

「オフィスビルに対するステークホルダーの意識調査2025」 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。

＜ご参考：本調査の設問一覧（概要）＞

※ 実際の設問は次頁以降に掲載しております。

企業の事業内容に関する設問（全2問（最低1問））	
Q1	運用・保有する物件規模
Q2	運用・保有の地域（※）該当者のみ回答
オフィスニーズに関する設問（全4問（最低4問））	
Q3	テナントが入居ビル及び周辺環境に求める条件
Q4	テナントが着目する環境・ウェルビーイング項目
Q5	AMが着目する環境・ウェルビーイング項目
Q6	テナントがビルに望む設備・サービス
環境配慮/ウェルビーイングに関する設問（全10問（最低8問））	
Q7	環境配慮に着目する理由
Q8	環境配慮対応ビルに対する賃料負担期待度
Q9	賃料負担してもよいと思う環境配慮対応（※）該当者のみ回答
Q10	ウェルビーイング対応ビルに対する賃料負担期待度
Q11	ビルに望むウェルビーイング関連の施設・空間（※）該当者のみ回答
Q12	ESG/SDGs関連のオフィス情報開示の要求先
Q13	環境配慮対応オフィスビルの収益性
Q14	ウェルビーイング対応オフィスビルの収益性
Q15	環境配慮対応オフィスビルの将来の収益性
Q16	ウェルビーイング対応オフィスビルの将来の収益性
改修に関する設問（全3問（最低3問））	
Q17	保有築古ビル改修の重要度
Q18	改修工事にメリットを感じる点
Q19	改修する際の工事項目
木材に関する設問（全4問（最低2問））	
Q20	木材活用ビルに期待する効果
Q21	テナントの関心を得られやすい木材活用効果（※）該当者のみ回答
Q22	金融機関・投資家の関心を得られやすい木材活用効果（※）該当者のみ回答
Q23	テナントの木材活用ビルに対する懸念事項
DXに関する設問（全1問（最低1問））	
Q24	テナントが関心を示すスマートビルの項目
企業の属性に関する設問（全1問（最低1問））	
Q25	企業名・部署名・メールアドレス等

1 貴社で運用または保有する物件の中に、オフィスビルはありますか。ある場合、物件規模として該当するものをすべて選択してください。（複数回答）
該当する番号に✓をお願いします。

☐	1 小規模（延床面積1,000坪未満）
☐	2 中規模（延床面積1,000坪以上～5,000坪未満）
☐	3 大規模（延床面積5,000坪以上）
☐	4 オフィスビルの開発・取得・保有のいずれも行っていない・・・ 4を選択する場合は複数回答不可

2 【Q1で1～3を回答】した方にお伺いします。
貴社では以下のうちどの地域でオフィスビルの運用または保有を行っていますか。該当する地域をすべて選択してください。（複数回答）
該当する番号に✓をお願いします。

☐	1 東京都特別区内（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）	☐	7 京都市内
☐	2 東京都特別区内（上記以外の18区）	☐	8 神戸市内
☐	3 大阪市内	☐	9 広島市内
☐	4 名古屋市内	☐	10 福岡市内
☐	5 札幌市内	☐	11 その他（自由回答）
☐	6 仙台市内		

11 その他（自由回答）

3 テナント企業がオフィスビルの選択時にビル及び周辺環境に求める条件として、各項目がどの程度重要視されているとお考えですか。
以下の各選択肢の重要度をお答えください。（項目ごとに単回答）

- ・必ず求められると思われる項目を「①必須」とお答えください。
 - ・①必須を選択しなかった項目のうち、その重要度を「②重要度は高い」、「③重要度は中間程度」、「④重要度は低い」の3つの段階で評価してください。
 - ・条件として求められないと思われる項目は「⑤求められない」とお答えください。
- 該当する番号に✓をお願いします。

No.	①	②	③	④	⑤
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					

[①必須、②重要度は高い、③重要度は中間程度、④重要度は低い、⑤求められない]
1 賃料
2 最寄り駅までの距離
3 中心市街地に所在
4 主要顧客・主要取引先との距離
5 鉄道・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）
6 近距離移動の利便性（シェアサイクル、マイクロモビリティ等）
7 築年数
8 1フロアの面積
9 災害リスクに対する性能と対応の充実度
10 セキュリティ性能
11 エネルギー性能の向上等、環境配慮の充実度
12 周辺利便性（商業機能の充実）
13 回遊性（歩きたくなる周辺環境）
14 ウェルビーイングの実現に係る対応の充実度（※）
15 自然資本・生物多様性（生態系保護や緑化等）に関する情報開示の充実度
16 人権配慮（資源調達時のフェアトレード等）に関する情報開示の充実度

※テナント企業が共用可能な大規模会議室、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、LGBTQ対応等を図ること等

該当するものをすべて選択してください。（複数回答）
該当する番号に✓をお願いします。

18 その他（自由回答）

するものをすべて選択してください。（複数回答）
該当する番号に✓をお願いします。

18 その他（自由回答）

6 以下の設備やサービス等の中で、テナントがビル専有部内やビル共用部内にあることを望むと考えるものをすべて選択してください。（複数回答）
該当する番号に✓をお願いします。

☐	1 共用会議室（専有部の会議室を除く）	☐	11 緑のあるくつろげる空間（壁面緑化、植栽又は木材利用等）
☐	2 コミュニケーション促進機能を持つ施設・空間	☐	12 コンビニ、飲食店等
☐	3 個室ブース	☐	13 喫煙室
☐	4 シェアオフィス	☐	14 屋上スペース
☐	5 社員食堂	☐	15 駐輪場
☐	6 リフレッシュスペース	☐	16 託児所
☐	7 カフェスペース・バーカウンター	☐	17 パウダールーム
☐	8 医療施設（医療・保健相談が可能な施設）	☐	18 多言語対応・ジェンダーレス対応設備（トイレ等）
☐	9 健康増進施設（ジム、ヨガ等が実施できるスタジオ等）	☐	19 宗教施設（祈禱室等）
☐	10 シャワーブース	☐	20 その他（自由回答）
		☐	21 該当するものはない … 21を選択する場合は複数回答不可

20 その他（自由回答）

7 ビルの環境配慮に着目している理由について該当するものをすべて選択してください。（複数回答）
・着目していない場合は「環境配慮に着目していない」を選択してください。
該当する番号に✓をお願いします。

☐	1 環境配慮対応を推進することを会社方針として公表しているため
☐	2 環境配慮対応に係る達成目標を公表しているため
☐	3 環境配慮対応を図ったオフィスは、長期的に賃料上昇期待がもてるため
☐	4 環境配慮対応を図ったオフィスでなければ、長期的には市場から選ばれないリスクがあるため（需要減退懸念）
☐	5 テナントからの要望
☐	6 レンダー・投資家等から環境配慮対応を求められているため
☐	7 グリーンファイナンス（グリーンボンド、グリーンリース等）を活用して事業資金を募るため
☐	8 その他（自由回答）
☐	9 環境配慮に着目していない … 9を選択する場合は複数回答不可

8 その他（自由回答）

8 環境配慮対応を図ったビルと、対応していないがそれ以外は同じスペックのビルを比較したとき、テナントの賃料負担額の差はどの程度まで期待できますか。
該当するものを一つ選択してください。（単回答）
該当する番号に✓をお願いします。

☐	1 対応を行った分の賃料上昇は期待できない ⇒ Q10△	☐	5 すべてのコスト（賃料、電気料金等のオフィス使用に関するコスト）を織り込んだ賃料上昇を期待できる
☐	2 1～1,000円/坪程度までの賃料上昇であれば期待できる	☐	6 その他（自由回答） ⇒ Q10△
☐	3 1,001～3,000円/坪程度までの賃料上昇であれば期待できる	☐	7 わからない ⇒ Q10△
☐	4 3,001～5,000円/坪程度までの賃料上昇であれば期待できる		

6 その他（自由回答）

9 【Q8で2～5を回答】した方にお伺いします。

賃料負担を期待できると回答した、環境配慮対応に係る具体的内容について、下記から該当するものをすべて選択してください。（複数回答）
該当する番号に✓をお願いします。

- | | |
|--------------------------|---|
| ☐ | 1 省エネルギー性能（エネルギー消費量やCO2排出量が削減）が高い設備・機能を備えている |
| ☐ | 2 再生可能エネルギー由来の電力が活用可能 |
| ☐ | 3 第三者認証制度（BELS、DBJグリーンビルディング認証、CASBEE、LEED等）を取得している |
| ☐ | 4 再生資源の利用促進や、廃棄物の発生抑制を推進している |
| ☐ | 5 ビルに木材（CLT等）を活用している |
| ☐ | 6 屋上・壁面緑化を施している |
| ☐ | 7 その他（自由回答） |
| ☐ | 8 わからない …… 8を選択する場合は複数回答不可 |

7 その他（自由回答）

10 ウェルビーイングの実現を図ったビルと、対応していないがそれ以外は同じスペックのビルを比較したとき、テナントの賃料負担額の差はどの程度まで期待できますか。該当するものを一つ選択してください。（単回答）
該当する番号に✓をお願いします。

- | | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
| ☐ | 1 対応を行った分の賃料上昇は期待できない ⇒ Q12△ | ☐ | 5 すべてのコスト（賃料、電気料金等のオフィス使用に関するコスト）を織り込んだ賃料上昇を期待できる |
| ☐ | 2 1～1,000円/坪程度までの賃料上昇であれば期待できる | ☐ | 6 その他（自由回答） ⇒ Q12△ |
| ☐ | 3 1,001～3,000円/坪程度までの賃料上昇であれば期待できる | ☐ | 7 わからない ⇒ Q12△ |
| ☐ | 4 3,001～5,000円/坪程度までの賃料上昇であれば期待できる | | |

6 その他（自由回答）

11 【Q10で2～5を回答】した方にお伺いします。

賃料負担を期待できると回答した背景として、テナントはどのような効果を期待していると思いますか。
下記から該当するものをすべて選択してください。（複数回答）
該当する番号に✓をお願いします。

- | | |
|--------------------------|-------------------------------|
| ☐ | 1 新入社員・中途社員といった人材獲得を促す効果 |
| ☐ | 2 従業員満足度の向上（離職防止、リテンション）を促す効果 |
| ☐ | 3 生産性の向上を促す効果 |
| ☐ | 4 企業業績の向上を促す効果 |
| ☐ | 5 その他（自由回答） |

5 その他（自由回答）

12 関係先から、保有・運用するオフィスビルに対してESG/SDGsに関連する機能・指標等について、開示・説明等の要求はありますか。要求がある場合には、該当する主体をすべて選択してください。（複数回答）
該当する番号に✓をお願いします。

- | | | | |
|--------------------------|------------------|--------------------------|---------------------------|
| ☐ | 1 株主 | ☐ | 7 テナント |
| ☐ | 2 関連会社（子会社・親会社等） | ☐ | 8 不動産鑑定会社 |
| ☐ | 3 金融機関 | ☐ | 9 オフィス仲介会社 |
| ☐ | 4 投資家（国内） | ☐ | 10 その他（自由回答） |
| ☐ | 5 投資家（国外） | ☐ | 11 該当する内容に関する要求はない |
| ☐ | 6 取引先・仕入先 | | … 11を選択する場合は複数回答不可 |

10 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**をどのように評価していますか。該当するものを一つ選択してください。（単回答）
該当する番号に✓をお願いします。

環境配慮対応

- | | |
|--|------------------------------------|
| | 1 現在では収益性に影響はない |
| | 2 対応が図られたビルは収益性が向上（賃料上昇等）している |
| | 3 対応が図られたビルは収益性の減少が抑制（稼働率の維持）されている |
| | 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、**現在の収益性**をどのように評価していますか。該当するものを一つ選択してください。（単回答）
該当する番号に✓をお願いします。

ウェルビーイング対応

- | | |
|--|------------------------------------|
| | 1 現在では収益性に影響はない |
| | 2 対応が図られたビルは収益性が向上（賃料上昇等）している |
| | 3 対応が図られたビルは収益性の減少が抑制（稼働率の維持）されている |
| | 4 わからない |

15 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**をどのように評価していますか。該当するものを一つ選択してください。（単回答）
該当する番号に✓をお願いします。

環境配慮対応

- | | |
|--|---|
| | 1 将来の収益性に影響はない |
| | 2 将来的に対応が図られたビルは収益性が向上（賃料上昇等）すると見込んでいる |
| | 3 将来的に対応が図られたビルは収益性の減少が抑制（稼働率の維持）されると見込んでいる |
| | 4 わからない |

16 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**をどのように評価していますか。該当するものを一つ選択してください。（単回答）
該当する番号に✓をお願いします。

ウェルビーイング対応

- | | |
|--|---|
| | 1 将来の収益性に影響はない |
| | 2 将来的に対応が図られたビルは収益性が向上（賃料上昇等） |
| | 3 将来的に対応が図られたビルは収益性の減少が抑制（稼働率の維持）されると見込んでいる |
| | 4 わからない |

17 現在保有している築古ビル（築30年以降を想定）について、今後の改修の方針に関して該当するものを一つ選択してください。（単回答）
該当する番号に✓をお願いします。

- | | |
|--|--------------------|
| | 1 昨年に比べて、重要度が上昇した |
| | 2 昨年に比べて、重要度は変わらない |
| | 3 昨年に比べて、重要度は低下した |
| | 4 築古物件を保有していない |

18 改修工事のどのような点にメリットを感じますか。上位3つを選択してください。（優先順に3つまでの複数回答）
該当する番号に、1～3の順位を記載してください。

- ☐
- 1 賃料上昇を図ることができる
-
- ☐
- 2 テナント確保（稼働率維持）ができる
-
- ☐
- 3 投融資資金を呼び込むことができる
-
- ☐
- 4 工事内容によっては投資回収が見込める
-
- ☐
- 5 建設によるCO2排出量を建替に比べ削減、築古ストックの活用等、社会課題の解決につながる
-
- ☐
- 6 建替よりも費用負担が少ない
-
- ☐
- 7 その他（自由回答）
-
- ☐
- 8 改修工事にメリットを感じない ……
- 8を選択する場合は複数回答不可**

7 その他（自由回答）

19 運用する築古ビル（築30年以降を想定）の改修について、テナントの入居率を高めるために、必要な改修項目について、 該当するものをすべて選択してください。（複数回答）
該当する番号に✓をお願いします。

- ☐
- 1 BCP・水害など、近年注目を集めている災害対応
-
- ☐
- 2 光熱水費等のコスト負担（省エネ性能が低い（省エネ照明設備導入有無・断熱性等））
-
- ☐
- 3 対外的な環境配慮に係る情報開示・P Rに係る対応（再エネ導入による非化石証書の取得、エネルギー使用量・ゴミ排出量の可視化、環境認証の取得等）
-
- ☐
- 4 セキュリティ性能（セキュリティゲートの有無等）
-
- ☐
- 5 情報通信環境（通信の安定性、十分な電気容量）
-
- ☐
- 6 OAフロア（ケーブル設備の確保等 の配線設備最適化）
-
- ☐
- 7 共用エントランス等、受付機能・来訪者の待合空間の質
-
- ☐
- 8 産性向上につながる施設の充実度（共用会議室等）
-
- ☐
- 9 快適なオフィス環境につながる施設の充実度（リフレッシュスペース、共用ラウンジ・テラス、屋上スペースの有無等）
-
- ☐
- 10 多様な人材の働きやすさ（バリアフリー・ユニバーサルデザイン等への対応）
-
- ☐
- 11 内外装のデザイン性
-
- ☐
- 12 天井高
-
- ☐
- 13 水回り（トイレ、パウダールーム等）
-
- ☐
- 14 フロアの面積と形状
-
- ☐
- 15 その他（自由回答）
-
- ☐
- 16 特になし ……
- 16を選択する場合は複数回答不可**

15 その他（自由回答）

20 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おり、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を貴社が運用・保有する場合、どのような効果を期待しますか。該当するものをすべて選択してください。（複数回答）
該当する番号に✓をお願いします。

- ☐
- 1 木材活用によるCO2削減効果・固定効果
-
- ☐
- 2 カーボン・オフセットができること
-
- ☐
- 3 持続可能資源の活用による環境負荷低減を対外的にPRできる
-
- ☐
- 4 施設利用時の従業員満足度・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）
-
- ☐
- 5 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
-
- ☐
- 6 国産木材の活用を通じた地域への貢献
-
- ☐
- 7 その他（自由回答）
-
- ☐
- 8 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、または関心がない ……
- 8を選択する場合は複数回答不可**
- ⇒
- Q23へ**

7 その他（自由回答）

21 【Q20で1～7を選択】した方にお伺いします。木材を活用したビルを運用・保有する場合にテナントの関心を最も得られやすいと考える効果に該当するものを一つ選択してください。（単回答）
該当する番号に✓をお願いします。

- ☐
- 1 木材活用によるCO2削減効果・固定効果
-
- ☐
- 2 持続可能資源の活用による環境負荷低減を対外的にPRできる
-
- ☐
- 3 施設利用時の従業員満足度・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）
-
- ☐
- 4 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
-
- ☐
- 5 国産木材の活用を通じた地域への貢献
-
- ☐
- 6 その他（自由回答）

6 その他（自由回答）

22 【Q20で1～7を選択】した方にお伺いします。木材を活用したビルを運用・保有する場合に金融機関や投資家の関心を最も得られやすいと考える効果に該当するものを一つ選択してください。（単回答）
該当する番号に✓をお願いします。

☐	1 環境負荷低減（木材活用によるCO2削減効果・固定効果）
☐	2 カーボン・オフセットができること
☐	3 持続可能資源の活用による環境負荷低減を対外的にPRできる
☐	4 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）
☐	5 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
☐	6 国産木材の活用を通じた地域への貢献
☐	7 その他（自由回答）

7

その他（自由回答）

23 テナント企業が木材を活用したビルへの入居を検討するとした場合、当該テナント企業はどのような懸念があると考えますか。該当するものをすべて選択してください。（複数回答）
該当する番号に✓をお願いします。

☐	1 火災への不安	☐	6 木材を活用することによる、賃料等の費用負担の増加
☐	2 耐震性への不安	☐	7 木材を活用したビルの経年変化に関する情報がわからない
☐	3 腐食の可能性	☐	8 建物寿命の短さ
☐	4 断熱性の低さ	☐	9 その他（自由回答）
☐	5 遮音性の低さ	☐	10 懸念点はない …… 10を選択する場合は複数回答不可

9

その他（自由回答）

24 近年スマートビルディング（※エネルギー・資源の使用及び排出状況の管理・可視化、オフィスで活動する人々の行動をリアルタイムで可視化する技術等を備えたビル）の普及が進んでいますが、テナント企業は以下のどの項目に関心があると考えますか。該当するものをすべて選択してください。（複数回答）
該当する番号に✓をお願いします。

☐	1 BEMS(※1)によるエネルギーの使用・管理状況の可視化	☐	5 サイバー・フィジカル・セキュリティ対策
☐	2 テナント企業別の水使用量、ごみ排出量データの可視化	☐	6 BIM(※4)によるビルの運用管理に係るデータ全体の可視化
☐	3 人流データを活用したリアルタイム状況の把握(※2)	☐	7 その他（自由回答）
☐	4 セキュリティに関するデータ(※3)のテナントへの公開	☐	8 特に該当するものはない …… 8を選択する場合は複数回答不可

7

その他（自由回答）

※1 Building and Energy Management Systemの略。各種センサーや監視装置、制御装置などの要素技術で構成されたシステムのことを指す。空調や照明などのエネルギー使用状況が見える化することができ、ビル全体を総合的に管理することが可能となるシステムを指す。
※2 オープンスペースやトイレ、同ビルに入居する飲食店・カフェ等の空き状況、オフィスの出社人数等
※3 エレベーターや共有部に設置した防犯カメラ等の情報
※4 Building Information Modellingの略。コンピュータ上に作成した主に3次元の形状情報に加え、建物の属性情報（各部位の仕様・性能、居室等の名称・用途・仕上げ、コスト情報等）などを併せ持つ建物情報モデルを構築するシステム。

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。
※ メールアドレスを記入いただいた方には、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、メールアドレスを回答いただいた方には、次回以降も回答依頼のご連絡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。