

第62回

中小規模オフィスビルを考える⑤

～コロナ5類感染症移行後のビル経営の実態
「ビルオーナーの実態調査2023」より～

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

はじめに

今年5月の新型コロナウイルス感染症の5類移行後、約3年間のコロナ禍はようやく収束に向かっている。コロナ禍では、テナントの退去や感染予防の対策に加え、先が見えない不安からビル経営に大きな影響をもたらした。5類移行後のビル経営はどう変化し、ビルオーナーは、今後のビル経営をどう捉えているのだろうか？

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年より早稲田大学石田航星研究室と共同で中小規模ビルオーナーの実態調査を行ってきた。過去4回本誌において「中小規模ビルを考える」と題し、ビルの築古化が進み、

人口・就業者の減少、多発する自然災害などの社会環境が変化する中で、賃貸ビル運営の効率化・テナントの満足度向上・建物の向上維持などのビルオーナーが行っている取り組みや工夫について紹介してきた。

第5回となる今回は、2023年7～8月にかけて、東京都及び全国政令指定都市の貸事務所業を営む売上1,000万円～30億円の企業約23,000社を対象にアンケートを行い、得られた873社の回答から紹介する。経営者の約6割が60歳を超え、ビルの築古化が進む中小規模ビルオーナーの、コロナ禍収束後、大きく変わったビル経営の業況や中長期にわたる今後の課題について考察していく。

1. 現下の業況の回復と
中長期の不安

2020年からのコロナ禍は、飲食店舗の退去や事業の縮小によるオフィスの撤退、テレワークの浸透による面積縮小、賃料の延納など、ビル経営に大きな影響を及ぼした。さらに、収束がなかなか見えない不安感からビルへの投資を先延ばしにし、業況は落ち込んでいた。

しかし、2023年5月の新型コロナウイルス感染症の5類移行後は、出社を控えていたワーカーも戻り、これまで空室だった貸室の入居が決まり、安定した経営に戻りつつある。

東京都23区のオフィスマーケットは、空室率が下降傾向にあり、2023年7月以降、空室の増加面積よりも

減少面積が上回り、活性化してきている^{注1}。ビルオーナーの直近1年の業況においても、「良い」と答えた割合が、コロナ前2019年の48%から66%と大きく増加し、業況は回復しているのがわかる【図表1】。

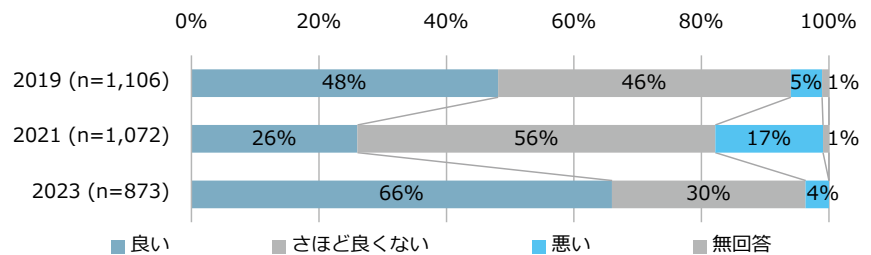
さらに業況を保有するビルの規模でみてみた。小規模なビルを保有するビルオーナーほど業況は良い【図表2】。その理由としては、テレワークの影響を受けにくかったこともあり、コロナ前後でみても業況の変化の差は小さいことが挙げられる。

このように、現下の業況が回復してきている状況はうかがえたが、中長期(5～10年程度先)の見通しについてもみていくと、必ずしもそうとは限らない。中長期のビル経営を楽観視している割合より悲観視している割合が約2倍となり不安を感じているビルオーナーが多い【図表3】。その要因として、コストの増加、テナントニーズの変化や自然災害への対応、ビルの老朽化・物理的な寿命が挙げられており、次章よりこれらについて紹介していく。

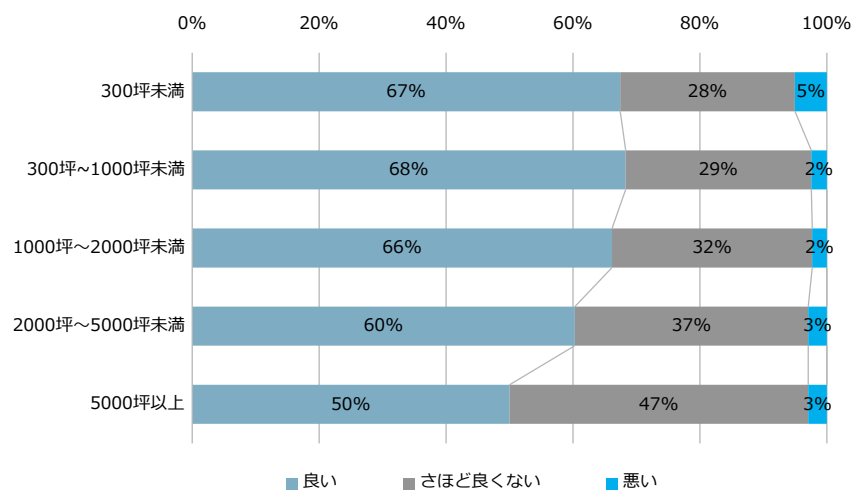
2. コストの増加

空室は減り、賃貸ビル事業の収入は回復しつつあるが、支出が「増加傾向」と感じるビルオーナーは年々増えており、コストの増加がビル経営を圧迫している。【図表4】は、増加した支出項目を2021年と2023年で比較したものである。2023年は、

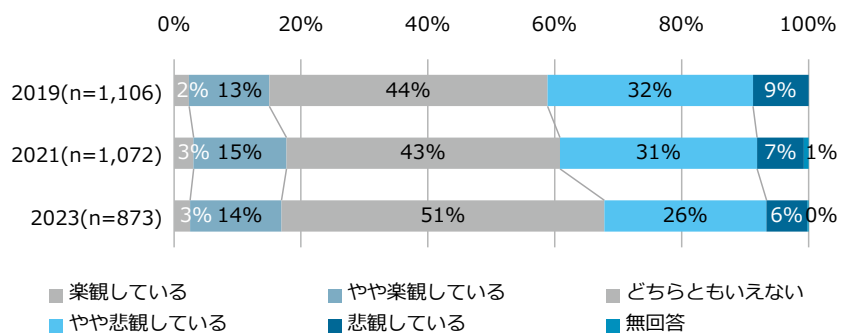
図表1 業況（直近1年間）



図表2 業況（主要なビルの延床面積別、n=873）



図表3 中長期的（5～10年後）な見通し



注1

ザイマックス不動産総合研究所「オフィス空室マンスリーレポート 東京2023年9月」

全ての項目において2021年より増加の割合は増え、特に修繕費や水光熱費は60%以上のビルオーナーが「増加傾向」と答えている。

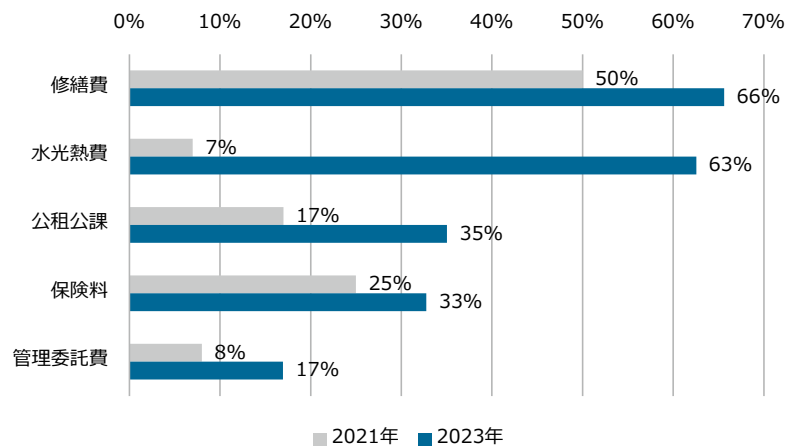
一例としては建築費の高騰があり、2015年を基準(100)とした工事原価指数が2023年9月には127.8^{注2}と大きく上昇しており、新築だけでなく、ビル設備の修繕や更新、改修にまでも大きな影響を与えている。そのため、工事の内容を再検討・縮小するなど、予定していた工事が実施できない状況も出ている。

また、エネルギーコストは、2022年1月から1.8倍^{注3}と急上昇しており、ビルのポンプや空調機などの基幹設備の維持に大きな負担となっている。賃料はコストの高騰がすぐに反映されるものではなく、収入に変化がない中で支出が増加する一方である。さらに今後、人手不足によって点検や清掃などの管理委託費が上昇することも考えられ、ますますビル経営は厳しくなると考えられる。

3. テナントニーズの 多様化に向けた施策

コストの増加でビルへの投資が厳しくなっている中で、テナント企業のビルへのニーズは変化し、多様化している。どんな施策がビルにとって有効か、入居している企業は何に関心が高いのかを見極め効率

図表4 支出の増加した項目（複数回答、n=873）



的に実施することが重要となる。そして今後、テナント企業に「選ばれるビル」になることが大きな課題となる。

コロナ禍による影響から、健康や衛生への関心、自然災害の増加や懸念から安心安全への関心、働き方の変化に伴う利便性や快適性への関心が高まり、加えてカーボンゼロに向けた対策として省エネへの関心などは年々高まっている。

こういったビルに求められる施策は様々であるが、その施策を耐震性能確保の改修からレイアウトや内装の変更、設備の追加など工事を行うハード面の施策と、維持管理状態の向上や館内ルールの整備など運営管理に関わるソフト面の施策の2つに分けて整理した。そして、ハード、ソフトそれぞれで、ビルオーナーとテナント企業との関心を比較し、ギャップを明らかにした。なお、テ

ナント企業の関心度は2022年10月公表の総研レポート「ESGからみるオフィスビル設備①」より引用している。

まず、ビルオーナーとテナント企業共に関心が高く、ギャップが少ない項目をみる。ハード面では、「耐震性能(新耐震基準を満たす)の確保」「エントランス等の共用部の内装リニューアル」「省エネルギー設備(照明・空調)の導入や更新」となり、約8割のビルオーナーが関心があると答えている。ソフト面では、「維持管理の質向上(清掃仕様や回数の見直し、計画的な修繕の実施など)」が最も高く、続いて「緊急体制・防災体制の強化」となった。

一方、【図表5】【図表6】の●印の施策は、テナント企業の方が関心度が高く、ギャップが大きい項目である。ハード面の施策は、「非常用発電設備(専用部にも対応)の導入」「無停

注2

一般財団法人建設物価調査会「建設物価 建築費指数」事務所、東京

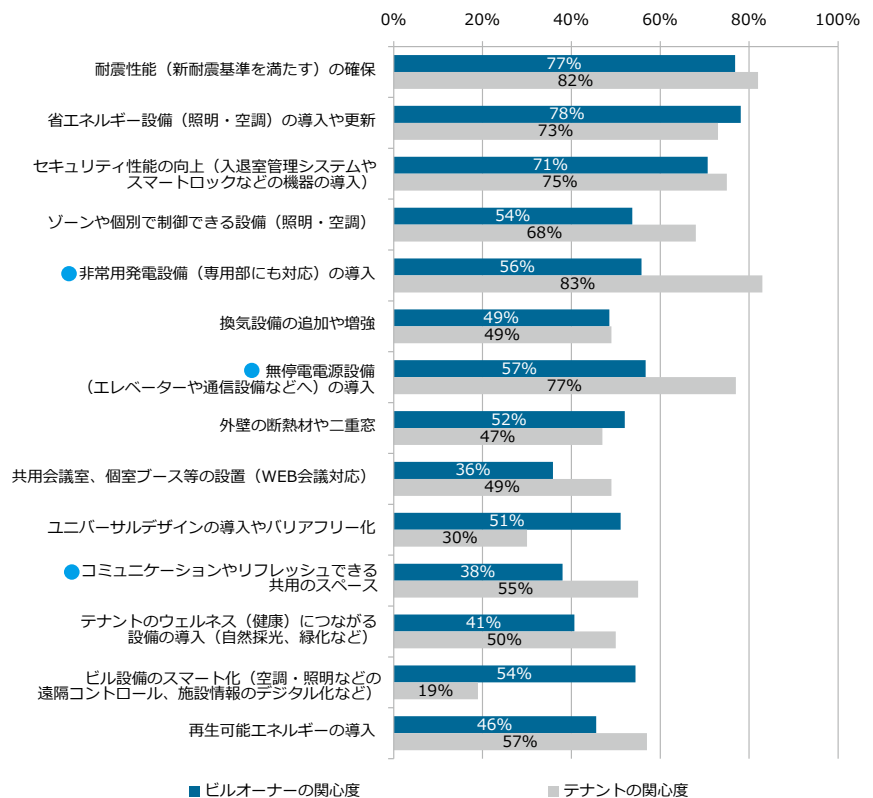
注3

ザイマックス不動産総合研究所「オフィスビルエネルギー消費量及びコスト調査(2023年6月まで)」

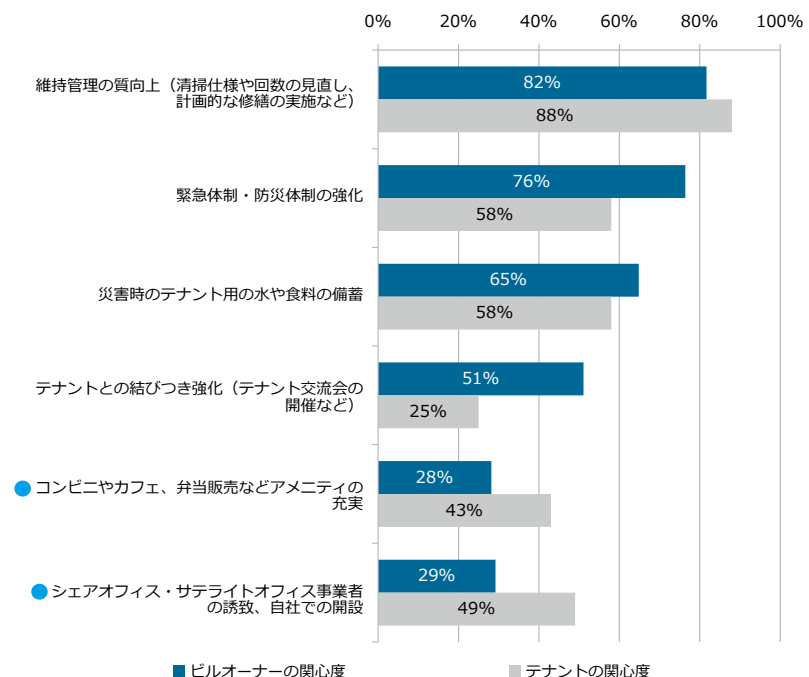
電電源設備（エレベーターや通信設備などへ）の導入」「コミュニケーションやリフレッシュできる共用部のスペース」が挙げた。これらはこれまで、テナント独自で対応していたケースも多かったが、働き方の変化に伴いオフィスのあり方が見直されている中、テナントの関心が先に高まり、ギャップが生まれているようだ。ビルオーナーとしては、費用対効果がわからない、共用部にスペースがない、法規制等で設置が厳しいなどの事情から、実施に踏み込みづらい施策でもある。しかし、テナント企業の安心安全への不安を軽減するには、多額の投資が必要な設備を導入するだけでなく、ビルの規模に合わせ工夫次第で対応可能となるものもある。例えば、非常時の電源確保の手段として、簡易な発電機をテナントごとに配布する、各階に大型のバッテリーを置くなど工夫をしているビルもある。また、日常利用していない屋上にテラス等を設置し、人が集まりやすいコミュニケーションスペースとして開放しているビルもあった。

ソフト面では、「コンビニやカフェ、弁当販売などのアメニティの充実」「シェアオフィス・サテライトオフィスの事業者の誘致、自社での開設」がビルオーナーとテナントとで関心度にギャップが大きい施策であった。テナントが退去した際には、これらの施策を検討することも効果的であろう。また、店舗やサテライトオフィス事業者の誘致が難しくても、飲料のほかに軽食の自動販売機を配置する、シェアオフィスの代

図表5 ビルオーナーとテナント企業の関心度比較（価値向上の施策、ハード面）



図表6 ビルオーナーとテナント企業の関心度比較（価値向上の施策、ソフト面）



わりに駅ナカにあるような省スペースの個室ブースを共用部に設置することでもテナントの利便性は向上する。その他の利便性向上の施策として、坂の多い周辺地域の移動手段に、レンタルサイクルのポートを設置しているビルも見られ、自社で運営せずともそのビルに必要とされる対策をしていくことができる。

4. ビルの老朽化

3章で述べた施策、特にハード面での実施には、投資を伴い容易には進められないものも多い。施策を実施するにあたり支障となることをたずねたところ、約5割のビルオーナーが「費用対効果が見込めない」と答え、やった方がいいのは理解しているが、賃料に反映できるかわからないといった声が最も多かった。次に「ビルの物理的な寿命」「資金がない」「ビルの躯体や配管など構造的な要素」が続いた。

中小規模ビルの平均築年数は、2023年時点で34.2年だが、今後建替えが進まなければ、20年後には多くのビルが築50年以上となる^{注4}。ビルは築古化する一方で、何らかの施策を講じなければビル経営を継続することは難しくなる。

本章では、今後ビルが老朽化していく中でのビル経営継続の課題について考察していく。

今後ビル事業を続けるうえでの課題で上位5つの項目を、保有す

【図表 7】 事業を続けるうえでの課題の順位（ビルの竣工年別）

	1	2	3	4	5
1969年以前	ビルの老朽化	ビルの物理的な寿命	コストの増加	賃料の下落	空室の増加
1970年代	ビルの老朽化	ビルの物理的な寿命	コストの増加	空室の増加	賃料の下落
1980年代	ビルの老朽化	コストの増加	ビルの物理的な寿命	空室の増加	賃料の下落
1990年代	ビルの老朽化	コストの増加	ビルの物理的な寿命	賃料の下落	空室の増加
2000年代	ビルの老朽化	コストの増加	空室の増加	ビルの物理的な寿命	賃料の下落
2010年以降	ビルの老朽化	コストの増加	空室の増加	賃料の下落	ビルの物理的な寿命

るビルの竣工年で表示したものが【図表 7】である。

いずれの年代のビルを所有するビルオーナーも、ビル事業継続の課題に「ビルの老朽化」を一番に挙げ、老朽化に伴う設備の更新や新築と性能の差を縮めるための価値向上の施策をいかに実施し延命できるかを課題と考えていた。一方、その他の項目はビルの年代により傾向がある。特に「ビルの物理的な寿命」においては、ビルが古くなるほど上位にあがり、1970年代以前（築44年以上）のビルでは2位となる。3章のテナントニーズに向けたハード面の施策は、設備の更新や新設、耐震性能の確保のための改修など大小さまざまな工事が必要となる。大規模になればなるほど、構造上の見直しや既存不適格の是正など範囲は拡大し費用もかさむ。さらに、検査済証がない、耐用年数により融資が受けられないなどの制約から実施に向

けてのハードルは上がる。仮に、実施ができたとしても、耐用年数は縮まっていくばかりで償却もできずあきらめざるを得ないのが実情ではないだろうか。

では、ビルの寿命に関心が高くなったビルオーナーの多くは、建替えに前向きなのだろうか？建替えにおいても課題は多い。ビルオーナーの行政に期待することとして、「建替え時の容積率の緩和」が4割を占めていた。建替え後の容積が増加しないことに建築コストの増加も加わり、建替え後の事業が見通せないと躊躇するビルオーナーは多い。

おわりに

本稿では、新型コロナウイルス感染症の5類移行後、足元の業況は回復したものの、中長期的にはビル経営に大きな不安があり、その要因として、コストの増加、テナントニー

注 4

ザイマックス不動産総合研究所「オフィスの未来」（2023年5月）

ズの変化、ビルの老朽化や寿命があると紹介してきた。特に今後の中小規模ビルが抱えるビルの老朽化は深刻である。

ビルオーナーの行政への期待として、建替えに関する法規制、耐用年数を基準とした融資条件の見直しなど老朽化対策の項目が多く挙げられた。老朽化対策は、建替えに限らず、サステナブルな観点からも既存ビルの寿命を延ばし再生する対策は重

要と考える。そのための建築手法の適応や多用途へ転換するコンバージョンも含めた対応は進められるべきだろう。

加えて、2050年までのカーボンニュートラルに向けての取り組みも、ストックで多くを占める既存のビルに求められる役割は大きく、オーナーの自助努力だけでなく社会全体で進めていくべきだと考える。

オフィスビルは、社会の重要なイ

ンフラの一つである。築古化したビルに多くの課題はあるが、それを乗り越え、中長期にわたり社会に貢献できる健全な状態であることが望まれる。

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、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「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。