Practical Study & Research

第27回
中小規模オフィスビルを考える②
～地方都市のビルオーナーの実態と選ばれるビルになるための様々な取組み～

中山 善夫
株式会社ザイマックス不動産総合研究所
代表取締役社長
（ARES マスター　M0600051）

山方 俊彦
株式会社ザイマックス不動産総合研究所
主任研究員
（ARES マスター　M1506272）

鎌田 佳子
株式会社ザイマックス不動産総合研究所
主任研究員

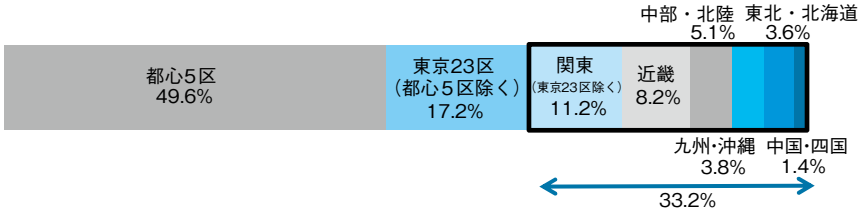
はじめに

オフィスマーケットにおいて中小規模ビルはストック全体の9割を占めるものの、中小規模ビルに関する調査は少なく、また、それらを所有するビルオーナーの実態についてもほとんど把握がなされていない。そのためザイマックス不動産総合研究所（以下、ザイマックス総研）では2015年から継続してビルオーナーに対する実態調査を早稲田大学小松研究室[注1]と共同で行ってきた。2015年は東京、2017年は東京・大阪市のビルオーナーを対象にアンケートおよびヒアリング調査を行った。

J-REITの保有不動産で見た場合、オフィス物件949棟のうち、東京23区以外は315棟と、全体の3割以上を占めている【図表1】[注2]。不動産投資マーケットは東京を中心としつつも、ポートフォリオの分散や相対的に高い利回りを目的とした投資が東京以外のエリアでも多く行われているといえる。

そこで、今年は昨年行った東京・大阪市を除く地方都市の実態を把握するために、全国の政令指定都市19市のビルオーナーを対象にアンケート及びヒアリング調査を行った[注3]。アンケートでは、地方都市に

【図表1】J-REIT保有不動産（オフィス）の所在地別比率
（取得件数ベース、2018年9月末時点）



出所　各投資法人の開示情報をもとに不動産証券化協会集計

注1
早稲田大学建築学科小松幸夫研究室：http://www.waseda.jp/sem-ykom/

注2
取得額ベースでは3割程度（2018年9月末時点）

注3
2018.10.25付「ビルオーナーの実態調査2018」https://soken.xymax.co.jp/2018/10/25/1810-building_owner_survey_2018/

おけるビルオーナーの属性や賃貸オフィス事業に対する考えのほか、各都市による違い、東京・大阪との相違点や類似点等がみえてきた。また、ヒアリングでは、ビルオーナーが所有ビルの競争力を維持・向上し、選ばれるビルになるために行っている様々な取組みを知ることができた。

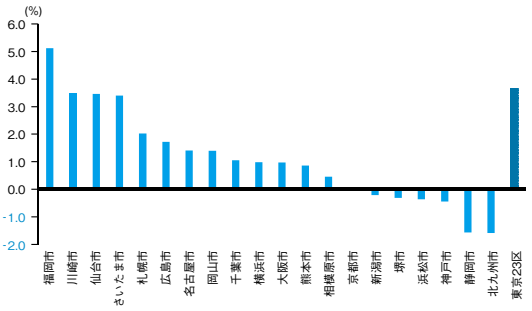
本稿は東京・大阪を中心にみた本誌vol.41(2018年1・2月号)「中小規模オフィスビルを考える」に続くものであり、地方都市をデータで概観した上で、アンケートとヒアリング調査の結果を紹介していく。

1. データでみる政令指定都市の状況

現在、全国には20の政令指定都市があり、各都市の状況を以下に示す。人口は2010年から2015年にかけて14都市で増加し、福岡市が5%以上、川崎市、仙台市、さいたま市は3%以上増加している。一方、6都市で減少し、北九州市、静岡市が1%以上減少している**【図表2】**。事業所数については、大阪市が18万社と最も多く、東京23区(49万社)の3割強に相当し、名古屋市12万社、横浜市11万社が続く**【図表3】**。

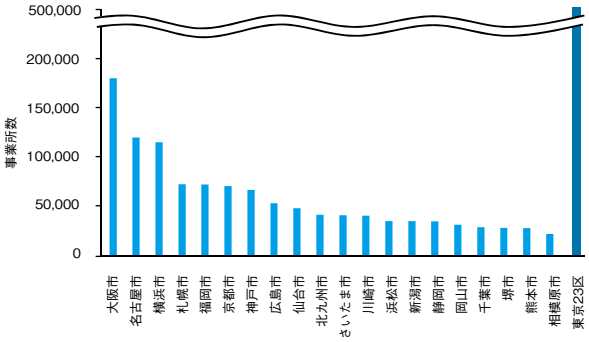
次に、全国政令指定都市のうち主な都市における不動産関連の指標をみる。オフィス市況に関して三鬼商事(株)のデータをみると、主な都市のビジネスエリアにおける貸室面積は大阪が220万坪で、東京(748万坪)の約3割の規模に相当し、名古屋100万坪、横浜80万坪と続いている**【図表4】**。

【図表2】政令指定都市：人口増減率（2010年→2015年）
（比較のため政令指定都市には含まれない「東京23区」を含む。以下同様）



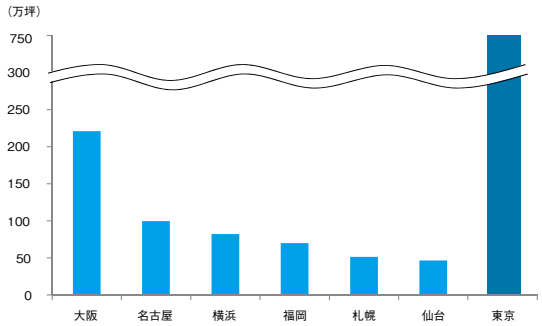
出所　総務省統計局「国勢調査結果」を元にザイマックス総研作成

【図表3】政令指定都市：事業所数（2016年）



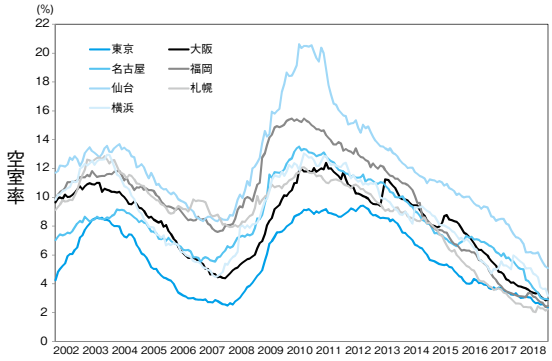
出所　総務省統計局「経済センサス - 活動調査結果」を元にザイマックス総研作成

【図表4】各都市のビジネスエリアの貸室面積（2018年）



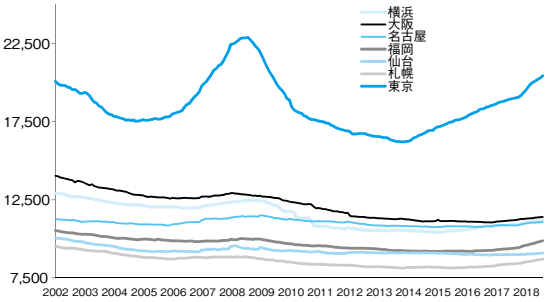
出所　三鬼商事のデータを元にザイマックス総研作成

【図表5】空室率の推移



出所　三鬼商事のデータを元にザイマックス総研作成

【図表6】平均募集賃料の推移



出所　三鬼商事のデータを元にザイマックス総研作成

空室率は全国的に2010年頃をピークに低下が続き、低い水準となっている【図表5】。平均募集賃料に関しても東京ほどの上昇はみられないが、ほとんどの都市において2016年頃に底を打ち、緩やかな上昇傾向が続いている【図表6】。東京都心から始まったオフィス市況の改善は各地方都市に波及しているといえる。ただし、仙台は空室率が他の都市と比べて高い水準で推移している。

不動産投資家のオフィスに対する期待利回りに関しては、(一財)日本不動産研究所が半年に一度主な都市における地区を対象に「不動産投資家調査」を行っている。最新調査(第38回、2018年4月現在)によると、期待利回りは東京・大阪の地区は概ね3～4%台である一方で、他の政令指定都市の地区は5～6%台と相対的に高い。投資家は地方物件に対して売買時の流動性や収益変動(下落)リスクを織り込み、高めの利回りを要求(期待)していると考えられる。

2. アンケートでみる政令指定都市における中小規模ビルオーナーの実態
(「ビルオーナーの実態調査2018」より)

2018年6～9月に、大阪市を除く全国の政令指定都市(19市)を対象に、賃貸事務所業を中心にしている企業で、売上が1,000万～30億円の6,352社の中小規模ビルオーナーにアンケートを行った。有効回答として得られた561社の回答を集計し、33社のヒアリングをまとめ、公表している。なお以降では、昨年行った東京・大阪市と比較する際に、2018年調査を「政令指定都市(2018)」、2017年調査を「東京・大阪(2017)」と表記する。

①中小規模ビルオーナーの属性

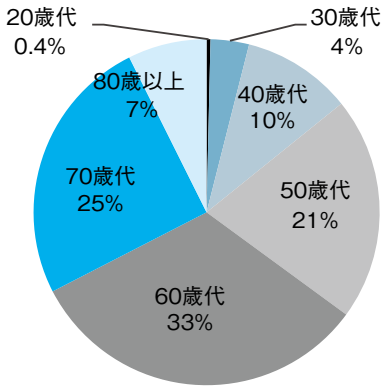
中小規模ビルのオーナーは60歳以上が6割を超え、ビルの保有棟数は1～2棟が約7割を占めている【図表7】【図表8】。また保有ビルの規模や築年数の分布は、延床面積300坪未満が半数を占め、築20年以上のビルが約7割を占める【図表9】【図表10】。これらの傾向は東京・大阪(2017)とほぼ同様であった。

②賃貸ビル事業と今後の見通しについて

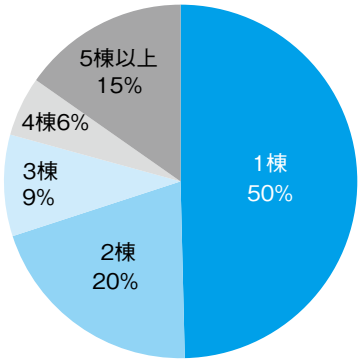
賃貸ビル事業の魅力としては、東京・大阪(2017)と同様「安定収入の確保」が大多数を占めた【図表11】。

次に賃貸ビル事業で重視する項目を「非常に重要」「重要」「必要ない」の三段階でたずね、それぞれ

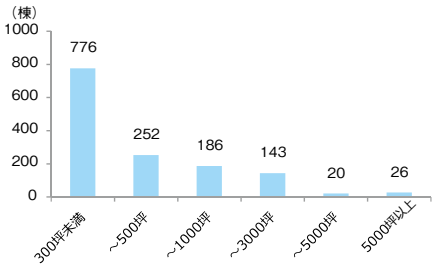
【図表7】経営者の年齢(n=556)



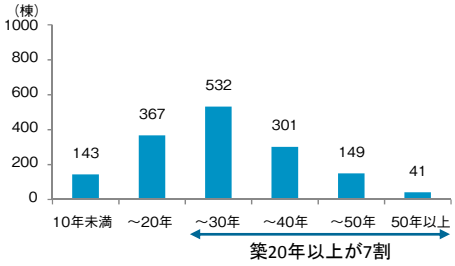
【図表8】合計保有棟数(n=550)



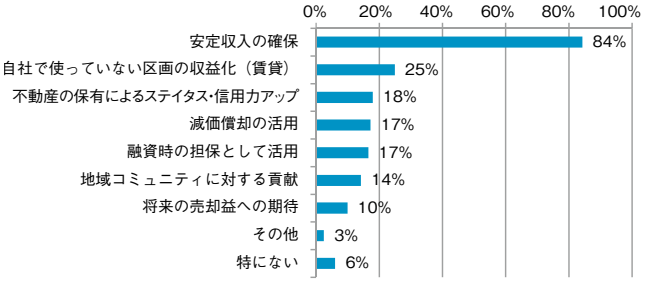
【図表9】保有するビルの規模の分布



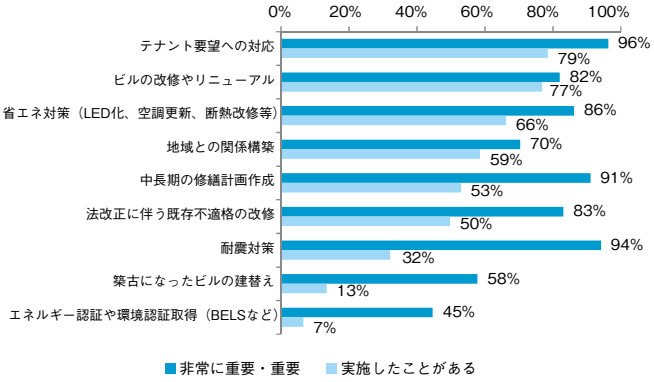
【図表10】保有するビルの築年数の分布



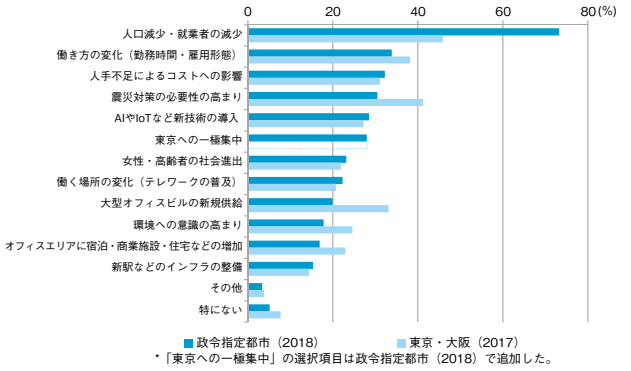
【図表11】賃貸ビル事業の魅力(複数回答、n=553)



【図表 12】賃貸ビル事業で重視する項目と実施の有無（n=553）



【図表 13】今後の社会情勢の変化への関心
（東京・大阪（2017）との比較、n＝2018：543、2017：492）



＊「東京への一極集中」の選択項目は政令指定都市（2018）で追加した。

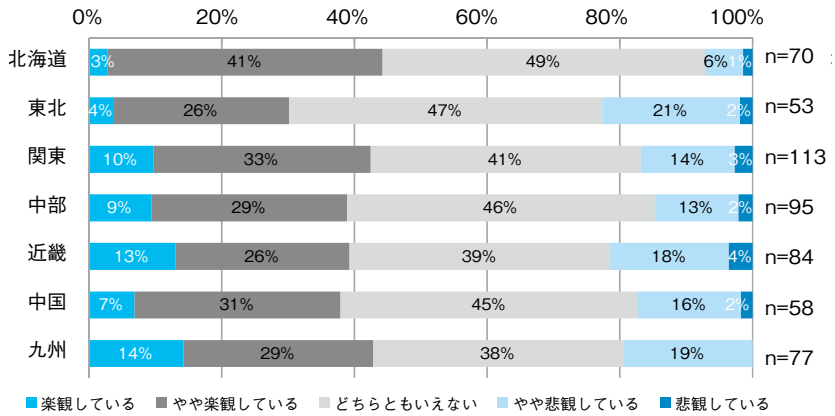
の実施の有無について聞いた**【図表12】**。重視度（「非常に重要」「重要」の割合）が高い項目は、「テナント要望への対応」「ビルの改修やリニューアル」「省エネ対策」などで、実施した割合も高かった。一方、「中長期の修繕計画作成」「法改正に伴う既存不適格の改修」や「耐震対策」は、重視はしているものの実施した割合は低かった。ヒアリングからは安定収入の確保を優先し、費用対効果の観点から実施の判断を躊躇している声も聞かれた。

今後の賃貸ビル事業において影響があると思われる社会情勢の変化についてたずねたところ、「人口減少・就業者の減少」が最も関心が高く、東京・大阪（2017）より27ポイント高い結果となった**【図表13】**。行政によるスタートアップ企業の支援策や観光客の誘致を促すまちづくりなどの活発な動きを背景に、各ビルでスタートアップ企業に向けたサービスオフィスを始めるなど、地域の活性化に取り組むオーナーもヒアリングではきかれた。

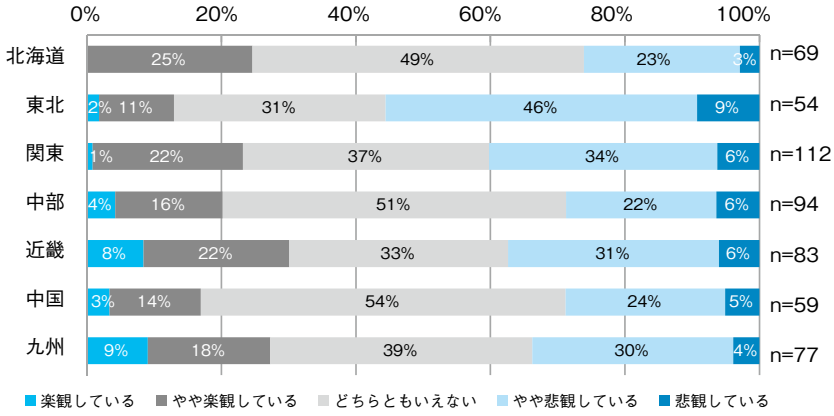
賃貸ビル事業における今後の見通しを短期的（今後3年程度）と中長期的（5～10年後）でたずね、地方別で分析した**【図表14】【図表15】**。全国共通して、短期的には楽観派が悲観派を上回り、中長期的には悲観派が楽観派を上回る結果となった。中長期的な見通しの悲観派の割合に関しては、地方により大きく異なり、特に東北では悲観派が半数を超えた。

また、東京・大阪（2017）と政令指定都市（2018）を比較すると、短期的な見通しに違いがみられた。空

【図表 14】短期的な今後の見通し（地方別）



【図表 15】中長期的な今後の見通し（地方別）



室率の低下などマーケット市況の改善はみられるものの政令指定都市(2018)では楽観派が少なく、悲観派が多い結果となった**【図表16】**。

③計画的な維持管理を意識しているビルオーナーについて

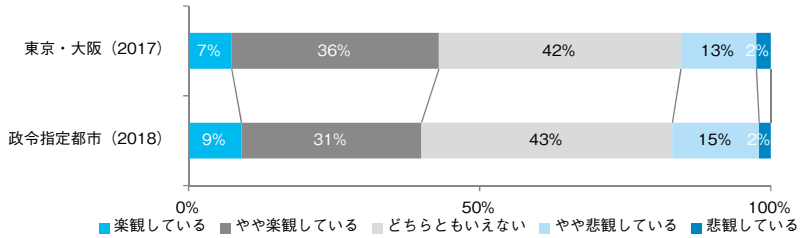
ビルを健全な状態で維持するためには、ビルの修繕のタイミングを把握し、資金を確保することが必要となってくる。そこで中長期の修繕計画を作成しているビルオーナーは計画的にビル運営を行っていると考え、作成していないビルオーナーとの違いをみた。

②の**【図表12】**でみた賃貸ビル事業の各施策における実施の割合について、修繕計画を作成しているオーナーとそうでないオーナーを比較したところ、修繕計画を作成しているビルオーナーは全施策において作成していないビルオーナーを上回っていた**【図表17】**。「改修やリニューアル」「省エネ対策」「耐震対策」などの多額の費用を必要とする施策に限らず、「町内会や地域への参加・協力」においても実施割合は高かった。

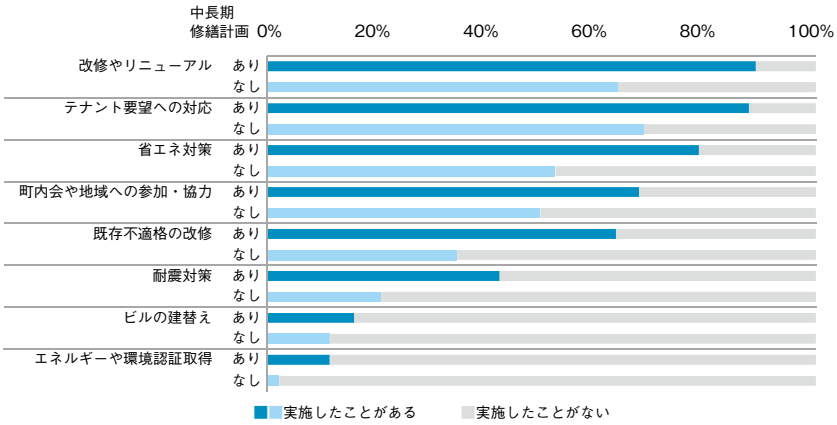
次に今後の見通しについても比較してみた。修繕計画を作成しているビルオーナーは、短期的(3年程度)・中長期的(5～10年程度)ともに作成していないビルオーナーと比べて楽観派の割合が高く、悲観派の割合が低かった**【図表18】【図表19】**。

これらから、中長期の修繕計画を作成しているビルオーナーはより将来を見据え、ビルや周辺地域の活性化につながる各種施策を行っており、その結果、将来に対する不安要素が少ないのではないかと考えられる。本誌vol.33(2016年9･10月号)「中長期投資の時代に求められる不動産投資スタイル～「修繕」の経済性を考える～」では、計画的で継続的な修繕が賃料にプラスになる影響が明らかになった。今回のアンケート調査においても行動と意識の点において差がでていた。

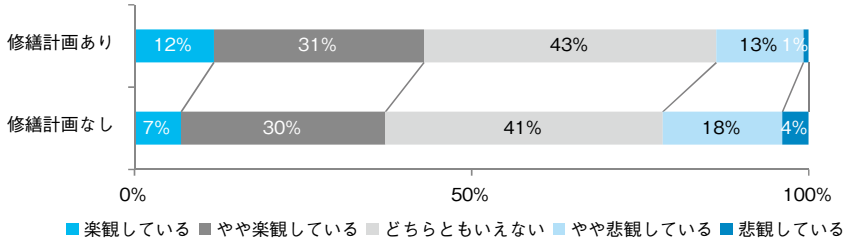
【図表16】短期的な今後の見通し（東京・大阪（2017）との比較）



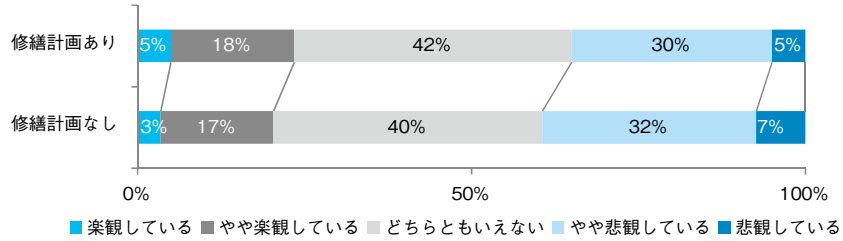
【図表17】修繕計画作成の有無別による各施策の実施割合(n=502)



【図表18】短期的な今後の見通し（修繕計画作成有無別、n=494）



【図表19】中長期的な今後の見通し（修繕計画作成有無別、n=491）



3. 選ばれるビルになるための取組みや工夫

前項でアンケートから政令指定都市における中小規模ビルオーナーの実態についてみたとおり、全国共通して中小規模ビルは築古化してきており、経営者の高齢化は進んでいる。また、東京一極集中による支店経済としてのオフィスやビルの在り方、人口・就業者減少に伴う周辺地域の活性化など地方都市における課題も見えてきた。

このような環境の中、ビルオーナーは、保有するビルが今後ともテナントに選ばれるビルになるためのさまざまな取組みを実施していた。以下でヒアリングで得られた具体的な内容を紹介することとする。

①築古ビルの差別化

【図表12】でみたとおり、築古化したビルのリニューアルや設備の改修更新は大半のビルオーナーにとって重要で実施した割合も高かった。老朽化したものを新しくすることに加えて、a)ビルのブランド化、b)コストを抑えたDIY(内工)、c)改修に伴い防災備品の充実、働く場所の提案など独自の手法で実施したビルの事例を紹介する。

a)ビルのブランド化(Aビル)

古いビルの良さやレトロ感を残し、新しいものを加えたデザインにしている。清掃や設備点検などをHPなどで紹介し、あまりテナントが触れることのない日常維持管理の様子が伺える。ビルで使用する洗剤も環境に配慮したものに変更し、清掃員の手荒れも軽減された。適正に管理されたビルに安心感と清潔感が生まれている。

b)コストを抑えたDIY(内工)(Bビル)

内装や原状回復などはなるべく外注せずに社員で実施している。コストが抑えられるだけでなく建築素材の知識が豊富な経営者が自ら選んだ環境に配慮した素材や色も自由に用いることができるメリットがあるためである。内装以外にも屋上のBBQスペースなどをDIYで開設し、広々とした空間はテナント同士のコミュニケーションの場にもなっている。廃材を活用するなど温かみの感じられる空間に賛同するテナントも多い。

c)改修に伴い防災備品の充実、働く場所の提案(Cビル)

東日本大震災の復興支援に東北を訪れ耐震化を決意し、耐震補強と全館のリニューアルを行っている。建物は高額な特注品を使わずに細部までデザインにこだわって工夫している。耐震補強のブレスは外壁の内側に設置し、執務室との間に曇りガラスの扉で遮り空間を作っていた。これにより日中間接的な光が入り、断熱材の役割を果たし省エネの効果も見られた。吊り天井を外し、OAフロアを排除(無線Wi-Fiとフラットコードで対応)することでフロアの広がりをもたせていた。防災備品は、非常用発電機(ガスボンベ式)をテナント毎に配り、ビル周辺の帰宅困難者用の食料等も備蓄している。またビルオーナーの会社も入居しており、その社内では、この改修を機会にキッチン付きの打ち合わせスペースを作ったり、個別のデスクを置かず、いずれはフリーアドレスにするための準備を始めたりしている。

②使い方の変化への対応

周辺環境の変化に合わせてこれまでのオフィスから貸し方も変化している。スタートアップ企業向けのサービスオフィス・コワーキングオフィスの開設や、社員の採用や拠点会議などにむけた貸会議室の設置などは多くの都市で見られた。なかでも1週間単位のトライアルオフィスやトライアル店舗は斬新で、これから事業を始める企業の新サービスの実践の場となっている。外国人観光客の増加に伴い、オフィスエリアに宿泊施設が増加している都市も多く見られた。観光業にかかわるオフィスの入居が増加する一方、従来のオフィスの使い方から、東京に本社を持つ企業の出張先の事務所として時間貸しや短期貸しのオフィスの需要が増えるだろうとの声も聞かれた。

③地域との取組み

賃貸ビル事業を続けていくうえでは、個々のビルの維持管理だけにとどまらず、周辺地域の活性化も重要な要素となる。震災後の復興需要で沸いた街が終盤に近付き人通りが減ってしまう、再開発や大規模な商業施設の建設で街の中心地が変

わる、観光客の増加によりごみの量が増えるなどの環境変化等の様々な要因から周辺地域の維持活性に注力する必要性を感じていることをヒアリングで聞くことができた。ビルが所属する町内会にとどまらず、複数の町内会と連携し、新たなルールつくりや若い世代の感覚に近づけるために組織の若返りを提案するビルオーナーもいた。市も参加するまちづくり委員会に参画し、中心部全体での方向性を確認しながら清掃活動やイベントなどを開催したり、開発が進む地域と旧再開発地域、既存の企業ともつながったまちづくりのプラットフォームを構築したりしていた。いずれも無理のない範囲から継続してできる施策に取り組んでいたことが印象的だった。

おわりに

昨年の東京・大阪市を対象とした調査も踏まえ、今回の調査により、全国的なビルオーナーの傾向が分かった。どの都市においてもビルオーナーの多くは高齢で、保有棟数は1～2棟と少なく、保有ビルの築年も20年以上が大半であった。賃貸ビル事業に関しても、重視する項目や税金の負担軽減などの期待する項目も全国のビルオーナーに共通していた。今後の見通しに関しても、短期的には楽観しているものの、中長期には悲観している見方が増えている点は東京・大阪も同じであったが、東京・大阪にくらべて地方都市の方が悲観している人が多くなっていた。

地方都市の賃料は東京・大阪にくらべて相対的に低いが、建物の維持管理にかかるランニングコストには大きな差はないため、地方でのビル事業は利益水準が低くなりがちである。地方都市だけでなく東京周辺の首都圏ビルオーナーも東京の一極集中や人口減少を肌に感じており、ビル経営では今後の大幅な賃貸収入の増加は期待できず、建物の経年に伴う修繕、維持管理費が増加していく事に不安に感じていた。

地方都市のビルオーナーの中にはこのような状況に対する危機意識を強く持ち、所有する築古ビルを建替える前提ではなく、いかに有効に活かしていくかを考え、テナントから選ばれるビルになるために様々な取組みや工夫を行っている方々が多くいた。

しかし、様々な生き残りをかけたビルオーナーの取組みや工夫は、何も地方に限った話では無い。ビルの所有者が個人、法人、機関投資家といった違いも関係なく、全てのビルオーナーにおいて、事業の安定と収益増加に向けた必要不可欠な取組みといえる。

ザイマックス総研では今後とも、オフィスマーケットの動向やビルオーナーの実態について調査研究を続け、有益な情報を発信していくつもりである。

【謝辞】
今回のビルオーナーアンケートを行うにあたっては、アンケートの回答とヒアリングに多くのビルオーナー様にご協力頂きました。また、(一財)日本ビルヂング協会連合会様にもご協力頂きました。心より感謝申し上げます。

なかやま　よしお

1985年一般財団法人日本不動産研究所に入所、数多くの不動産鑑定・コンサルティングに従事。2001年より11年間、ドイツ証券にてドイツ銀行グループの日本における不動産審査の責任者を務める。12年より現職。不動産全般に係る調査・研究およびザイマックスグループのPR等を担当。不動産鑑定士、CRE、FRICS、MAI、CCIM。不動産証券化マスター養成講座「102不動産投資の実務」及び「201不動産投資分析」の科目責任者。ニューヨーク大学大学院不動産修士 課程修了。からくさ不動産塾塾頭。

やまかた　としひこ

1991年日本生命保険入社。不動産部にて投資用不動産の運営実務に携わり、1997年にニッセイ基礎研究所出向。オフィスマーケットの調査研究に従事。2003年ザイマックス入社。マーケティング部で不動産のデューデリジェンス等に従事し、2013年から現職、不動産マーケットの調査分析・研究を担当。不動産証券化マスター養成講座テキスト「102不動産投資の実務」“第Ⅱ部　不動産市場の指標と見方”を執筆担当。からくさ不動産塾講師。学習院大学卒業。

かまた　よしこ

マンションディベロッパーにて開発業務に従事後、ＷＥＢアンケート会社を経て、2008年にザイマックス不動産総合研究所（旧ザイマックスビルディングサイエンス）に入社。修繕計画に関わる業務に携わりながら、建物の維持管理・運用系の分析・研究調査を担当。既往研究として、「東京賃貸オフィスビル市場における修繕費の将来予測」「ビルオーナーの実態調査」「時代とともに変化する不動産利用」などがある。神戸大学卒業。