

「オフィスビルに対するステークホルダーの意識調査2026」 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2問（最低2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8問（最低6問））	
Q5	環境配慮対応ビルに対する賃料負担期待度
Q6	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
Q7	ウェルビーイング対応ビルに対する賃料負担期待度
Q8	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
Q9	環境配慮対応オフィスの収益性
Q10	ウェルビーイング対応オフィスの収益性
Q11	環境配慮対応オフィスの将来の収益性
Q12	ウェルビーイング対応オフィスの将来の収益性
改修に関する設問（全7問（最低6問））	
Q13	保有築古ビル改修の重要度
Q14	建替を選択する主な理由
Q15	改修を選択する主な理由
Q16	築古ビルに対する対応（地域別）
Q17	改修工事にメリットを感じる点
Q18	改修する際の工事項目
Q19	改修する際の工事項目（コスト）（※）該当者のみ回答
DXに関する設問（全1問（最低1問））	
Q20	テナントが関心を示すスマートビルの項目
Q21	業務上関心のあるデジタル活用
Q22	デジタル活用に期待する効果
企業の属性に関する設問（全1問（最低1問））	
Q23	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 オフィスビルの運用を行っていない・・・ 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の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。
- （例：主要顧客と近接性を重視し、その付近のオフィスを探す場合には「主要顧客・主要取引先との距離」を「必須」）
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					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					

- [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（高い耐震性や非常時電源などのハード面）
 - 10 災害リスクに対する性能と対応の充実度（避難誘導計画策定、防災備蓄、災害時一時受入などのソフト面）
 - 11 セキュリティ性能
 - 12 エネルギー性能の向上等、環境配慮の充実度
 - 13 周辺における飲食店の充実度
 - 14 周辺における娯楽施設（映画館・ボウリング・カラオケ等）の充実度
 - 15 周辺における健康・医療関連施設（フィットネス・温浴・マッサージ・ゴルフ施設・クリニック等）の充実度
 - 16 周辺における生活サービス施設（ショッピング施設・スーパー等）の充実度
 - 17 回遊性（公園など散歩したくなる周辺環境）
 - 18 ビル内のウェルビーイングの実現に係る対応の充実度（※）
 - 19 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
 - 20 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
 - 21 音環境・光環境・温熱環境・空気質など、執務環境の快適性が高いこと
 - 22 集中作業、Web 会議、コミュニケーション、リフレッシュなど、働き方に応じた多様なスペースがあること
 - 23 緑化、眺望など、自然を感じられる空間づくりがなされていること
 - 24 テナントの満足度調査や要望対応など、入居後の運営改善の仕組みがあること

※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

4 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）

2 社内コミュニケーション促進機能を持つ施設・空間（カフェスペース・バーカウンター・専有部のファミレス席等）

3 個室ブース

4 リフレッシュスペース（個人で小休憩できるスペース）

5 シェアオフィス

6 医療施設（医療・保健相談が可能な施設）

7 健康増進施設（ジム、ヨガ等が実施できるスタジオ等）

8 シャワーブース

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）

10 社員食堂

11 コンビニ、飲食店等

12 喫煙室

13 屋上スペース

14 駐輪場

15 託児所

16 パウダールーム

17 多言語対応・ジェンダーレス対応設備（トイレ等）

18 宗教施設（祈禱室等）

19 その他（自由回答）

20 該当するものはない … **20を選択する場合は複数回答不可**

19 その他（自由回答）

5 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 ⇒ **Q7△**

2 1～1,000円/坪程度までの賃料上昇であれば期待できる

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

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

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

6 その他（自由回答） ⇒ **Q7△**

7 わからない ⇒ **Q7△**

6 その他（自由回答）

6 【Q5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 自社のサステナビリティ情報開示に活用できるデータがオーナーから提供される

8 エネルギー使用量、CO2 排出量、再エネ利用状況等がテナント別または分かりやすい単位で把握できる

9 その他（自由回答）

10 わからない … **10を選択する場合は複数回答不可**

9 その他（自由回答）

7 ウェルビーイングの実現に係る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 ⇒ **Q9△**

2 1～1,000円/坪程度までの賃料上昇であれば期待できる

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

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

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

6 その他（自由回答） ⇒ **Q9△**

7 わからない ⇒ **Q9△**

6 その他（自由回答）

3

AM会社様

8【Q7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）

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 |

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 |

13 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 |

14 保有物件において建替を選択する場合、その主な理由として多いものは何ですか。下記の選択肢の中で該当するものを最大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✓をお願いします。

- | | |
|--|----------------------------------|
| | 1 築年数が古く、大規模な修繕では対応しきれないと判断したため |
| | 2 現在の容積率を最大限に活用し、収益を向上させるため |
| | 3 最新のテナントニーズに対応した高スペックなビルを供給するため |
| | 4 環境性能やBCP性能を大幅に向上させるため |
| | 5 企業のブランドイメージ向上に繋がるため |
| | 6 長期的な資産価値の最大化を図るため |
| | 7 周辺競合ビルとの差別化を図るため |
| | 8 周辺に建替物件が多いため |
| | 9 その他（自由回答） |

9 その他（自由回答）

15 保有物件において改修を選択する場合、その主な理由として多いものは何ですか。下記の選択肢の中で該当するものを最大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✓をお願いします。

- | | |
|--|-------------------------------|
| | 1 建替と比較して、投資額を抑えられるため |
| | 2 短期間で事業を完了させ、早期に賃料収入を確保できるため |
| | 3 テナントの継続的な入居を優先するため |
| | 4 部分的な改善でテナントニーズに対応できると判断したため |
| | 5 法規制への最低限の対応で十分と判断したため |
| | 6 既存ストックの有効活用という観点から |
| | 7 周辺に改修物件が多いため |
| | 8 その他（自由回答） |

8 その他（自由回答）

16 保有する物件について、以下の地域別に築古となったオフィス物件（築30年以降を想定）に対して、どのような対応を想定していますか。
各選択肢について、該当するものをすべて択してください。（項目ごとに単回答）
該当する番号に✓をお願いします。

- ①主として再開発・建替を想定
②主として再開発・建替を想定していたが、足許の建築費高騰等を受け、改修等も想定
③主として機能改善・バリューアップにつながる改修による利用継続を想定
④最低限の劣化への対応や維持更新投資に留める想定
⑤物件の外部売却を想定
⑥対象地域に築古物件を保有していない

No.	①	②	③	④	⑤	⑥
1						
2						
3						
4						
5						

- 1 東京都特別区内（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）
2 東京都特別区内（上記以外の18区）
3 大阪市内
4 名古屋市内
5 その他地方都市

17 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）

18 運用する築古ビル（築30年以降を想定）の改修について、以下の項目別に、関連する改修工事を実施した場合に、テナントの入居確率を高めることにどの程度繋がるか、該当するものを選択してください。（項目ごとに単回答）
該当する番号に✓をお願いします。

- 選択肢①～③：改修工事实施の必要度
- ① 入居確率を高めるためには必須
 - ② 入居確率には影響し得るが影響度は低い
 - ③ 入居確率には影響しない

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

1 災害対応の充実度（高い耐震性や非常時電源などのハード面）

2 災害対応の充実度（避難誘導計画策定、防災備蓄、災害時一時受入などのソフト面）

3 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））

4 対外的な環境配慮に係る情報開示・P Rに係る対応（※）

5 セキュリティ性能（セキュリティゲートの有無等）

6 情報通信環境（通信の安定性、十分な電気容量）

7 OAフロア（ケーブル設備の確保等の配線設備最適化）

8 共用エントランス等、受付機能・来訪者の待合空間の質

9 生産性向上につながる施設の充実度（共用会議室等）

10 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）

11 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）

12 内外装のデザイン性

13 天井高

14 水回り（トイレ、パウダールーム等）

15 1フロアの面積と形状

※ 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

19 築古ビルの改修に関し、前問で1または2と回答した項目に関して、影響があるとしても、コスト負担感を考慮した場合に工事を実施しにくいものを全て選択してください。（項目ごとに単回答）
該当する番号に✓をお願いします。

	1 災害対応の充実度（高い耐震性や非常時電源などのハード面）
	2 災害対応の充実度（避難誘導計画策定、防災備蓄、災害時一時受入などのソフト面）
	3 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））
	4 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）
	5 セキュリティ性能（セキュリティゲートの有無等）
	6 情報通信環境（通信の安定性、十分な電気容量）
	7 OAフロア（ケーブル設備の確保等の配線設備最適化）
	8 共用エントランス等、受付機能・来訪者の待合空間の質
	9 生産性向上につながる施設の充実度（共用会議室等）
	10 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）
	11 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）
	12 内外装のデザイン性
	13 天井高
	14 水回り（トイレ、パウダールーム等）
	15 1フロアの面積と形状
	16 特になし … 16を選択する場合は複数回答不可

20 オフィスビルのオーナーによるデジタル技術やAIを活用したテナント向けサービス（例：データ提供、設備の自動化、サービスの効率化等）によって、「テナントに与える効果」のうち、オフィスビルの競争力向上に繋がる期待があるもの（テナントの入居判断に影響するもの）として、該当するものを全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 管理コスト（共益費など）の削減
-
- ☐
- 2 人手不足の解消
-
- ☐
- 3 従業員の生産性の向上
-
- ☐
- 4 オーナー提供データによる意思決定の迅速化・高度化（エネルギー使用量など）
-
- ☐
- 5 従業員の柔軟で多様な働き方の実現（働く場所・空間の選択肢拡大）
-
- ☐
- 6 従業員の新たなサービスやアイデア創出の促進（創発性の向上）
-
- ☐
- 7 セキュリティレベルの向上、情報セキュリティ対応業務の効率化
-
- ☐
- 8 災害・感染症等のリスクへの対応強化
-
- ☐
- 9 顧客対応の品質向上（顧客対応に充てる時間の拡充）
-
- ☐
- 10 その他（自由回答）
-
- ☐
- 11 わからない・具体的なイメージがない

10 その他（自由回答）

21 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 関心があるものはない ……
- 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を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。

22 オフィスビル運用業務におけるAI・デジタル活用に関し、以下の各項目について、活用状況及び関心度に関して、該当するものを選択してください。（項目ごとに単回答）
該当する番号に✓をお願いします。

選択肢①～④：改修工事实施の必要度

- ① 既に導入済又は導入検討をしている
- ② 導入可能なら関心は高い
- ③ 関心はあるが効果が発揮できるか疑問がある
- ④ 関心はなし
- | NO. | ① | ② | ③ | ④ |
|-----|---|---|---|---|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |
- 1 顔・指紋認証による入退館（ICカード紛失管理等の事務コスト削減）

2 テナント従業員に向けた最適化されたデジタルサイネージ（従業員にとって参考になる情報の提示）

3 過去使用量・利用度、人流による自動判定に基づく空調・照明利用の最適化（使用量削減）

4 設備故障の自動予兆管理による予防保全業務の最適化（点検業務、設備回収コストの削減）

5 防犯カメラ映像をもとにした危険者自動判定（見回り警備コストの削減）

6 警備ロボットの移動最適ルート自動判定（警備ロボット導入による警備コスト削減）

7

AM会社様

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。