲観している」の合計）の割合を上回った。

一方、中長期的な見通しは、悲観派が楽観派を上回る結果となり、先行きの不安感がうかがえた。

【図表15】 今後の見通し（n=1,020）

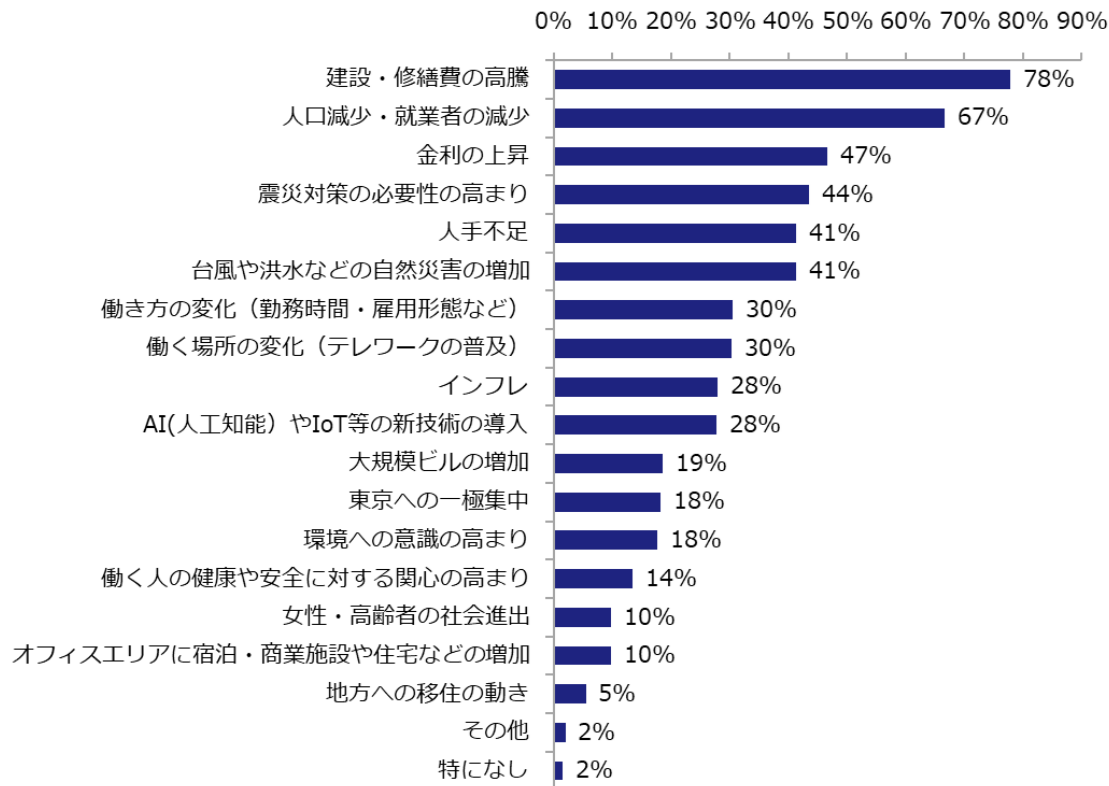


3.2. 関心のある今後の社会情勢の変化

「建設・修繕費の高騰」に対する関心が最も高い

今後の社会情勢の変化について、関心のある項目をたずねたところ、「建設・修繕費の高騰」（78%）が最も高く、次いで「人口減少・就業者の減少」（67%）、「金利の上昇」（47%）となった。

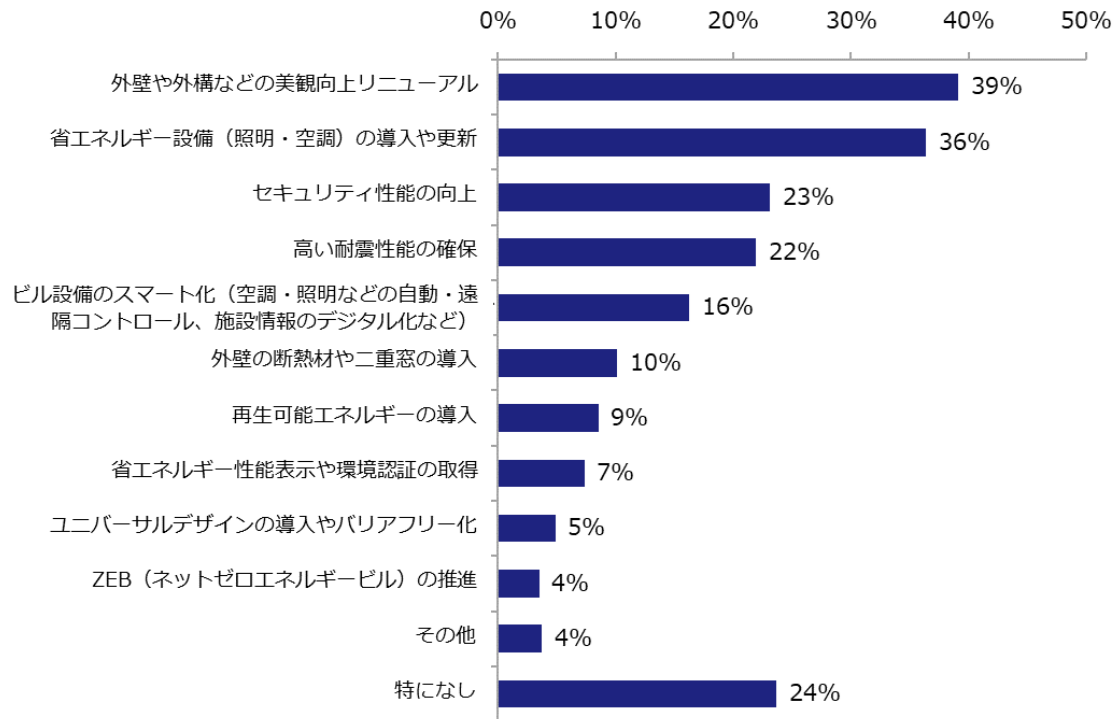
【図表16】 関心のある社会情勢の変化（n=1,020）



【ビル全体】美観向上リニューアル、省エネルギー設備の導入や更新が高い

ビルの価値向上のための施策について、充足済み・検討中のものをたずねたところ、ビル全体では「外壁や外構などの美観向上リニューアル」（39%）が最も高く、次いで「省エネルギー設備（照明・空調）の導入や更新」（36%）、「セキュリティ性能の向上」（23%）となった。

【図表17】 価値向上のために充足済み・検討中の施策：ビル全体（n=1,020）

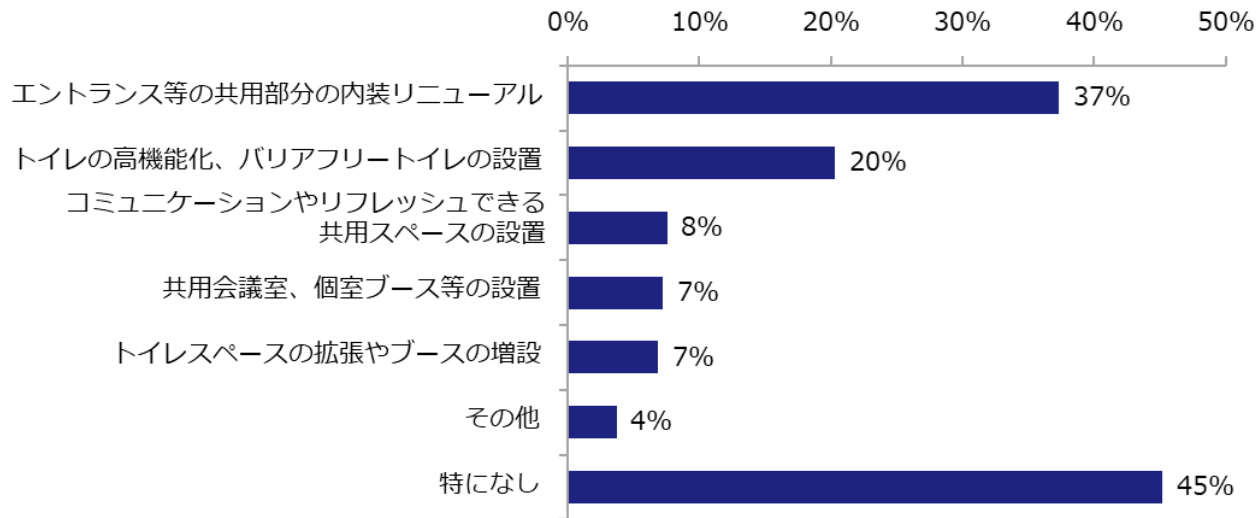


【共用部】「エントランス等の共用部分の内装リニューアル」が約4割

ビルの価値向上のための施策について、充足済み・検討中のものをたずねたところ、共用部では「特になし」（45%）が最も高く、半数近くを占めた。

個別の施策のなかでは「エントランス等の共用部分の内装リニューアル」（37%）が最も高く、約4割のビルオーナーが充足済み・検討中であった。

【図表18】価値向上のために充足済み・検討中の施策：共用部（n=1,020）

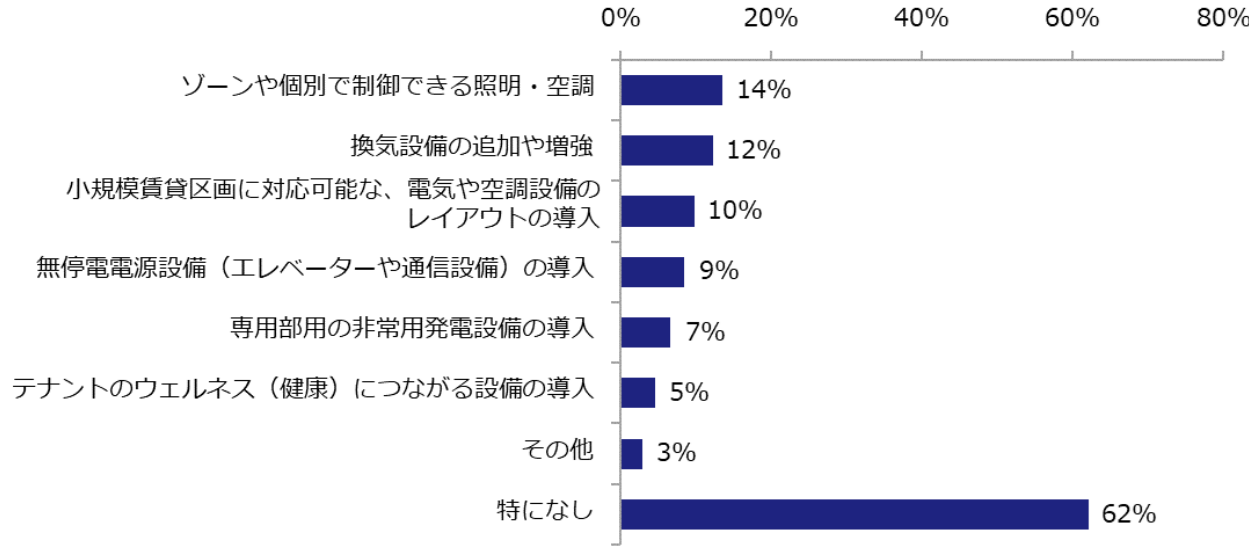


【専用部】過半数のビルオーナーが専用部の施策には未着手

ビルの価値向上のための施策について、充足済み・検討中のものをたずねたところ、専用部では「特になし」（62%）が過半数を占めた。多くのビルオーナーは専用部に関しては価値向上のための施策を行っていないことが明らかになった。

個別の施策のなかでは、「ゾーンや個別で制御できる照明・空調」（14%）、「換気設備の追加や増強」（12%）、「小規模賃貸区画に対応可能な、電気や空調設備のレイアウトの導入」（10%）は1割以上のビルオーナーが充足済み・検討中であった。

【図表19】価値向上のために充足済み・検討中の施策：専用部（n=1,020）

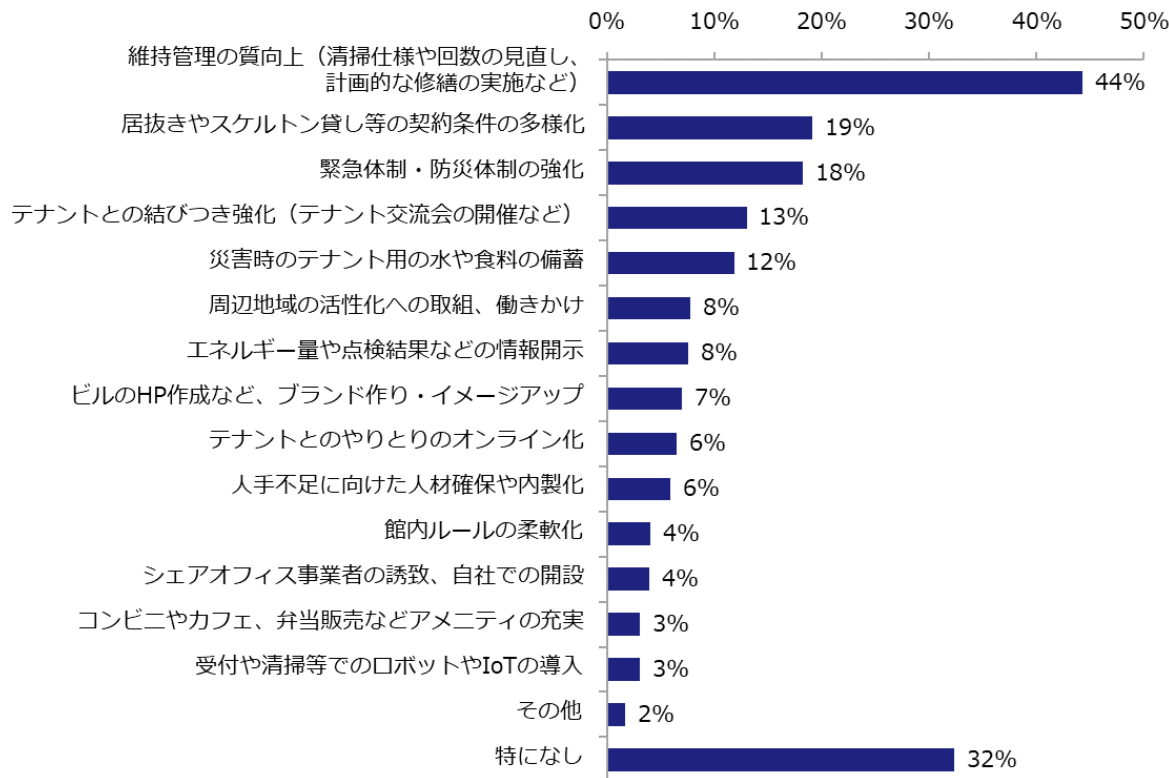


【運営面】維持管理の質向上に取り組んでいるビルオーナーが約4割

ビルの価値向上のための施策について、充足済み・検討中のものをたずねたところ、運営面では「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）」（44%）が最も高く、4割を超えた。

自由コメントでは、契約形態の多様化として、セットアップオフィスの形態で貸すなどの声もあった。

【図表20】価値向上のために充足済み・検討中の施策：運営面（n=1,020）

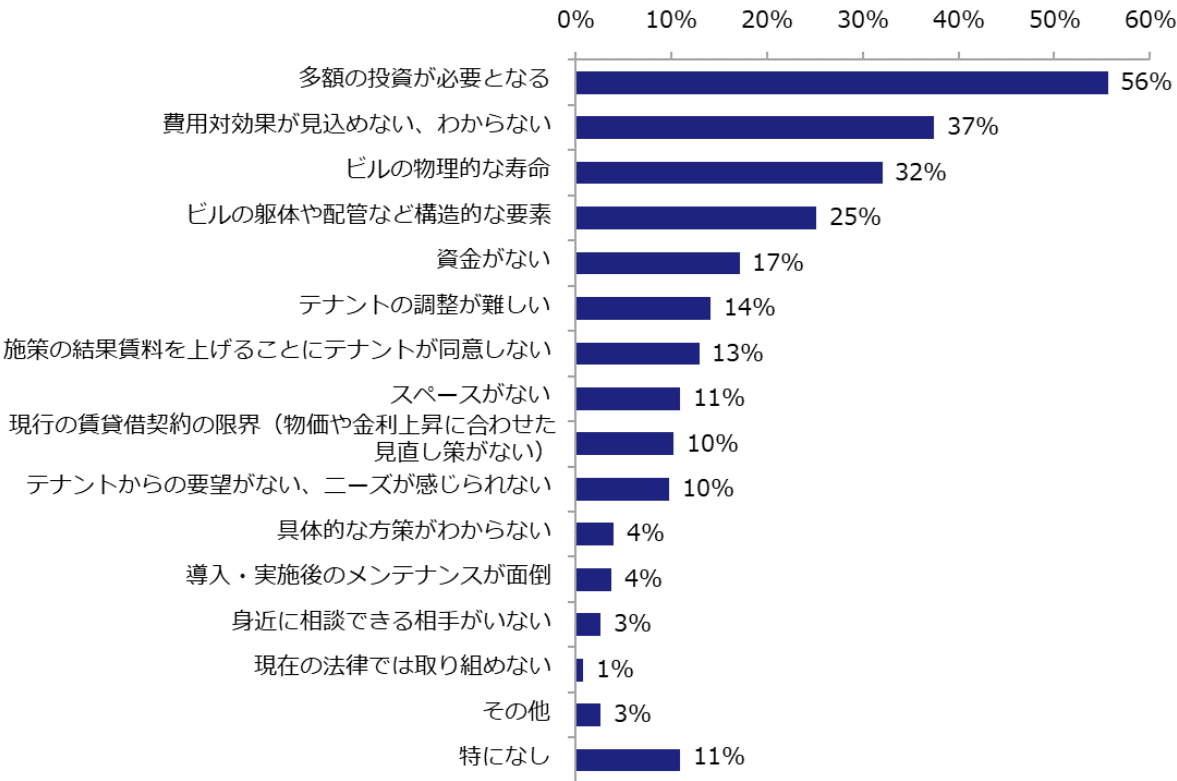


「多額の投資が必要となる」「費用対効果が見込めない、わからない」が上位に

ビルの価値向上のための施策を行う上で支障となることをたずねたところ、「多額の投資が必要となる」（56%）が最も多く、次いで「費用対効果が見込めない、わからない」（37%）、「ビルの物理的な寿命」（32%）となった。

自由コメントでは、建設費・修繕費の高騰に加え、費用対効果が見えにくく、新たな施策になかなか踏み込めないといったビルオーナーの声が多かった。

【図表21】 価値向上のための施策を行う上で支障となること（n=1,020）

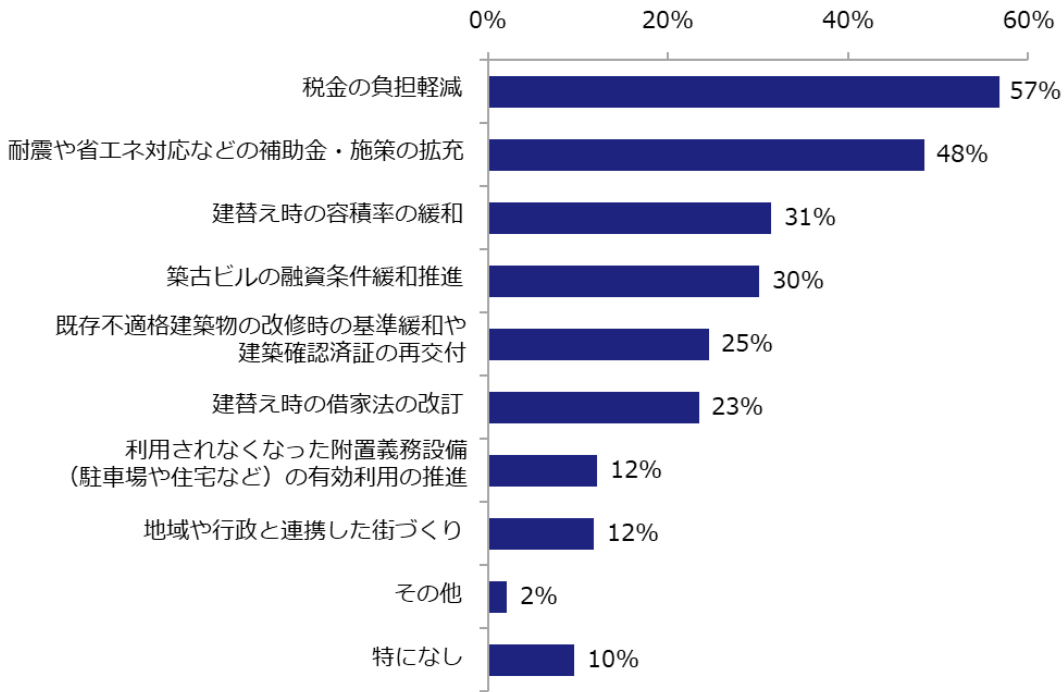


「税金の負担軽減」を期待するビルオーナーが57%

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。課題には、ビルオーナーの努力によって解決できるものもあれば、周辺環境や現状の法律、規制等により解決が困難になっているものもある。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たずねた。

「税金の負担軽減」（57%）が最も多く、「耐震や省エネ対応などの補助金・施策の拡充」（48%）、「建替え時の容積率の緩和」（31%）と続いた。

【図表22】 行政に期待すること（n=1,020）

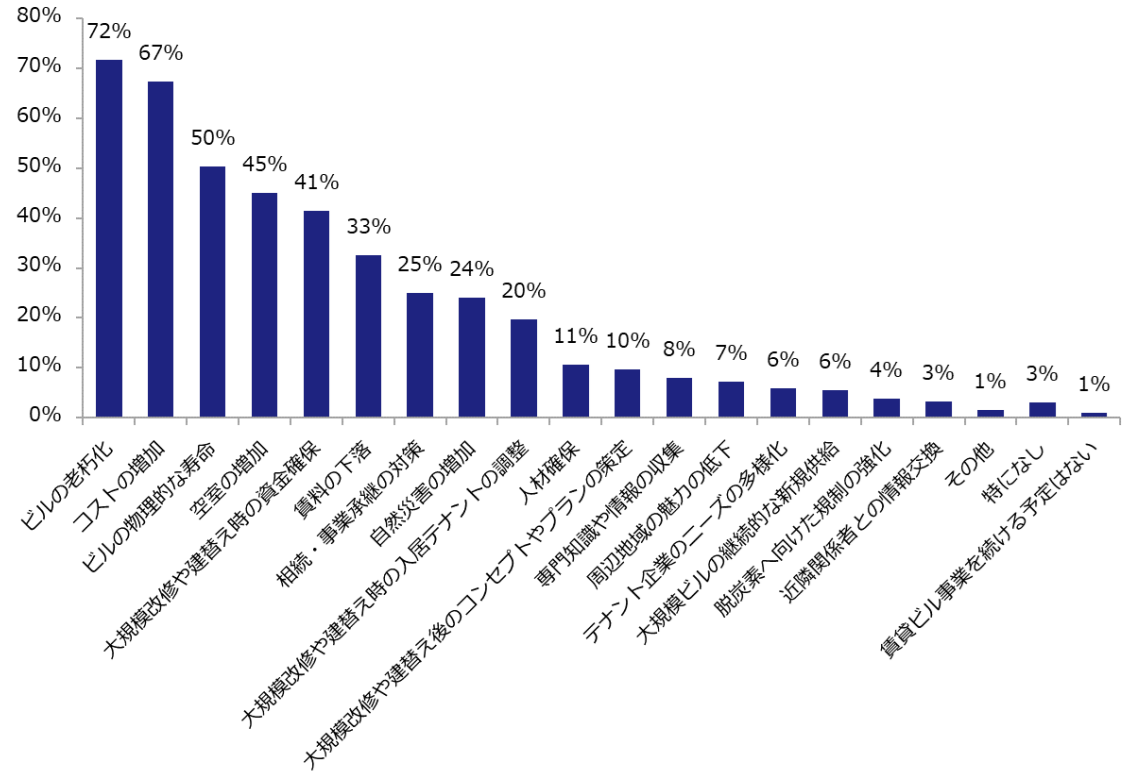


「ビルの老朽化」は7割以上のオーナーが不安視している

今後の賃貸ビル事業で不安に思うことは「ビルの老朽化」が72%で最も多かった。次いで「コストの増加」（67%）、「ビルの物理的な寿命」（50%）、「空室の増加」（45%）となった。

建設費の高騰により、現在と同じ容積率では建替えのメリットを考えられないビルオーナーは多く、賃貸ビル経営を継続するにあたりビルの寿命や老朽化に不安を抱いている。

【図表23】 今後のビル事業における不安（n=1,020）



やめるきっかけは「ビルの寿命が来た」と考えるビルオーナーが多い

仮に、今後ビル事業をやめる場合、きっかけとなることをたずねたところ、「ビルの寿命が来た」（42%）が最も多く、次いで「売却先が見つかった、満足できる取得オファーがあった」（33%）、「大きな費用が掛かる修繕・改修が必要になった」（26%）と続いた。

【図表24】仮に今後ビル事業をやめるとした場合のきっかけ（n=1,020）

