

第 72 回

中小規模オフィスビルを考える⑥

～物価高騰による築古ビルのゆくえ
「ビルオーナーの実態調査2025」より～

中山 善夫

株式会社ザイマックス総研
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総研
特任研究員

はじめに

近年、少子高齢化、人手不足、地球温暖化、自然災害の増加、物価高騰などオフィスビルを取り巻く環境はめまぐるしく変化している。加えて多くのビルの築古化が着々と進行している。

築古化したビルが市場競争力を維持するためには、改修やコンバージョンといったバリューアップの施策が不可欠である。また、ビル経営の視点でこれらが難しい場合には、現状建物を取り壊して、新しい建物への建替え、売却して新しい資産との入替えも検討することとなる。

しかし最近では、建築費の高騰により建替えの採算が合わなくなり、これを有効な手段と考えるビルオーナーは減少している。さらに、物価高騰の波は建築費だけでなく、水光熱費、管理委託費、

公租公課、保険料まで急上昇させ、現在のビル経営を圧迫している。

本稿では、このように周辺環境が大きく変化するビル経営の現状と今後の課題や方針について、早稲田大学との共同研究で実施した「ビルオーナーの実態調査2025」^{注1}の調査結果を引用しながら考察する。

1. ビル経営における支出増加と今後の不安

新型コロナウイルス感染症の収束とともに、オフィス市況は徐々に回復し、賃貸ビル事業の収入は改善している。しかしその一方で、支出が収入以上に「増加傾向」と感じるビルオーナーは多かった【図表1】。コロナ禍以降の円安、原油や

注 1
ザイマックス総研「ビルオーナーの実態調査2025」(2025年6月)

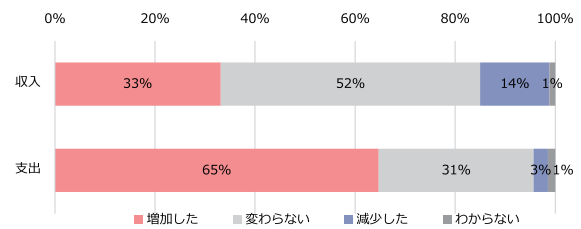
資材価格の高騰、人手不足による人件費の上昇、自然災害による工場の低稼働や特需の発生などが物価高騰を引き起こし、これらがビル経営に大きな影響を及ぼしているのだ。

支出項目の内訳を見ると、「管理委託費」「公租公課」「資本的支出(設備更新、改修など)」など全ての項目で「増加した」が「減少した」を大きく上回った【図表2】。特に、「修繕費」「資本的支出(設備更新、改修など)」は約6割のビルオーナーが上昇したと感じており、計画していた工事を先延ばしするなど健全なビルへの投資が滞る懸念がある状況である。また、物価高騰で支出が増加するにもかかわらず、収入面の賃料が比例して上昇しないため、ビル経営は厳しい状況に直面している。これに対し、新規や継続賃料の引上げや、契約条件の中でインフレ条項を入れる動きも始めている。

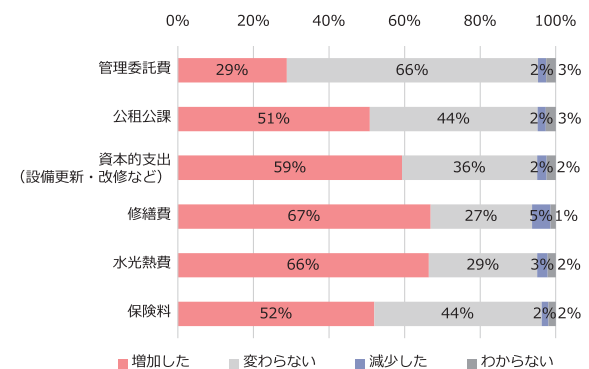
こうした中、ビルオーナーの今後の見通しとしては、短期的には楽観が悲観を上回るものの、中長期的には悲観的な見方をするオーナーが楽観を上回る結果となっている【図表3】。

今後のビル経営における不安については、様々な理由が挙げられるが、「ビルの老朽化」「コストの増加」「ビルの物理的な寿命」が上位3項目となっており、これらは5割以上の回答となっている【図表4】。つまり、ビルオーナーの心配は、上述のコストの増加だけでなく、ビル自体の老朽化問題だ。人と同じく、老いてゆくビルをどうするのかが一番の悩みとなっているのである。

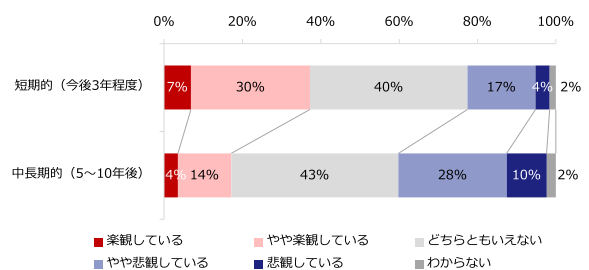
【図表1】直近1年間の賃貸ビル事業の収支 (n=1,020)



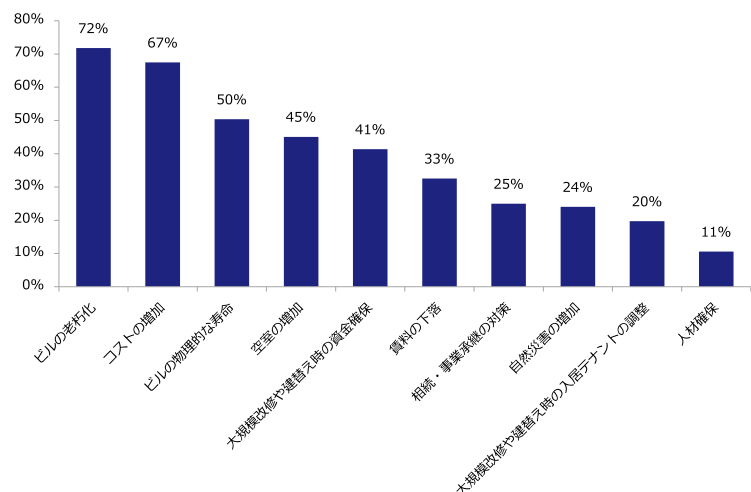
【図表2】直近1年間の支出の内訳 (n=1,020)



【図表3】今後の見通し (n=1,020)



【図表4】今後の賃貸ビル事業における不安 (n=1,020、複数回答、上位項目のみを抜粋)



2. ビルオーナーの今後の方針

オフィス市場では、近年、再開発や建替えなどによる大規模ビルの新規供給が続いているが、中小規模ビルの供給量は少ない。弊社「オフィスピラミッド 2025」^{注2}によれば、棟数ベースで築20年未満の大規模ビルは全体の42%を占めているのに対し、中小規模ビルは、全体の17%にとどまる。中小規模ビルの平均築年数は35.3年(参考:大規模ビルは25.8年で約10年若い)であり、その多くはバブル期に大量供給されたビルである。今後、大規模な新陳代謝が行われなければ、中小規模ビルの大半が築古ビルになってしまう可能性が極めて高い。こうした中、ビルオーナーは、ビルの築古化、人口減少や物価高騰など、ビルを取り巻く社会環境が変化する中で、建替えもできず、中長期的にビル経営を継続せざるを得ないことに不安を感じている。

これまでの調査では、ビルオーナーはビルの物理的な寿命が法定耐用年数以上にあると考えているものの、キュービクルや給排水管など基幹設備更新のタイミングで「建替えを念頭に置いている」といったコメントが多かった。しかし、今年度の調査では、「建替えは検討しない」「できない」といったコメントが増加した。建築費の著しい上昇に対して、単独での建替えでは容積率が増えず大幅な賃料の上昇も望めないためである。また、建替え前のテナント調整や、建設期間中の収入減への不安もあり、このままビル経営を続けたい、続けざるを得ないと考えるビルオーナーが増えている。

さらに、建替えや改修を検討した結果、当該物件の売却や資産の入替えに関心を寄せる声も

増加している。

このように建替えを前提としないビルオーナーの増加に伴い、劣化していくビルをいかにバリューアップさせるかが今後の大きな課題となる。

3. ビルのバリューアップに向けた取組みとその課題

新築当初の法規制やテナントニーズに合わせたビルの仕様は、数十年後には大きく変化する。設備の機能や耐震性能、断熱効果など、現在のビルと比べると見劣りする点も多い。そして結果的に陳腐化したビルはテナントから選ばれず、賃料も下げざるを得なくなる可能性が高い。

既存の築古ビルを今後も良好に維持していくためには、多様な視点で、バリューアップの施策が必要となる。多様化するテナントニーズへの対応、テナントの成長ステップに合わせた対応、ビルオーナーやテナント企業に合わせたSDGsへの対応、地域を巻き込んだ対応など、個々のビルの環境や資金力に合わせ工夫を凝らす必要がある。例えば、テナントニーズの高いリフレッシュスペースを共用部や屋上テラスに設置する、セットアップオフィスを設置する、スタートアップ企業をターゲットに小規模なオフィスに変更する、光熱費の上昇やウェルネス志向に対応するため省エネ設備を導入し環境認証を取得する、まちの活性化を見据えたテナントの誘致やコミュニティスペースを設置するなど、目的や周辺環境に合わせた様々な施策が挙げられる。そして、具体的実施においては、いかに費用対効果をもたらす施策にするかが鍵となるであろう。

注2

ザイマックス総研「オフィスピラミッド 2025 東京23区・大阪市」(2025年1月)

今年度、国土交通省は、中小規模ビルストックの築古化に危機感を呈し、改修時期を迎える多くの老朽不動産の更新を推進するため、社会課題に対応したバリューアップ改修のあり方や改修による効果の把握・発信を行うモデル調査事業を実施している。第1回目の募集及び審査は終了しており、バリューアップを図ろうとする改修の提案及び事例が国交省のホームページで公開されている。現在、第2回目が募集中である。この事業で取り上げられるものは、社会課題に対応しただけでなく、収益の増加もみられる取組み事例であり、個々のビルオーナーにおいては、このような改修事例を参考に自分のビルに合った施策を取り入れていくことは有効となろう。

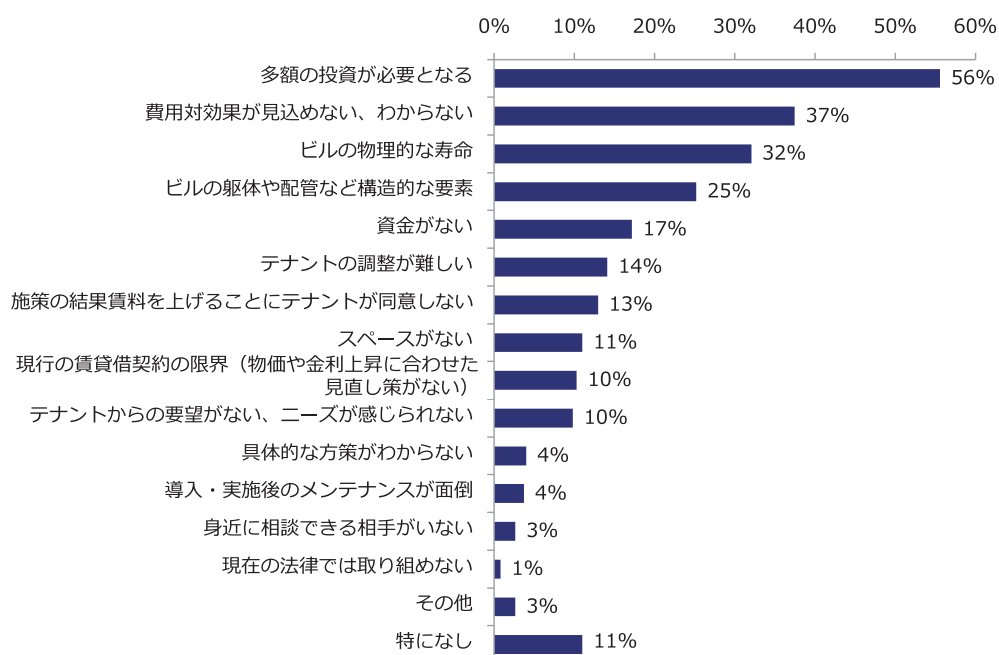
一方、「ビルオーナーの実態調査2025」では、バリューアップの施策の実施にあたり、「費用対効果がわからない」「資金がない」「融資が受けられ

ない」などの資金面のこと、「ビルの物理的な寿命がわからない」といった物理面のことが支障となり、改修に踏み込めないビルオーナーが多いことがわかった【図表5】。しかし、ターゲットや目的を絞り投資を抑え、投資回収期間を最小限にしながらも、収益増加に至った事例もある。今後ともザイマックス総研では多くのビルオーナーが抱える課題を解決したバリューアップ事例をレポートとして紹介していく予定である。

4. 健全なストック維持のために 行政に求めるもの

築古ビルが、今後も健全に維持されていくためには、一人ひとりのビルオーナーがビル経営による収入をしっかりと確保したうえで、適切な維持管理を行う必要がある。しかし、現実には、自然災害や火災、事故などにより、時間の経過とともに

【図表5】価値向上のための施策を行ううえで支障となること (n=1,020)



に各種規制が増えて、築古ビルほど対応すべき箇所が多くなり、是正に多額の投資が必要となってしまうのが現状である。

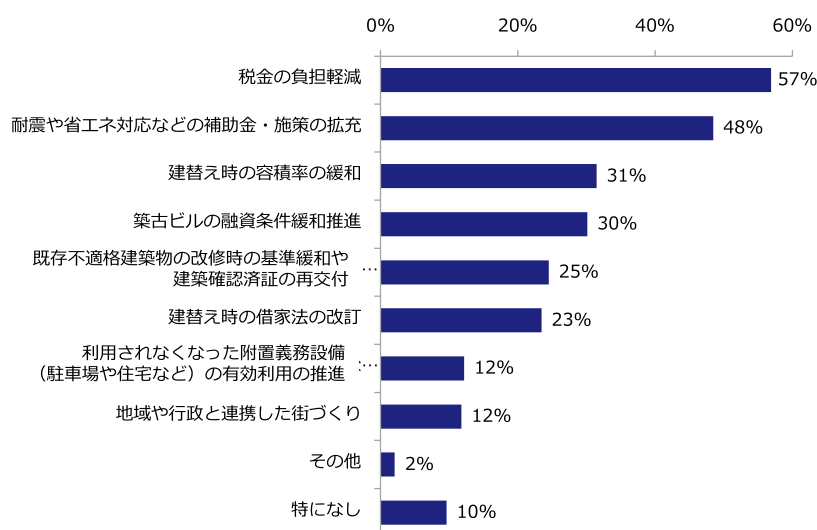
また、国土交通省によると1988年の建築確認完了検査率は約4割となっており、築古ビルの建築確認済証がない、敷地の一部を道路などに提供したため違法建築になっているなど、大きな改修に対応できないビルがまだまだ多く存在しているのも現実である。

こういった現状で、ビルオーナーの努力によって解決できる課題もあれば、法規制、ビルの物理的寿命、テナントニーズや周辺環境の変化の速さ等により、解決が困難になるケースもあろう。こういった背景のうち、ビルオーナーが行政に期待することについて見ていく。

「ビルオーナーの実態調査2025」で今後の賃貸ビル事業において行政に期待することについて

たずねたところ、「税金の負担軽減」(57%)が最も多く、「耐震や省エネ対応などの補助金・施策の拡充」(48%)、「建替え時の容積率の緩和」(31%)と続いた【図表6】。「耐震や省エネ対応などの補助金・施策の拡充」は、社会貢献だけでなくビルのバリューアップにも大きくつながるものである。ビルオーナーによっては、自助努力で地震や火災に備えた安全性の確保やCO2削減を実施しているケースもあるが、資金面等で難しい場合も多い。そのため、社会課題解決のための補助金等の拡充を求める期待は大きい。例えばビルの耐震化については、地域やテナントの安全性確保に大きく貢献するが、ビルオーナーには多額の投資やテナント調整など大きな負担が伴う。これまで補助金の支給対象が自治体によっては義務化の特定緊急輸送道路沿道の建築物に限定されていたが、一般緊急輸送道路沿道にも拡大されているケースもあり、今後さらなる拡充を期待したい。

【図表6】行政に期待すること (n=1,020)



おわりに

本稿では、ビルオーナーはビルの築古化が進む中、物価高騰のあおりを受け現状のビル経営が厳しく中長期的には大きな不安があり、その結果、建替えを選択せず、既存のビルを維持していく方針が多いことを紹介してきた。しかし、既存のビルを維持していくにも課題が多く、特に効果的なバリューアップを実施していくことは中小規模ビル経営における重要な戦略の一つである。

また、ビルオーナーの自助努力で解決しがたい社会課題に対する行政への期待も大きい。補助金、耐用年数を基準とした融資条件の見直し、

税金の負担軽減など対策も重要となろう。築古化するビルへの対策は、個々のビルオーナー任せにせず、社会全体で進めていくべき重要な課題である。

中小規模ビルは、オフィスストックの約9割(棟数ベース)を占め、社会の重要なインフラの一つとなっており、企業活動の基盤である。築古化したビルには多くの課題があるが、それらを乗り越え、これからも社会に貢献できる健全な状態であり続けることが望まれる。

ザイマックス総研は、今後とも賃貸ビル経営に関する研究調査を継続し、有益な情報を発信していくつもりである。

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「103 不動産投資の基礎」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。からくさ不動産みらい塾塾頭。

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年にザイマックス総研(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」「中小規模ビルのベストプラクティス」などがある。神戸大学卒業。