

オフィスビルに対するステークホルダーの意識調査2023

2023.11



株式会社日本政策投資銀行
株式会社価値総合研究所

サマリー版

アンケート調査の概要及びエグゼクティブサマリー	2
調査結果サマリー	5

詳細版

1. オフィスニーズの変化	18
1-1. オフィスニーズの全体像	19
1-2. 環境配慮	23
1-3. ウェルビーイング	27
1-4. レジリエンス	35
1-5. 木材活用	38
1-6. 面的インフラ・モビリティ	41
2. 市場への影響・期待	44
2-1. 賃料への影響	45
2-2. 定量的な情報開示ニーズへの対応	48
2-3. 改修によるストックの質向上	51
2-4. 地方都市への波及	54

アンケート調査の概要及びエグゼクティブサマリー

アンケート調査の概要

<調査の背景・目的>

- with/afterコロナやDX、ESG・SDGs等、近年の社会潮流に伴い、ワークスタイル変化を踏まえたオフィス機能の充実や環境負荷低減、レジリエンス向上等の必要性が益々高まる等、テナントのオフィスビルニーズは急速な変化がみられる。一方、デベロッパー等・AM(以下「オーナーサイド」)は日々変化するテナントのニーズを的確に捉え、戦略的なオフィスビル供給を図る必要がある。また、レンダー・投資家(以下「投融資サイド」)は、ESGの重要性が高まる中、条件に合致しないオフィスビルへの投融資を実施し難くなる可能性も高まっている。
- こうした中、本調査は、各ステークホルダーの認識やオフィスビルに求めるニーズを正確に把握し、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。

<調査の概要>

- オフィスビルのステークホルダー(テナント、オーナーサイド、投融資サイド)それぞれの認識を明らかにし、現在のオフィスニーズ及び将来想定される変化を把握するため、アンケート調査を実施した。下記に調査期間、調査対象及び回答数を記載している。

調査期間	■ 2023年7月16日～8月31日	
テナント	<p><調査対象></p> <ul style="list-style-type: none">■ 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■ 従業員数が50人以上で、産業分類上の業種のうち、農林漁業・鉱業・採石業・砂利採取業を除く企業 <p><回答数=543件></p> <ul style="list-style-type: none">■ 大企業(正社員数1,000人以上):80件、中堅・中小企業(正社員数1,000人未満):463件■ プライム市場上場:59件、その他上場/非上場:484件	
オーナー	デベロッパー等	<p><調査対象> 回答数=61件</p> <ul style="list-style-type: none">■ 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
	AM	<p><調査対象> 回答数=28件</p> <ul style="list-style-type: none">■ 投資法人・資産運用業又は不動産投資顧問業を営む企業
投融資	レンダー投資家	<p><調査対象> 回答数=24件</p> <ul style="list-style-type: none">■ 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

<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」と定義する。
- 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」と定義する。
- 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」と定義する。

エグゼクティブサマリー

オフィスニーズの変化

オフィスニーズの全体像

環境・ウェルビーイング等、オフィスニーズの多様化が進展

<需給両面を踏まえた具体的なニーズの変化>

環境配慮

テナントサイド: 企業規模問わずステークホルダーへの説明責任が高まり、重要度が高い傾向

オーナーサイド: テナントのオフィス選択にあたり、環境配慮性能の重要度が高いと認識

⇒環境配慮の重要度は今後更に高まり、対応は必須

ウェルビーイング

テナントサイド: 従業員満足度向上・優秀な人材確保を意図したオフィス戦略検討の動きが拡大、人的投資はオフィス環境にも波及

オーナーサイド: 注目している設備はテナントと差がある

⇒人的投資がオフィス環境にも波及、オーナーは対応が望まれる

環境配慮・ウェルビーイングへの意識の高まりが波及

レジリエンス

テナントサイド: 災害対応への関心が高まり注目度上昇、アプリ等の活用にも一定のニーズ

オーナーサイド: テナント同様に意識は高い

⇒BCP対応の充実への注目度が高い

木材活用

テナントサイド: 関心を示しているのは半数程度に留まる

オーナーサイド: 8割程度が関心を示している

⇒木材活用のオフィスビルが広がるためにはテナントの関心を高める必要がある

面的インフラ・モビリティ

テナントサイド: 面的な機能・サービスの重要度が高い

オーナーサイド: テナントより重要度が高いが、中小ビルは単独で対応困難

⇒エリアマネジメントによる面的な機能・サービス導入・提供が必要

市場への影響・期待

賃料への影響

テナントの賃料負担許容度は昨年並となった一方、オーナーサイドでは賃料上昇期待が更に高まっている。大企業でより賃料負担を許容する企業が多いが、中堅・中小企業でも相応に存在

定量的な情報開示

テナントによる情報開示への対応のため、スマートビルディング導入等によりエネルギー使用量の定量化・管理可能な環境を構築する必要があり、加えて、テナントの環境認証の認知度向上が望まれる

改修によるストックの質向上

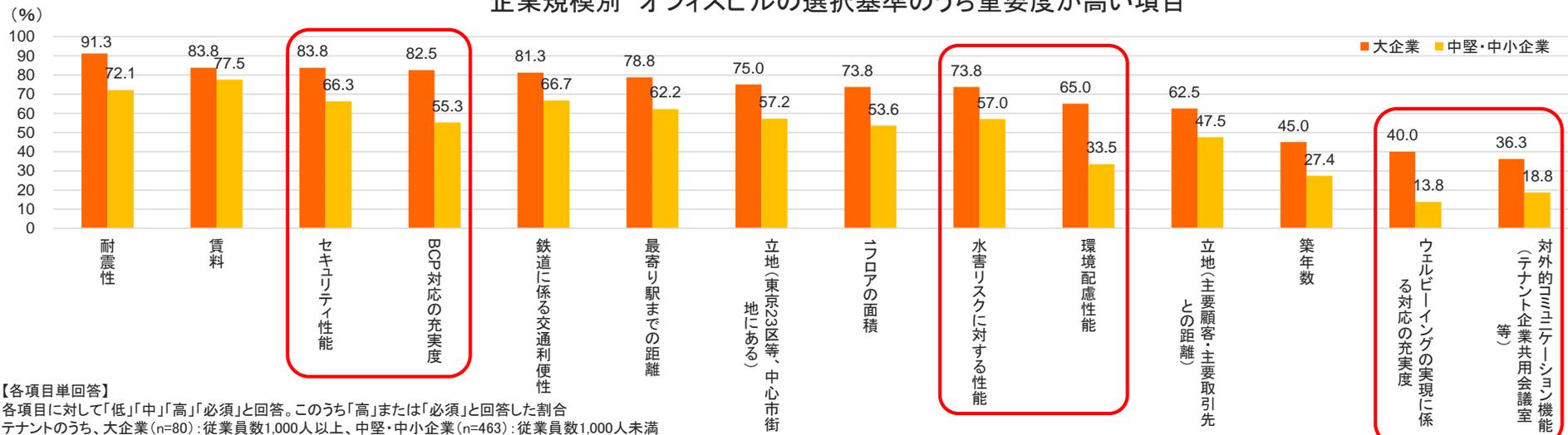
CO2削減ニーズの高まりや建築費高騰等を受け、テナントの意識やオーナーのニーズが変化しており、既存ビルの魅力向上のため、改修による性能向上(=環境改修)への注目度は高まる

地方都市への波及

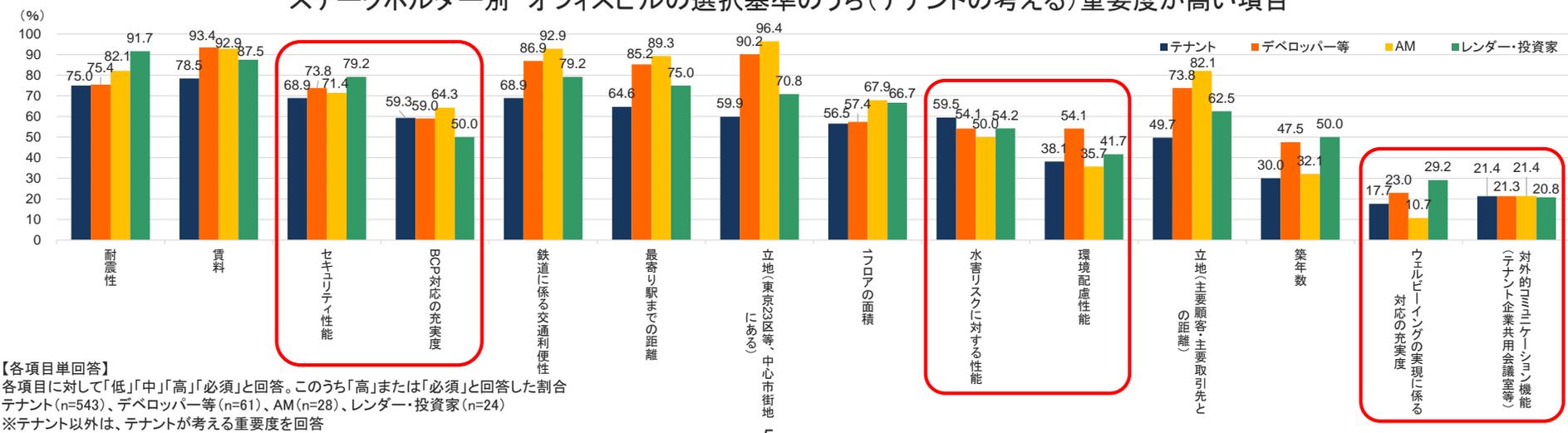
環境配慮は東京同様に重要視、ウェルビーイングはやや劣るものの今後波及する可能性多様かつ柔軟な交通インフラへのニーズが東京に比べ強く、面的な環境整備の必要性が示唆

- テナントは賃料や立地等の選択基準に加え、**環境配慮性能、レジリエンス性能、ウェルビーイング対応等**も重要度が高いと考える傾向がみられる。**大企業、中堅・中小企業**を問わず同様の傾向がみられ、オフィスビルの選択基準の多様化が進展している。
- オーナーサイドや投融資サイドが考えるテナントの選択基準でも同様の傾向がみられ、テナントのニーズの多様化を認識している状況が窺える(賃料や立地はやや双方の意識が乖離)。

企業規模別 オフィスビルの選択基準のうち重要度が高い項目

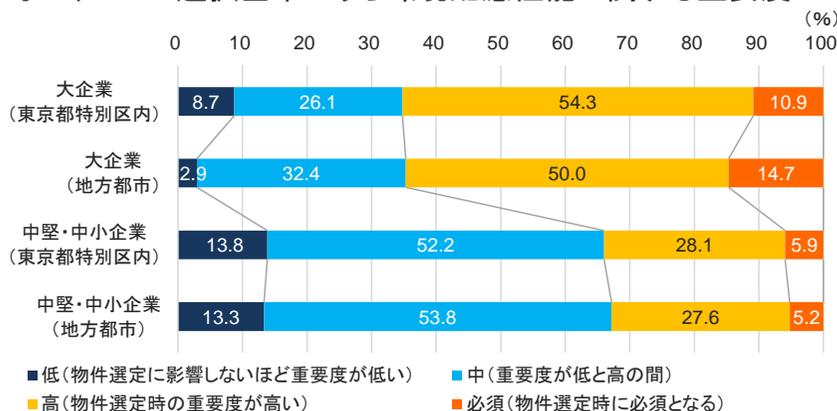


ステークホルダー別 オフィスビルの選択基準のうち(テナントの考える)重要度が高い項目

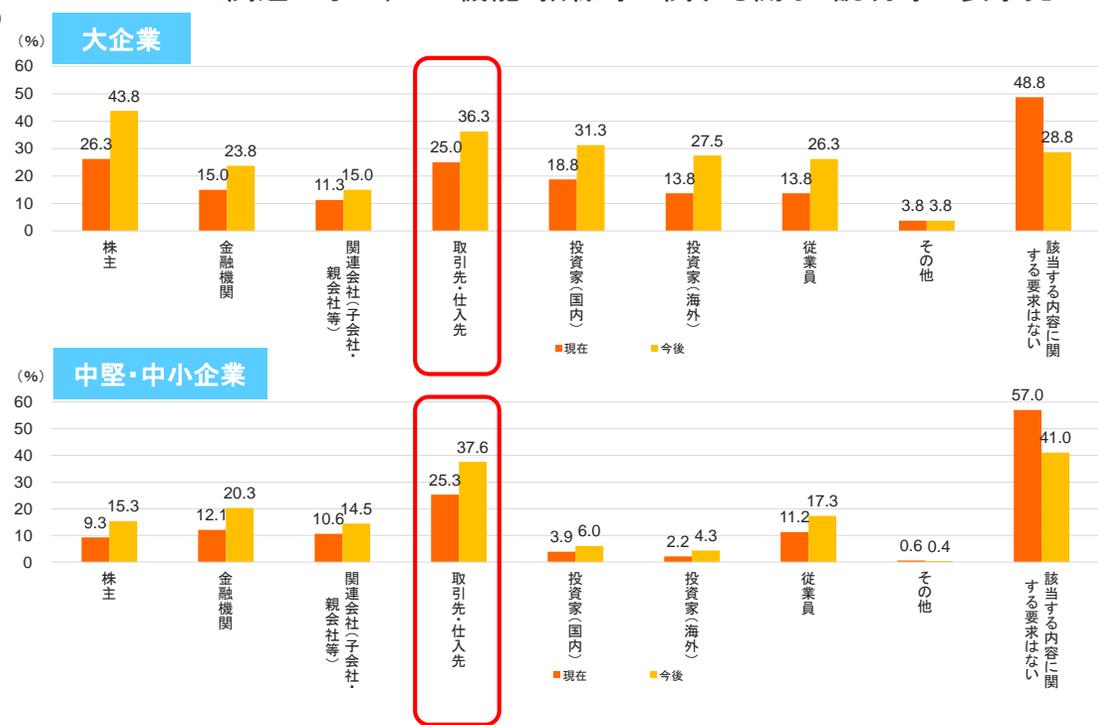


- 大企業の半数以上、中堅・中小企業では30%以上が、入居するオフィスの環境配慮性能を**重要度が高いと回答**。大企業はESG/SDGsに係る外部からの情報開示・説明要求があるため重要度が高い。
- 中堅・中小企業においても、特に取引先・仕入先を中心に情報開示・説明要求があり、今後はその傾向が強まるとみているテナントが多く、**企業規模問わず環境配慮への対応は必須のものとなっていくと考えられる**。
- また、地方都市においても東京都特別区部と同様の傾向が示されており、全国的なトレンドと捉えることができる。

企業規模別×都市別
オフィスビル選択基準のうち環境配慮性能に関する重要度



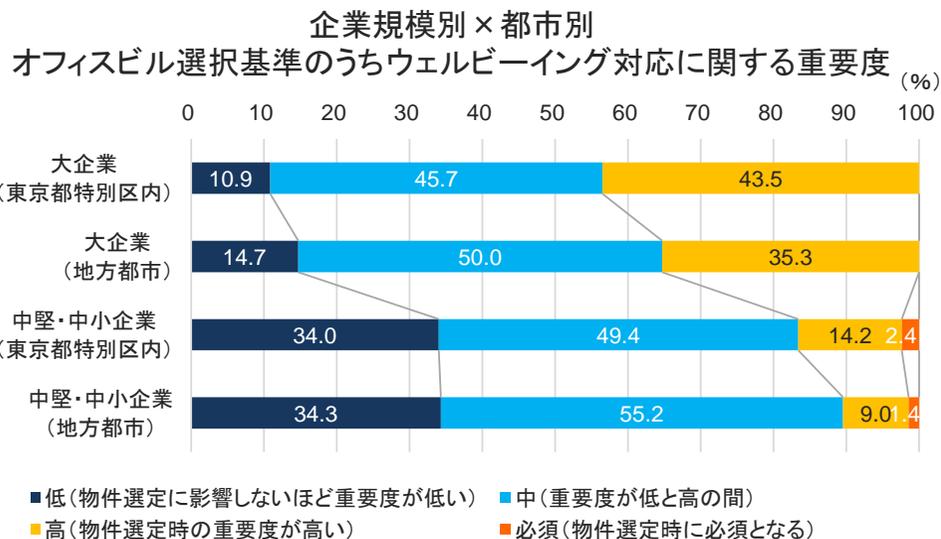
企業規模別
ESG/SDGs関連のオフィスの機能・指標等に関する開示・説明等の要求先



【単回答】
テナントのうち、
大企業(東京都特別区内)(n=46)、中堅・中小企業(東京都特別区内)(n=253)
大企業(地方都市)(n=34)、中堅・中小企業(地方都市)(n=210)
※地方都市は、東京都特別区内以外の都市を対象として集計
※大企業は従業員数1,000人以上、中堅・中小企業は従業員数1,000人未満を対象

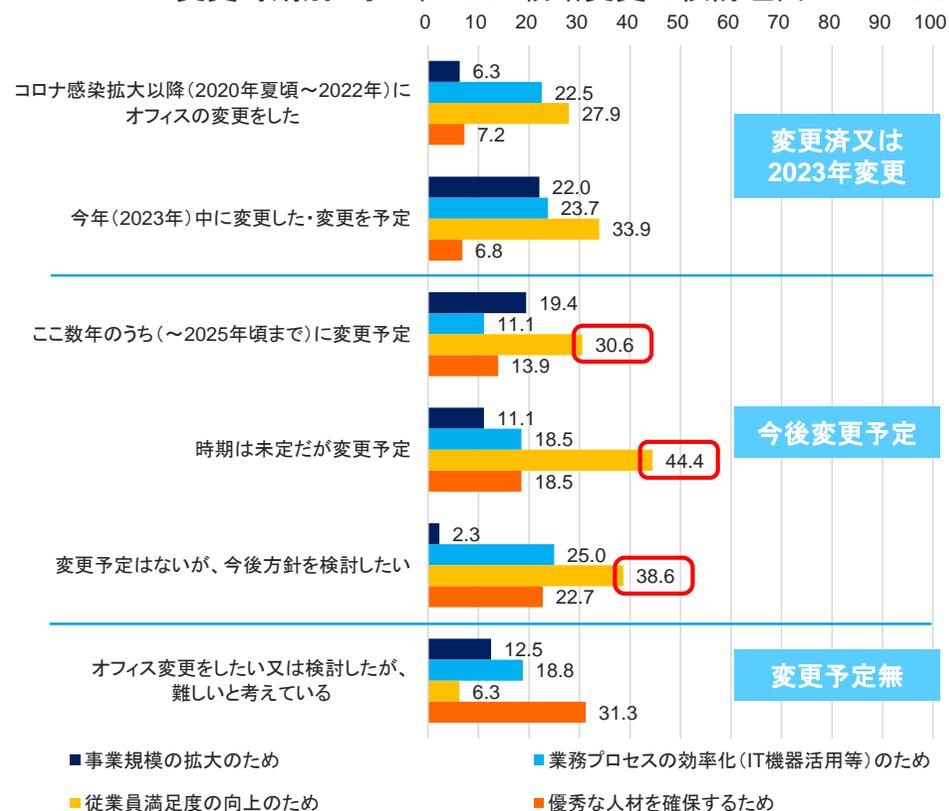
【複数回答】
テナントのうち、大企業(n=80):従業員数1,000人以上、中堅・中小企業(n=463):従業員数1,000人未満

- ウェルビーイング対応に関する重要度は、環境配慮性能と比較するとやや劣るが、大企業でいえば35~45%程度、中堅・中小企業でも10~15%程度の企業が重要度が高いと回答している。
- アフターコロナへの移行によりオフィス戦略変更の動きが活発化する中、人手不足の状況から、テナントでは優秀な人材確保、従業員満足度向上のために必要なオフィス環境を構築するニーズが高まっている。これは、企業の人的投資の重要性が高まる中、その動きがオフィス環境にも波及している可能性があるといえる。
- このニーズは、今後オフィス変更を検討・予定している企業でより顕著であることから、オーナーサイドは従業員満足度向上に繋がるオフィス供給の増加が望まれる。



【単回答】
テナントのうち、
大企業(東京都特別区内)(n=46)、中堅・中小企業(東京都特別区内)(n=253)
大企業(地方都市)(n=34)、中堅・中小企業(地方都市)(n=210)
※地方都市は、東京都特別区内以外の都市を対象として集計
※大企業は従業員数1,000人以上、中堅・中小企業は従業員数1,000人未満を対象

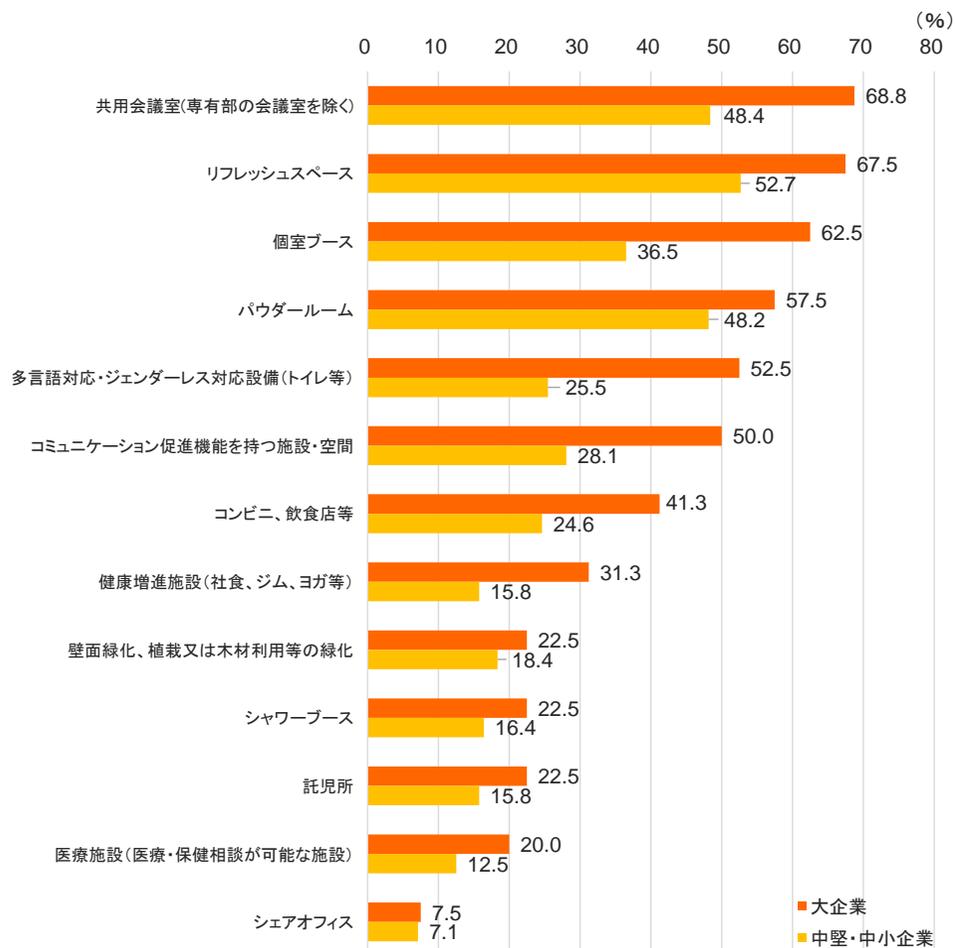
変更時期別 オフィスビル戦略変更の検討理由 (%)



【複数回答】
テナントのうち、オフィスを変更した・変更を検討している企業(n=293)

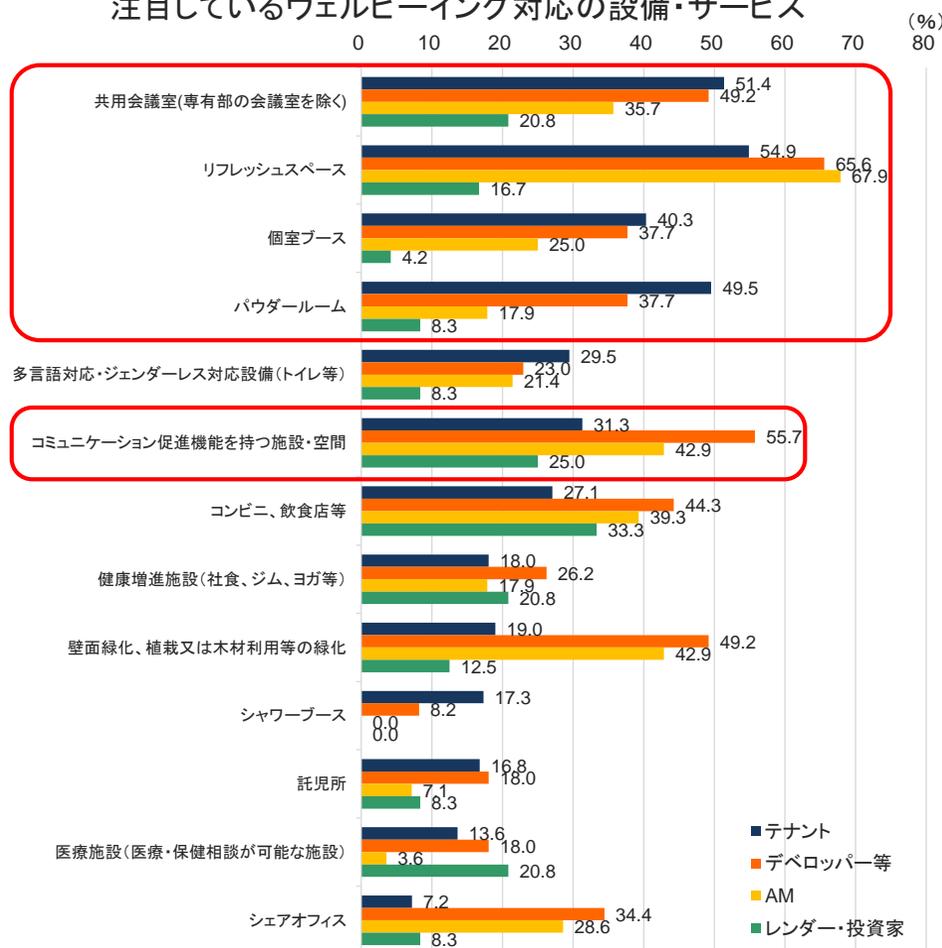
- 具体的なウェルビーイング対応に係る設備としては、テナントは、ハイブリッドワークの定着に伴う就労環境の課題を踏まえ、比較的生産性向上・コミュニケーション促進等に関連する機能に注目している傾向にある。
- オーナーサイドとの意識差を比較した場合、注目する設備には差異がみられ、共用会議室やパウダールームはテナントでは重要度が高い一方、コミュニケーション促進施設はオーナーサイドがより重要度が高いと回答している傾向がみられる。

企業規模別 注目しているウェルビーイング対応の設備・サービス



【各項目単回答】
「ビル内」「ビル周辺」「なくてもよい」のうち、「ビル内」を選択した割合
テナントのうち、大企業(n=80):従業員数1,000人以上、中堅・中小企業(n=463):従業員数1,000人未満

ステークホルダー別 注目しているウェルビーイング対応の設備・サービス

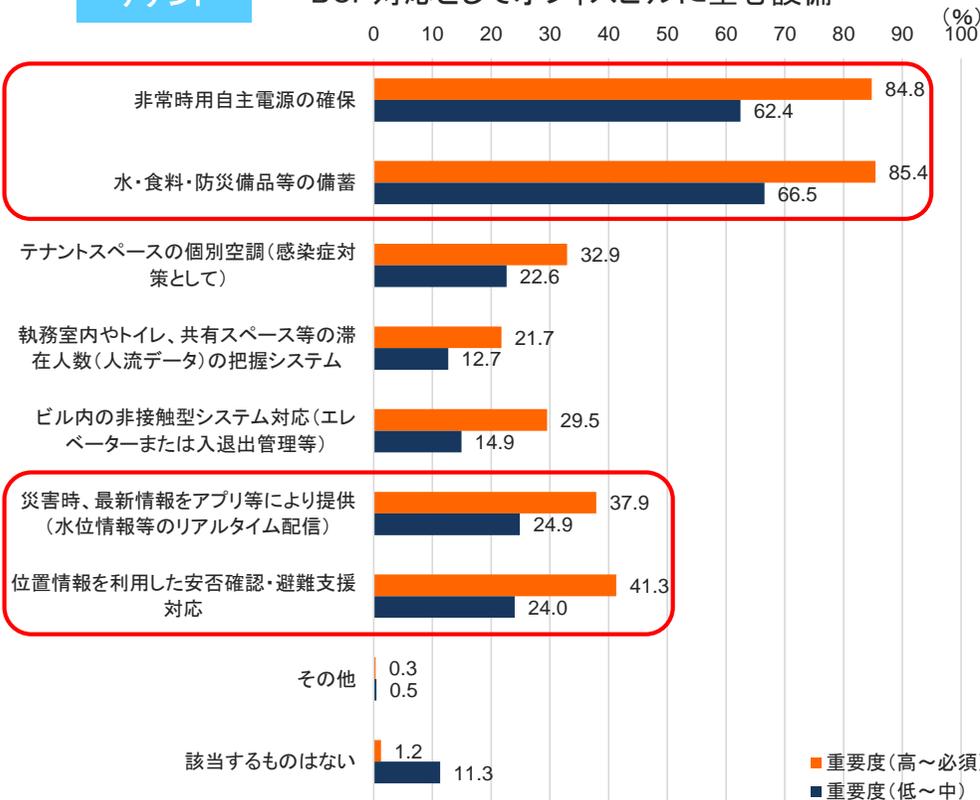


【各項目単回答】
「ビル内」「ビル周辺」「なくてもよい」のうち、「ビル内」を選択した割合 テナント(n=543)
【複数回答】
デベロッパー等(n=61)、AM(n=28)、レンダー・投資家(n=24)

- 前述のとおり、テナントはレジリエンス性能の重要度が高い傾向にあるが、これは、近年の気候変動対応のためにテナントの災害対応への関心が高まっていることが反映されたものと考えられる。
- 特に、BCP対応においては、テナントニーズとして**備蓄**や**非常時電源は必須のもの**となりつつあり、加えて、**位置情報等のアプリを使った被災時対応のための情報提供に対する注目度も高い**。
- テナントのこれらに対する意識はオーナーサイドに比べるとやや劣るものの、オーナーサイドの取り組みが進むことで、**テナントの意識がより今後高まっていくことが想定される**。

テナント

BCP対応としてオフィスビルに望む設備



【複数回答】

テナントのうち、

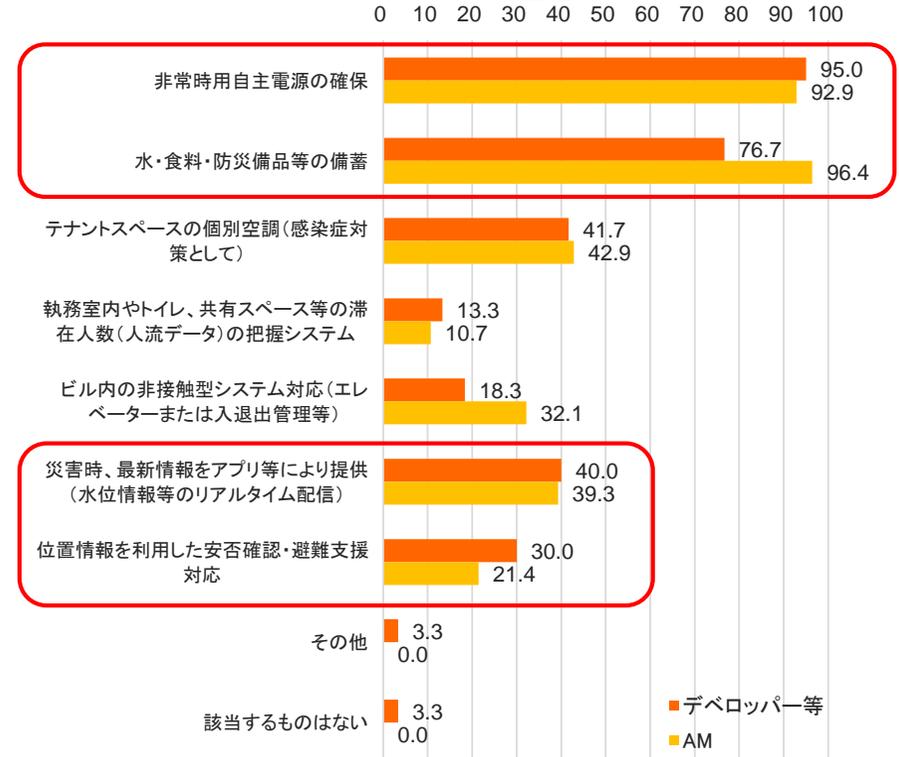
重要度(高～必須)(n=322): オフィスビルの選択基準で「BCP対応の充実度」に対して「高」「必須」を選択したテナント

重要度(低～中)(n=221): オフィスビルの選択基準で「BCP対応の充実度」に対して「低」「中」を選択したテナント

オーナーサイド

BCP対応としてテナントが考える

オフィスビルに望む設備

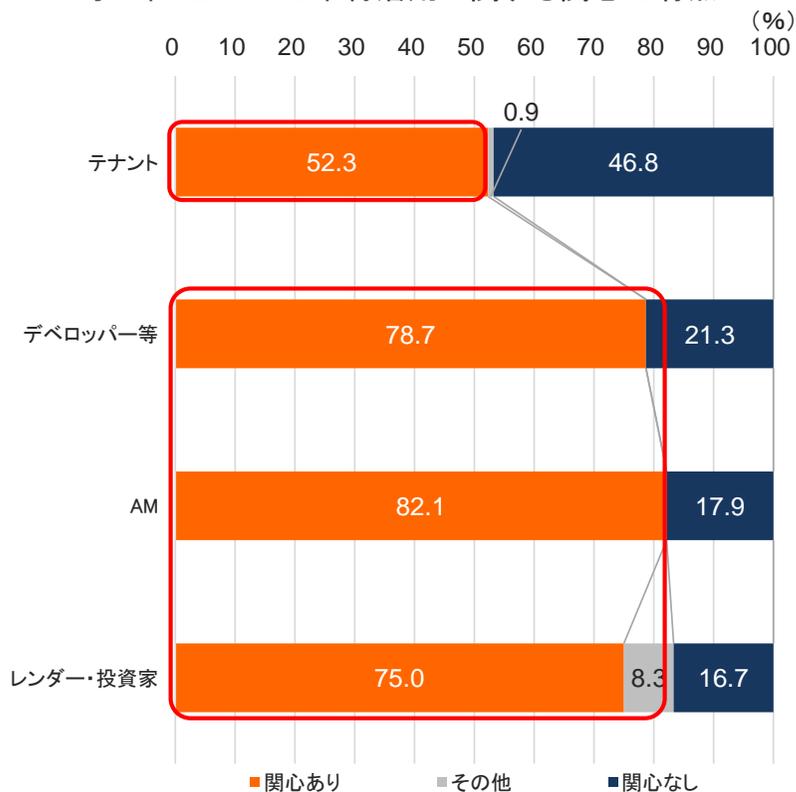


【複数回答】

デベロッパー等(n=46)、AM(n=23)

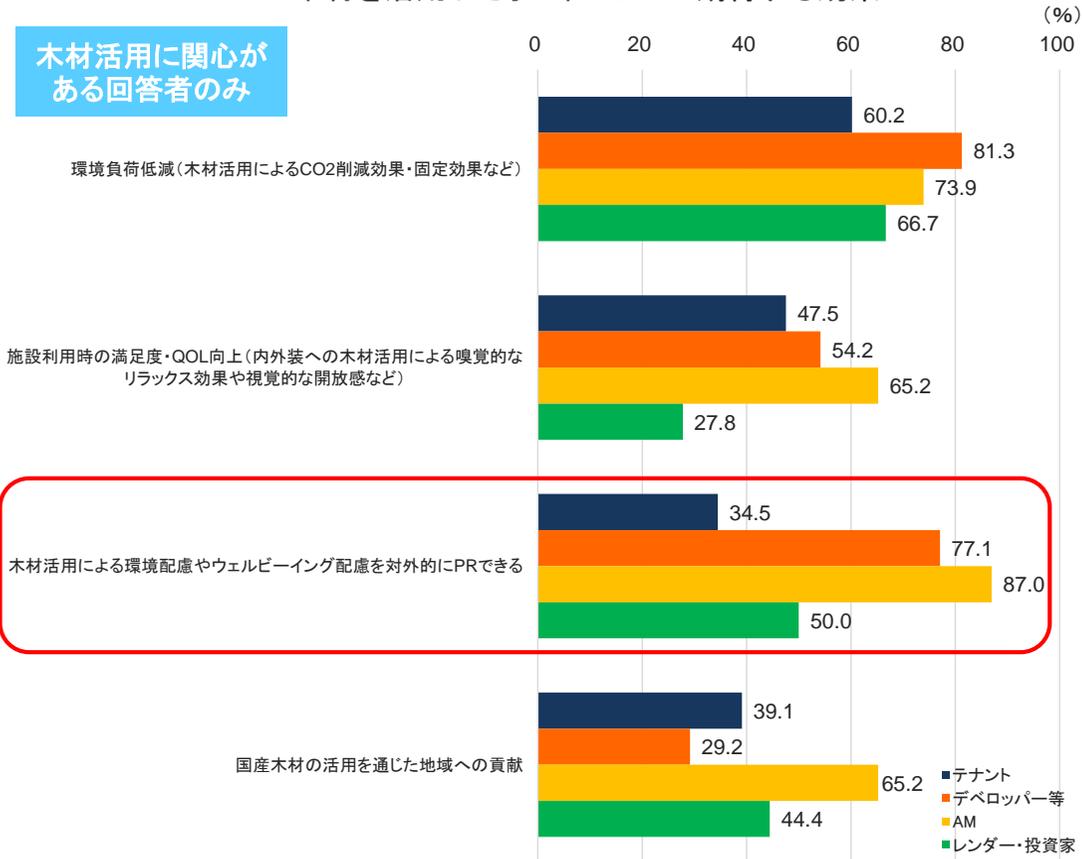
- 環境やウェルビーイングの観点からオフィスビルへの木材活用も一つの動きとして注目されており、**オーナーサイド・投融資サイドの8割前後が木材活用に関心を示しているが、テナントでは半数程度に留まる。**
- 木材活用へ関心を示す回答者における、具体的に期待する効果としては、各ステークホルダーとも環境負荷低減効果への期待は高いが、「対外的PR」はオーナーサイド・投融資サイドに比べテナントサイドの意識は高くなく、**木材を活用したオフィスビルが広がるためには、木材活用のメリットの周知等により、テナントの関心を更に高める必要がある。**

オフィスビルへの木材活用に関する関心の有無



【複数回答】
テナント(n=543)、デベロッパー等(n=61)、AM(n=28)、レンダー・投資家(n=24)

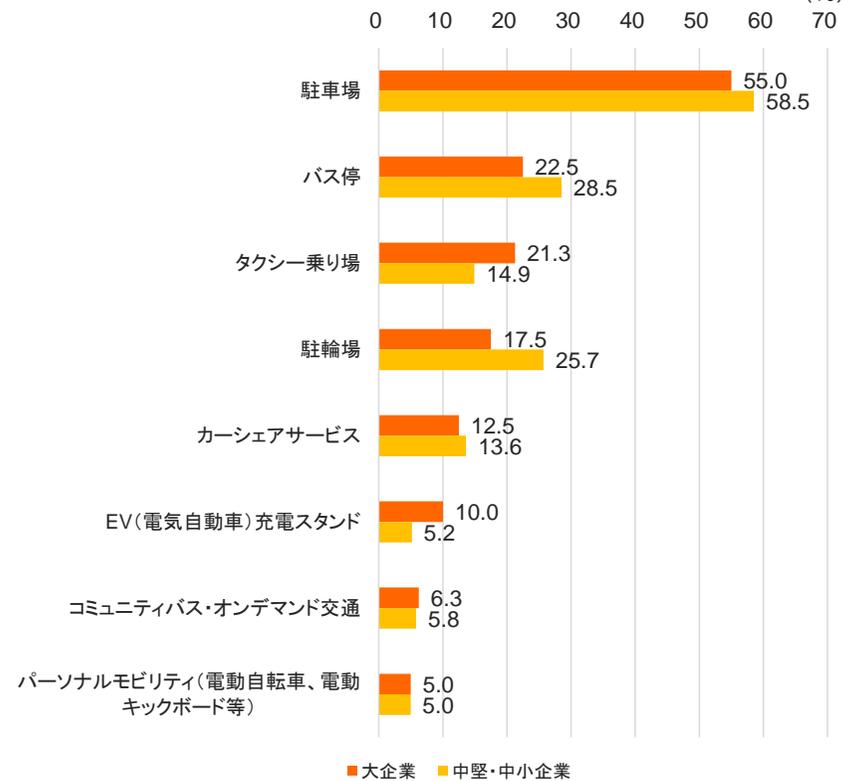
木材を活用したオフィスビルに期待する効果



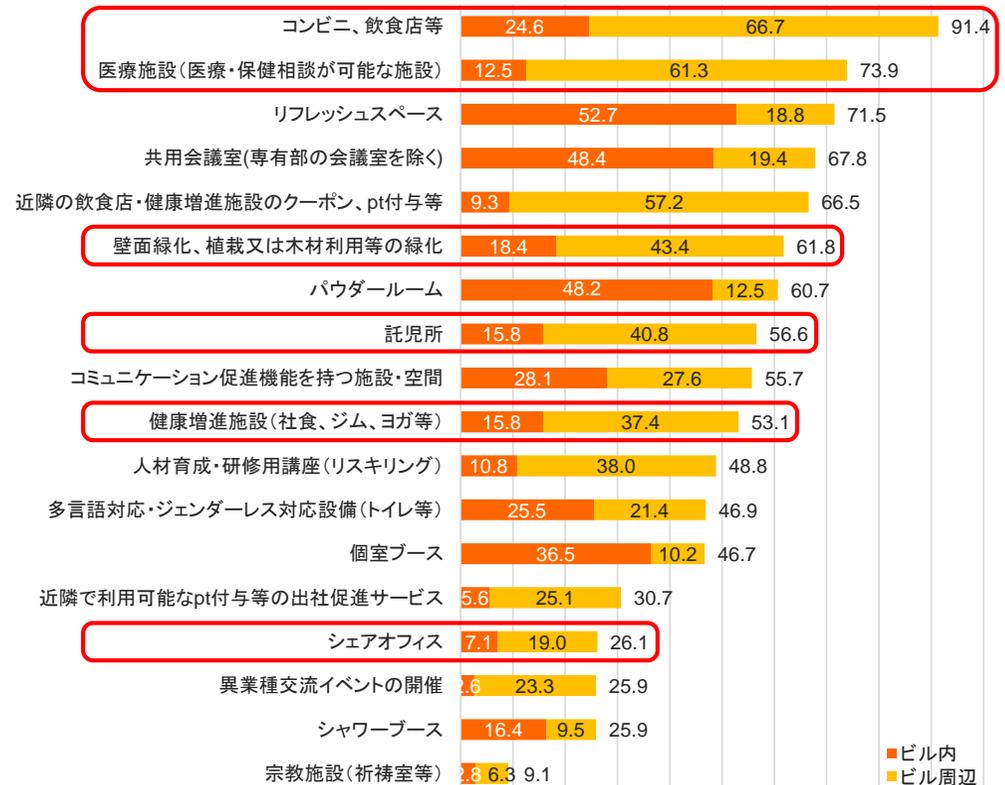
【複数回答】
木材を活用したビルへの関心がある回答者における回答割合
テナント(n=284)、デベロッパー等(n=48)、AM(n=23)、レンダー・投資家(n=18)

- パーソナルモビリティやコミュニティバス等については、現状では希望するテナントは一部に限られるが、今後、近距離移動やウェルビーイングへの注目度の高まりを受け、ニーズは強まる可能性があるといえる。
- 中小ビルオーナーにとっては、環境配慮性能やウェルビーイング対応のコスト負担が難しい状況も想定され、**中小ビル単独で必要なスペックを満たすことは困難**であるケースが多い。しかし、中堅・中小企業は大企業同様に環境配慮性能やウェルビーイング対応へのニーズを有している。
- そのため、中小ビルの集積地を中心に、「**面的なサービス提供**」を行うエリアマネジメントの取組みを進めることが求められるといえる。

企業規模別 ビル周辺に求められる鉄道以外の交通設備 (%)



オフィスビル内または周辺に求める
ウェルビーイング対応の設備・サービス(中堅・中小企業のみ) (%)

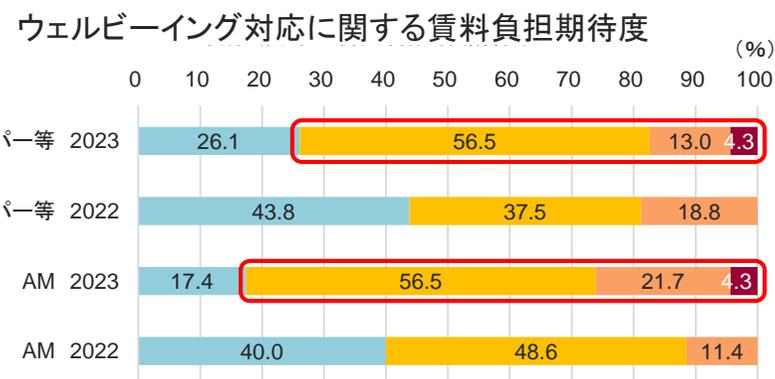
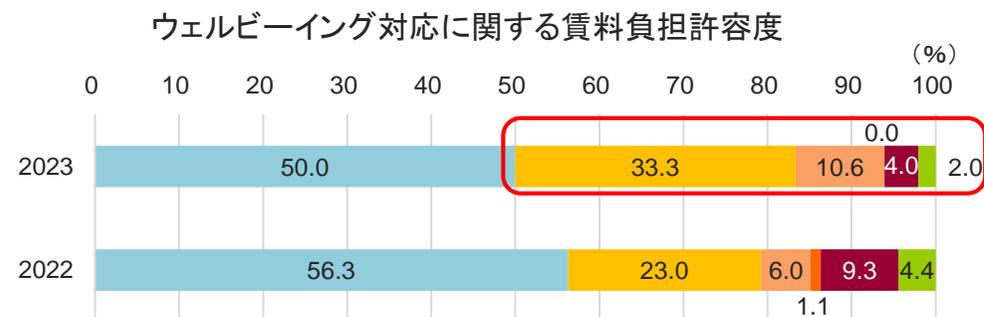
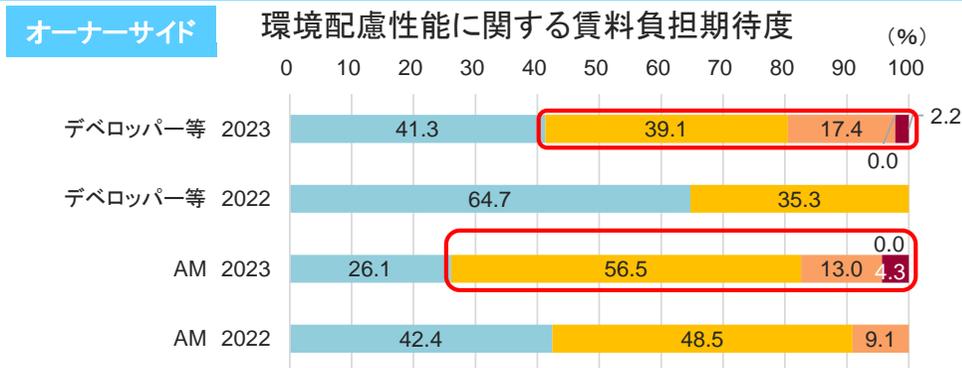
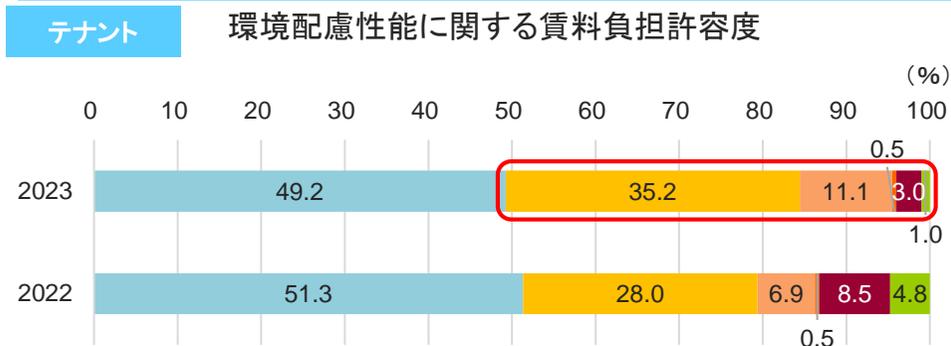


【複数回答】
テナントのうち、大企業(n=80):従業員数1,000人以上、中堅・中小企業(n=463):従業員数1,000人未満

【各項目単回答】
「ビル内」「ビル周辺」「なくてもよい」のうち、「ビル内」「ビル周辺」の回答割合
テナントのうち、中堅・中小企業(n=463):従業員数1,000人未満

<サマリー>オーナーサイドでは昨年に比べ賃料上昇期待が更に高まっている

- テナントの意識は昨年並(追加の賃料負担を許容する企業の割合は50%前後)となっている一方、オーナーサイドでは昨年に比べ上昇(環境配慮でいえば、デベロッパー等は約35%⇒約60%、AMは約60%⇒約80%)しており、昨年に比べ賃料上昇期待が高まっている。



- 賃料上昇によるコスト負担増は許容できない
- 5%程度までの賃料上昇は許容できる
- 10%程度までの賃料上昇は許容できる
- 20%程度までの賃料上昇は許容できる
- 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
- 環境配慮対応または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

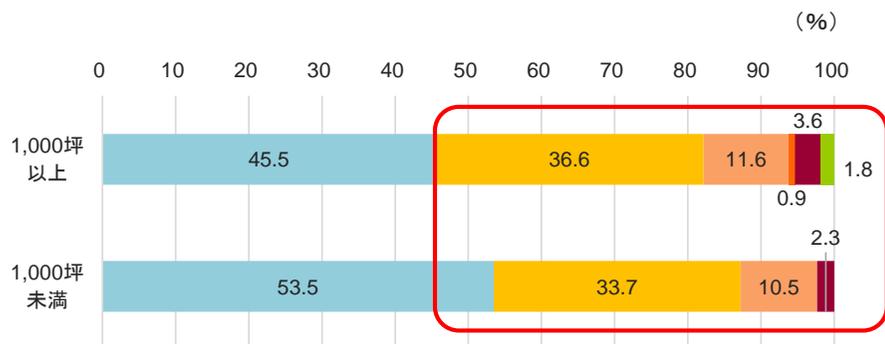
- 賃料上昇によるコスト負担増は期待できない
- 5%程度までの賃料上昇は期待できる
- 10%程度までの賃料上昇は期待できる
- 20%程度までの賃料上昇は期待できる
- 全てのコスト(賃料、電気料金等のオフィス使用に関するコスト)を織り込んだ賃料上昇を期待できる

【単回答】
 環境配慮対応に関する賃料負担許容度(上図):テナント(2023年n=199、2022年n=189)
 ウェルビーイング対応に関する賃料負担許容度(下図):テナント(2023年n=198、2022年n=183)
 ※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」を除外して抽出した結果

【単回答】
 環境配慮対応に関する賃料負担期待度(上図):
 デベロッパー等・2023年(n=46)、デベロッパー等・2022年(n=17) AM・2023年(n=23)、AM・2022年(n=33)
 ウェルビーイング対応に関する賃料負担期待度(下図):
 デベロッパー等・2023年(n=43)、デベロッパー等・2022年(n=20) AM・2023年(n=23)、AM・2022年(n=35)
 ※「その他」「わからない」「無回答」を除いて割合を算出
 ※2022年のデベロッパー等、AMIは1企業につき大規模・中規模・小規模ビル別で回答した結果を単純合計して割合を算出しているため、回答者全体よりもサンプル数が多くなる場合がある

- 企業の環境配慮・ウェルビーイングに係る賃料負担許容度について、本社が入居するビル規模別で見た場合、**中規模、大規模クラスのビルに入居する企業はより賃料上昇を許容するテナントが多い。**
- 一方、**小規模クラスのビルでも半数近くは賃料上昇を許容しており、ビル規模問わず賃料上昇を許容するテナントは相応に存在していることがわかる。**

入居するビルの規模別(延床面積)
環境配慮性能に関する賃料負担許容度



入居するビルの規模別(延床面積)
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ない
- 5%程度までの賃料上昇は許容できる
- 10%程度までの賃料上昇は許容できる
- 20%程度までの賃料上昇は許容できる
- 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
- 環境配慮対応または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

【単回答】

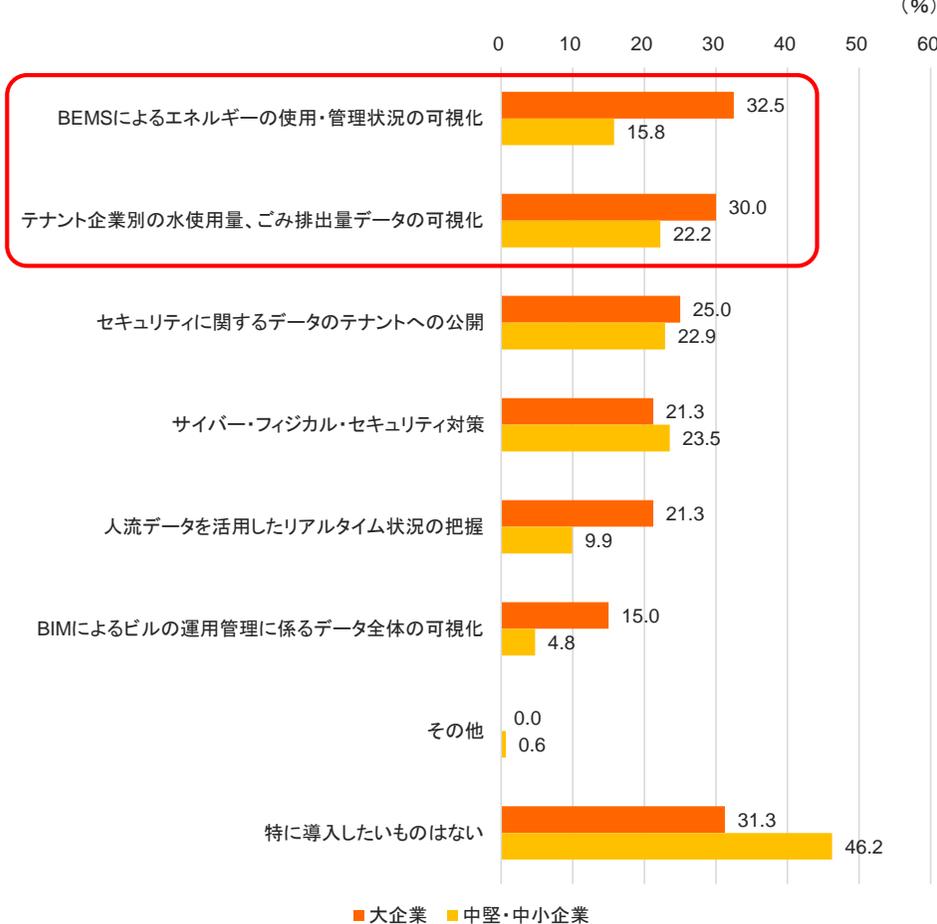
テナントのうち、
1,000坪以上 (n=112): 本社オフィスが入居するビルの延床面積が1,000坪以上
1,000坪未満 (n=86): 本社オフィスが入居するビルの延床面積が1,000坪未満
※「その他」「わからない」「無回答」と答えた回答者を除く

【単回答】

テナントのうち、
1,000坪以上 (n=113): 本社オフィスが入居するビルの延床面積が1,000坪以上
1,000坪未満 (n=84): 本社オフィスが入居するビルの延床面積が1,000坪未満
※「その他」「わからない」「無回答」と答えた回答者を除く

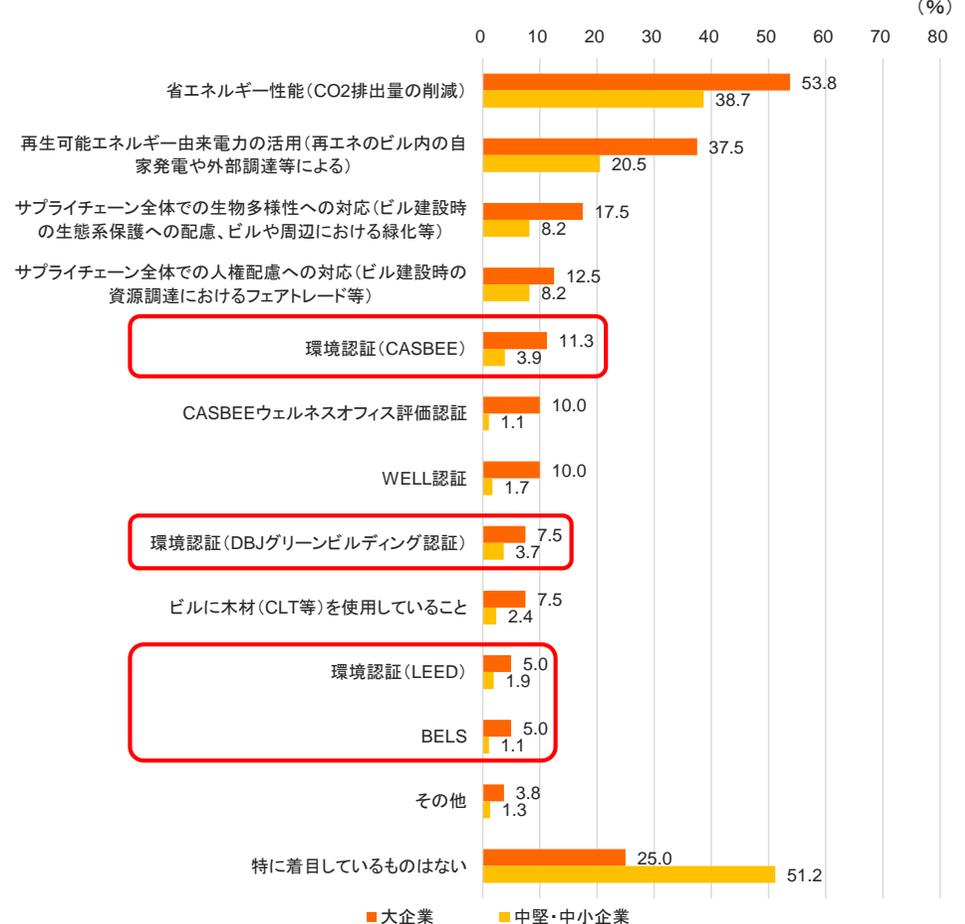
- 環境配慮に関する外部への定量的な情報開示の必要性がテナント全体で高まる中、スマートビルディングに関連する技術導入のニーズを持つテナントが、大企業中心に一定数存在する。こうした中で、オーナーはテナントのニーズに対応するため、エネルギー使用量等を定量的に可視化・リアルタイムに管理できる環境を構築することが求められる可能性が高い。
- 加えて、専門家による客観的な評価を受けられる環境認証は、情報開示にあたってはより重要性が増していきと考えられるが、現状では特に中堅・中小企業において注目度が低く、認知度向上が望まれる。

企業規模別 導入を期待するスマートビルディング関連対応



【複数回答】
テナントのうち、大企業(n=80):従業員数1,000人以上、中堅・中小企業(n=463):従業員数1,000人未満

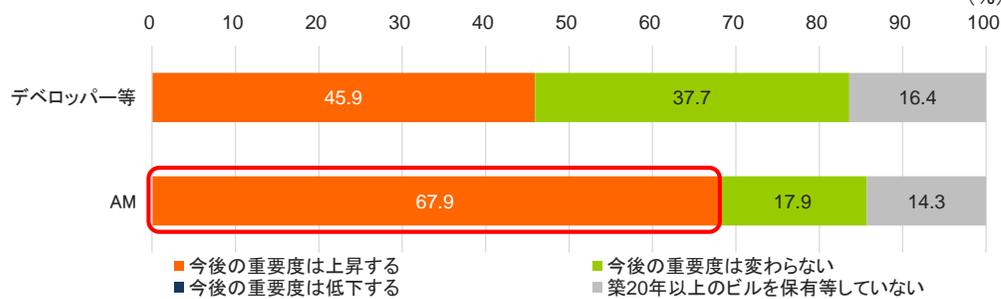
企業規模別 環境配慮性能やウェルビーイング対応の着目点



【複数回答】
テナントのうち、大企業(n=80):従業員数1,000人以上、中堅・中小企業(n=463):従業員数1,000人未満

- 脱炭素社会実現に向けたCO2削減目標達成には新築だけの対応では困難であり、建築費の高騰等の影響もあり、改修により環境配慮性能の向上を図る(=環境改修)方向性が進展することが望まれる。
- これまでは、改修による収益性向上が見込みづらく、投資回収の観点から市場は拡大してこなかったが、賃料上昇やテナント確保に向けた手段として、今後重要度は上昇すると回答するオーナーが多く、建築費高騰等も相俟って、オーナーサイド(特にAM)の改修によるバリューアップへの注目度が高まる可能性がある。
- また、テナントの意識としても築年数に比べ環境性能を重視している傾向にあることから、既存ビルにおける魅力向上策として、改修による環境配慮性能向上の動きは広がるとみられる。

保有する築20年以上のオフィスビルに関する今後の改修方針



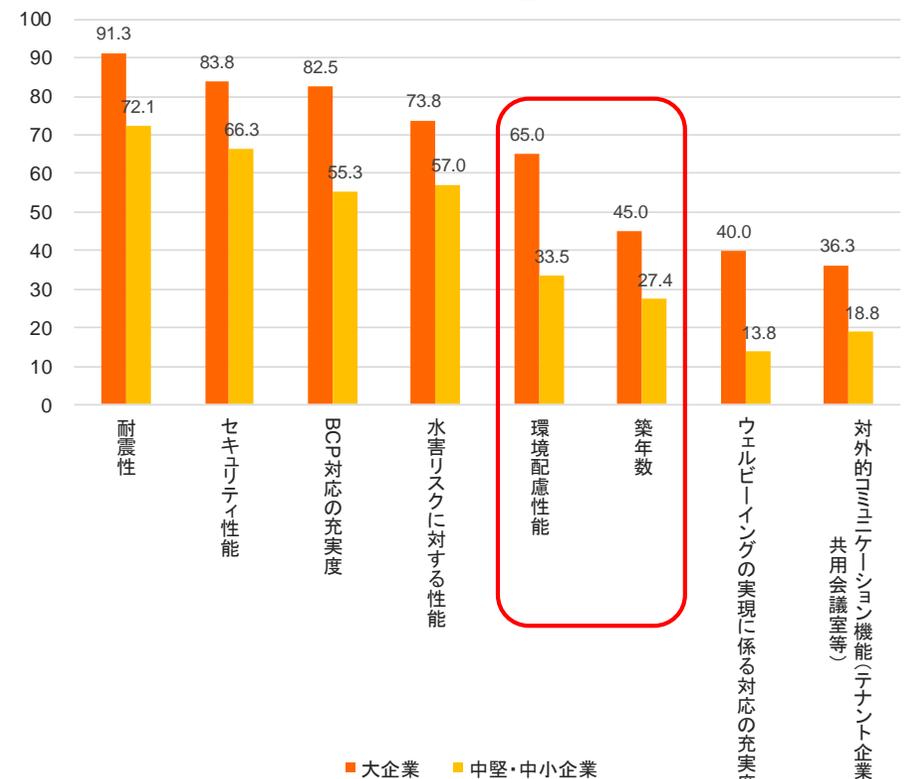
【単回答】
デベロッパー等(n=61)、AM(n=28)

改修に注目する理由



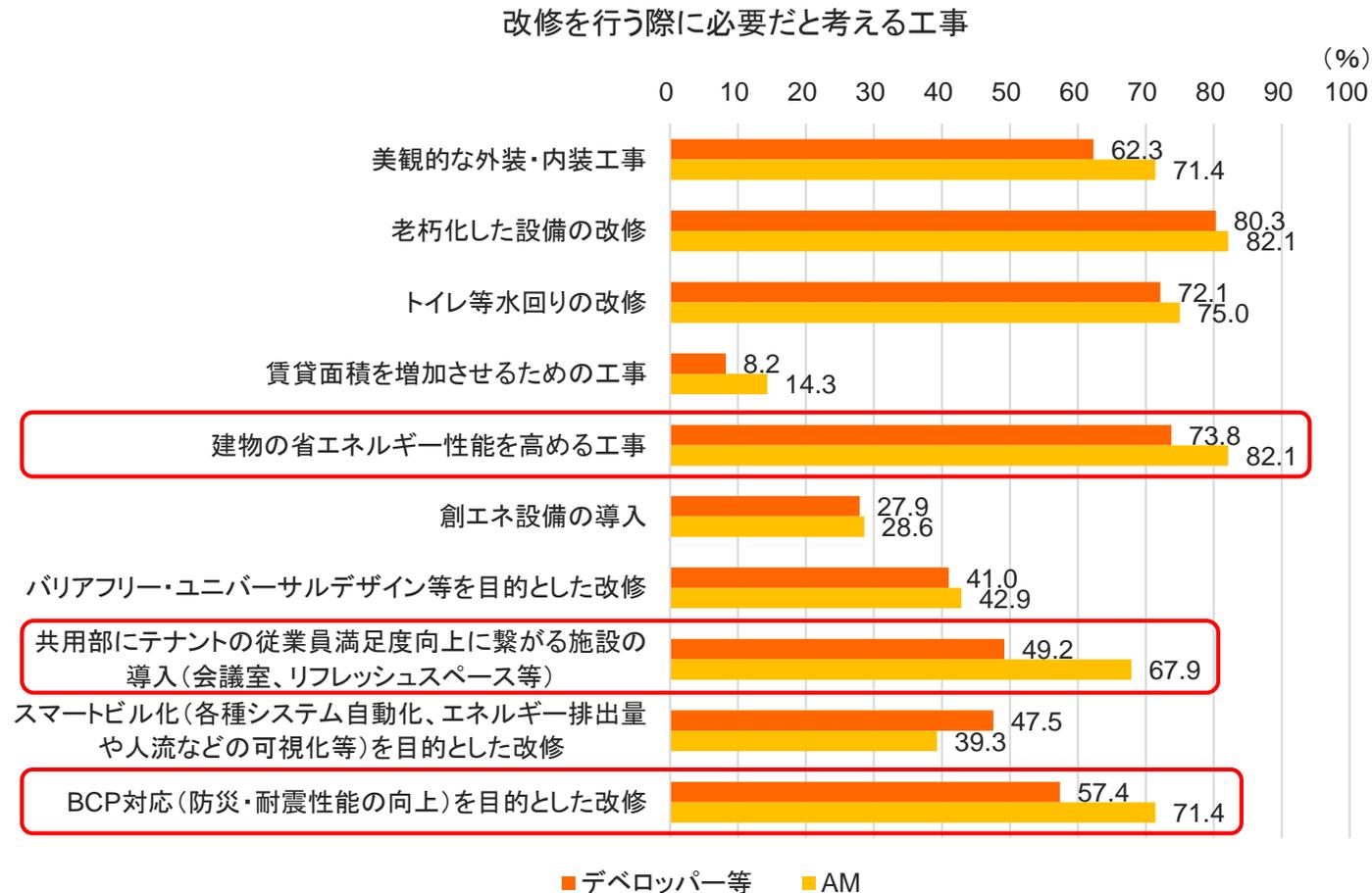
【複数回答】
デベロッパー等(n=61)、AM(n=28)

企業規模別 オフィスビルの選択基準のうち重要度が高い項目 (オフィスビルの性能面のみ)



【各項目単回答】
各項目に対して「低」「中」「高」「必須」と回答。このうち「高」または「必須」と回答した割合
テナントのうち、大企業(n=80):従業員数1,000人以上、中堅・中小企業(n=463):従業員数1,000人未満

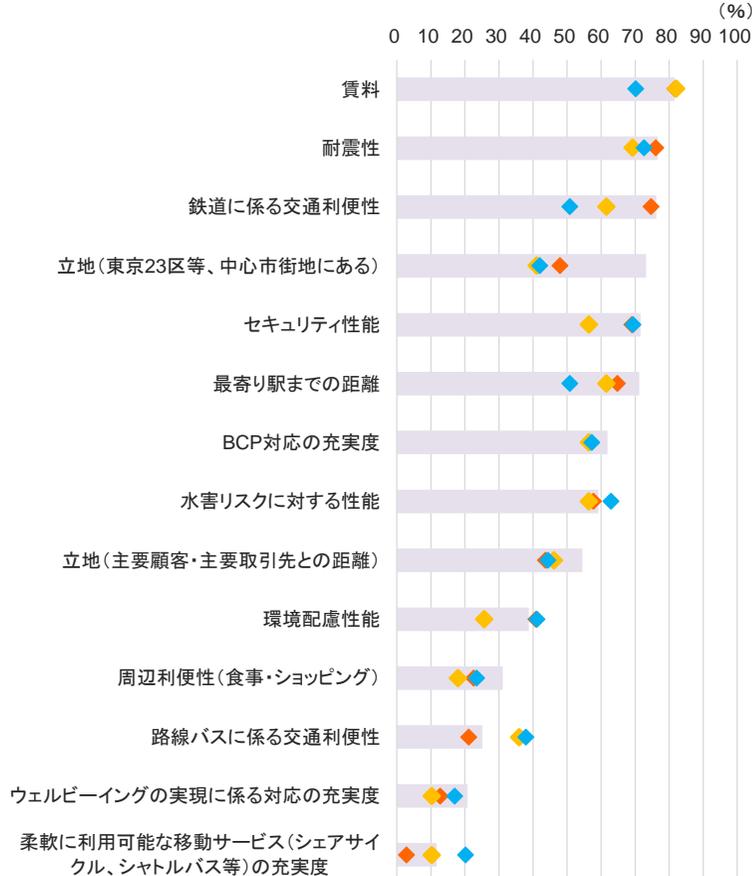
- 前述のとおり、デベロッパー等に比べAMは改修の重要度がより高いと考えているため、改修を行う際に必要と考える工事としては、通常の修繕工事だけに留まらず、省エネ性能向上やBCP対応を図る工事が求められている傾向がある。
- 加えて、改修にあたっては、競争力を高める観点から、テナントの従業員満足度向上に繋がる、ウェルビーイング対応関連の施設・機能の共用部への導入にも強いニーズがある。



【複数回答】
デベロッパー等(n=61)、AM(n=28)

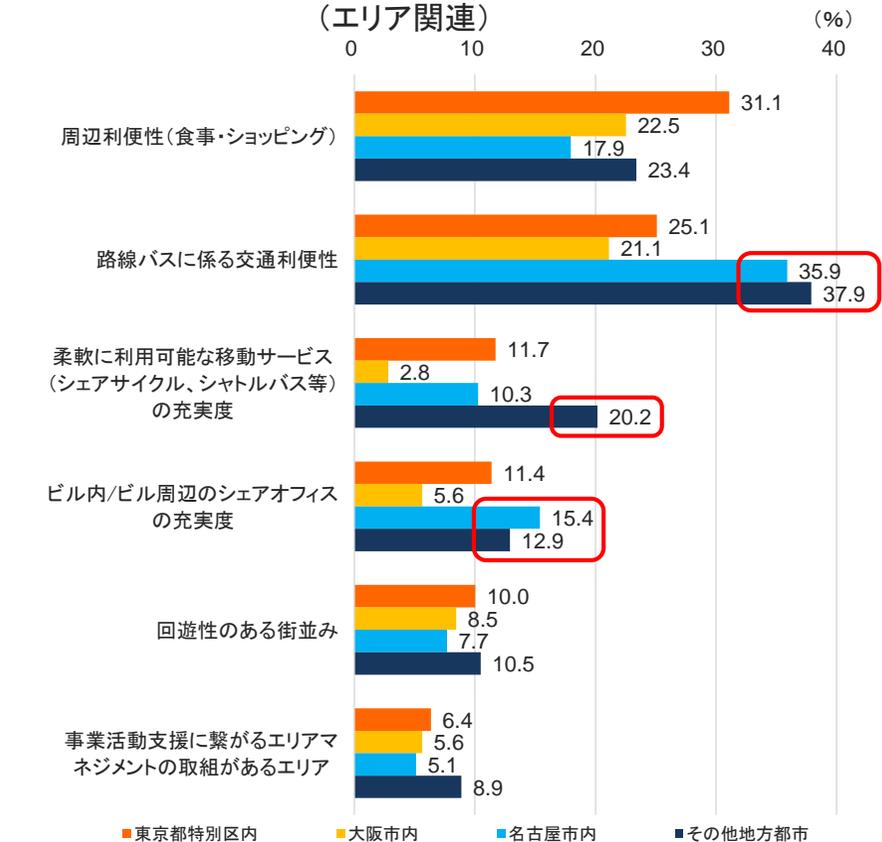
- 地方都市のオフィスビル選択基準は、東京に比べ交通利便性・立地の重要度は低い一方、レジリエンス・環境配慮等に関する重要度は都市による違いがみられない。
- また、東京と比べ、地方都市のほうが鉄道網以外の近距離交通の利便性向上に資する、多様かつ柔軟な交通インフラへのニーズが高い。このため、地方都市においては、エリアマネジメントによるウェルビーイング対応や、交通インフラの面的整備の必要性が示唆される。

都市別 オフィスビルの選択基準のうち重要度が高い項目



【各項目単回答】
 テナントのうち、
 各項目に対して「低」「中」「高」「必須」と回答。このうち「高」または「必須」と回答した割合
 東京都特別区内(n=299): 本社所在地を「東京都特別区内」と回答した企業
 大阪市内(n=71): 本社所在地を「大阪市内」と回答した企業
 名古屋市内(n=39): 本社所在地を「名古屋市内」と回答した企業
 その他地方都市(n=124): 本社所在地を「札幌市内」「仙台市内」「神戸市内」「広島市内」「福岡市内」と回答した企業

都市別 オフィスビルの選択基準のうち重要度が高い項目



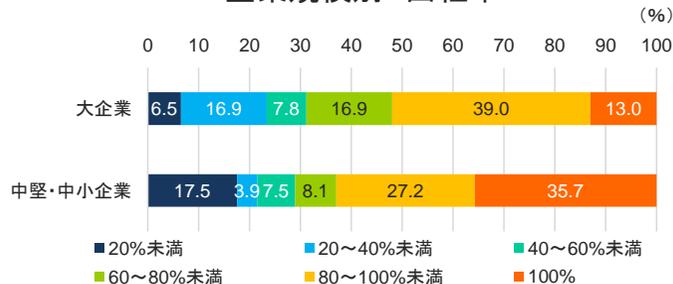
【各項目単回答】
 テナントのうち、
 「低」「中」「高」「必須」のうち、「高」または「必須」と回答した割合
 東京都特別区内(n=299): 本社所在地を「東京都特別区内」と回答した企業
 大阪市内(n=71): 本社所在地を「大阪市内」と回答した企業
 名古屋市内(n=39): 本社所在地を「名古屋市内」と回答した企業
 その他地方都市(n=124): 本社所在地を「札幌市内」「仙台市内」「神戸市内」「広島市内」「福岡市内」と回答した企業

1. オフィスニーズの変化

1-1. オフィスニーズの全体像

- 大企業・オフィスワーカー(OW)系業種ほど、出社率が低い傾向にあり、働き方の変化がみられる。
- オフィスビルの選択基準では、**全体的に多様化が進展**。より大企業は中堅・中小企業と比較して、**環境配慮性能、レジリエンス性能、ウェルビーイング対応等**、オフィスビルに関する様々な基準に関して**重要度が高い**と回答する一方、OW系業種別ではあまり差はみられない。
- 企業のオフィスビルに対するニーズは、テレワークに関する働き方の違い等に起因する業種別の違いはなく、企業規模で差がみられた。

企業規模別 出社率



【数値回答】
テナントのうち、
大企業(n=77):従業員数1,000人以上
中堅・中小企業(n=456):従業員数1,000人未満

企業規模別 オフィスビルの選択基準のうち重要度が高い項目



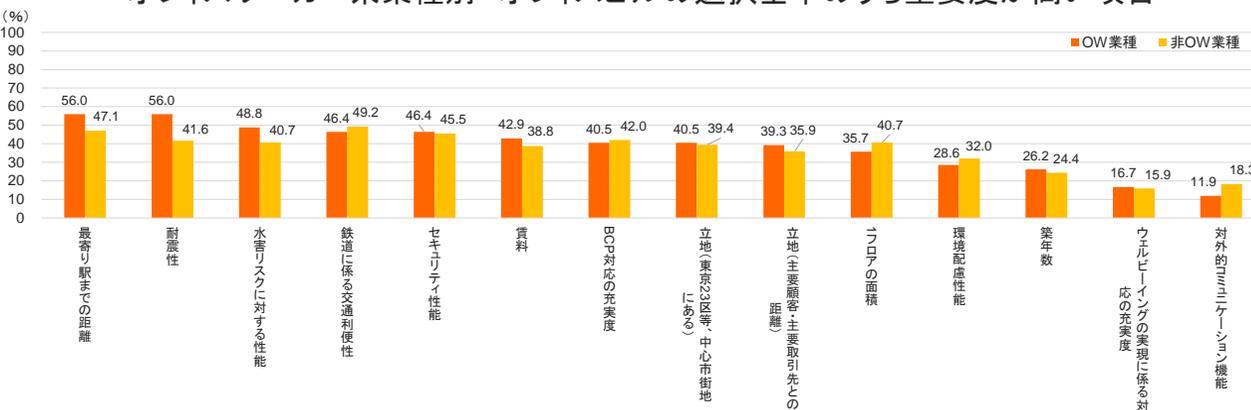
【各項目単回答】
各項目に対して「低」「中」「高」「必須」と回答。このうち「高」または「必須」と回答した割合
テナントのうち、大企業(n=80):従業員数1,000人以上、中堅・中小企業(n=463):従業員数1,000人未満

オフィスワーカー系業種別 出社率



【数値回答】
テナントのうち、
OW系(n=81):「情報通信業」「学術研究・専門・技術サービス業」「金融・保険業」と回答した企業
非OW系(n=452):OW業種以外の業種を回答した企業

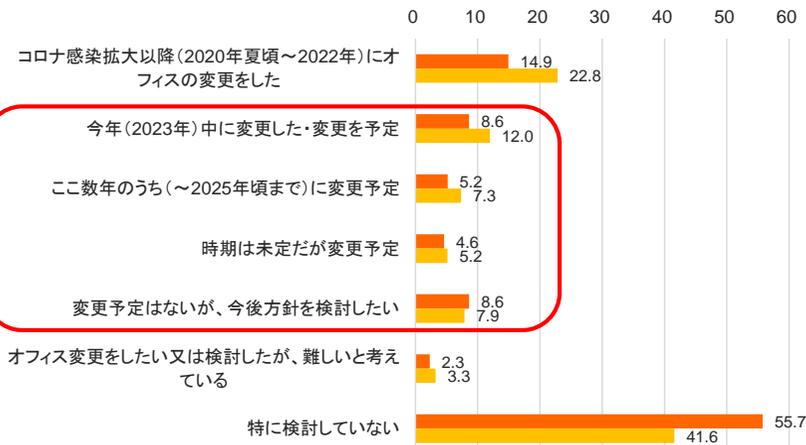
オフィスワーカー系業種別 オフィスビルの選択基準のうち重要度が高い項目



【各項目単回答】
各項目に対して「低」「中」「高」「必須」と回答。このうち「高」または「必須」と回答した割合
テナントのうち、
OW業種(n=84):「情報通信業」「学術研究・専門・技術サービス業」「金融・保険業」と回答した企業、非OW業種(n=459):OW業種以外の業種を回答した企業

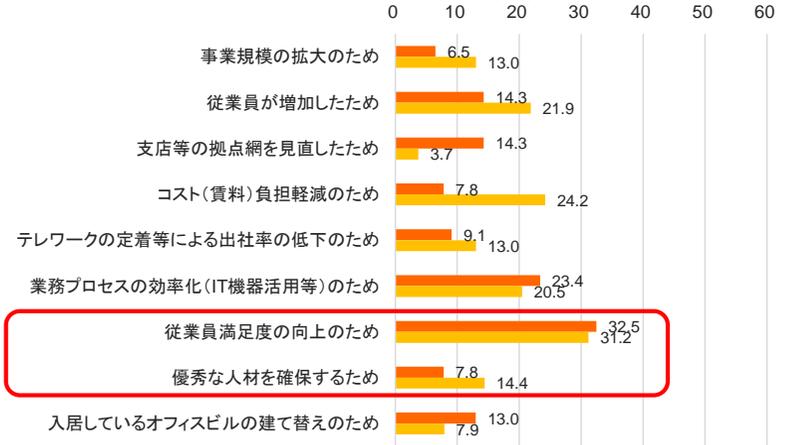
- 自社保有ビルに入居する企業は、ビルを賃借している企業と同様、業務プロセスの改善や従業員満足度向上の観点からオフィス変更を検討している企業が30%程度存在する。また、立地や価格といった基準の他、レジリエンス、環境配慮、ウェルビーイング等は、**オフィスを賃借する企業よりも重要度が高いと回答する傾向もみられることから、自社保有しているビルでは満たせないニーズを有している可能性が示唆される。**
- こうした中、将来的に、自社保有ビルのリースバックや賃貸不動産への切替、またはリノベーションの実施の動きも想定されるため、多様化するオフィスニーズを満たすために、一時的にでもオフィス移転を図る動きが起きることも考えられる。

ビル保有形態別 オフィスの変更状況 (%)



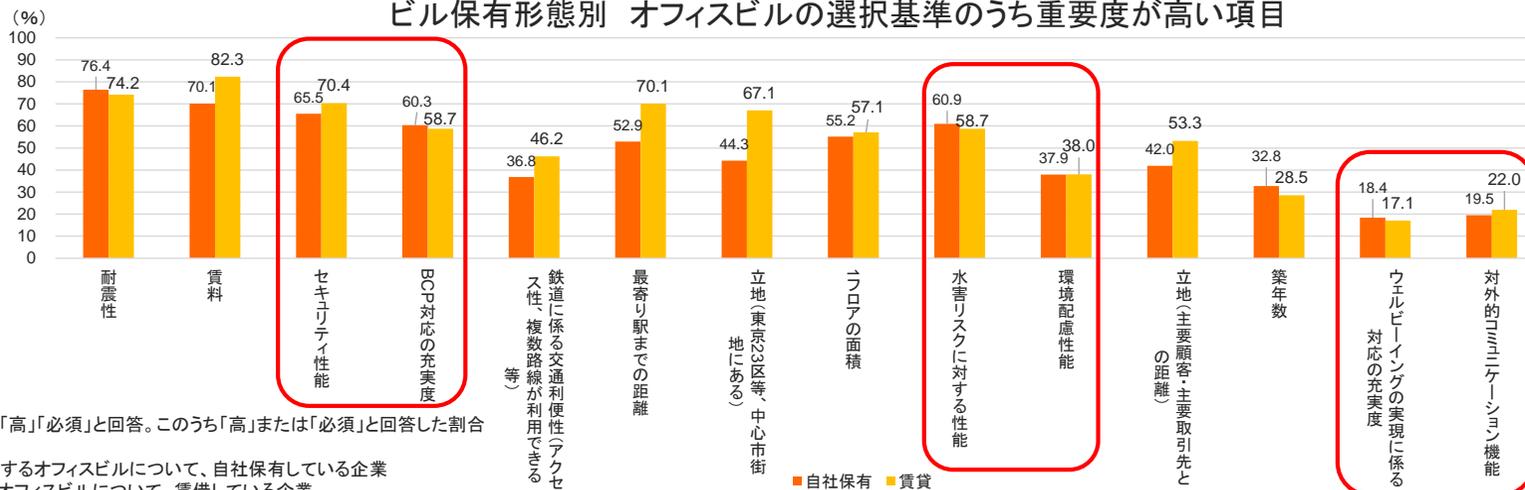
【単回答】
テナントのうち、
自社保有(n=174): 入居するオフィスビルについて、自社保有している企業
賃借(n=368): 入居するオフィスビルについて、賃借している企業

ビル保有形態別 オフィスの変更理由 (%)



【複数回答】
テナントのうち、
自社保有(n=174): 入居するオフィスビルについて、自社保有している企業
賃借(n=368): 入居するオフィスビルについて、賃借している企業

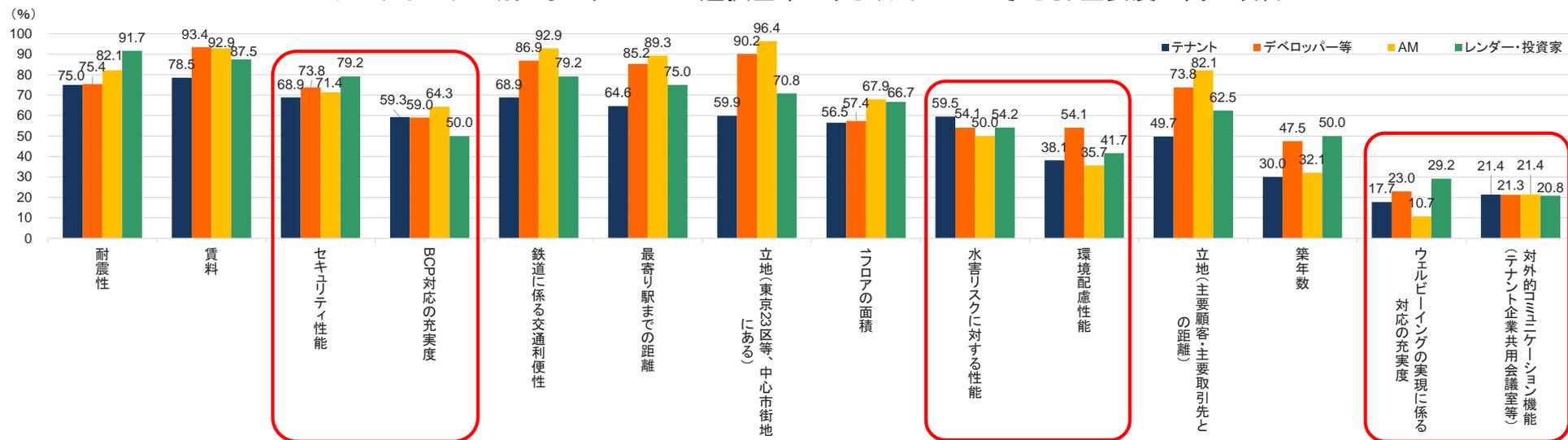
ビル保有形態別 オフィスビルの選択基準のうち重要度が高い項目



【各項目単回答】
各項目に対して「低」「中」「高」「必須」と回答。このうち「高」または「必須」と回答した割合
テナントのうち、
自社保有(n=174): 入居するオフィスビルについて、自社保有している企業
賃借(n=368): 入居するオフィスビルについて、賃借している企業

- テナントサイドは、賃料・立地等の伝統的に重視された基準に加え、環境配慮性能、レジリエンス性能、ウェルビーイング対応等も重要度が高い傾向にあり、総じて意識が高く、多様化が進展している。
- オーナーサイドや投融資サイドが考えるテナントの選択基準でも同様の傾向がみられ、テナントのニーズの多様化を認識している状況が窺える(賃料や立地はやや双方の意識が乖離)。

ステークホルダー別 オフィスビルの選択基準のうち(テナントの考える)重要度が高い項目



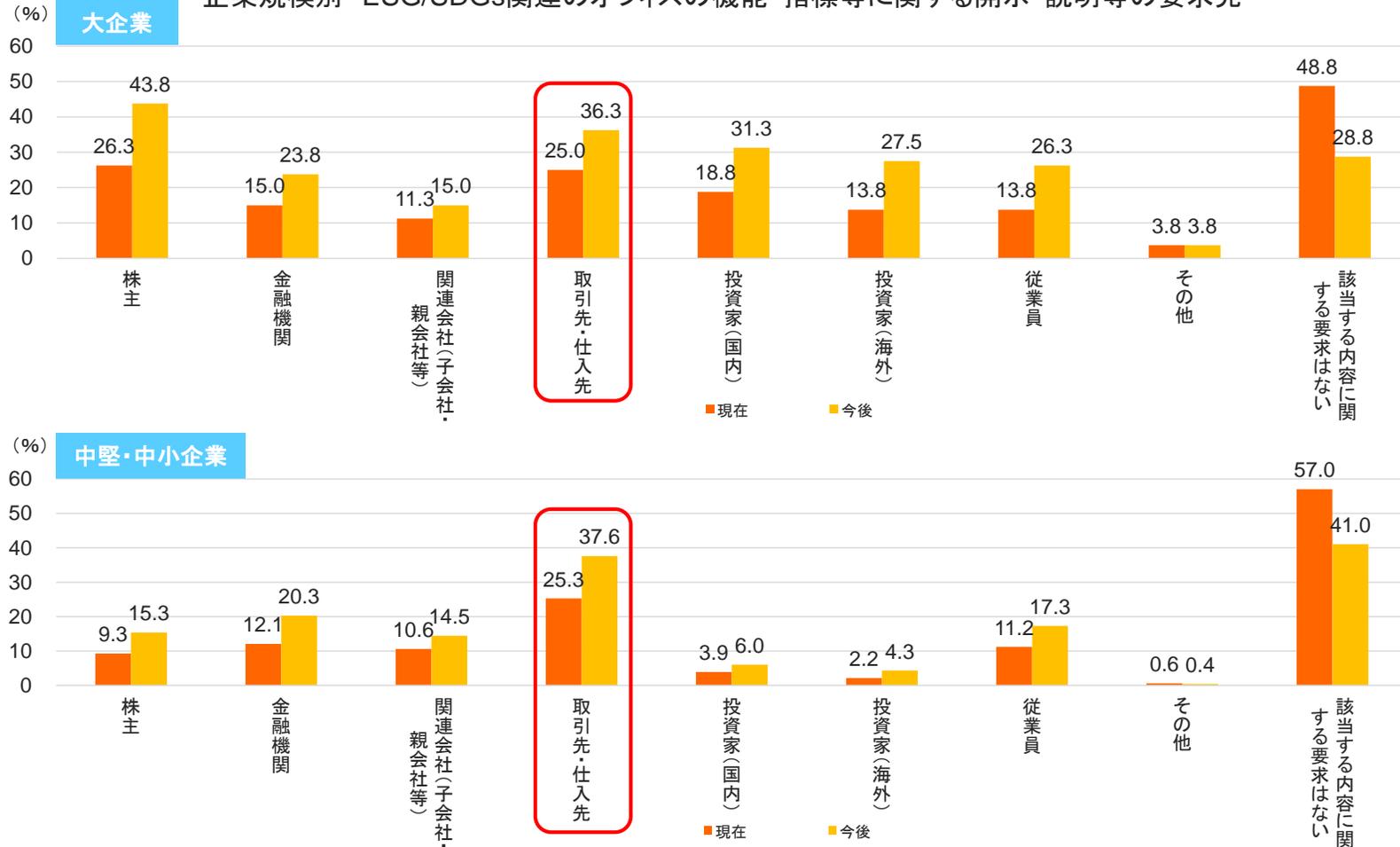
【各項目単回答】

各項目に対して「低」「中」「高」「必須」と回答。このうち「高」または「必須」と回答した割合
 テナント(n=543)、デベロッパー等(n=61)、AM(n=28)、レンダー・投資家(n=24)
 ※テナント以外は、テナントが考える重要度を回答

1-2.環境配慮

- 現在大企業中心にESG/SDGsに関連するオフィスの機能・指標等の外部からの開示・説明等要求を受けている。
- 中堅・中小企業においても、特に取引先・仕入先を中心に情報開示・説明要求があり、今後はその傾向が強まるとみているテナントが多く、企業規模問わず環境配慮への対応は必須のものとなっていくと考えられる。

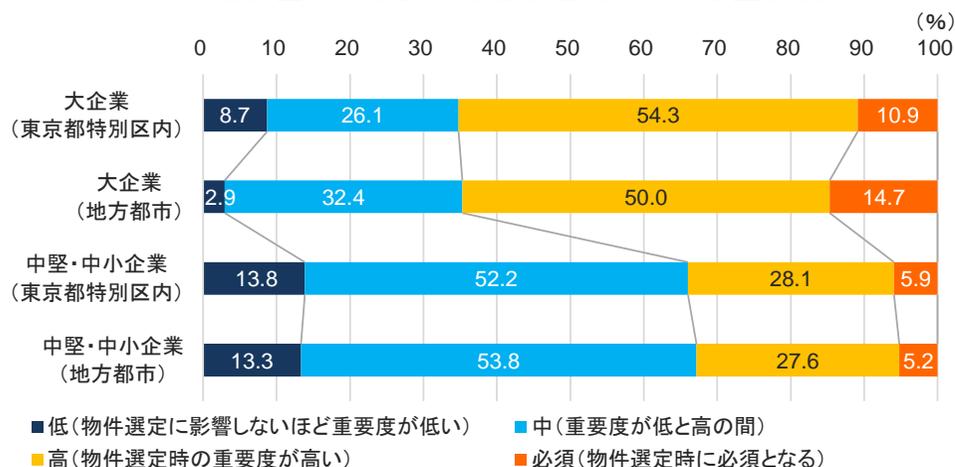
企業規模別 ESG/SDGs関連のオフィスの機能・指標等に関する開示・説明等の要求先



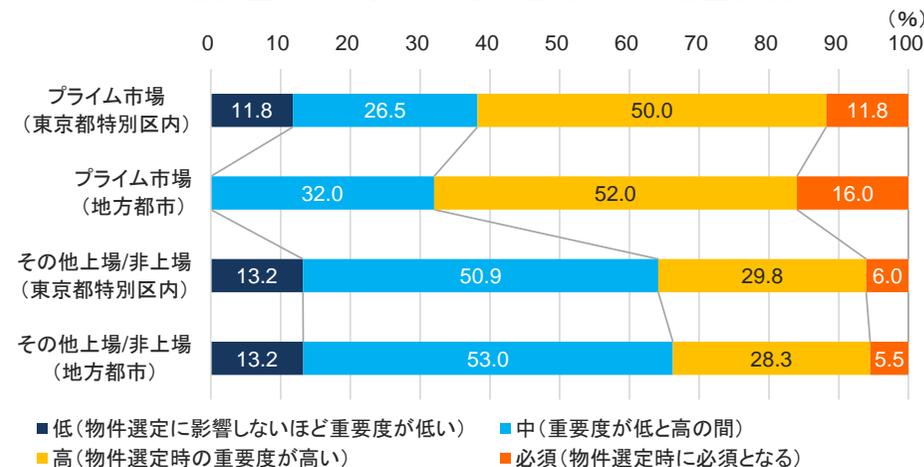
【複数回答】
テナントのうち、大企業(n=80):従業員数1,000人以上、中堅・中小企業(n=463):従業員数1,000人未満

- 大企業やプライム市場上場企業ほど、環境配慮性能の重要度が高いと回答する企業の割合が多い。
- つまり、環境配慮性能は投資家等のステークホルダーへの情報開示等の観点から、対外的説明を要求される企業ほど、重要度が高いと回答する傾向にあるといえる。
- なお、上場していない企業に対しても、親会社・取引先等、ステークホルダーからの情報開示要求が今後強まっていくことから、中堅・中小企業においても、環境配慮の重要度は高まっていくとみられる。
- 上記の対外的説明の観点からも、都市別による重要度の差異はみられず、地方都市オフィスエリアにおいても、環境配慮対応への必要性が高まっている状況となっている。

企業規模別 × 都市別 オフィスビル選択基準のうち環境配慮性能に関する重要度



上場区分別 × 都市別 オフィスビル選択基準のうち環境配慮性能に関する重要度



【単回答】

テナントのうち、
 大企業(東京都特別区内) (n=46)、中堅・中小企業(東京都特別区内) (n=253)
 大企業(地方都市) (n=34)、中堅・中小企業(地方都市) (n=210)
 ※地方都市は、東京都特別区内以外の都市を対象として集計
 ※大企業は従業員数1,000人以上、中堅・中小企業は従業員数1,000人未満を対象

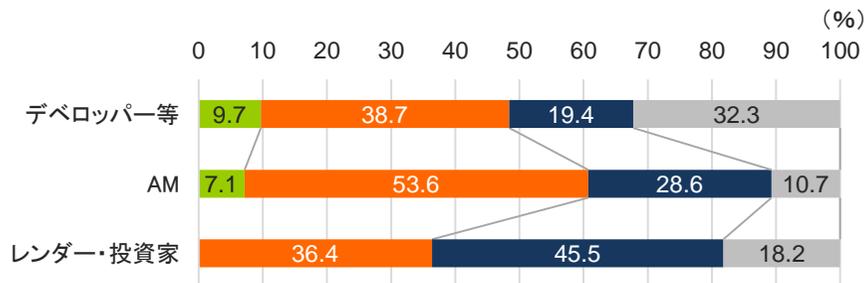
【単回答】

テナントのうち、
 プライム市場(東京都特別区内) (n=34)、その他上場/非上場(東京都特別区内) (n=265)
 プライム市場(地方都市) (n=25)、その他上場/非上場(地方都市) (n=219)
 ※地方都市は、東京都特別区内以外の都市を対象として集計
 ※その他上場には、東証プライム市場以外の国内の市場に上場している企業を含む

- 環境配慮対応を図ったビルについて、オーナーサイド・投融資サイドともに、約半数は将来は収益性が向上すると期待している。
- また、2022年調査時の回答結果と比較すると、各ステークホルダー共に概ね10ポイント程度収益性が向上すると回答した企業の割合が増加しており、オーナーサイド・投融資サイド双方において、昨年よりも収益性向上への期待が高まっていることがわかる。

2022年調査時

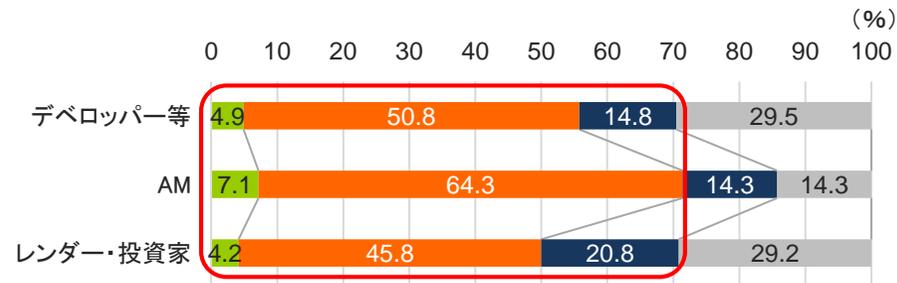
将来における環境配慮対応の収益性



- 将来も収益性に影響はない
- 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
- 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
- わからない

2023年調査時

将来における環境配慮対応の収益性



- 将来も収益性に影響はない
- 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
- 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
- わからない

【単回答】

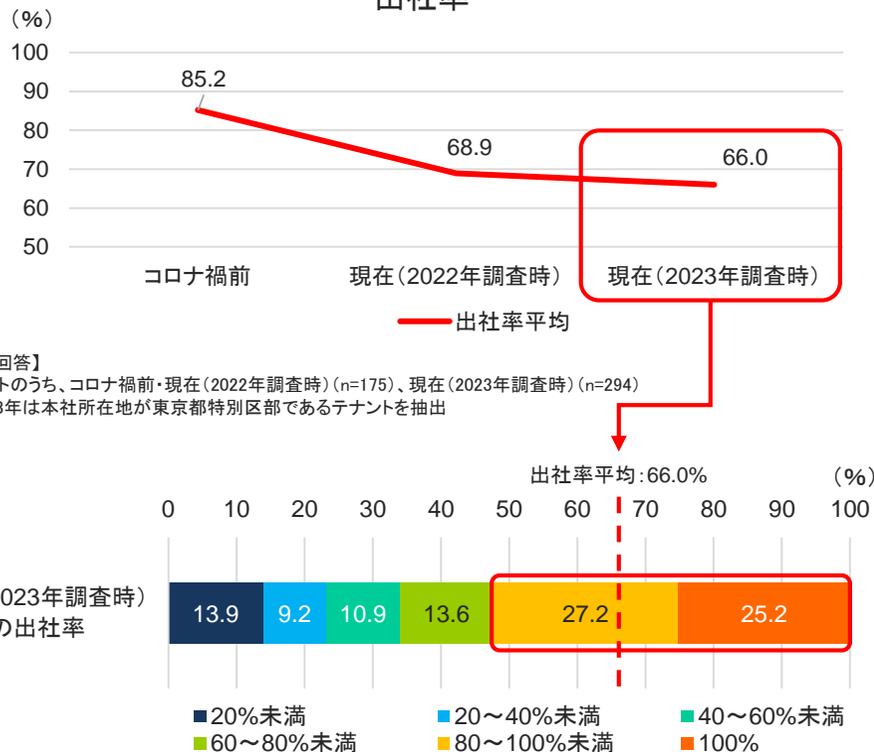
2022年調査時: デベロッパー等 (n=31)、AM (n=28)、レンダー・投資家 (n=22)

2023年調査時: デベロッパー等 (n=61)、AM (n=28)、レンダー・投資家 (n=24)

1-3.ウェルビーイング

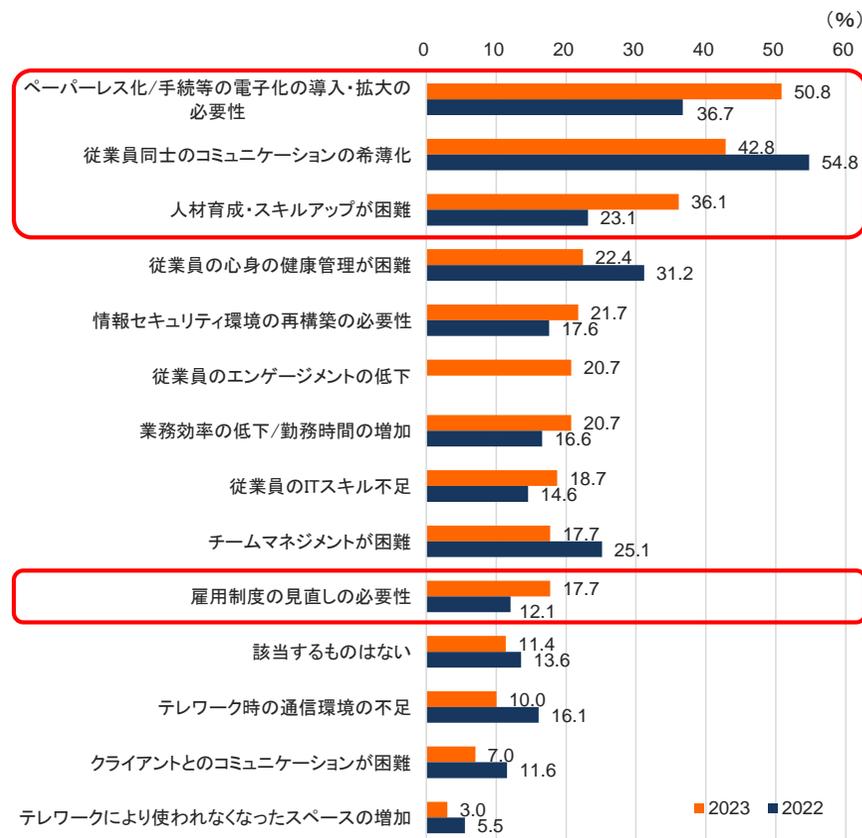
- 平均出勤率は概ね昨年並だが、**現在の出勤率が80%以上と回答する企業が全体の半数程度と多くなっており**、オフィス回帰の動きもややみられる状況である。
- テレワーク実施による課題として、**昨年に比べコミュニケーションの課題は軽減されつつある**(但し依然高い回答割合)ものの、**社内制度・体制の整備に関する課題はむしろ回答割合が上昇しており**、課題解消が容易でない制度面の見直しが残存していることがわかる。

出勤率



【数値回答】
テナント 現在(2023年調査時)(n=294)
※2023年は本社所在地が東京都特別区部であるテナントを抽出

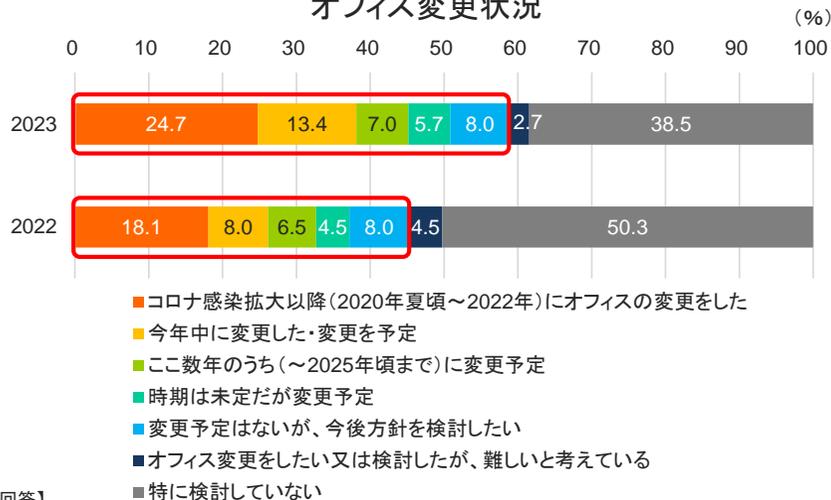
就労環境・オフィス環境上も課題となっている点



【数値回答】
テナントのうち、2023(n=299)、2022(n=199)
※2023年は本社所在地が東京都特別区部であるテナントを抽出

- 昨年に比べ、オフィスを変更した・変更予定の企業が増加しており、今後検討予定の企業も含めれば全体の60%と昨年比で15%程度上昇している。
- アフターコロナにおいてもハイブリッドワークの定着がみこまれる中、新型コロナウイルスの感染症法上の位置づけが5類に移行されたことを受けて、企業は**オフィス戦略の見直しを実施・検討する**傾向にあるとみられる。
- コスト削減のために使用面積の減少を検討する企業が存在する一方、事業規模の拡大や従業員の増加、**従業員の働きやすい環境を構築することが主たる理由として、使用面積増加を検討する企業もあり、企業により方向性が異なる。**

オフィス変更状況



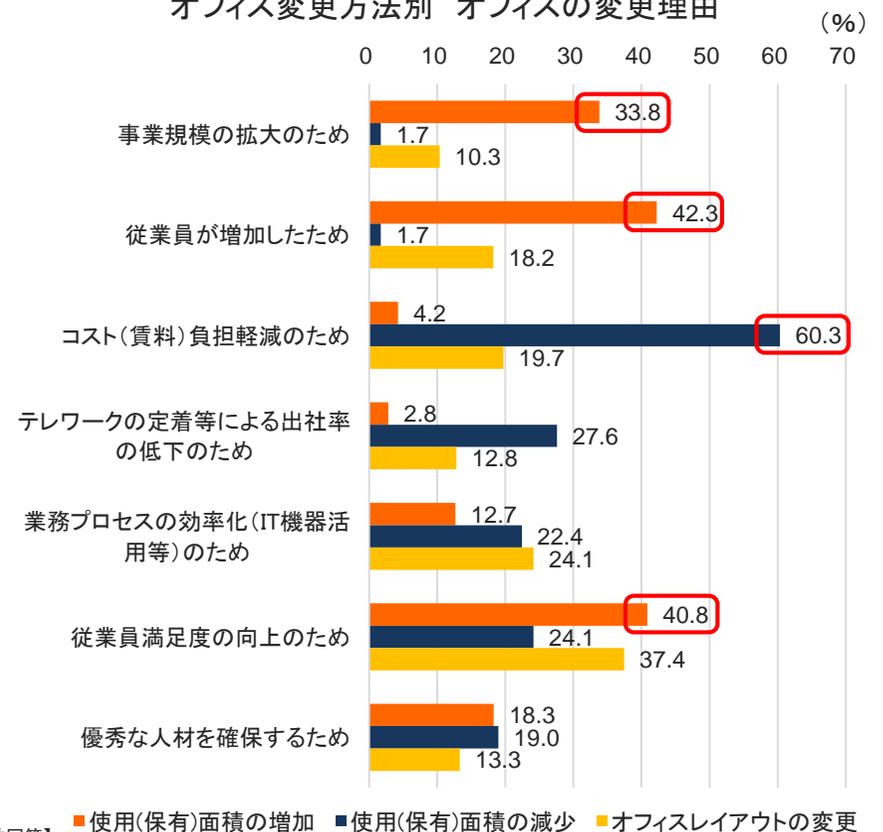
【単回答】
テナントのうち、2023(n=299)、2022(n=199)
※2023年は本社所在地が東京都特別区部であるテナントを抽出

オフィス変更検討企業における使用面積の増減意向



【複数回答】
「オフィス戦略を変更する」または「変更予定」と回答したテナント(n=293)のうち、以下の回答割合
使用(保有)面積の増加(n=71): オフィスの変更点で「使用(保有)面積の増加」を選択したテナント
使用(保有)面積の減少(n=58): オフィスの変更点で「使用(保有)面積の減少」を選択したテナント

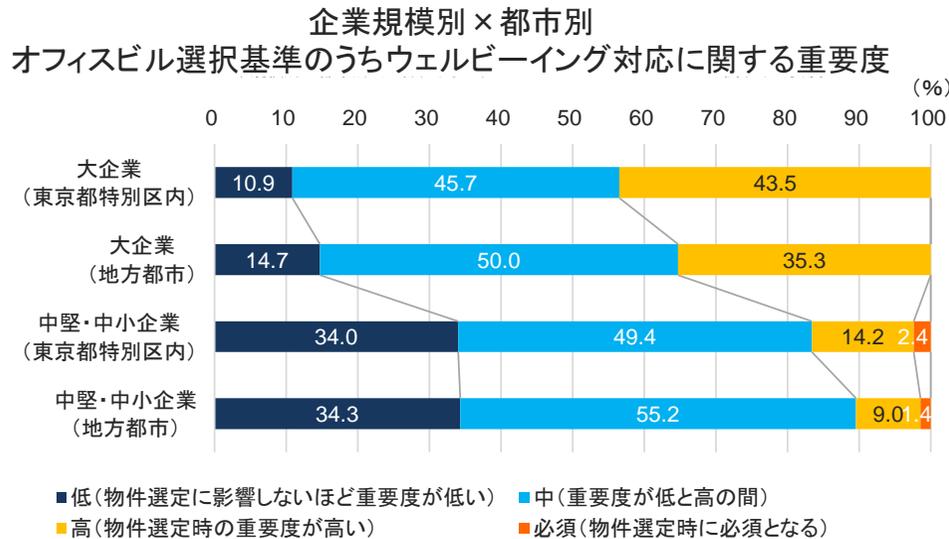
オフィス変更方法別 オフィスの変更理由



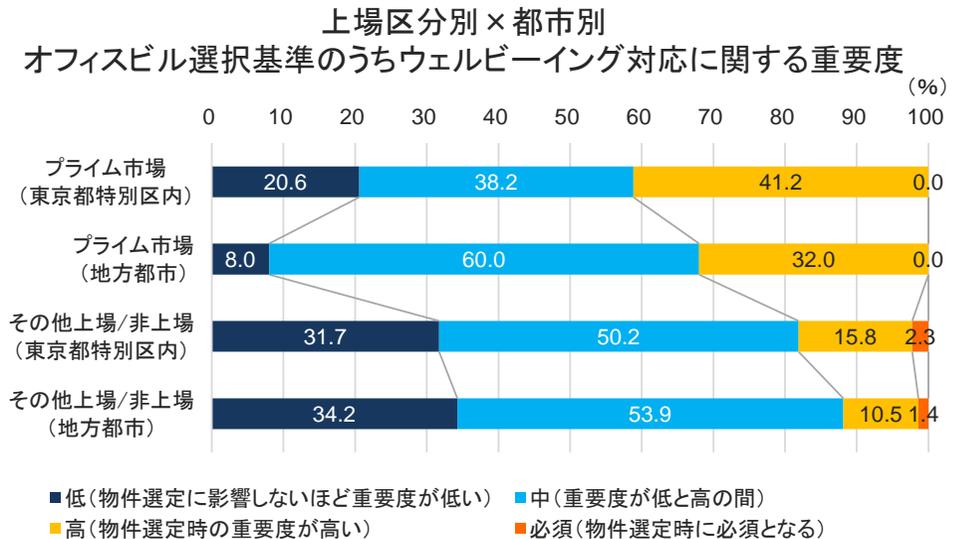
【複数回答】
テナントのうち、
使用(保有)面積の増加(n=71): オフィスの変更点で「使用(保有)面積の増加」を選択した企業が対象
使用(保有)面積の減少(n=58): オフィスの変更点で「使用(保有)面積の減少」を選択した企業が対象
オフィスレイアウトの変更(n=203): オフィスの変更点で「オフィスレイアウトの変更」を選択した企業が対象

大企業・プライム市場上場企業ではウェルビーイング対応に対して重要度が高いと回答する企業割合が多い傾向

- 大企業・プライム市場上場企業ではウェルビーイング対応に対して、物件選定時の重要度が高いまたは必須と回答する企業割合が多い傾向にある。また、都市別に比較すると、東京都特別区内の方が、重要度が高い傾向がみられた。
- 特に、人材獲得競争の激しい東京都で、ウェルビーイング対応への関心度が高い傾向がみられたことは、人材確保面でオフィスの快適性や利便性の向上が差別化要因となりうることの示唆とみられる。
- また、大企業やプライム市場上場企業は長期的な経営戦略に則りオフィス戦略を検討している場合が多く、**優秀な人材確保に重点を置いたオフィスのあり方を検討しているため、ウェルビーイング対応の重要性が増している**と推察される。



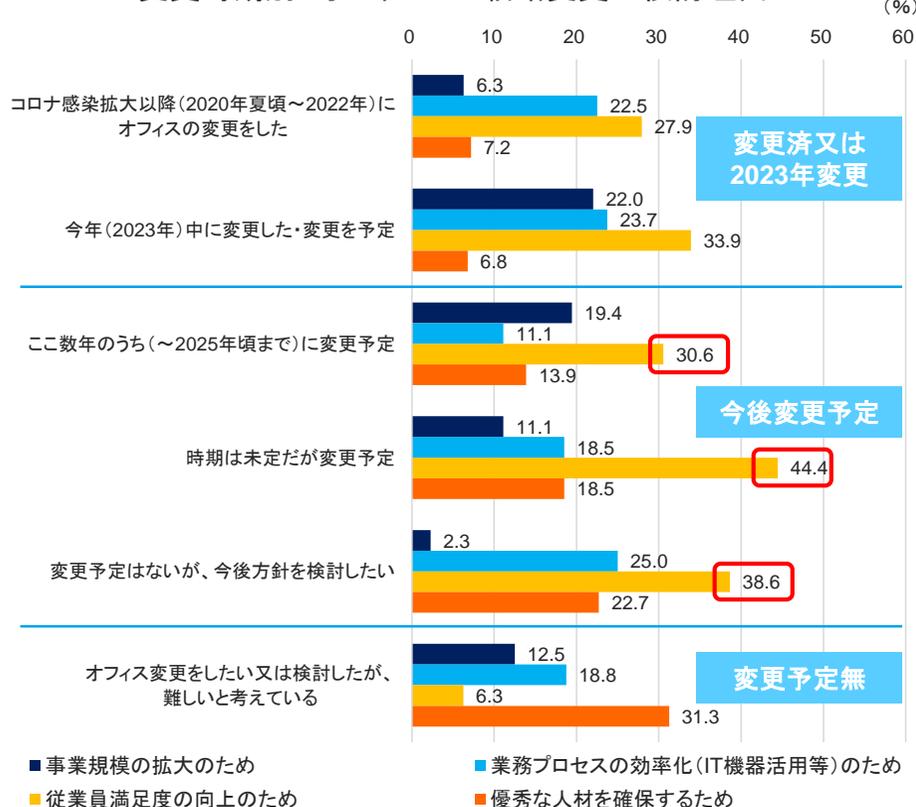
【単回答】
 テナントのうち、
 大企業 (東京都特別区内) (n=46)、中堅・中小企業 (東京都特別区内) (n=253)
 大企業 (地方都市) (n=34)、中堅・中小企業 (地方都市) (n=210)
 ※地方都市は、東京都特別区内以外の都市を対象として集計
 ※大企業は従業員数1,000人以上、中堅・中小企業は従業員数1,000人未満を対象



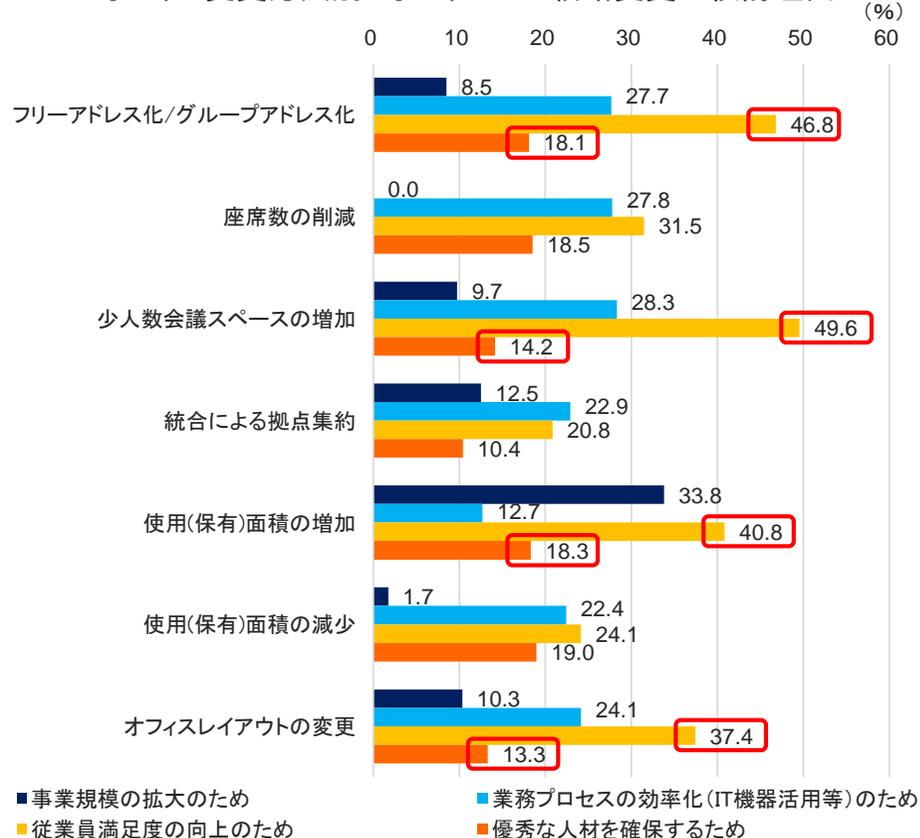
【単回答】
 テナントのうち、
 プライム市場 (東京都特別区内) (n=34)、その他上場/非上場 (東京都特別区内) (n=265)
 プライム市場 (地方都市) (n=25)、その他上場/非上場 (地方都市) (n=219)
 ※地方都市は、東京都特別区内以外の都市を対象として集計
 ※その他上場には、東証プライム市場以外の国内の市場に上場している企業を含む

- アフターコロナへの移行によりオフィス戦略変更の動きが活発化する中、人手不足の状況から、テナントでは**優秀な人材確保、従業員満足度向上のために必要なオフィス環境を構築するニーズが高まっている**。
- このニーズは、**今後オフィス変更を検討・予定している企業でより顕著であることから、オーナーサイドは従業員満足度向上に繋がるオフィス供給の増加が望まれる**。
- また、そのような優秀な人材確保・従業員満足度向上を目的とする企業では、フリーアドレス化・少人数会議スペースの増加等、社内コミュニケーションの活性化を図るオフィス環境を検討する機会が多く、その結果として、使用面積が増加する傾向が推察される。

変更時期別 オフィスビル戦略変更の検討理由 (%)



オフィス変更方法別 オフィスビル戦略変更の検討理由 (%)



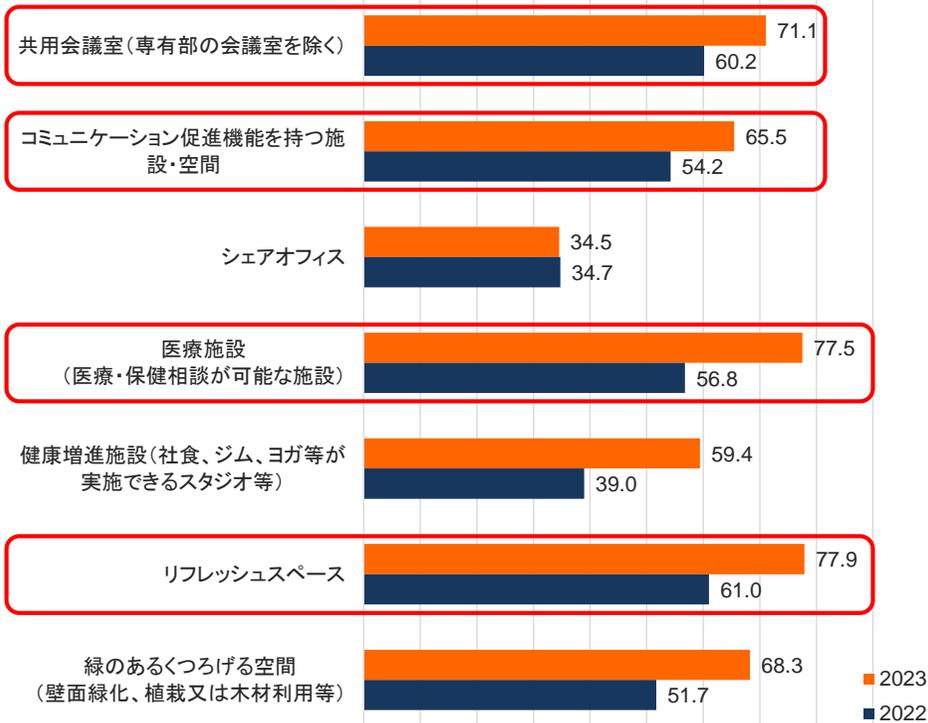
【複数回答】
テナントのうち、「オフィス戦略を変更する」または「変更予定」と回答した企業(n=293)

【複数回答】
テナントのうち、「オフィス戦略を変更する」または「変更予定」と回答した企業(n=293)

- 昨年に比べ、ウェルビーイング実現に繋がる設備・サービスへのニーズは総じて高まっている傾向にあり、ウェルビーイングへの注目度が高まっていることが窺える。
- また、ビル内及びビル周辺、それぞれに対し大企業からは高い割合で求められている設備・サービスがあり、託児所・人材育成サービス・近隣飲食店等の利用優遇等、面的なサービスにも相応のニーズがみられる。

注目しているウェルビーイング対応の設備・サービス

(%)
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

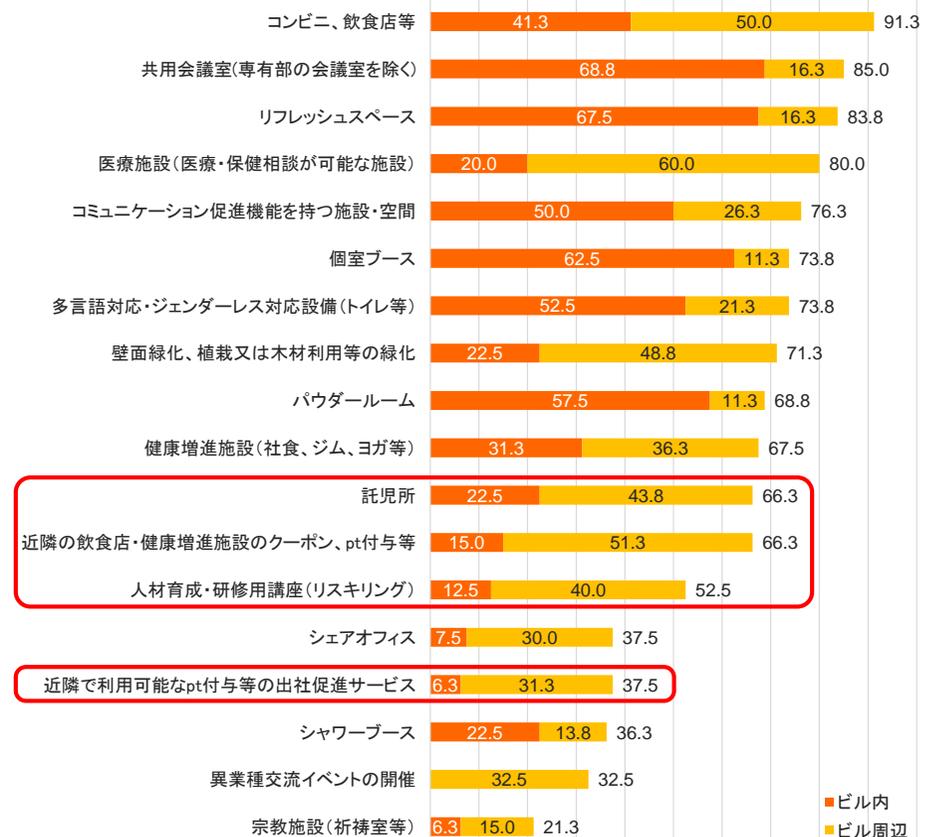


【各項目単回答】

ウェルビーイング対応の重要度が高いテナント(2023年n=249、2022年n=118)
 ※2022年はビル選択基準において「対外的コミュニケーション」「ウェルビーイングの実現に係る対応の充実度」「ビル内/ビル周辺のシェアオフィスの充実度」のいずれか1つでも中・高を選択した企業を抽出した結果
 ※2023年はビル選択基準において「対外的コミュニケーション」「ウェルビーイングの実現に係る対応の充実度」「ビル内/ビル周辺のシェアオフィスの充実度」のいずれか1つでも中・高・必須を選択し、かつ東京都特別区内の企業を抽出した結果
 ※各項目に対して「ビル内」「ビル周辺」「なくてもよい」のうち、「ビル内」「ビル周辺」と選択した割合の合計

オフィスビル内又は周辺に求めるウェルビーイング対応の設備・サービス(大企業のみ)

(%)
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

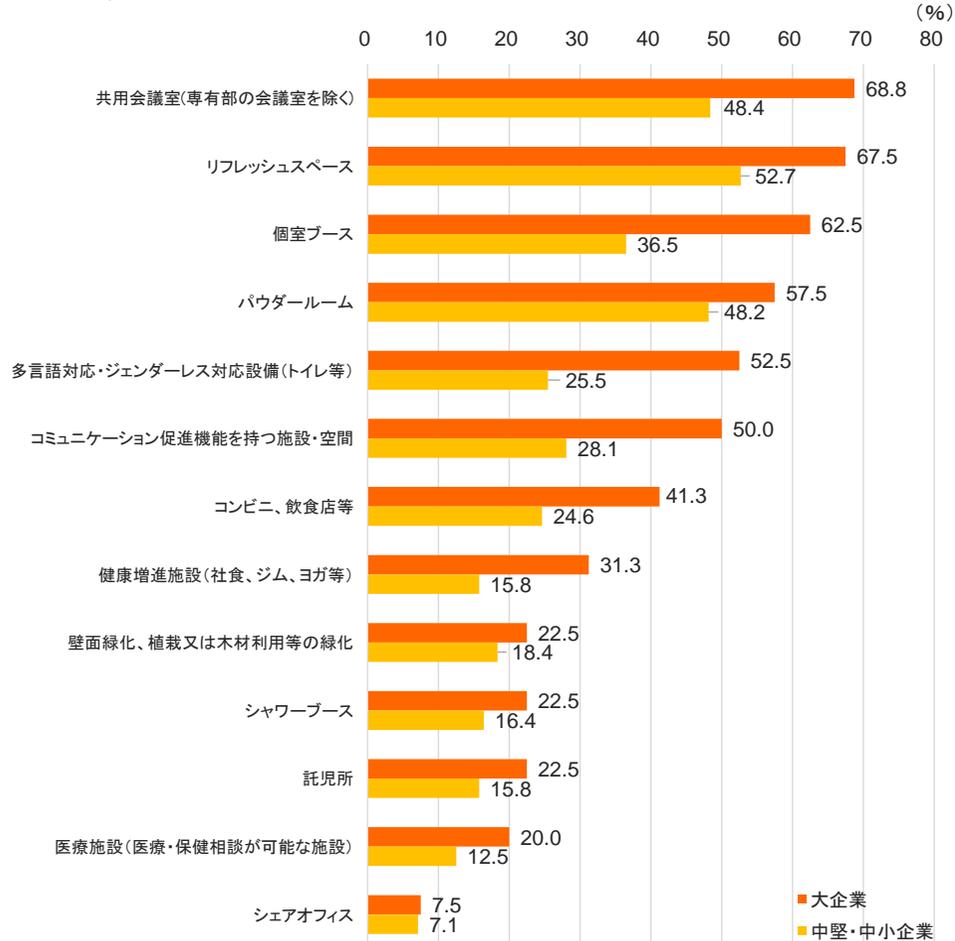


【各項目単回答】

「ビル内」「ビル周辺」「なくてもよい」のうち、「ビル内」「ビル周辺」を選択した割合テナントのうち、大企業(n=80)

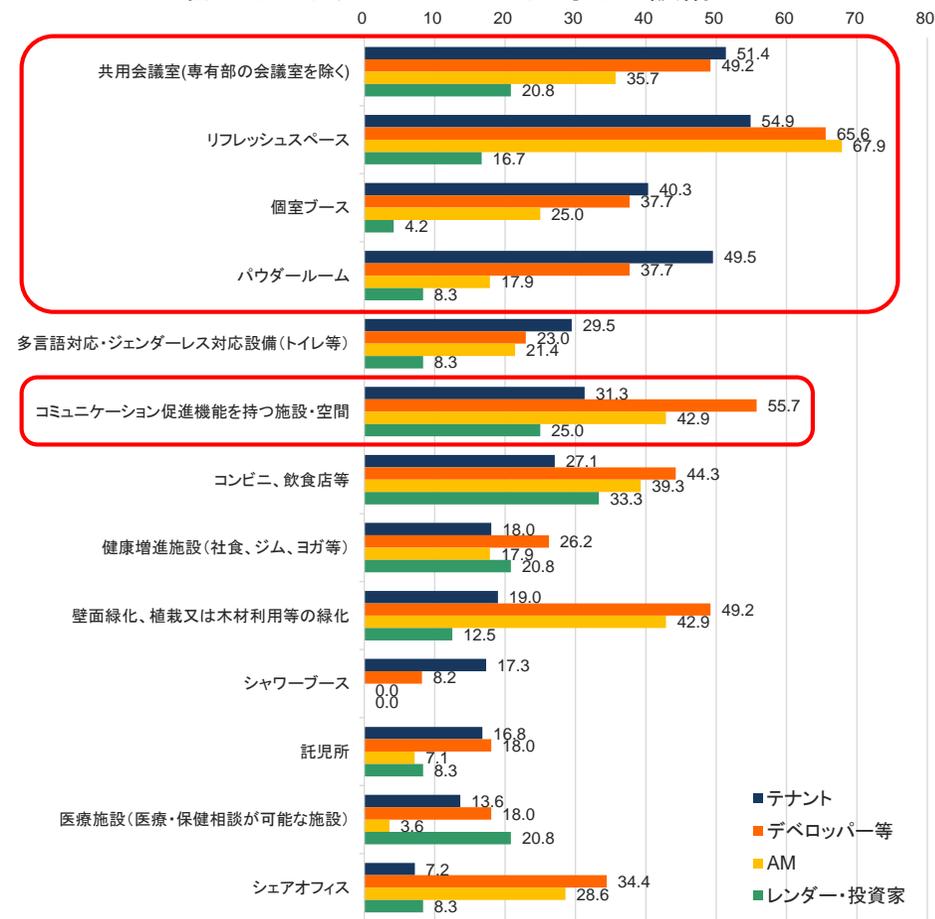
- 具体的なウェルビーイング対応に係る設備としては、テナントは、ハイブリッドワークの定着に伴う就労環境の課題を踏まえ、比較的生産性向上・コミュニケーション促進等に関連する機能に注目している傾向にある。
- オーナーサイドとの意識差を比較した場合、注目する設備には差異がみられ、共用会議室やパウダールームはテナントでは重要度が高い一方、コミュニケーション促進施設はオーナーサイドがより重要度が高いと回答している傾向がみられる。

企業規模別 注目しているウェルビーイング対応の設備・サービス (%)



【各項目単回答】
 「ビル内」「ビル周辺」「なくてもよい」のうち、「ビル内」を選択した割合
 テナントのうち、大企業(n=80):従業員数1,000人以上、中堅・中小企業(n=463):従業員数1,000人未満

ステークホルダー別 注目しているウェルビーイング対応の設備・サービス (%)

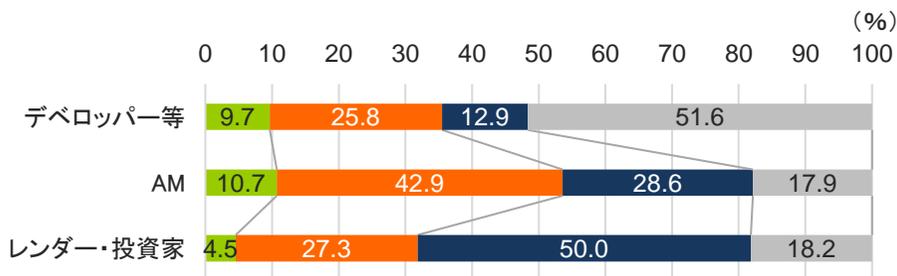


【各項目単回答】
 「ビル内」「ビル周辺」「なくてもよい」のうち、「ビル内」を選択した割合 テナント(n=543)
 【複数回答】
 デベロッパー(n=61)、AM(n=28)、レンダー・投資家(n=24)

- ウェルビーイング対応を図ったビルについて、オーナーサイド・投融資サイドともに、約半数は将来は収益性が向上すると期待している。
- また、2022年調査時の回答結果と比較すると、各ステークホルダー共に概ね20ポイント程度収益性が向上すると回答した企業の割合が増加しており、オーナーサイド・投融資サイド双方において、ウェルビーイング対応による収益性向上への期待が更に高まっていることがわかる。

2022年調査時

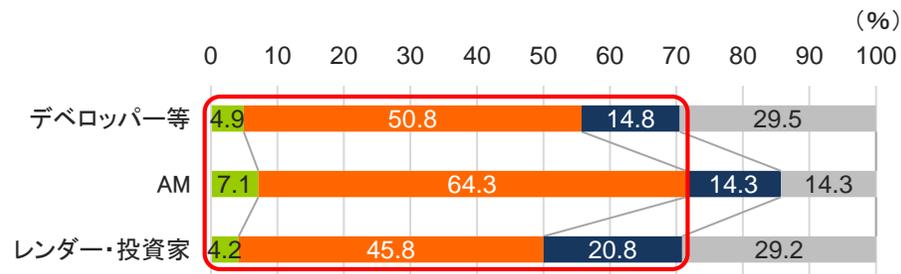
将来におけるウェルビーイング対応の収益性



- 将来も収益性に影響はない
- 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
- 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
- わからない

2023年調査時

将来におけるウェルビーイング対応の収益性



- 将来も収益性に影響はない
- 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
- 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
- わからない

【単回答】

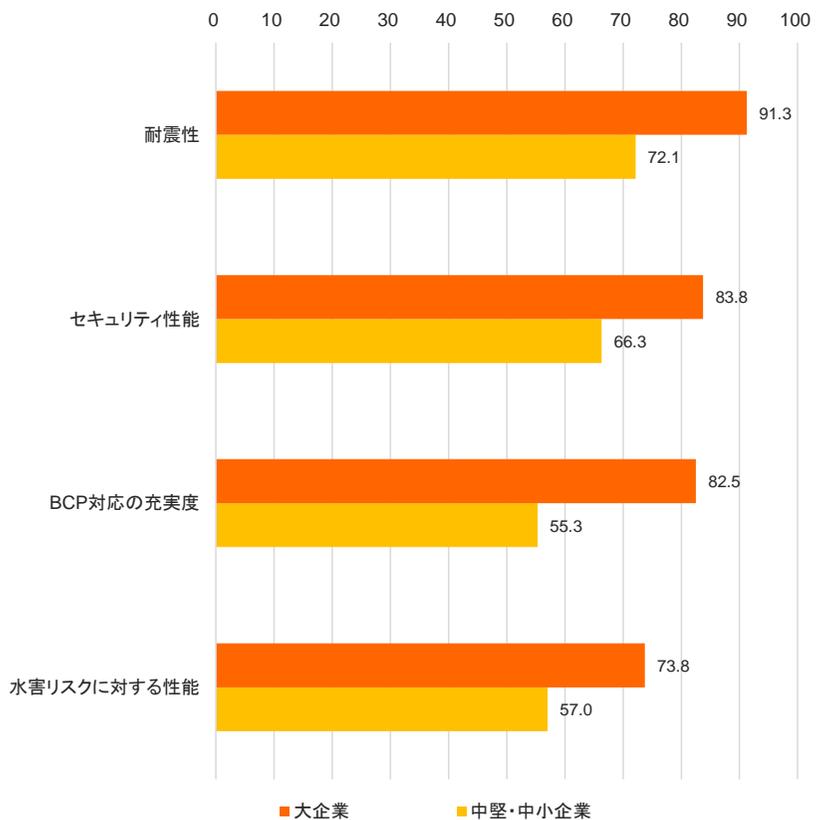
2022年調査時：デベロッパー等 (n=31)、AM (n=28)、レンダー・投資家 (n=22)

2023年調査時：デベロッパー等 (n=61)、AM (n=28)、レンダー・投資家 (n=24)

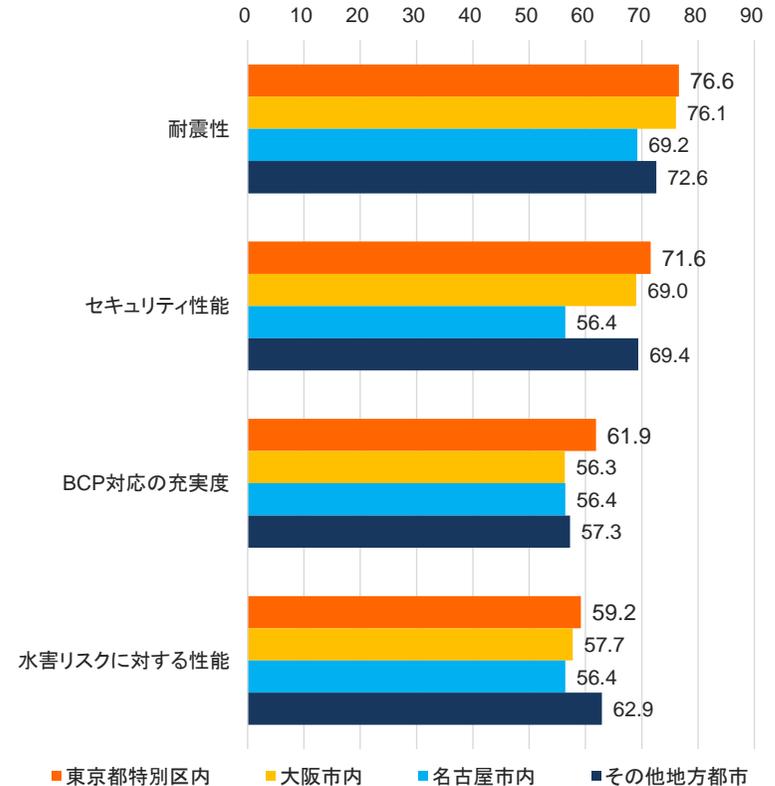
1-4.レジリエンス

- 災害(地震・水害)対応、BCP対応、セキュリティ性能等のレジリエンスに関するオフィスビルニーズは、大企業でより重要度が高いと回答する傾向にあるが、中堅・中小企業でも半数以上の企業が重要度が高いと回答しており必須となりつつある。
- 都市別の差はあまりなく、国内主要オフィスエリアにおけるレジリエンスの重要性は高いとみられる。

企業規模別 オフィスビルの選択基準のうち重要度が高い項目 (レジリエンス関連のみ) (%)



都市別 オフィスビルの選択基準のうち重要度が高い項目 (レジリエンス関連のみ) (%)



【各項目単回答】

各項目に対して「低」「中」「高」「必須」と回答。このうち「高」または「必須」と回答した割合

テナントのうち、

東京都特別区内 (n=299) : 本社所在地を「東京都特別区内」と回答した企業

大阪市内 (n=71) : 本社所在地を「大阪市内」と回答した企業

名古屋市内 (n=39) : 本社所在地を「名古屋市内」と回答した企業

その他地方都市 (n=124) : 本社所在地を「札幌市内」「仙台市内」「神戸市内」「広島市内」「福岡市内」と回答した企業

【各項目単回答】

各項目に対して「低」「中」「高」「必須」と回答。このうち「高」または「必須」と回答した割合

テナントのうち、

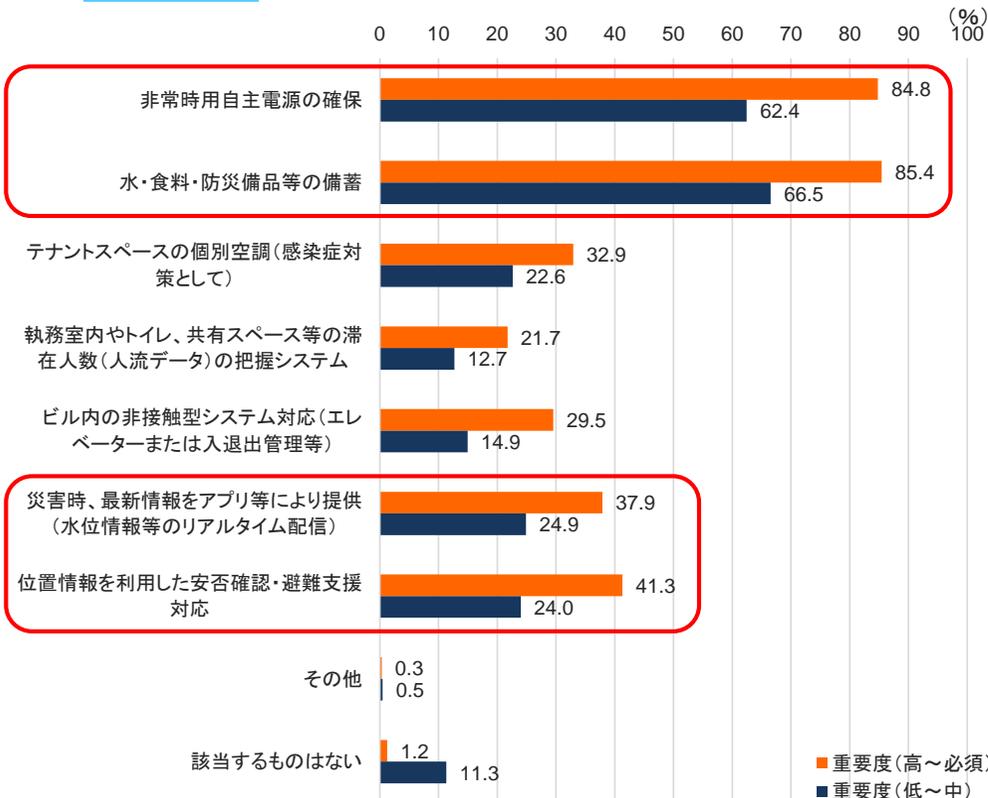
大企業 (n=80) : 従業員数1,000人以上

中堅・中小企業 (n=463) : 従業員数1,000人未満

- BCP対応においては、テナントニーズとして**備蓄や非常時電源は必須のもの**となりつつあり、オフィスビルの選択基準としてBCP対応の充実度の重要度を高いと回答したテナンでは80%以上が望む傾向。
- また、アプリによる災害情報や位置情報を利用した安否確認サービスなどの**位置情報等のアプリを使った被災時対応のための情報提供に対する注目度も高い**。
- テナントのこれらに対する意識はオーナーサイドに比べるとやや劣るものの、オーナーサイドの取り組みが進むことで、**テナントサイドの意識が今後より高まっていくことが想定される**。

テナント

BCP対応としてオフィスビルに望む設備



【複数回答】

テナントのうち、

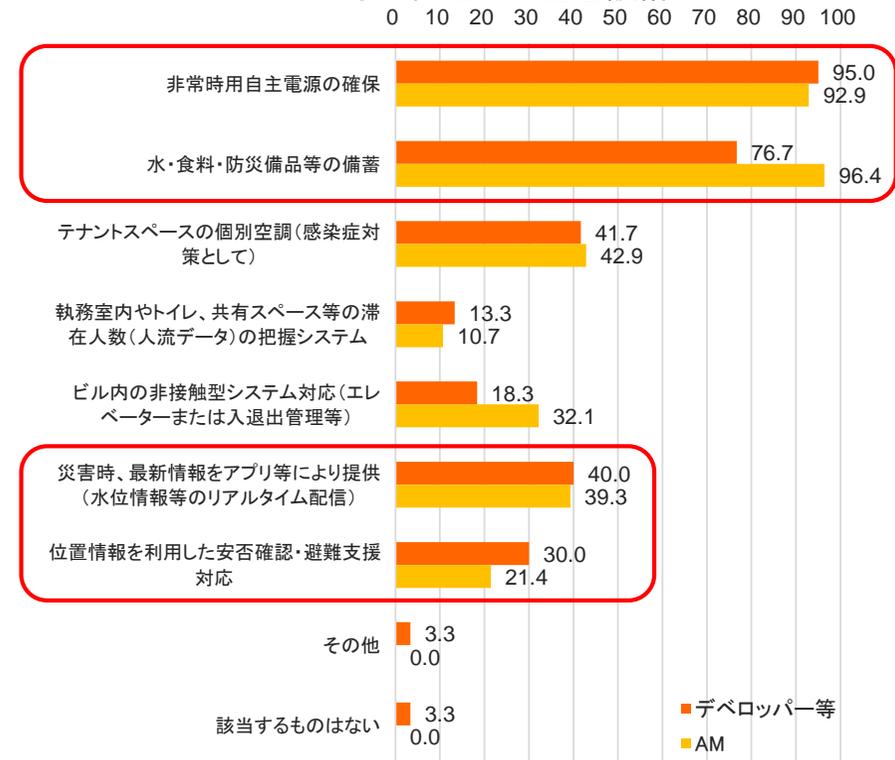
重要度(高~必須)(n=322):オフィスビルの選択基準で「BCP対応の充実度」に対して「高」「必須」を選択したテナント

重要度(低~中)(n=221):オフィスビルの選択基準で「BCP対応の充実度」に対して「低」「中」を選択したテナント

オーナーサイド

BCP対応としてテナントが考える

オフィスビルに望む設備



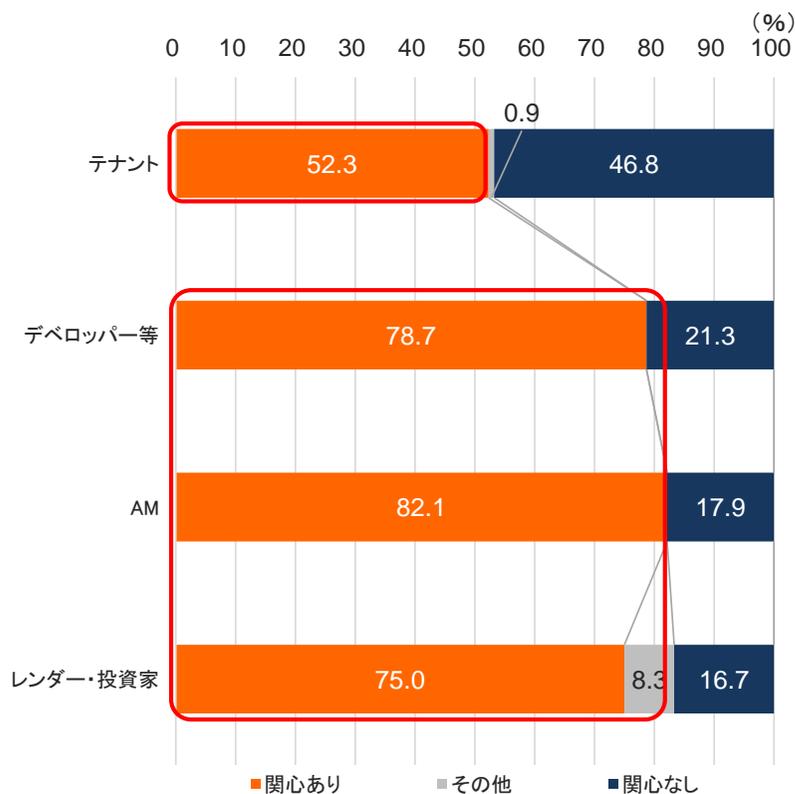
【複数回答】

デベロッパ等(n=46)、AM(n=23)

1-5.木材活用

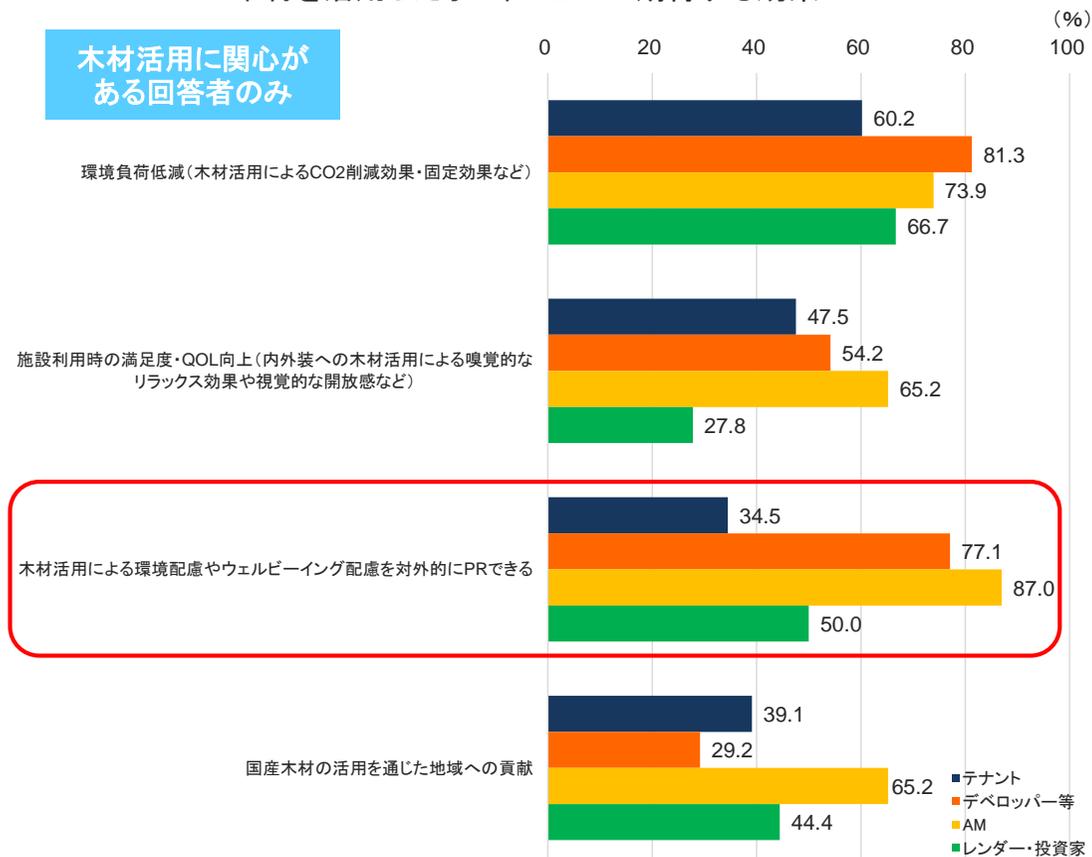
- 環境やウェルビーイングの観点からオフィスビルへの木材活用も一つの動きとして注目されており、**オーナーサイド・投融資サイドの8割前後が木材活用に関心を示しているが、テナントでは半数程度に留まる。**
- 木材活用へ関心を示す回答者における、具体的に期待する効果としては、各ステークホルダーとも環境負荷低減効果への期待は高いが、「対外的PR」はオーナーサイド・投融資サイドに比べテナントサイドの意識は高くなく、**木材を活用したオフィスビルが広がるためには、木材活用のメリットの周知等により、テナントの関心を更に高める必要がある。**

オフィスビルへの木材活用に関する関心の有無



【複数回答】
テナント(n=543)、デベロッパー(n=61)、AM(n=28)、レンダー・投資家(n=24)

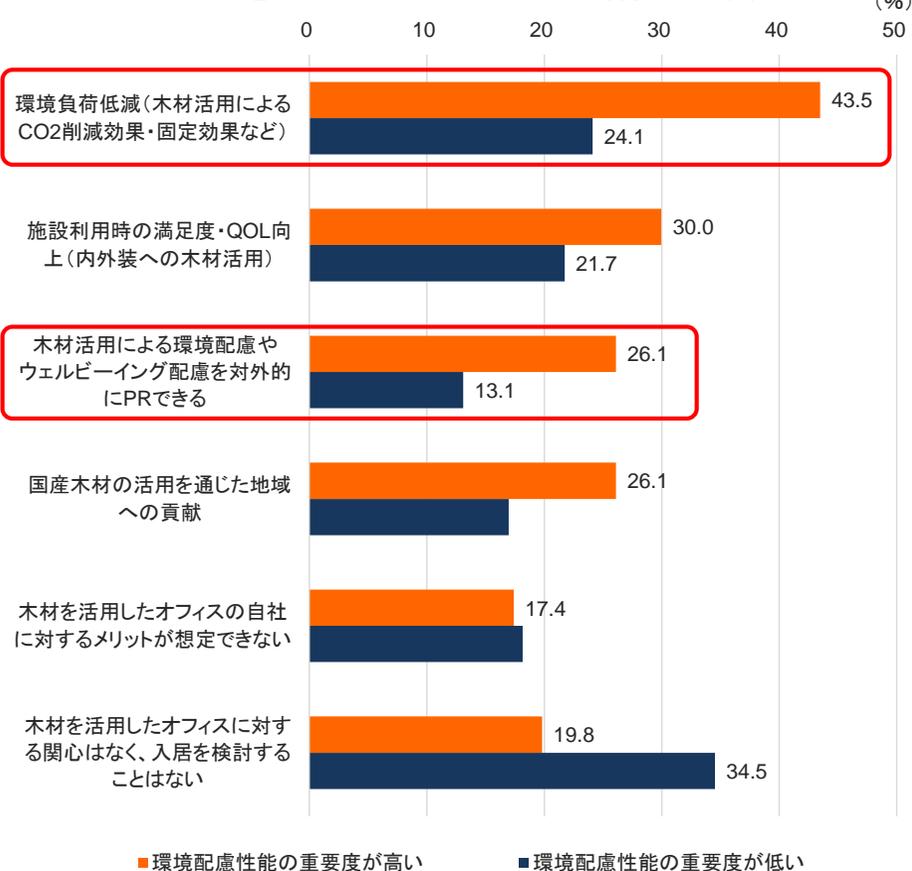
木材を活用したオフィスビルに期待する効果



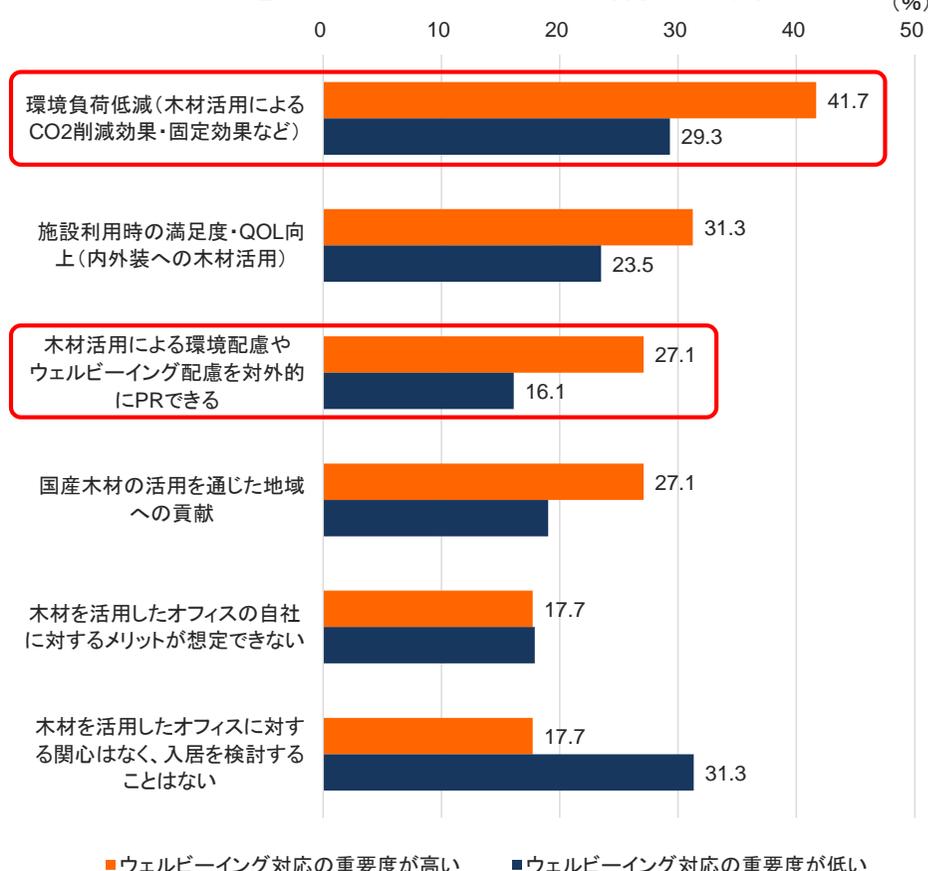
【複数回答】
木材を活用したビルへの関心がある回答者における回答割合
テナント(n=284)、デベロッパー等(n=48)、AM(n=23)、レンダー・投資家(n=18)

- 環境配慮性能・ウェルビーイング対応のオフィス選択基準について、**重要度が高いと回答した企業ほど木材活用に関心を示す傾向にある。**
- このため、環境配慮性能やウェルビーイング対応への関心が企業規模を問わず高まっている状況を鑑みれば、**規模・立地を問わず、オフィスビルへの木材活用が促進されることが期待される。**

環境配慮性能の重要度別
木材を活用したオフィスビルに期待する効果 (%)



ウェルビーイング対応の重要度別
木材を活用したオフィスビルに期待する効果 (%)



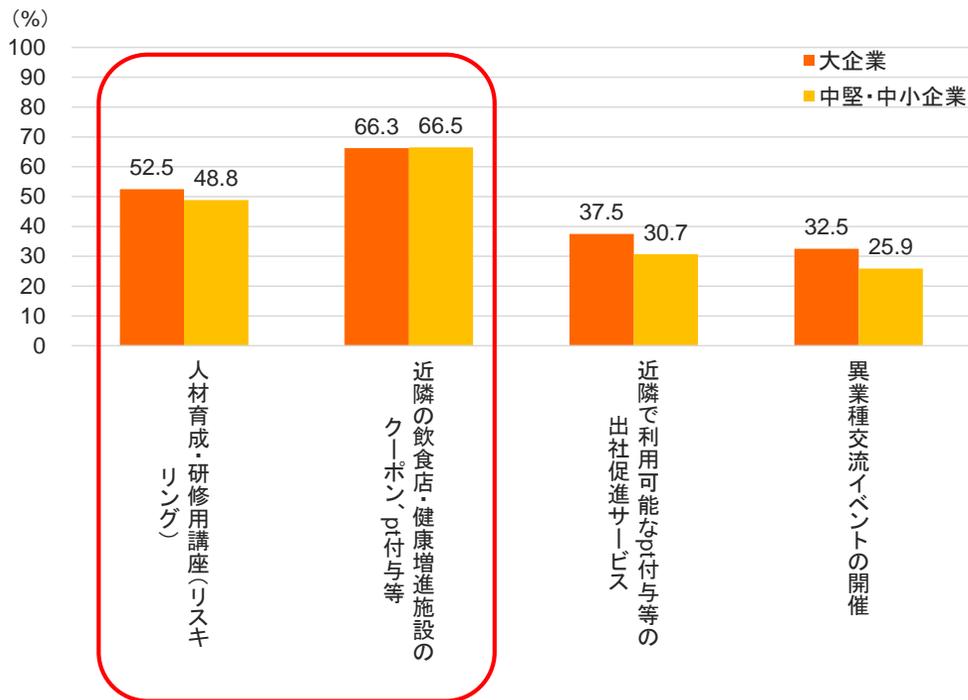
【複数回答】
テナントのうち、
環境配慮性能の重要度が高い(n=207): オフィスビル選択基準で「環境配慮性能」の重要度が「高」または「必須」であると回答した企業
環境配慮性能の重要度が低い(n=336): オフィスビル選択基準で「環境配慮性能」の重要度が「低」または「中」であると回答した企業

【複数回答】
テナントのうち、
ウェルビーイング対応の重要度が高い(n=96): オフィスビル選択基準で「ウェルビーイング実現に係る対応」の重要度が「高」または「必須」であると回答した企業
ウェルビーイング対応の重要度が低い(n=447): オフィスビル選択基準で「ウェルビーイング実現に係る対応」の重要度が「低」または「中」であると回答した企業

1-6.面的インフラ・モビリティ

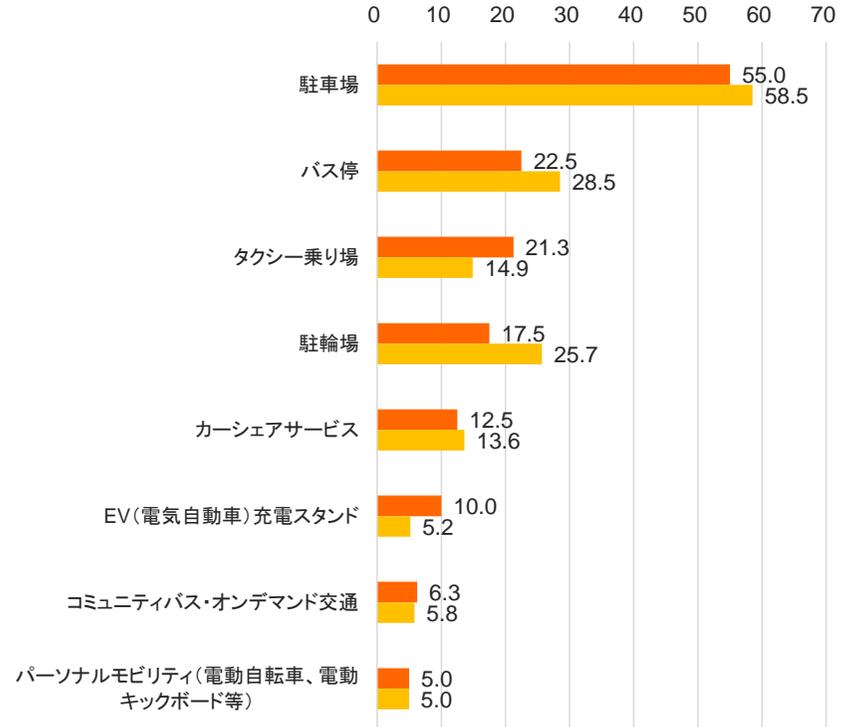
- オフィスビルニーズの中で、ウェルビーイング対応に係る設備・サービスや、交通設備がビル周辺に求められるものとして挙げられる割合が多く、オフィスビル単体だけでなく周辺ビルとの一体的な面的整備の必要性がみられる。
- 特に、ウェルビーイング関連の機能・サービスとして、**人材育成サービスや出社促進を促すサービスなどへの関心が高く、単独ビルではなく、面的に導入することで効果を発揮するサービスへの注目が高まっている傾向にある。**
- また、パーソナルモビリティやコミュニティバス等については、現状では希望する企業は一部に限られるが、今後、近距離移動やウェルビーイングへの注目度の高まりを受け、ニーズは強まる可能性があるといえる。
- これらは供給サイドが考える以上にテナントが注目している傾向にあり、オーナーには対応を図ることが望まれる。

企業規模別 オフィスビル内又は周辺に求める
ウェルビーイング対応の設備・サービス(一部のみ)



【各項目単回答】
「ビル内」「ビル周辺」「なくてもよい」のうち、「ビル内」「ビル周辺」の回答割合
テナントのうち、
大企業(n=80):従業員数1,000人以上、中堅・中小企業(n=463):従業員数1,000人未満

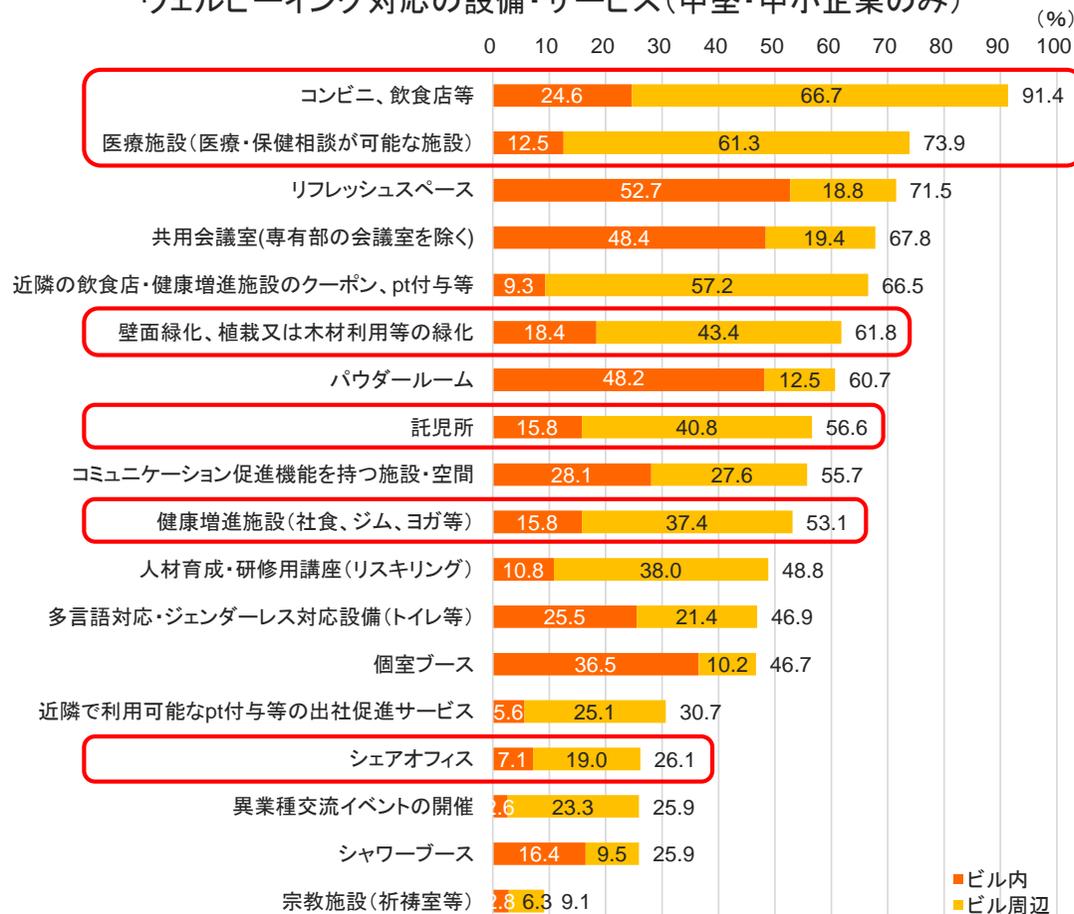
企業規模別
ビル周辺に求められる鉄道以外の交通設備 (%)



【複数回答】
テナントのうち、
大企業(n=80):従業員数1,000人以上
中堅・中小企業(n=463):従業員数1,000人未満

- 中小ビルオーナーにとっては、環境配慮性能やウェルビーイング対応のコスト負担が難しい状況も想定され、**中小ビル単独で必要なスペックを満たすことは困難**であるケースが多い。しかし、中堅・中小企業は大企業同様に環境配慮性能やウェルビーイング対応へのニーズを有している。
- そのため、中小ビルの集積地を中心に、「**面的なサービス提供**」を行うエリアマネジメントの取組みを進めることが求められるといえる。

オフィスビル内または周辺に求める
ウェルビーイング対応の設備・サービス(中堅・中小企業のみ)



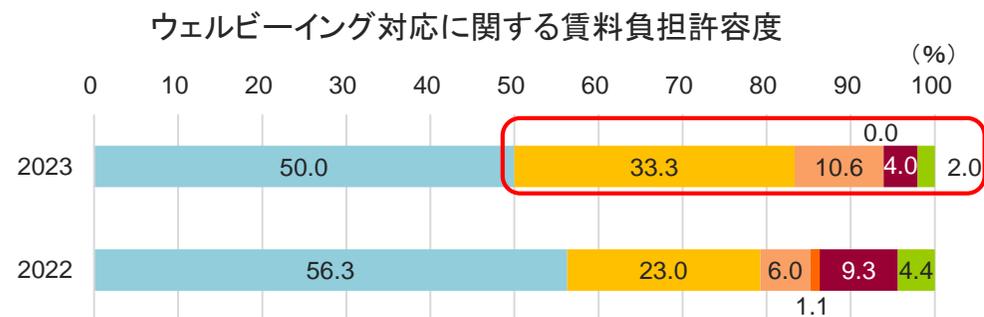
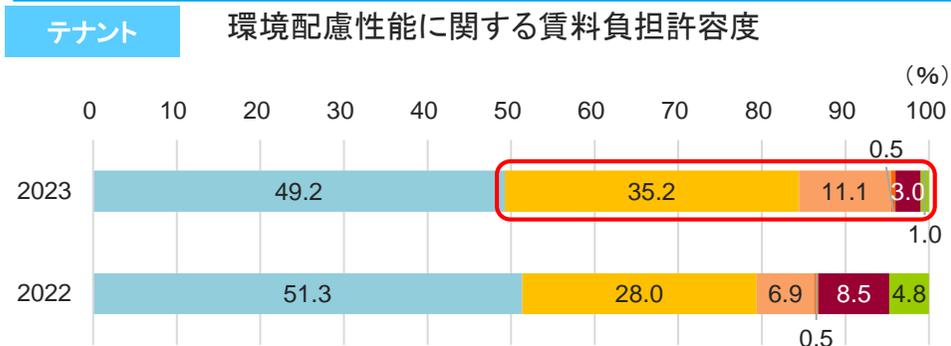
【各項目単回答】

「ビル内」「ビル周辺」「なくてもよい」のうち、「ビル内」「ビル周辺」の回答割合
テナントのうち、中堅・中小企業(n=463):従業員数1,000人未満

2.市場への影響・期待

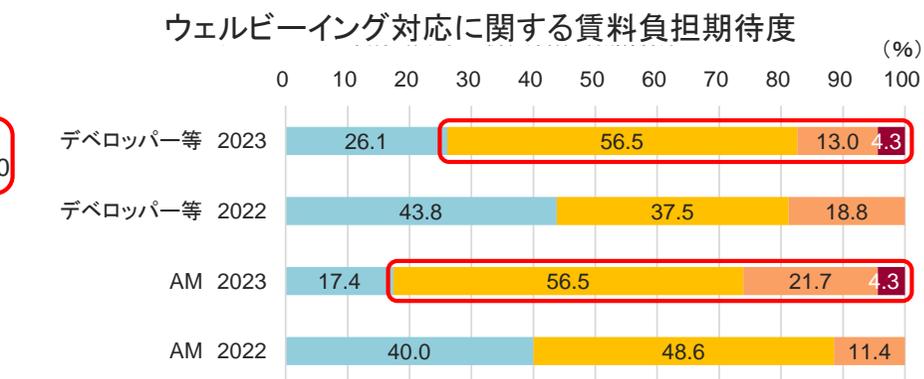
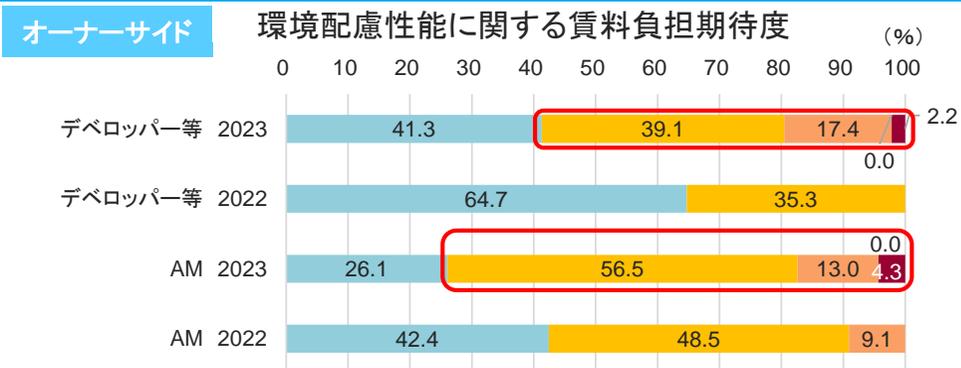
2-1.賃料への影響

- テナントの意識は昨年並（追加の賃料負担を許容する企業の割合は50%前後）となっている一方、オーナーサイドでは昨年に比べ上昇（環境配慮でいえば、デベロッパー等は約35%⇒約60%、AMは約60%⇒約80%）しており、昨年に比べ賃料上昇期待が高まっている。



- 賃料上昇によるコスト負担増は許容できない
- 5%程度までの賃料上昇は許容できる
- 10%程度までの賃料上昇は許容できる
- 20%程度までの賃料上昇は許容できる
- 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
- 環境配慮対応または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

【単回答】
 環境配慮対応に関する賃料負担許容度(上図):テナント(2023年n=199、2022年n=189)
 ウェルビーイング対応に関する賃料負担許容度(下図):テナント(2023年n=198、2022年n=183)
 ※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」を除外して抽出した結果

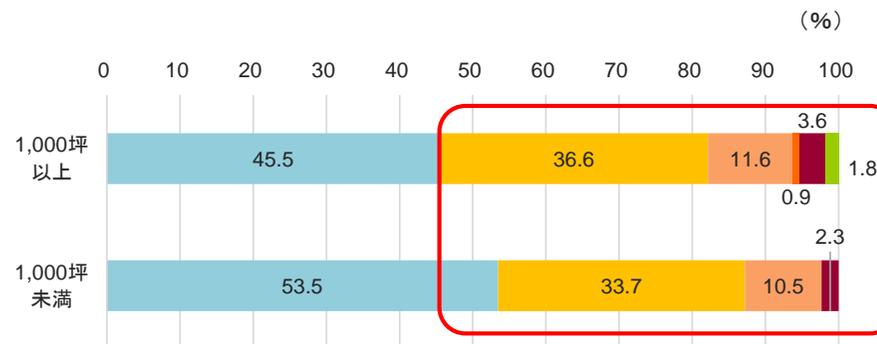


- 賃料上昇によるコスト負担増は期待できない
- 5%程度までの賃料上昇は期待できる
- 10%程度までの賃料上昇は期待できる
- 20%程度までの賃料上昇は期待できる
- 全てのコスト(賃料、電気料金等のオフィス使用に関するコスト)を織り込んだ賃料上昇を期待できる

【単回答】
 環境配慮対応に関する賃料負担許容度(上図):
 デベロッパー等・2023年(n=46)、デベロッパー等・2022年(n=17) AM・2023年(n=23)、AM・2022年(n=33)
 ウェルビーイング対応に関する賃料負担許容度(下図):
 デベロッパー等・2023年(n=43)、デベロッパー等・2022年(n=20) AM・2023年(n=23)、AM・2022年(n=35)
 ※「その他」「わからない」「無回答」を除いて割合を算出
 ※2022年のデベロッパー等、AMIは1企業につき大規模・中規模・小規模ビル別で回答した結果を単純合計して割合を算出しているため、回答者全体よりもサンプル数が多くなる場合がある

- 企業の環境配慮・ウェルビーイングに係る賃料負担許容度について、本社が入居するビル規模別で見た場合、**中規模、大規模クラスのビルに入居する企業はより賃料上昇を許容するテナントが多い。**
- 一方、**小規模クラスのビルでも半数近くは賃料上昇を許容しており、ビル規模問わず賃料上昇を許容するテナントは相応に存在していることがわかる。**

入居するビルの規模別(延床面積)
環境配慮性能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ない
- 5%程度までの賃料上昇は許容できる
- 10%程度までの賃料上昇は許容できる
- 20%程度までの賃料上昇は許容できる
- 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
- 環境配慮対応または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

【単回答】

テナントのうち、

1,000坪以上 (n=112): 本社オフィスが入居するビルの延床面積が1,000坪以上

1,000坪未満 (n=86): 本社オフィスが入居するビルの延床面積が1,000坪未満

※「その他」「わからない」「無回答」と答えた回答者を除く

入居するビルの規模別(延床面積)
ウェルビーイング対応に関する賃料負担許容度



【単回答】

テナントのうち、

1,000坪以上 (n=113): 本社オフィスが入居するビルの延床面積が1,000坪以上

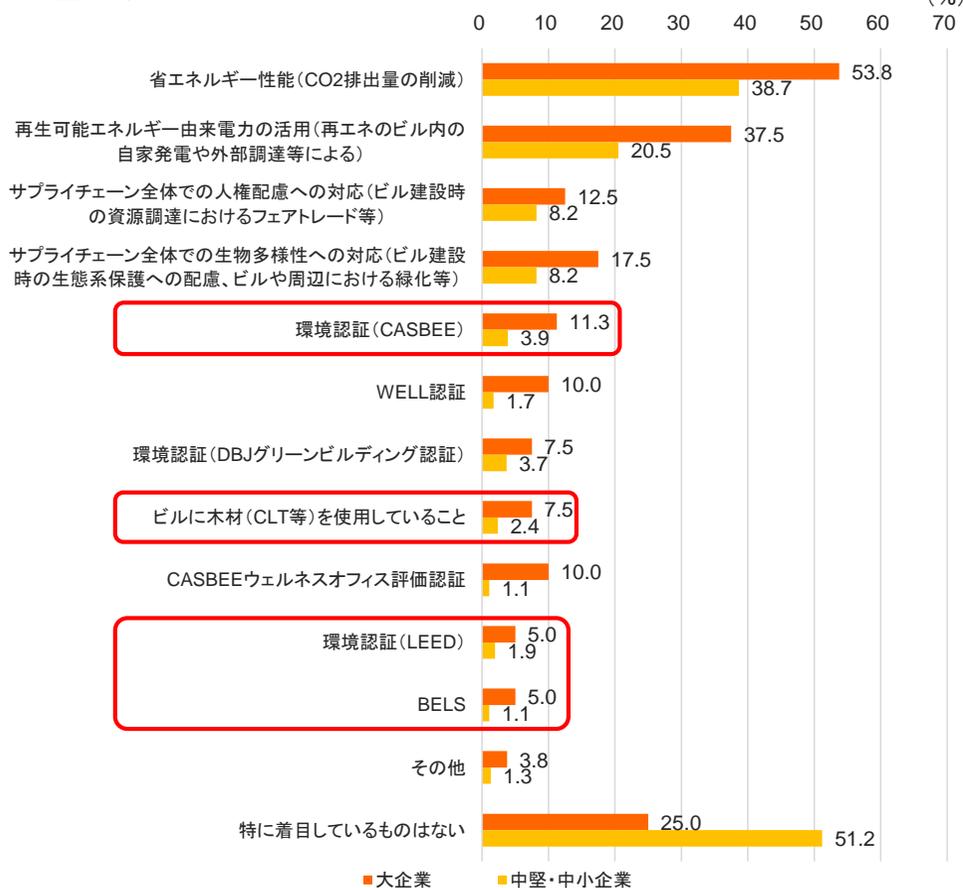
1,000坪未満 (n=84): 本社オフィスが入居するビルの延床面積が1,000坪未満

※「その他」「わからない」「無回答」と答えた回答者を除く

2-2.定量的な情報開示ニーズへの対応

- ESG関連の性能や建物認証等に注目していない企業が中堅・中小企業では全体の半数程度を占めており、大企業でも、何等か着目している企業のうち、5~15%程度が環境認証に着目している状況。
- オフィス変更を予定している企業は、そうでない企業に比べ、省エネルギー性能・再エネ使用等に注目しており、環境認証は、情報開示にあたってはより重要性が増していくと考えられるが、現状では特に中堅・中小企業において注目度が低く、認知度向上が望まれる。

企業規模別 環境配慮性能やウェルビーイング対応の着目点



オフィス戦略の変更予定の有無の別 環境配慮性能やウェルビーイング対応の着目点

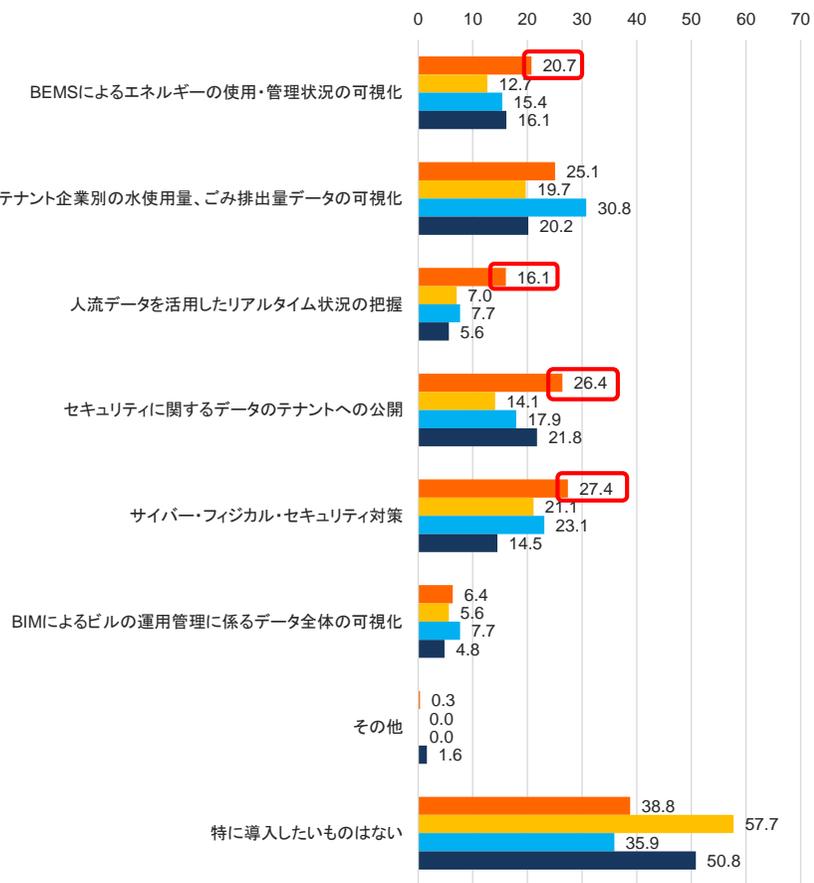


【複数回答】
テナントのうち、
オフィス変更を予定(n=166):オフィスの変更(レイアウト変更・縮小・拡張・移転等)を行った、今後予定または検討予定と回答した企業
オフィス変更検討無し(n=250):オフィスの変更(レイアウト変更・縮小・拡張・移転等)を検討していないと回答した企業
※「コロナ感染拡大以降(2020年夏頃~2022年)にオフィスの変更をした」「オフィス変更をしたい又は検討したが、難しいと考えている」と回答した企業を除く

【複数回答】
テナントのうち、大企業(n=80):従業員数1,000人以上、中堅・中小企業(n=463):従業員数1,000人未満

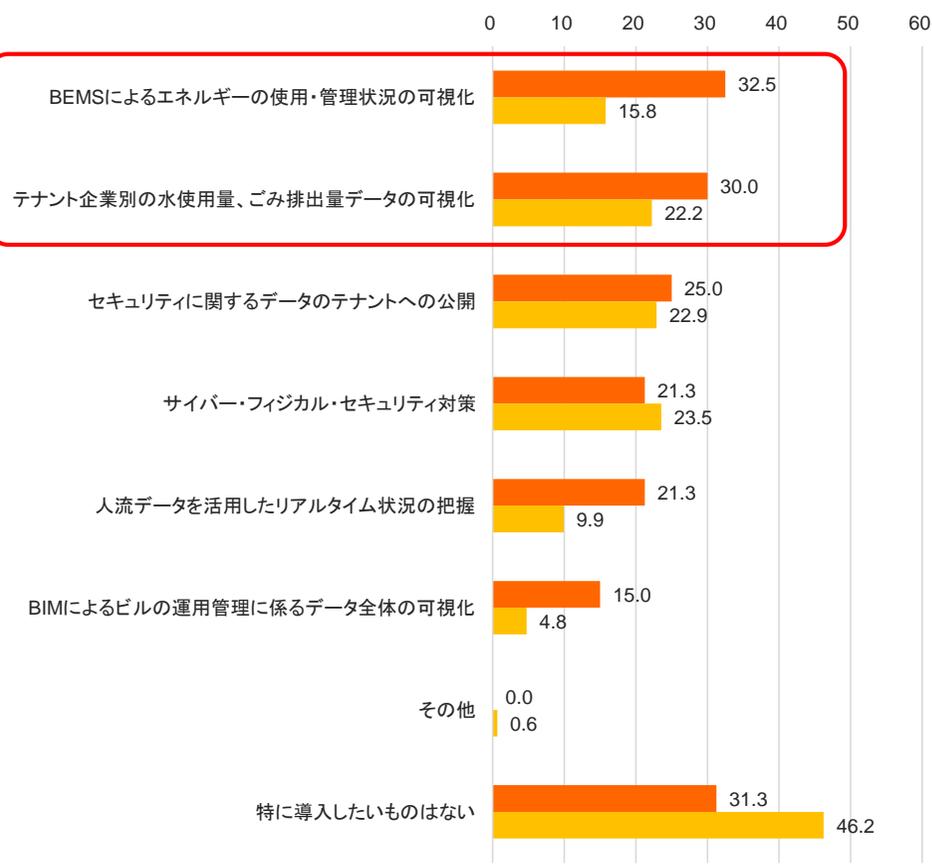
- 企業規模・本社所在地を問わず、スマートビルディングに関する設備導入を期待する企業は一定数存在するが、特に大企業・東京本社企業が注目していることがわかる。
- 環境認証同様、スマートビルディングは環境配慮性能の情報開示・可視化に資する設備であり、レジリエンスに関するビル性能も企業規模・都市問わず重要視されていることから、今後はスマートビルディング対応がより重要になるといえる。

都市別 導入を期待するスマートビルディング関連対応 (%)



【複数回答】
 テナントのうち、
 東京都特別区内 (n=299) : 本社所在地を「東京都特別区内」と回答した企業
 大阪市内 (n=71) : 本社所在地を「大阪市内」と回答した企業
 名古屋市内 (n=39) : 本社所在地を「名古屋市内」と回答した企業
 その他地方都市 (n=124) : 本社所在地を「札幌市内」「仙台市内」「神戸市内」「広島市内」「福岡市内」と回答した企業

企業規模別 導入を期待するスマートビルディング関連対応 (%)

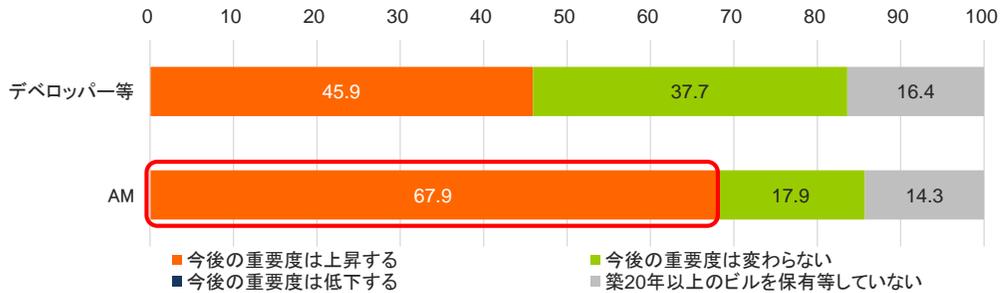


【複数回答】
 テナントのうち、大企業 (n=80) : 従業員数1,000人以上、中堅・中小企業 (n=463) : 従業員数1,000人未満

2-3.改修によるストックの質向上

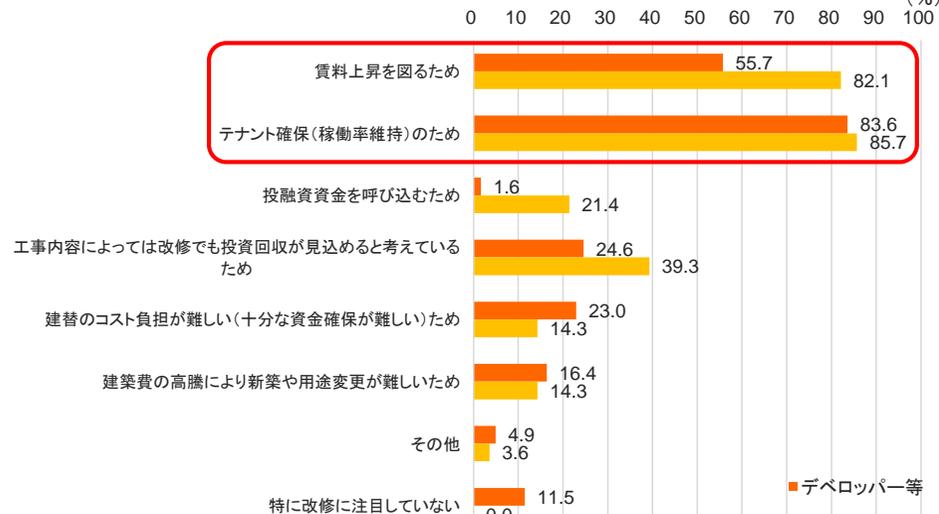
- 脱炭素社会実現に向けたCO2削減目標達成には新築だけの対応では困難であり、建築費の高騰等の影響もあり、改修により環境配慮性能の向上を図る(=環境改修)方向性が進展することが望まれる。
- これまでは、改修による収益性向上が見込みづらく、投資回収の観点から市場は拡大してこなかったが、賃料上昇やテナント確保に向けた手段として、今後重要度は上昇すると回答するオーナーが多く、建築費高騰等も相俟って、オーナーサイド(特にAM)の改修によるバリューアップへの注目度が高まる可能性がある。
- また、テナントの意識としても築年数に比べ環境性能を重視している傾向にあることから、既存ビルにおける魅力向上策として、改修による環境配慮性能向上の動きは広がるとみられる。

保有する築20年以上のオフィスビルに関する今後の改修方針 (%)



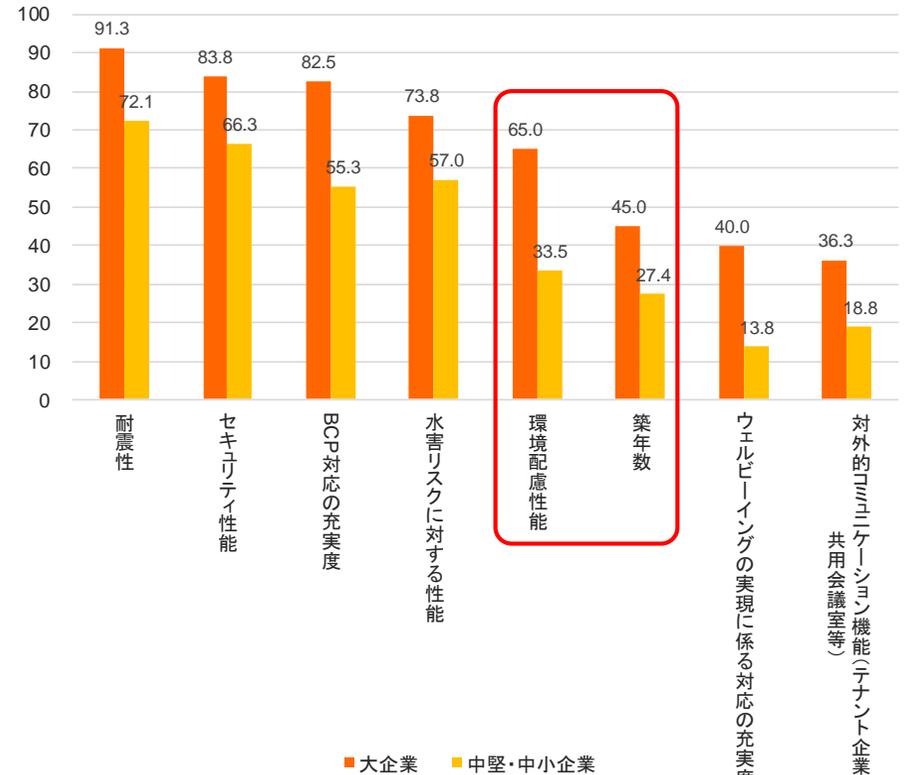
【単回答】
デベロッパー等(n=61)、AM(n=28)

改修に注目する理由 (%)



【複数回答】
デベロッパー等(n=61)、AM(n=28)

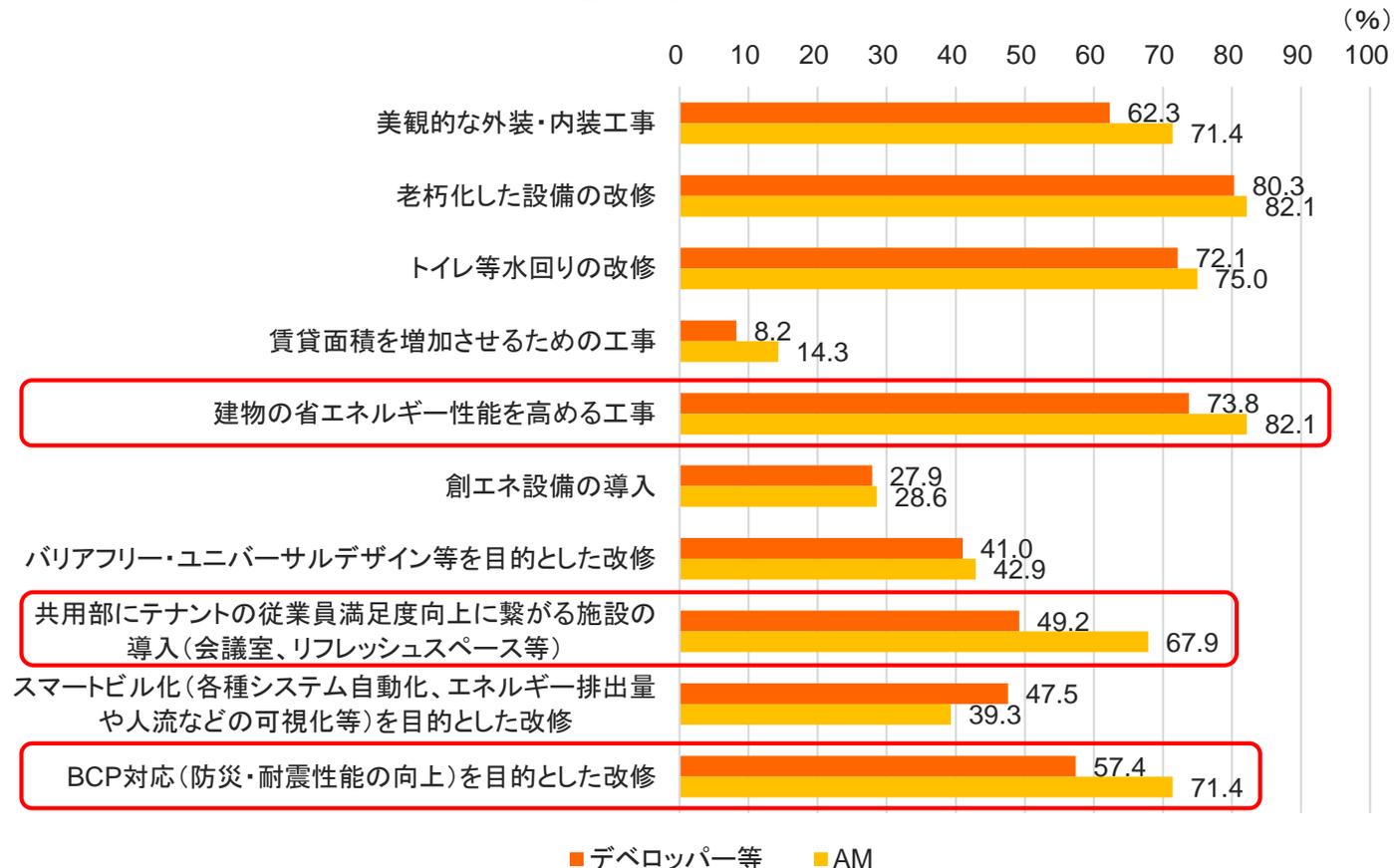
企業規模別 オフィスビルの選択基準のうち重要度が高い項目 (オフィスビルの性能面のみ) (%)



【各項目単回答】
各項目に対して「低」「中」「高」「必須」と回答。このうち「高」または「必須」と回答した割合
テナントのうち、大企業(n=80):従業員数1,000人以上、中堅・中小企業(n=463):従業員数1,000人未満

- デベロッパー等に比べ改修をより重要視しているAMの回答をみると、具体的な工事としては、通常の修繕工事だけに留まらず、省エネ性能向上やBCP対応を図る工事が求められている傾向にある。
- 加えて、改修にあたっては、競争力を高める観点から、テナントの従業員満足度向上に繋がる、ウェルビーイング対応関連の施設・機能の共用部への導入にも強いニーズがある。

改修を行う際に必要だと考える工事

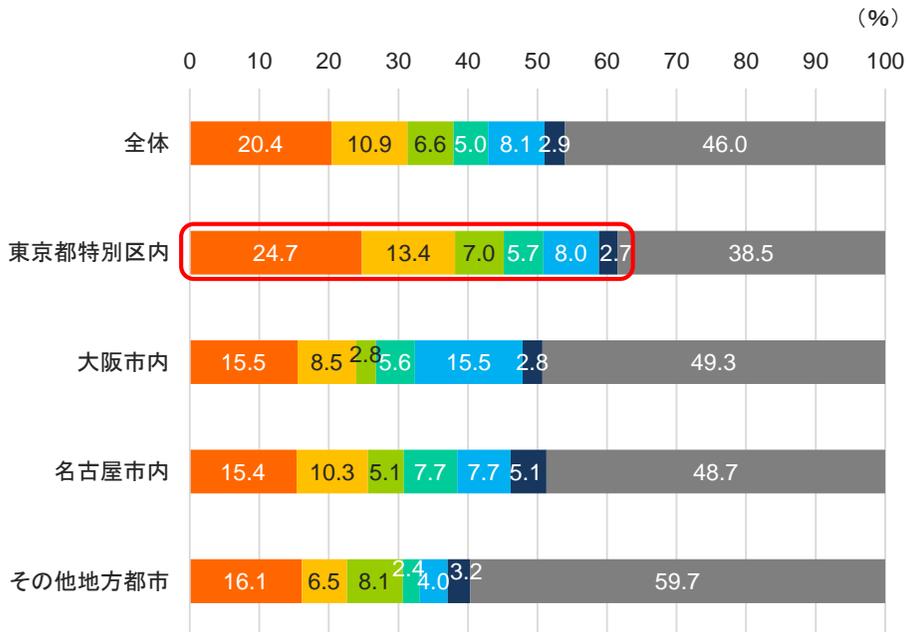


【複数回答】
デベロッパー等(n=61)、AM(n=28)

2-4.地方都市への波及

- 都市別でみると、オフィスの変更検討は東京都特別区内に本社を置く企業がその他の都市に比べ先行している。
- オフィスニーズの面では、地方都市では移動距離の関係もあり東京に比べ交通利便性・立地の重要度は低い一方、レジリエンス・環境配慮等に関する重要度は都市による違いがみられない。

都市別 オフィスの変更状況



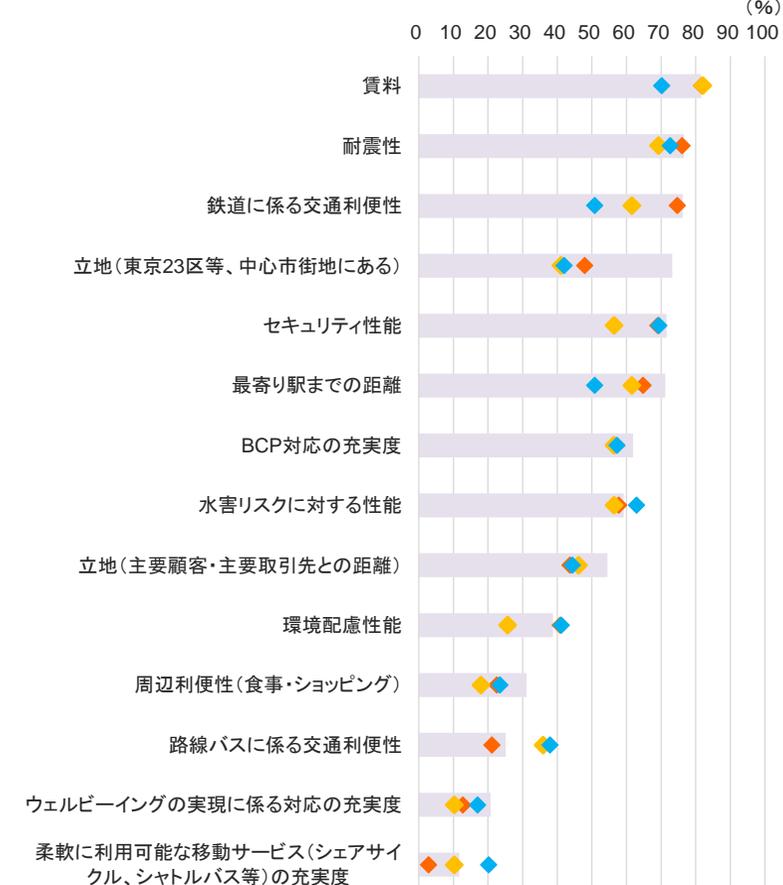
- コロナ感染拡大以降(2020年夏頃~2022年)にオフィスの変更をした
- 今年(2023年)中に変更した・変更を予定
- ここ数年のうち(~2025年頃まで)に変更予定
- 時期は未定だが変更予定
- 変更予定はないが、今後方針を検討したい
- オフィス変更をしたい又は検討したが、難しいと考えている
- 特に検討していない

【複数回答】

テナントのうち、

- 東京都特別区内(n=299): 本社所在地を「東京都特別区内」と回答した企業
- 大阪市内(n=71): 本社所在地を「大阪市内」と回答した企業
- 名古屋市内(n=39): 本社所在地を「名古屋市内」と回答した企業
- その他地方都市(n=124): 本社所在地を「札幌市内」「仙台市内」「神戸市内」「広島市内」「福岡市内」と回答した企業

都市別 オフィスビルの選択基準のうち重要度が高い項目



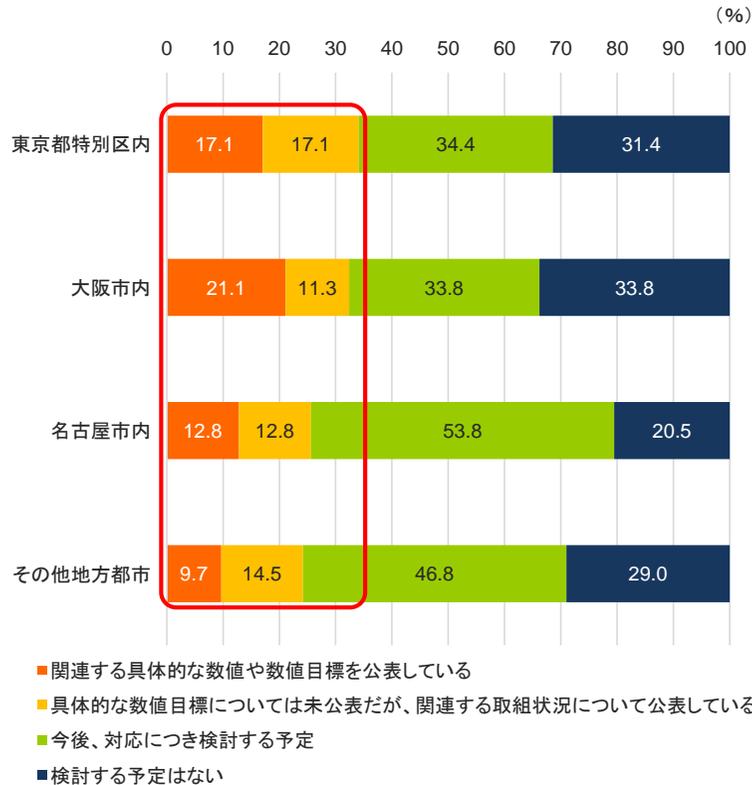
【各項目単回答】

テナントのうち、

- 各項目に対して「低」「中」「高」「必須」と回答。このうち「高」または「必須」と回答した割合
- 東京都特別区内(n=299): 本社所在地を「東京都特別区内」と回答した企業
- 大阪市内(n=71): 本社所在地を「大阪市内」と回答した企業
- 名古屋市内(n=39): 本社所在地を「名古屋市内」と回答した企業
- その他地方都市(n=124): 本社所在地を「札幌市内」「仙台市内」「神戸市内」「広島市内」「福岡市内」と回答した企業

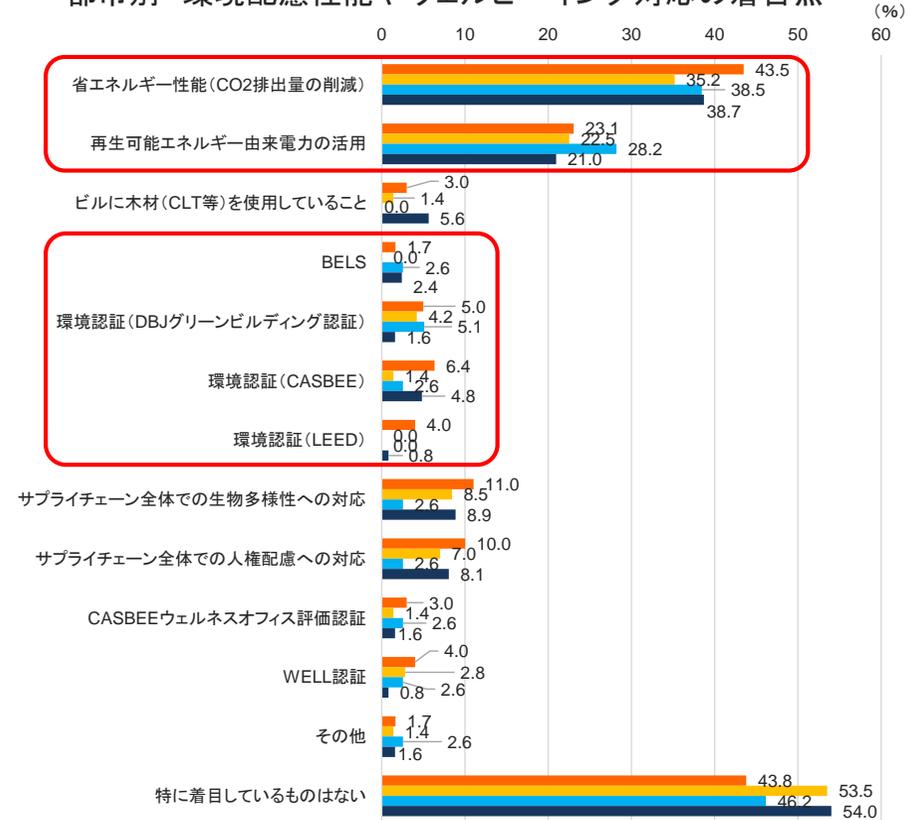
- 企業としての環境配慮対応を図る動きは本社所在地を問わず同様となっており、全オフィスエリアに共通する関心事となっている。
- 着目されている性能・認証等としては、各都市とも省エネ・再エネが主となっており、環境認証は他の都市に本社がある企業ではほぼ着目されておらず、オフィスの環境配慮性能を測定・説明する上で環境認証が有効であることを認知してもらうことが有用であるといえる。

都市別 企業としての環境配慮対応方針



【単回答】
テナントのうち、
東京都特別区内(n=299): 本社所在地を「東京都特別区内」と回答した企業
大阪市内(n=71): 本社所在地を「大阪市内」と回答した企業
名古屋市内(n=39): 本社所在地を「名古屋市内」と回答した企業
その他地方都市(n=124): 本社所在地を「札幌市内」「仙台市内」「神戸市内」「広島市内」「福岡市内」と回答した企業

都市別 環境配慮性能やウェルビーイング対応の着目点



【複数回答】
テナントのうち、
東京都特別区内(n=299): 本社所在地を「東京都特別区内」と回答した企業
大阪市内(n=71): 本社所在地を「大阪市内」と回答した企業
名古屋市内(n=39): 本社所在地を「名古屋市内」と回答した企業
その他地方都市(n=124): 本社所在地を「札幌市内」「仙台市内」「神戸市内」「広島市内」「福岡市内」と回答した企業

- 都市別にみても、賃料上昇許容度には差が見られず、各都市とも半数近い企業が賃料上昇を許容している。
- エリアを問わず、環境配慮・ウェルビーイング実現に係る対応がビルの収益性に大きな影響を与えていく可能性が高い。

都市別 環境配慮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ない
- 5%程度までの賃料上昇は許容できる
- 10%程度までの賃料上昇は許容できる
- 20%程度までの賃料上昇は許容できる
- 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
- 環境配慮対応または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

【単回答】

テナントのうち、
 東京都特別区内(n=199):本社所在地を「東京都特別区内」と回答した企業
 大阪市内(n=42):本社所在地を「大阪市内」と回答した企業
 名古屋市内(n=31):本社所在地を「名古屋市内」と回答した企業
 その他地方都市(n=70):本社所在地を「札幌市内」「仙台市内」「京都市内」「神戸市内」「広島市内」「福岡市内」と回答した企業
 ※「その他」「わからない」「無回答」の企業は除く

都市別 ウェルビーイング対応に関する賃料負担許容度

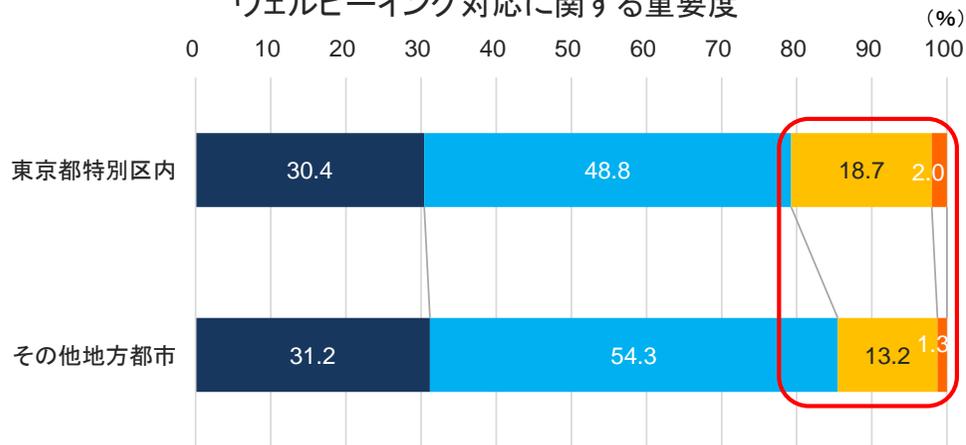


【単回答】

テナントのうち、
 東京都特別区内(n=198):本社所在地を「東京都特別区内」と回答した企業
 大阪市内(n=42):本社所在地を「大阪市内」と回答した企業
 名古屋市内(n=30):本社所在地を「名古屋市内」と回答した企業
 その他地方都市(n=68):本社所在地を「札幌市内」「仙台市内」「京都市内」「神戸市内」「広島市内」「福岡市内」と回答した企業
 ※「その他」「わからない」「無回答」の企業は除く

- 東京都特別区内に本社を有する企業とそれ以外の地方都市に本社を有する企業に分け、ウェルビーイング対応の重要度を比較すると、東京都特別区内に本社を有する企業がウェルビーイング対応の重要度が高い傾向がみられた。
- 都道府県別の有効求人倍率では東京は全国平均よりも高い傾向にあることから、テナントも他のオフィスとの差別化を求める傾向を示唆していると推察される。
- また、全体の約35%は本社同様のオフィスビル選択基準を支社・支店に適用すると回答しており、今後、地方に支店を有する東京本社企業が先導する形で、各地方都市においてウェルビーイング対応が波及していく可能性が示唆される。

都市別 オフィスビル選択基準のうち
ウェルビーイング対応に関する重要度



■ 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)

【単回答】
 テナントのうち、
 東京都特別区内 (n=299) : 本社所在地が「東京都特別区内」と回答した企業
 その他地方都市 (n=234) : 本社所在地が「東京都特別区内」以外であると回答した企業

本社オフィスの環境配慮やウェルビーイング対応の方針の
支社・支店への適用予定



■ 支店はない ■ 支店はあるが適用する予定はない
 ■ 今後本社オフィスと同じ考えを適用予定 ■ すでに本社オフィスと同じ考えを適用済

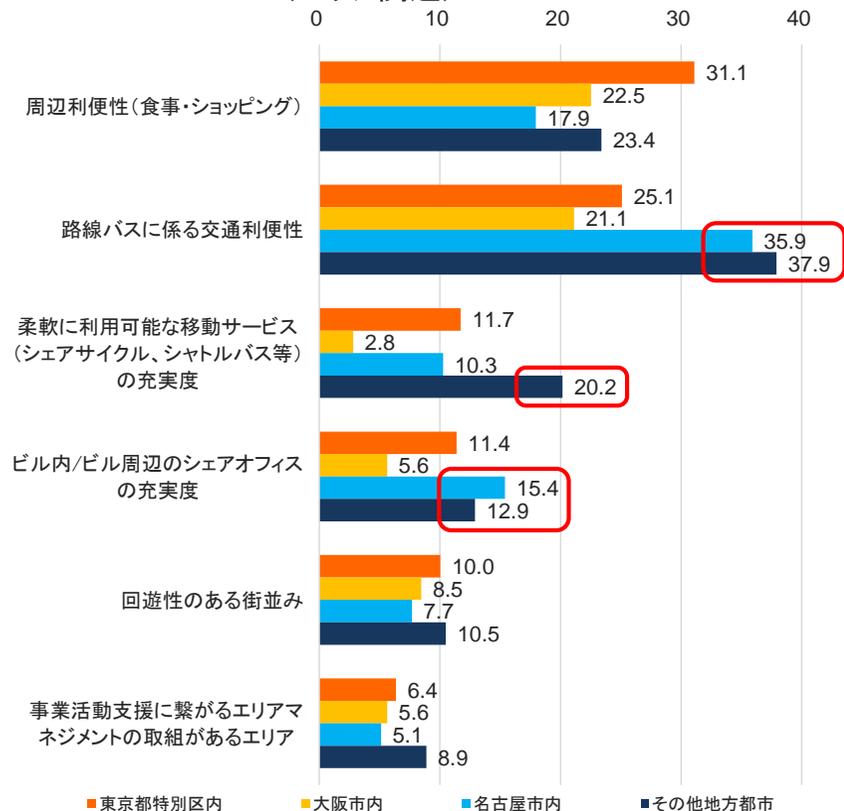
<グラフに関する説明>

① テナント全体 (n=543) における支社・支店への適用予定の割合
 ⇒ テナント全体のうち、約35%が環境配慮・ウェルビーイング対応の方針を支社・支店に適用済又は適用予定

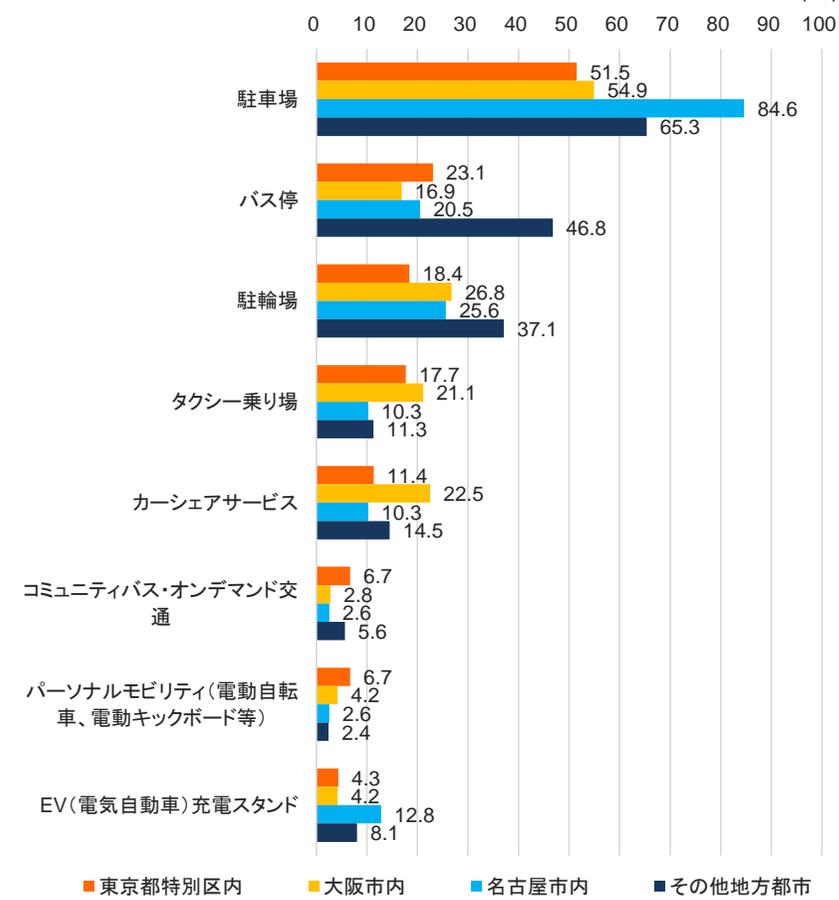
【単回答】
 テナント (n=543)

- 地方都市では、東京に比べ、路線バスや柔軟な移動サービス、シェアオフィス等に対するニーズが高い傾向がある。
- これらの移動サービス等は、ビル単独での対応は困難であり、地方都市のオフィスエリアにおける利便性・競争力に影響があるため、エリア単位でのインフラ整備が求められる。

都市別 オフィスビルの選択基準のうち重要度が高い項目 (エリア関連) (%)



都市別 ビル周辺に求められる鉄道以外の機能・設備 (%)



【各項目単回答】

「低」「中」「高」「必須」のうち、「高」または「必須」と回答した割合
テナントのうち、

東京都特別区内(n=299): 本社所在地を「東京都特別区内」と回答した企業

大阪市内(n=71): 本社所在地を「大阪市内」と回答した企業

名古屋市内(n=39): 本社所在地を「名古屋市内」と回答した企業

その他地方都市(n=124): 本社所在地を「札幌市内」「仙台市内」「神戸市内」「広島市内」「福岡市内」と回答した企業

【複数回答】

テナントのうち、

東京都特別区内(n=299): 本社所在地を「東京都特別区内」と回答した企業

大阪市内(n=71): 本社所在地を「大阪市内」と回答した企業

名古屋市内(n=39): 本社所在地を「名古屋市内」と回答した企業

その他地方都市(n=124): 本社所在地を「札幌市内」「仙台市内」「神戸市内」「広島市内」「福岡市内」と回答した企業



©Development Bank of Japan Inc.2023

©Value Management Institute, Inc.2023

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・确实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す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。

(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