

今後求められるオフィスビルのあり方に関するアンケート調査 調査票

＜ご注意＞

- Webアンケート回答画面とは各設問の回答画面表示の仕方が異なる場合がございます。
- 実際のWebアンケート回答画面では、各設問の回答内容によっては、以降の選択肢が一部非表示（設問間の回答内容に整合性がとれない回答を制限するため）となる場合がありますので、予めご承知おきください。
- 紙媒体でご回答の場合には、各設問で該当する回答項目の左ヨコに✓をお願いします。
また、数値回答や自由回答の場合には、所定の箇所に記入をお願いします。

1 貴社では不動産オーナー等への融資を行っていますか。融資されている場合、該当する融資対象を選択してください。（複数回答）
該当する番号に✓をお願いします。

<input type="checkbox"/> 1 上場REIT <input type="checkbox"/> 2 私募REIT <input type="checkbox"/> 3 私募ファンド	<input type="checkbox"/> 4 デベロッパー等 <input type="checkbox"/> 5 不動産オーナー等への融資を行っていない
---	--

2 不動産オーナー向けの融資についての方針(5段階で選択)についてお答えください。該当する番号に✓をお願いします。（単回答）

1	2	3	4	5
融資予定なし	1と3の間	他の資産と同程度に積極的	3と5の間	積極的

3 設問2で回答した方針の理由について、該当するものを選択してください。（複数回答）

該当する番号に✓をお願いします。

<input type="checkbox"/> 1 高い利回りを確保し運用目標を達成するため <input type="checkbox"/> 2 今後、不動産価格の上昇が見込まれるため <input type="checkbox"/> 3 運用資産高を増加させる必要があるため	<input type="checkbox"/> 4 株式・債券等の他の資産で運用目標を達成できるため <input type="checkbox"/> 5 リスクに見合った十分な利回りを確保できる案件が少ないため <input type="checkbox"/> 6 その他(自由回答)
--	--

6 その他(自由回答)

4 テナント企業がオフィスビルに求めるニーズとして、各項目の優先度はどのようになるとお考えですか。

※各選択肢に対し、低(物件選定に影響しないほど重要度が低い)・中(重要度が低と高の間)・高(物件選定時の重要度が高い)・必須(物件選定時に必須となる)の4段階で回答。

該当する番号に✓をお願いします。

	低	中	高	必須	
					1 賃料
					2 築年数
					3 1フロアの面積
					4 耐震性
					5 水害リスクに対する性能
					6 セキュリティ性能
					7 BCP対応の充実度
					8 環境配慮性能
					9 対外的コミュニケーション機能(※1)
					10 ウェルビーイングの実現に係る対応(※2)の充実度
					11 最寄り駅までの距離
					12 立地(東京23区等、中心市街地にある)
					13 立地(主要顧客・主要取引先との距離)
					14 鉄道に係る交通利便性(アクセス性、複数路線が利用できる等)
					15 路線バスに係る交通利便性(アクセス性、複数路線が利用できる等)
					16 柔軟に利用可能な移動サービス(シェアサイクル、シャトルバス等)の充実度
					17 周辺利便性(食事・ショッピング)
					18 回遊性のある街並み(歩きたくなる(ウォーカブルな)街)に所在していること
					19 スタートアップ交流支援等、事業活動支援に繋がるエリアマネジメントの取組があるエリアに所在していること
					20 ビル内/ビル周辺のシェアオフィスの充実度

※1 テナント企業が共用で使用できる、大規模会議室等を備えていること

※2 コミュニケーション促進施設、健康増進施設、託児所、多言語対応、ジェンダーレス対応等

5 働き方の変化を踏まえ、就労環境・オフィス環境上の課題として、オフィスビルのテナントが注目しているとお考えの点について、該当するものを選択してください。(上位5個まで)

該当する番号に✓をお願いします。

- | | | | |
|--------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> | 1 従業員同士のコミュニケーションの希薄化 | <input type="checkbox"/> | 9 ペーパーレス化/手続等の電子化の導入・拡大の必要性 |
| <input type="checkbox"/> | 2 チームマネジメントが困難 | <input type="checkbox"/> | 10 情報セキュリティ環境の再構築の必要性 |
| <input type="checkbox"/> | 3 クライアントとのコミュニケーションが困難 | <input type="checkbox"/> | 11 従業員のITスキル不足 |
| <input type="checkbox"/> | 4 従業員の心身の健康管理が困難 | <input type="checkbox"/> | 12 テレワーク時の通信環境の不足 |
| <input type="checkbox"/> | 5 従業員のエンゲージメントの低下 | <input type="checkbox"/> | 13 テレワークにより使われなくなったスペースの増加 |
| <input type="checkbox"/> | 6 業務効率の低下/勤務時間の増加 | <input type="checkbox"/> | 14 該当するものはない |
| <input type="checkbox"/> | 7 人材育成・スキルアップが困難 | <input type="checkbox"/> | 15 その他(自由回答) |
| <input type="checkbox"/> | 8 雇用制度の見直しの必要性 | | |

15 その他(自由回答)

6 不動産オーナー向け融資を行う場合、融資対象となるオーナーが保有するオフィスビルに関し、各項目の優先順位をつけるとしたらどのようになりますか。
 ※各選択肢に対し、低(物件選定に影響しないほど重要度が低い)・中(重要度が低と高の間)・高(物件選定時の重要度が高い)・必須(物件選定時に必須となる)の4段階で回答。
 該当する番号に✓をお願いします。

低	中	高	必須	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1 賃料
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2 築年数
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3 1フロアの面積
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4 耐震性
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 水害リスクに対する性能
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6 セキュリティ性能
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7 BCP対応の充実度
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	8 環境配慮性能
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	9 対外的コミュニケーション機能(※1)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	10 ウェルビーイングの実現に係る対応(※2)の充実度
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	11 最寄り駅までの距離
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	12 立地(東京23区等、中心市街地にある)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	13 立地(主要顧客・主要取引先との距離)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	14 鉄道に係る交通利便性(アクセス性、複数路線が利用できる等)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	15 路線バスに係る交通利便性(アクセス性、複数路線が利用できる等)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	16 柔軟に利用可能な移動サービス(シェアサイクル、シャトルバス等)の充実度
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	17 周辺利便性(食事・ショッピング)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	18 回遊性のある街並み(歩きたくなる(ウォーカブルな)街)に所在していること
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	19 スタートアップ交流支援等、事業活動支援に繋がるエリアマネジメントの取組があるエリアに所在していること
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	20 ビル内/ビル周辺のシェアオフィスの充実度

※1 テナント企業が共用で使用できる、大規模会議室等を備えていること
 ※2 コミュニケーション促進施設、健康増進施設、託児所、多言語対応、ジェンダーレス対応等

7 不動産オーナー向け融資に際し、融資先選定にあたり、環境配慮対応やウェルビーイングの実現に関し具体的に考慮している項目はありますか。該当するものを選択してください。(複数回答)

該当する番号に✓をお願いします。

- | | | | |
|--------------------------|---|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | 1 省エネルギー性能(CO2排出量の削減) | <input type="checkbox"/> | 8 サプライチェーン全体での生物多様性への対応(ビル建設時の生態系保護への配慮、ビルや周辺における緑化等) |
| <input type="checkbox"/> | 2 再生可能エネルギー由来電力の活用(再エネのビル内の自家発電や外部調達等による) | <input type="checkbox"/> | 9 サプライチェーン全体での人権配慮への対応(ビル建設時の資源調達におけるフェアトレード等) |
| <input type="checkbox"/> | 3 ビルに木材(CLT等)を使用していること | <input type="checkbox"/> | 10 CASBEEウェルネスオフィス評価認証 |
| <input type="checkbox"/> | 4 BELS | <input type="checkbox"/> | 11 WELL認証 |
| <input type="checkbox"/> | 5 環境認証(DBJグリーンビルディング認証) | <input type="checkbox"/> | 12 特に着目しているものはない |
| <input type="checkbox"/> | 6 環境認証(CASBEE) | <input type="checkbox"/> | 13 その他(自由回答) |
| <input type="checkbox"/> | 7 環境認証(LEED) | | |

13 その他(自由回答)

8 不動産オーナー向け融資の際、融資先選定にあたり、以下の設備やサービス等につき注目している項目はありますか。該当するものを選択してください。(複数回答)

該当する番号に✓をお願いします。

- | | |
|--------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | 1 共用会議室(専有部の会議室を除く) |
| <input type="checkbox"/> | 2 コミュニケーション促進機能を持つ施設・空間 |
| <input type="checkbox"/> | 3 個室ブース |
| <input type="checkbox"/> | 4 シェアオフィス |
| <input type="checkbox"/> | 5 医療施設(医療・保健相談が可能な施設) |
| <input type="checkbox"/> | 6 健康増進施設(社食、ジム、ヨガ等が実施できるスタジオ等) |
| <input type="checkbox"/> | 7 リフレッシュスペース |
| <input type="checkbox"/> | 8 シャワーブース |
| <input type="checkbox"/> | 9 緑のあるくつろげる空間(壁面緑化、植栽又は木材利用等) |
| <input type="checkbox"/> | 10 コンビニ、飲食店等 |
| <input type="checkbox"/> | 11 託児所 |
| <input type="checkbox"/> | 12 パウダールーム |
| <input type="checkbox"/> | 13 多言語対応・ジェンダーレス対応設備(トイレ等) |
| <input type="checkbox"/> | 14 宗教施設(祈禱室等) |
| <input type="checkbox"/> | 15 異業種交流イベントの開催 |
| <input type="checkbox"/> | 16 人材育成・研修用講座(リスキリング) ※オンライン又は対面 |
| <input type="checkbox"/> | 17 近隣の飲食店・健康増進施設の利用優遇(割引クーポン、ポイント付与等) |
| <input type="checkbox"/> | 18 出社促進サービス(近隣施設で利用できるポイント付与等) |
| <input type="checkbox"/> | 19 特に着目している項目はない |
| <input type="checkbox"/> | 20 その他(自由回答) |

20 その他(自由回答)

9 今後、新規に不動産オーナー向け融資を検討する際に、環境配慮対応やウェルビーイングの実現に係る対応に関する方針について、該当するものを選択してください。(単回答)

※①環境配慮・②ウェルビーイング、それぞれについて以下より単回答

該当する番号に✓をお願いします。

①	②
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- 1 既に対応がなされたオフィスビルを扱う不動産オーナーへの融資を積極的に進めている
- 2 今後、対応がなされたオフィスビルを扱う不動産オーナーへの融資を積極的に進める予定
- 3 今後の市場動向によっては、対応がなされたオフィスビルを扱う不動産オーナーへの融資を検討する予定
- 4 対応の有無にかかわらず検討する予定
- 5 その他(自由回答)

5 その他(自由回答)

10 **現在**、環境配慮対応やウェルビーイングの実現に係る対応が図られたオフィスビルについて、対応していないオフィスビルと比較した時に、融資の基準はどのように変わりますか。該当するものを選択してください。(複数回答)

※①環境配慮に対応したビル・②ウェルビーイングの実現に係る対応をしたビル、それぞれについて以下より複数回答

該当する番号に✓をお願いします。

①	②
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- 1 金利を下げる
- 2 審査上のリスク評価の基準を変更する
- 3 対応が図られていないビルを融資対象としない
- 4 財務コベナントの基準を変更する
- 5 貸付期間が現状よりも長くなる
- 6 その他(自由回答)
- 7 該当するものはない

6 その他(自由回答)

11 今後、環境配慮対応やウェルビーイングの実現に係る対応が図られたオフィスビルについて、対応していないオフィスビルと比較した時に、融資の基準はどのように変わるとお考えですか。該当するものを選択してください。(複数回答)

※①環境配慮に対応したビル・②ウェルビーイングの実現に係る対応をしたビル、それぞれについて以下より複数回答
該当する番号に✓をお願いします。

①	②

- 1 金利を下げる
- 2 審査上のリスク評価の基準を変更する
- 3 対応が図られていないビルを融資対象としない
- 4 財務コベナントの基準を変更する
- 5 貸付期間が現状よりも長くなる
- 6 その他(自由回答)
- 7 該当するものはない

6 その他(自由回答)

12 設問9で回答した環境配慮対応・ウェルビーイングの実現に係る対応への方針等について、どのような理由から定めているのでしょうか。該当するものを選択してください。(複数回答)。 ※①環境配慮・②ウェルビーイング、それぞれについて以下より複数回答

該当する番号に✓をお願いします。

①	②

- 1 対応を図ったオフィスビルは、そうでないビルと比較し、長期的に価格上昇期待がもてるため
- 2 対応を図ったオフィスビルは、そうでないビルと比較し、長期的に賃料成長期待がもてるため
- 3 対応を図ったオフィスビルでない場合、今後、テナントから選択されない可能性があるため(需要減退懸念)
- 4 社会潮流(責任投資原則やTCFD等)に対応するため
- 5 その他(自由回答)

5 その他(自由回答)

13 環境配慮対応やウェルビーイングの実現に係る対応が図られたオフィスビルについて、対応していないオフィスビルと比較し、**現在の**収益性をどう評価しているか、該当するものを選択してください。(単回答)。 ※①環境配慮・②ウェルビーイング、それぞれについて以下より単回答

該当する番号に✓をお願いします。

①	②

- 1 現在では収益性に影響はない
- 2 対応が図られたビルの収益性が向上し始めている
- 3 対応が図られていないビルの収益性が低下し始めている
- 4 わからない

14 環境配慮対応やウェルビーイングの実現に係る対応が図られたオフィスビルについて、対応していないオフィスビルと比較し、**将来の**収益性をどう評価しているか、該当するものを選択してください。(単回答)。 ※①環境配慮・②ウェルビーイング、それぞれについて以下より単回答

該当する番号に✓をお願いします。

①	②

- 1 将来も収益性に影響はない
- 2 将来的には、対応が図られたビルの収益性が向上すると見込んでいる
- 3 将来的には、対応が図られていないビルの収益性が低下すると見込んでいる
- 4 わからない

15 今後、環境配慮対応やウェルビーイングの実現に係る対応が図られていないオフィスビルについての需要をどのように考えていますか。(単回答)

※①環境配慮・②ウェルビーイング、それぞれについて以下より単回答
該当する番号に✓をお願いします。

①	②

- 1 長期的(2030年以降)には、需要が見込めなくなる可能性がある
- 2 中期的(2025年以降)には、需要が見込めなくなる可能性がある
- 3 既に需要が見込めなくなっている
- 4 対応に関心が無い層は存在するため、需要は今後も維持される
- 5 わからない

16 近年、オフィスビル建築における木材の活用促進が議論されています。下記は木材を活用した場合の主な効果とされています。

そこで、木材を活用したビルに貴社が融資をする場合、どのような効果を期待していますか。該当するものを選択してください。(複数回答)

該当する番号に✓をお願いします。

- | | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | 1 環境負荷低減(木材活用によるCO2削減効果・固定効果など) |
| <input type="checkbox"/> | 2 施設利用時の満足度・QOL向上(内外装への木材活用による嗅覚的なリラックス効果や視覚的な開放感など) |
| <input type="checkbox"/> | 3 木材活用による環境配慮やウェルビーイング配慮を対外的にPRできる |
| <input type="checkbox"/> | 4 国産木材の活用を通じた地域への貢献 |
| <input type="checkbox"/> | 5 その他(自由回答) |
| <input type="checkbox"/> | 6 木材を活用したオフィスの自社に対するメリットが想定できない |
| <input type="checkbox"/> | 7 木材を活用したオフィスに対する関心はなく、融資を検討することはない |

5 その他(自由回答)

17 オフィスビルが環境配慮対応やウェルビーイングの実現に係る対応を図ることが当然となっていくとした場合、その行動変容(※)はどの関係先を起点にして起きると思いますか?(複数回答)

該当する番号に✓をお願いします。

- | | | | |
|--------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | 1 株主 | <input type="checkbox"/> | 7 オフィス仲介会社 |
| <input type="checkbox"/> | 2 金融機関 | <input type="checkbox"/> | 8 デベロッパー |
| <input type="checkbox"/> | 3 投資家(国内) | <input type="checkbox"/> | 9 行政(環境規制等の制約、就労環境に関する規制、就労環境改善の支援等) |
| <input type="checkbox"/> | 4 投資家(国外) | <input type="checkbox"/> | 10 わからない |
| <input type="checkbox"/> | 5 テナント | <input type="checkbox"/> | 11 その他(自由回答) |
| <input type="checkbox"/> | 6 不動産鑑定会社 | | |

※行動変容:環境配慮対応やウェルビーイングの実現に係る対応を図ったビルが、新規供給ビルのうち、過半を占めている状態を想定

11 その他(自由回答)

以上でアンケートは終了となります。ご協力を賜りましてありがとうございました。

最後となりますが、以下の欄にアンケートにご協力いただいたご担当者様の情報のご入力をお願い申し上げます。

1 企業名*()
2 部署名()
3 お名前()
4 メールアドレス()

※ *としている項目については必須回答となります。

※ メールアドレスを入力いただいた方には、本アンケートの結果を集計した調査結果を別途メールにてご連絡させていただく予定です。

※ 本調査は今後も毎年継続する予定となっております。このため、お名前、メールアドレスをご回答いただいた方には、次回以降も回答依頼のご連絡をさせていただく場合もございますので、予めご承知おきください。