

賃貸ビル経営における支出増加の現状

賃貸ビル経営において、ビルオーナーは賃料や空室率といった収入面に大きな関心を持つ一方で、支出面については、長らくデフレ経済が続いたことも相まって変動が少なく、あまり気にしてこなかった。メディアでも、マーケット指標として取り上げられるのは賃料や空室率などの収入面が中心である。しかし、昨今、賃貸ビル経営における支出が増加を続けており、今後の経営圧迫が懸念される。そこで賃貸ビル経営における支出増加の現状を踏まえ、今後の賃貸ビル経営の方向性を考察した。

1. 賃貸ビル経営の収支の変化の状況

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、賃貸ビル経営の実態や課題を把握するために、2015年から早稲田大学建築学科石田航星研究室と共同でビルオーナーアンケートを実施している。2024年に実施した複数棟・大規模ビルオーナーの実態調査によると、直近1年間の収支において増加したと感じる割合は、収入が37%、支出が66%と支出が収入を大きく上回っている【図表1】。

支出の項目ごとに見ると、すべての項目で4割以上のオーナーが増加したと回答しており、特に「修繕費」「資本的支出（設備更新・改修など）」では6割を超えていた【図表2】。同様の傾向は、中小規模ビルオーナーを対象にした調査でも見られ、支出が増加傾向と感じる割合は2021年から2023年にかけて大きく増加していた。

2. 賃貸ビル経営における各支出項目の推移

賃貸ビル経営における各支出項目でどれくらいの価格変動があったか、その推移をコロナ禍以降の2020年から見ていく。

ビル管理における管理委託費については、その大部分を占める労務費（人件費）について、国土交通省が毎年度調査を実施する「建築保全労務費」で推移をみた。これは、主に保全技術者等、清掃員、警備員にかかるもので、官庁営繕のために作成されたものであるが、民間建築物における管理委託費の値上げ交渉もこれをベ-

スに行うケースがよく見られる。コロナ禍以降、労務費は年々上昇を続けている。2020年と2024年を比較すると、労務費は4年間で約1.2倍となった。

修繕費・資本的支出は、建築物の機能や耐用年数の向上を目的とした改装・改修工事で使用される資材の価格動向を示す。（一財）建設物価調査会「建築資材物価指数」は、毎年約5%のペースで上昇を続けており、2024年には2020年と比較して約1.3倍となっている。

水光熱費は、日本銀行が統計を取る「企業価格指数」によると、事業用電力と都市ガスの価格上昇が顕著である。燃料費の高騰や国内の電力供給不足により、2020年から2022年にかけて事業用電力は約1.5倍、都市ガスは約2倍と急激に上昇した。その後は下落したものの、2024年時点においても2020年の1.3～1.5倍の水準となっている。こうした水光熱費の上昇は、ビルオーナーだけでなくテナント企業にとっても大きな負担となっている。

公租公課は、賃貸ビル経営における毎年の固定資産税（および都市計画税）の負担も大きい。固定資産税は土地・建物に分かれており、土地の部分は土地価格の変動の影響を受ける。土地の固定資産税額評価のベンチマークである国土交通省の「地価公示」から、全国の商業地の価格変動率を見たところ、変動率はコロナ禍の2021年に大きくマイナスに転じたが、その後は年々上昇している。これは、3年ごとの固定資産税評価替えに大きく影響を与える。

保険料は、日本銀行による「企業向けサービス価格指数」をみると、火災保険料は毎年上昇を続けており、2024年は2020年の約1.5倍となっている。この背景には、自然災害の増加に加え、建築物の築古化に伴う保険金支払いの増加があると考えられる。

3. 賃貸ビル経営における支出増加の原因

各項目の支出増加の原因は多岐にわたる。円安、原油や資材価格の高騰、人手不足による人件費の上昇、自然災害による工場の低稼働や特需の発生、そして地価の上昇などが挙げられる。それぞれの要因が発生する時期や状況により各項目に対する影響の大きさは異なり、複数の要因が重なり合うことで、大きな支出の増加を引き起こしている。

特に慢性的な人手不足は解消が難しく、今後さらに深刻化が予想される。リクルートワークス研究所の「未来予測2040」によれば、建設業においては、2030年に22.3万人、2040年には65.7万人の労働者が不足すると言われており、加えて高齢化も全産業と比べ進行が早い。また当社が昨年8月に公表した「ビルメンテナンス業の人手不足に関する実態調査」では、ビル管理業においても人手不足は深刻で、清掃業、警備業、設備管理業のうち、いずれか1つでも人手が「とても不足」「やや不足」と回答した事業者の割合は、全体の9割を超えている。

4. 賃貸ビル経営の今後の方向性

賃貸ビル経営は、これまでの支出が安定していた時代から大きな変化を迎えている。多くのビルオーナーは、ビルの築古化や支出増加などにより、中長期的に大きな不安を抱えている。【図表3】のとおり、ビルオーナーの中長期見通しは、短期見通しに比べて悲観している割合が約2倍となっている。

ビルオーナーが適正な利益を確保し、今後とも賃貸ビル経営を継続していくためには、運営の効率化による支出の削減策を進めるとともに、収入増加の施策が重要となるだろう。例えば、契約更新時に支出増加の実情をテナントに説明し、賃料上昇を受け入れてもらうほか、テナントが希望する省エネ工事で賃料や光熱費を増額するケースも考えられる。

また、わが国のオフィスの賃貸借契約の慣行は画一的であるが、米国では、諸条件を貸主・借主双方の交渉により個別に決めるのが一般的であり、支出負担の程度により、細かく契約が分かれている。さらに、賃料についても日本では契約期間中、金額が一定で変化しないが、米国では契約期間が長いということもあり異なる。定期的に一定の金額又は率で賃料が上昇する「ステップ方式」や、

消費者物価指数などの経済指標に応じて賃料が変動する「インデックス方式」がある。賃貸ビル経営における支出の増加は、わが国で当たり前のように踏襲されてきた賃貸借の慣行を再考するきっかけになるのではないだろうか。

今後もビル経営における支出増加の傾向は続く見通し。支出増加を賃料へ反映させるスピードは、価格上昇のスピードに比べ遅く、収入を増加させるには時間を要する。収入増加の何らかの施策を講じることが急務と言える。

（ザイマックス不動産総合研究所 中山善夫 代表取締役社長、鎌田佳子 主任研究員）

