Practical Study & Research

第 48 回

中小規模オフィスビルを考える(4)

~ビルオーナーの実態調査2021からみえてきたビル経営の課題と今後~



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)



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



菊澤 恭子 株式会社ザイマックス不動産総合研究所 主任研究員

1. はじめに

オフィスビルを規模により大規模 ビルと中小規模ビルに分類すると、 賃貸オフィス市場においては、中小 規模ビルが棟数ベースで全体の9 割と大多数を占めている。中小規模 ビルは、不動産投資の観点で捉え ると、市場規模が大きく、テナント も中小企業が中心で層が厚い。そし て大規模ビルと比較すると、賃料水 準は低めの設定であるものの、市場 賃料のボラティリティが小さく安定 している。また、そのストックの特 徴をみてみると、大規模ビルはバブ ル期以降に都心を中心に供給が多 い一方で、中小規模ビルは、バブ ル期に大量供給されたビル群が圧 倒的に多く、それ以降の新規供給は 少ないため、中小規模ビルのほうが 築古化の進行が早いという特徴をも つ。

本稿は本誌で過去3度掲載した「中小規模オフィスビルを考える」の第4回であり、2021年に実施したアンケートおよびヒアリング調査の結果と、そこからみえてきた中小規模ビルの実態と課題について紹介していく。

ビルオーナーの 実態調査2021 概要

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年より早稲田大学と共同で、ビルオーナーの実態調査を続けてきた。2021年の調査は、2021年6月~8月にかけて実施し、2020年までの調査対象である東京23区および全国政令都市に首都圏郊外主要都市を加えた全56都市の賃貸事務所業を中心にしている売上が1,000万~30億円の企業12,039社に対して、コロナ禍が続くなかでの賃貸ビル事業の経営実態や今後の見通し、ビ ルを取り巻く環境変化への対応など について、アンケートを行い、得ら れた1,072社の回答と8社のヒアリ ングを集計しまとめた。

2.1. ビルオーナーと 保有ビルついて

賃貸ビル事業者の経営者の年齢は、「60歳以上」が66%を占めていた【図表1】。また、保有するビルの合計棟数は「1~2棟」の事業者が全体の64%、5棟以上を保有する事業者は14%を占めていた【図表2】。

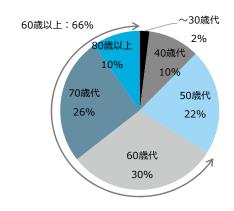
保有するビルのうち主要なビル1 棟について、その規模(延床面積) と築年数についてたずねた。規模は、 「1,000坪未満」が72%を占めており 【図表3】、竣工年については、79% のビルが「~1990年代(築22年以 上)」となり、特にバブル期前後(1980 ~1990年代)の竣工が半数を占め ている【図表4】。

2.2. 賃貸ビル事業の業況について

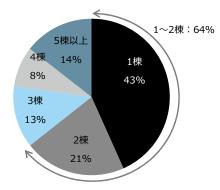
賃貸ビル事業の業況について過去調査を含めて経年変化をみると、2020年以降「良い」が減少、「悪い」が増加傾向である。また2022年予想では、「さほど良くない(さほど良くならない)」の割合が最も多くなり、状況が好転も悪化もしないと考えるオーナーが多い結果となった【図表5】。また、エリア別でみたところ、特に2021年以降の東京23区は他のエリアに比べ「悪い」割合が高い結果となった。

収入での内訳をみてみると、テナントの退去や賃料の減額などによる 収入減の不安を抱えているオーナー

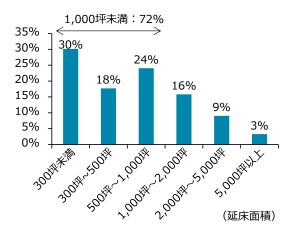
図表 1 経営者の年齢(単一回答、n=1,069)



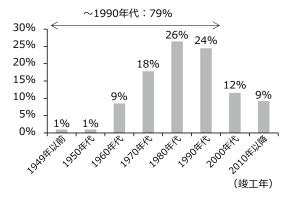
図表 2 合計保有棟数 (単一回答、n=977)



図表 3 主要なビルの規模の分布(単一回答、n=1,006)



図表 4 主要なビルの竣工年の分布(単一回答、n=1,010)



や、退去後の募集環境が厳しい状況にあると考えているオーナーが多い。一方支出においては、ほとんどの項目において増加傾向であると考えるオーナーが減少傾向と考えるオーナーより多く、特に修繕費は「増加傾向」と回答した割合が50%以上と一番高い【図表6】。また、近年自然災害が続いている影響からか「保険料」の増加を挙げるオーナーが増えている。

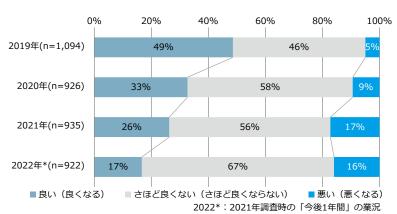
2.3. 今後の見通しとビルを取り巻く 社会環境の変化について

賃貸ビル事業における今後の見通しをたずねたところ、短期的(今後3年程度)・中長期的(5~10年後)ともに、悲観派(「悲観している」「やや悲観している」の合計)の割合が、楽観派(「楽観している」の合計)を大きく上回る結果となった【図表7】。コロナ禍による影響と不安、さらに働き方の変化や人流・インバウンドの回復がよめないなど、先行きが不透明でどうなるかわからない、楽観視しきれないとの声が多く聞かれた。

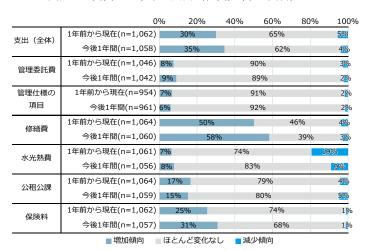
今後の自社の賃貸ビル事業に影響のある社会情勢の変化について、過去の調査と比較した【図表8】。「感染症(新型コロナ等)への対策」は2020年と比べ16ポイント減少した。「働く場所の変化(テレワークの普及)」、「人口減少・就業者の減少」は高い水準で推移している。

次に、賃貸ビル事業で行政に期 待することをたずねたところ、「税金 の負担軽減」(73%)が最も高く、続 いて「耐震や省エネ対応などの補助

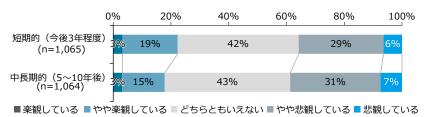
図表 5 業況の経年変化(単一回答)



図表6 賃貸ビル事業の支出(経費)(単一回答)



図表7 今後の見通し(単一回答)

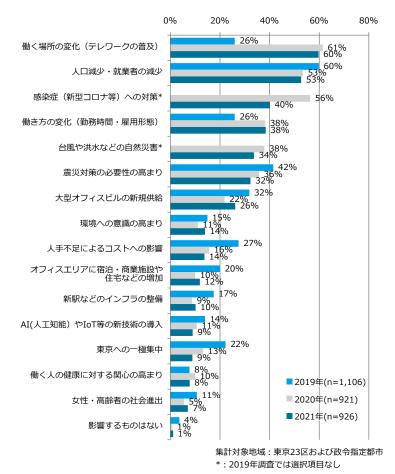


金の拡充」(57%)、「緊急時の賃料収入減に対する助成金などの支援策」 (54%)となった【図表9】。コロナ禍による賃貸ビル事業への影響が大きくなってきたなかで、現在の支援

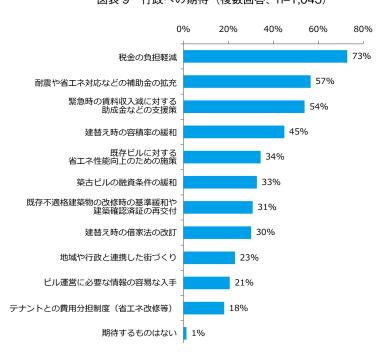
策ではビル事業者まで対象となって

いない自治体も多く、固定資産税の 減免など何らかの支援策を望む声 が多かった。さらに将来の建替えを 見据えた「容積率の緩和」や「借地 借家法の改正」の意見も多かった。

図表8 今後の自社の賃貸ビル事業に影響のある社会情勢の変化(複数回答、経年比較)



図表 9 行政への期待(複数回答、n=1,043)



3. 賃貸ビル事業の実態

ビルオーナーは社会環境の変化を受け、ビル経営において様々な対策を講じている。昨年までの調査では、人口減少や自然災害、テナントニーズの変化などへの対策が多かったが、本年実施した調査では、コロナ禍に対応しようとする様子がより強くみられた。感染対策やビルを利用する人々の価値観の変化やニーズの高まりに対応するなかで、ビルオーナーの運用面での意識も変化してきている。ここではビルオーナーから見た賃貸ビル事業の主な実態について整理してみる。

3.1. ビルの築古化

今回の調査でも20年以上経過し たビルが全体の約80%となり、築 古化が進んでいる結果となった。築 古化したビルには、様々な対応策が 必要となってくる。設備の劣化や故 障が頻発することにより、修繕費や 更新費が年々増加していく。また設 備だけでなく、テナントニーズに合 わせたレイアウトや内装、健康や環 境に配慮した共用部の改修など多 額の改修費が継続的に必要となる。 修繕費や改修費の資金を確保する ことは安定したビル経営には極めて 重要である一方、オーナーにとって 大きな負担ともなっている。築古化 したビルは修繕や改修をし使い続 けるほかに、建替えるという選択肢 もある。築年数が古くなってきた多 くのビルは、建替えに向けたプラン を検討していく時期にも入ってきて いるが、建替えをしたところで現在

の容積率と変わらない、もしくは法 改正により減少する可能性もある。 加えて、高騰する解体費・建築費、 既存テナントの退去に伴う手間や費 用に大きな不安を抱え、さらに同じ 用途の建替えが妥当であるかの見 通しもなく、建替え後の経済的な効 果が見えない状態にあるのが実情 である。

3.2. 時代背景や環境変化に 合わない法規制や商習慣など

「借地借家法 | は土地や建物の賃 貸借契約における賃借人の保護を 趣旨とし、旧来の3法を統合して 1991年に公布された法律で、建物 賃貸借契約について契約の更新・ 更新拒絶・効力などについて定めら れている。正当な事由なしに入居者 に退去請求はできず、一般的な建 替えはその正当な事由にはあたらな い。そのため、前段でも述べた改修 や建替えの際に行われるテナントと の退去交渉において、時間と手間が かかるうえ、さらに金銭的な補償な ども必要になることがビルオーナー の大きな負担となり改修や建替えの 実施に至る大きな障壁となってしま うことがある。まちやテナントの安 全性を考慮した耐震改修や老朽化 に伴う建替えであっても同様に膨大 な手間と時間がかかるため、ビルの 健全な状態での維持が困難になり、 まちの景観に大きく影響するのでは とのビルオーナーの声は多い。

ビルの改修に際して融資を受ける場合、金融機関は「法定耐用年数」を元に査定するが、これについても頭を悩ませているオーナーは多

い。RC造のビルにおいて、耐用年数は47年と既定されているが、実質的な寿命はさらに長いと言われている。前段で述べたように建替えに経済的効果が見られない場合、築古化したビルの建替えは現実的でなく、しかし、ビルを使い続けるためには一定の改修をする必要があるが、これに対する融資が十分に受けられないのが現状である。融資なしで改修を行おうにも、賃料の下落と支出が増加するなかで確実な改修費を確保することは厳しい。新たな融資基準やビルの管理状況等による指標などを望む声は多い。

設備の使われ方も変化している。 特に駐車場に関しては、新築時に 「駐車場の附置義務」(東京都、大阪 市など行政により条例で施行)に基 づいて必要台数を確保したものの、 ライフスタイルの変化や人気車種の サイズ変化などによって十分に活用 されなくなり、空きが目立つビルも 多くなっている。しかし、そのよう な状態であっても駐車場のメンテナ ンス費用や老朽化した設備の解体・ 更新に多額の費用が必要となる。過 剰になった駐車場施設をそれ以外 の用途に変更することを望む声や、 今後の人流の呼び込みを考える際、 1階がエントランスと駐車場だけに なっている無機質なまちの景観やに ぎわいの喪失に不安を感じる声もあ る。自治体によっては、CO。排出の 抑制やまちづくりの観点から、地域 単位で個々のビルの附置義務台数 の減免や駐車場の集約化に取り組 んでいる例もあるが、これには地域 での合意形成が必要なため、全て

の地域の適応されるのは難しく、ほ かの用途として使えるように規制緩 和や条例の改正を求める声は多い。

3.3. 地域との関わり

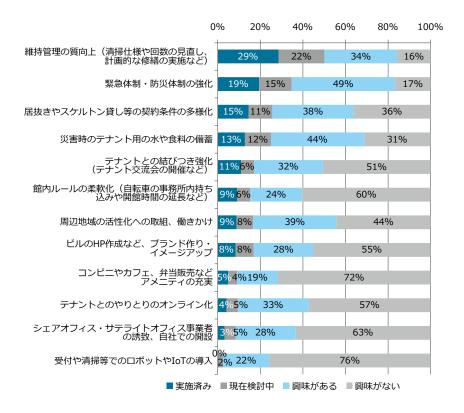
人口減少、大型商業施設の建設や大規模開発などにより、人流や街並みが変化した地域は多くみられる。街並みが変わった場所において、今後ビル単体での努力だけで経営の維持向上は困難であると懸念するビルオーナーの声が聞かれる。全国においても同様の傾向は見られ、ビルオーナー・自治会・商店会・自治体などを含めた地域全体での連携が、まちの活性化と未来への発展につながると考えるビルオーナーは多い【図表10】。

3.4. コロナ禍でのビル経営

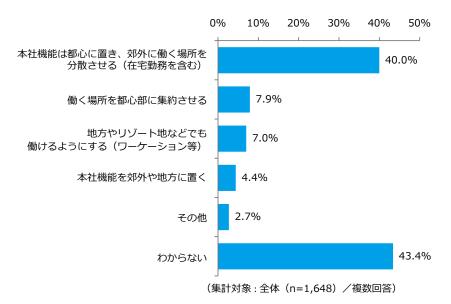
オフィスの縮小や移転、緊急事態宣言から営業自粛による店舗テナントなどからの賃料減少や募集環境の悪化など収入減少が顕在化し、今後の経営不安を感じているビルオーナーは少なくない。

その理由として、テレワークによる働き方の変化や飲食店舗の形態の変化などがあげられる。コロナ禍において、テレワークが一気に進展しオフィスの使われ方が変化している。ザイマックス総研の企業アンケート「大都市圏オフィス需要調査2021春」では、コロナ危機収束後の働く場所の立地について、「本社機能は都心に置き、郊外に働く場所を分散させる(在宅勤務を含む)」と回答した企業が40%を占めることがわかっている【図表11】。さらに2020

図表 10 ビルの価値向上のための施策と実施状況(ソフト面) (単一回答、n=1,025 ~ 1,037)



図表 11 コロナ危機収束後の働く場所の立地



年以降、業務効率化のためのオフィスの縮小や移転の件数が増加傾向にある(*)。

飲食店などでは業態をイートイン からテイクアウトや宅配へシフトし た店舗も多くみられ、既存の区画よ り小規模で、バイクや自転車置き場 のあるビルの需要も増えてきた。

新たなテナントニーズに合わせた 施策はどこまで必要か、それがビル の付加価値にどう影響するかがよく わからず、ビルオーナーは模索して いる状態である。

3.5. 新たなテクノロジー活用の兆し

これまで、エレベーターや空調の メーカーによるセンターでの一括管 理やデータの活用など、メーカー主 導の新たなテクノロジーの導入は行 われてきたものの、中小規模ビルに おける活用は難しく、非効率である と考えられてきた。そのようななか、 コロナ禍で安心安全に対する意識 が高まり、感染対策のための非接触 や遠隔管理の設備などの設置を検 討するビルオーナーも増え、徐々に 意識も変わってきている。これまで の調査を経年比較してみると、2019 年より徐々に「ビル設備のスマート 化」を実施・検討するビルオーナー は増加しており、新たなテクノロジー を活用する兆しが見え始めている 【図表12】。

^{* 「}最近の空室率上昇を読み解く」(2021年10月)

3.6. 環境不動産への意識と対策

【図表12】では、新たなテクノロ ジーの活用と同様に、「省エネルギー 性能表示や環境認証の取得 | の実施 率も年々上昇しており、コロナ禍で の環境や健康への意識の高まりが、 ビルオーナーの意識にも影響を及ぼ していることがわかる。2050年温室 効果ガス排出実質ゼロが目標として 明記され、今後、政府による温室効 果ガスの排出削減に向けた規制は、 新築の建築物にとどまらず、ストッ クの大半を占める既存建物の運用 や改修に大きくかかわってくる。既 存のビルへの具体的な施策案は提 示されていないものの、既に一部の ビルオーナーは環境認証の取得な どを進めている。

4. ビル経営の課題と今後

第3章では現在の賃貸ビル事業の 実態をみてきた。それをふまえ、第 4章ではビルオーナーが今後直面す るであろう課題について述べ、どの ように対処していくか事例を交えて 紹介する。

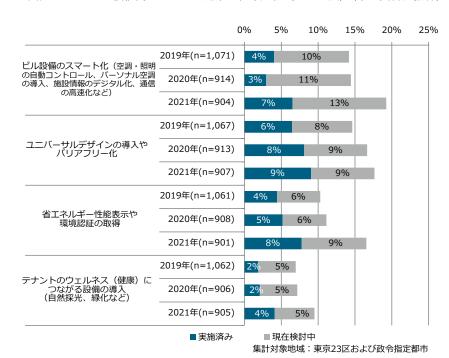
4.1 築古化したビルの

スムーズな建替えや改修

築古化したビルの建替えや改修が容易に行えないことは、今後多くのビルオーナーが直面する課題である。そしてこれは、ビルオーナーだけの問題ではなく、ビルストック全体やまちの景観や治安にも影響を及ぼす社会的課題である。

しかし、ビルオーナーの自助努力 だけではこの課題を解決することは

図表 12 ビルの価値向上のための施策の経年比較(ハード面)(単一回答、抜粋)



難しい。現在改修の大きなハードルとなっている建築基準法の既存不適格などの法規制の改正や、融資条件の緩和などを行政が行うことで、外壁工事や耐震改修といった躯体や設備などのハード面の対策が実施しやすくなる。また、建替えにおいては容積率や設備の附置義務などの緩和をすることで、ハードルが下げられるかもしれない。これらはビルだけでなく、まちやビル利用者の安心安全、景観の維持・向上に重要となる。

4.2. 多様化するニーズへの対応

人々の価値観や生活が変化する 中で、テナントから求められるビル の用途や設備も変化していくだろ う。この変化にどう対応していくか がビルオーナーにとって重要な課題 だ。 時代の変化に合わせて、ビルの 用途を変更しやすいような工夫を行 うことは対策のひとつとなる。また、 ビルのハード面の施策だけでなく、 テナントの誘致、維持管理や運営の 方法、テナントに向けたサービスな どテナントの満足度向上におけるソ フト面の施策や工夫も必要だろう。 すべてのビルにおいて同じ施策が有 効でなく、立地・規模・地域性など 個々のビルにより求められる付加価 値は異なる。

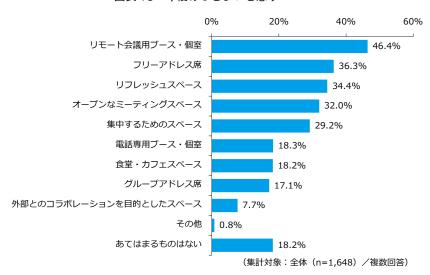
例えば、コロナ禍でテレワークが 浸透し、一部の企業では働く場所 についてこれまでとは異なった価値 観を持ち始めている。ザイマックス 総研の「大都市圏オフィス需要調査 2021春」では、今後オフィス内にあ るとよいと思うスペースとして「リ モート会議用ブース・個室」と回答 した企業が 46.4%となっており、テ レワークに対応した設備を求める企業が一定数存在していた【図表13】。このような新しい需要に応えるような施策を実施・検討しているビルオーナーも見られる。また、テレワークに対応した工夫は、「シェアオフィス・サテライトオフィス事業者の誘致や自社での開設」といったソフト面においても行われ、都心部だけでなく住居に近い郊外にまで広がっている。

また、テナントの企業属性(業種・ スタートアップ・女性の割合が多い・ 外国人従業者が多い等々)により、 ビルに求める条件も違うだろう。た とえばコールセンターの需要が多い 地域では、女性向けのトイレや給湯 室など水回り設備の見直しや休憩ス ペース、コミュニケーションスペー スを備えることが、誘致には有効な 要素になる。都心部ではないが利 便性が高く賃料設定が低めの立地 では、仲介会社からの問い合わせを 待つのでなく、募集対象をスタート アップや外国人向けの企業に絞り、 誘致に向けた施策を行うことも効果 的である。北九州市の事例では、ビ ルに入居している税理士などの有 資格事務所と協力し、女性の起業 家の育成とその後のビル利用を見 据えたコワークスペースを開設して いるビルオーナーもいた。

4.3 地域との関わり方

まちの繁栄≒ビルの発展と考え、 どのように地域とつながり、まち全 体を繁栄させていくかを課題として 捉えているビルオーナーは多い。し かし、古くからの縦割り社会のなか

図表 13 今後あるとよいと思うスペース



で、いくつもの商店会をとりまとめ ることや、高齢者の多い自治会を巻 き込んでの新たな取り組みを行うこ とは困難を伴う。また、行政を巻き 込んでいくことも場合によっては必 要となるがハードルは高い。これま でヒアリングしたなかには、まずは 地域をまとめ、他地域との経由点と なることを目的に自社のHPで地域 の歴史や魅力、隠れた名所や人物 紹介などを発信しているオーナーが いた。また、十数の商店会と連合し、 感染対策と賑わいの創出を両立さ せるために路地(屋外)での飲食ス ペースの検討や、坂の多い地域の 移動に自転車やキックボードの利用 の推進、駐車スペースを地域で集 約化し、空いたスペースの活用検討 などに取り組んでいるオーナー、大 型商業施設の建設で人流の減った 商店街と空家である住宅や店舗の 再生に自治体を絡めて取り組んでい るオーナーもいた。

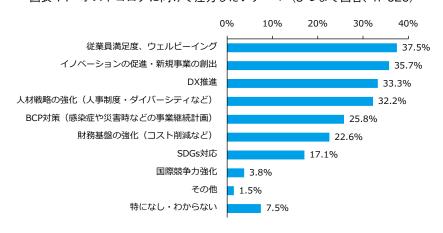
4.4 環境認証や

ウエルネス認証の取得

昨今、ESG投資、SDGsといった 投資家や企業を巻き込んだ環境や 健康の問題への取り組みは浸透し つつあり、企業が入居するビルに も環境性能や健康性・快適性が優 れていることが求められることも多 くなってきている。実際、「働き方と ワークプレイスに関する首都圏企業 調査 2021年7月」において、コロナ 危機収束後に向けて、全社的に注 力していきたいテーマをたずねたと ころ、「従業員満足度、ウエルビー イング」(37.5%)が最も多い結果で あった【図表14】。

ビルの環境性能や健康性・快適性が重要であることはビルオーナーも認識しつつあるが、残念ながらそれを客観的に評価しやすい状態にはなっていない。その理由として、評価するための指標である環境認証等の認証取得には手間と時間がかかり、その効果が不明瞭なことが挙げられる。しかし、「ウエルネスオ

図表 14 ポストコロナに向けて注力したいテーマ (3 つまで回答、n=926)



フィスの経済的価値の分析」では、 快適性・健康性にすぐれたオフィス ビルは 6.6% 賃料が高いという研究 結果があり、健康性や快適性はビ ルの価値向上に寄与することもわ かってきた。また、環境認証がもた らす賃料へのプラスの効果があるこ とも「東京オフィス市場における環 境不動産の経済性分析」より確認さ れている。

HPや内見などで客観的に評価し にくい環境性能や健康性・快適性 を、ビルオーナーがテナントにより 伝えやすくする方法として、環境や ウエルネスの認証を取得することは 非常に有効であり、ひいてはビルの 価値向上につながることになるだろ う。

5. おわりに

本稿では、めまぐるしく変化する 社会環境のなかで中小規模ビルの 経営の実態と課題、今後ビルに求め られることについて事例を踏まえな がら整理し、紹介した。ザイマック ス総研の「オフィスピラミッド 2021」によると、東京23区における中小規模ビルの平均築年数は33年で、バブル期の大量供給を含めた築20年以上の中小規模ビルが83%を占めている。これらの中小規模ビルが建て替わることなく維持されると2030年には平均築年数が43年、2038年には50年を超えることになる。

今後これらの築古化したビルに、 建替えや健全な状態での長寿命化 の施策を講じることは必須である ものの、多くの課題があることがわ かってきた。

ビルの築古化対策と、環境変化への対応など、ビルオーナーがすべきことは数多くある。一方で、個々のビルオーナーで抱えきれない問題や課題は、行政や地域も含めて考え進展させなければならない。

これからもザイマックス総研は、 中小規模ビルやストックに関する研 究調査を継続し、社会に有益な情 報を発信していくつもりである。

※今回本稿で紹介したレポートはザイマックス不動産総合研究所のホームページに掲載されている。 ザイマックス総研の研究調査:https://soken.xymax.co.jp/

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。

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、中小規模ビルの分析・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」「中小規模ビルのベストプラクティス事例集」などがある。神戸大学卒業。

きくざわ きょうこ

2015 年ザイマックスグループ入社。株式会社 ザイマックス不動産総合研究所にて主にオフィス市場分析に関する調査研究、賃貸管理データ を用いた指標開発、アンケート調査、BIツールを用いたビジュアライゼーション等を担当。既 往研究として「オフィスの平均的な募集期間」「オフィスの募集期間と募集賃料」「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査」などがある。京都大学大学院農学研究科農学専攻修十課程修了。