

# オフィスビルに対するステークホルダーの意識調査2025

---

2025.11



株式会社日本政策投資銀行  
株式会社価値総合研究所

• アンケート調査概要	.....	2
• エグゼクティブサマリー	.....	5

## トピック：人材獲得・保持のために必要なオフィス環境整備

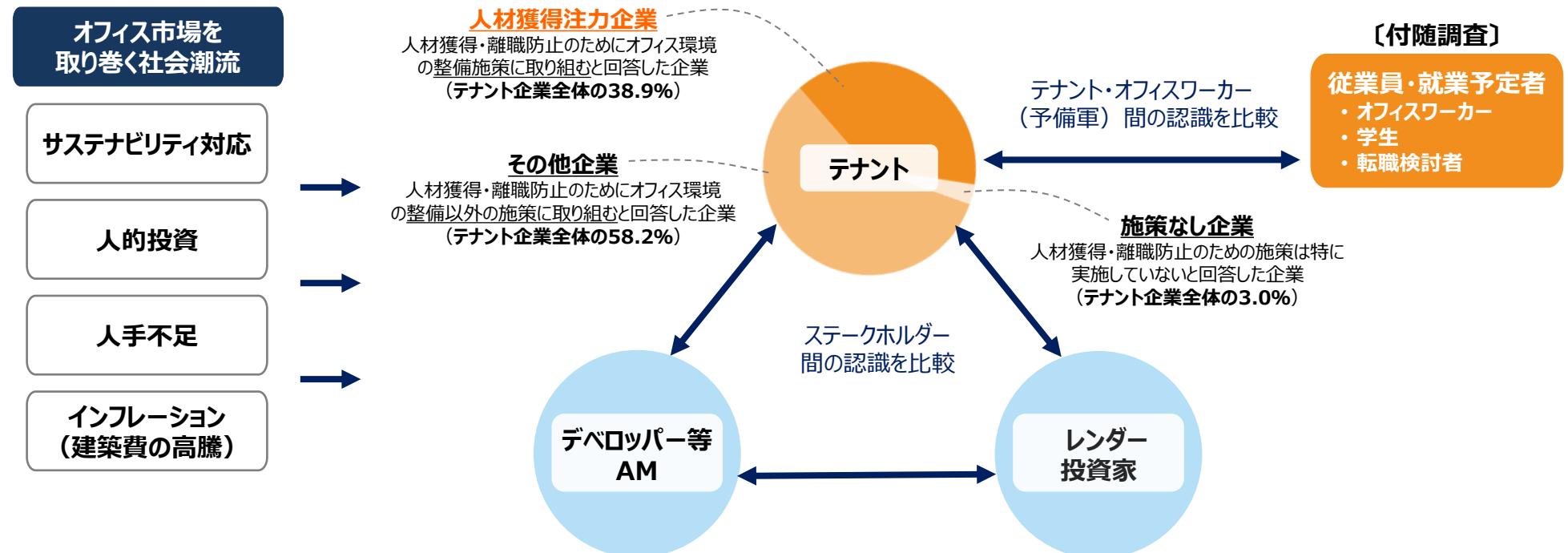
1. テナント（人材獲得注力企業）の意識、デベロッパーの認識との差異	.....	6
2. 就業予定者（学生・転職者）のニーズ、テナントの意識との差異	.....	17

## 定点調査：意識のトレンドを読む

1. オフィスビル選択のポイント	.....	24
2. 環境配慮	.....	27
3. ウエルビーイング	.....	32
4. 木材活用	.....	35
5. 改修	.....	38

# アンケート調査概要① 調査の背景・目的

- ・ **サステナビリティ対応**や**人的投資**への注目、**人手不足**や**インフレーション（建築費の高騰）**への対応等、オフィス市場を取り巻く社会潮流に伴い、**テナントのオフィスビルに対するニーズ**は**変化**し続けている。
- ・ オーナー・サイド（デベロッパー等・AM）はそういう日々変化するテナントのニーズを的確に捉えたオフィスビル供給を行う必要があり、また、投融資サイド（レンダー・投資家）は、ESG・SDGs等の意識が高まる中、オフィスビルへの投融資を選別的に行う可能性も高い。
- ・ こうした中、本調査は**各ステークホルダー（テナントサイド・オーナーサイド・投融資サイド）のオフィスビルに対する認識や将来想定される変化**を、アンケート調査により正確に把握し、継続的に情報発信することで、今後必要とされるオフィスビルのあり方等を展望し、**テナントの意識醸成やデベロッパー等に今後のあるべき方向性・戦略を提示**することを目的としている。
- ・ 今年度は、**人材獲得**や**離職防止**の観点からオフィス環境の整備施策に取り組む企業（**人材獲得注力企業**と定義）や、オフィスで働く従業員および学生・転職検討者を含む就業予定者のオフィスニーズにも焦点を当てた。



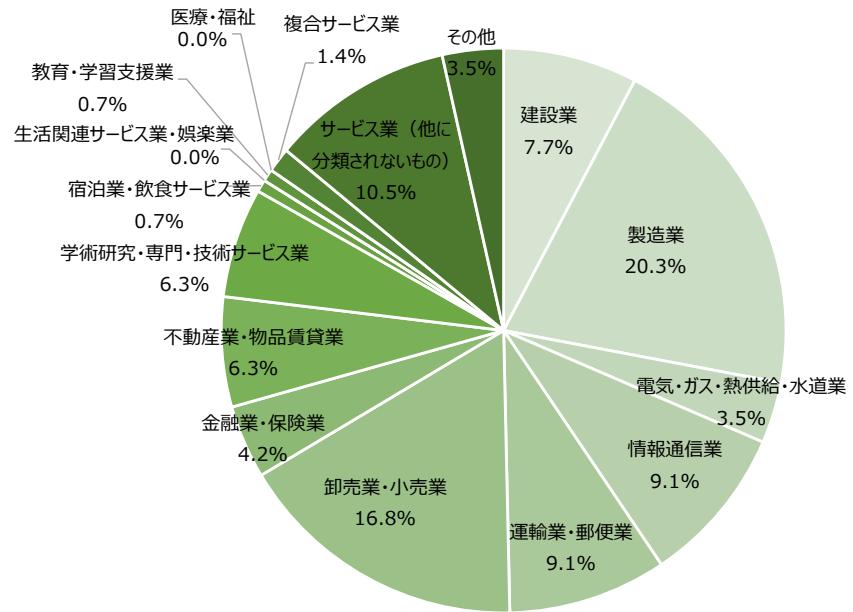
<本調査結果における「環境配慮」「ウェルビーイング」「スマートビルディング」の定義>

- ・ 省エネルギー性能の向上等により、エネルギー使用量を削減し、脱炭素社会の達成に向けて貢献することを「オフィスビルの環境配慮」と定義
- ・ テナント従業員のウェルビーイング実現のため、コミュニケーション促進施設・健康増進施設・LGBTQ対応等を図ることを「オフィスビルのウェルビーイング対応」と定義
- ・ 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「スマートビルディング」と定義

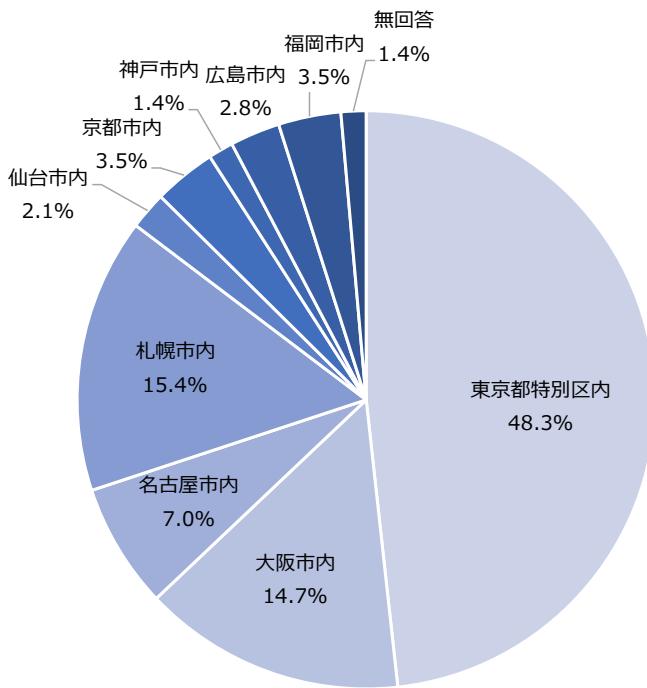
## アンケート調査概要② 人材獲得注力企業の概要

- ・ 今年度は、人材獲得や離職防止の観点からオフィス環境の整備施策に取り組むと回答した企業を**人材獲得注力企業**と定義し、分析を行った。
- ・ 業種および本社所在地は、全体の回答者属性と概ね同様。

業種



本社所在地



【単回答】

テナントのうち、人材獲得注力企業 (n=143)：人材獲得等のためにオフィス環境の整備施策に取り組む企業

【単回答】

テナントのうち、人材獲得注力企業 (n=143)：人材獲得等のためにオフィス環境の整備施策に取り組む企業

# アンケート調査概要③ 回答者属性

## 【本調査】オフィスビルに対するステークホルダーの意識調査

調査期間	2025年8月1日～8月27日
テナント	<p>回答数 = 368件</p> <ul style="list-style-type: none"><li>東京都特別区内、大阪市内、名古屋市内、札幌市内、仙台市内、京都市内、神戸市内、広島市内、福岡市内等に本社を有する企業（<b>主にオフィス選択を担当する経営層又は総務担当等が「企業としての意識」を回答</b>）</li><li>従業員数が20人以上で、産業分類上の農林漁業・鉱業・採石業・砂利採取業を除く企業</li><li>大企業（正社員数1,000人以上）：47件、中堅・中小企業（正社員数1,000人未満）：321件</li><li><b>人材獲得注力企業：143件</b>、その他企業：214件、施策なし企業：11件</li></ul>
オーナー	デベロッパー等
	<p>回答数 = 44件</p> <ul style="list-style-type: none"><li>デベロッパー・鉄道会社のうちオフィスビルを事業対象とする企業</li></ul>
AM	<p>回答数 = 42件</p> <ul style="list-style-type: none"><li>投資法人・資産運用業又は不動産投資顧問業を営む企業</li></ul>
投融資	レンダー・投資家
	<p>回答数 = 30件</p> <ul style="list-style-type: none"><li>普通銀行・信託銀行・総合リース業のうち不動産を事業対象とする企業、保険会社・年金基金等の機関投資家</li></ul>

## 【付随調査】オフィスワーカーおよび就業予定者が求めるオフィス環境調査

調査期間	2025年8月18日～8月26日
従業員	<p>回答数 = 1,032件</p> <ul style="list-style-type: none"><li>事務系会社員（経営層を除く）を対象に「<b>従業員個人としての意識</b>」を調査 ※フリーモート勤務者・転職検討者は対象から除外</li></ul>
就業予定者	学生
	<p>回答数 = 1,032件</p> <ul style="list-style-type: none"><li>事務系会社員への就職を検討する2026年3月卒業見込～2029年3月卒業見込の大学・大学院・高専・専修学生を対象に、「<b>就職活動中の意識</b>」を調査</li></ul>
転職検討者（転職者）	<p>回答数 = 1,030件</p> <ul style="list-style-type: none"><li>事務系会社員への転職を検討する事務系会社員を対象に、「<b>転職活動中の意識</b>」を調査</li></ul>

## トピック：人材獲得・保持のために必要なオフィス環境整備

- ✓ テナントの約4割が、人材確保や離職防止のためにオフィス環境整備を実施（人材獲得注力企業）。

人材獲得注力企業の意向	就業予定者（学生・転職者）が求めるもの
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ BCP・セキュリティのほか、特にウェルビーイング対応を重視</li> <li>✓ 魅力的なオフィスや生産性向上に資するオフィス環境を求めて意欲的にオフィス変更を実施</li> <li>✓ ウェルビーイング対応に対し、約3割が坪1,000円超の賃料上昇許容</li> <li>✓ リフレッシュスペースや「食」関連施設にリテンション効果を実感</li> <li>✓ 環境配慮対応にも賃料負担許容度が高い傾向</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ オフィス環境が企業志望度に一定の影響、出社意欲も高い</li> <li>✓ オフィス環境としては、アクセス性に次いで、福利厚生施設や飲食・商業の周辺利便性の高さ、リフレッシュスペースの充実を重視</li> <li>✓ 学生・転職者ともに「食」関連施設への関心が高い</li> <li>✓ 転職者はリフレッシュスペース、コミュニケーション促進施設にも関心あり</li> </ul>



- ✓ 人材獲得注力企業および就業予定者の求めるオフィスニーズの方向性は、概ね一致
- ✓ 就業予定者は、テナントが考える以上に個室ブース、カフェ、社員食堂へのニーズが高く、これらの整備は中長期的なテナント獲得に効果的
- ✓ 築古ビルに関しては、テナント・就業予定者ともに災害対応を最重視。水回り設備に対する就業予定者の懸念はテナントが考える以上に大きい
- ✓ なお、生産性向上に資する施設やリフレッシュスペース、「食」関連施設、パウダールーム等は、デベロッパー等が考える以上にテナントのニーズが高い

## 定点調査：意識のトレンドを読む

環境配慮	ウェルビーイング	木材活用	改修
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ テナントの賃料負担許容度は上昇傾向が継続</li> <li>✓ 特に省エネに対する賃料負担許容度が高い</li> <li>✓ オーナー・投融資サイドは、将来的な収益寄与に期待</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ テナントの賃料負担許容度は上昇傾向が継続</li> <li>✓ リフレッシュスペース等への関心は、昨年度より上昇</li> <li>✓ オーナー・投融資サイドは、将来的な収益寄与に期待</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 各ステークホルダーの関心は、昨年度より上昇</li> <li>✓ 木材活用のPR効果について、オーナーサイドとテナント・投融資サイドで意識差が存在</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 再開発・建替における延期・見直し増加により、改修の重要度が高まっている</li> <li>✓ オーナーの想定以上に、積極的な投融資を検討するレンダー・投資家は存在</li> </ul>

## トピック：人材獲得・保持のために必要なオフィス環境整備

### 1. テナント（人材獲得注力企業）の意識、デベロッパーの認識との差異

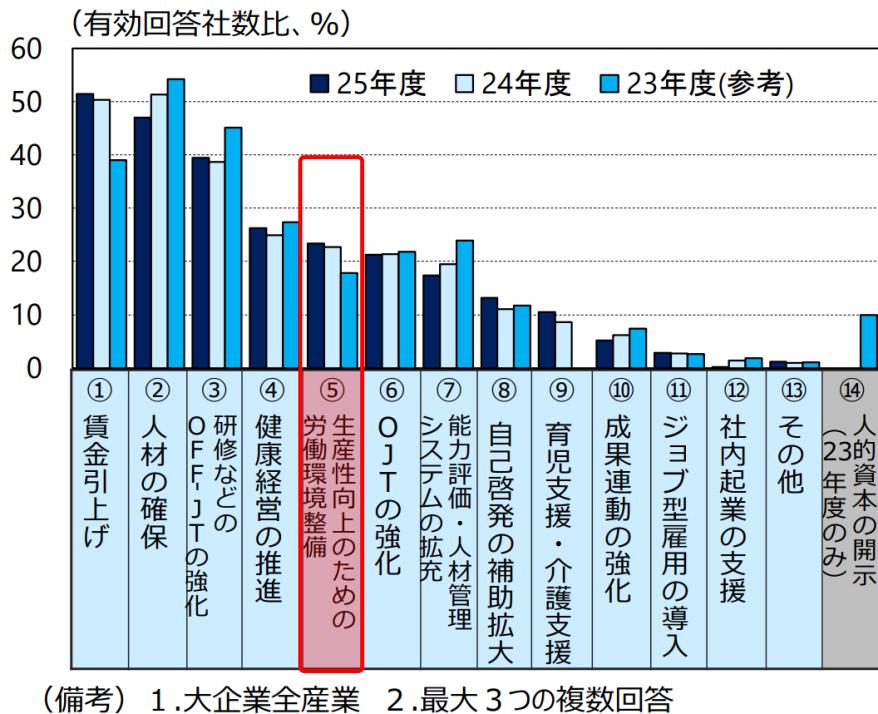
---

# 人材戦略におけるオフィス活用のあり方

- **人的投資**において、**生産性向上のための労働環境整備**を挙げる企業の割合は、年々上昇傾向にある。
- 人材確保や離職防止のためにオフィス環境の整備に取り組むと回答した企業は、**大企業の5割以上、中堅・中小企業の4割弱**に上り、本調査ではこれらの企業を**「人材獲得注力企業」**と定義した。

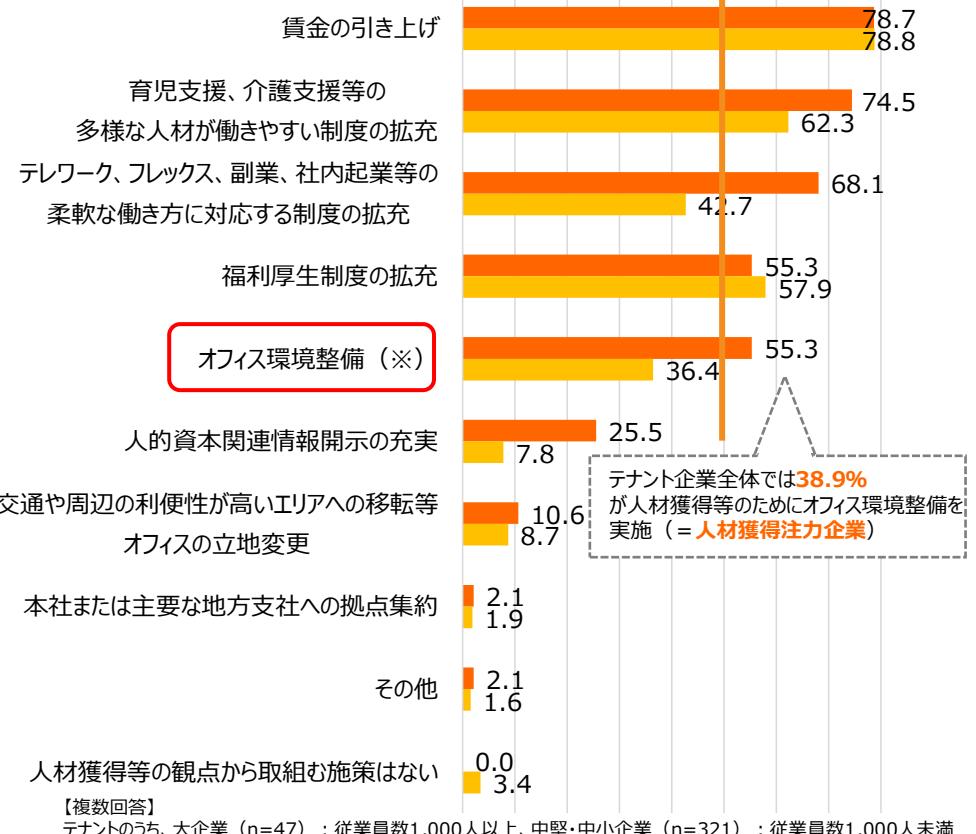
## 人的投資の内容

(株)日本政策投資銀行「2025年度設備投資計画調査」より



## 人材獲得・離職防止に取り組む企業の主な施策

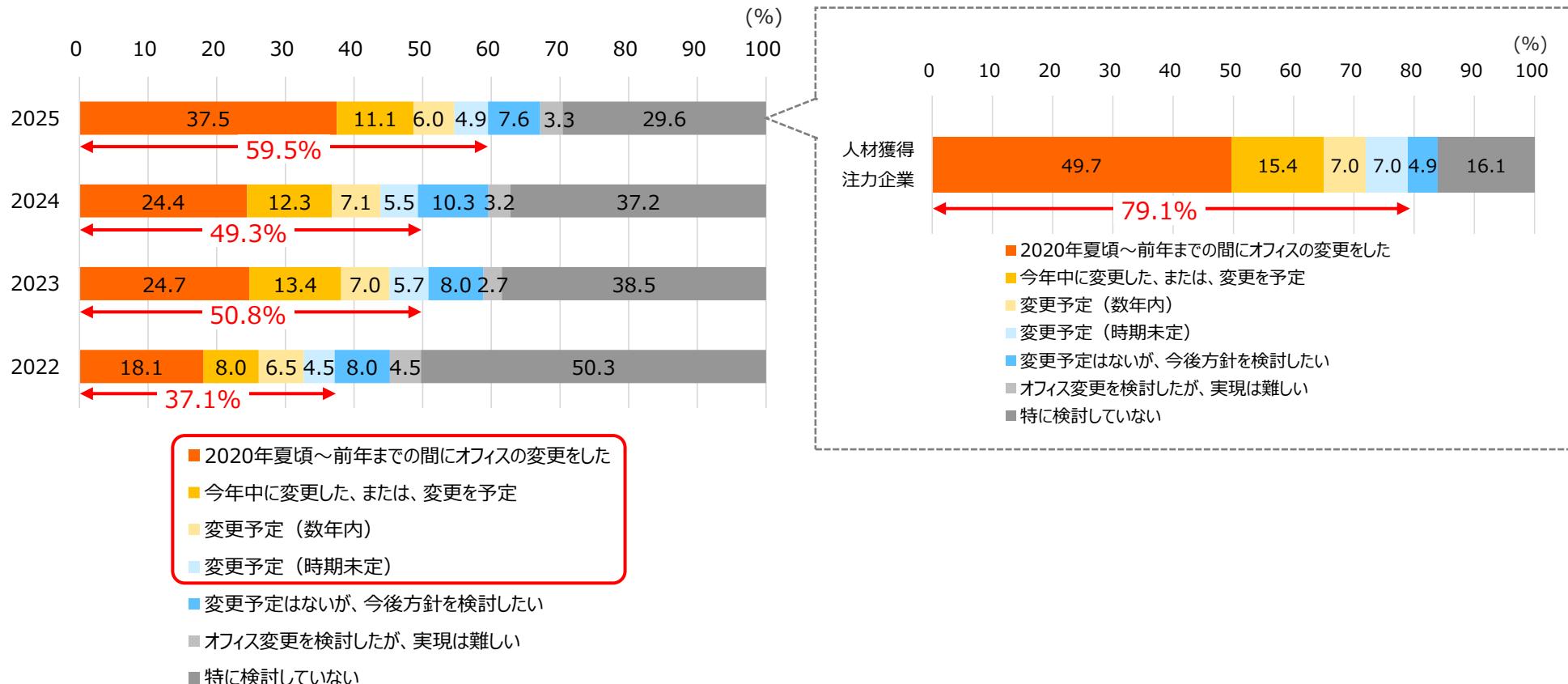
■ 大企業 ■ 中堅・中小企業 (%)



# 人材獲得注力企業のオフィス変更状況

- ・ オフィス変更を実施または予定するテナントは、全体として増加傾向にある。
- ・ なかでも**人材獲得注力企業の約8割がオフィス変更を実施または予定**しており、このような企業に訴求力のあるオフィスビルを整備することは、実際のテナント獲得にも繋がる可能性がある。

## オフィス変更状況



【単回答】

テナントのうち、2025 (n=368)、2024 (n=438)、2023 (n=299)、2022 (n=199)

※2023年、2022年は本社所在地が東京都特別区内のテナントを対象

【単回答】

テナントのうち、人材獲得注力企業 (n=143)：人材獲得等のためにオフィス環境の整備施策に取り組む企業

# 人材獲得注力企業のオフィスビル選択条件

- オフィスビルの選択条件は多様化しており、災害リスク対応やセキュリティ性能については賃料や立地よりも優先度が高い。
- 人材獲得注力企業の特徴として、ウェルビーイング対応への関心が特に高いことが挙げられ、これらの企業に向けては当該機能をもつオフィス環境を整備することが効果的と考えられる。

## オフィスビル選択条件



### 【各項目単回答】

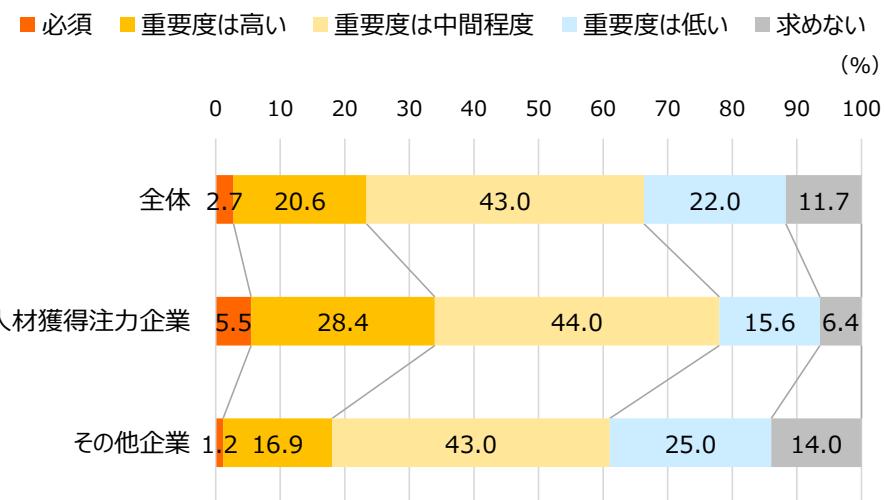
テナントのうち、人材獲得注力企業 (n=109)：人材獲得等のためにオフィス環境の整備施策に取り組む企業、

其他企業 (n=172)：人材獲得等のためにオフィス環境整備以外の施策に取り組む企業

各項目に対して「求めない」「低」「中」「高」「必須」と回答。重要度高い割合＝「中」「高」「必須」と回答した割合

※2020年夏頃～2025年に移転済又は移転予定の企業を除く

## ウェルビーイング対応の重要度



### 【単回答】

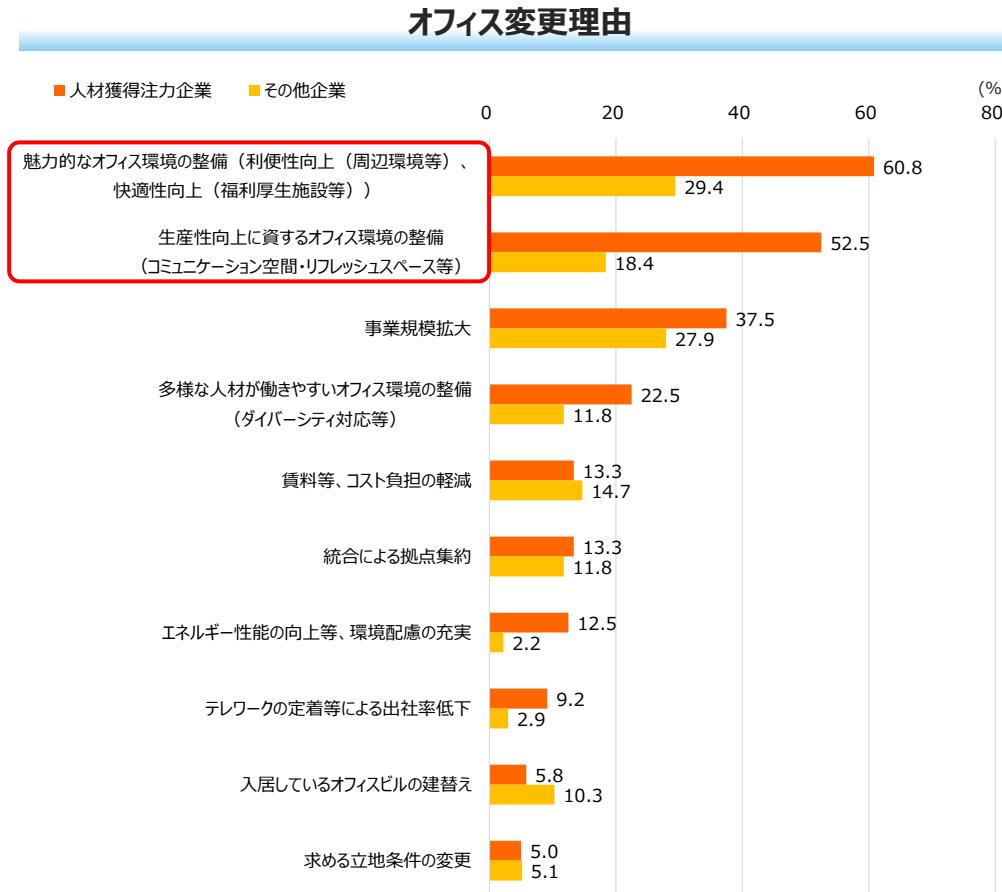
テナントのうち、人材獲得注力企業 (n=109)：人材獲得等のためにオフィス環境の整備施策に取り組む企業、

其他企業 (n=172)：人材獲得等のためにオフィス環境整備以外の施策に取り組む企業

各項目に対して「求めない」「低」「中」「高」「必須」と回答。重要度高い割合＝「中」「高」「必須」と回答した割合

※2020年夏頃～2025年に移転済又は移転予定の企業を除く

- オフィス変更理由として、人材獲得注力企業は特に**魅力的なオフィス環境**または**生産性向上に資するオフィス環境の整備**を多く挙げており、ウェルビーイング対応を推進すべく積極的にオフィスを変更していることが分かる。
- オーナーサイドとしては、斯かるオフィス環境の提供により、人材獲得注力企業の入居促進に繋げることが出来ると考えられる。



※「オフィス変更」は、レイアウト変更・縮小・拡大・移転等のことを指す

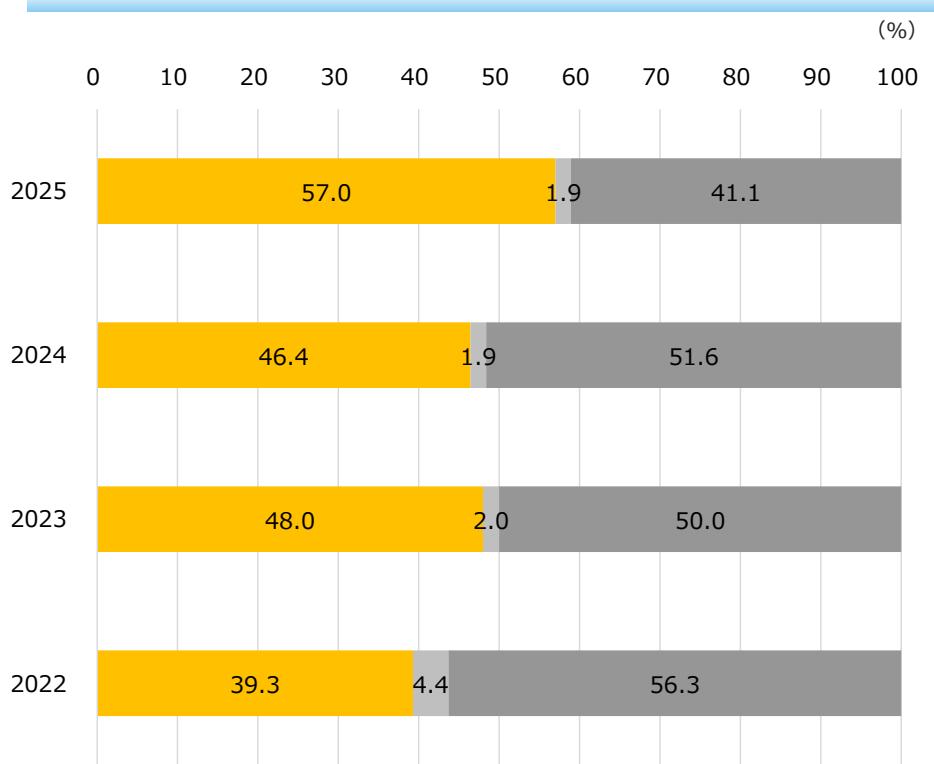
【複数回答】

テナントのうち、人材獲得注力企業（n=120）：人材獲得等のためにオフィス環境の整備施策に取り組む企業、その他企業（n=136）：人材獲得等のためにオフィス環境整備以外の施策に取り組む企業  
※オフィス変更を実施または検討している企業のみ

# ウェルビーイング対応に関する賃料負担許容度

- オフィスビルのウェルビーイング対応に対し、テナントの賃料負担許容度は年々上昇傾向にある。
- また、人材獲得注力企業は特に賃料負担を許容する傾向にあり、なかでも坪単価1,000円を超える賃料負担を許容する割合は、その他企業の約2倍となっている。

ウェルビーイング対応に関する賃料負担許容度



■ 賃料上昇によるコスト負担増は許容できる

■ ウェルビーイングの実現に係る対応をしているビルに入居しているため、コスト増は考慮していない

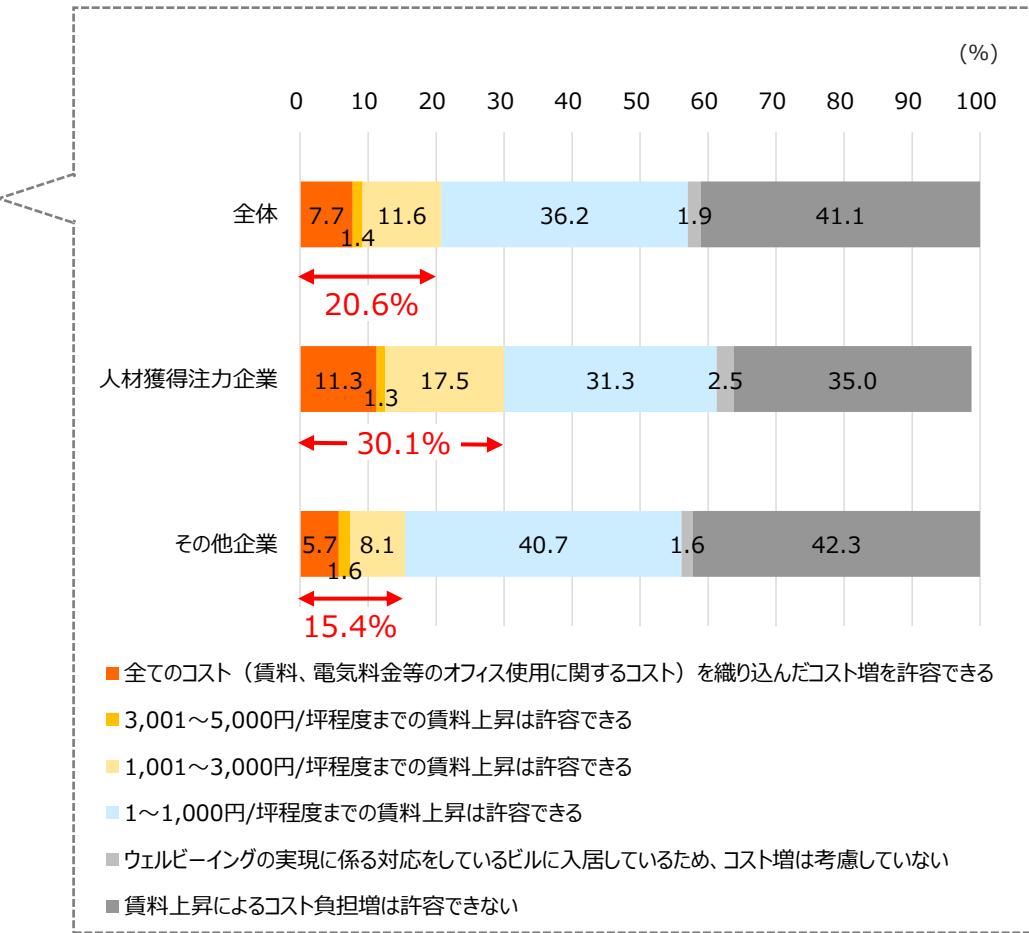
■ 賃料上昇によるコスト負担増は許容できない

【単回答】

2025年 (n=207) 、2024年 (n=308) 、2023年 (n=199) 、2022年 (n=189)

※2023年は本社所在地が東京都特別区内のみ

※「その他」「わからない」「無回答」と回答した企業を除く



【単回答】

テナントのうち、全体 (n=207)：後述の2つに加え、人材獲得等に関する施策を取組んでいない企業、

人材獲得注力企業 (n=80)：人材確保のためにオフィス環境整備に注力する企業、

その他企業 (n=123)：人材確保のためにオフィス環境整備以外の施策に注力する企業

※「その他」「わからない」「無回答」と回答した企業を除く

# ウェルビーイング対応関連施設に期待する効果および実感

- ・ ウェルビーイング対応関連施設に対して賃料負担を許容するテナントは、**人材獲得やリテンション**の効果への期待が高い。
- ・ リテンション効果については、リフレッシュスペースや「食」関連施設等に対して実感を得られている一方、人材獲得効果については、特定の設備・サービスにおける実感を得られにくい傾向にあることが窺える。

## ウェルビーイング対応関連施設に期待する効果

賃料負担を許容するテナントの意向

■人材獲得注力企業 ■その他企業

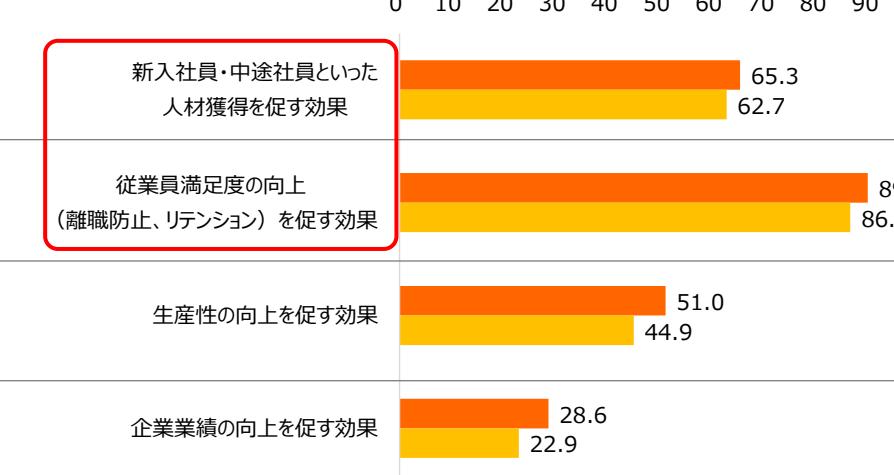
(%)

新入社員・中途社員といった  
人材獲得を促す効果

従業員満足度の向上  
(離職防止、リテンション) を促す効果

生産性の向上を促す効果

企業業績の向上を促す効果



【複数回答】

ウェルビーイング対応に係る賃料負担を許容すると回答したテナントのうち、  
人材獲得注力企業 (n=49)：人材確保のためにオフィス環境整備に注力する企業、  
その他企業 (n=118)：人材確保のためにオフィス環境整備以外の施策に注力する企業

## オフィス移転後のテナントが実感した効果

(専有部の会議室を除く) 共用会議室	コミュニケーション促進機能 を持つ施設・空間	個室ブース	リフレッシュスペース	社員食堂	カフェスペース・バーカウンター	(壁面緑化、植栽又は木材利用等) 緑のあるくつろげる空間	コンビニ、飲食店等	喫煙室	駐輪場	パワーダーム
33.3	29.8	10.3	13.3	27.3	28.0	26.3	0.0	4.0	0.0	8.3
28.2	55.3	38.5	73.3	81.8	88.0	57.9	71.4	64.0	35.7	58.3
46.2	44.7	61.5	31.1	18.2	24.0	21.1	4.8	8.0	14.3	8.3
23.1	14.9	10.3	4.4	9.1	0.0	15.8	0.0	4.0	7.1	8.3

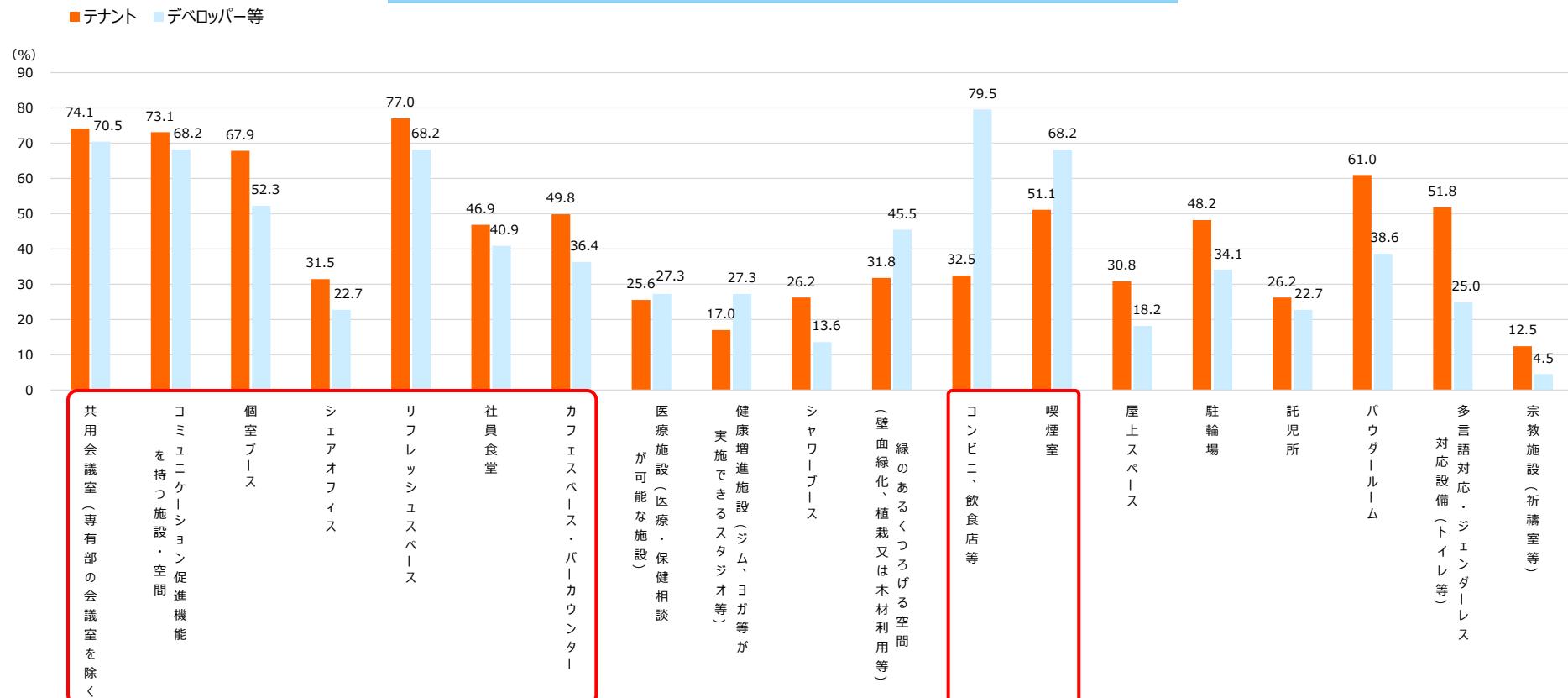
【複数回答】

テナントのうち、2020年夏頃～2025年にオフィス移転を実施又は実施予定の企業 (n=63)  
導入率15%以上の設備のみ掲載。人材獲得等に繋がる効果を実感した施設・空間のうち、上位5項目を着色

# オフィスビルに求めるウェルビーイング対応関連施設（テナント・デベロッパー等比較）

- ビル専有部または共有部に求めるものについて、**生産性向上に資する施設やリフレッシュスペース、「食」関連施設**等では、デベロッパー等以上にテナントからのニーズが高い。
- コンビニ・飲食店や喫煙室等は、一見するとテナントに比してデベロッパー等の意識が高いように思われるが、テナントはビル周辺も含めた整備を希望していることから、エリアマネジメントが一定効果的であるとの証左とも考えられる。

## オフィスビルの専有部または共用部に求める（と考える）施設・設備



【各項目単回答】

テナント (n=305) ※2020年夏頃～2025年に移転済又は移転予定の企業を除く

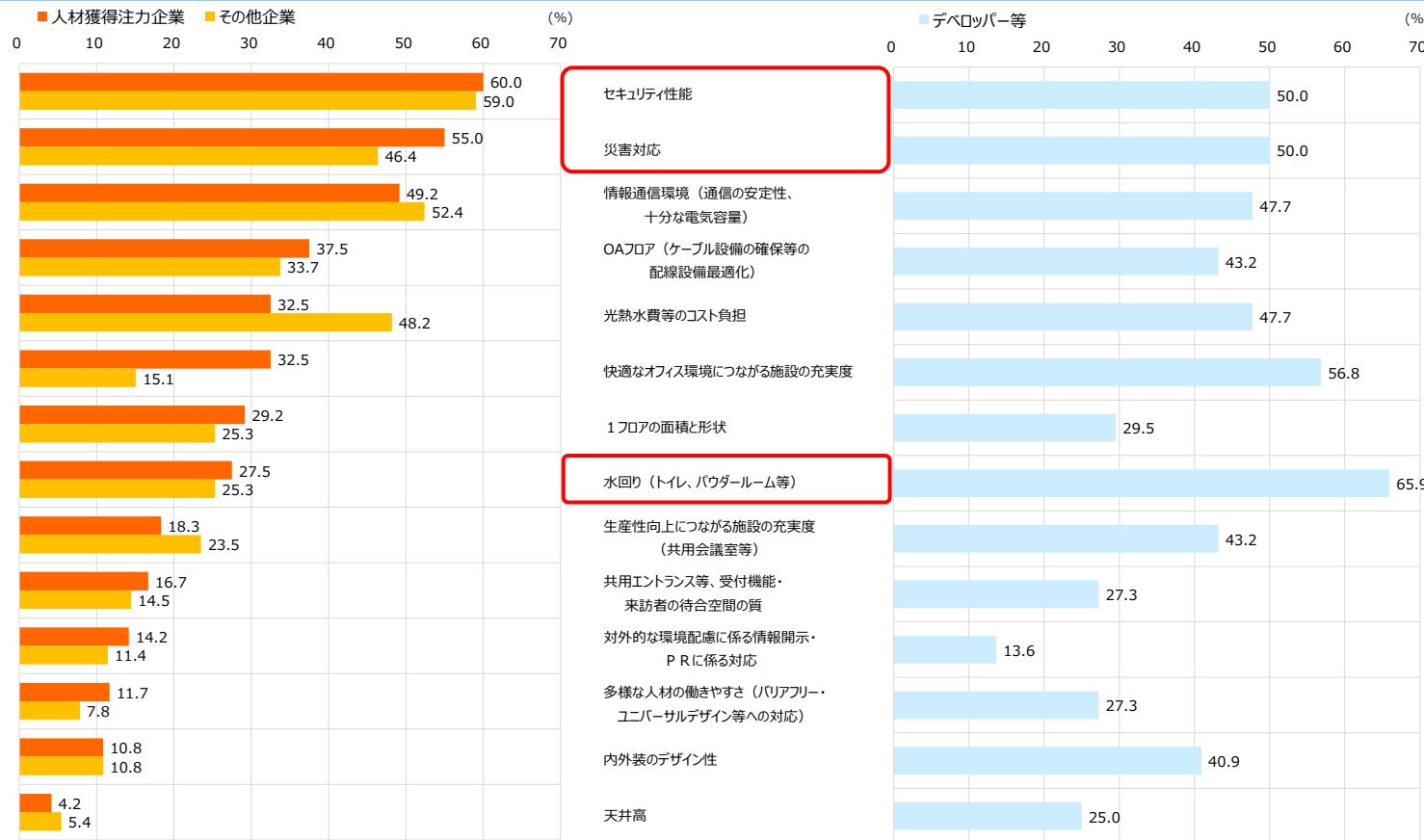
【複数回答】

デベロッパー等 (n=44)

## 築古ビルに求める改修工事内容（テナント・デベロッパー等比較）

- テナントが築古ビルに入居する場合に求める改修工事等は、セキュリティ性能や災害対応への関心が高く、人材獲得注力企業では特にその傾向が強い。
- 一方、デベロッパー等は築古ビルの入居率を高める上で水回りの改修を重要視する回答が最も多く、認識差がみられる。築古ビルへの入居率を高める上では人材獲得注力企業を中心としたテナント需要に即した改修が求められる。

築古ビル入居時に求める改修内容（テナント）/築古ビル入居率向上に必要と考える整備内容（デベロッパー等）



【1位から5位までの順位回答】（1位から5位までに回答した企業を合算した割合）

テナントのうち、人材獲得注力企業（n=120）：人材確保のためにオフィス環境整備に注力する企業、その他企業（n=166）：人材確保のためにオフィス環境整備以外の施策に注力する企業

【複数回答】

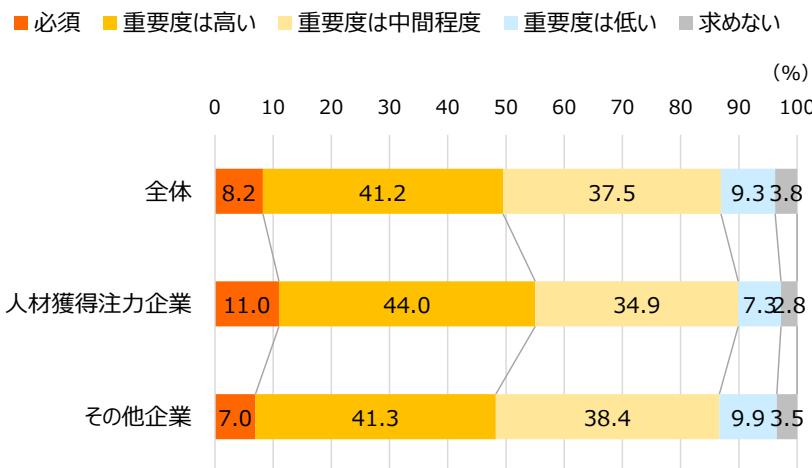
デベロッパー等（n=44）

※「その他」「イメージがつかない」「特になし」と回答した企業を除く

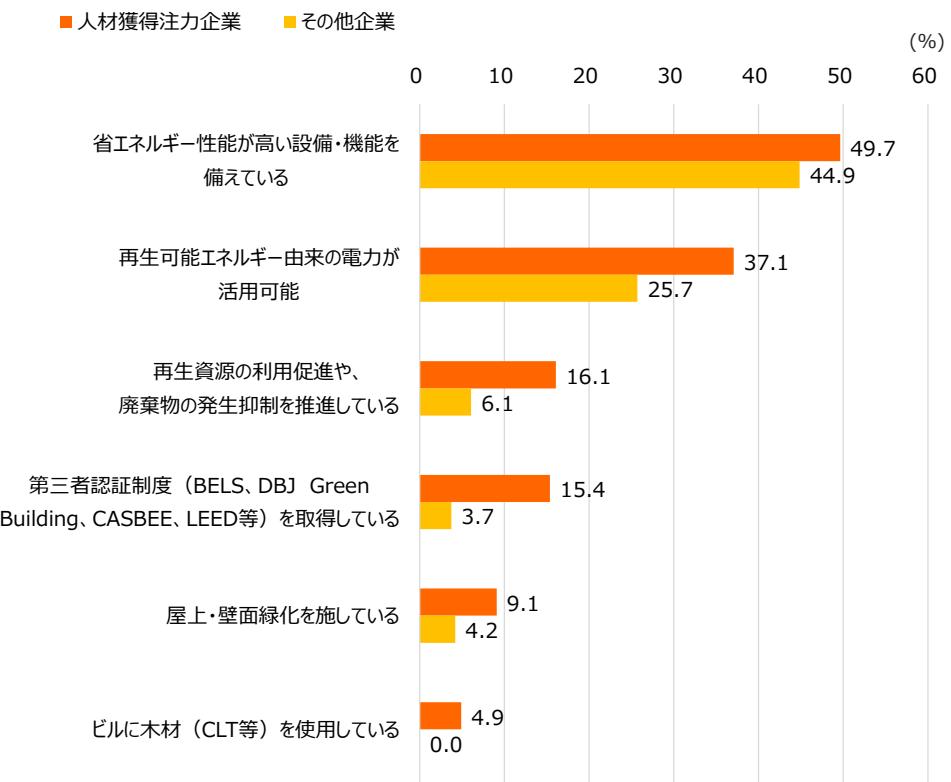
## 環境配慮対応に対する関心・具体的項目

- ・ ウエルビーイング対応と同様に、人材獲得注力企業ほど環境配慮対応への関心が高い。具体的項目として、特に省エネ性能、次いで再エネ活用に着目しており、人材獲得注力企業の4割弱～5割弱がこれらの項目を重要視している。
- ・ また、環境認証制度の取得や屋上・壁面緑化への関心は上記に比べて低いものの、人材獲得注力企業とその他企業の関心の差は大きく、2～4倍の差がみられる。

### オフィスビル選択条件のうち環境配慮対応の重要度



### オフィス移転の際にテナントが着目する環境配慮対応の具体的項目



#### 【単回答】

テナントのうち、人材獲得注力企業（n=109）：人材獲得等のためにオフィス環境の整備施策に取り組む企業、その他企業（n=172）：人材獲得等のためにオフィス環境整備以外の施策に取り組む企業  
各項目に対して「求めない」「低」「中」「高」「必須」と回答。重要度高い割合＝「中」「高」「必須」と回答した割合

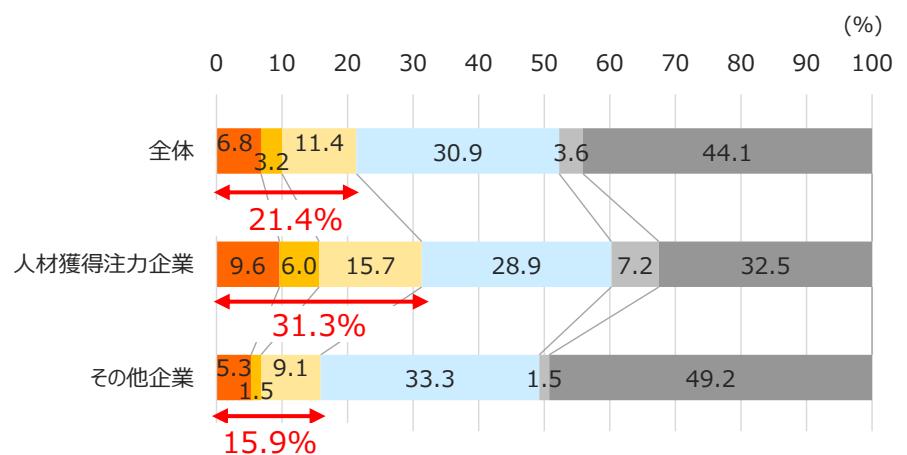
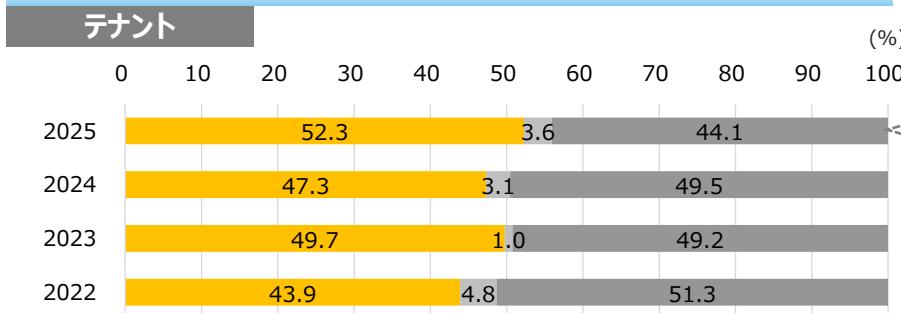
#### 【複数回答】

環境配慮対応に係るコスト負担を許容できると回答したテナントのうち、人材獲得注力企業（n=143）：人材獲得等のためにオフィス環境の整備施策に取り組む企業、その他企業（n=214）：人材獲得等のためにオフィス環境整備以外の施策に取り組む企業

# 環境配慮対応に関する賃料負担許容度

- オフィスビルにおける環境配慮対応への賃料負担に対する意識は、テナント・オーナー（デベロッパー等）共に、年々負担増を許容・期待する方向へと変わってきた。
- なお、全体の2割強のテナントが坪単価1,000円超の賃料負担増を許容するとの回答をしており、特に人材獲得注力企業に関しては3割強の企業が同様の回答をしている。

## 環境配慮対応に関する賃料負担許容度



- 全てのコスト（賃料、電気料金等のオフィス使用に関するコスト）を織り込んだコスト増を許容できる
- 3,001~5,000円/坪程度までの賃料上昇は許容できる
- 1,001~3,000円/坪程度までの賃料上昇は許容できる
- 1~1,000円/坪程度までの賃料上昇は許容できる
- ウェルビーイングの実現に係る対応をしているビルに入居しているため、コスト増は考慮していない
- 賃料上昇によるコスト負担増は許容できない

■ 賃料上昇によるコスト負担増は許容/期待できる

■ 環境配慮対応をしているビルに入居しているため、コスト増は考慮していない

■ 賃料上昇によるコスト負担増は許容/期待できない

### 【単回答】

テナント：2025年（n=220）、2024年（n=319）、2023年（n=199）、2022年（n=189）

※2025年、2024年、2023年は「その他」「わからない」「無回答」と回答した企業を除く

デベロッパー等：2025年（n=23）、2024年（n=42）、2023年（n=46）、2022年（n=17）

※「その他」「わからない」「無回答」と回答した企業を除く

### 【単回答】

テナントのうち、人材獲得注力企業（n=83）：人材確保のためにオフィス環境整備に注力する企業、

その他企業（n=132）：人材確保のためにオフィス環境整備以外の施策に注力する企業

※「その他」「わからない」「無回答」と回答した企業を除く

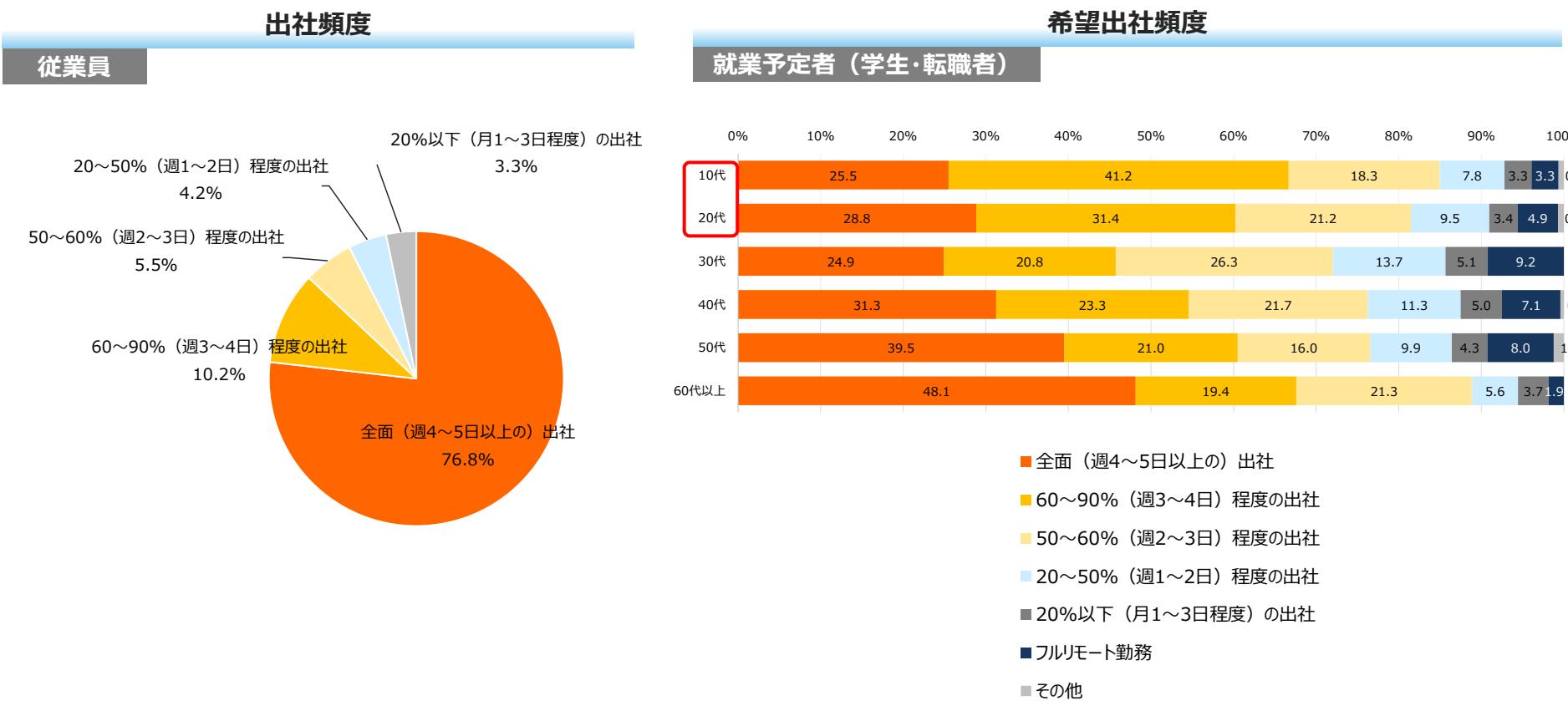
## トピック：人材獲得・保持のために必要なオフィス環境整備

### 2. 就業予定者（学生・転職者）のニーズ、テナントの意識との差異

---

# 出社頻度と従業員の出社意向

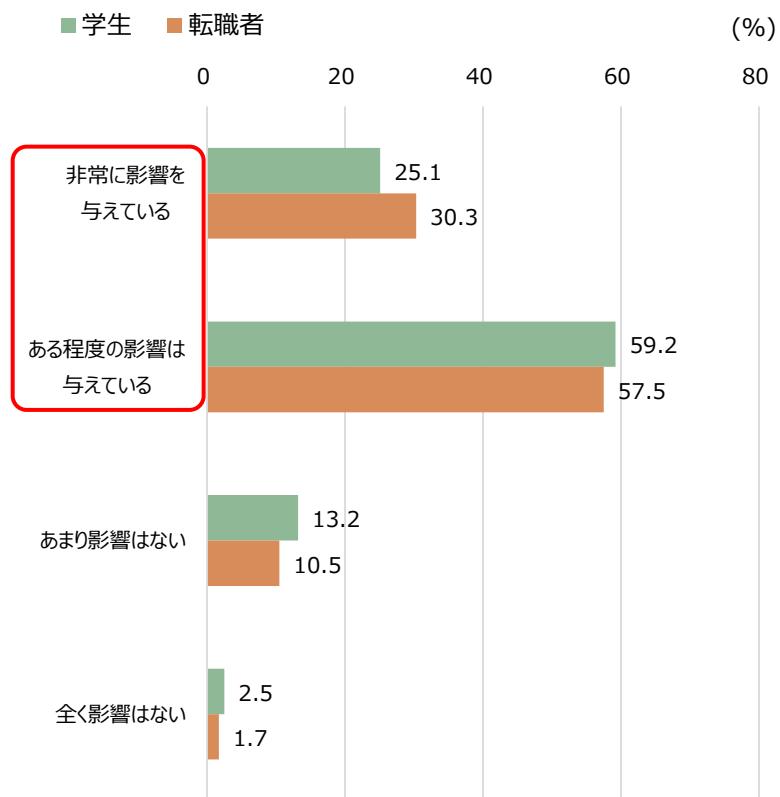
- 8割近い従業員が週4～5日以上の出社頻度であることに加え、就業予定者の年代別の出社希望頻度は、学生を中心とした20代以下からは30代を上回る回答が得られており、オフィス環境整備の重要性が窺える。



# オフィス環境が企業志望度に与える影響

- オフィス環境が企業志望度に与える影響について、就業予定者（学生・転職者）の8割以上が「影響を与える」と回答。
- 就業予定者が企業選びで優先する項目は、やりたい仕事や給与・福利厚生への関心が特に高い一方、オフィス環境が魅力的であることも3割程度が優先項目として回答しており、関心の高さが窺える。

## オフィス環境が企業志望度に与える影響



【単回答】  
学生 (n=1,032)、転職者 (n=1,030)

## 企業選択における優先事項

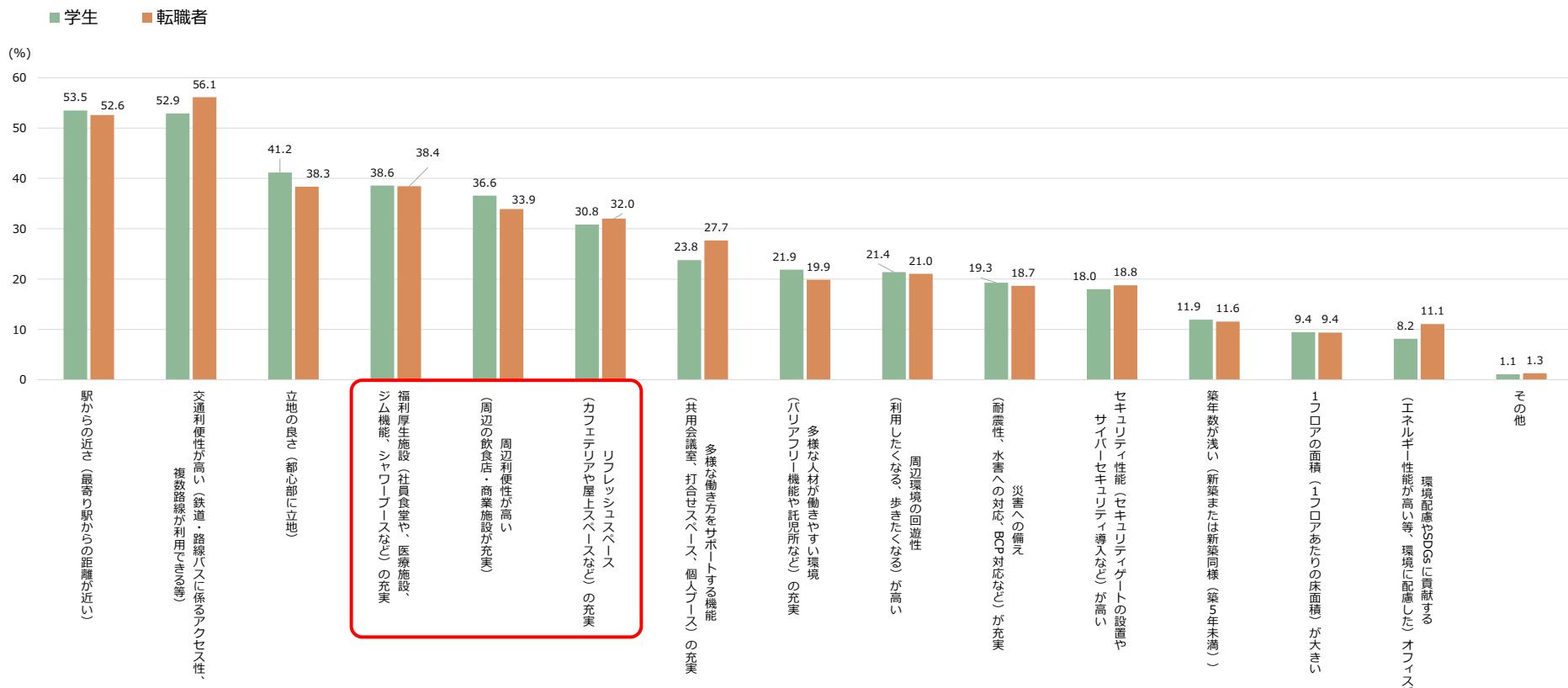
優先事項	優先度（1位～5位の比率）		優先度（1位の比率）	
	学生	転職者	学生	転職者
自分のやりたい仕事（職種）ができる	71.9%	63.7%	48.7%	39.4%
給与・福利厚生が魅力的である	71.3%	70.4%	27.8%	32.5%
社風や職場の雰囲気（同僚社員との話しやすさ等）が良い	53.0%	50.9%	6.6%	5.4%
企業業績の安定性・成長性が高い	45.1%	47.7%	4.7%	6.4%
テレワークや育休等の柔軟な働き方ができる	31.9%	39.1%	2.0%	5.0%
オフィス環境（オフィスの立地やレイアウト、設備、デザイン等）が魅力的である	26.9%	31.0%	1.2%	1.7%
研修制度などが充実している（育成に力を入れている）	26.1%	14.9%	1.4%	0.4%
人事評価や入社後のキャリアが明確である（評価基準や今後のキャリアがイメージできる）	20.4%	27.2%	1.1%	1.5%
企業規模が大きい	18.8%	18.7%	3.1%	4.2%
社会貢献度の高い（企業活動を通して社会にポジティブなインパクトを与える）事業を実施している	15.3%	11.4%	1.4%	1.0%
サステナビリティ（気候・自然環境・人権等）へ配慮した企業活動を実施している	9.0%	8.6%	0.0%	0.4%

【1位から5位までの順位回答】  
学生 (n=1,032)、転職者 (n=1,030)  
「その他」「無回答」と回答した者の割合は掲載していない

# 企業選択において影響を与えるオフィス環境の要件

- オフィス環境が企業志望度に影響する就業予定者は、駅からの至近性や交通利便性など立地由来のアクセス性に最も高い関心を持っている。
- 一方で、社員食堂や医療施設などの福利厚生施設の充実、オフィス周辺の飲食店や商業施設の充実という周辺利便性の高さ、カフェテリアや屋上スペースなどのリフレッシュスペースの充実、といった施設整備状況に対しても相応に高い関心を有する。

## 企業選択の際、オフィス環境のうち優先度が高い条件



【複数回答】

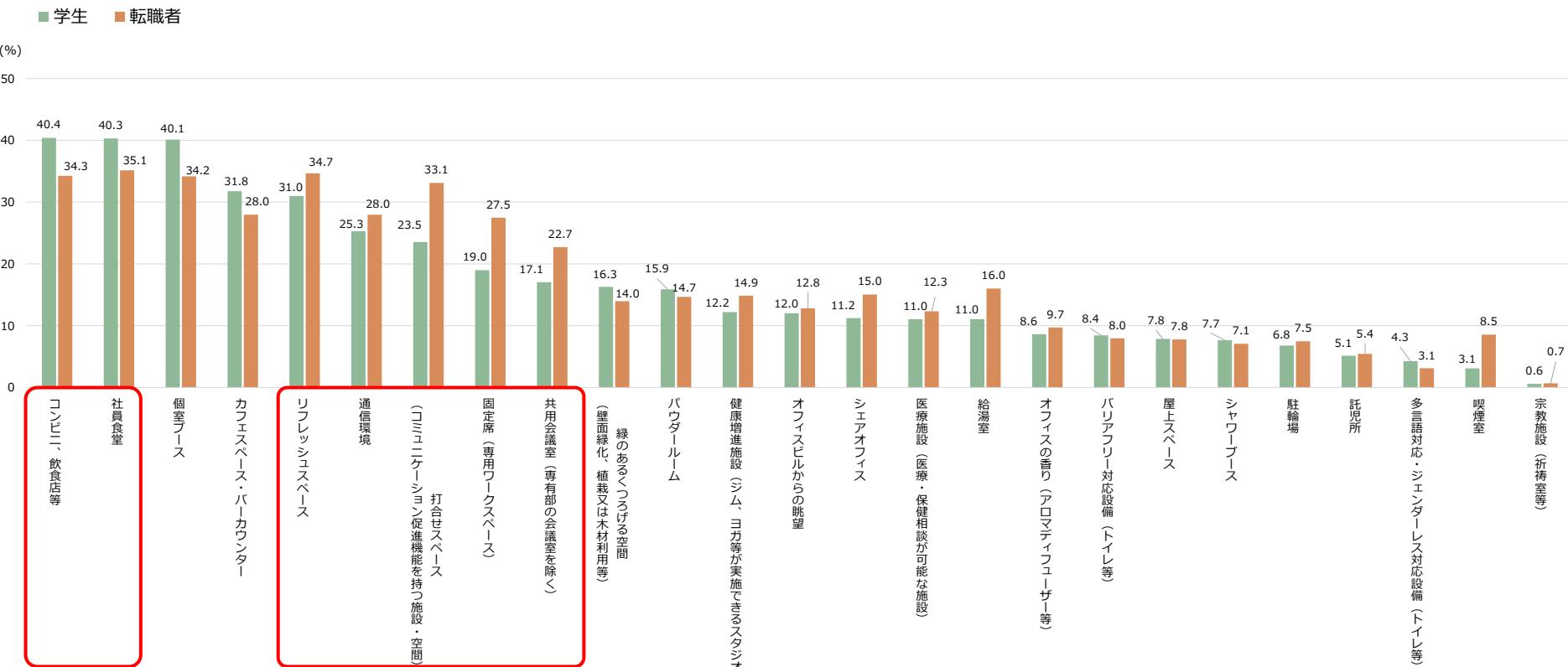
学生 (n=1,006)、転職者 (n=1,012)

オフィス環境が企業志望度に与える影響として「非常に影響を与える」「ある程度の影響は与えている」と回答した者を対象  
※一部無効回答を除外

# 企業選択において影響を与えるオフィス環境の要件（具体的な設備・サービス）

- オフィス選択に影響を及ぼす具体的な施設・設備としては、**コンビニや飲食店、社員食堂**といった「食」関連設備への関心が高く、特に**学生でその傾向が強い**。
- コミュニケーション促進施設やリフレッシュスペース等、**社内外のコミュニケーション及び生産性向上に繋がる機能**に関しては、学生よりも**転職者の関心が高い**。

## オフィスビルやその周辺環境で利用したい設備やサービス等



【複数回答】

学生 (n=1,032)、転職者 (n=1,030)

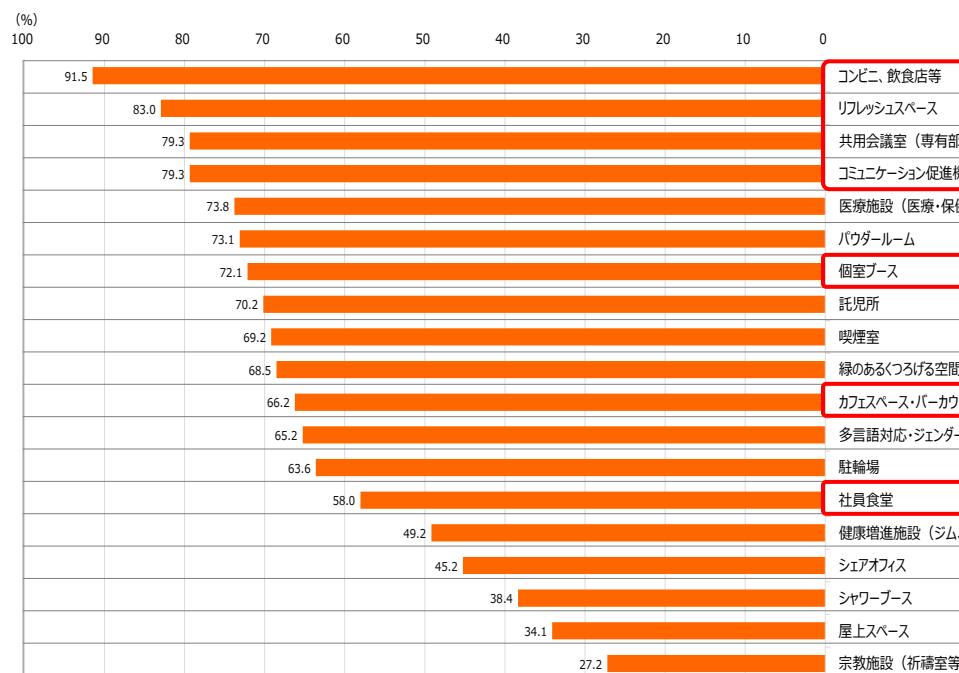
オフィス環境が企業志望度に与える影響として「非常に影響を与えている」「ある程度の影響は与えている」と回答した者を対象

## テナントと就業予定者・従業員の意識差（具体的な設備・サービス）

- テナントが重要視しているコンビニ・飲食店等や社内外のコミュニケーション及び生産性向上に繋がる設備については、就業予定者の関心や従業員満足度も高く、テナントおよび個人のニーズの一致が認められる。
- 他方、個室ブースやカフェスペース・バーカウンター、社員食堂は、テナントが思う以上に就業予定者や従業員の関心が高いことから、これらを整備することは人材獲得および従業員満足度向上のいずれにも有用であると考えられる。

### オフィス移転時、ビル専有部・共有部・周辺部に求めるもの

#### テナント



### オフィスビルやその周辺で利用したい設備・サービス

#### 就業予定者(学生・転職者)

■ 学生 ■ 転職者



#### 従業員

導入ありの場合の満足率	導入なしの場合の導入希望率
41.0	29.2
27.2	40.8
32.5	14.2
33.1	20.2
29.4	15.9
14.8	12.9
26.8	28.4
8.8	11.7
16.1	10.9
23.4	20.8
27.3	28.9
13.6	5.1
20.5	7.6
28.1	26.5
15.2	17.7
13.1	12.7
12.6	14.4
12.6	11.3
7.2	1.4

#### 【各項目単回答】

テナント (n=305)

※2020年夏頃～2025年に移転済又は移転予定の企業を除く

※「ビル専有部」「ビル共用部」「ビル周辺」と回答した企業の割合

#### 【複数回答】

学生 (n=1,032)、転職者 (n=1,030)

オフィス環境が企業志望度に与える影響として「非常に影響を与える」  
「ある程度の影響は与えている」と回答した者の利用したい設備やサービス等に関する回答の割合

#### 【各項目単回答】

従業員 (n=1,032)

# 築古ビルに対するテナントと就業予定者の意識差

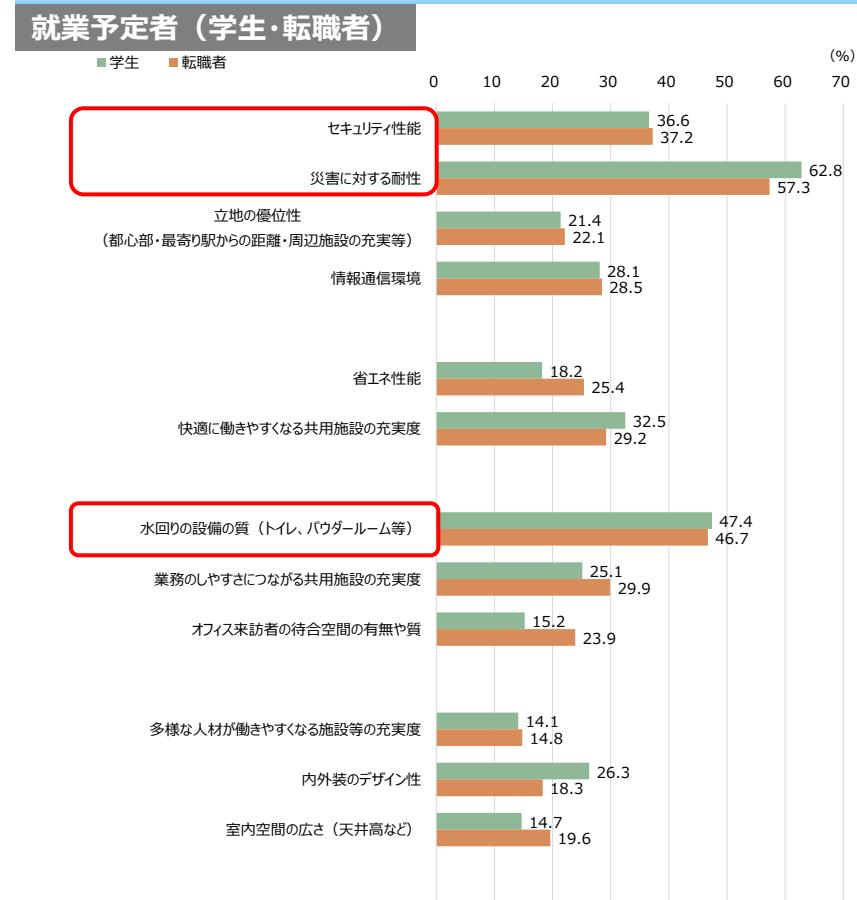
- 築古ビルに関しては、テナント・就業予定者共に災害対応に対する意識・懸念が高い。
- 一方で、**セキュリティ性能と水回り設備**に対しては意識・懸念についての明確な乖離が見られる。就業予定者はビルオーナーと同様、テナントが意識する以上に**水回り設備**への懸念が大きい。
- 就業予定者の築古ビルへの懸念解消に資する設備を導入する改修を実施し、テナントに適切にPRすることが重要である。**

## 築古ビルに入居する場合に求める改修内容



【1位から5位までの順位回答】 (1位から5位までに回答した企業を合算した割合)  
 テナントのうち、人材獲得注力企業 (n=120)：人材確保のためにオフィス環境整備に注力する企業、  
 その他企業 (n=166)：人材確保のためにオフィス環境整備以外の施策に注力する企業  
 ※「その他」「イメージがつかない」と回答した企業を除く

## 築古ビルに対する懸念（想定）



【複数回答】  
 学生 (n=1,032)、転職者 (n=1,030)  
 「その他」「懸念点（マイナスイメージ）はない」と回答した者の割合は掲載していない

## 定点調査 -意識のトレンドを読む-

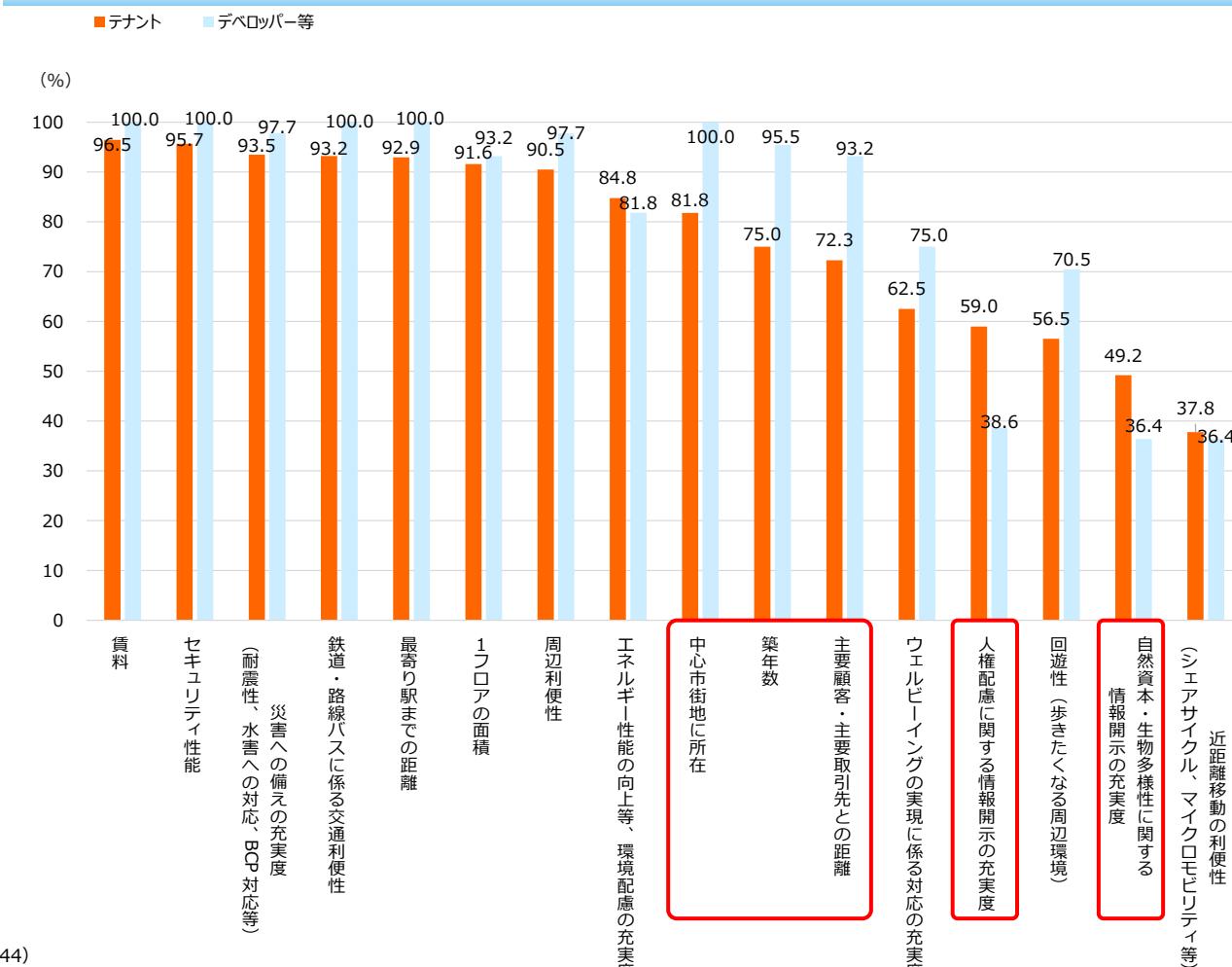
### 1. オフィスビル選択のポイント

---

# オフィスビル選択条件の多様化、テナント・デベロッパー等の意識差

- 賃料やセキュリティ性能などは、約9割のテナントが重視することに加え、その他項目も相応に着目しており、**オフィスビル選択条件は多様化**している。
- テナント・デベロッパー等の比較では、中心地への所在、築年数、主要顧客との距離等に関して、テナントはデベロッパー等よりも重視していない一方、**人権配慮や自然資本関連開示については、デベロッパー等の想定以上にテナントの意識が高い。**

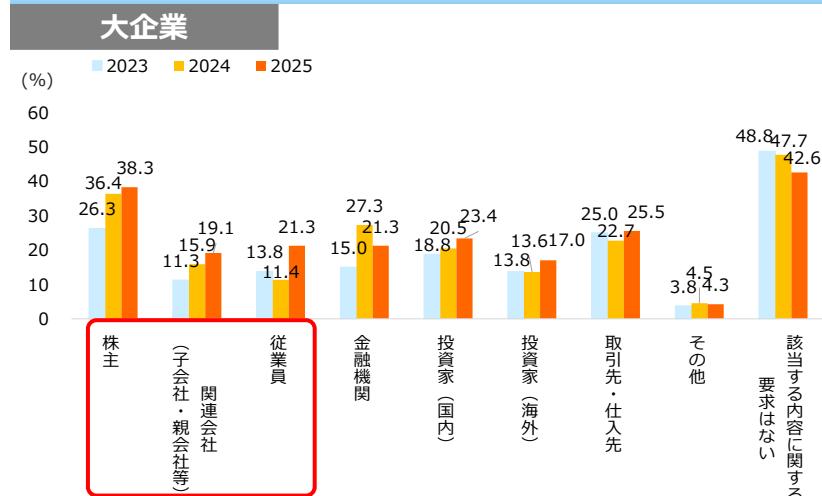
## オフィスビル選択条件



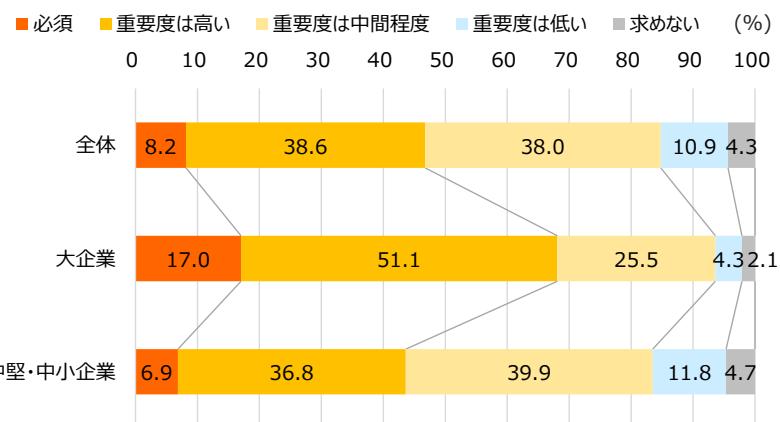
# 環境配慮対応やウェルビーイング対応の重要度

- サステナビリティ関連情報の開示・説明要求は、企業規模問わず、株主・関連会社・従業員を中心に年々強まっている。
- この潮流下にて、テナントのオフィスビル選択における人権配慮や自然資本関連開示の重要性は高いものとなっている他、**環境配慮及びウェルビーイング対応**に関しても、大企業を中心としつつ、それぞれ**全体の約8割、約6割のテナントが重視**している。

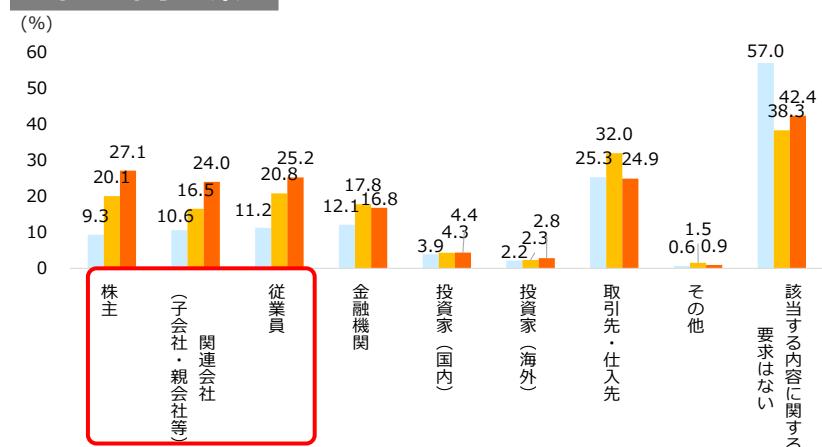
## サステナビリティ関連情報の開示・説明等の要求先



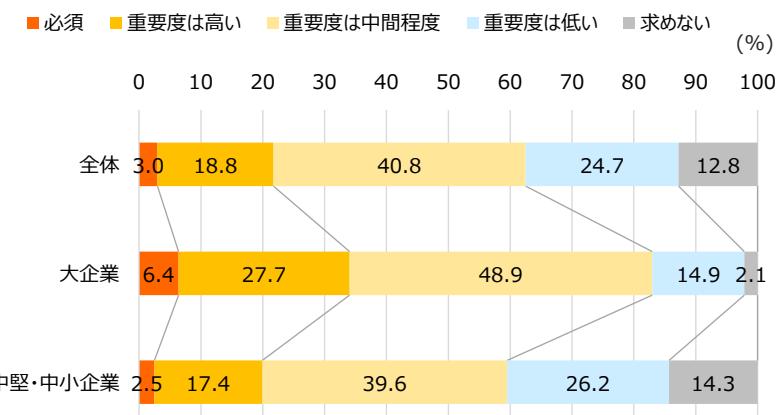
## オフィスビル選択条件のうち環境配慮対応の重要度



## 中堅・中小企業



## オフィスビル選択条件のうちウェルビーイング対応の重要度



【複数回答】

2023年：テナントのうち、大企業（n=80）、中堅・中小企業（n=463）、2024年：テナントのうち、大企業（n=44）、中堅・中小企業（n=394）、2025年：テナントのうち、大企業（n=47）、中堅・中小企業（n=321）

## 定点調査 -意識のトレンドを読む-

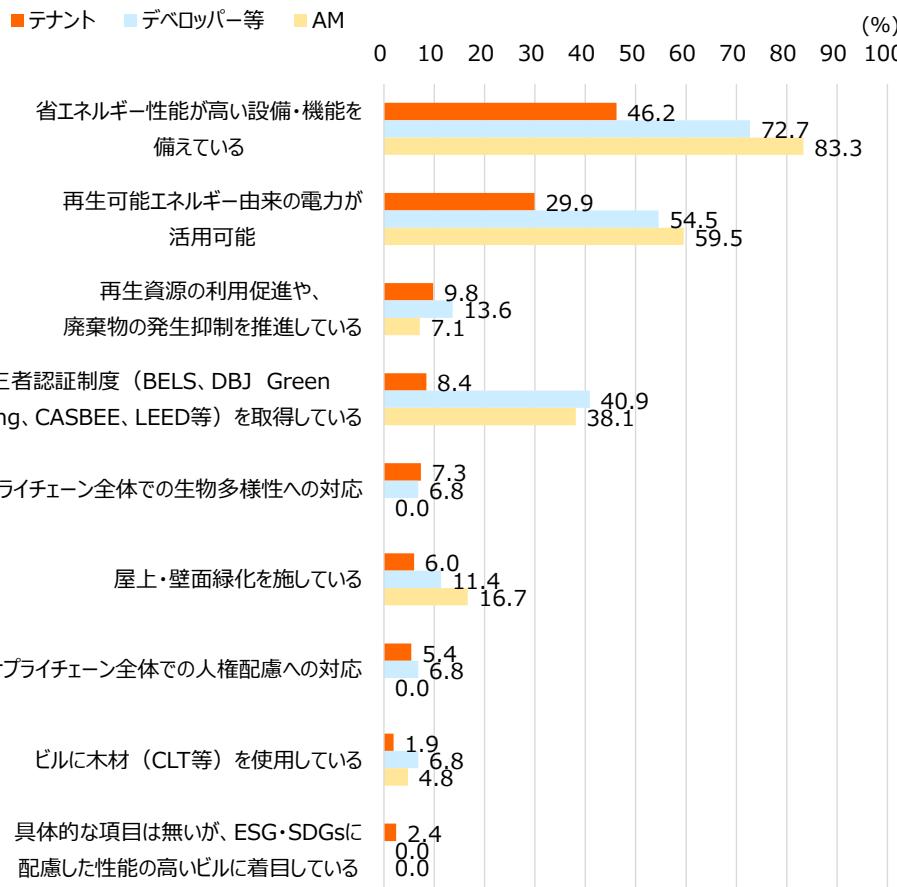
### 2. 環境配慮

---

# 環境配慮対応項目に係るテナント・デベロッパー等の意識差

- テナントの環境配慮対応項目への意識は一定存在するものの、デベロッパー等の想定と比較するとやや弱い傾向にある。
- 一方で、省エネ性能に係るテナントの賃料負担許容度は、デベロッパー等並みに高く、直接的にテナントの業績に影響を及ぼす項目は賃料負担できるものと思料される。

## オフィス移転の際に着目する項目

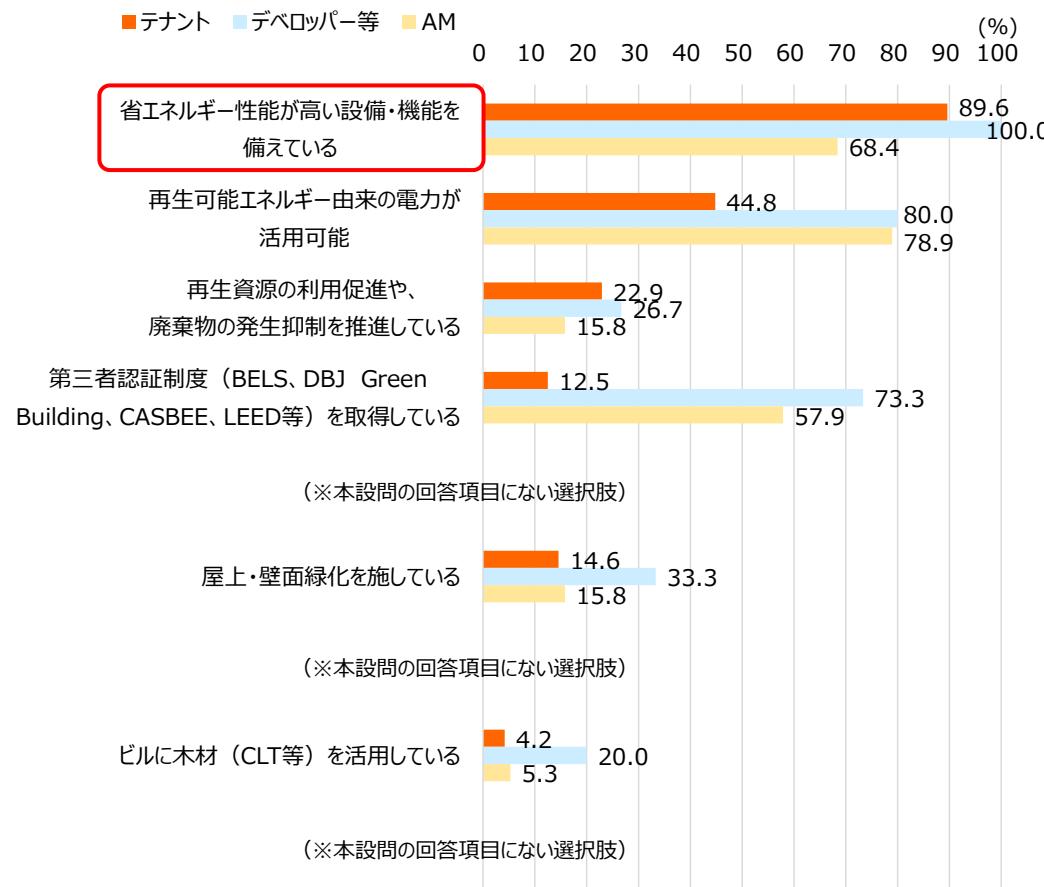


【複数回答】

テナント (n=368)、デベロッパー等 (n=44)、AM (n=42)

※デベロッパー・AM等は、「テナントがオフィス移転する際に着目する」と考えられる項目を回答

## オフィス移転の際に賃料負担を許容できる項目



【複数回答】

テナントのうち、環境配慮対応に係るコスト負担を許容できると回答した企業 (n=96)、デベロッパー等 (n=15)、AM (n=19)

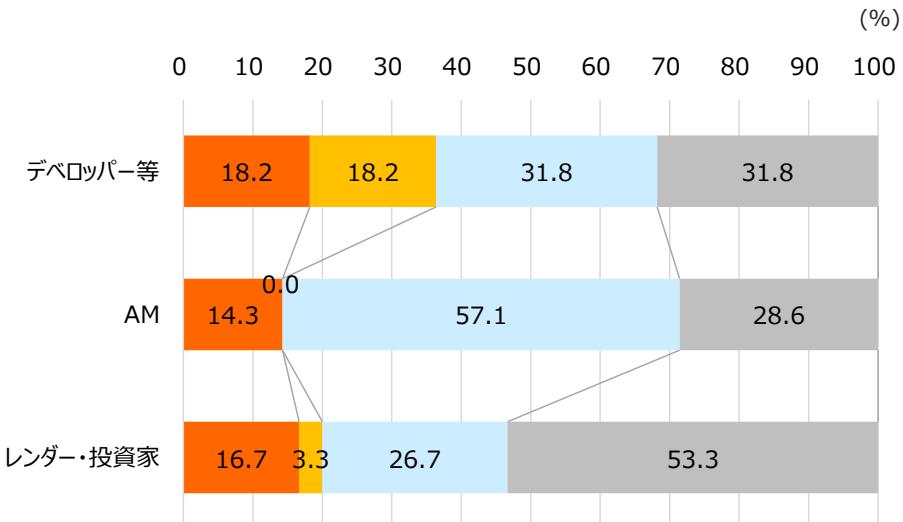
※テナントは、「わからない」「無回答」と回答した企業を除く

※デベロッパー・AM等は、「テナントがオフィス移転する際に賃料負担を許容できる」と考えられる項目を回答

## 環境配慮対応が現在・将来の収益性に与える影響

- 環境配慮対応が「現在の」収益性に与える影響について、オーナー・投融資サイドの約2～3割が収益性の維持・向上に影響していると回答しており、**環境配慮対応が収益として一部顕在化**していることが窺える。
- 加えて「将来の」収益性に関しては、**デベロッパー等の約7割、AMや投融資サイドの約5～6割が収益性の維持・向上に期待**すると回答している。

環境配慮対応が現在の収益性に与える影響



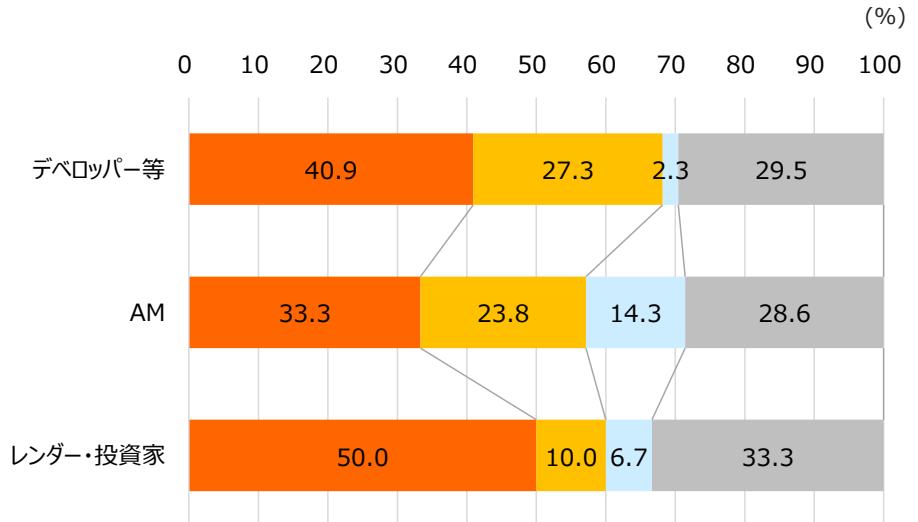
■ 対応が図られたビルは収益性が向上（賃料上昇等）している

■ 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

■ 現在の収益性に影響はない

■ わからない

環境配慮対応が将来の収益性に与える影響



■ 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

■ 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

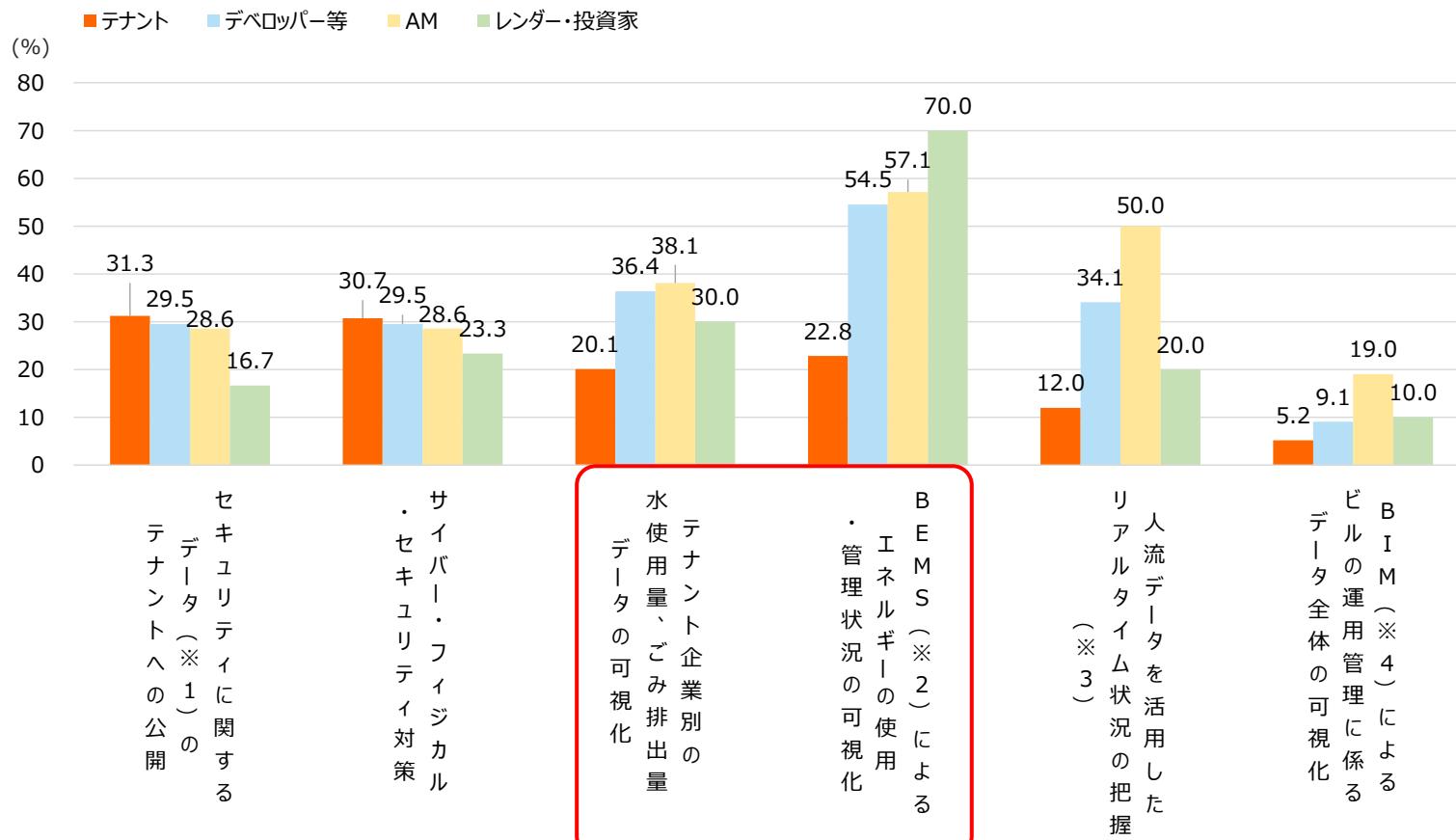
■ 将来の収益性に影響はない

■ わからない

# スマートビルディングに係るテナント・オーナー・投融資サイドの意識差

- テナントがオフィスビルに求めるスマートビルディング関連機能・設備について、セキュリティ関連の項目に高い関心が集まる。
- 一方でオーナー・投融資サイドは、テナントの関心が水使用量・ごみ排出量データやエネルギーの使用・管理状況の可視化に向けられていると考えており、意識差が確認された。

## オフィスビルに求めるスマートビルディング関連の具体的機能・設備



【複数回答】

テナント (n=368)、デベロッパー等 (n=44)、AM (n=42)、レンダー・投資家 (n=30)

※1 エレベーターや共有部に設置した防犯カメラ等の情報

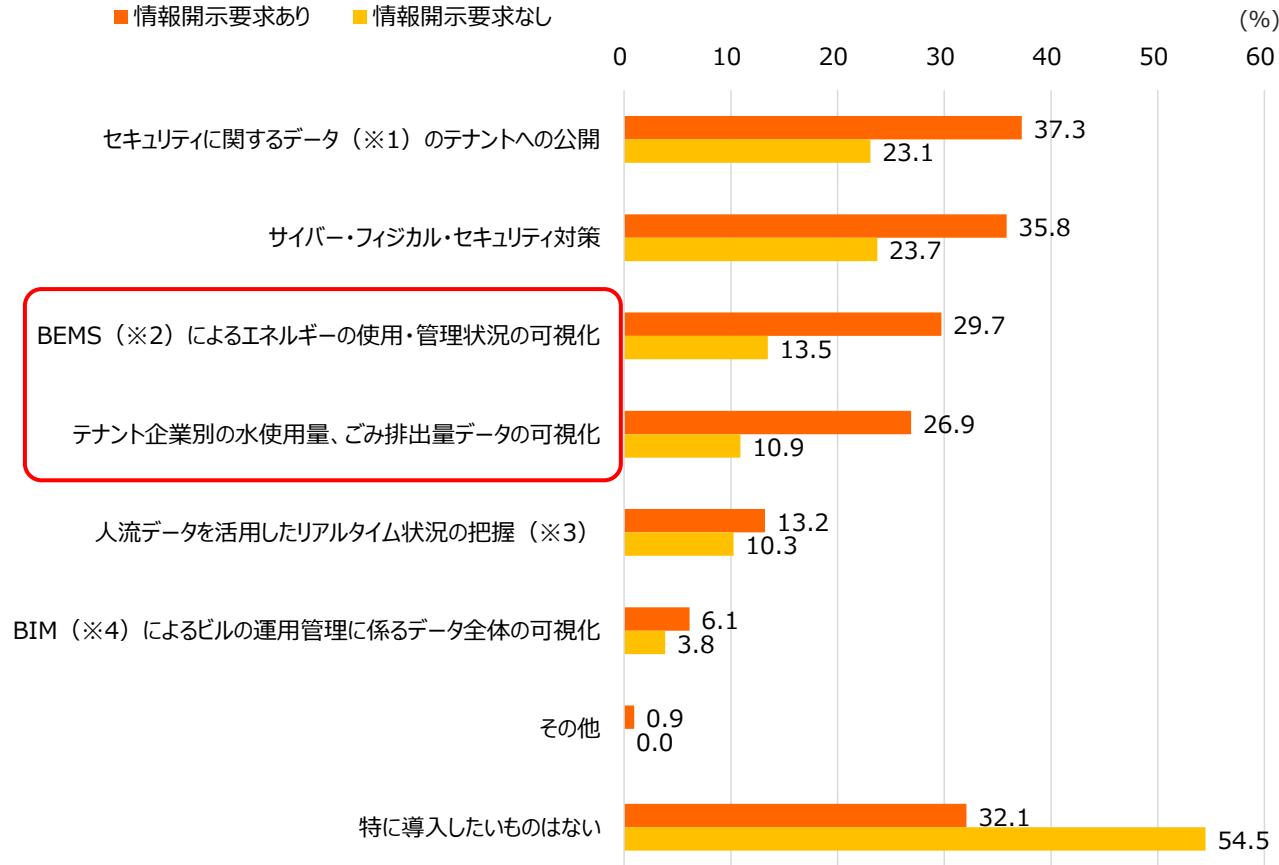
※2 Building and Energy Management Systemの略。各種センサーや監視装置、制御装置などの要素技術で構成されたシステム。空調や照明などのエネルギー使用状況を可視化でき、ビル全体を総合的に管理することができるシステムを指す

※3 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

※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

- サステナビリティ関連情報の開示・説明等の要求を受けるテナントについては、水使用量・ごみ排出量、エネルギーの使用・管理状況等の、データ可視化に対する関心が高い傾向にある。

## オフィスビルに求めるスマートビルディング関連の具体的機能・設備



【複数回答】

テナントのうち、情報開示要求あり（n=212）：ESG/SDGs関連のオフィスの機能・指標等に関する開示・説明等の要求を受けると回答した企業、  
情報開示要求なし（n=156）：ESG/SDGs関連のオフィスの機能・指標等に関する開示・説明等の要求を受けないと回答した企業

※1 エレベーターや共有部に設置した防犯カメラ等の情報

※2 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。空調や照明などのエネルギー使用状況を可視化でき、ビル全体を総合的に管理する事が可能となるシステムを指す

※3 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

※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

## 定点調査 -意識のトレンドを読む-

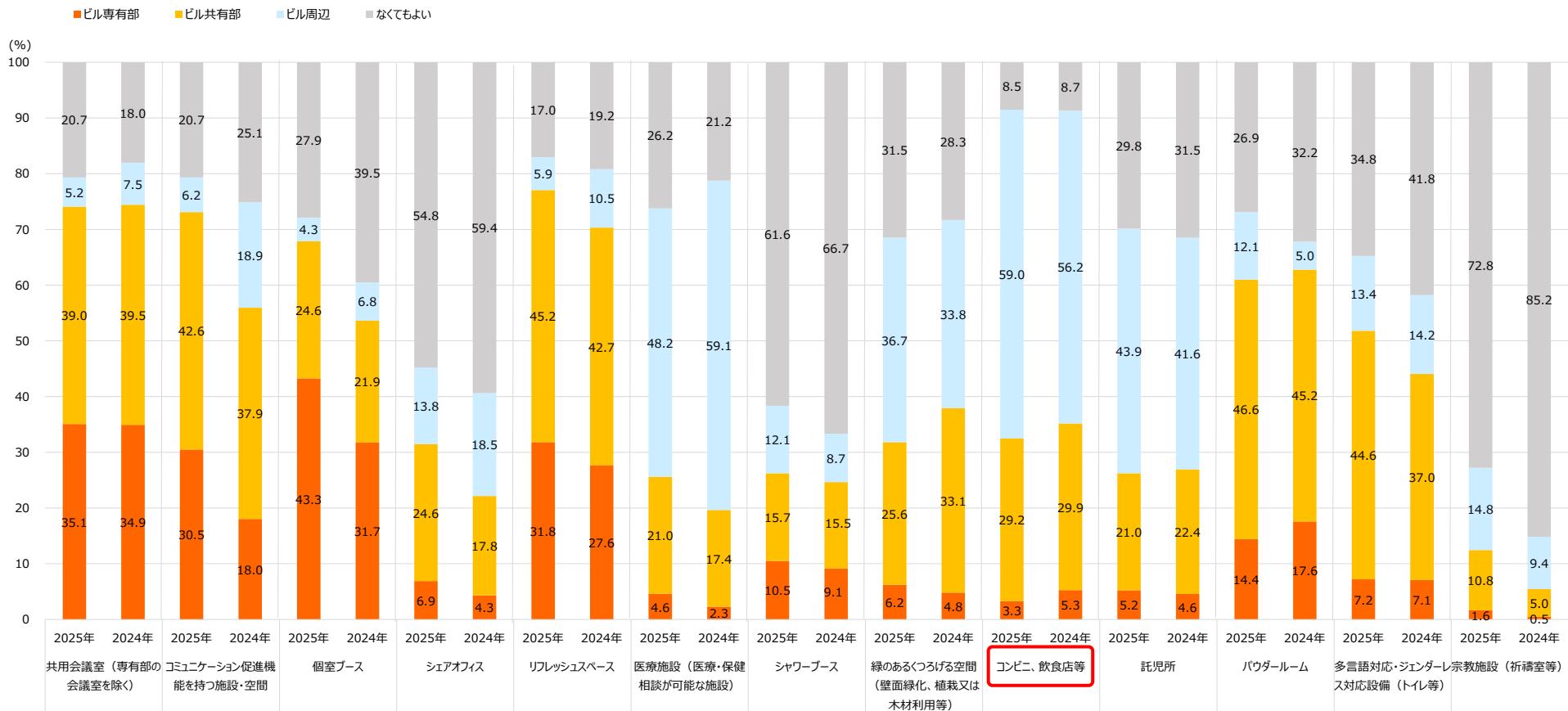
### 3. ウェルビーイング

---

# テナントが望むウェルビーイング設備・サービス

- テナントが望むウェルビーイング関連設備に関して、特に「コミュニケーション促進施設・空間」、「個室ブース」、「リフレッシュスペース」については、ビル専有部・共有部に設置を望む割合が高いことに加え、**昨年度対比でも割合は増加**している。
- 一方、テナントがビル周辺に望む設備のうち、「コンビニ・飲食店等」が最も割合が高いことに加え、就業予定者も同設備を望む割合が高いことを踏まえれば、人材確保の観点からエリアマネジメントを含めたウェルビーイング対応が重要と思料される。

## テナントが望む設備・サービス



【各項目単回答】

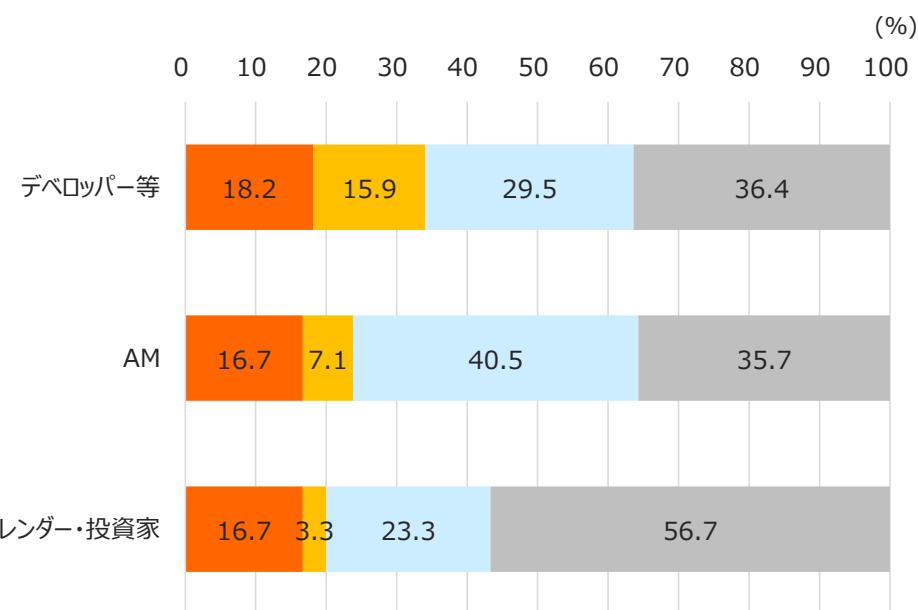
2025年 (n=305)、2024年 (n=438)

※2025年は、2020年夏頃～2025年にオフィス移転を実施又は実施予定の企業を除く

## ウェルビーイング対応が現在・将来の収益性に与える影響

- ・ ウェルビーイング対応が「現在の」収益性に与える影響について、オーナー・投融資サイドの約2～3割が収益性の維持・向上に影響していると回答しており、**ウェルビーイング対応が収益として一部顕在化**していることが窺える。
- ・ 加えて、「将来の」収益性に関しては、**オーナー・投融資サイドの約6割が収益性の維持・向上に期待**すると回答している。

ウェルビーイング対応が現在の収益性に与える影響



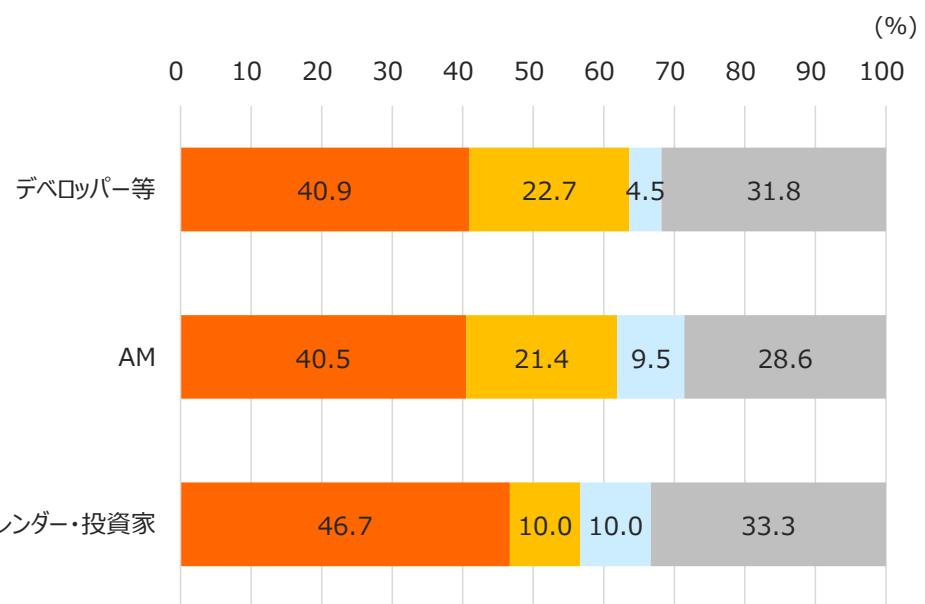
■ 対応が図られたビルは収益性が向上（賃料上昇等）している

■ 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

■ 現在の収益性に影響はない

■ わからない

ウェルビーイング対応が将来の収益性に与える影響



■ 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

■ 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

■ 将来の収益性に影響はない

■ わからない

## 定点調査 -意識のトレンドを読む-

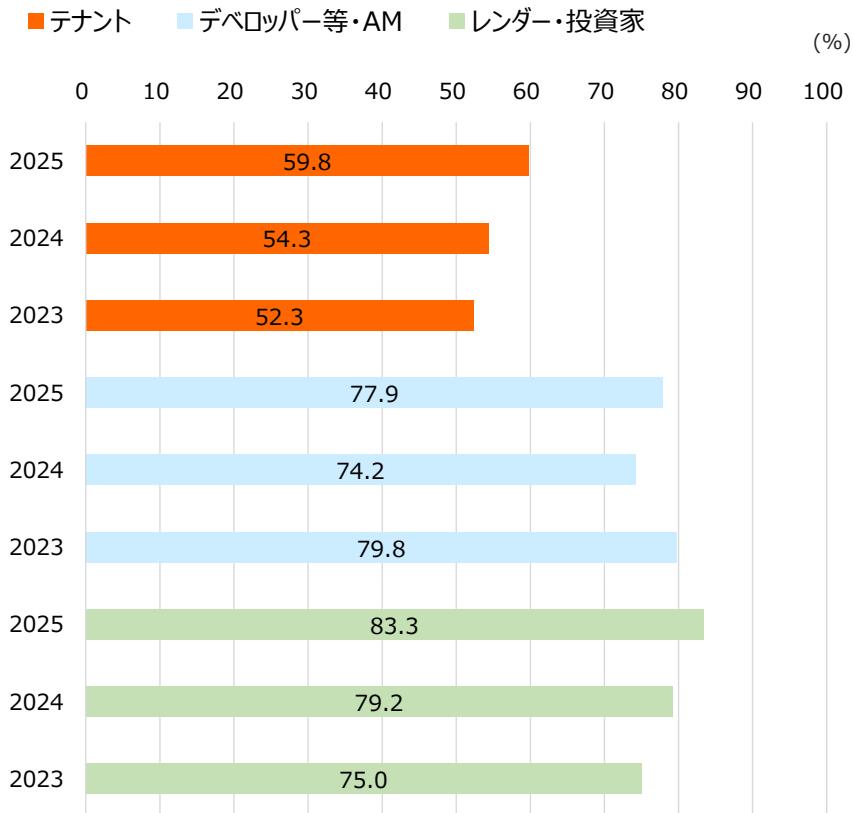
### 4. 木材活用

---

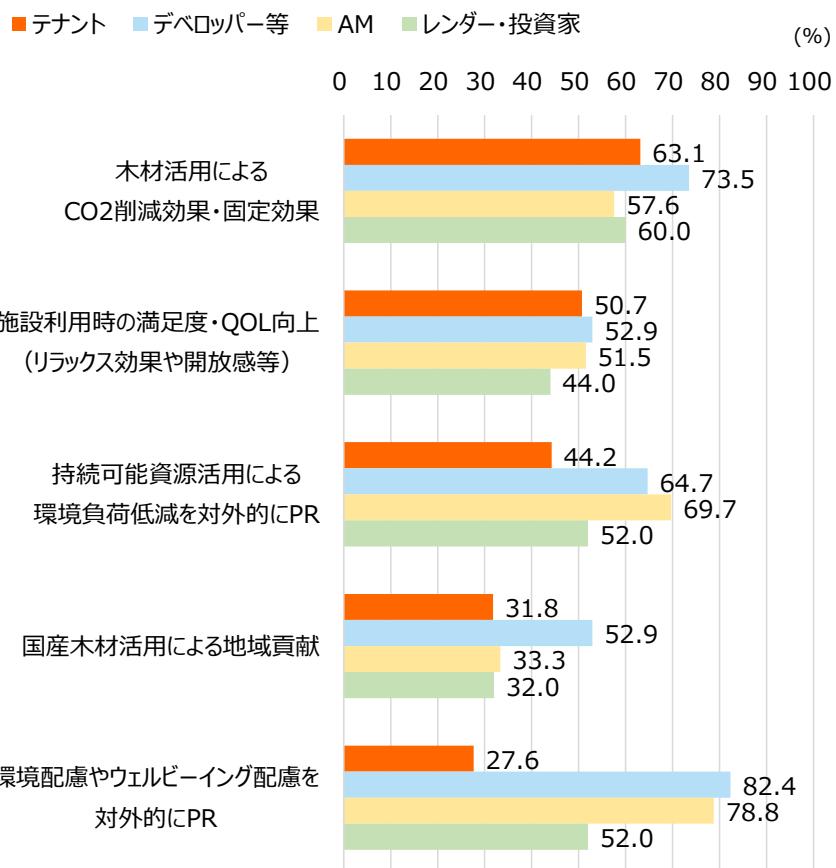
# 木材活用への関心の時系列比較及びステークホルダー別の意識差

- 木材活用への関心は、各ステークホルダーで上昇傾向にある。
- 木材活用の効果として、テナントはCO2削減・固定効果への期待が最も高く、オーナーサイドはCO2削減・固定効果に加え、環境・ウェルビーイング配慮における対外PR効果への期待が高い。ただし、PR効果に関しては、オーナーサイドとテナント・投融資サイド間で意識差が存在する。

木材を活用したビルへの関心



木材活用に期待する効果



【単回答】

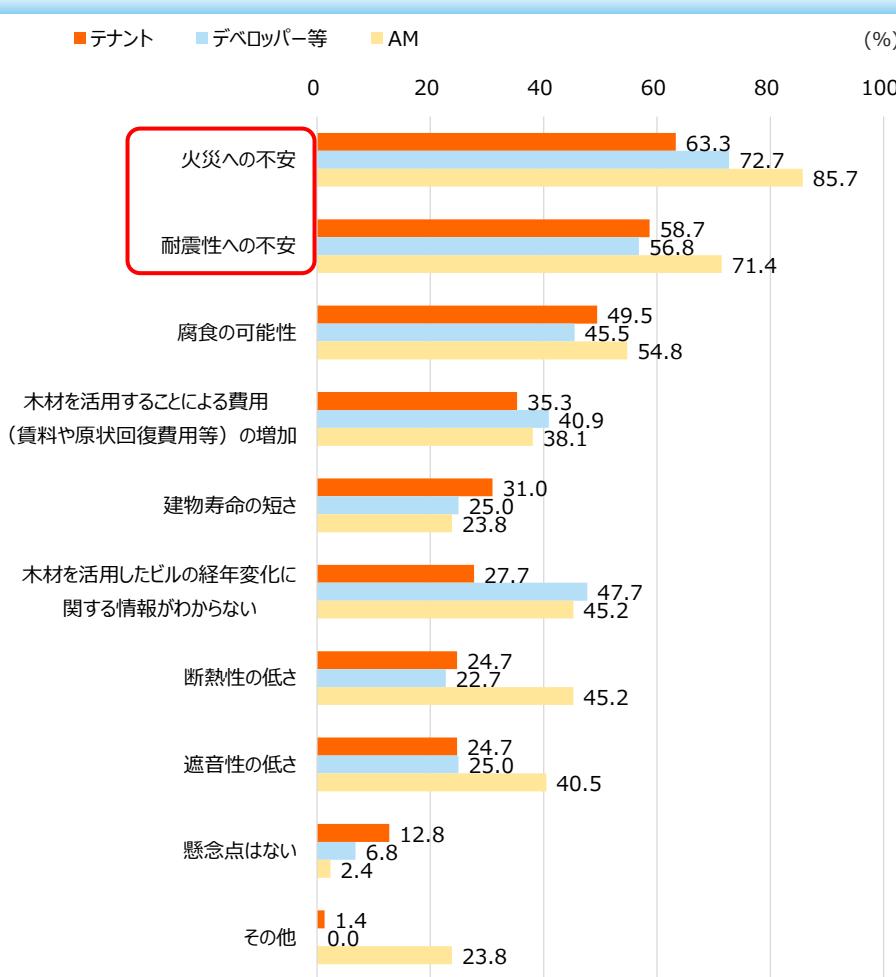
テナント (2025年n=368、2024年n=438、2023年n=543)、デベロッパー等・AM (2025年n=86、2024年n=89、2023年n=89)、レンダー・投資家 (2025年n=30、2024年n=24、2023年n=24)

【複数回答】

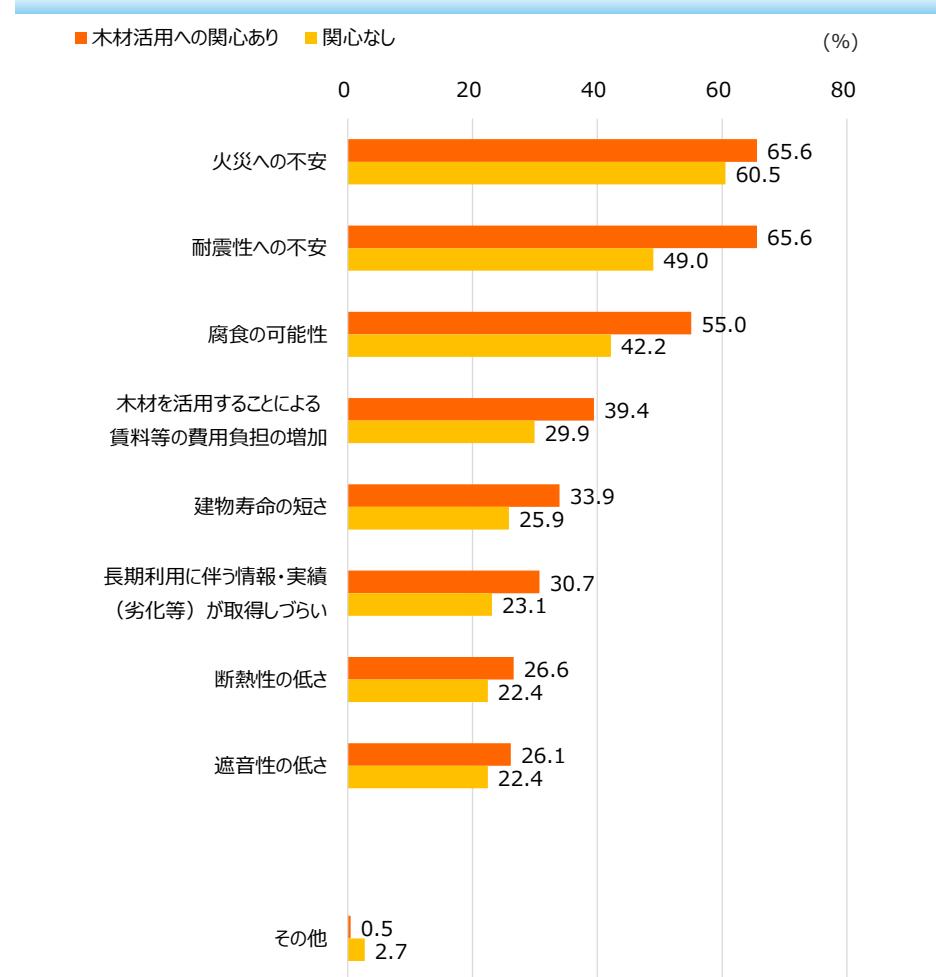
木材活用に関心があると回答した企業  
テナント (n=217)、デベロッパー等 (n=34)、AM (n=33)、レンダー・投資家 (n=25)

- テナントは、オーナーサイドと同様に耐火性や耐震性を中心懸念を抱いていることから、正しく懸念点を解消する技術等のPRを行えば、木材利用を図ったオフィスビルの競争力が向上（稼働率・賃料等が上昇）する可能性がある。
- なお、木材活用に関心があるテナントほど、上記傾向が強いことが窺える。

## 木材ビルへの懸念比較



## テナントの木材関心有無別の懸念



【複数回答】

テナント (n=368) 、デベロッパー等 (n=44) 、AM (n=42)

※オーナーサイドは、「テナントが考える懸念」を回答

【複数回答】

テナントのうち、木材への関心ありと回答した企業 (n=218) 、関心なしと回答した企業 (n=147)

## 定点調査 -意識のトレンドを読む-

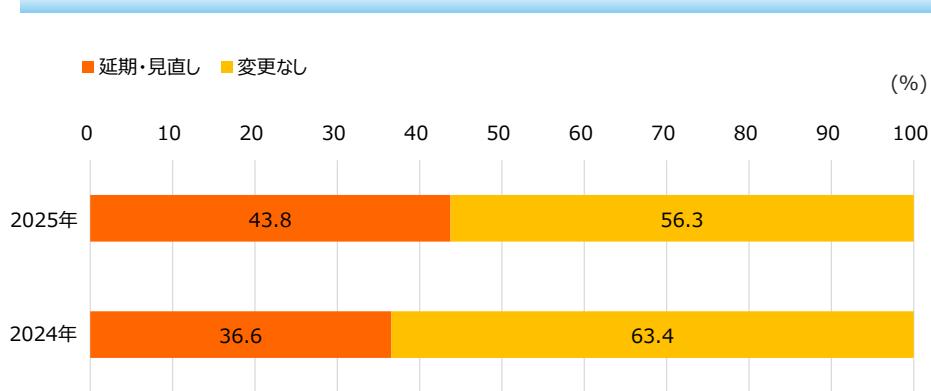
### 5. 改修

---

# デベロッパー等の再開発・建替の延期と改修の重要性

- インフレ・人手不足の中、築古ビルの再開発・建替計画の延期・見直しを行うと回答したデベロッパー等の割合が昨年度より上昇している。加えて、改修の重要度が前年比で上昇したと回答したデベロッパー等の割合も、昨年度より上昇している。
- 改修を選択する主たる理由は投資額の抑制であり、建築費高騰局面では、改修が選択される可能性が示唆される。

## 保有する築古ビル（築30年以降）の再開発・建替方針の変化



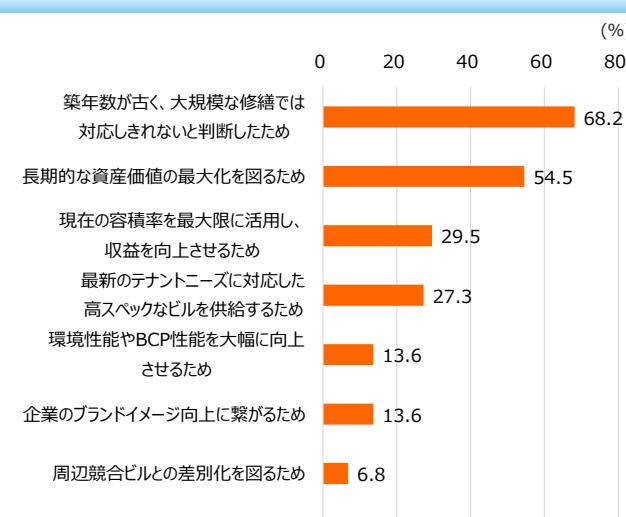
【単回答】  
デベロッパー等のうち、築古ビルを保有している企業  
2025年：n=32、2024年：n=41

## 保有する築古ビル（築30年以降）の改修の重要度の変化



【単回答】  
デベロッパー等のうち、築古ビルを保有している企業  
2025年：n=32、2024年：n=40

## 建替を選択する主たる理由



## 改修を選択する主たる理由

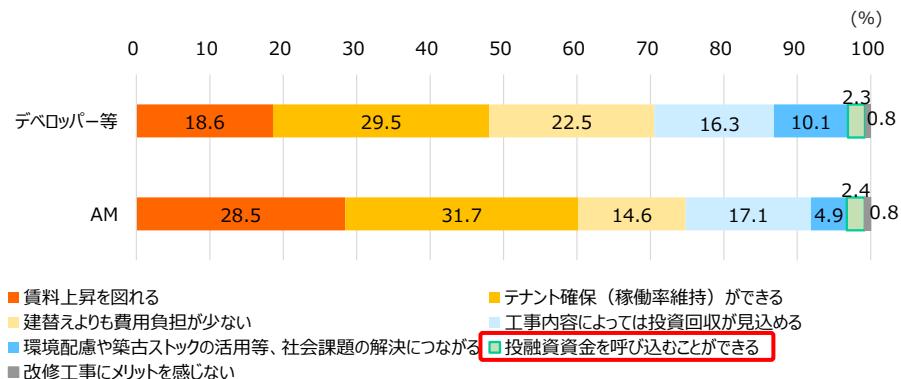


# 築古ビルへの投融資に係るオーナー・投融資サイドの意識差

- 築古ビル改修への投融資姿勢について、約3割のレンダー・投資家が検討可能であり、オーナーサイドとの認識に差異が存在している。
- レンダー・投資家の築古ビル改修案件に関し重視する項目は、建物状況（経年劣化・修繕）及び投資効果（賃料上昇余地・費用対効果）であるため、オーナーサイドは、当該項目を疎明することで、投融資資金の呼び込みに繋がる可能性がある。

## 改修工事のメリット

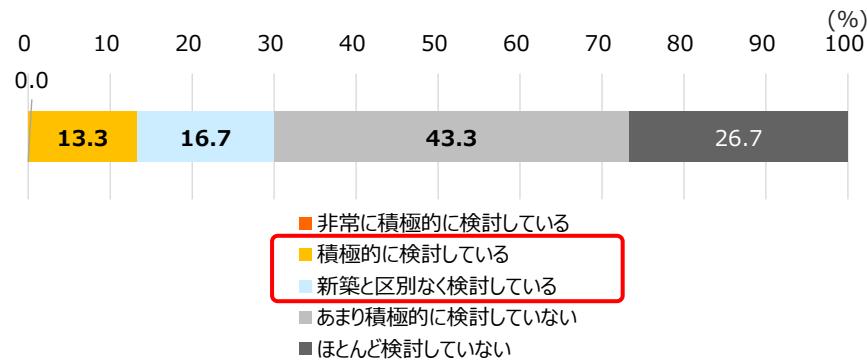
### デベロッパー等・AM



【1位から3位までの順位回答】（1位から3位までに回答した企業を合算した割合）  
デベロッパー等（n=43）、AM（n=41）※「その他」、「無回答」と回答した企業を除く

## 築古ビル（築30年以降）改修への投融資の検討姿勢

### レンダー・投資家



【単回答】  
レンダー・投資家（n=30）

## 築古ビル改修案件に対する投融資において重要視する項目

### レンダー・投資家



【最大3つまでの複数回答】  
レンダー・投資家（n=30）

# 改修工事における優先項目と築古ビルの潜在的な需要

- ・ 移転を決めたテナントはその他の企業と比べ築年数の重要度が低い。テナントの実際のオフィス選択において、**築年数は劣後する可能性**があり、**潜在的な改修物件需要は存在するもの**と想定される。
- ・ 築年数の重要度が「低い」テナントは、**セキュリティ面・省エネ性能・情報通信環境の優先的な整備**を行い、また築年数の重要度が「高い」テナントについても、**防災面・エントランス周辺・水回りを優先的に改修**することで、賃料上昇や資金調達へのプラスの効果が期待できる。

## オフィスビル選択条件のうち築年数の重要度

■必須 ■重要度は高い ■重要度は中間程度 ■重要度は低い ■求めない (%)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

テナント  
(移転決定済み)

10.4 18.2 31.2 32.5 7.8

テナント (その他)

4.8 23.4 50.9 14.1 6.9

## 築古ビルに入居する場合に求める改修工事内容

■築年数の重要度が高いテナント ■築年数の重要度が低いテナント (%)

災害対応 61.4 44.8

光熱水費等のコスト負担 43.8 37.3

対外的な環境配慮に係る情報開示・  
P Rに係る対応

セキュリティ性能 60.5 55.4  
情報通信環境（通信の安定性、  
十分な電気容量） 51.9 49.4  
OAフロア（ケーブル設備の確保等の  
配線設備最適化） 38.1 30.1

共用エントランス等、受付機能・来訪者  
の待合空間の質 25.3 11.0

生産性向上につながる施設の充実度  
(共用会議室等) 21.9 19.3

快適なオフィス環境につながる施設の  
充実度 21.9 22.9

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）

内外装のデザイン性 11.9 8.4

天井高 5.2 4.8

水回り（トイレ、パワーラーム等） 25.2 34.9

1フロアの面積と形状 26.7 28.9

【各項目単回答】 (1位から5位までの順位回答) (1位から5位までに回答した企業を合算した割合)

築年数の重要度が高いテナント (n=83) : オフィス選択条件に関して築年数を「必須」又は「重要度が高い」と回答した企業

築年数の重要度が低いテナント (n=210) : 上記以外の企業

※「その他」「イメージがつかない」と回答した企業を除く

※築年数の重要度が低いテナントには、オフィスビルより優れている場合に築古ビルを選択する要素を聞いています



©Development Bank of Japan Inc.2025  
©Value Management Institute, Inc.2025

本資料は、株式会社日本政策投資銀行及び株式会社価値総合研究所により作成されたものです。

本資料は、情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引等を勧誘するものではありません。本資料は当行らが信頼に足ると判断した情報に基づいて作成されていますが、当行らはその正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しましては、ご自身のご判断でなされまようお願い致します。本資料は著作物であり、著作権法に基づき保護されています。本資料の全文または一部を転載・複製する際は、著作権者の許諾が必要ですので、当行らまでご連絡下さい。著作権法の定めに従い引用・転載・複製する際には、必ず、『出所：日本政策投資銀行・価値総合研究所』と明記して下さい。

なお、本調査の実施にあたり、調査趣旨にご賛同いただき、以下の各社様にご協力をいただきました。  
(一財) 日本不動産研究所、三菱地所リアルエステートサービス（株） ※五十音順

(お問合せ先)

株式会社日本政策投資銀行 都市開発部・アセットファイナンス部 TEL : 03-3244-1710  
株式会社価値総合研究所 不動産投資調査事業部 TEL : 03-5205-7903