

ビルオーナーの実態調査 2026 <概要版>

築古ビルの改修戦略と将来を見据えた経営方針

2026 年 9 月 18 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調査してきた（*）。本年度は、保有する築古ビルの改修や今後の方針をテーマに調査を実施し、集計結果をまとめたレポートを公表する。

本レポートは集計結果の一部を <概要版> として抜粋したものである。

* 「ビルオーナーの実態調査」（2015 年～）

https://soken.xymax.co.jp/survey/regularsurvey/survey_buildingowner/index.html

主な調査結果

- 直近 1 年間の業況については、「良い・やや良い」が合計 65%を占め、概ね好調を維持しており、2024 年時点からの大きな変化は見られない。
- 売上 30 億円未満のビルオーナーにおける中長期的見通しは、悲観傾向は残るものの、楽観の割合が上昇し、コロナ前（2017、2018 年）の水準まで回復している。
- 計画的な修繕を行う割合は、売上 30 億円以上のオーナー（78%）が、30 億円未満のオーナー（58%）を大きく上回っている。
- 計画的に修繕を実施しているビルオーナーの方が業況が良い傾向にあり、計画的な修繕が安定したビル経営につながっていると推測できる。
- 築 30 年以上のビルを保有するビルオーナーの 64%が改修を実施済みであり、資産価値の維持に対して一定のコストを投下していることがうかがえた。
- 改修履歴があるビルオーナーの方が業況が良い傾向が見られた。改修が資産価値維持のための先行投資として機能していると推測される。
- 現在改修履歴や計画がないビルオーナーの 70%が「当分はこのままの状態で維持していく」と回答しており、建替え・売却を検討する割合は、それぞれ約 1 割にとどまる。

<調査概要>

調査期間 : 2026 年 6 月～7 月

調査対象 : 東京商工リサーチ（TSR）データより抽出した計 21,520 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 : 855 件（回答率 4.0%）

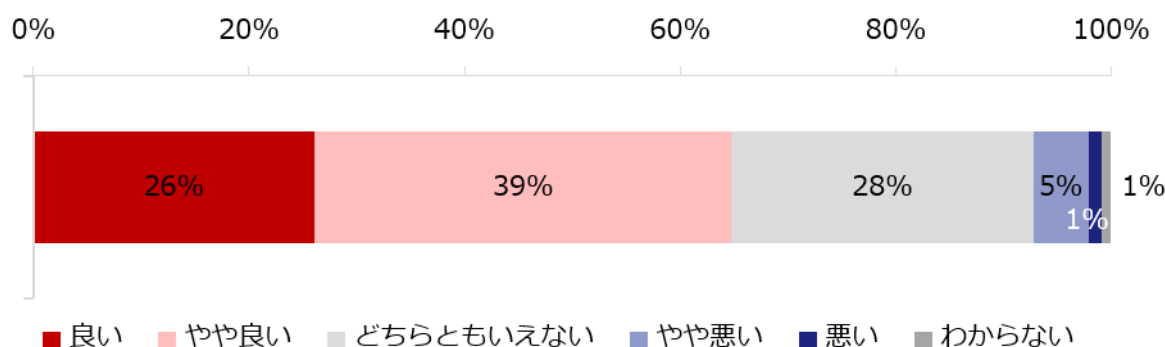
調査地域 : 全国（東京都および政令指定都市）

調査方法 : メールおよび郵送による

topic 1

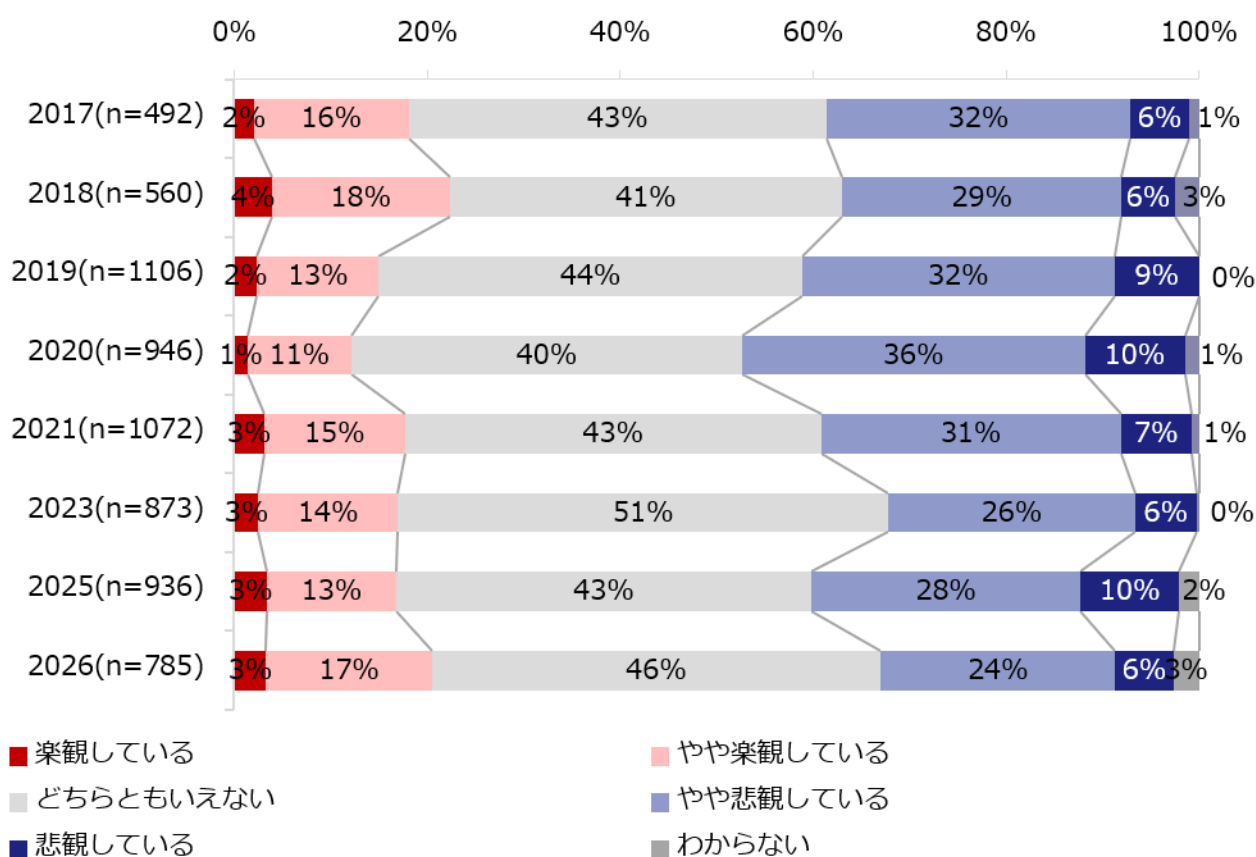
直近 1 年間の賃貸ビル事業の業況は、「良い」「やや良い」と考えるオーナーが合計 65%と過半数を占める一方で、「悪い」「やや悪い」と回答した割合は 6%にとどまっている。全体としての業況は概ね好調である【図表 1-1】。

【図表 1-1】直近 1 年間の業況 (n=855)



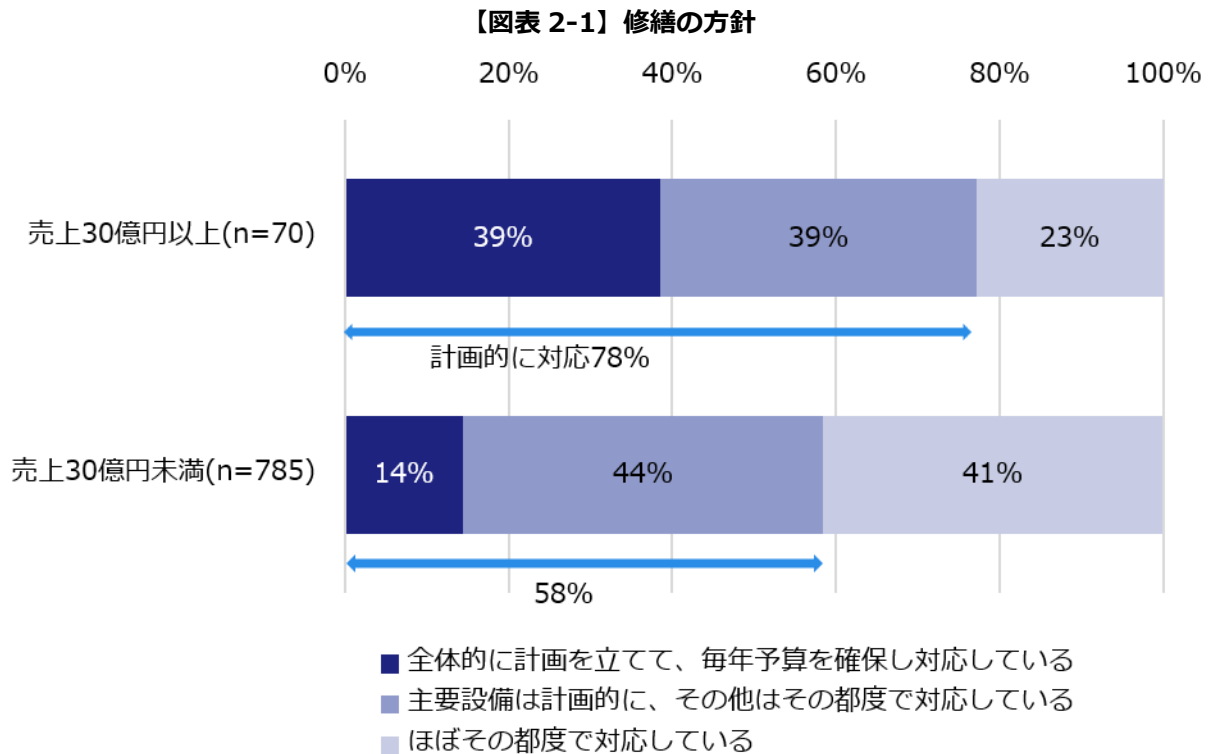
売上 30 億円未満のビルオーナーにおける中長期的 (5~10 年後) 見通しは、悲観の割合が楽観の割合を上回る傾向は続いているものの、楽観の割合が上昇しコロナ前 (2017、2018 年) の水準まで回復した【図表 1-2】。

【図表 1-2】中長期的見通し経年比較 (売上 30 億円未満)

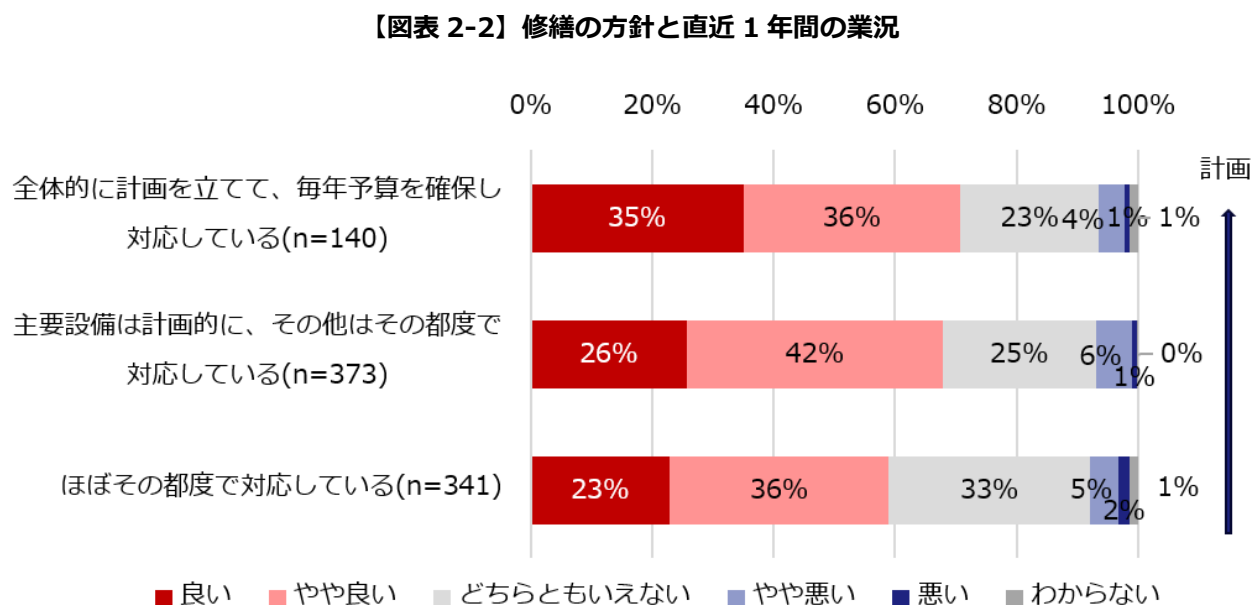


topic 2

ビル運営における最も基本的な支出項目である修繕の方針についてきいたところ、計画的に対応する割合は売上 30 億円未満のビルオーナー（58%）と比べ、30 億円以上のビルオーナー（78%）が高い結果となった【図表 2-1】。



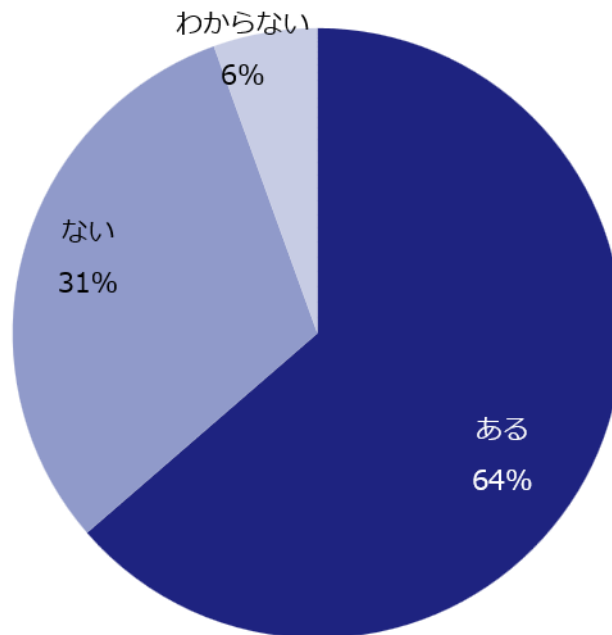
また、修繕方針別に業況をみたところ、より計画的に修繕に対応している方が業況は良い傾向にあった【図表 2-2】。計画的な修繕が経営の健全性につながっていると推測できる。



topic 3

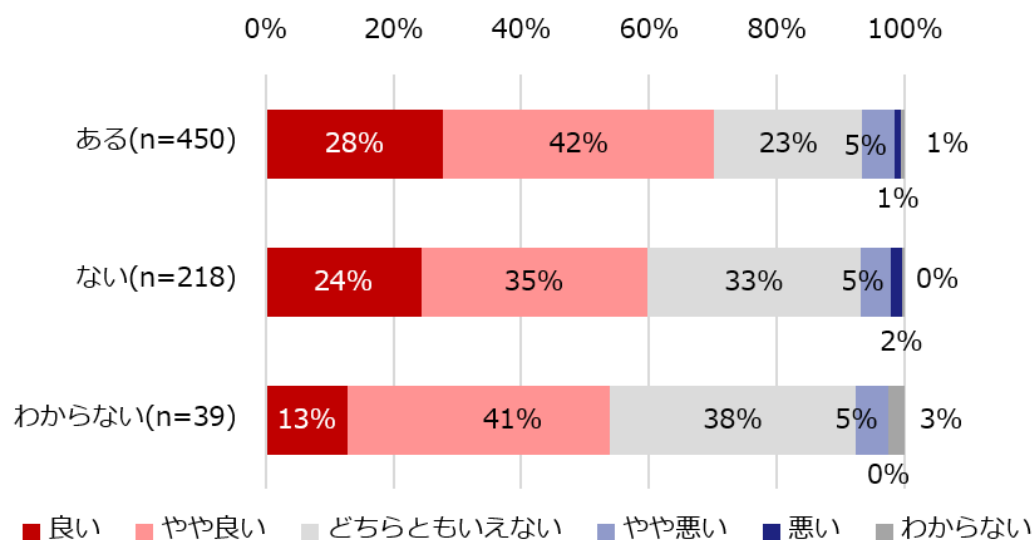
築古ビル（築 30 年以上）に対する改修実績の有無をたずねたところ、64%が「ある」と回答し、資産価値の維持に対して一定のコストを投下していることがうかがえた【図表 3-1】。

【図表 3-1】改修実績の有無（n=707）



改修実績の有無と直近 1 年間の業況をみたところ、改修実績が「ある」方が業況が良い傾向にあることがわかった【図表 3-2】。改修という資本的支出が、資産価値の維持に必要な先行投資と推測できる。

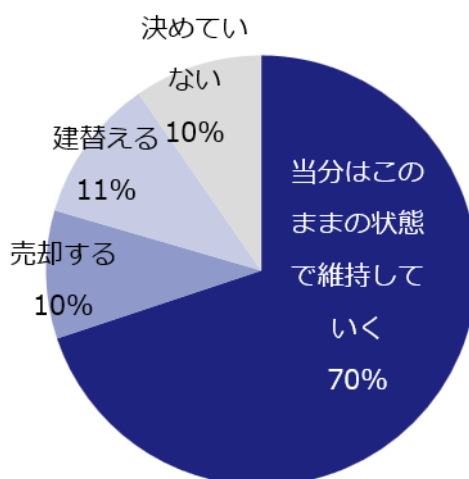
【図表 3-2】改修実績と業況



topic 4

【図表 4-1】は、過去に改修を実施しておらず、改修計画もないビルの今後の方針を示している。70%が「当分はこのままの状態で維持していく」と回答し、「建替える」「売却する」は、それぞれ約 1 割にとどまる。

【図表 4-1】 今後の方針（改修実績無しかつ改修計画無し、n=83）



<詳細版の内容>

ビルオーナーの実態調査 2026 <詳細版> の内容について、以下に掲載する。

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
2. 賃貸ビル事業の状況
 - 2.1 賃貸ビル事業の業況と収支
 - 2.2 現状の運営管理
 - 2.3 今後の賃貸ビル事業
3. 築古ビルの価値向上の施策
 - 3.1 これまでの改修
 - 3.2 今後の方針

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