

ビルオーナーの実態調査 2025②

企業規模による比較＜概要版＞

企業規模により今後のビル経営の課題や不安が異なる

2025 年 6 月 2 日

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、全国の賃貸ビルを保有する企業（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きた。本年度は全体集計および回答企業の規模別で比較し、それぞれの集計結果をまとめたレポートを公表する。本レポートはビルオーナーを企業規模（*）で比較した集計結果の一部を＜概要版＞として抜粋したものである。なお、全体集計結果に関しては同日公表の「ビルオーナーの実態調査 2025①全体集計」でまとめている。

* 賃貸ビル事業を含む企業全体の売上により、売上 30 億円以上と未満で分類

主な調査結果

- 企業の全売上に占める賃貸ビル事業の割合は、売上 30 億円以上のビルオーナーの 65%が「2 割以下」と回答した一方で、売上 30 億円未満では 42%が「8 割超」と回答した。
- 合計保有棟数は、売上 30 億円以上のビルオーナーで「5 棟以上」が 55%と最も多く、売上 30 億円未満では「1～2 棟」保有の割合が 63%となった。
- 直近 1 年間の賃貸ビル事業において、売上 30 億円以上のビルオーナーのほうが収入、支出ともに増加したと答えた割合は高かった。
- 支出増加の内訳は、売上 30 億円以上のビルオーナーのほうが「管理委託費」と「資本的支出（設備更新・改修など）」が増加したと答えた割合が高かった。
- ビル全体で価値向上のための施策は、売上 30 億円以上のビルオーナーで、「省エネルギー設備（照明・空調）の導入や更新」「再生可能エネルギーの導入」など充足済み・検討中の割合が多く、環境課題への関心の高さがうかがえた。
- 価値向上のための施策を行う上で支障となることをきいたところ、売上 30 億円未満のビルオーナーの約 2 割に「資金がない」傾向が見られた。
- 今後のビル事業における不安は、多くの項目で売上 30 億円未満のビルオーナーが 30 億円以上より割合が高い結果となった。

＜調査概要＞

調査期間： 2025 年 3 月～4 月
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 位または 2 位に登記）とする企業
有効回答数： 1,020 件（回答率 4.2%）うち 30 億円以上：84 件、売上 30 億円未満：936 件
調査地域： 全国（東京都および全国政令指定都市）
調査方法： 郵送およびメール送付による

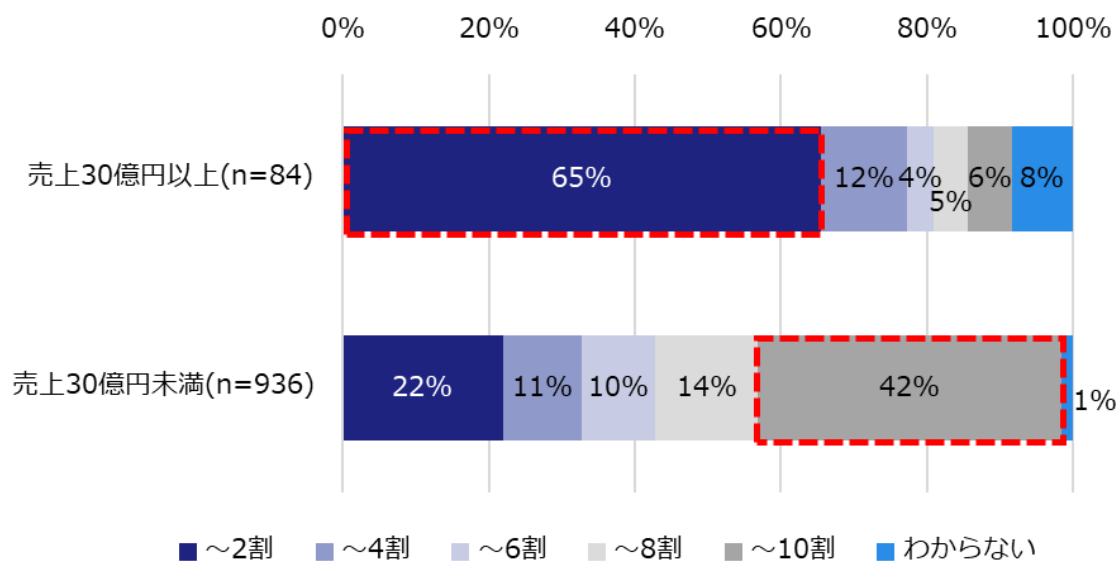
topic 1

企業の全売上に占める賃貸ビル事業の割合を、売上 30 億円以上・未満で比較した。売上 30 億円以上のビルオーナーは、「～2 割」の割合が 65%となった一方で、売上 30 億円未満は、「～2 割」は 22%と低く「～10 割」が 42%と半数近くとなった【図表 1-1】。

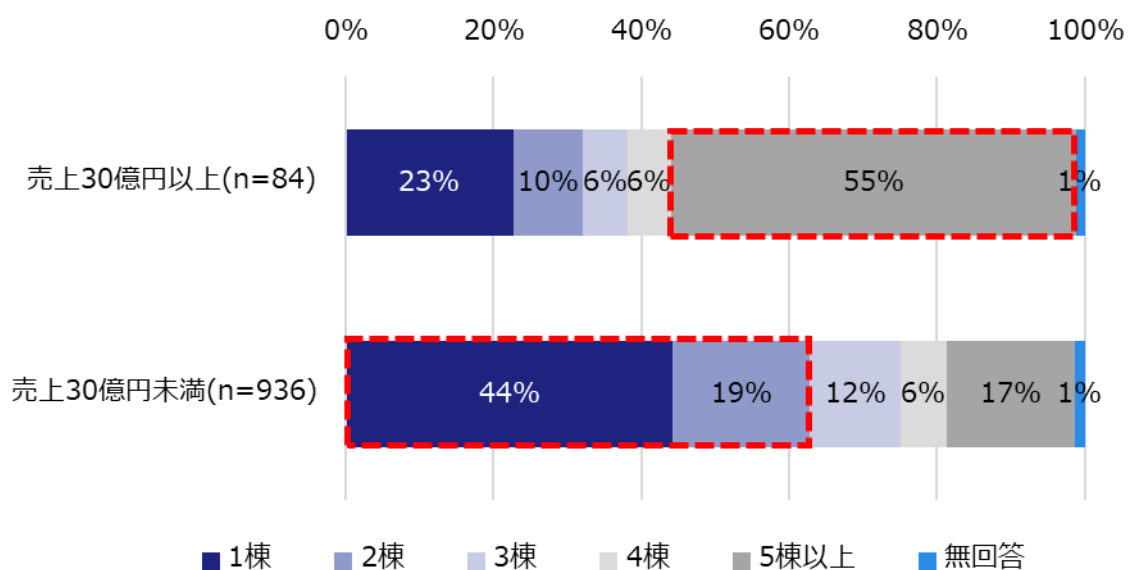
合計保有棟数は、売上 30 億円以上のビルオーナーで「5 棟以上」（55%）が最も多く、売上 30 億円未満で「1 棟」が 44%、「2 棟」は 19%と、少数保有のビルオーナーが全体の約 6 割を占めた。また、「5 棟以上」と多数のビルを保有するビルオーナーは 17%であった【図表 1-2】。

さらに、保有のビルのうち、大規模ビル（延床面積 5,000 坪以上）の棟数割合は、売上 30 億円以上のビルオーナーは 34%で、売上 30 億円未満は 10%となった【図表 1-3】。

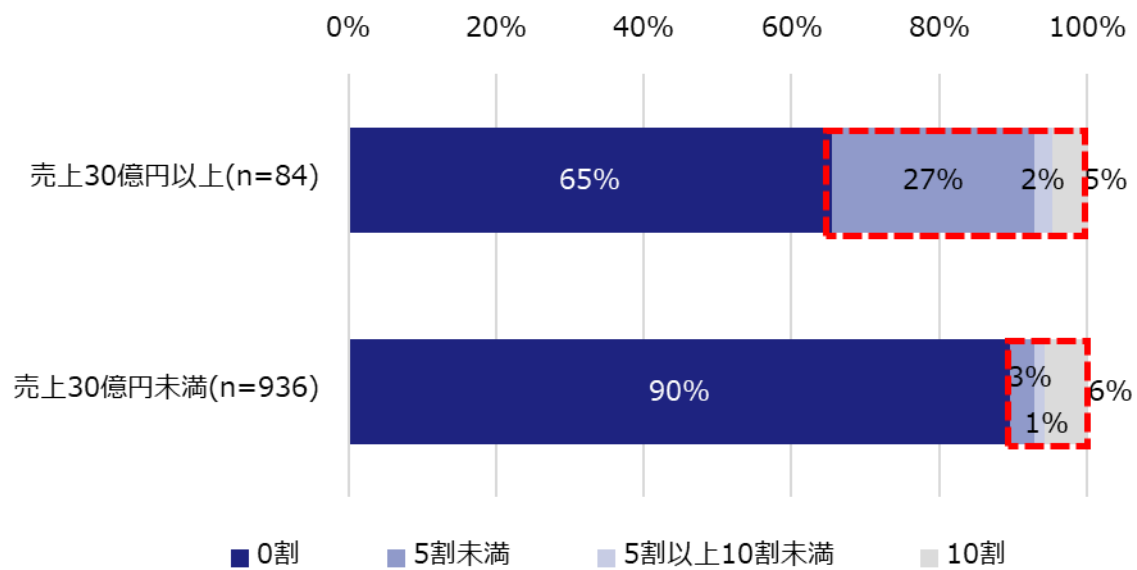
【図表 1-1】全売上に占める賃貸ビル事業の売上割合（企業規模別）



【図表 1-2】合計保有棟数（企業規模別）



【図表 1-3】大規模ビルの割合（企業規模別）

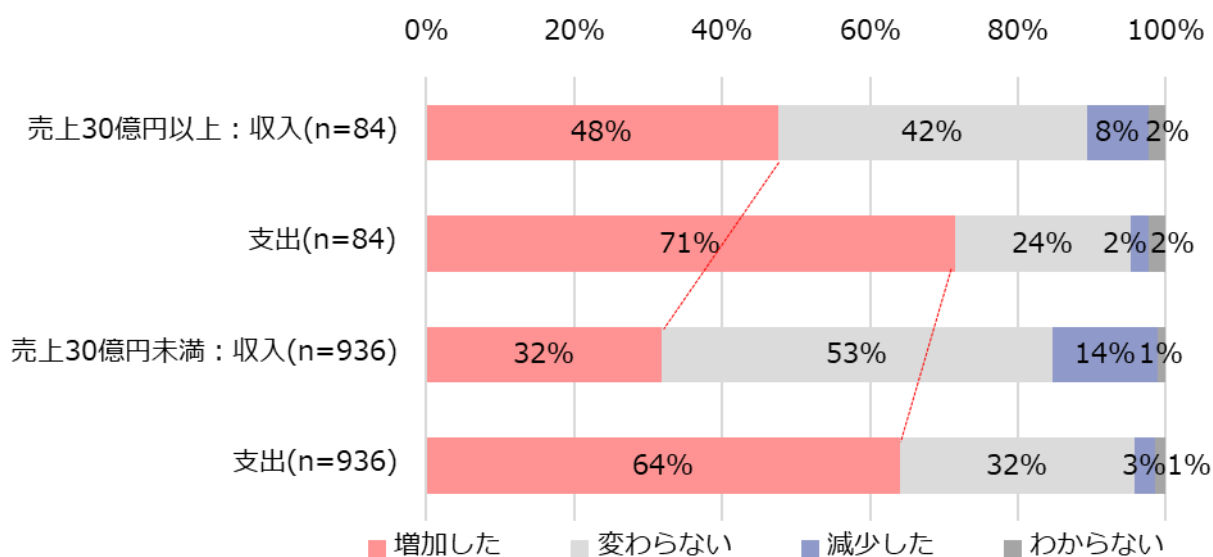


topic 2

直近 1 年間の賃貸ビル事業の収支について企業規模で比較すると、売上 30 億円以上のビルオーナーのほうが入収、支出ともに増加したと答えた割合は高かった【図表 2-1】。

支出の各項目をみると、「管理委託費」は、30 億円未満のビルオーナーでは「増加した」の割合が 27% と低い一方、30 億円以上では 45% と半数近くが「増加した」と回答していた。この背景には、売上 30 億円以上のビルオーナーが「5 棟以上」のビルを保有している割合が高く、総合管理を実施しているケースが多いことがあると考えられる。その結果、人手不足や資材価格の高騰といった外部要因の影響を受けやすく、「管理委託費」の増加傾向が顕著になっていると見られる。さらに「資本的支出（設備更新・改修など）」も売上 30 億円以上のビルオーナーで「増加した」の割合が 30 億円未満よりも 10pt 以上高い結果となった【図表 2-2】。

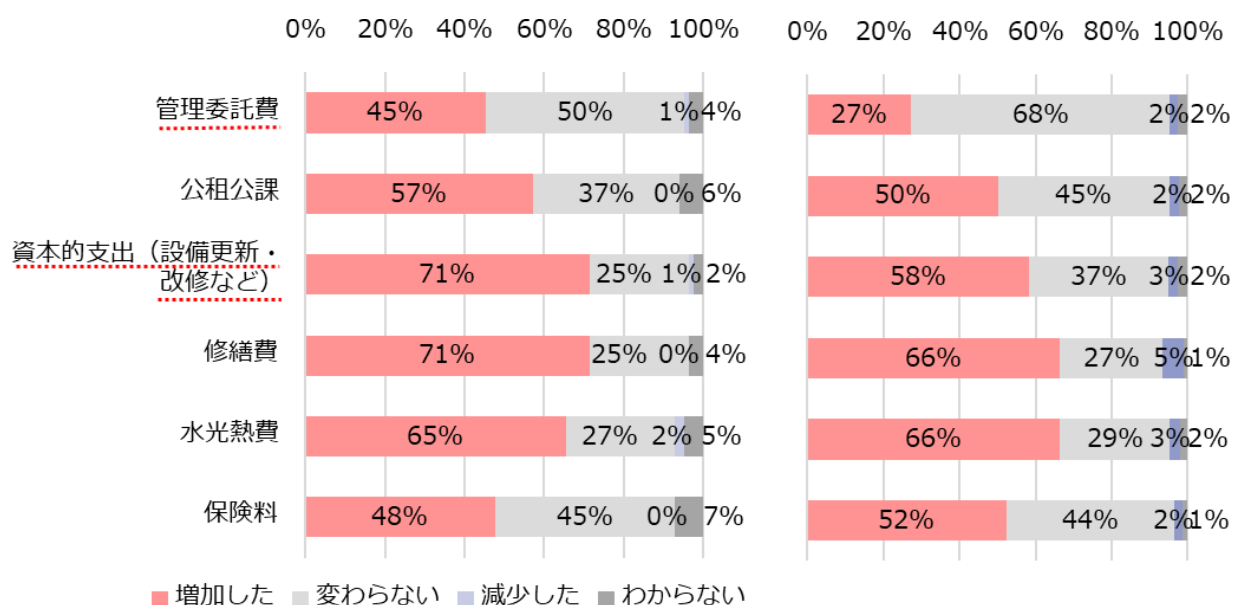
【図表 2-1】直近 1 年間の賃貸ビル事業の収支（企業規模別）



【図表 2-2】直近 1 年間の支出の内訳（企業規模別）

（売上 30 億円以上、n=84）

（売上 30 億円未満、n=936）



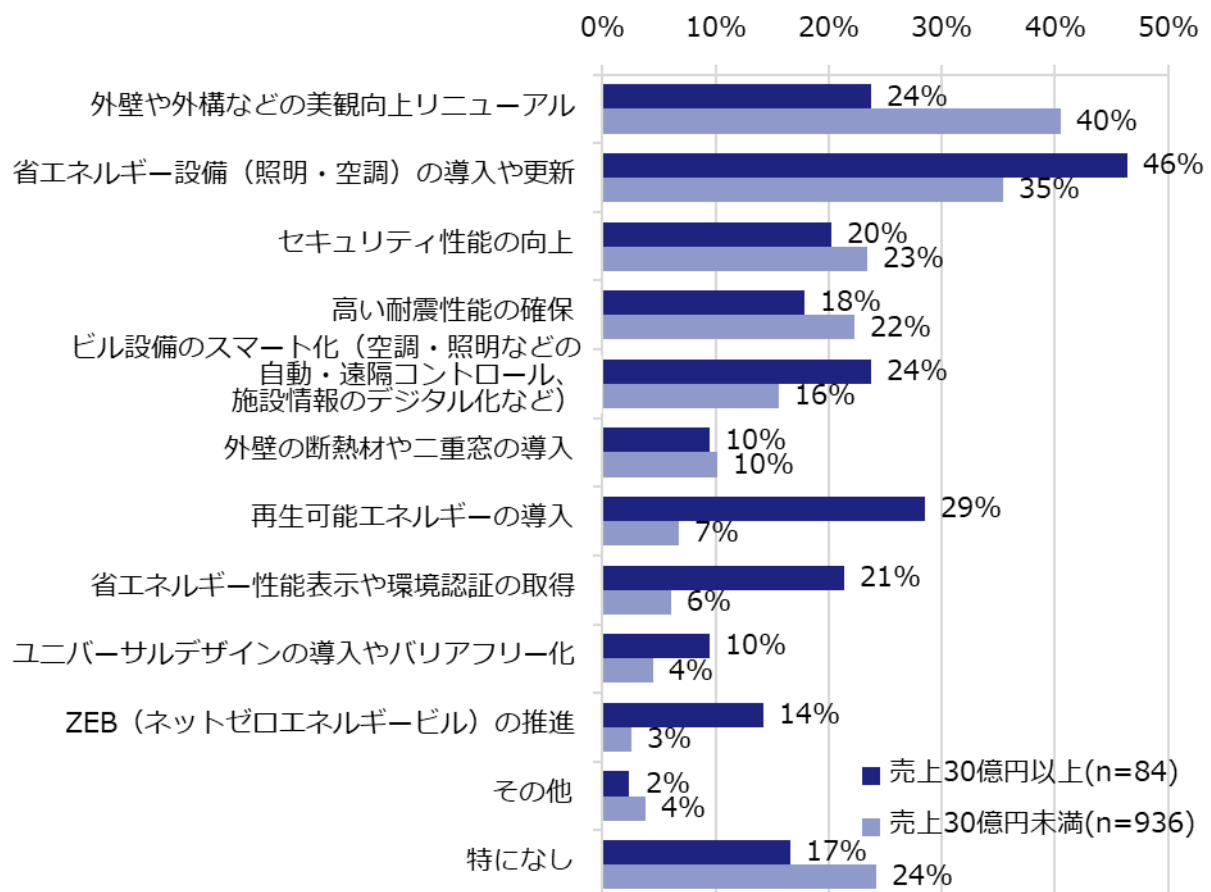
topic 3

ビル全体で価値向上のために充足済み・検討中の施策についてきいた。売上 30 億円以上のビルオーナーは、「省エネルギー設備（照明・空調）の導入や更新」（46%）、「再生可能エネルギーの導入」（29%）の順に高く、環境課題への関心の高さがうかがえた。売上 30 億円未満のビルオーナーは、「外壁や外構などの美観向上リニューアル」（40%）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」（35%）となった【図表 3-1】。

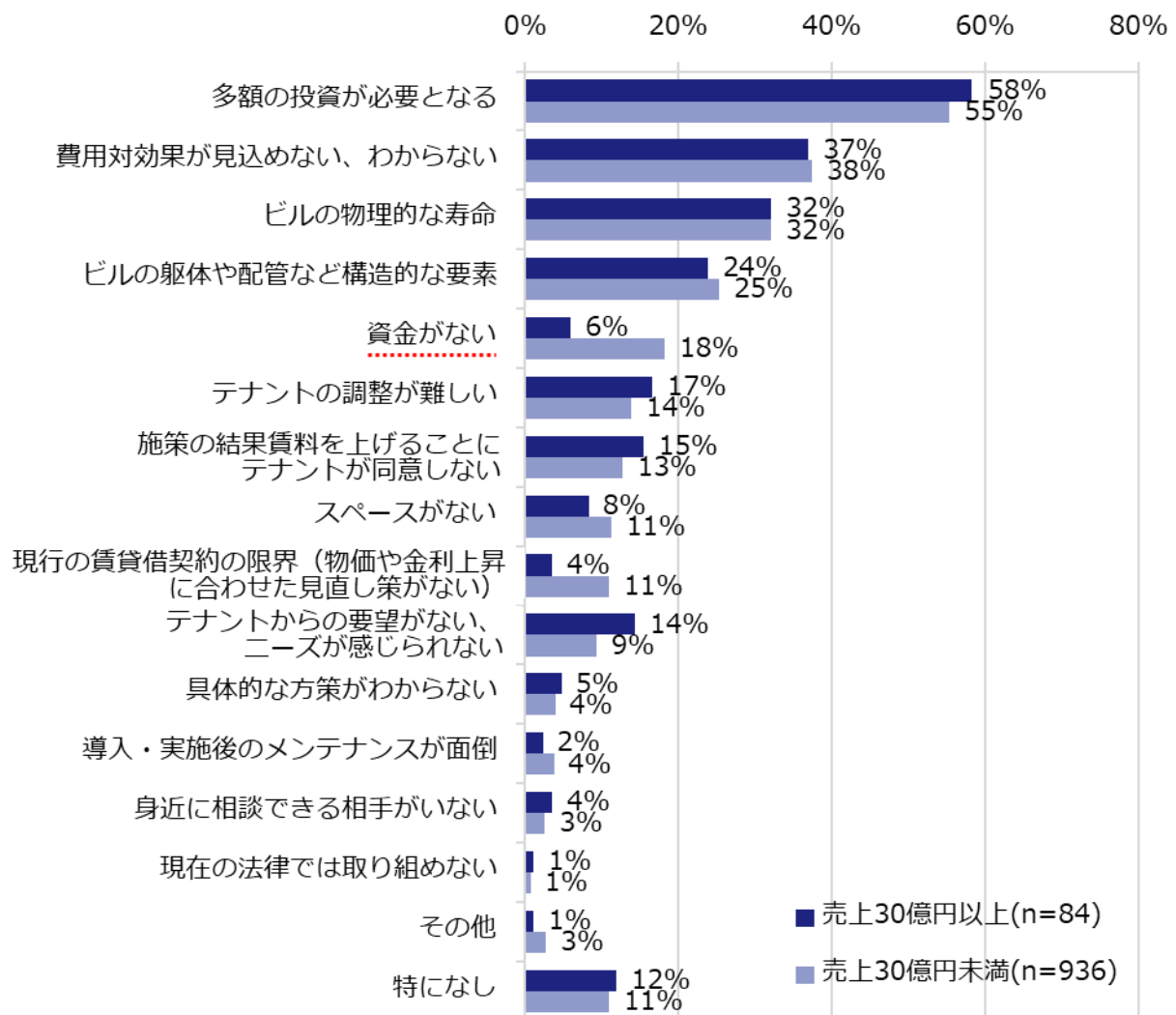
また、価値向上のための施策を行う上で支障となることをきいたところ、上位の選択肢において企業規模の差は見られなかったが、売上 30 億円未満のビルオーナーの約 2 割に「資金がない」傾向が見られた【図表 3-2】。

今後のビル事業における不安を企業規模別でみたところ、特に「大規模改修や建替えの資金確保」「相続・事業承継の対策」などで売上 30 億円未満のビルオーナーが 30 億円以上よりも高い結果となった【図表 3-3】。

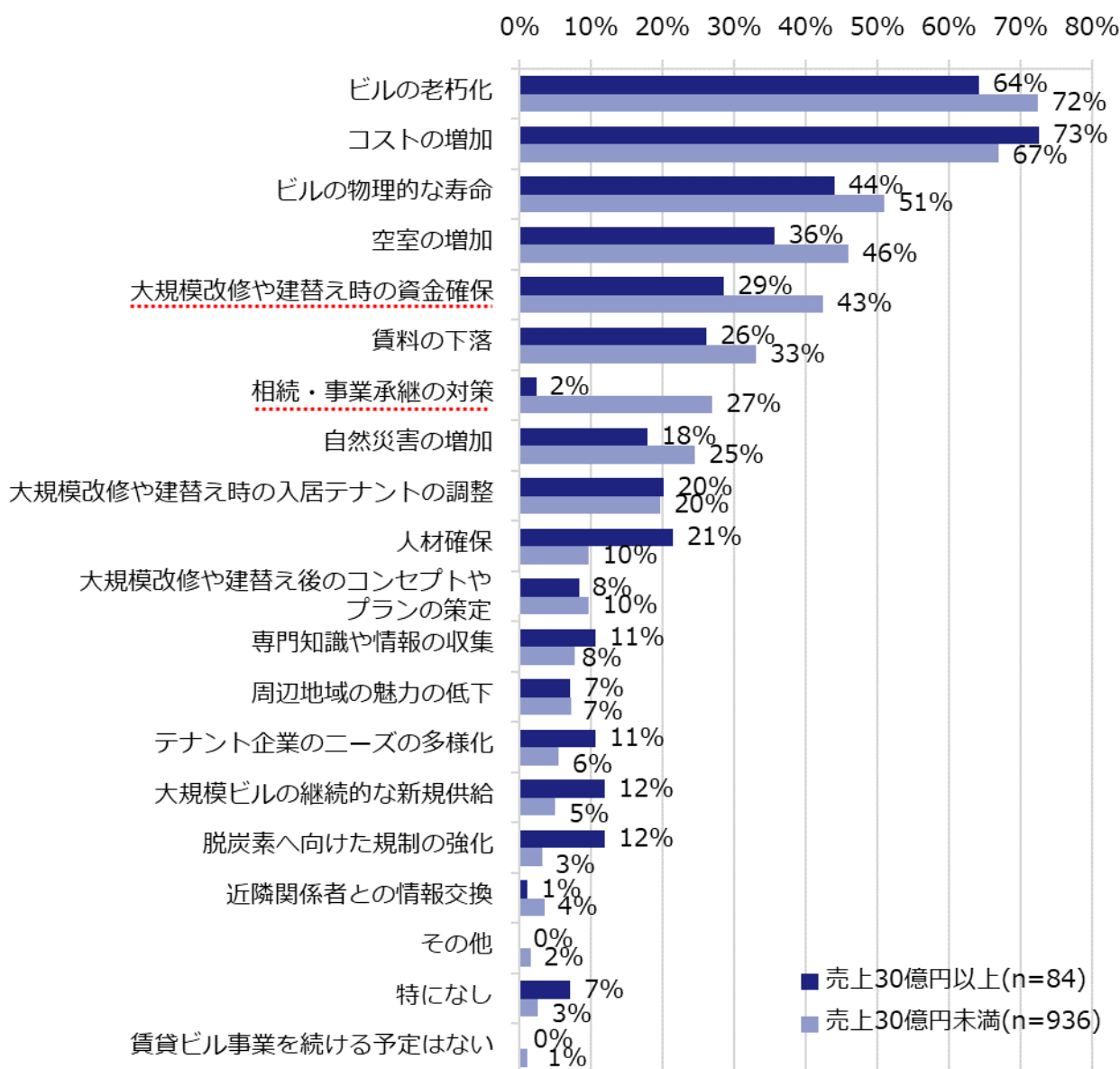
【図表 3-1】価値向上のために充足済み・検討中の施策：ビル全体（企業規模別）



【図表 3-2】 価値向上のための施策を行う上で支障となること（企業規模別）



【図表 3-3】 今後のビル事業における不安（企業規模別）



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。

本レポートに関するお問い合わせ

ザイマックス総研

<https://soken.xymax.co.jp> | E-MAIL: info-rei@xymax.co.jp