

「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3問（最低1問））	
Q1	融資対象
Q2	投資に係る方針（※）該当者のみ回答
Q3	Q2の投資方針になった理由（※）該当者のみ回答
オフィスニーズに関する設問（全3問（最低3問））	
Q4	テナントが入居ビル及び周辺環境に求める条件
Q5	テナントが着目する環境・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6問（最低6問））	
Q7	環境配慮対応に関する方針
Q8	ウェルビーイング対応に関する方針
Q9	環境配慮対応オフィスビルの収益性
Q10	ウェルビーイング対応オフィスビルの収益性
Q11	環境配慮対応オフィスビルの将来の収益性
Q12	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2問（最低2問））	
Q13	改修物件への投資態度
Q14	新築と比較して重視する項目
木材に関する設問（全2問（最低1問））	
Q15	投資する際の木材活用ビルに期待する効果
Q16	テナントの関心を得られやすい木材活用の効果（※）該当者のみ回答
DXに関する設問（全1問（最低1問））	
Q17	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））	
Q18	企業名・部署名・メールアドレス等

1 貴社・貴団体では不動産投資を行っていますか。投資されている場合、該当する投資対象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 上場REIT
☐	2 私募REIT
☐	3 私募ファンド
☐	4 実物不動産
☐	5 不動産への投資を行っていない …… 5を選択する場合は複数回答不可 ⇒ Q4へ

2 【Q1で5以外を選択】した方にお伺いします。
不動産投資についての方針につい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 積極的に減らす
☐	2 減らす
☐	3 変わらない
☐	4 増やす
☐	5 積極的に増やす

3 【Q2 で回答】した方にお伺いします。そのように回答をした理由について、該当するものをすべて選択してください。（複数回答）
該当する番号に✓をお願いします。

☐	1 高い利回りを確保し運用目標を達成するため
☐	2 今後、不動産価格の上昇が見込まれるため
☐	3 今後、不動産価格の下落が見込まれるため
☐	4 株式・債券等の他の資産で運用目標を達成できるため
☐	5 サステナブルファイナンスを実行しやすいため
☐	6 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
☐	7 その他（自由回答）

7 その他（自由回答）

4 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						1 賃料
2						2 最寄り駅までの距離
3						3 中心市街地に所在
4						4 主要顧客・主要取引先との距離
5						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						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						7 築年数
8						8 1フロアの面積
9						9 災害リスクに対する性能と対応の充実度
10						10 セキュリティ性能
11						11 エネルギー性能の向上等、環境配慮の充実度
12						12 周辺利便性（商業機能の充実）
13						13 回遊性（歩きたくなる周辺環境）
14						14 ウェルビーイングの実現に係る対応の充実度（※）
15						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						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

5 ビルの環境配慮対応やウェルビーイングの実現に係る対応について、テナントはどのような対応に着目しているとお考えですか。
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 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 BELSやZEBを取得している
	4 DBJグリーンビルディング認証を取得している
	5 CASBEEを取得している
	6 LEEDを取得している
	7 多様な人材が働きやすいオフィス環境が整備されている（ダイバーシティ対応等）
	8 魅力的なオフィス環境が整備されている（利便性向上（周辺環境）、快適性向上（福利厚生施設の充実等））
	9 生産性向上に資するオフィス環境が整備されている（コミュニケーション空間・リフレッシュスペースの充実等）
	10 CASBEEウェルネスオフィス評価認証を取得している
	11 WELL認証を取得している
	12 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
	13 ビルに木材（CLT等）を使用している
	14 屋上・壁面緑化を施している
	15 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）
	16 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）
	17 具体的な項目は無いが、ESG・SDGsに配慮した性能の高いビルに着目している
	18 その他（自由回答）
	19 特に着目しているものはない・・・ 19を選択する場合は複数回答不可

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 今後、不動産投資を新規に検討する際に、環境配慮に対応したオフィスビルへの投資方針について、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 投資を積極的に進める
☐	2 投資を進める
☐	3 今後の市場動向によっては投資を進める
☐	4 対応の有無は投資にあまり影響しない
☐	5 対応の有無は投資に全く影響しない
☐	6 その他（自由回答）

6 その他（自由回答）

8 今後、不動産投資を新規に検討する際に、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への投資方針について、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 投資を積極的に進める
☐	2 投資を進める
☐	3 今後の市場動向によっては投資を進める
☐	4 対応の有無は投資にあまり影響しない
☐	5 対応の有無は投資に全く影響しない
☐	6 その他（自由回答）

6 その他（自由回答）

9 環境配慮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 |

10 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 |

11 環境配慮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 将来も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 |

12 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 将来も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 |

13 近年、建築費が高騰していることもあり、オフィスビルの改修に注目がされています。
貴社・貴団体では改修を検討する築古オフィスビル（築30年以降を想定）への投資をどの程度積極的に検討されていますか。下記から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 非常に積極的に検討している |
| | 2 積極的に検討している |
| | 3 新築と区別なく検討している |
| | 4 あまり積極的に検討していない |
| | 5 ほとんど検討していない |

14 改修を検討するオフィスビルへの投資を判断する際に、新築オフィスビルへ投資する際と比較して特に重要視する内容はありますか。
以下の選択肢の中から、該当するものを上位3つ（最大3つ）まで選択してください。（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 築年数
-
- ☐
- 2 建物の経年劣化（維持管理）状況・過去の修繕履歴
-
- ☐
- 3 改修工事の範囲・内容（例：外装、内装、設備、耐震補強など）
-
- ☐
- 4 改修後の賃料上昇余地
-
- ☐
- 5 改修における費用対効果
-
- ☐
- 6 改修工事期間中の事業リスク（テナント退去、工期遅延など）
-
- ☐
- 7 法規制への適合状況（建築基準法、省エネ法など）
-
- ☐
- 8 環境性能・省エネ性能の改善可能性
-
- ☐
- 9 改修によるテナント誘致の可能性
-
- ☐
- 10 改修によるBCP・水害などの災害対応への強化
-
- ☐
- 11 その他（自由回答）

11 その他（自由回答）

15 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に投資する場合、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 ⇒ Q17へ**

7 その他（自由回答）

16 【Q15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に投資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）

17 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

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

3 人流データを活用したリアルタイム状況の把握(※2)

4 セキュリティに関するデータ(※3)のテナントへの公開

5 サイバー・フィジカル・セキュリティ対策

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

7 その他（自由回答）

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。

7

投資家様