

オフィスビルに対するステークホルダーの意識調査2024

2024.11



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

1. アンケート調査概要	3
2. エグゼクティブサマリー	5
3. オフィスビル選択のポイント	6
4. 環境配慮	7
5. ウェルビーイング	9
6. 改修	12

全体版

1. 調査全体サマリー	15
2. オフィスビル選択のポイント	16
3. 環境配慮	21
4. ウェルビーイング	25
5. 木材活用	31
6. 改修	35
7. 地方都市	41

サマリー版

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、インフレ、人手不足等**、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へのニーズには急速な変化**がみられる。デベロッパー等・AM(以下「オーナーサイド」)はそういった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、レンダー・投資家(以下「投融資サイド」)は、ESG・SDGs等の意識の高まりの中、オフィスビルへの投融資を選別的に行う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(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。
- 今年度については、インフレや人手不足に対応力があると考えられる**成長性が高い企業**(本調査では、従業員数が昨年比1%以上増加した企業を「**成長企業**」と定義)のオフィスニーズや、実際に**オフィスで働く従業員**のオフィスニーズ(別途付随調査を実施)にも焦点を当てた。

オフィス市場を取り巻く社会潮流

サステナビリティ対応

人的投資

インフレ

人手不足

成長企業に焦点

… 従業員数が昨年比
1%以上増加した企業を
「成長企業」と定義

テナント

デベロッパー等
AM

レンダー
投資家

ステークホルダー間で
オフィスビルに
対する認識を比較

付随調査

従業員
(オフィスワーカー)

アンケート調査概要② 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		2024年8月5日～9月2日
テナント		回答数＝438件 - 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(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) - 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 - 大企業(正社員数1,000人以上):44件、中堅・中小企業(正社員数1,000人未満):394件 - 成長企業(※):139件、その他企業:299件 ※従業員数が昨年比で1%以上増加していると回答した企業を「成長性が高い企業(＝成長企業)」と定義
オーナー	デベロッパー等	回答数=47件 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	回答数=42件 投資法人・資産運用業又は不動産投資顧問業を営む企業
投融资	レンダー投資家	回答数=24件 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

【(付随調査)オフィスワーカーが求めるオフィス環境調査】

調査期間		2024年7月25日～7月29日
従業員		回答数=2,472件 テナントと同地域に所在する企業の従業員(経営層を除く、「従業員個人としての意識」を回答)

＜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

エグゼクティブサマリー

オフィスニーズに
影響を与える要因

サステナビリティ対応

- ✓ ESGやSDGs関連のオフィスの機能・指標等に関する開示・説明等の要求は、大企業に限らず中堅・中小企業でも高まっている

人的投資

- ✓ 人手不足の影響もあり人的投資への関心が拡大
- ✓ 従業員のニーズを踏まえたオフィス環境の改善にも注目が集まる

インフレ

- ✓ インフレによる建築費高騰や人手不足を背景に開発期間・工期が長期化し、再開発の延期や見直しが相応に発生



- ✓ 環境配慮対応やウェルビーイング対応は企業規模問わず重要視する傾向
- ✓ オーナーの期待には劣るものの、テナントの約半数が賃料負担を許容すると回答しており、成長企業ほどその意向が強い

環境配慮

- ✓ テナントは省エネに着目、特に成長企業では再エネ電力活用や再生資源利用促進等を重視
- ✓ 環境認証の取得については、オーナーの期待には劣るものの、成長企業は一定の関心あり

ウェルビーイング

- ✓ テナントはチームの生産性向上や人材確保につながる施設・空間に関心が高い
- ✓ 従業員は、共用会議室・コミュニケーション促進施設や、従業員が快適に過ごすための設備の複合的な導入が有効と回答

改修

- ✓ オーナーにおいては、築古ビルにおける改修の重要度が上昇
- ✓ 成長企業は、改修ビルにおいても、ウェルビーイング対応（生産性向上に資する施設）や環境配慮対応（省エネ性能向上）を求める傾向があり、オーナーの認識とギャップが存在
- ✓ 今後、オーナーはテナント（特に成長企業）のニーズを適切に捉えた改修工事を実施し、テナントへ訴求していくことが重要

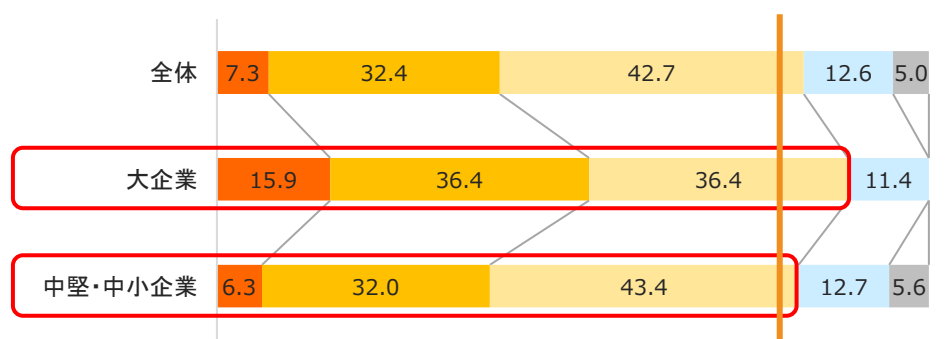
オフィスビル選択のポイント

【オフィスビル選択のポイント】環境配慮対応やウェルビーイング対応は企業規模問わず重要視

- ・ オフィスビルにおける**環境配慮対応**や**ウェルビーイング対応**は**大企業に限らず重要視する傾向**にある。
- ・ その背景には、ESG/SDGs関連機能・指標等に関する**情報開示・説明等の要求**があげられる。
- ・ 大企業では株主から、**中堅・中小企業では取引先・仕入先や従業員からの要求が増えており**、サプライチェーンマネジメントへの意識や、**人的投資の重要性**が高まっていることが窺える。

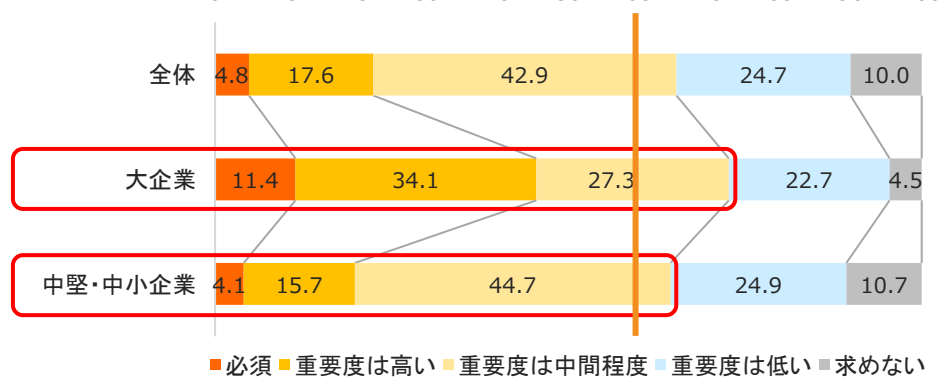
テナント(企業規模別)

オフィスビル選択条件のうち**環境配慮対応**の重要度 (%)



テナント(企業規模別)

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 (%)

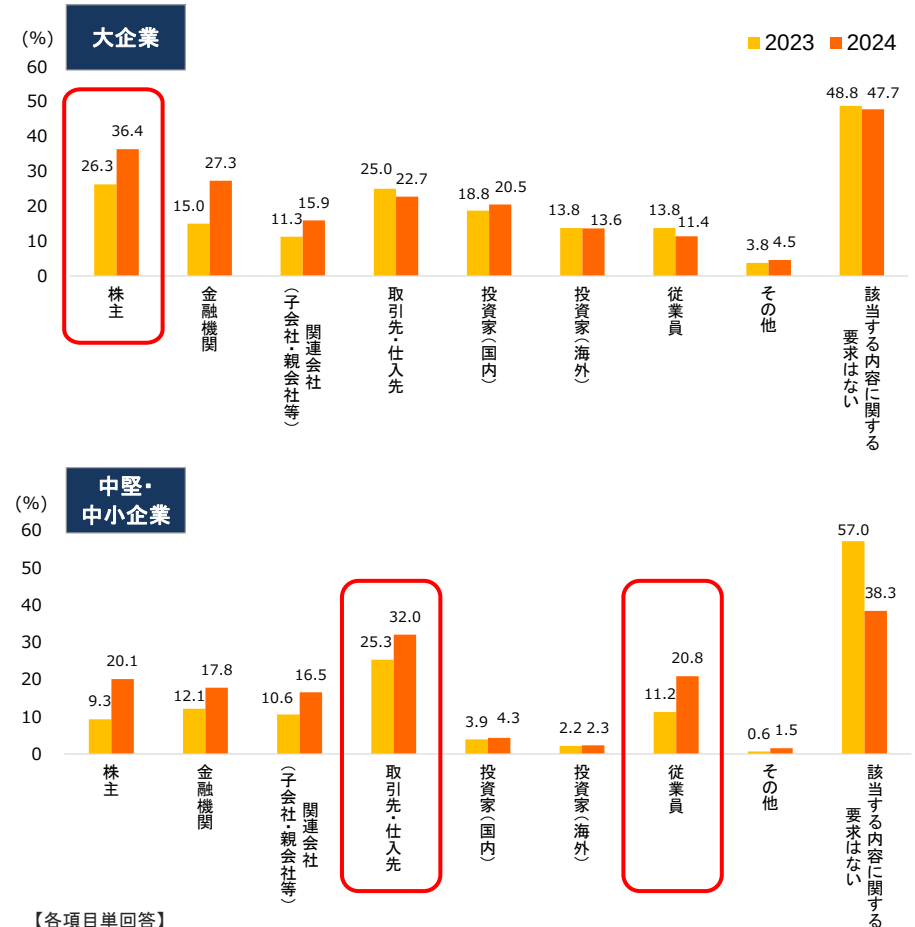


【単回答】

テナントのうち、大企業(n=44):従業員数1,000人以上、中堅・中小企業(n=394):従業員数1,000人未満

テナント(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**



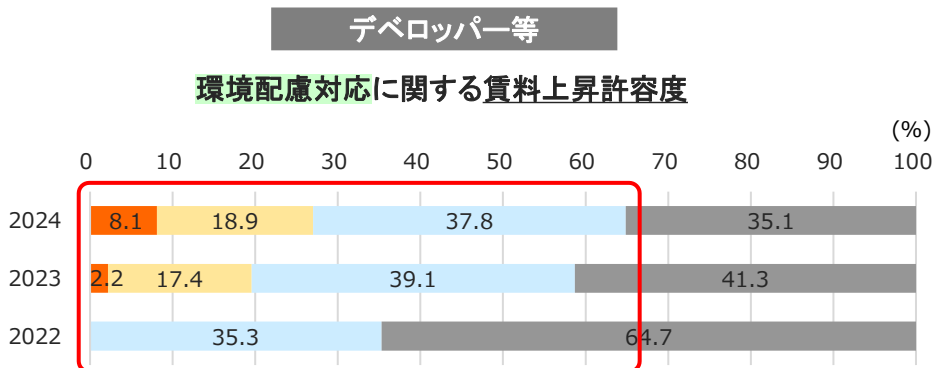
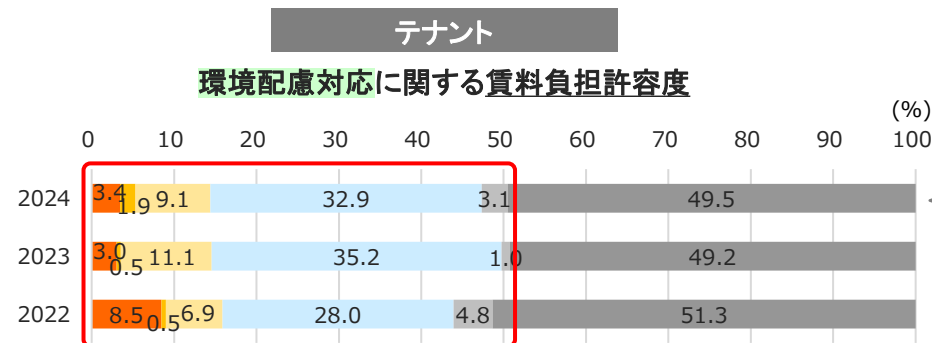
【各項目単回答】

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)

【環境配慮】成長企業ほど賃料負担を許容

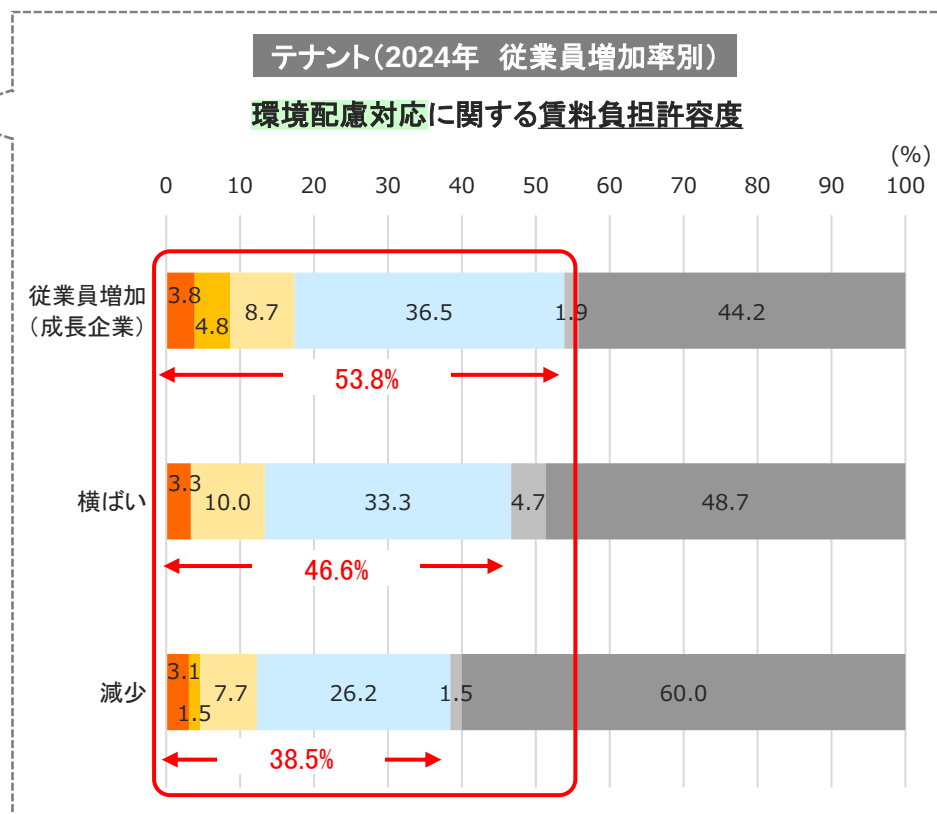
- 前年に引き続き、オフィスの環境配慮対応に対し、**テナントの約半数が賃料負担を許容**できると回答。一方、オーナーにおける環境配慮対応を通じた賃料上昇への期待は年々高まっていることが窺える。
- テナントを属性別にみると、**従業員増加率が高い企業(以下「成長企業」という)ほど、賃料負担を許容する傾向**にあり、成長企業のニーズに合ったオフィスビルの方がより賃料上昇が期待できるものと考えられる。



- 全てのコスト(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/期待できる
- 20%程度までの賃料上昇は許容/期待できる
- 10%程度までの賃料上昇は許容/期待できる
- 5%程度までの賃料上昇は許容/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2024年(n=319)、テナント2023年(n=199)、テナント2022年(n=189)
 ※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2024年(n=37)、デベロッパー等2023年(n=46)、デベロッパー等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】

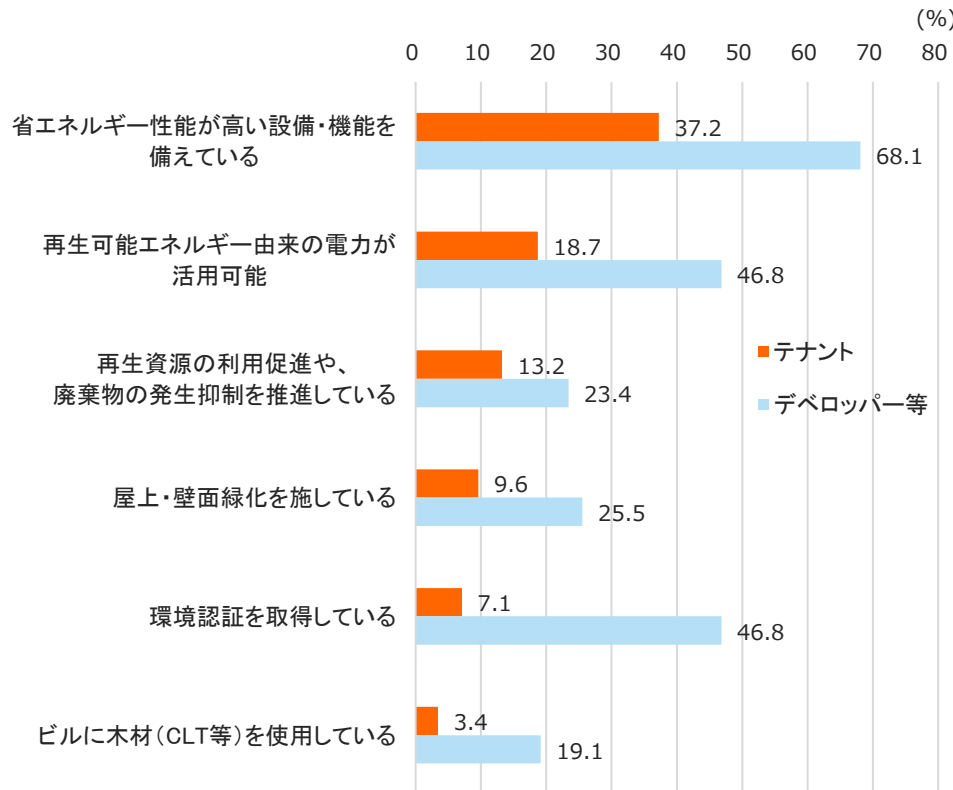
テナントのうち、増加:従業員数が昨年比で1%以上増加(n=104)、横ばい:従業員数が1%未満の増減(n=150)、減少:従業員数が1%以上減少(n=65)
 ※「その他」「わからない」「無回答」と回答した企業を除く

【環境配慮】省エネに着目、特に成長企業は再エネ電力活用等にも高い関心

- 環境配慮対応の具体的項目として、テナントは特に省エネ性能に着目しており、賃料負担許容度も最も高い。
- 成長企業では、省エネに加えて、再エネ由来の電力活用や再生資源の利用促進・廃棄物の発生抑制推進に対する賃料負担許容度が他テナントに比して高く、今後オフィスビルにおける当該環境対応への需要の高まりが予想される。
- 環境認証の取得は、オーナーに比してテナントの関心は低いものの、成長企業ほど賃料負担を許容する傾向にある。

テナント・デベロッパー等

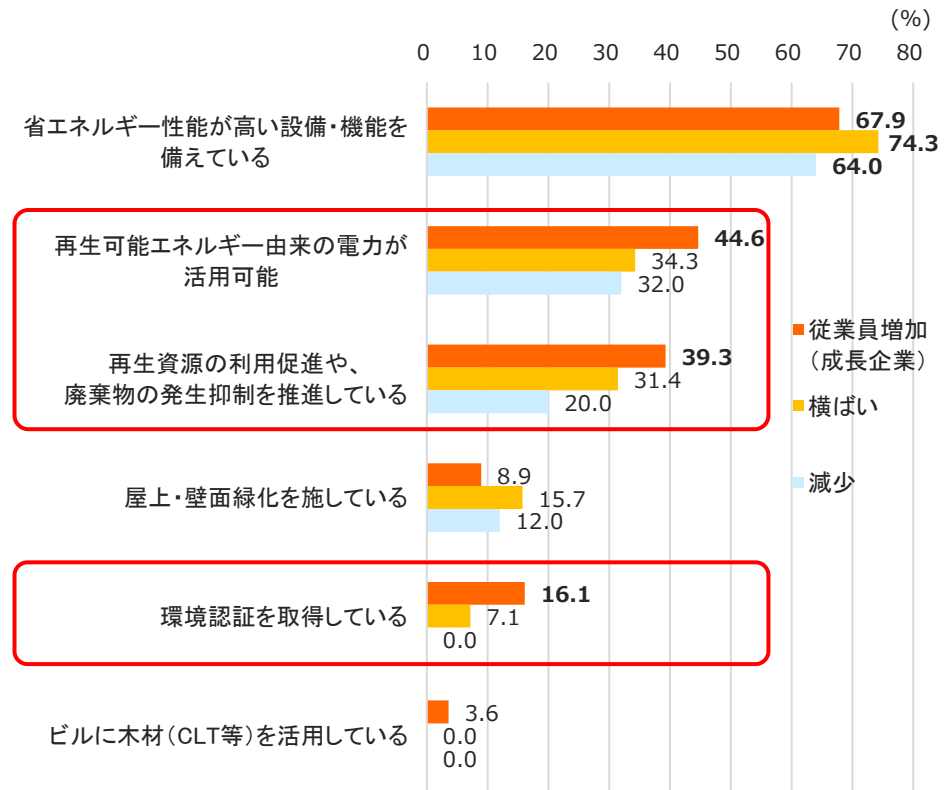
オフィス移転の際にテナントが着目する(と思われる)
環境配慮対応の具体的項目



【複数回答】
テナント(n=438)、デベロッパー等(n=47)

テナント(従業員増加率別)

賃料負担を許容する環境配慮対応の具体的項目

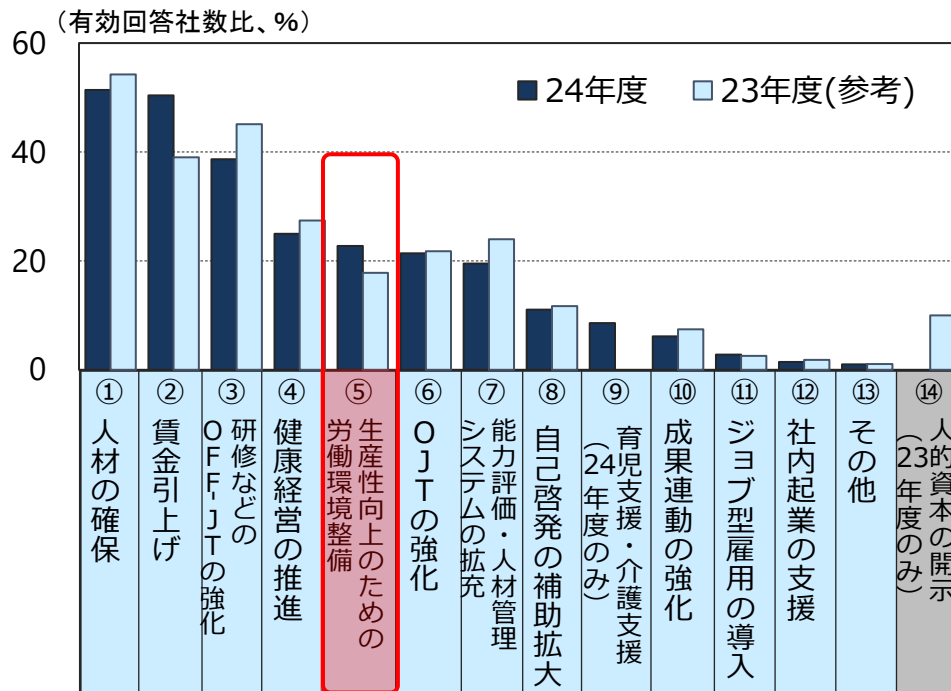


【複数回答】
テナントのうち、賃料負担を許容すると回答した企業(n=151)
増加: 従業員数が昨年比で1%以上増加(n=56)、横ばい: 従業員数が1%未満の増減(n=70)、減少: 従業員数が1%以上減少(n=25)

【ウェルビーイング】成長企業はウェルビーイング対応を理由にオフィス変更を検討

- ・ 人的投資の観点において、生産性向上のための労働環境(オフィス)整備の重要性が高まっている。
- ・ 実際に、オフィス変更を実施・検討している成長企業の約半数が、魅力的なオフィスの整備(利便性や快適性向上に資する設備等)や、生産性向上に資するオフィス(コミュニケーション空間やリフレッシュスペースの充実等)を変更理由としている。

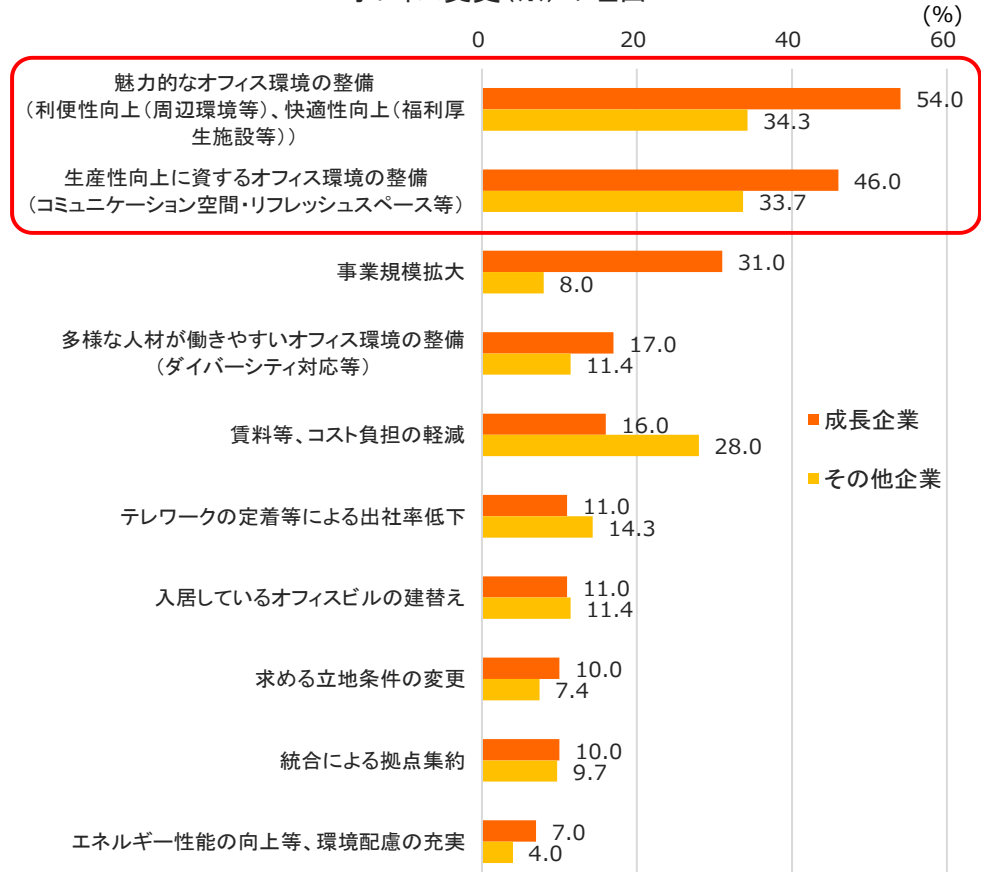
人的投資の内容((株)日本政策投資銀行
「2024年度設備投資計画調査」より)



(備考) 1.大企業全産業 2.最大3つの複数回答

テナント(成長企業とその他企業の比較)

オフィス変更(※)の理由



※「オフィス変更」は、レイアウト変更・縮小・拡大・移転等を指す

【複数回答】

テナントのうち、オフィス変更を実施または検討している企業(n=275)

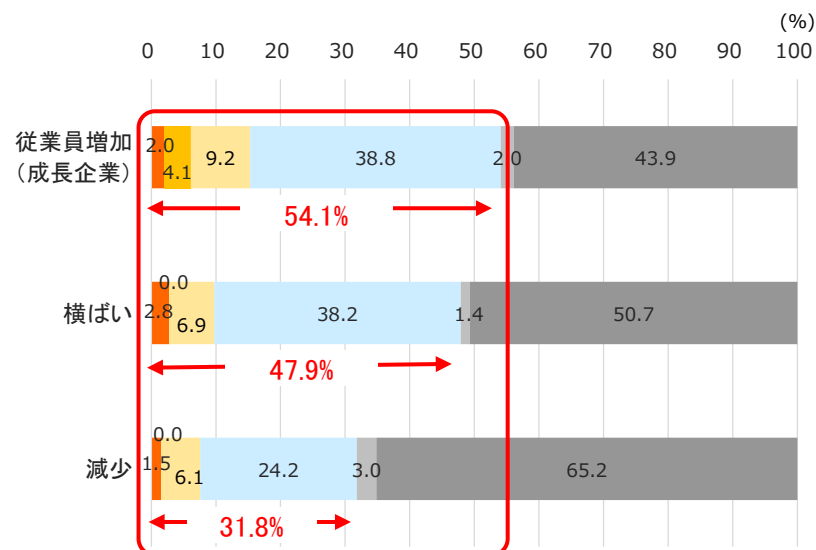
成長企業(n=100):従業員数が昨年比で1%以上増加、その他企業(n=175):成長企業以外の企業

【ウェルビーイング】成長企業ほど「チームの生産性向上」や「人材確保」に対し賃料負担を許容

- **ウェルビーイング対応に関する賃料負担許容度は、環境配慮対応と同様に成長企業ほど高い。**
- 具体的には、「**チームの生産性向上**」や「**人材確保**」につながる施設・空間に対して**賃料負担を許容するテナントが多く**、この傾向は**特に成長企業で顕著**である。

テナント(従業員増加率別)

ウェルビーイング対応に関する賃料負担許容度



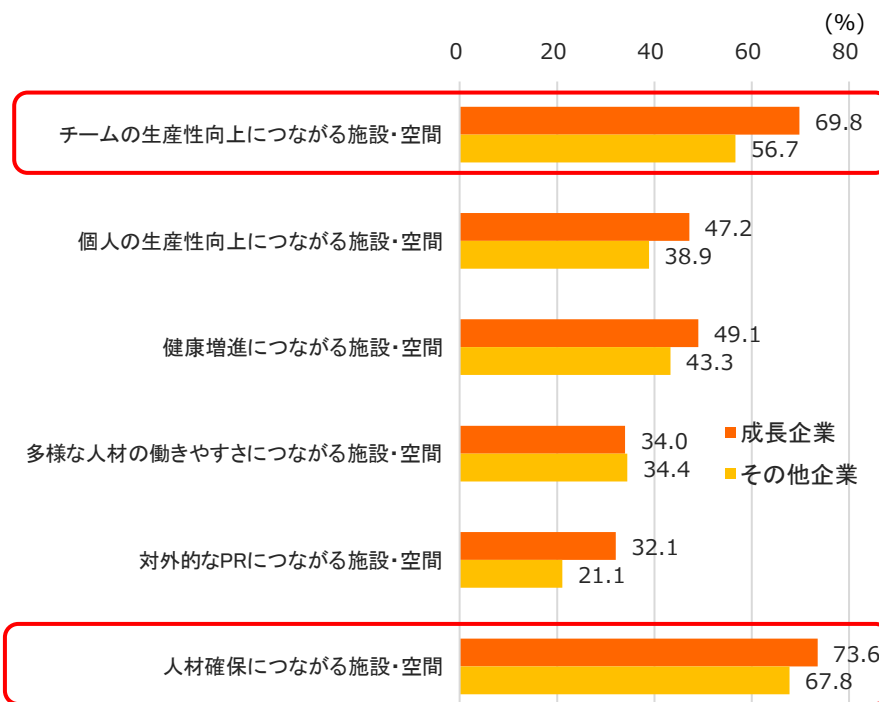
- 全てのコストを織り込んだコスト増を許容できる
- 20%程度までの賃料上昇は許容できる
- 10%程度までの賃料上昇は許容できる
- 5%程度までの賃料上昇は許容できる
- ウェルビーイング対応をしているビルに入居しているため、コスト増は考慮していない
- 賃料上昇によるコスト負担増は許容できない

【単回答】

テナントのうち、増加:従業員数が昨年比で1%以上増加(n=98)、横ばい:従業員数が1%未満の増減(n=144)、減少:従業員数が1%以上減少(n=66)
※「その他」「わからない」「無回答」と回答した企業を除く

テナント(成長企業とその他企業の比較)

ウェルビーイング対応関連
賃料負担を許容する施設・空間



【複数回答】

賃料負担を許容すると回答したテナント(n=143)のうち、成長企業(n=53):従業員数が昨年比で1%以上増加、その他企業(n=90):成長企業以外の企業

【ウェルビーイング】テナント従業員のニーズを踏まえたオフィス設備の導入が重要

- ウェルビーイングの観点で、テナントが求める施設・空間を実現するには、各設備に対して**従業員が実際にどのような効果を感じるかが重要**である。
- 「**チームの生産性向上**」には**共用会議室・コミュニケーション促進施設等の導入**が有効であり、「**人材確保**(＝労働意欲向上・新規採用の円滑化)」には**従業員が快適に過ごすための設備の複合的な導入**が求められていると考えられる。

テナント(成長企業とその他企業の比較)

【再掲】ウェルビーイング対応関連 賃料負担を許容する施設・空間

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

チームの生産性向上につながる施設・空間 69.8
56.7

個人の生産性向上につながる施設・空間 47.2
38.9

健康増進につながる施設・空間 49.1
43.3

多様な人材の働きやすさにつながる施設・空間 34.0 34.4
■成長企業
■その他企業

対外的なPRにつながる施設・空間 32.1
21.1

人材確保につながる施設・空間 73.6
67.8

従業員

各設備がもたらすと考える効果

(%)

設備	共用会議室	コミュニケーション促進施設	シェアオフィス	個室ブース	リフレッシュスペース	医療施設	健康増進施設	シャワーブース	くつろげる空間 緑のある	コンビニ・飲食店	託児所	パウダールーム	給湯室	ジェンダーレス対応・多言語対応	宗教施設(祈祷室等)
効果															
チームの生産性向上	56.5	53.2	23.0	7.3	20.6	6.9	7.2	4.9	15.9	12.8	7.6	4.2	10.4	6.2	3.4
個人の生産性向上	14.5	22.7	23.7	62.4	46.1	14.4	17.0	21.9	30.1	32.1	20.5	19.3	25.6	11.1	7.8
健康増進	7.4	8.9	6.0	7.3	35.1	53.5	55.9	25.7	30.8	13.2	6.8	8.9	13.8	7.0	3.8
多様な人材の働きやすさ向上	11.1	16.3	20.3	11.0	15.0	11.6	11.2	11.1	12.9	19.1	34.8	21.4	16.0	36.5	30.1
対外的なPR	6.8	6.9	8.9	6.2	10.5	9.5	11.8	8.3	14.5	13.0	17.4	12.3	7.0	15.3	10.4
労働意欲の向上	9.2	14.2	8.2	10.6	20.3	11.0	15.9	13.8	17.8	26.5	19.5	18.3	20.8	9.6	6.1

【複数回答】

賃料負担を許容すると回答したテナント(n=143)のうち、
成長企業(n=53)：従業員数が昨年比で1%以上増加、その他企業 (n=90)：成長企業以外の企業

【各項目複数回答】

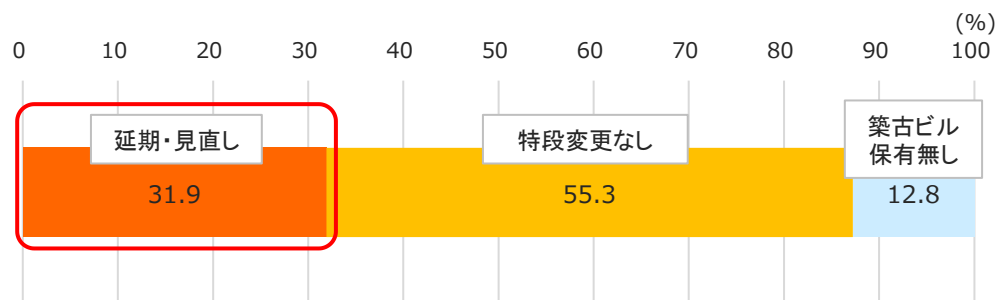
一般企業の従業員(n=2,472)

【改修】建築費高騰を背景に再開発・建替計画は見直し、改修の重要度は上昇

- ・ **インフレや人材不足**に伴って、「建築費の上昇に見合う賃料を確保できない」、「開発期間・工期の長期化が見込まれる」といった理由から、**築古ビルの再開発・建替計画の延期・見直しを行う**と回答したオーナーが相応にみられた。
- ・ そのため、オーナーにおいては、築古ビルに対する**改修の重要度が上昇**しており、テナントがもつ築古ビルに対する懸念の解消等が求められている。

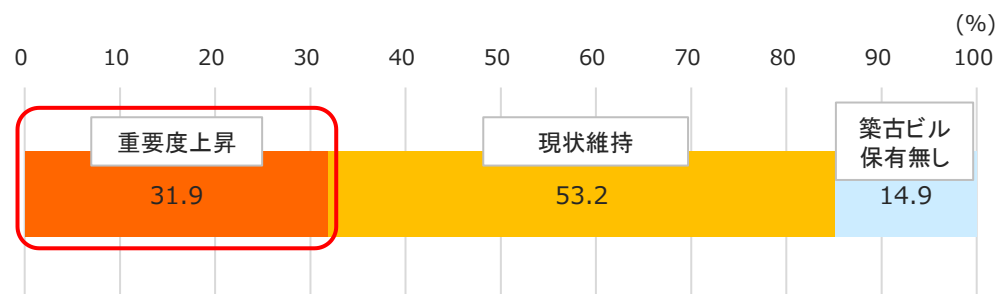
デベロッパー等

保有する築古ビル（築30年以降）の再開発・建替方針の変化



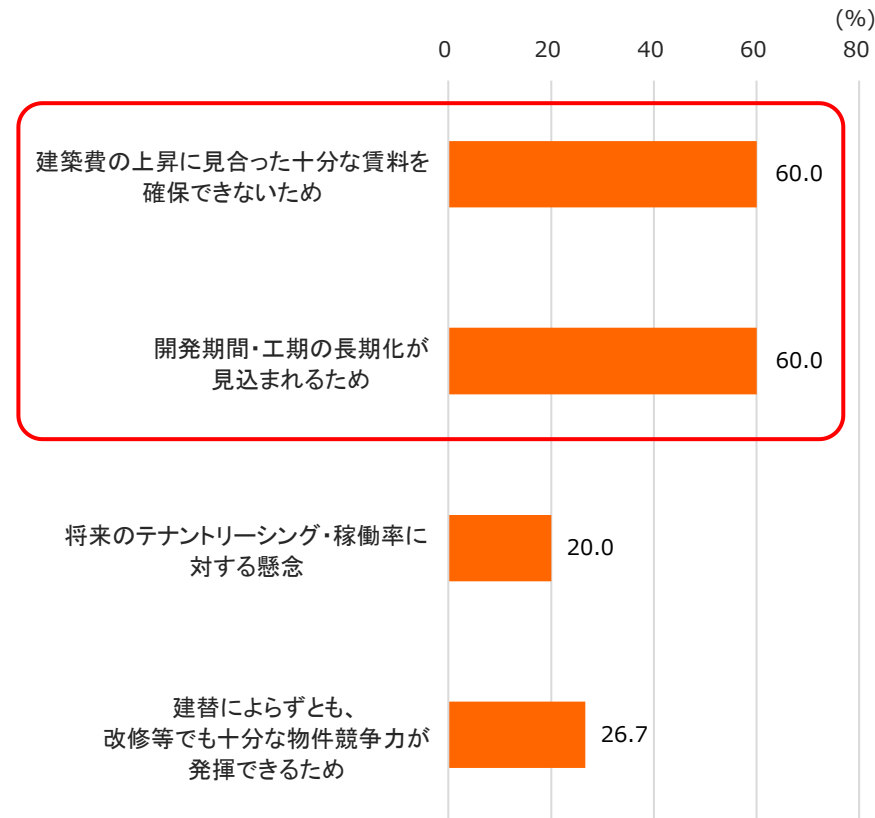
デベロッパー等

保有する築古ビル（築30年以降）の改修方針（重要度）の変化



デベロッパー等

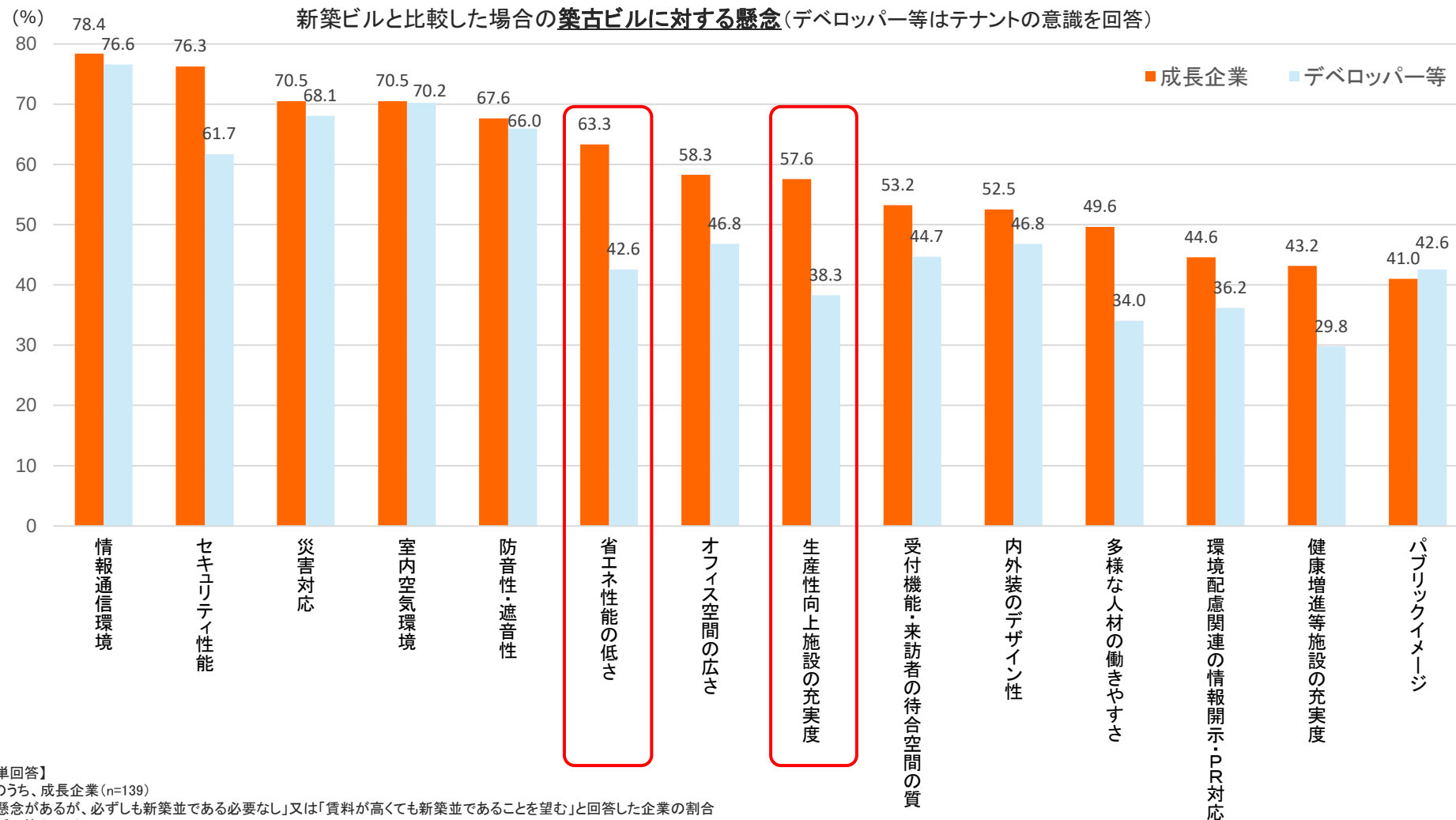
再開発・建替方針の延期・見直しをした理由



【改修】成長企業が抱く築古ビルへの懸念において、オーナー想定とギャップあり

- 成長企業は、オーナーの想定より築古ビルに対して懸念を抱いており、特に、省エネ性能向上につながるような環境配慮対応や生産性向上につながるようなウェルビーイング対応については、両者の認識のギャップが大きい。
- 今後、オーナーは成長企業のニーズを適切に捉えた改修工事を実施し、テナントに訴求することが重要である。

テナント(成長企業)・デベロッパー等



全体版

調査全体サマリー

オフィスニーズに
影響を与える要因

サステナビリティ対応

- ✓ ESGやSDGs関連のオフィスの機能・指標等に関する開示・説明等の要求は、大企業に限らず中堅・中小企業でも高まっている

人的投資

- ✓ 人手不足の影響もあり人的投資への関心が拡大
- ✓ 従業員のニーズを踏まえたオフィス環境の改善にも注目が集まる

インフレ

- ✓ インフレによる建築費高騰や人手不足を背景に開発期間・工期が長期化し、再開発の延期や見直しが相応に発生



- ✓ 環境配慮対応やウェルビーイング対応は企業規模問わず重要視する傾向
- ✓ オーナーの期待には劣るものの、テナントの約半数が賃料負担を許容すると回答しており、成長企業ほどその意向が強い

環境配慮

- ✓ テナントは省エネに着目、特に成長企業では再エネ電力活用や再生資源利用促進等を重視
- ✓ 環境認証の取得については、オーナーの期待には劣るものの、成長企業は一定の関心あり

ウェルビーイング

- ✓ テナントはチームの生産性向上や人材確保につながる施設・空間に関心が高い
- ✓ 従業員は、共用会議室・コミュニケーション促進施設や、従業員が快適に過ごすための設備の複合的な導入が有効と回答



木材活用

- ✓ 木材活用への関心は昨年並の水準
- ✓ 耐火性や耐震性等(関心が高い企業では現状回復)のテナントの懸念点を解消する技術のPR等を適切に行う必要

改修

- ✓ オーナーにおいては、築古ビルにおける改修の重要度が上昇
- ✓ 成長企業は、改修ビルにおいても、ウェルビーイング対応(生産性向上に資する施設)や環境配慮対応(省エネ性能向上)を求める傾向があり、オーナーの認識とギャップが存在

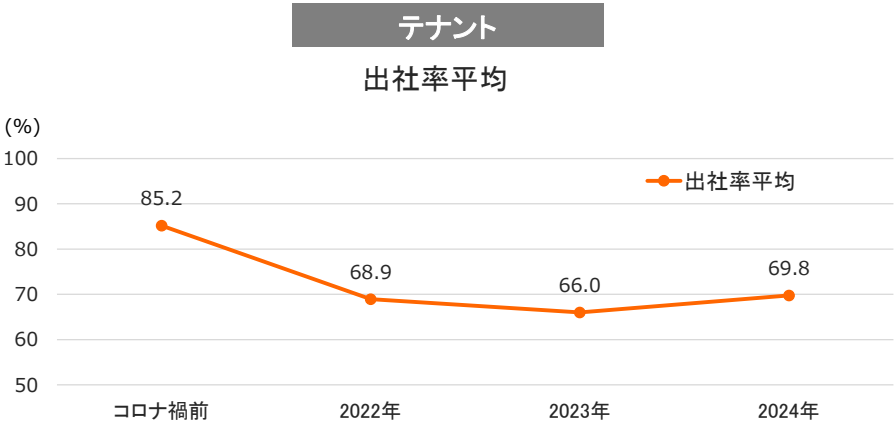
地方都市

- ✓ 地方都市でもウェルビーイング対応は同様に重要視
- ✓ 特に周辺利便性や快適性向上を理由としたオフィス変更意向があるテナントは東京よりも高い割合

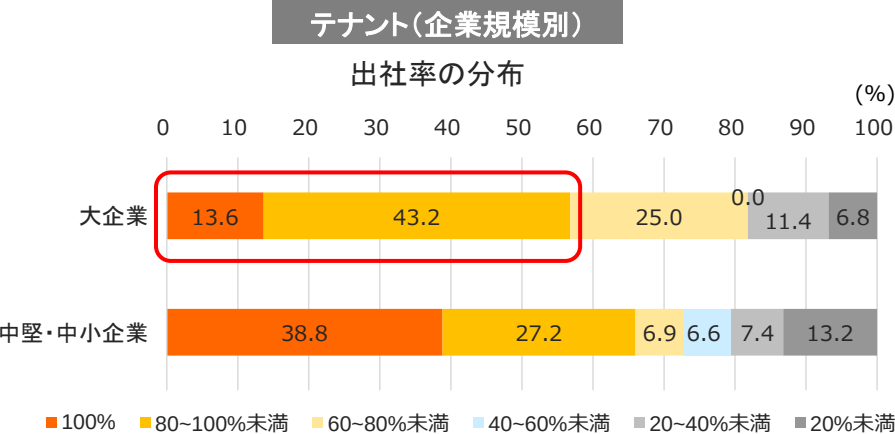
オフィスビル選択のポイント

オフィスビル選択のポイント

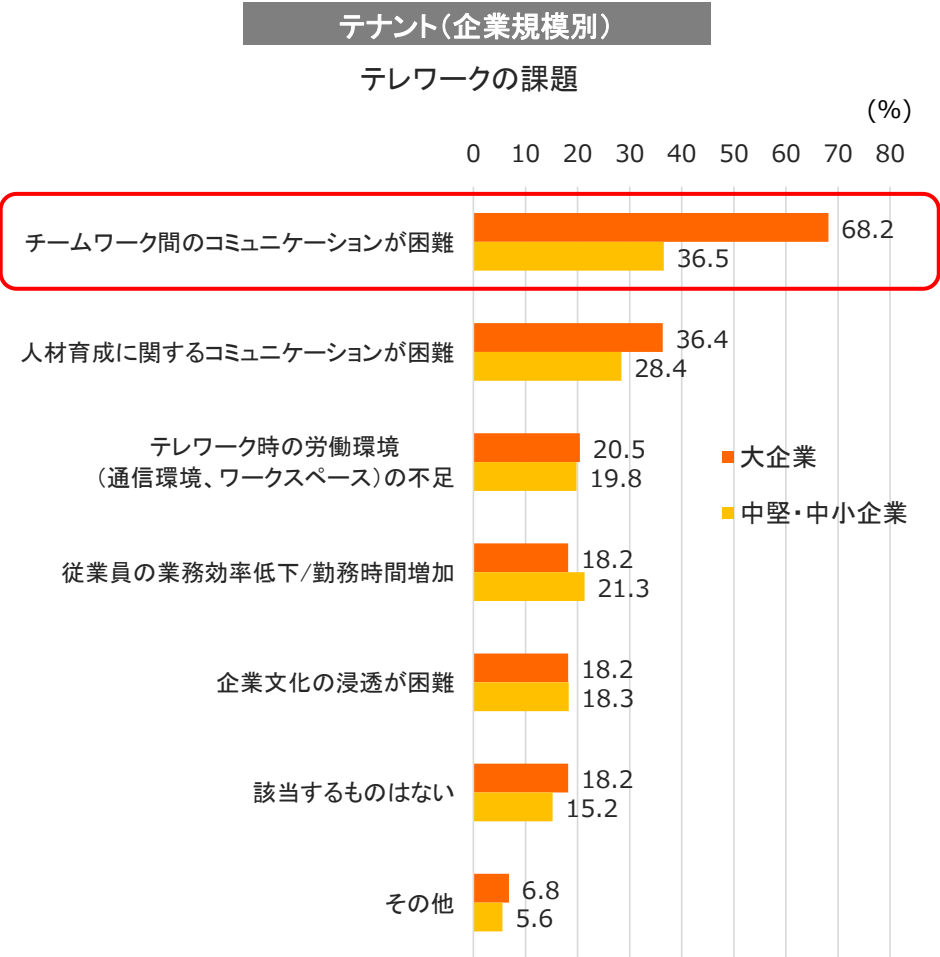
- ・ オフィスの出社率は約7割と2022年以降横ばいであり、企業規模別では、**大企業は中堅・中小企業に比べ出社率80%以上の企業割合が低い傾向**にある。
- ・ 特に大企業では、テレワークの定着により、**社内コミュニケーションに課題を感じるテナントの割合が高い**。



【数値回答】
コロナ禍前・2022年 (n=175)、2023年 (n=294)、2024年 (n=230)
※2023年、2024年は本社所在地が東京特別区部であるテナントを抽出

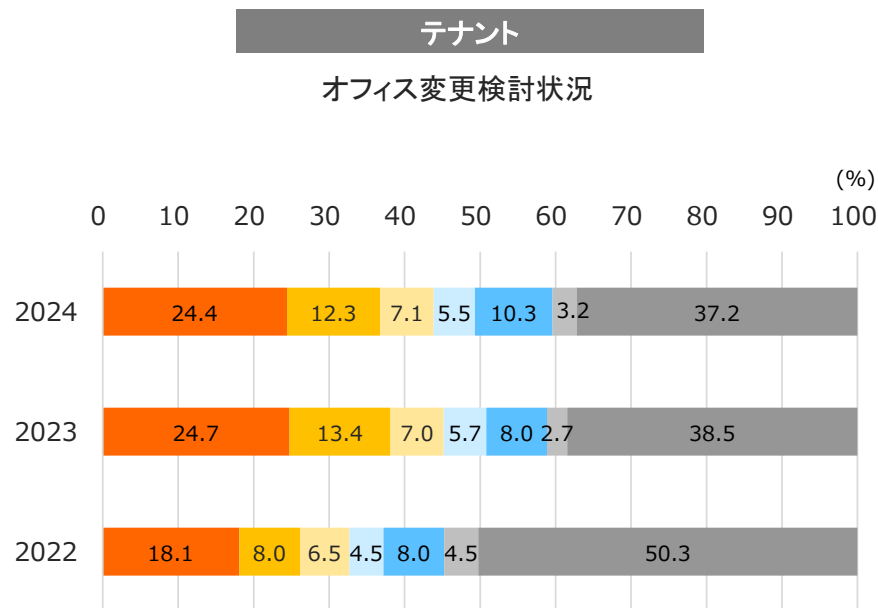


【単回答】
テナントのうち、大企業 (n=44) : 従業員数1,000人以上、中堅・中小企業 (n=394) : 従業員数1,000人未満

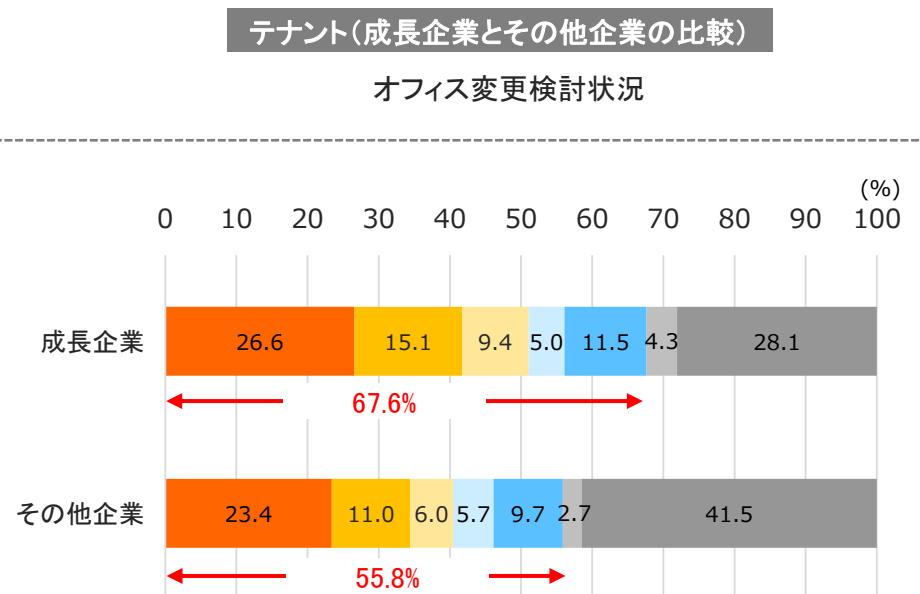


【複数回答】
テナントのうち、大企業 (n=44) : 従業員数1,000人以上、中堅・中小企業 (n=394) : 従業員数1,000人未満

- ・ オフィス変更を進める企業は昨年並と相応の水準であり、オフィス変更の動きは引き続き活発といえる。
- ・ 特に、**成長企業ほど変更意向がある企業が多い**ことが窺える。

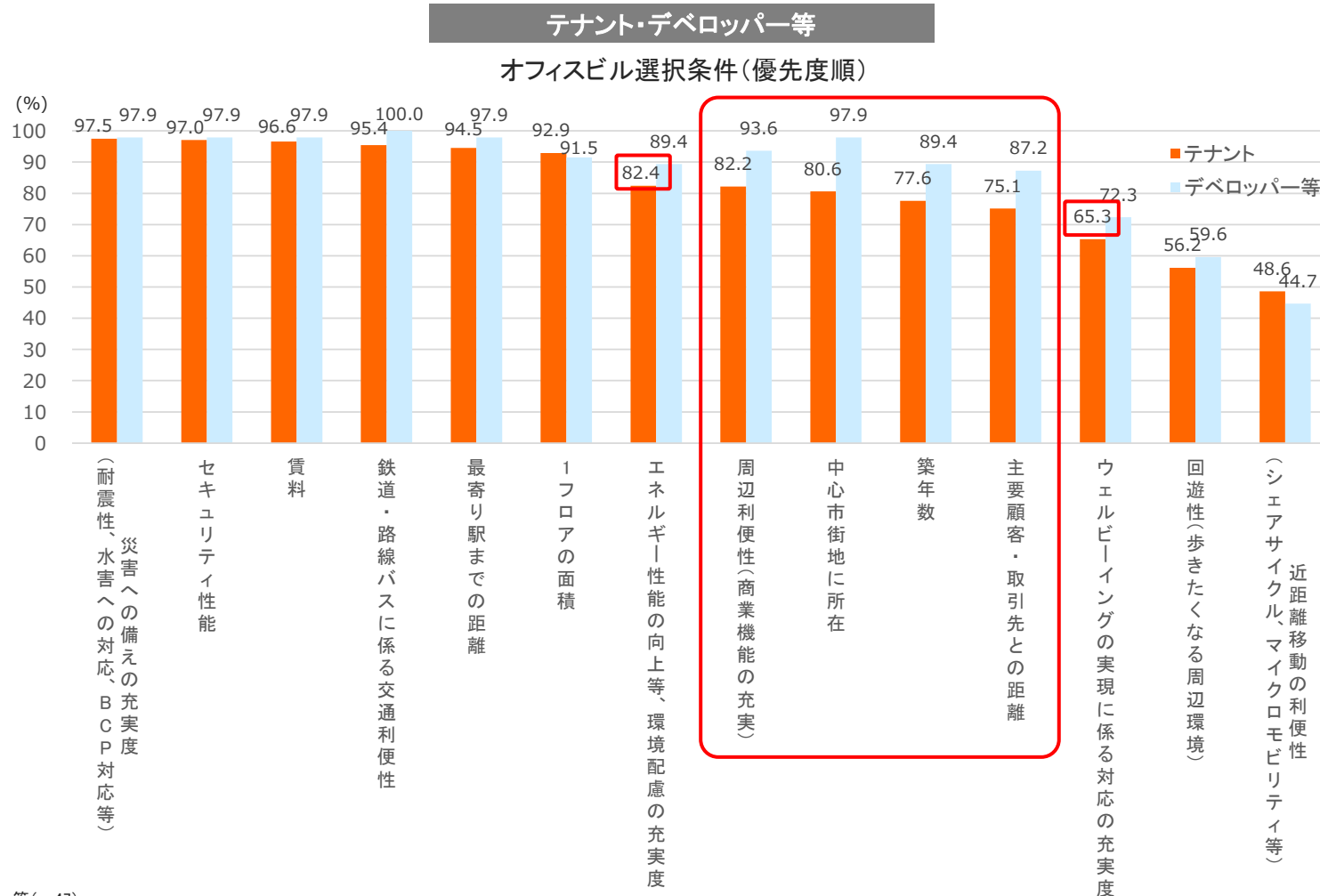


- コロナ感染拡大以降(2020年夏頃～2022年)にオフィスの変更をした
- 今年(2024年)中に変更した・変更を予定
- ここ数年のうち(～2025年頃まで)に変更予定
- 時期は未定だが変更予定
- 変更予定はないが、今後方針を検討したい
- オフィス変更をしたい又は検討したが、難しいと考えている
- 特に検討していない



- コロナ感染拡大以降(2020年夏頃～2023年)にオフィスの変更をした
- 今年(2024年)中に変更した・変更を予定
- ここ数年のうち(～2027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

- テナントのオフィスビル選択基準において、災害への備えやセキュリティ性能、賃料、交通利便性等は、9割以上のテナントが重要視している。
- テナントとオーナーの認識を比較した場合、**立地や築年数に対する認識に比較的大きいギャップがみられる。**
- また、**環境配慮対応はテナントの約8割、ウェルビーイング対応は6割強が重要視している。**



【各項目単回答】

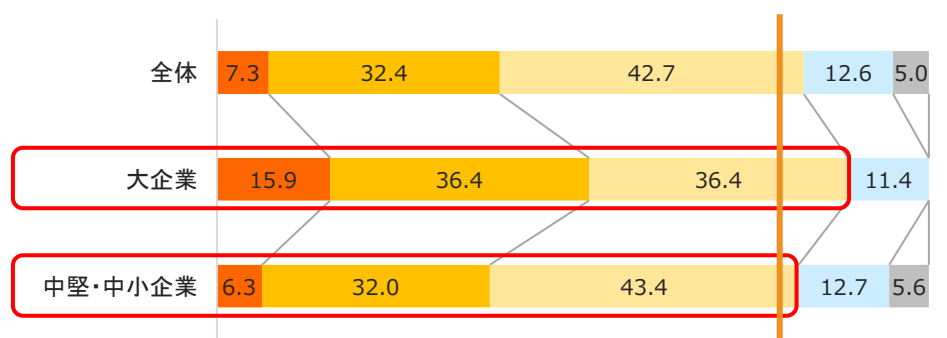
テナント(n=438)、デベロッパー等(n=47)

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

- ・ オフィスビルにおける**環境配慮対応**や**ウェルビーイング対応**は**大企業に限らず重要視する傾向**にある。
- ・ その背景には、ESG/SDGs関連機能・指標等に関する**情報開示・説明等の要求**があげられる。
- ・ 大企業では株主から、**中堅・中小企業では取引先・仕入先や従業員からの要求が増えており**、サプライチェーンマネジメントへの意識や、**人的投資の重要性**が高まっていることが窺える。

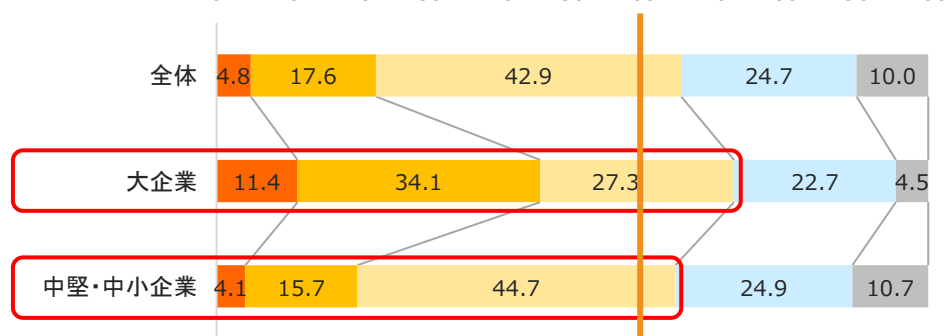
テナント(企業規模別)

オフィスビル選択条件のうち**環境配慮対応**の重要度 (%)



テナント(企業規模別)

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 (%)



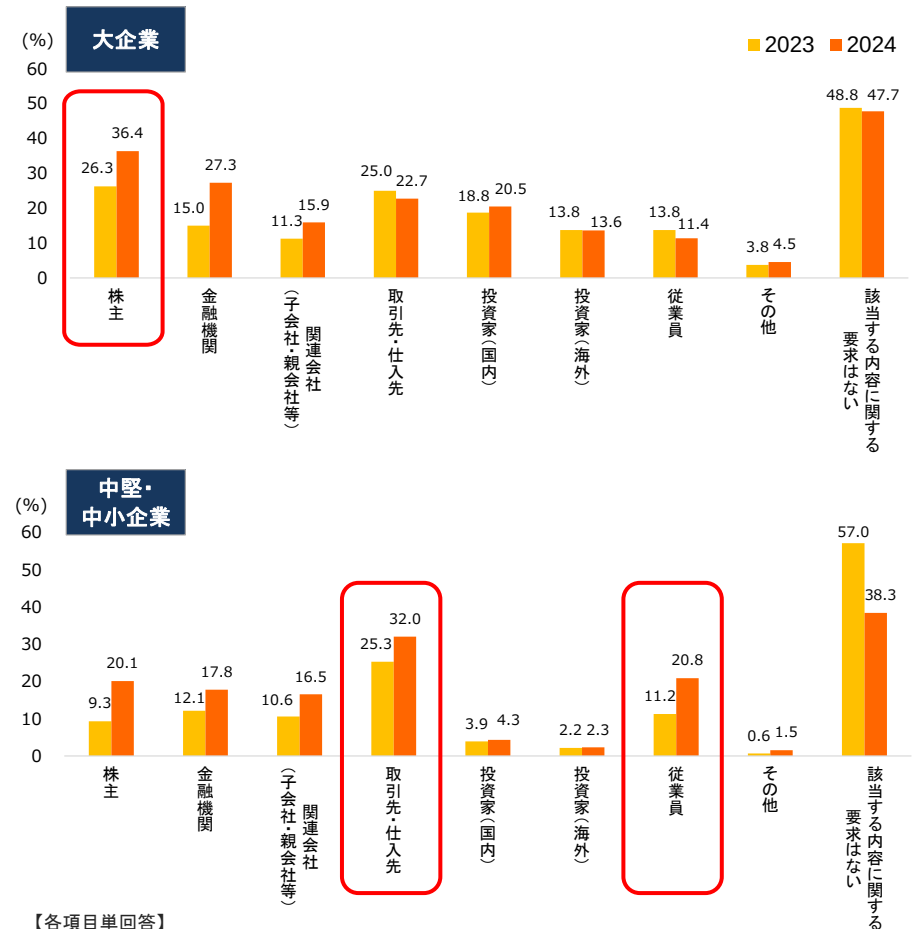
■ 必須 ■ 重要度は高い ■ 重要度は中間程度 ■ 重要度は低い ■ 求めない

【単回答】

テナントのうち、大企業(n=44):従業員数1,000人以上、中堅・中小企業(n=394):従業員数1,000人未満

テナント(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**



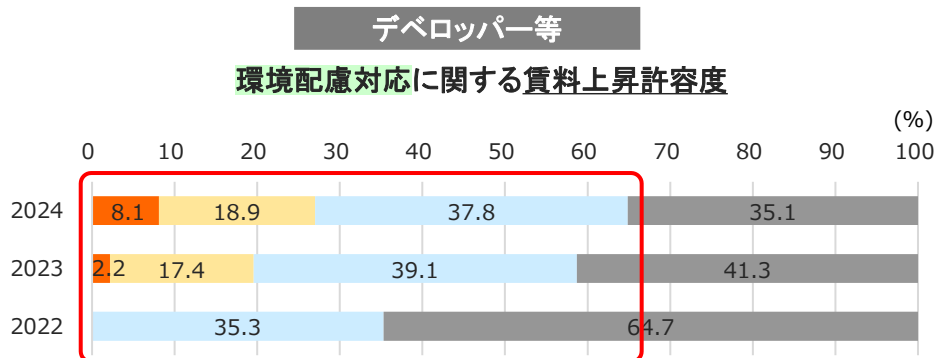
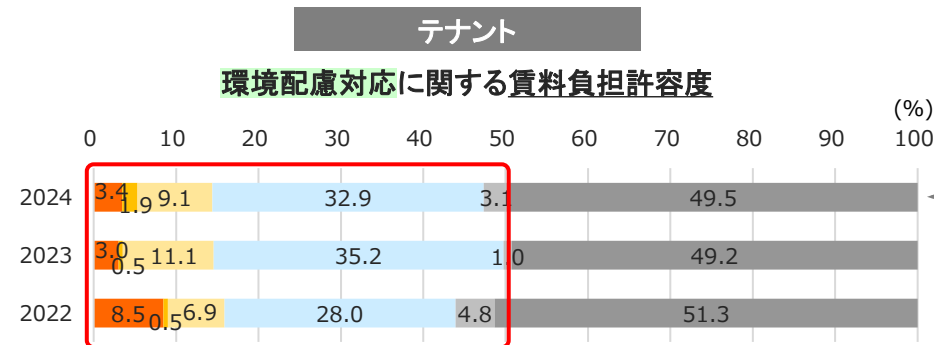
【各項目単回答】

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)

環境配慮

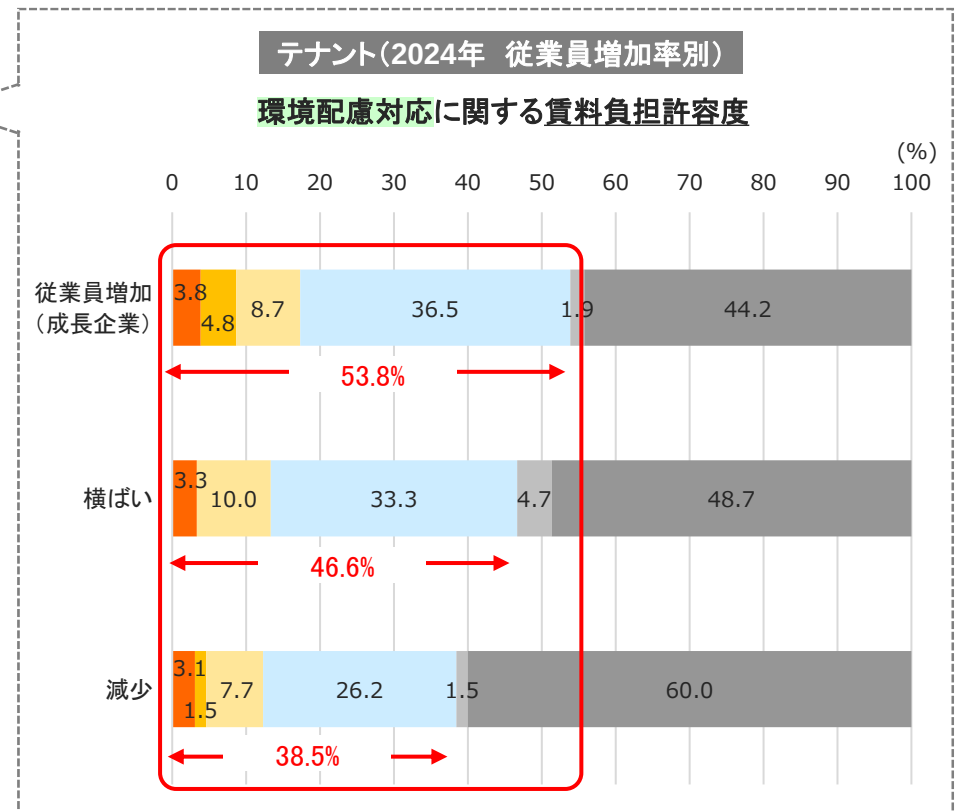
- 前年に引き続き、オフィスビルの環境配慮対応に対し、**テナントの約半数が賃料負担を許容**できると回答。一方、オーナーにおける環境配慮対応を通じた賃料上昇への期待は年々高まっていることが窺える。
- テナントを属性別にみると、**成長企業ほど、賃料負担を許容する傾向**にあり、成長企業のニーズに合ったオフィスビルの方がより賃料上昇が期待できるものと考えられる。



- 全てのコスト(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/期待できる
- 20%程度までの賃料上昇は許容/期待できる
- 10%程度までの賃料上昇は許容/期待できる
- 5%程度までの賃料上昇は許容/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2024年(n=319)、テナント2023年(n=199)、テナント2022年(n=189)
 ※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2024年(n=42)、デベロッパー等2023年(n=46)、デベロッパー等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



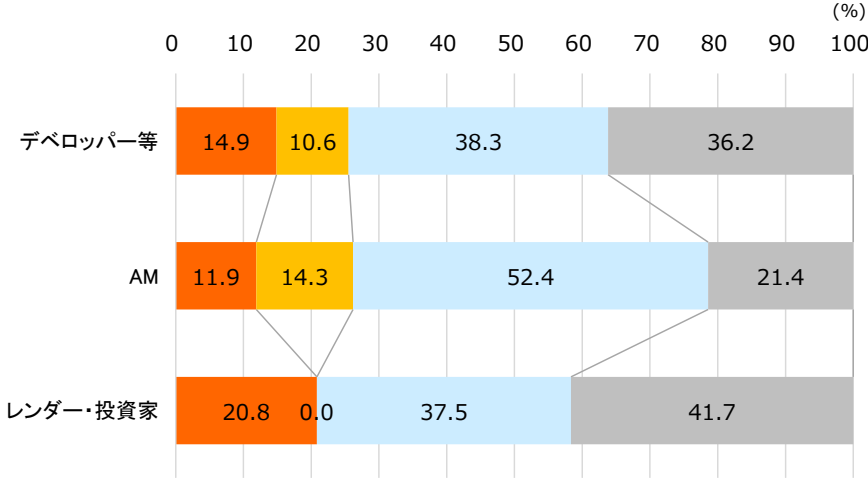
【単回答】

テナントのうち、増加:従業員数が昨年比で1%以上増加(n=104)、横ばい:従業員数が1%未満の増減(n=150)、減少:従業員数が1%以上減少(n=65)
 ※「その他」「わからない」「無回答」と回答した企業を除く

- 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割が収益性の維持・向上に影響している**と回答するなど、一部顕在化していることが窺える。
- また、「将来の」収益性への期待については、**デベロッパー等の約7割、AMや投融資サイドの約8割が、収益性の維持・向上に期待している**。

デベロッパー等、AM、レンダー・投資家

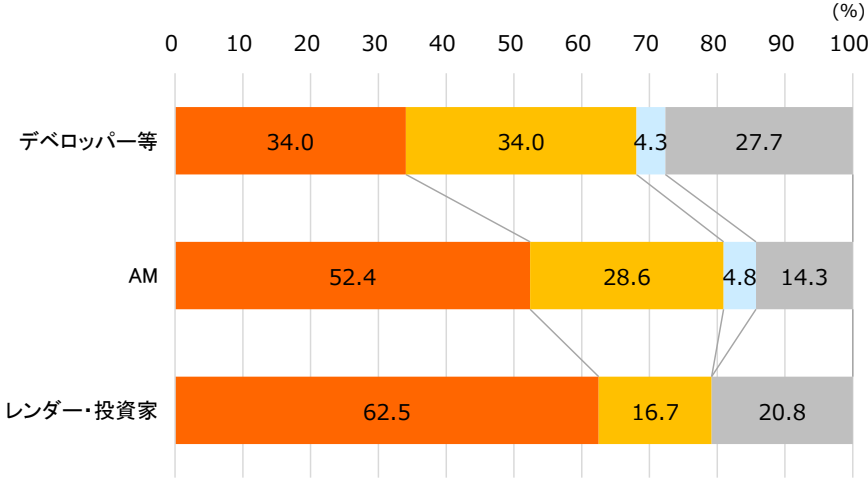
環境配慮対応に関する現在の収益性への影響



- 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

デベロッパー等、AM、レンダー・投資家

環境配慮対応に関する将来の収益性期待

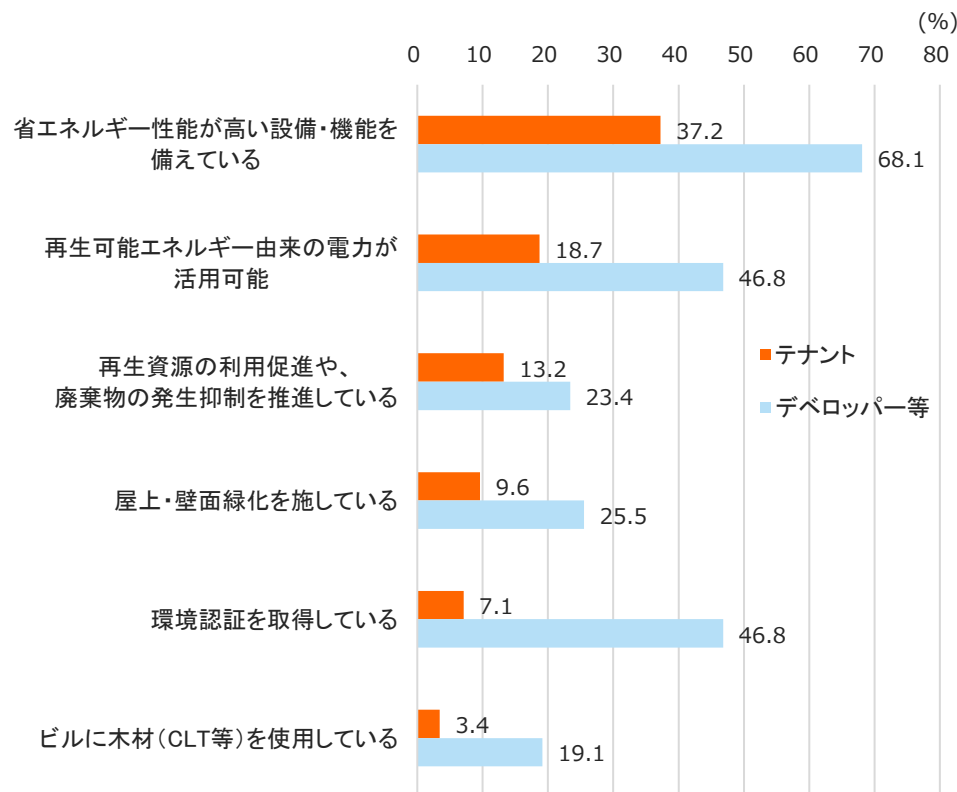


- 将来的に対応が図られたビルは収益性が向上 (賃料上昇等) すると見込んでいる
- 将来的に対応が図られたビルは収益性の減少が抑制 (稼働率の維持) されると見込んでいる
- 将来の収益性に影響はない
- わからない

- 環境配慮対応の具体的項目として、テナントは特に省エネ性能に着目しており、賃料負担許容度も最も高い。
- 成長企業では、省エネに加えて、再エネ由来の電力活用や再生資源の利用促進・廃棄物の発生抑制推進に対する賃料負担許容度が他テナントに比して高く、今後オフィスビルにおける当該環境対応への需要の高まりが予想される。
- 環境認証の取得は、オーナーに比してテナントの関心は低いものの、成長企業ほど賃料負担を許容する傾向にある。

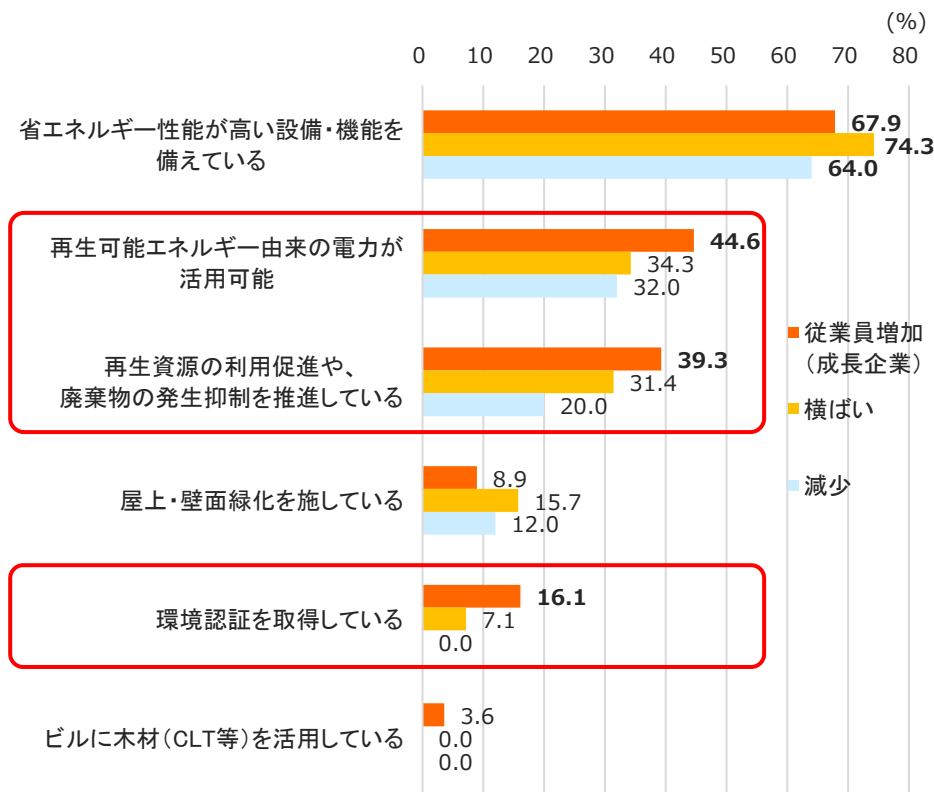
テナント・デベロッパー等

オフィス移転の際にテナントが着目する(と思われる)
環境配慮対応の具体的項目



テナント(従業員増加率別)

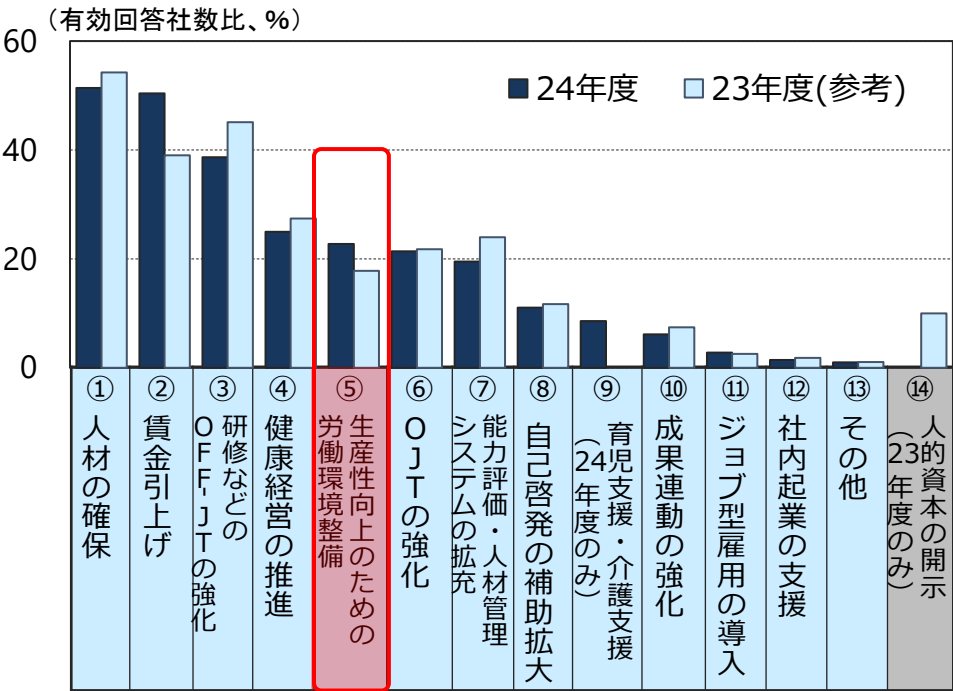
賃料負担を許容する環境配慮対応の具体的項目



ウェルビーイング

- ・ 人的投資の観点において、生産性向上のための労働環境(オフィス)整備の重要性が高まっている。
- ・ 実際に、オフィス変更を実施・検討している成長企業の約半数が、魅力的なオフィスの整備(利便性や快適性向上に資する設備等)や、生産性向上に資するオフィス(コミュニケーション空間やリフレッシュスペースの充実等)を変更理由としている。

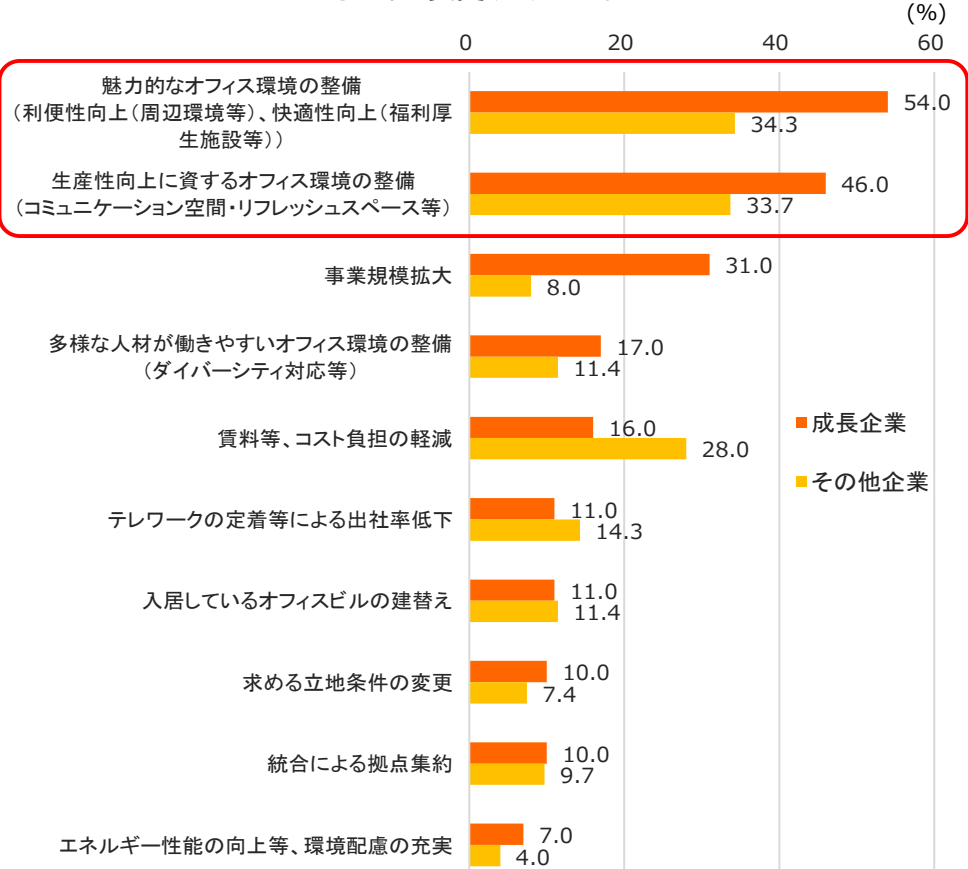
人的投資の内容((株)日本政策投資銀行
「2024年度設備投資計画調査」より)



(備考) 1.大企業全産業 2.最大3つの複数回答

テナント(成長企業とその他企業の比較)

オフィス変更(※)の理由



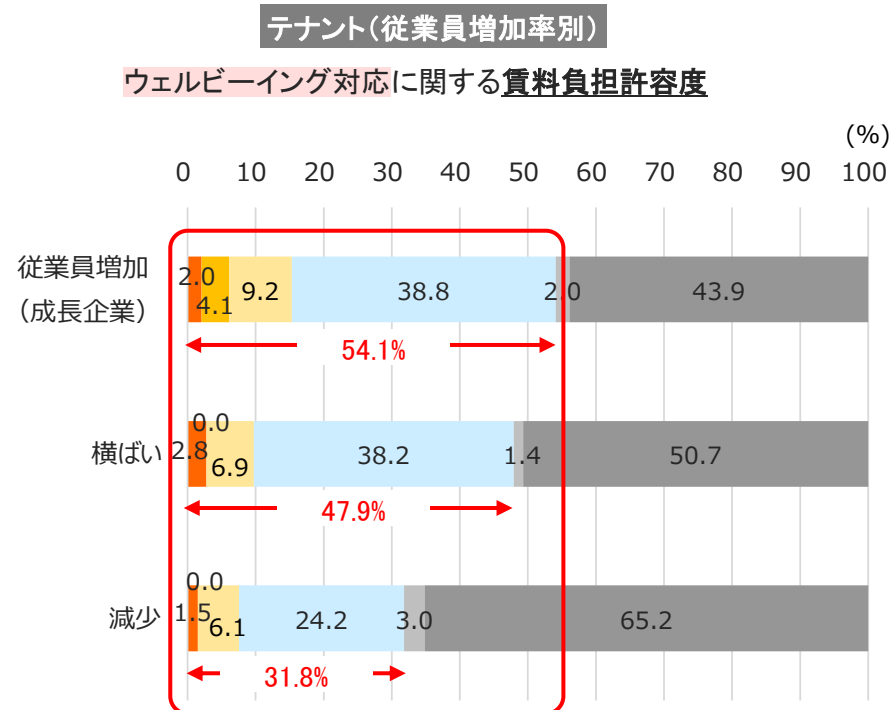
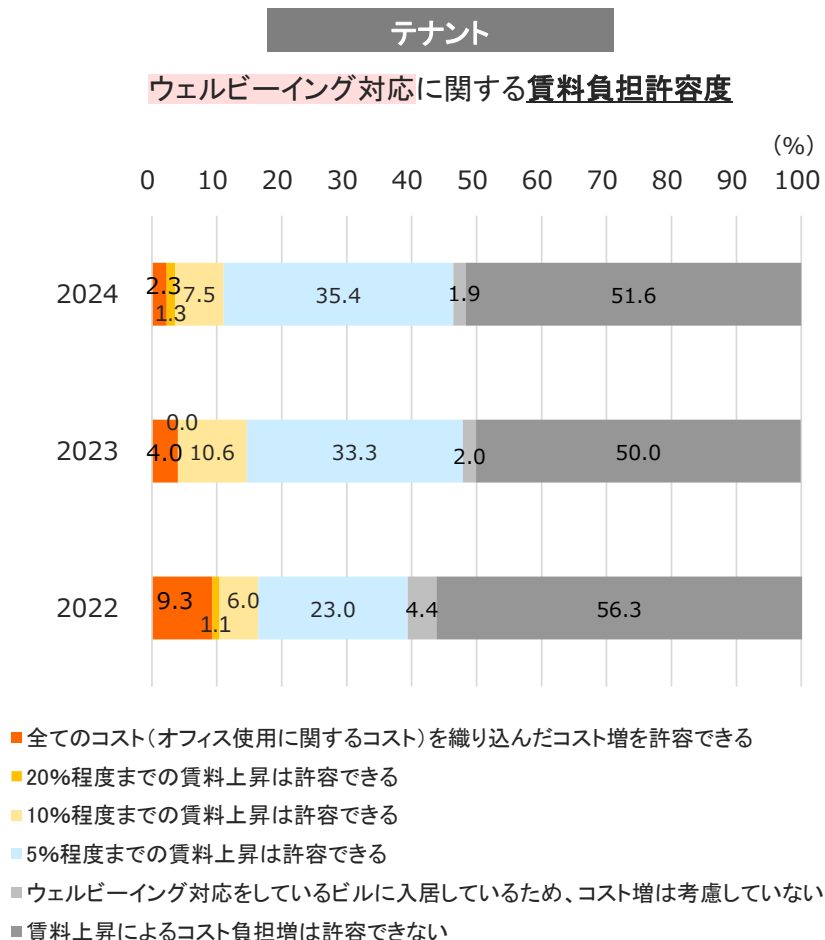
※「オフィス変更」は、レイアウト変更・縮小・拡大・移転等のことを指す

【複数回答】

テナントのうち、オフィス変更を実施または検討している企業(n=275)

成長企業(n=100):従業員数が昨年比で1%以上増加、その他企業(n=175):成長企業以外の企業

- 前年に引き続き、オフィスビルのウェルビーイング対応に対し、**テナントの約半数が賃料上昇を許容**できると回答。
- また、従業員増加率別にみると、環境配慮対応と同様に**成長企業ほど賃料負担を許容する傾向がある**。



【単回答】

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、従業員数が昨年比で1%以上増加(n=98)、横ばい:従業員数が1%未満の増減(n=144)、

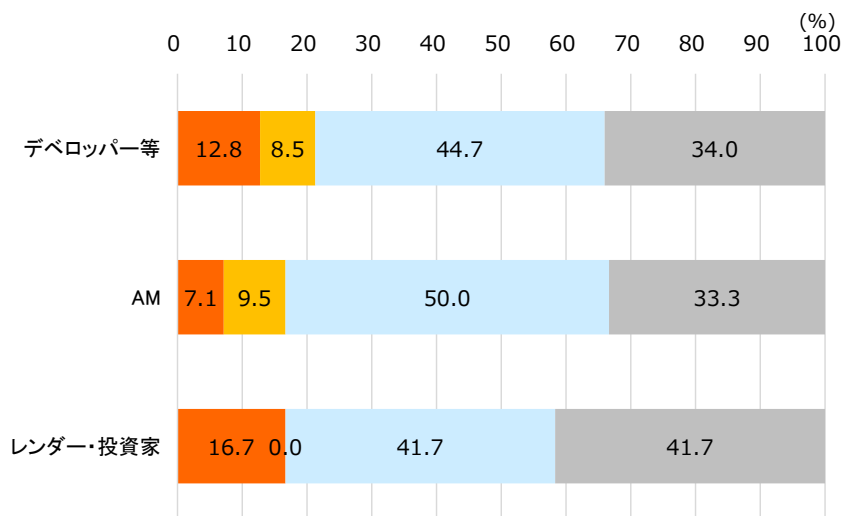
減少:従業員数が1%以上減少(n=66)

※「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割が収益性の維持・向上に影響している**と回答するなど、一部顕在化していることがわかる（環境配慮対応同様の傾向）。
- また、「将来の」収益性への期待については、**デベロッパー等・投融資サイドの約6割、AMの7割超が、収益性の維持・向上に期待している**。

デベロッパー等、AM、レンダー・投資家

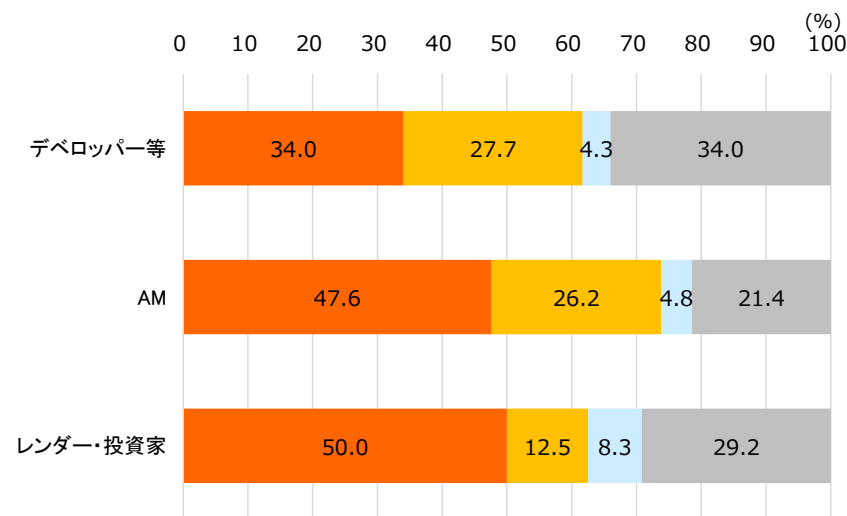
ウェルビーイング対応に関する**現在の収益性への影響**



- 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

デベロッパー等、AM、レンダー・投資家

ウェルビーイング対応に関する**将来の収益性期待**

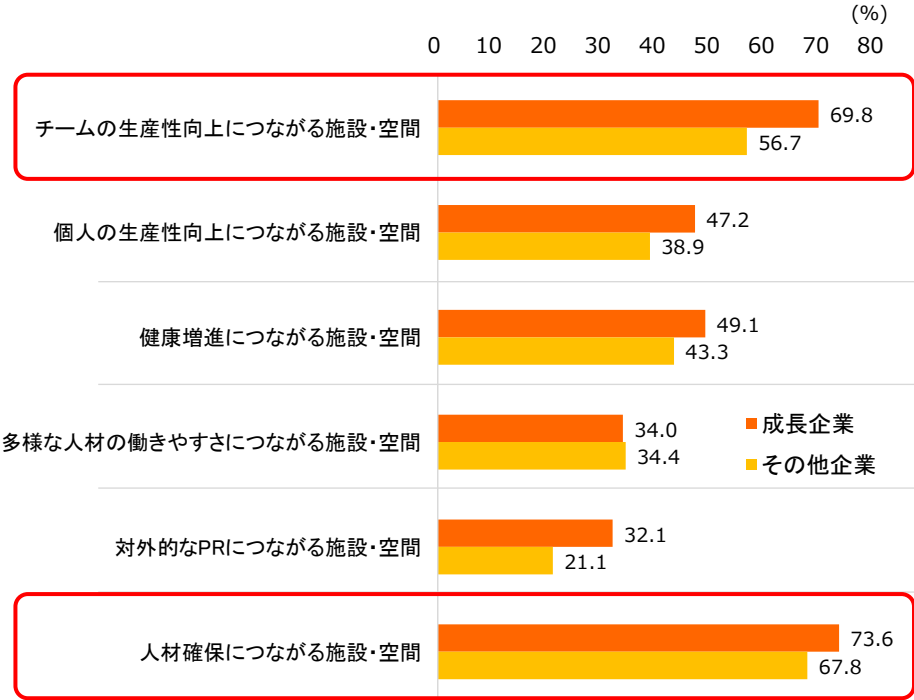


- 将来的に対応が図られたビルは収益性が向上（賃料上昇等）すると見込んでいる
- 将来的に対応が図られたビルは収益性の減少が抑制（稼働率の維持）されると見込んでいる
- 将来の収益性に影響はない
- わからない

- ウェルビーイングの観点で、テナントが求める施設・空間を実現するには、各設備に対して**従業員が実際にどのような効果を感じるかが重要**である。
- 「**チームの生産性向上**」には**共用会議室・コミュニケーション促進施設等の導入**が有効であり、「**人材確保**(＝労働意欲向上・新規採用の円滑化)」には**従業員が快適に過ごすための設備の複合的な導入**が求められていると考えられる。

テナント(成長企業とその他企業の比較)

ウェルビーイング対応関連
賃料負担を許容する施設・空間

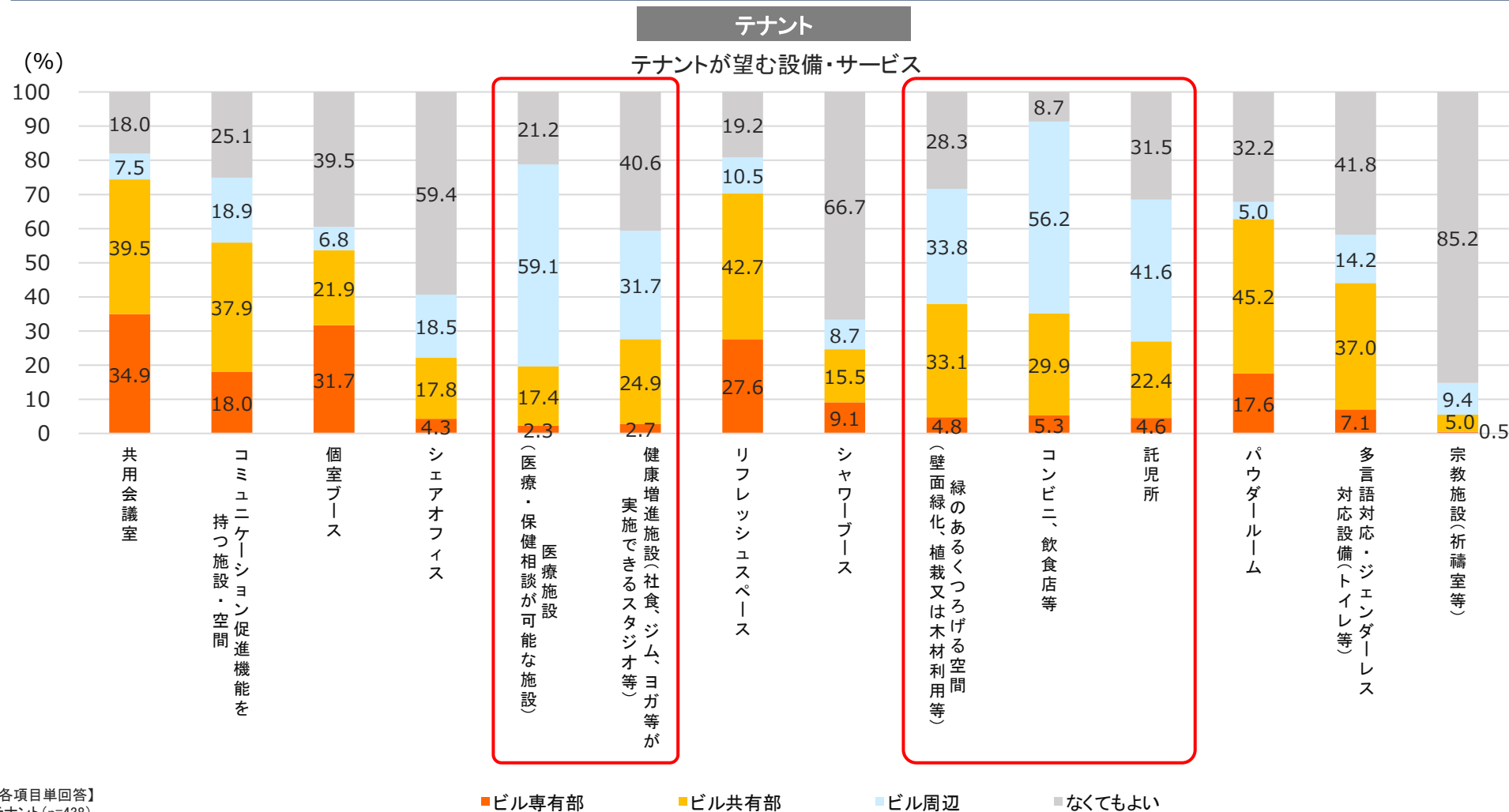


従業員		各設備がもたらすと考える効果															(%)
設備 効果	共用会議室	コミュニケーション促進施設	シェアオフィス	個室ブース	リフレッシュスペース	医療施設	健康増進施設	シャワーブース	くつろげる空間	緑のある空間	コンビニ、飲食店	託児所	パウダールーム	給湯室	多言語対応・ジェンダーレス対応	宗教施設（祈祷室等）	
チームの生産性向上	56.5	53.2	23.0	7.3	20.6	6.9	7.2	4.9	15.9	12.8	7.6	4.2	10.4	6.2	3.4		
個人の生産性向上	14.5	22.7	23.7	62.4	46.1	14.4	17.0	21.9	30.1	32.1	20.5	19.3	25.6	11.1	7.8		
健康増進	7.4	8.9	6.0	7.3	35.1	53.5	55.9	25.7	30.8	13.2	6.8	8.9	13.8	7.0	3.8		
多様な人材の働きやすさ向上	11.1	16.3	20.3	11.0	15.0	11.6	11.2	11.1	12.9	19.1	34.8	21.4	16.0	36.5	30.1		
対外的なPR	6.8	6.9	8.9	6.2	10.5	9.5	11.8	8.3	14.5	13.0	17.4	12.3	7.0	15.3	10.4		
労働意欲の向上	9.2	14.2	8.2	10.6	20.3	11.0	15.9	13.8	17.8	26.5	19.5	18.3	20.8	9.6	6.1		

【複数回答】
賃料負担を許容すると回答したテナント(n=143)のうち、
成長企業(n=53)：従業員数が昨年比で1%以上増加、その他企業 (n=90)：成長企業以外の企業

【各項目複数回答】
一般企業の従業員(n=2,472)

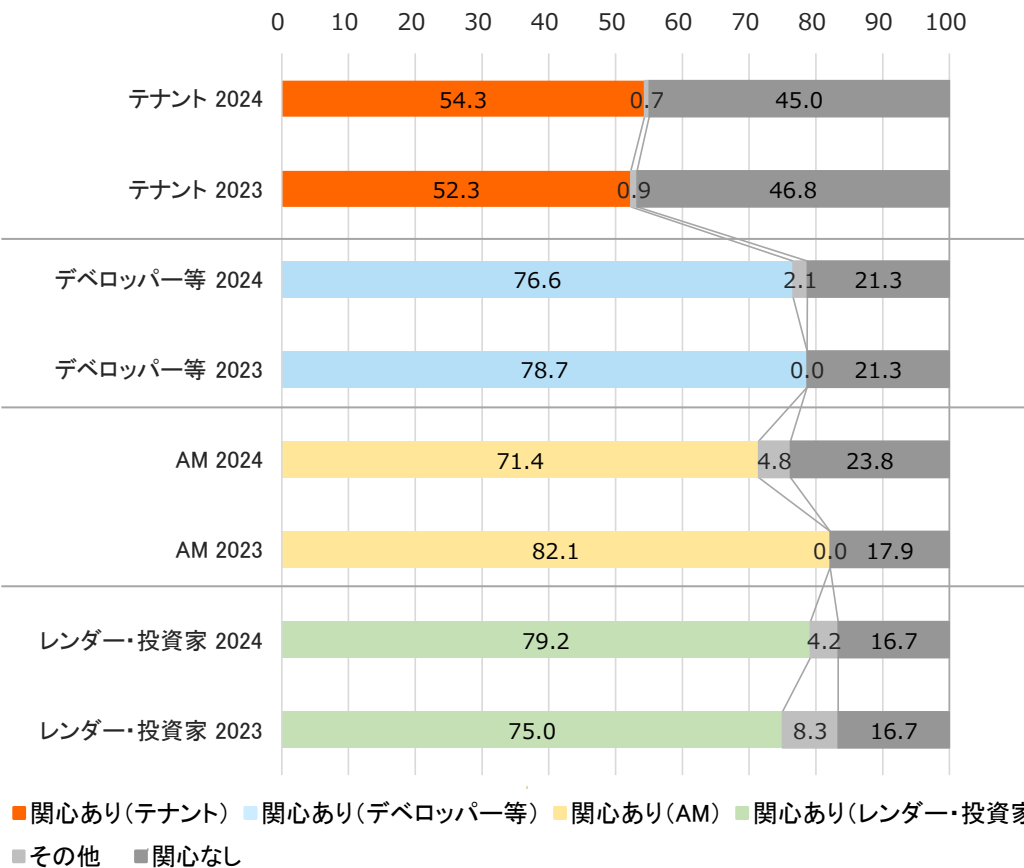
- 「チームの生産性向上」に有効とみられる共用会議室・コミュニケーション促進施設等について、テナントは、ビル専有部または共用部への設置を希望する割合が高い傾向にある。
- 一方、「人材確保(＝労働意欲向上・新規採用の円滑化)」に有効とみられる設備のうち、医療施設や健康増進施設等は、ビル周辺部を含めた導入を希望する割合が高い傾向にあり、人材確保の観点でエリアマネジメントの重要度は高いといえる。



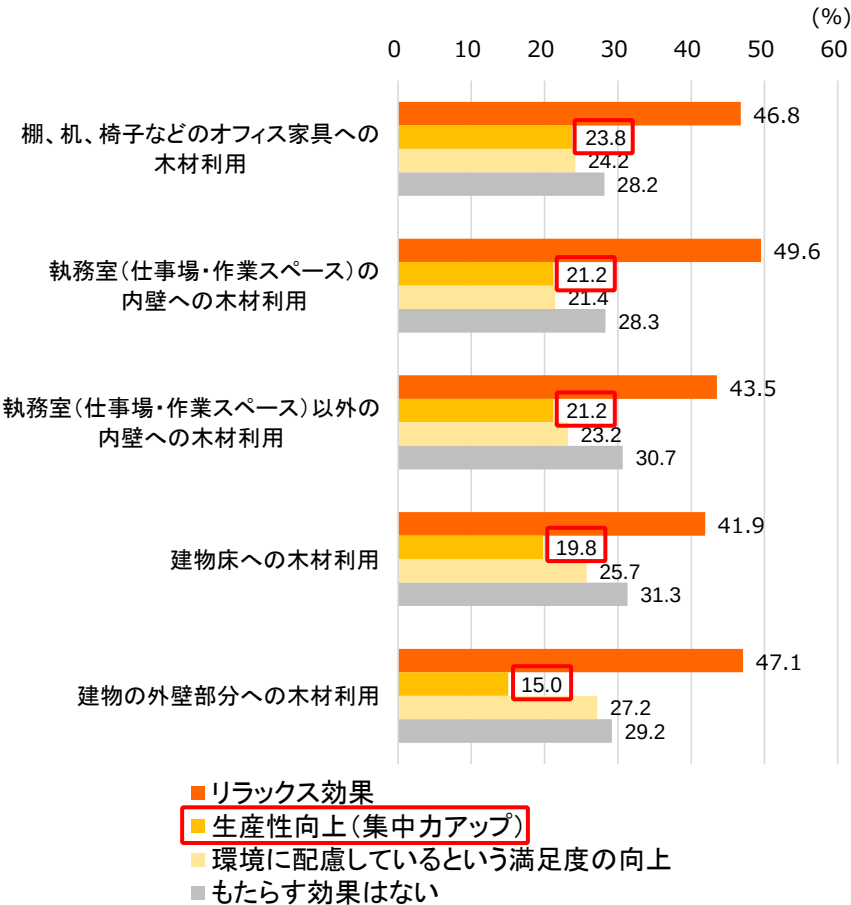
木材活用

- 木材活用への関心は、各ステークホルダーで昨年並の水準を維持しており、テナントの半数以上、オーナーサイド・投融资サイドの7~8割が関心をもっている。
- 従業員は、木材活用による生産性向上(集中力アップ)を一定程度感じており、オーナーサイドは従業員の意識を踏まえてPRを行えばテナントの関心がより高まる可能性がある。

ステークホルダー別
木材を活用したビルへの関心 (%)



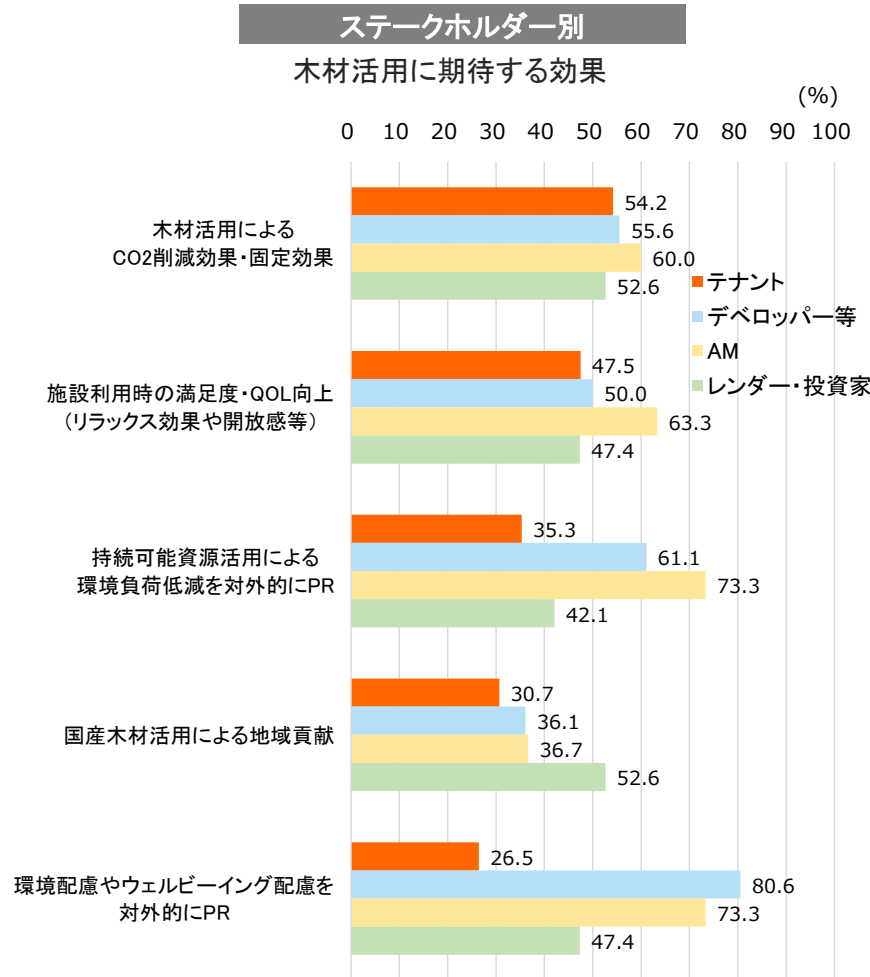
従業員
木材活用に期待する効果 (%)



【単回答】
テナント(2024年n=438、2023年n=543)、デベロッパー等(2024年n=47、2023年n=61)、
AM(2024年n=42、2023年n=28)、レンダー・投資家(2024年n=24、2023年n=24)

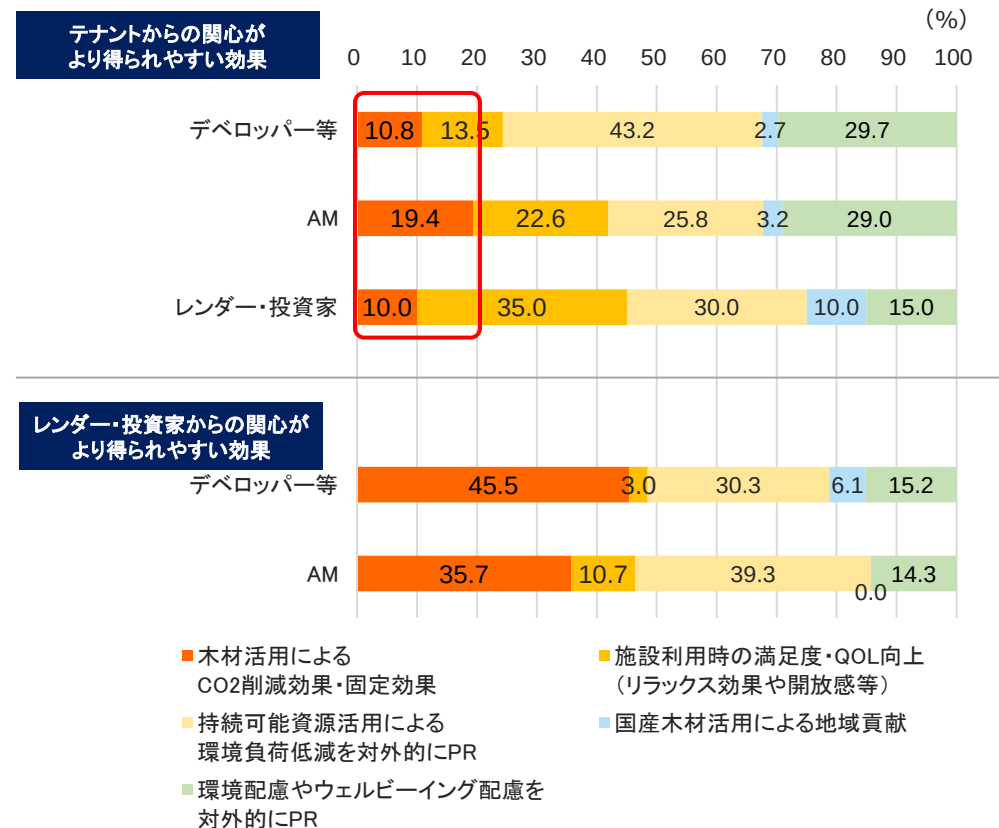
【各項目複数回答】
従業員調査(n=2,472)

- 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特に高く、オーナーサイドは環境負荷低減や環境・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。
- 双方の認識差を比較すると、オーナー・投融資サイドから見て、テナントがCO2削減・固定効果に関心があると考える割合は1～2割に留まり、テナントの関心を踏まえた情報開示を行うことで、木材活用ビルの需要に繋がると考えられる。



【複数回答】
木材活用に関心があると回答とした企業
テナント(n=238)、デベロッパー等(n=36)、AM(n=30)、レンダー・投資家(n=19)

デベロッパー等・AM・レンダー・投資家
テナント/レンダー・投資家から関心があり得られやすいと考える木材活用の効果 (%)



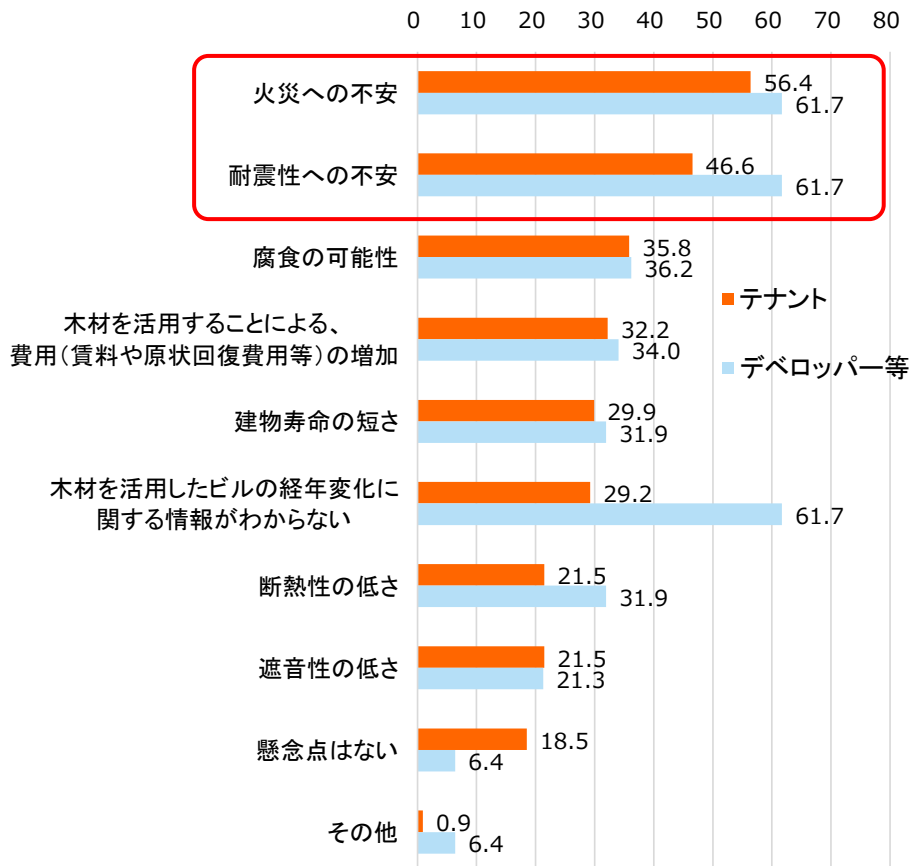
【単回答】
木材活用に関心があると回答とした企業
デベロッパー等(n=36)、AM(n=30)、レンダー・投資家(n=19)

- テナントは、デベロッパー等と同様に、耐火性や耐震性などに懸念を抱いており、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。
- 但し、特に木材活用に関心のあるテナントだけでみると、木材活用による費用増加への懸念が強いことが窺える。

テナント・デベロッパー等

テナントの木材ビルへの懸念

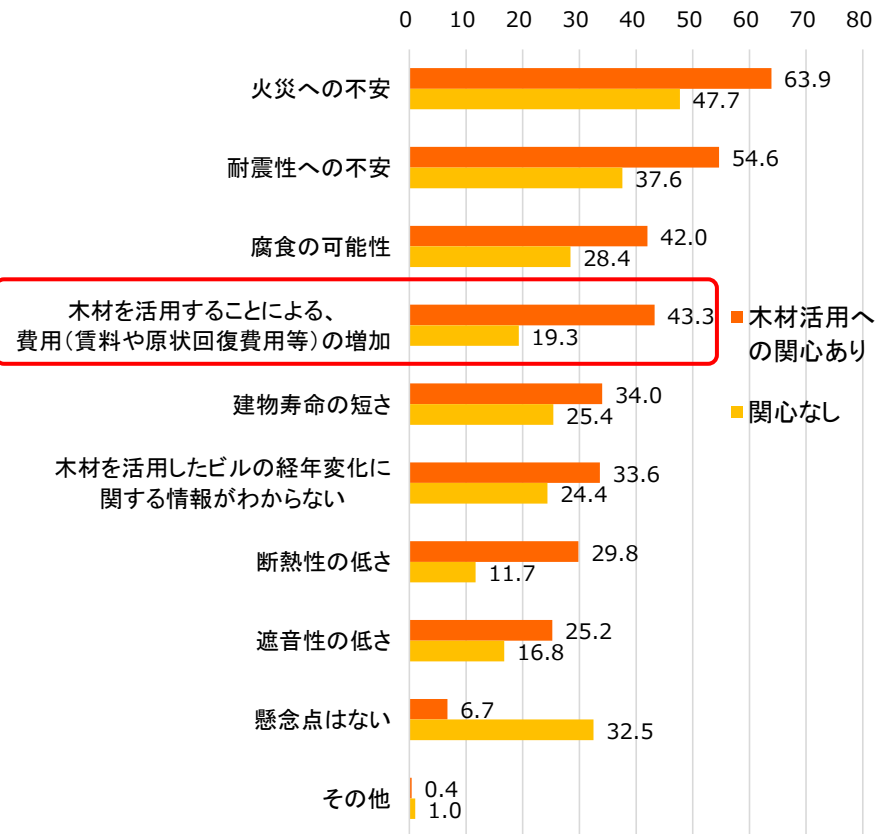
(%)



テナント(木材活用への関心別)

木材ビルへの懸念

(%)

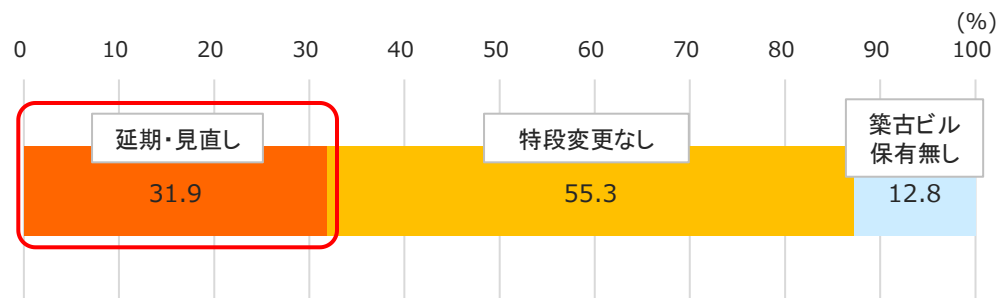


改修

- インフレや人材不足に伴って、「建築費の上昇に見合う賃料を確保できない」、「開発期間・工期の長期化が見込まれる」といった理由から、**築古ビルの再開発・建替計画の延期・見直しを行う**と回答したオーナーが相応にみられた。
- そのため、オーナーにおいては、築古ビルへの**改修の重要度が上昇**している。

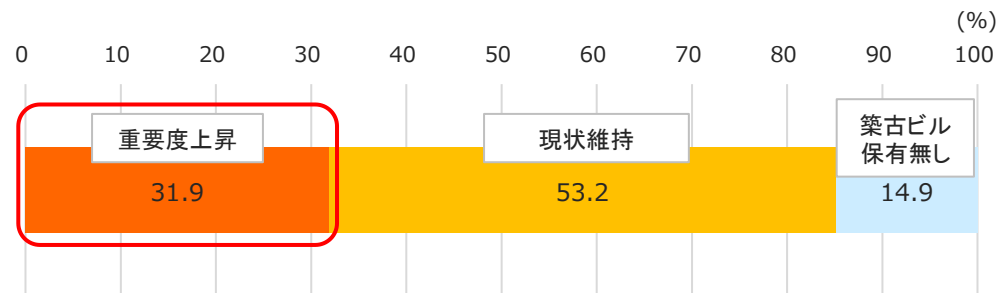
デベロッパー等

保有する築古ビル（築30年以降）の再開発・建替方針の変化



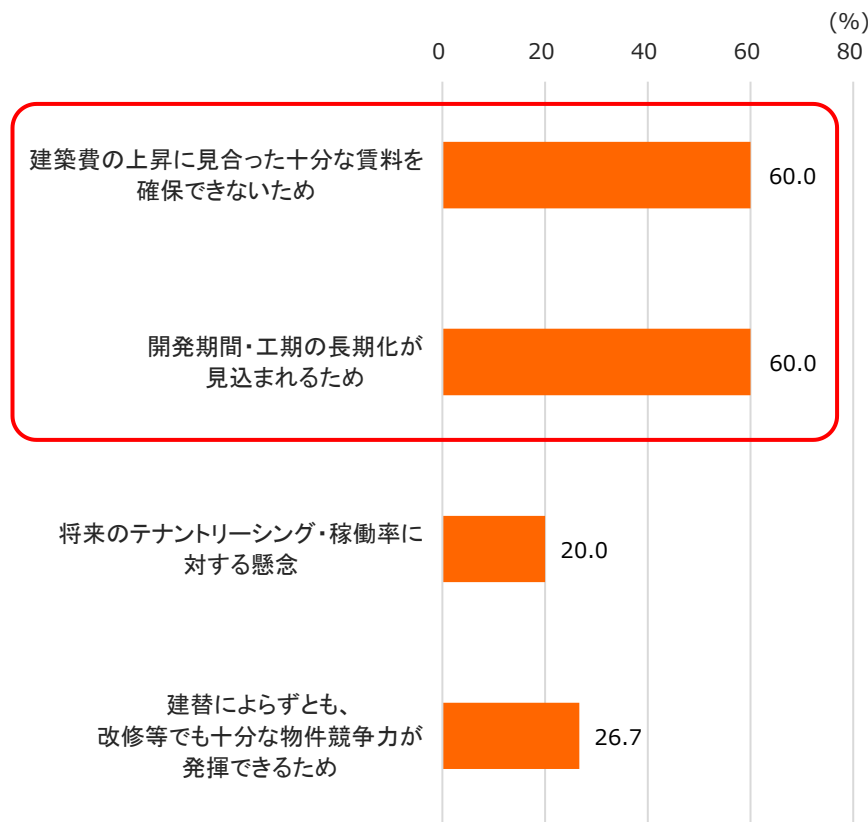
デベロッパー等

保有する築古ビル（築30年以降）の改修方針（重要度）の変化



デベロッパー等

再開発・建替方針の延期・見直しをした理由



- 地域別では、東京都特別区や大阪市、名古屋市等の大都市において、改修の重要度が増している状況が推察される。また、東京都を除く全国主要都市では、機能改善・バリューアップにつながる改修を主な対応方針とする傾向もある。
- 改修のメリットとして、デベロッパー等・AMいずれも「テナント確保（稼働率維持）ができる」点に最も魅力を感じている。
- このように改修が重要視される中において、築古ビルに対するテナントの懸念の解消等が求められている。

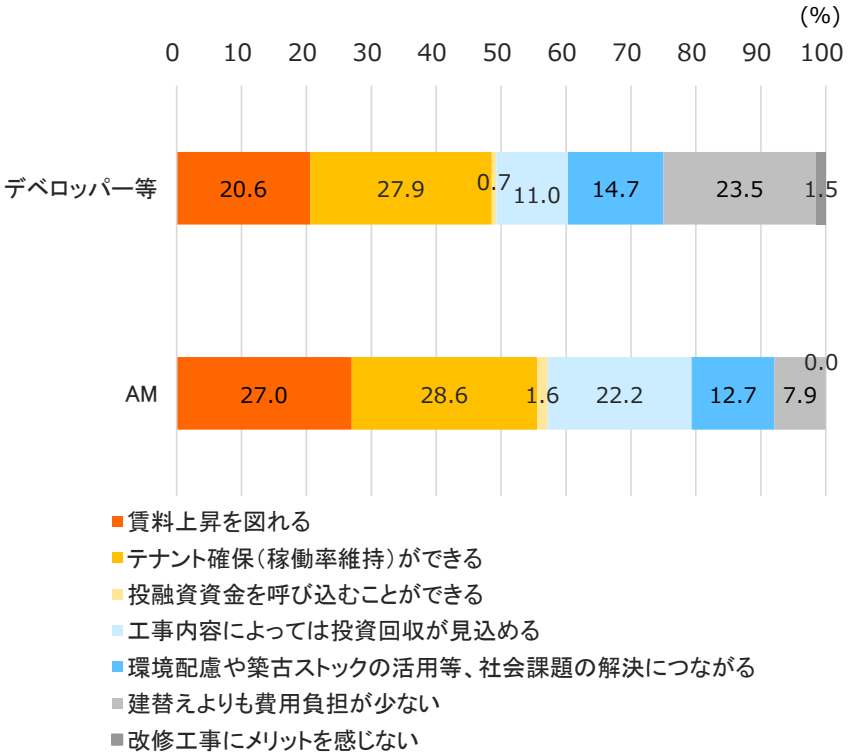
デベロッパー等

地域別の保有築古ビル対応方針

	再開発・建替	再開発・建替に加え、改修等も	機能改善・バリューアップする改修	最低限の投資	物件の外部売却
東京都特別区内(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)	44.4%	14.8%	29.6%	11.1%	0.0%
東京都特別区内(上記以外の18区)	40.0%	10.0%	35.0%	15.0%	0.0%
大阪市内	33.3%	13.3%	46.7%	6.7%	0.0%
名古屋市内	37.5%	12.5%	37.5%	0.0%	12.5%
その他地方都市	27.3%	4.5%	40.9%	27.3%	0.0%

デベロッパー等・AM

改修工事のメリット



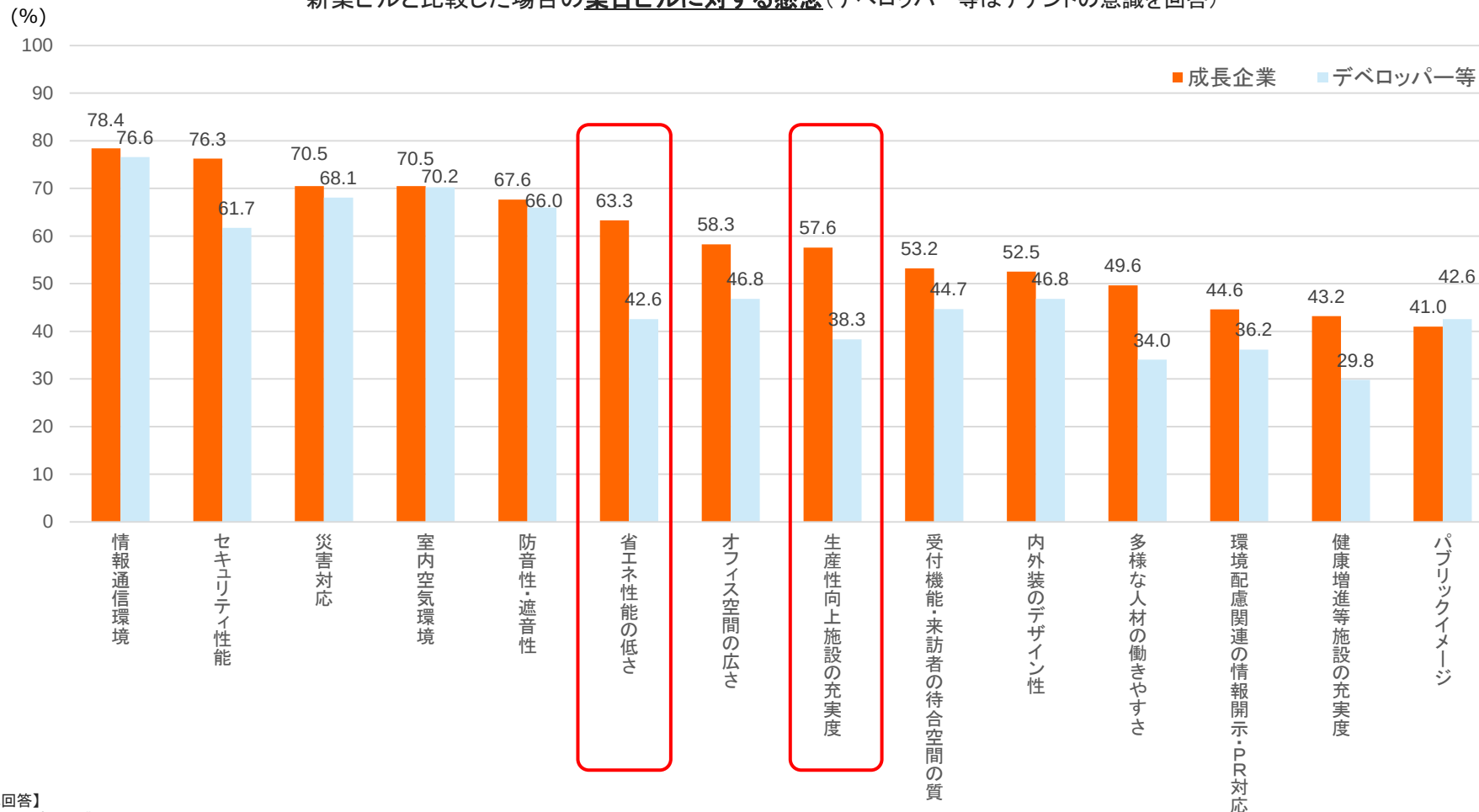
【各項目単回答】
デベロッパー等のうち、以下の地域でオフィスビルの開発・取得・保有のいずれかを行う企業
東京都特別区内(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区) (n=27)、
東京都特別区内(上記以外の18区) (n=20)、大阪市内(n=15)、名古屋市内(n=8)、その他地方都市(n=22)

【複数回答】
デベロッパー等 (n=47)、AM (n=42)

- 成長企業は、オーナーの想定より築古ビルに対して懸念を抱いており、特に、省エネ性能向上につながるような環境配慮対応や生産性向上につながるようなウェルビーイング対応については、両者の認識のギャップが大きい。
- 今後、オーナーは成長企業のニーズを適切に捉えた改修工事を実施し、テナントに訴求することが重要である。

テナント(成長企業)・デベロッパー等

新築ビルと比較した場合の築古ビルに対する懸念(デベロッパー等はテナントの意識を回答)



【各項目単回答】

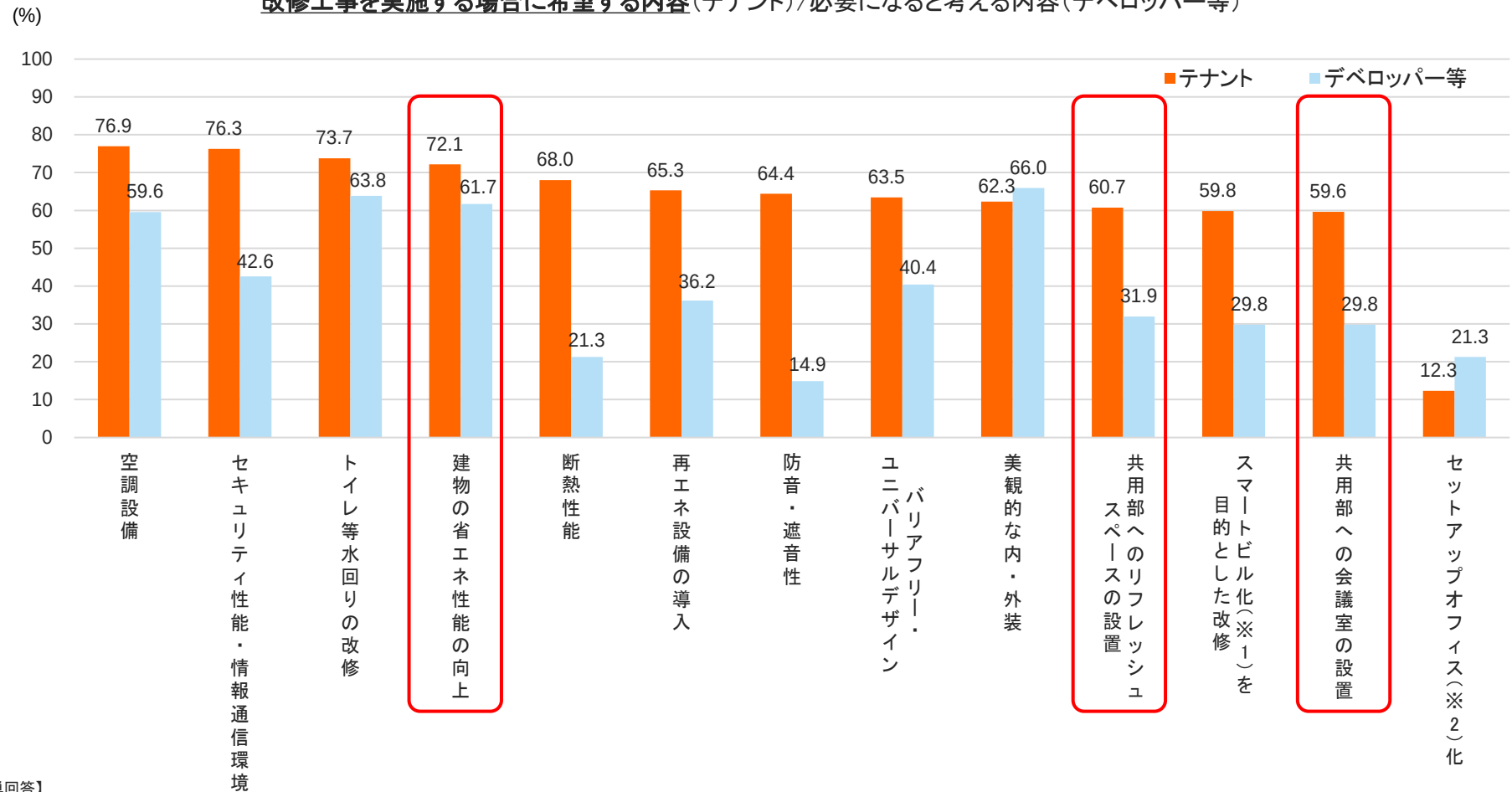
テナントのうち、成長企業(n=139)

上記は「懸念があるが、必ずしも新築並である必要なし」又は「賃料が高くても新築並であることを望む」と回答した企業の割合
デベロッパー等(n=47)

- 前述した築古ビルへの懸念のギャップ(テナント・オーナー間)に関して、環境配慮対応(省エネ性能向上)については、実際に改修工事を実施する場合、オーナーサイドも比較的重視していることが窺える。
- 一方、**ウェルビーイング対応(リフレッシュスペースや共用会議室等)**については、懸念と同様に**ギャップがあるため**、オーナーによる積極的な取組が必要と考えられる。

テナント・デベロッパー等

改修工事を実施する場合に希望する内容(テナント)/必要になると考える内容(デベロッパー等)

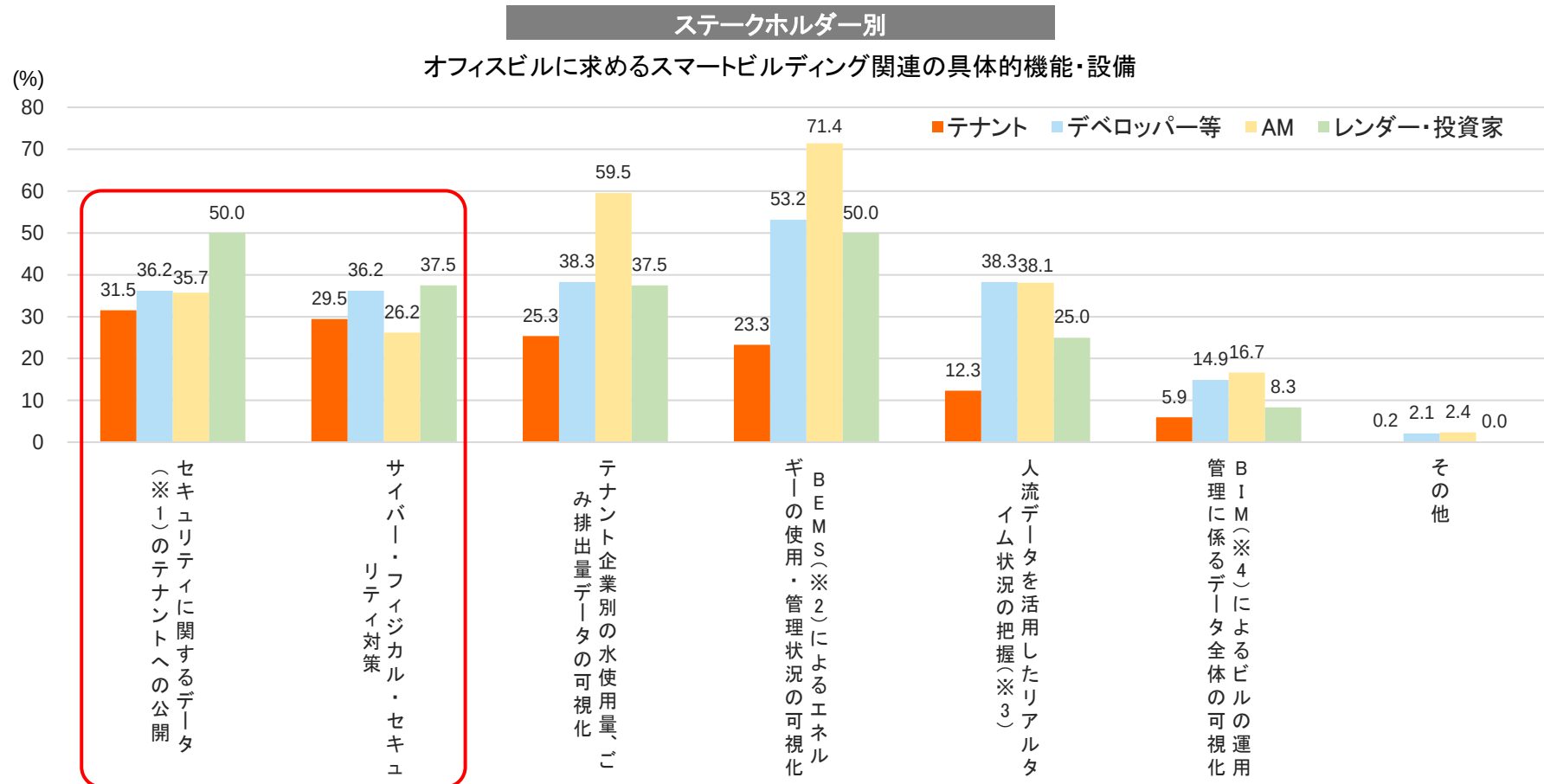


【各項目単回答】

テナント(n=438)、デベロッパー等(n=47)

※1 各種システム自動化、エネルギー排出量や人流などの可視化等 ※2 オーナーが受付や会議室の造作などのオフィス内の間取り工事を行い、内装付きオフィスとして貸し出す形態

- ・ オフィスビルに求めるスマートビルディング関連機能・設備については、**セキュリティに関するデータやサイバー・フィジカル・セキュリティ等、セキュリティ関連に対するテナントの関心が高い**ことが分かる。
- ・ 今後、環境配慮対応等への更なる意識の高まりにより、水使用量・ごみ排出量データや、エネルギー使用・管理状況の可視化に対する要望の高まりが期待される。



【複数回答】

テナント(n=438)、デベロッパー等(n=47)、AM(n=42)、レンダー・投資家(n=24)

※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

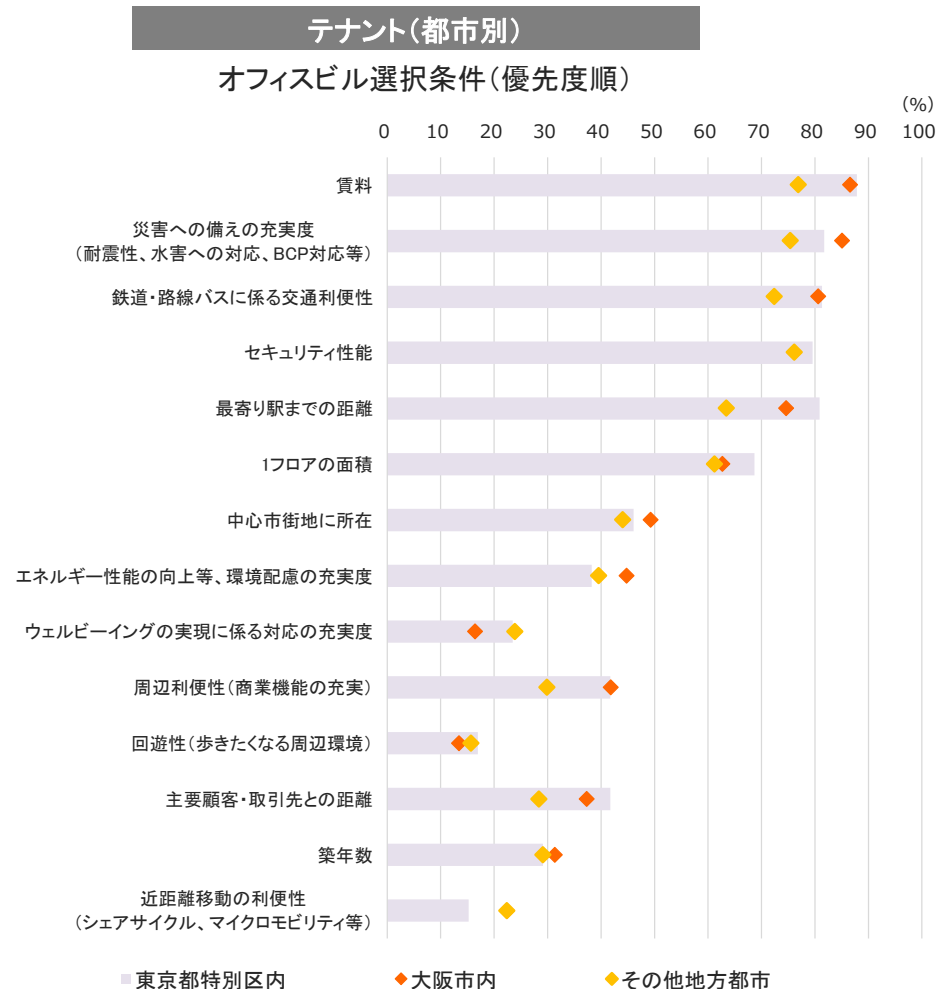
※2 Building and Energy Management Systemの略。各種センサーや監視装置、制御装置などの要素技術で構成されたシステム。空調や照明などのエネルギー使用状況を可視化でき、ビル全体を総合的に管理することが可能となるシステムを指す。

※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

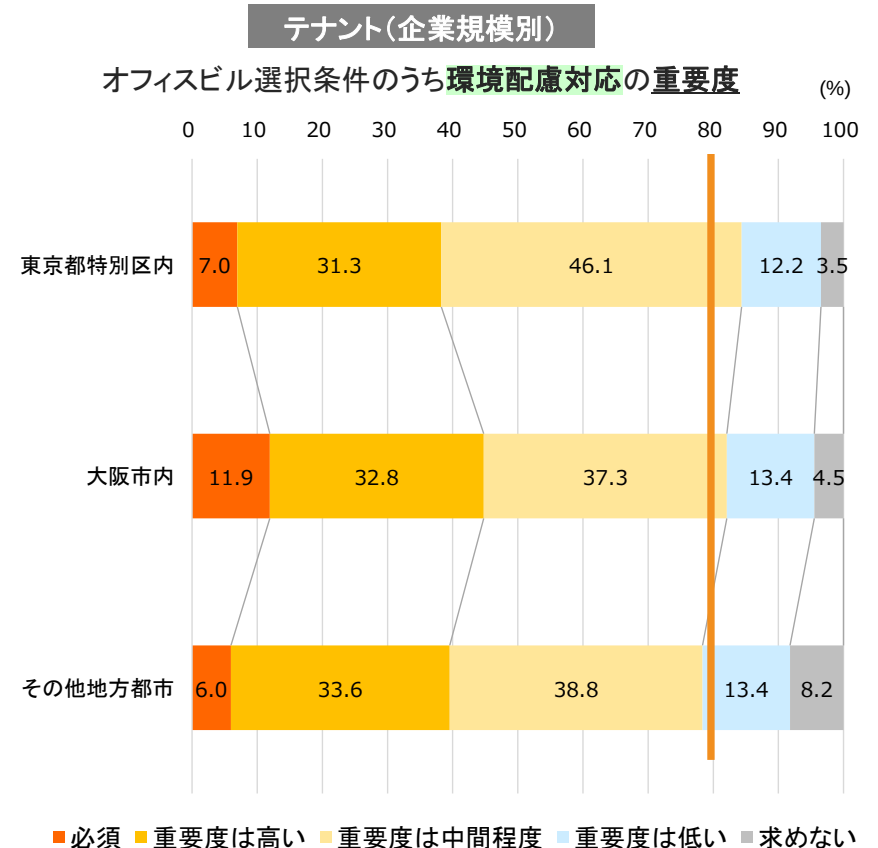
※4 Building Information Modellingの略。コンピュータ上に作成した主に3次元の形状情報に加え、建物の属性情報(各部位の仕様・性能、居室等の名称・用途・仕上げ、コスト情報等)などを併せ持つ建物情報モデルを構築するシステム。

地方都市

- テナントのオフィスビルの選択条件において、東京都特別区・大阪市とその他地方都市で明確な差はみられず、同様の項目を重要視している。
- 環境配慮対応は、地域問わず約8割のテナントで重要視する傾向にあり、国内主要オフィス全エリアでの対応が必須といえる。**



【各項目単回答】
 テナントのうち、東京都特別区に本社がある企業(n=230)、同大阪市(n=67)、同その他地方都市(n=134)
 ※その他地方都市一札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、神戸市、広島市、福岡市
 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＝「高」または「必須」と回答した割合

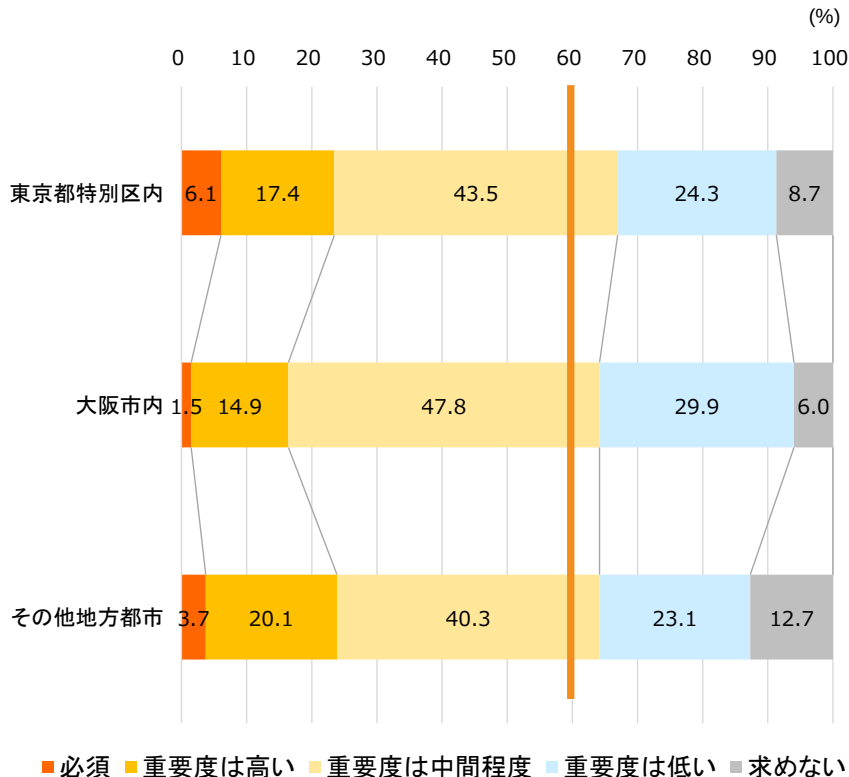


【単回答】
 テナントのうち、東京都特別区に本社がある企業(n=230)、同大阪市(n=67)、同その他地方都市(n=134)

- ・ **ウェルビーイング対応についても、地域問わず傾向は同様**であり、約6割のテナントが重要視する傾向にある。
- ・ 成長企業のオフィス変更理由について、全国的にオフィス環境整備に関する内容が多い傾向にあるが、特に、**魅力的なオフィス環境(周辺利便性や快適性向上)**は東京本社企業以上に注目している。

テナント(都市別)

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**



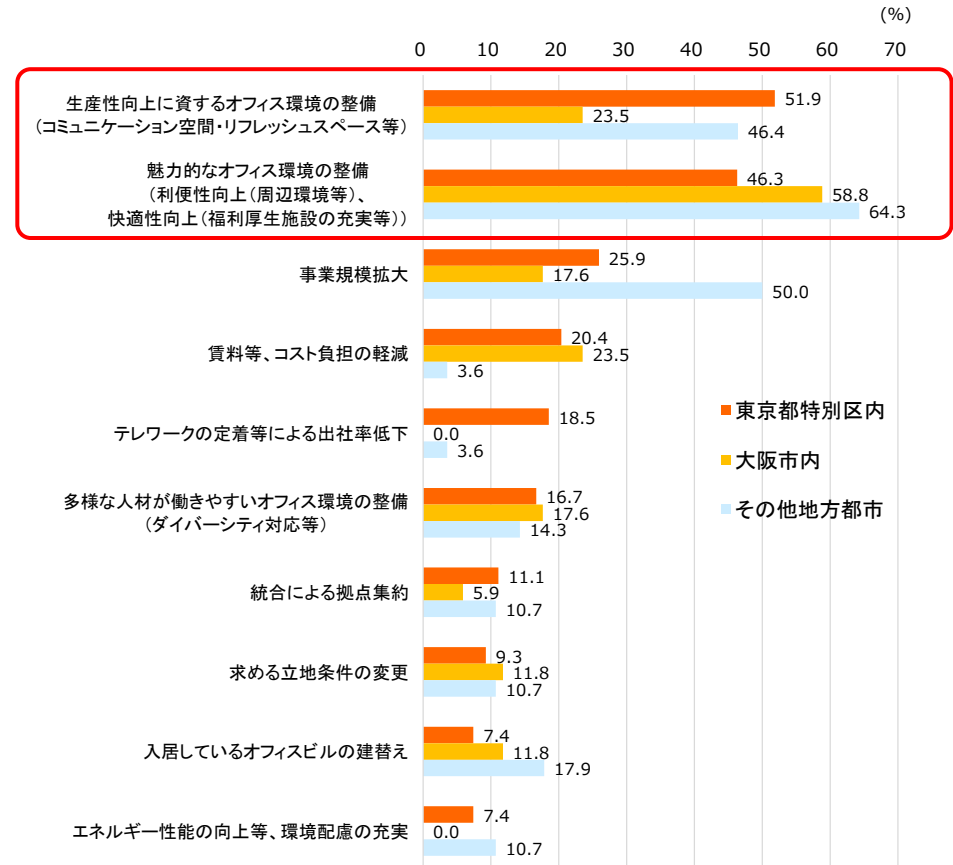
【単回答】

テナントのうち、東京都特別区内に本社がある企業(n=230)、同大阪市(n=67)、同その他地方都市(n=134)

※その他地方都市→札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、神戸市、広島市、福岡市

テナント(成長企業・都市別)

オフィス変更(※)の理由



※「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】

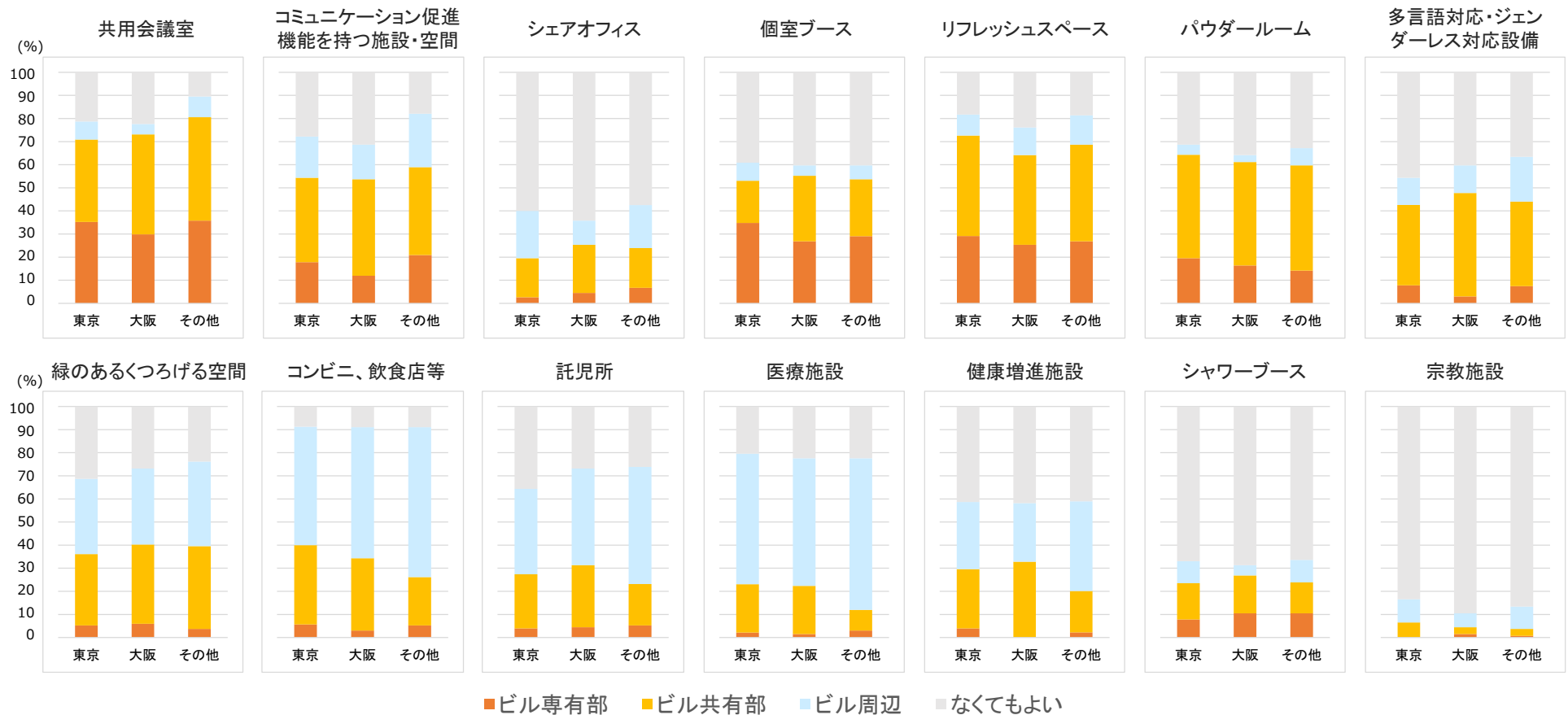
テナントのうち、東京都特別区内に本社がある成長企業:従業員数が前年度比で1%以上増加(n=54)、同大阪市(n=17)、同その他地方都市(n=28)

※その他地方都市→札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、神戸市、広島市、福岡市

- ウェルビーイング関連設備について、共用会議室やコミュニケーション促進機能を持つ施設・空間といった**生産性向上に資する設備は、地方都市のテナントほど設置を希望する割合が高い。**
- コンビニ、託児所、医療施設や健康増進施設といった「**魅力的なオフィス環境(利便性・快適性向上)につながる設備**」は、**ビル周辺への設置が希望される傾向にあり、その傾向は地方都市ほど顕著である。**

テナント(都市別)

ウェルビーイング関連設備の希望設置場所

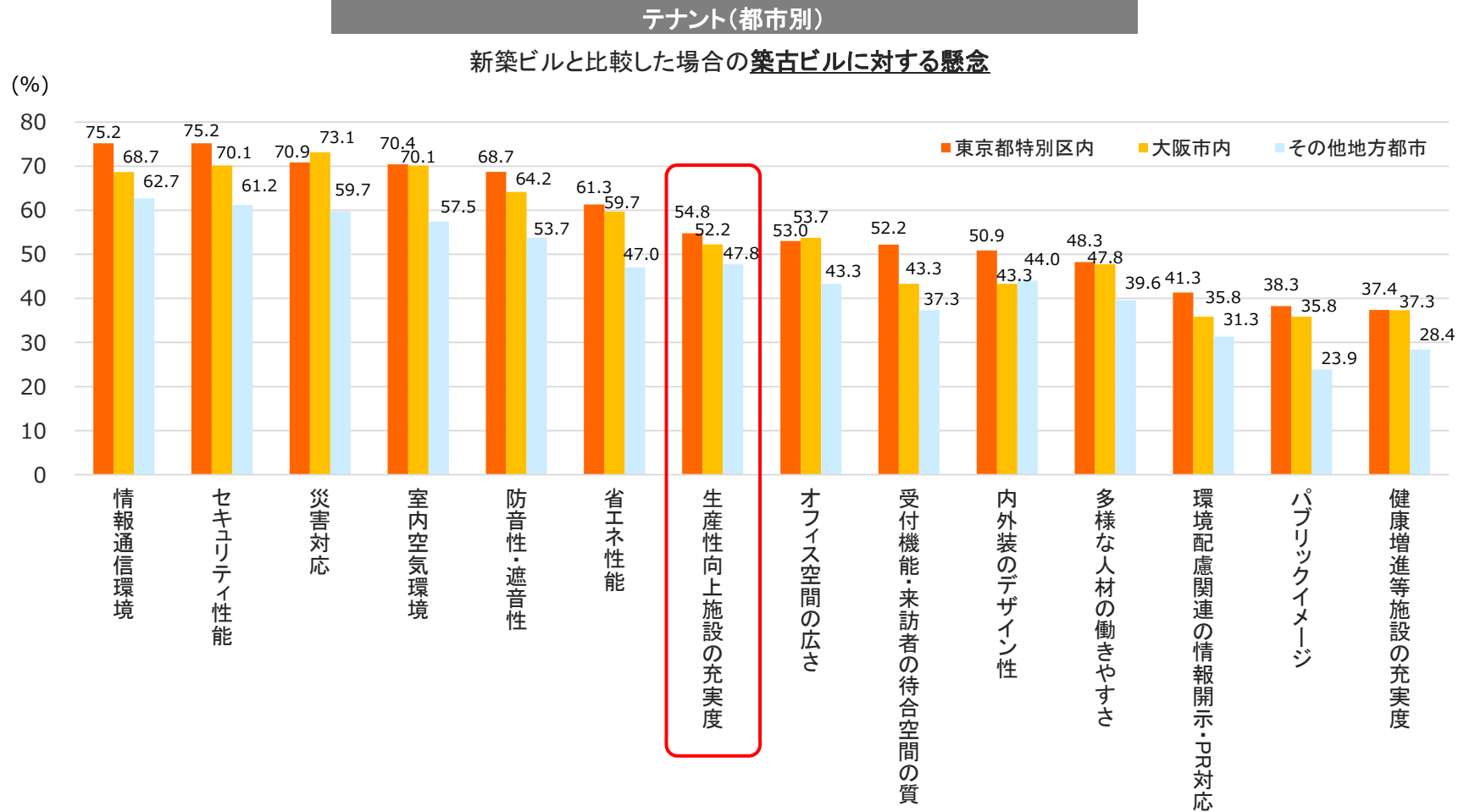


【複数回答】

テナントのうち、東京都特別区に本社がある企業(n=230)、同大阪市(n=67)、同その他地方都市(n=134)

※その他地方都市→札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、神戸市、広島市、福岡市

- ・ 築古ビルへの懸念を抱くテナントは地方都市ではやや少ない傾向である。
- ・ 一方、生産性向上施設の充実度に対し懸念を抱くテナントの割合は、相対的に地域間での差が小さく、オーナーは、築古ビルを改修する場合、地方都市においても生産性向上に繋がる改修工事を実施することが重要といえる。



【各項目単回答】

テナントのうち、東京都特別区に本社がある企業 (n=230)、同大阪市 (n=67)、同その他地方都市 (n=134)

上記は「懸念があるが、必ずしも新築並である必要なし」又は「賃料が高くても新築並であることを望む」と回答した企業の割合



©Development Bank of Japan Inc.2024

©Value Management Institute, Inc.2024

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。

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、(株)不動産経営ジャーナル、三鬼商事(株)、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