

オフィスビルに対するステークホルダーの意識調査 報告書

株式会社日本政策投資銀行

株式会社価値総合研究所

1. 調査の背景・目的

新型コロナウイルス（以下、「コロナ」という。）感染拡大の影響により働き方が変化し、企業がオフィスビルに対して持つニーズにも変化が起きている。また、昨今の環境配慮及びウェルビーイングに対する社会的要請の高まりを受け、そのニーズは今後さらに変化することが予想される。

一方で、デベロッパー、鉄道会社及びゼネコン等（以下、「デベロッパー等」という。）、不動産運用会社（以下、「AM」という。）（以下、デベロッパー等及び AM を併せて「オーナーサイド」という。）については、オフィスビルの環境負荷低減やレジリエンス向上等の対応の必要性が益々高まり、供給制約が厳しくなっていくことが予想される中で、多様化する働き方等を踏まえたテナント側の真のニーズを捉え、戦略的に対応する必要性が生じている。また、レンダー及び投資家（以下、「投融資サイド」という。）においても、ESG の重要性が高まっており、特に環境配慮に適合していない物件に対して投融資しづらくなる可能性が高まることが想定される。

こうした状況を踏まえ、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（以下、「本調査」という。）を実施した。（調査期間：2022 年 8 月 16 日～9 月 14 日）

本調査では、オフィスビルに入居するテナント企業に対し、今後どのようなオフィスビルを求めているのか、詳細に把握を図るとともに、需要者サイドであるテナント企業に加えて、オフィスビルの開発・運用・投融資に関連するオーナーサイド・投融資サイドの企業に対しても今後求められているオフィスビルに関して回答を得ることで、オフィスビルに対するステークホルダー全体の意見を踏まえ、今後のオフィスビルの在り方について考察を行った。

2. 調査対象の概要

■テナント企業

本調査は、特にコロナ禍における働き方変化の影響が大きく、また、環境配慮対応やウェルビーイング対応（※）といった社会的要請への対応を進めている企業が集中している観点から、東京都 23 区内に本社がある企業を対象とした。

抽出条件	住所	本社が東京都 23 区内に所在する企業
	従業員数	10 人以上の企業
	業種	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
有効回答数		199 件 内訳 【東証プライム市場上場企業:12 件、その他市場上場/非上場企業:187 件】 【大企業(正社員数 1,000 人以上) :13 件、中堅・中小企業(正社員数 1,000 人未満):186 件】

■オーナーサイド・投融資サイド

オフィスビルの開発・運用・投融資に関連する企業を対象とした。

抽出条件	デベロッパー等:デベロッパー、鉄道会社及びゼネコン等のうちオフィスビルを事業対象とする企業 不動産運用会社（AM）:投資法人・資産運用業又は不動産投資顧問業を営む企業 レンダー・投資家:普通銀行・信託銀行・総合リース業のうち不動産を投融資対象とする企業、保険会社・年金基金等の機関投資家
有効回答数	デベロッパー等:31 件、不動産運用会社（AM）:28 件、レンダー・投資家:43 件

※本調査における「ウェルビーイング」の定義

オフィスで働く人々が、身体的・精神的・社会的に良好な状態にあることを表し、本調査では、テナント企業が自社従業員のウェルビーイングの実現をするにあたり、オフィスビルにおいてコミュニケーション促進施設・健康増進施設・託児所の設置・多言語対応・ジェンダーレス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。

3. 調査結果のサマリー

<アフターコロナのオフィス戦略>

- コロナ禍の影響により働き方が変化、コミュニケーション・マネジメント等の就労環境上の課題が残存し、その課題を解決する観点から求められるオフィスも変化している。この観点を踏まえたオフィスの戦略変更（移転・集約・レイアウト変更等）の動きは一部顕在化したが、今後検討するテナントも相応に存在し、引き続きオフィス賃貸市場に影響を与える。また、使用面積見直しに係る動きは、増加・縮小の双方が同程度存在し、企業によって判断が異なる。

<アフターコロナのオフィス選択基準>

- 世界的な ESG・SDGs の潮流を受けて、オフィスビルを選択する条件として立地・賃料等に加えて、環境配慮、BCP 及びウェルビーイング対応の充実を求める意向がみられる。環境配慮対応は情報開示の厳しさやエネルギー排出削減を理由として重要度が高まっている一方、ウェルビーイング対応は優秀な人材確保や社員満足度向上が主たる理由となっており、企業の動機に差異がみられる。現状ではテナント・オーナーサイドに比べ、投融資サイドはウェルビーイング対応を重要視していないが、今後、対応したオフィスビルへの注目度がより高まっていくことで、その認識も変化してくることが想定される。

<今後求められるオフィスの形～環境配慮対応・ウェルビーイング対応～>

- 環境配慮対応やウェルビーイング対応（以下、まとめる場合は「環境・ウェルビーイング対応」という。）について、賃料上昇を許容する企業が相応に存在する。加えて、賃料上昇を許容しないテナントも環境・ウェルビーイング対応はオフィスビル選定上重要視しているため、オーナーサイドはこれらの対応をしない場合において長期的にテナントに選ばれなくなるリスクがあり、稼働率維持のためにビル規模を問わず広く対応に迫られる可能性がある。
- 中堅・中小企業においても、経営継続のために必要性の高い金融機関や取引先への ESG に係る情報開示の必要性の高まりを予想している。これまで大規模ビルと中小ビルにおいては、入居テナント層は明確に分かれており「違うマーケット」が存在していたが、今後は環境・ウェルビーイング対応という選択基準を中堅・中小企業も共有していくようになることが予想される。このため、ビルの規模や立地、テナント企業の規模を問わず、オーナーサイドは変化しているテナントのニーズを的確に捉えていく必要性があるといえる。
- 企業にとって金融機関や取引先の目線が厳格化していることも鑑みれば、今後賃料上昇を許容する層の裾野が広がる余地は大きい。
- オフィスビル認証制度は主に中堅・中小企業に対して認知度が低いことや、中堅・中小企業においてはアフターコロナに要請されるビルスペックを満たす良質なストックが少ないこと、テナントニーズに適した物件情報の提供が不足していること等、市場における改善余地は多くある。“新しいオフィス”の賃料上昇が許容され、市場規模の一層の拡大を図るためには、オーナーサイドは、中堅・中小企業に対して、環境・ウェルビーイング対応を進めていくことが、今後の企業価値に大きく寄与する可能性があることを啓蒙していく必要があるため、テナントとのコミュニケーションを図り的確なニーズの把握と対応を図ることが望まれる。
- 中堅・中小企業は、近距離交通利便性やセキュリティ向上・共用会議室・コミュニケーション促進機能・リフレッシュスペース等の整備に対する希望が大きい。こうしたニーズを中小ビル単独で担保することは難しいため、面的（街区単位）に相互補完対応（例えば、周辺ビルと連携した取組、エリア全体での再開発戦略の検討、コミュニティバス整備等）を行う必要があり、それによって収益力向上を図ることが可能。
- または、中堅・中小企業に対し、小割で大規模ビルに入居することができるとなるサービス（シェアオフィスの企業専用区画等）を提供することができれば、これまでメインではなかった新たな需要層となる可能性がある。
- スマートビルディングによるオフィスビルの環境・ウェルビーイング対応等の情報可視化は企業規模を問わず注目度が

高い。ESG に係る情報開示要求が厳格化する中で、定量的な情報の取得・開示の必要性が高まっており、そのニーズを満たすことがオフィスビルの価値（経済価値・テナント訴求力）に繋がっていくため、ビルの規模を問わず情報可視化は進んでいくとみられる。情報可視化を重視するテナントは、同様の観点から環境認証も定量的指標として重視している傾向にあり、テナントにおけるオフィスビル認証制度の重要度が今後高まっていくことが期待される。

- こうした環境・ウェルビーイング対応に係る市況の転換期は 2030 年程度とする見方が多い。その転換の起点となるステークホルダーは「投資家」・「テナント」とする回答が多く、双方の動きを受けて供給圧力が高まり、不動産市場の各プレイヤーが対応に迫られると考えられる。
- このため、本調査結果全体を踏まえると、投資家からの説明要求の厳格化、テナントにおける高い意識の拡大等の動きを受けて、一つの目安として 2030 年頃に不動産市場のパラダイムシフトが起きる可能性が示唆される。

4. 調査結果の詳細

本章では、アンケートの集計結果を示すとともに、現在と将来のオフィスニーズ及びオフィスのあり方に関する考察を行う。本調査におけるアンケートの内容は、「アフターコロナのオフィス戦略」、「アフターコロナのオフィス選択基準」、「今後求められるオフィスの形」の三つに大別でき、以下ではそれぞれの項目に選別した上で考察を行っていく。

4 - 1. アフターコロナのオフィス戦略

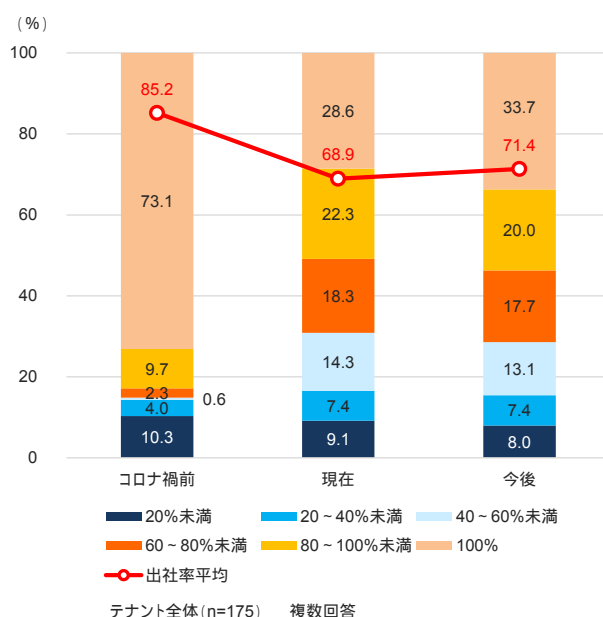
< 重要ポイント >

- コロナ禍による働き方の変化を受け、コミュニケーション等の課題解決を図るため求められるオフィスも変化。
- オフィスの戦略変更（移転・集約・レイアウト変更等）の動きは一部顕在化したが、今後検討するテナントも相応に存在し、引き続きオフィス賃貸市場に影響を与える。また使用面積見直しは増加・縮小の双方の動きが同程度存在しており、企業によって判断が異なる。
- 今後は、働き方の変化に加え環境・ウェルビーイング対応の視点からオフィスビルが選択されるとみられる。

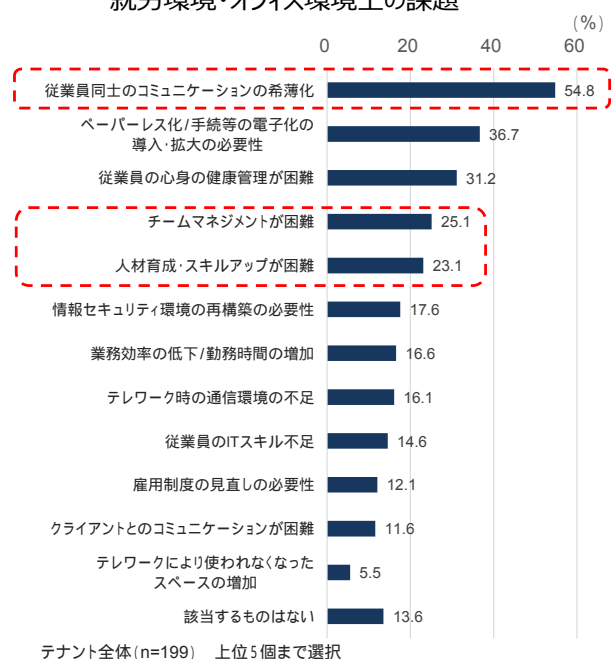
コロナの感染拡大から 2 年半程度が経過し、テナントのオフィスニーズは変化しており、企業はアフターコロナの働き方について検討を進めている。オフィスへの出勤率に関して、コロナ禍前は全体で 85%程度あったものが、現在は 68%と 10%以上低下している。出社とリモートワークの併用が主流となる中、出勤率がコロナ禍前の水準に完全に戻る可能性は低い（図表 1）。

一方で、出勤率の低下に伴うコミュニケーションの希薄化や、マネジメント・人材育成の困難さといった、コロナ禍に生まれた就労環境・オフィス環境上の課題は解消されていない（図表 2）。この観点から、全面的なリモートワークへのシフトは企業の経営継続性にとってリスクが大きく、リモートワークと出社を併用することで、従業員の働き方の柔軟性を確保する企業が多数となると考えられる。「コミュニケーション・マネジメント・人材育成」という点が課題になり、今後これらの課題解決を図ることができる機能がオフィスに対して求められていく。そのため、コミュニケーションを促進するためのスペースやリフレッシュスペースなどを設けたオフィスは今後供給が増加していくことが予想される。

図表 1 出勤率に係る企業の方針



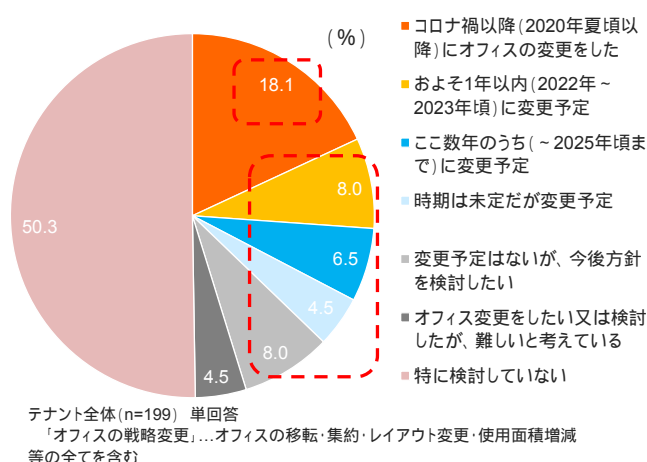
図表 2 コロナ禍の影響等を踏まえた
就労環境・オフィス環境上の課題



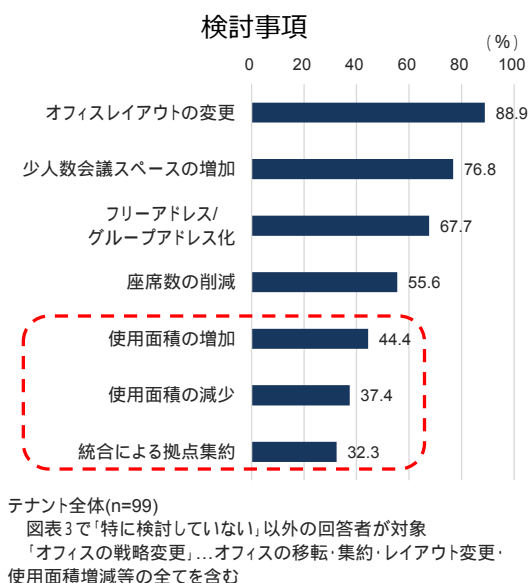
こうした働き方の変化や経済情勢等を踏まえ、現在、全体の半数の企業がオフィスの戦略変更（以下、移転、集約、レイアウト変更、使用面積増減等の対応を実施することにつき、「オフィス戦略変更」という。）を考えており、全体の20%程度の企業はすでにオフィス戦略変更を実施している。また、全体の25%程度は今後変更する可能性があるとは回答しているため、今後もオフィス戦略変更の動きは一定程度継続することが示唆される（図表3）。

具体的にオフィス戦略をどう変えていくかという点では、社内コミュニケーションを高めるためのスペースを設けることや働き方に合わせたオフィスレイアウトの変更が必要になる一方で、出社率の関係から、企業としてはコスト最適化のために使用面積縮小や集約を図る動きもある。また、拠点集約・使用面積の増加又は減少について考慮している企業は同程度の回答割合となっており、企業によって判断が異なる（図表4）。

図表3 オフィス戦略変更（※）に関する意向



図表4 オフィス戦略変更（※）の検討事項

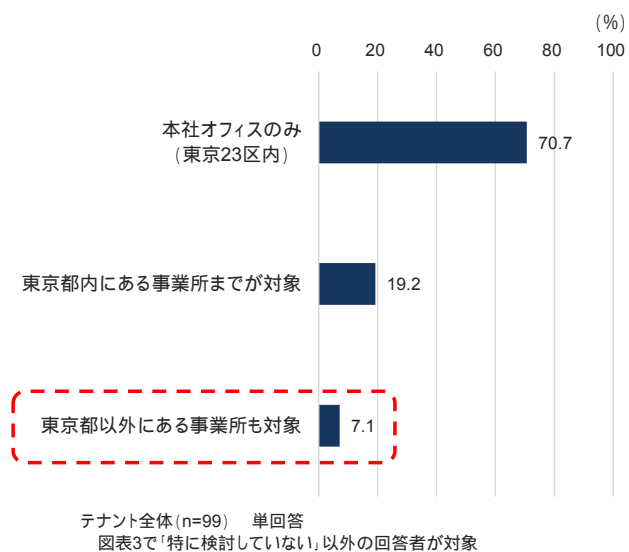


これらのコミュニケーション促進スペースの確保・使用面積見直しの動きは、リモートワーク併用の定着度や、一事業所に勤務する従業員数の多さ、一定エリア内の事業所数の多さから、東京にある本社または支社が戦略変更の中心であり、全国の支店にまで波及して戦略変更をとる動きは現状では少ない。但し、一部企業では地方支店もオフィス戦略変更の対象としており、オフィスストック量の少ない地方では、そのインパクトには留意が必要である（図表5）。

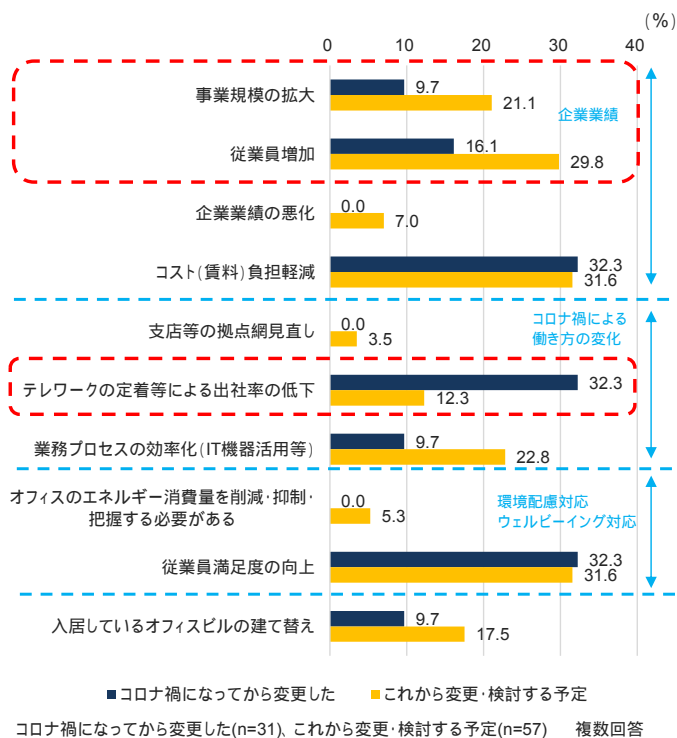
コロナ禍以降、これまでにオフィス戦略変更を実施した企業と、今後オフィス戦略変更を実施・検討する企業で、その理由を比較すると、今後実施・検討する企業はコスト削減や従業員満足度等の動機付けは実施済の企業と同様だが、出社率低下を理由とする回答は少なくなっており、コロナ禍の影響のみを踏まえたオフィス戦略変更は一巡したことが窺える（図表6）。今後は、業績拡大による理由が多い傾向にある他、（詳しくは後述するが）オフィスビル選択基準について、現在の社会潮流を受け、オフィスビルにおける環境・ウェルビーイング対応の状況を重視する企業も相応に存在するため、オフィス戦略変更の動機が変化しているとみられる。

よって、今後は、コロナ禍を踏まえた働き方の変化への対応に加え、環境・ウェルビーイング対応の視点から、エネルギー排出削減や従業員満足度の向上も同時に達成できるオフィス戦略を考える企業も存在し、そうした考えに基づいて今後のオフィス選択基準が定まるものと考えられる。

図表5 オフィス戦略変更の対象とする
オフィスの範囲



図表6 変更時期別 オフィス戦略変更の検討理由



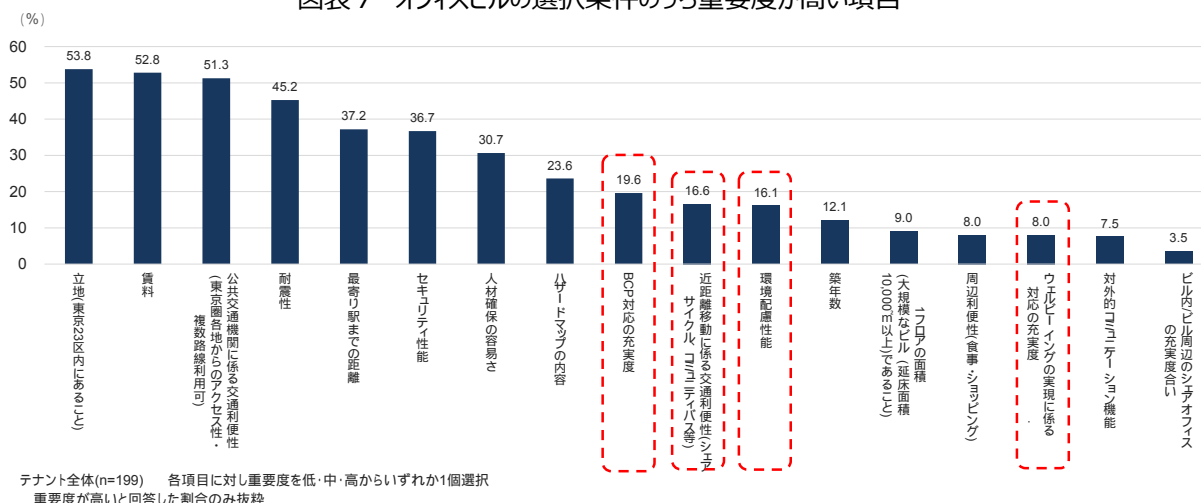
4 - 2. アフターコロナのオフィス選択基準

< 重要ポイント >

- オフィスの選択条件として、立地・賃料等の条件の他、環境配慮、BCP 及びウェルビーイング対応の充実を求める意向がみられる。
- 環境配慮対応を求める理由としては、情報開示の厳しさやエネルギー排出削減が挙げられる一方、ウェルビーイング対応は優秀な人材確保や社員満足度向上が挙がっており、企業の動機に差異がみられる。
- 現状ではテナント・オーナーサイドに比べ、投融資サイドはウェルビーイング対応を重要視していないが、今後、対応したオフィスビルへの注目度がより高まっていくことで、その認識も変化してくることが想定される。

上述したオフィス戦略の変化を受けて、オフィスの選択基準にも変化がみられる。立地や賃料、交通利便性等の重要度は従前の認識と同様に高いが、ESG の観点から、環境配慮性能や BCP 対応の充実度も重要視され、ウェルビーイング対応の充実度を求める傾向がある。これらは、現状では、立地・賃料・交通利便性に比べ重要度は相対的に低い企業が多いものの、意識は高まっていく可能性がある（図表 7）。

図表 7 オフィスの選択条件のうち重要度が高い項目



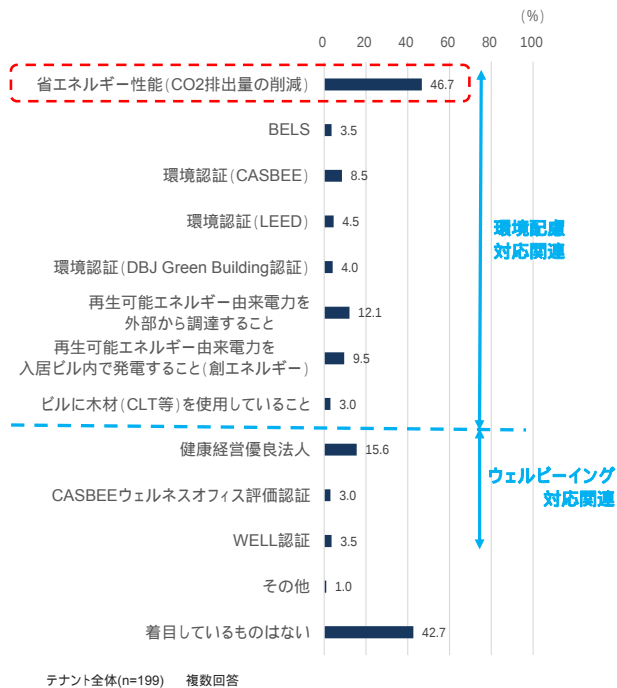
環境・ウェルビーイング対応の観点については、重要度が高いとする企業の中でも、具体的にオフィスビルに求める施設・機能には差異があると考えられる。まず、環境配慮対応の観点では、エネルギー排出量削減に関する性能（省エネ・再エネ由来電力）に関心が集中している一方、オフィスビル認証制度の注目度は低い。

環境配慮対応を求める理由をみると、「企業の社会的責任」と大半の企業が回答していることに加え、対外的な情報開示やエネルギー排出削減が多い傾向にあるため、オフィスのエネルギー性能に係るスペックに対して注目度が高まっていると考えられる。

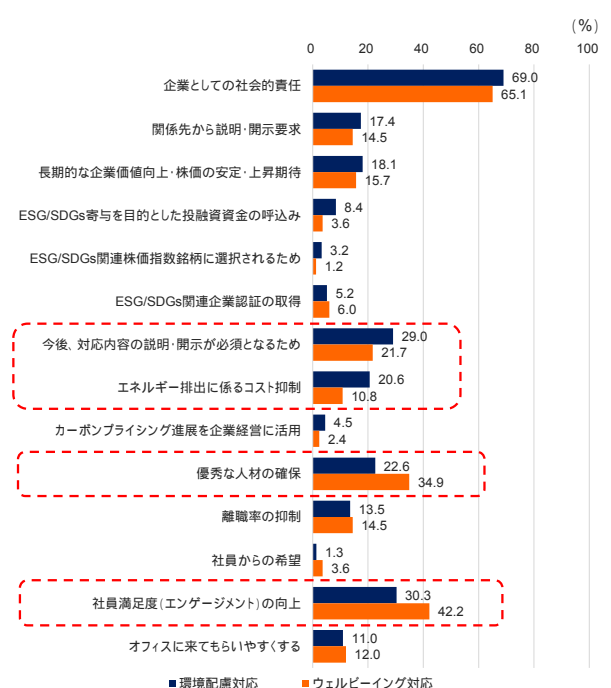
一方で、ウェルビーイング対応を求める理由としては、「企業の社会的責任」は環境配慮対応と同程度の回答割合だが、優秀な人材確保や社員満足度向上が比較的多い傾向にあり、その傾向に差異がみられる（図表 8,9）。なお、環境配慮対応においても「人材確保等」の点でも重要との回答が相応にあり、双方の実現が重要との認識である。

また、近距離移動に係る交通利便性をオフィスビル選択基準として重要視している企業に対して、具体的に希望する機能及び理由を確認したところ、BCP の観点に加え、勤務中移動の効率化や健康増進等、従業員満足度向上を図る目的からコミュニティバス・オンデマンド交通や駐輪場・シェアサイクルなどに注目が集まっており、ウェルビーイング対応を企業が重要視していることがみてとれる（図表 10,11）。

図表8 オフィスビルの環境・
ウェルビーイング対応で着目している点

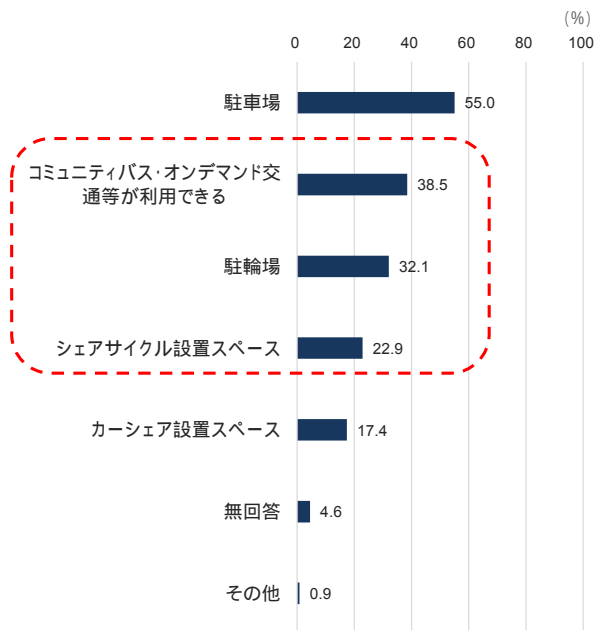


図表9 オフィスビルの環境・
ウェルビーイング対応を希望する理由



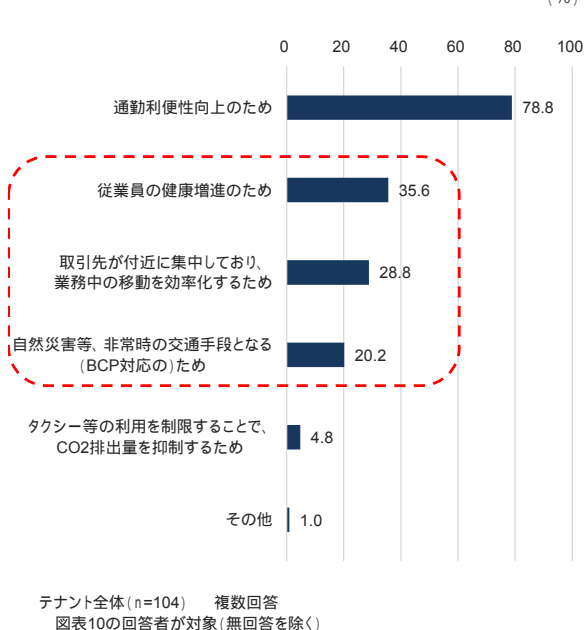
環境配慮対応(n=155)、ウェルビーイング対応(n=83) 複数回答
環境配慮対応はオフィスビルへの条件として「環境配慮性能」について、ウェルビーイング対応は「ウェルビーイングの実現に係る対応の充実度」について、それぞれ重要度が「中」又は「高」と回答した者が対象。

図表10 オフィスビル及び周辺に
希望する移動設備・機能



テナント全体(n=109) 複数回答
オフィスビルへの条件として「近距離移動に係る交通利便性(シェアサイクル、コミュニティバス等)」で重要度について「中」又は「高」と回答した者が対象。

図表11 オフィスビル及び周辺に
移動設備・機能を希望する理由

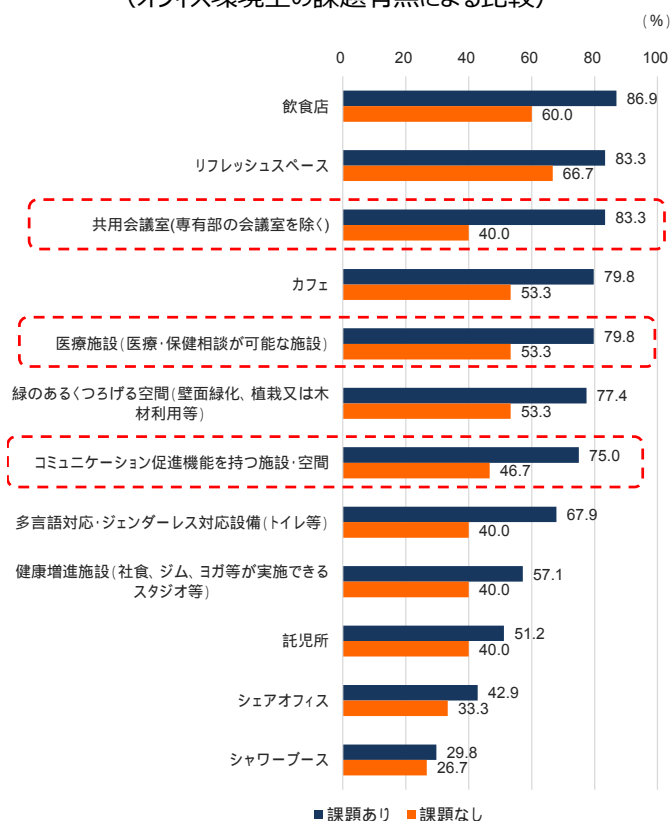


テナント全体(n=104) 複数回答
図表10の回答者が対象(無回答を除く)

また、オフィスビルのウェルビーイング対応を重要視する企業が希望する具体的な施設を確認したところ、コミュニケーションやマネジメント・健康増進に課題を持つ企業は、それらの課題を持たない企業に比べ、ウェルビーイング対応施設に注目している傾向にあり、今後のオフィスビル設備のスタンダードとして、コミュニケーション円滑化や健康増進に係る機能を備えることは重要な視点になるだろう（図表 12）。

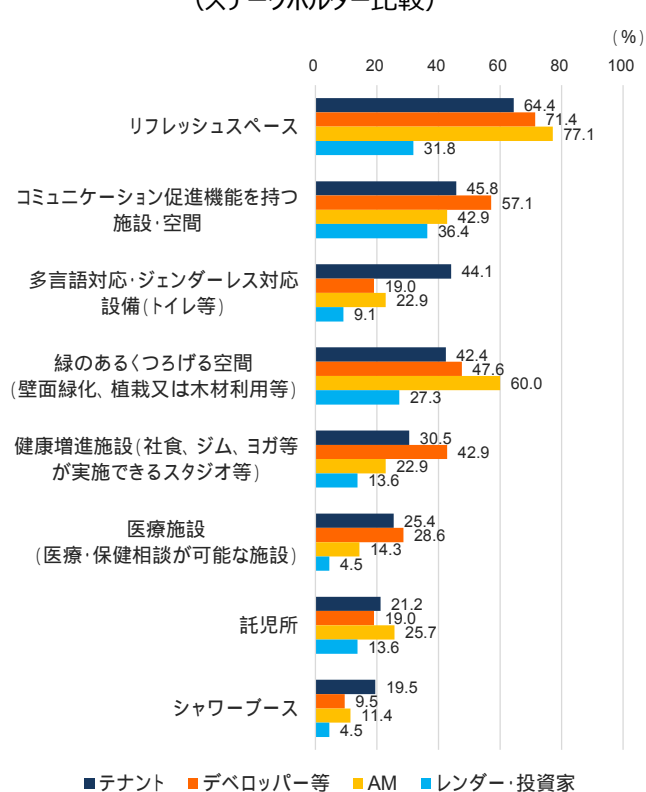
ウェルビーイング対応について、テナントとオーナーサイドは概ね同程度の注目度・認識であるものの、投融資サイドでは注目度が相対的に低い。これは、ウェルビーイング対応の重要性は、従業員満足度向上等の理由によりテナント企業を起点として高まっていることが背景にあると考えられ、テナント及びオーナーサイドは相応に着目している一方、オフィスビルの収益性への影響度は未知数であるため、投融資サイドの注目度が相対的に低くなっていると考えられる。このため、今後、ウェルビーイング対応を図ったオフィスビルに対する注目度がより高まっていき、収益性に影響が出てくることによって、投融資サイドの認識も変化していくことが想定される（図表 13）。

図表 12 オフィスビルに望むウェルビーイング対応施設
（オフィス環境上の課題有無による比較）



課題あり(n=84)、課題なし(n=15) 複数回答
項目ごとに「ビル内」、「ビル周辺」、「ビル内及びビル周辺の両方」に回答した者の合計値。
課題ありは、オフィス環境上の課題として「従業員同士のコミュニケーションの希薄化」「チームマネジメントが困難」「従業員の心身の健康管理が困難」「人材育成・スキルアップが困難」のいずれかに回答した者を対象に集計。

図表 13 着目しているウェルビーイング対応施設
（ステークホルダー比較）



■テナント ■デベロッパー等 ■AM ■レンダー・投資家
テナント(n=118)、デベロッパー等(n=21)、AM(n=35)、レンダー・投資家(n=22)
複数回答
全属性で被りのある選択肢のみ集計
テナントは「ビル内」に希望する回答の割合を抜粋
デベロッパー等、AM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、回答者数全体よりもサンプル数が多くなる場合がある

4 - 3 . 今後求められるオフィスの形～環境・ウェルビーイング対応～

< 重要ポイント >

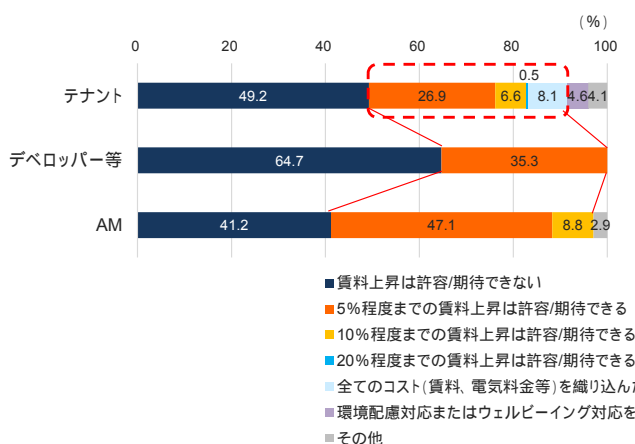
- 環境・ウェルビーイング対応による賃料上昇を許容する企業は相応に存在する。
- 賃料上昇を許容しないテナントにおいても、環境・ウェルビーイング対応はオフィスビル選定上重要視しており、オーナーサイドは対応しない場合に、長期的にはテナントに選ばれなくなるリスクがあるため、稼働率維持のためにビル規模を問わず広く対応に迫られる可能性がある。
- 中堅・中小企業においても、金融機関や取引先への ESG に係る情報開示の必要性の高まりを予想している。これまで大規模ビルと中小ビルは、入居テナント層が分かれており「違うマーケット」が存在していたが、今後は中堅・中小企業も環境・ウェルビーイング対応を選択基準として共有することが予想されるため、ビルの規模、立地、テナント企業規模を問わず、オーナーサイドはテナントニーズの変化を的確に捉えていく必要がある。
- 企業にとって金融機関や取引先の目線が厳格化していることも鑑みれば、今後賃料上昇を許容する層の裾野が広がる余地は大きい。

テナントの環境・ウェルビーイング対応の意識が高まっている場合、オーナーサイドからすれば、対応が図られたオフィスビルの賃料上昇・収益性向上が望まれるところである。アンケート結果でみると、テナント全体の半数は賃料上昇を許容していないものの、約 40%は賃料上昇を許容すると回答している（図表 14,15）。オーナーサイドとテナントでは賃料上昇期待の意識に乖離がある点に留意が必要である。

また、AM や投融資サイドのプレイヤーは、環境配慮やウェルビーイングに対応していないオフィスビルは、中長期的に需要が見込めなくなると考えており、デベロッパー等には比べより収益性に厳しい見方をしている。また、既に需要が見込めなくなっているとする回答も一部だが存在しており、オーナーサイドは、投資資金を呼び込むためにも環境・ウェルビーイング対応を図っていくことが求められる（図表 16,17）。

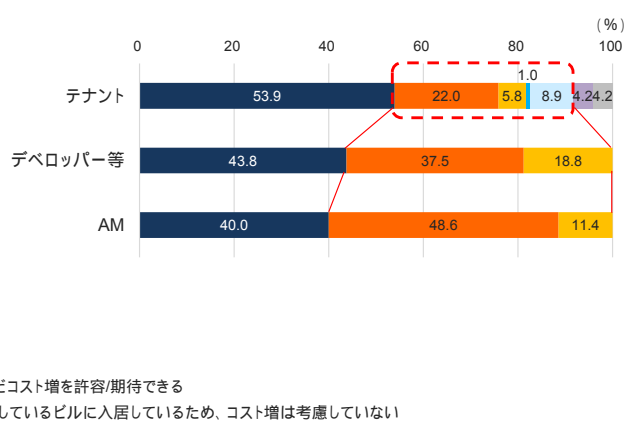
一方、オーナーサイドに環境・ウェルビーイング対応に着目している理由について聞いたところ、今後の需要減退懸念が主たる回答となっている。一方で、デベロッパー等は、環境・ウェルビーイング非対応ビルを求める層も一部残り続けると考えている回答割合が高いものの、対応を求めるテナント層に比べれば、需要減退が起きるビルが相応に存在するとみていることも窺える（図表 18,19）。

図表 14 環境配慮対応の賃料負担許容/期待度
(テナントとオーナーサイドの認識比較)



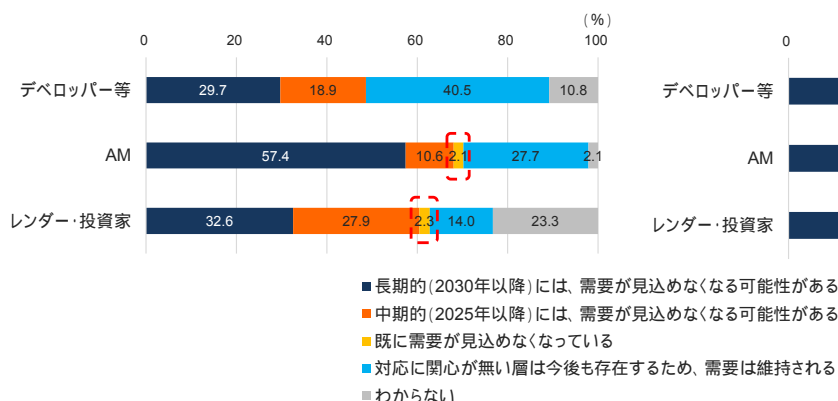
テナント(n=197)・デベロッパー等(n=17)・AM(n=34) 単回答
テナントには許容できるかどうか、デベロッパー等・AMには期待できるかどうか質問している
デベロッパー等、AMは1企業につき大規模・中規模・小規模ビル別で回答した結果を単純合計して割合を算出しているため、回答者数全体よりもサンプル数が増える場合がある

図表 15 ウェルビーイング対応の賃料負担許容/期待度
(テナントとオーナーサイドの認識比較)



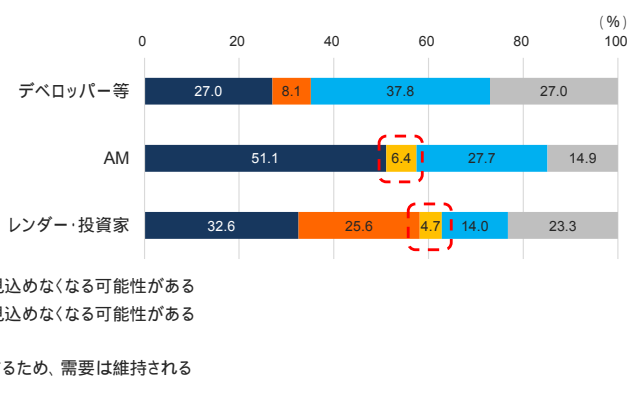
テナント(n=191)・デベロッパー等(n=16)・AM(n=35) 単回答
テナントには許容できるかどうか、デベロッパー等・AMには期待できるかどうか質問している
デベロッパー等、AMは1企業につき大規模・中規模・小規模ビル別で回答した結果を単純合計して割合を算出しているため、回答者数全体よりもサンプル数が増える場合がある

図表 16 環境配慮非対応オフィスビルの需要見通し
(オーナーサイド・投融資サイドの認識比較)

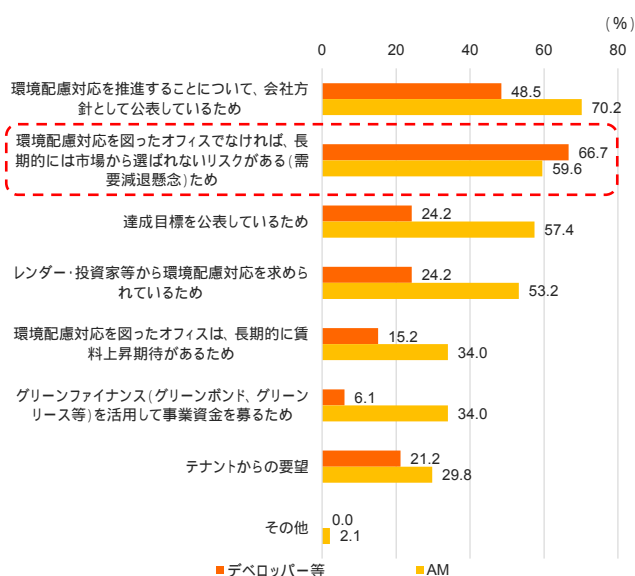


デベロッパー等(n=37)、AM(n=47)、レンダー・投資家(n=43) 単回答(デベロッパー等、AMは大規模、中規模、小規模ビルごとに単回答)
デベロッパー等、AMは1企業につき大規模・中規模・小規模ビル別で回答した結果を単純合計して割合を算出しているため、回答者数全体よりもサンプル数が増える場合がある

図表 17 ウェルビーイング非対応オフィスビルの需要見通し
(オーナーサイド・投融資サイドの認識比較)

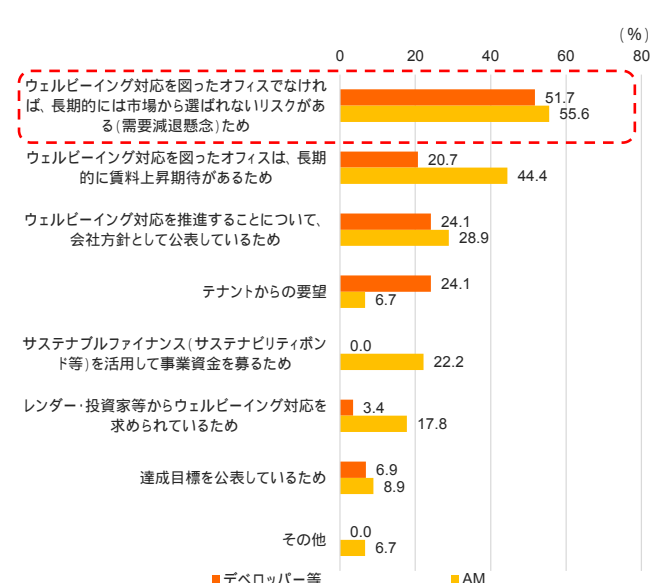


図表 18 オーナーサイドが環境配慮
対応に着目する理由



デベロッパー等(n=33)、AM(n=47) 複数回答
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いるため、回答者数全体よりもサンプル数が増える場合がある

図表 19 オーナーサイドがウェルビーイング
対応に着目する理由

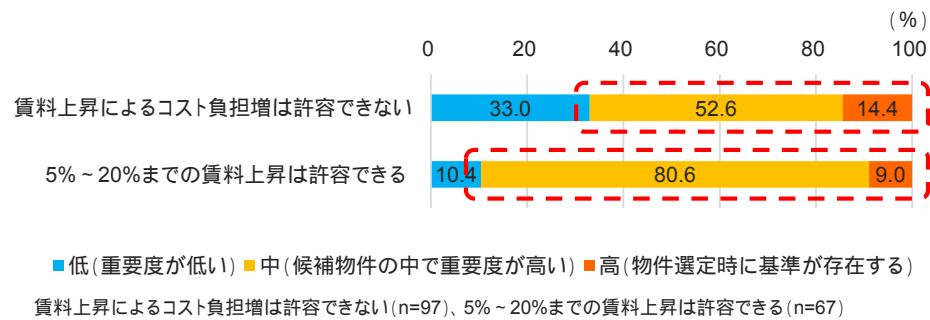


デベロッパー等(n=29)、AM(n=45) 複数回答
1企業につき大規模・中規模・小規模ビル別で回答した結果を単純合計しているため、回答者数全体よりもサンプル数が増える場合がある

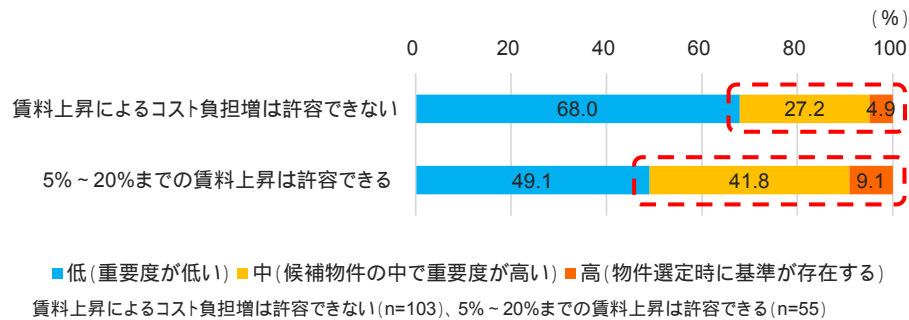
また、賃料上昇を許容しないテナントの約半数は、環境・ウェルビーイングに対する意識は高まっており、賃料上昇を許容するテナントに比べれば劣るものの、オフィスビル選定上、環境・ウェルビーイング対応の重要度を「中」又は「高」とする企業が一定程度みられ、特に環境配慮対応では70%程度と高い割合で存在する(図表 20,21)。

このため、オーナーサイドからすれば、長期的にテナントから選ばれなくなるリスクを回避し、所有オフィスビルの稼働率を維持するためには、環境・ウェルビーイング対応は欠かせなくなることが想定される。後述するとおり、中堅・中小企業においても ESG に係る情報開示が今後求められることから、ビル規模や立地・テナント企業規模を問わず、テナントのニーズの変化を的確に捉えていく必要性があるといえる。

図表 20 賃料負担許容度別 オフィスビル選択基準における環境配慮対応の重要度



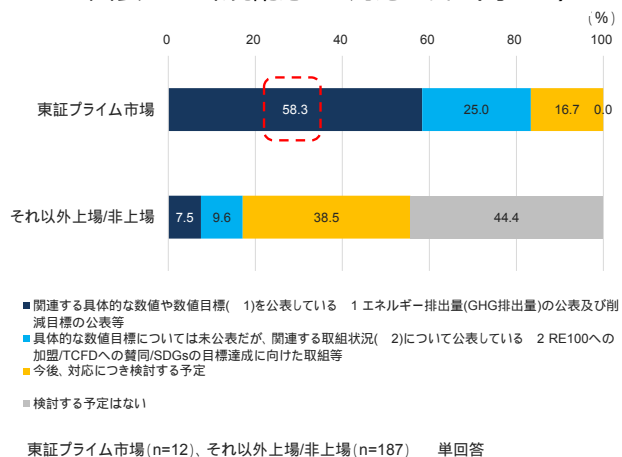
図表 21 賃料負担許容度別 オフィスビル選択基準におけるウェルビーイング対応の重要度



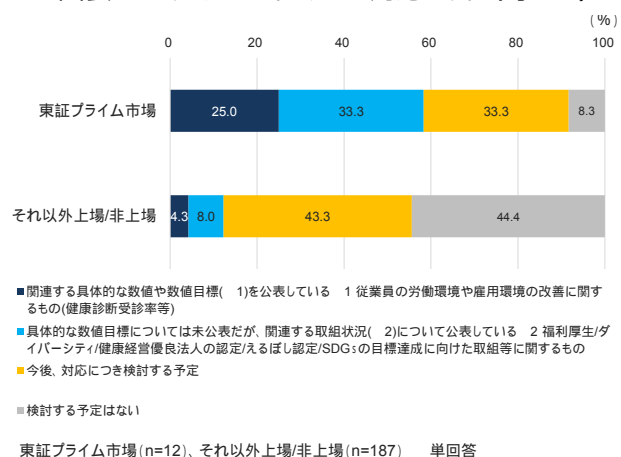
賃料上昇を許容する/しないに関わらず、多くの企業が環境・ウェルビーイング対応を求める理由として、ESG 関連の対応が企業評価上の重要指標となっており、環境・ウェルビーイングに対応したオフィスビルに入居する必要性が高まっていることが考えられる。

その観点から、企業の環境・ウェルビーイングに係る考え方について確認したところ、足元では大企業が主軸である東証プライム上場企業を中心に対外的に対応方針を示していく動き（特に定量的な情報開示が進んでいる傾向）が一般化している（図表 22,23）。将来的には、企業規模を問わず、現在よりも投資家・サプライチェーン上のステークホルダーからの ESG に係る説明要求等は厳しくなると考えられており、今後、更なるオフィス環境への意識の高まりとともに、環境・ウェルビーイング対応のオフィスビルに対して賃料上昇を許容する企業の裾野が広がる余地は大きい（図表 24）。

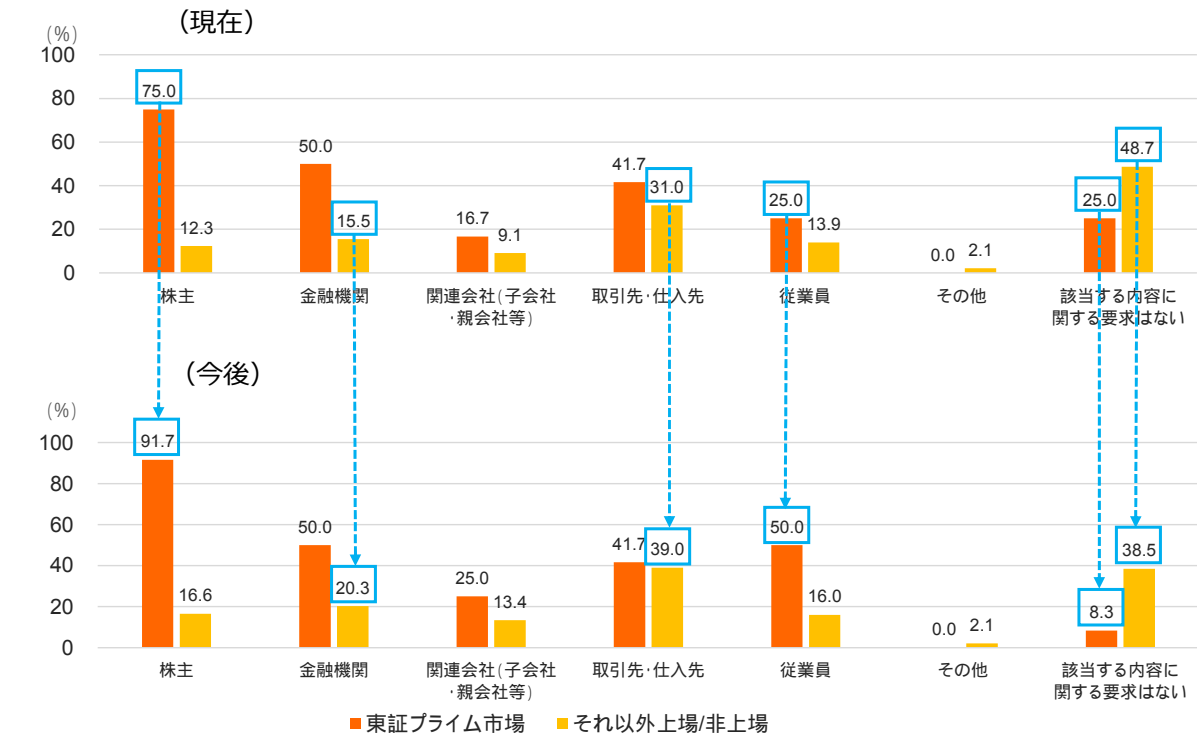
図表 22 環境配慮への対応方針（考え方）



図表 23 ウェルビーイングへの対応方針（考え方）



図表 24 ESG/SDGs に関連するオフィスビルの機能・指標等について開示・説明等要求がある主体



東証プライム市場(n=12)、それ以外上場/非上場(n=187) 複数回答

< 重要ポイント >

- オフィスビル認証制度は、主に中堅・中小企業に対して認知度が低いことや、テナントニーズに適した物件情報の提供が不足していること等、市場における改善余地は多い。
- “新しいオフィス”の市場規模の拡大のためには、オーナーサイドは、中堅・中小企業に対して、環境・ウェルビーイング対応が今後の企業価値に大きく寄与する可能性があることを啓蒙していく必要があるため、テナントとのコミュニケーションを図り、的確なニーズ把握と対応を図ることが望まれる。

次に、賃料上昇を許容する企業の裾野が広がっていくためには、どのようなことが求められるのか、という観点についてみていきたい。

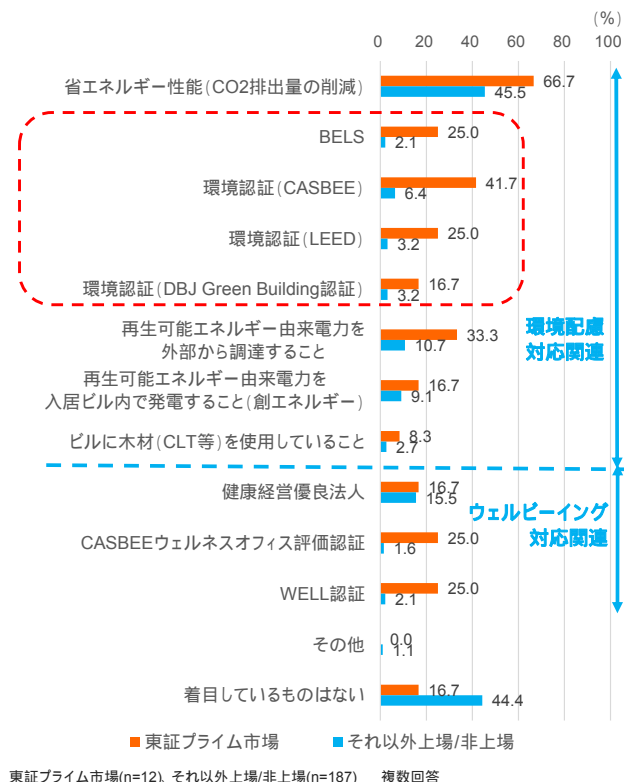
前述のとおり、現状では対外的に環境・ウェルビーイング対応に係る情報開示等を行っている企業は大企業が中心となっているため、主に中堅・中小企業テナントに対応を図っていく必要がある。

東証プライム市場上場企業に比べ、中堅・中小企業を主軸とするその他の企業はオフィスビル認証制度に着目している割合が低いいため、認証制度が ESG に係る情報開示に対して有効な策である等認知度を高めることが重要である（図表 25）。

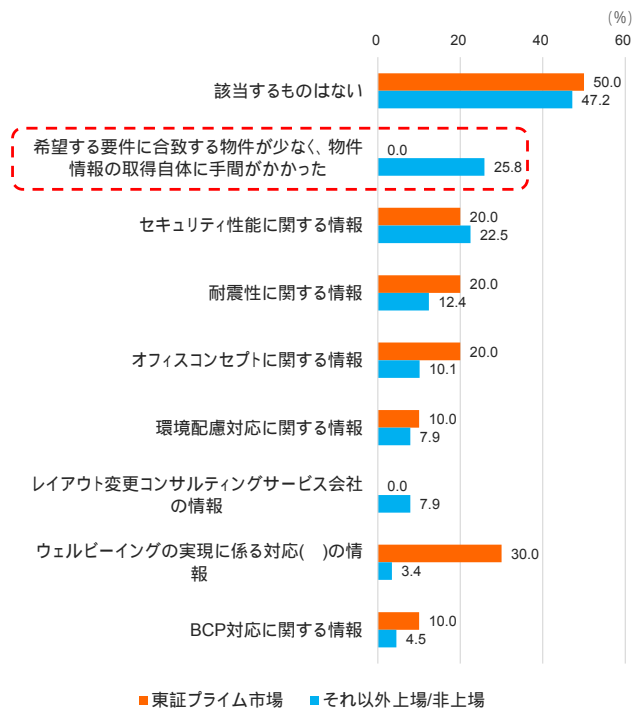
また、中小ビルにおいてはアフターコロナに要請されるビルスペックを満たす良質なストックが少なく、ニーズに適した物件情報の提供が不足していることが、中堅・中小企業のオフィスビル選定上の課題となっていると考えられる（図表 26）。

これらの通り、市場における改善余地は多くあり、この改善が進めば“新しいオフィス”の賃料上昇が許容され、市場規模の一層の拡大が予想される。また、認証制度等のオフィスビルの環境配慮対応に対する注目度は、テナントとオーナーサイド・投融資サイドの認識に差異がある（図表 27）。

図表 25 オフィスビルの環境・ウェルビーイング対応で着目している点

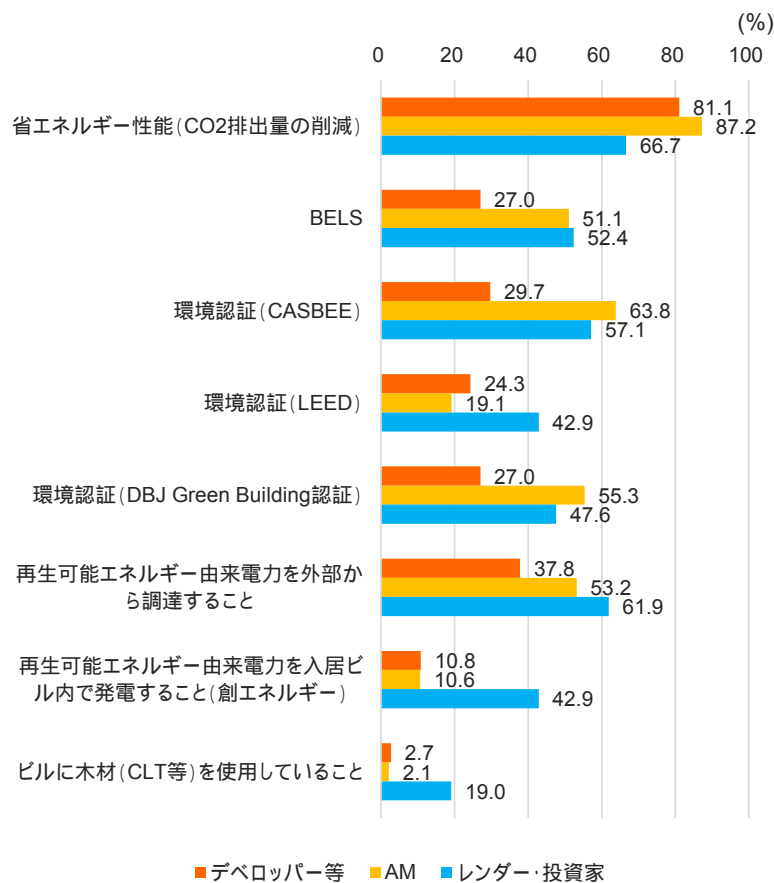


図表 26 オフィスビルの選定時に情報取得に手間を要した項目



注：オフィス変更に関して「特に検討していない」回答者を除く。
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、ジェンダーレス対応等

図表 27 オフィスビルの環境配慮対応に係る性能等で着目している項目
(オーナーサイド・投融資サイドの比較)



デベロッパー等(n=35)、AM(n=47)、レンダー・投資家(n=21) 複数回答
 デベロッパー等、AM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、回答者数全体よりもサンプル数が増える場合がある

その前提を理解した上で、特に、中堅・中小企業に対して、環境・ウェルビーイング対応が企業価値に大きく影響する可能性があることを啓蒙するため、オーナーサイドは、テナントとコミュニケーションを図り的確にニーズを把握しつつ、必要な対応（例えば、オフィスビル認証制度の普及啓発・コミュニケーション促進施設・リフレッシュスペース等の設置）を図ることが望まれる。

<重要ポイント>

- 中堅・中小企業は、近距離交通利便性やセキュリティ向上・共用会議室・コミュニケーション促進機能・リフレッシュスペース等の整備に対する希望が大きい。こうしたニーズを中小ビル単独で担保することは難しいため、面的な対応を行う必要があり、それによって収益力向上を図ることが可能。
- または、中堅・中小企業に対し、小割で大規模ビルに入居することができれば、新たな需要層となる可能性がある。

次に、テナントニーズに適した物件を供給することも、市場改善に向けて重要な視点となるため、企業が持つオフィスへのニーズ可否について、ビル規模別に考えてみたい。

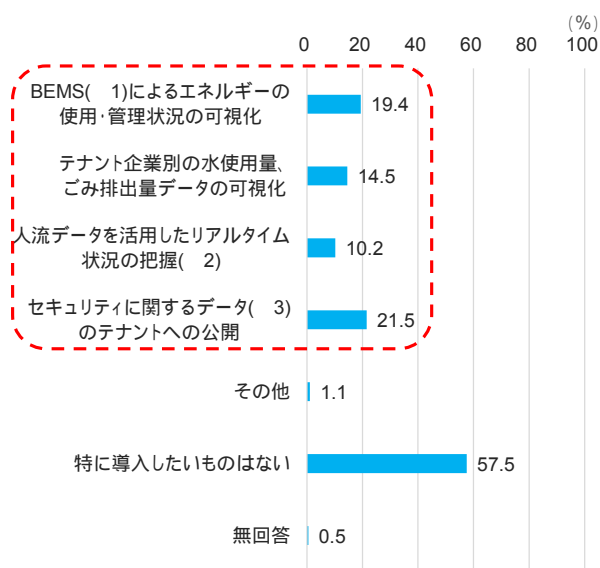
企業のオフィスビル選定条件をみると、賃料・立地・交通利便性・耐震性に続き、セキュリティ性能を重要視している傾向がみられる（図表 7）。また、情報可視化についても一定程度のニーズはみられる他、近距離の交通利便性を高めるためオンデマンド交通やシェアサイクル等を希望する企業が一定程度存在する。これは、企業規模を問わず概ね同様であり、中堅・中小企業でもその傾向がみられる（図表 28～30）。

加えて、人材確保やリモートワーク併用の働き方によるコミュニケーションの課題を解決するため、共用会議室・コミュニケーション促進機能・リフレッシュスペース等の整備を希望する企業も多い。これらのニーズの全てを満たすことは、大企業を主たる需要層とする大規模ビルであれば可能であるが、中堅・中小企業を主たる需要層とする中小ビルでは担保することは難しいと考えられる。

このため、ビル単独ではなく、例えば、周辺ビルと連携した取組の実践、エリア全体で再開発戦略の検討を行う、コミュニティバスを整備する等、周辺エリア全体での面的な対応を進めていく必要があるといえるだろう。

また、大規模ビルが主に中堅・中小企業向けのサービスとして、シェアオフィスの企業専用区画等、小割で入居しやすい床の提供方法を検討すれば、大規模ビルにおいても、これまでとは異なる需要層を獲得できる可能性がある。

図表 28 オフィスビルに導入を希望する
スマートビルディングの機能（中堅・中小企業）



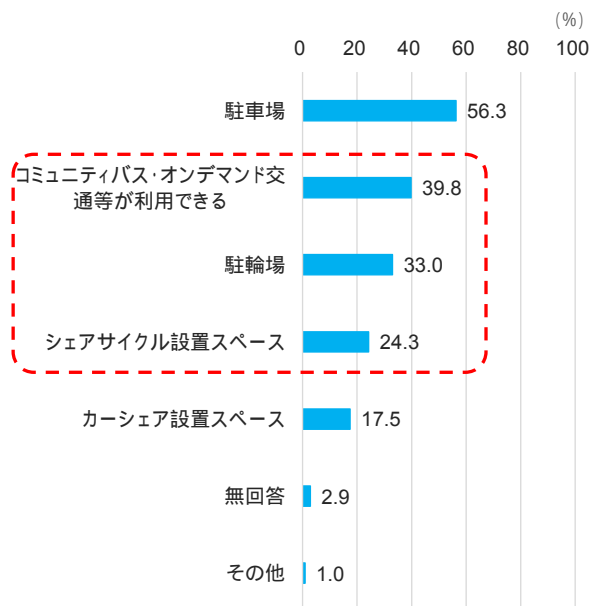
中堅・中小企業(n=186) 複数回答

1) BEMS: 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

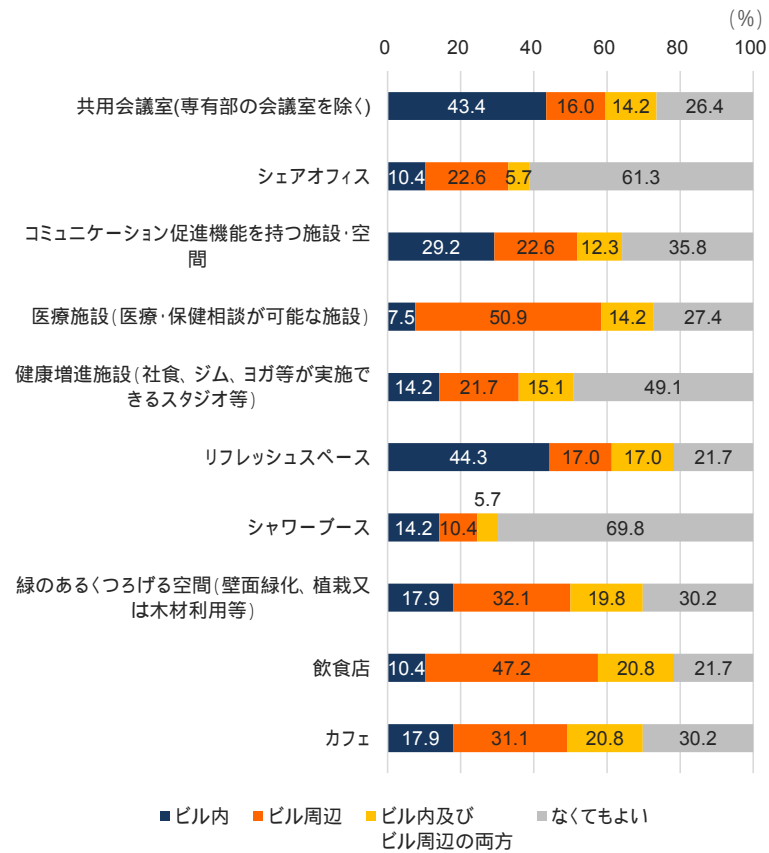
3) エレベーターや共有部に設置した防犯カメラ等の情報

図表 29 オフィスビル及び周辺に希望する
移動設備・機能（中堅・中小企業）



中堅・中小企業(n=103) 複数回答

図表 30 オフィスビル及び周辺に希望する
ウェルビーイング対応施設（中堅・中小企業）



中堅・中小企業(n=106) 各項目に対して単回答

< 重要ポイント >

- スマートビルディングによる情報可視化は企業規模を問わず注目度が高い。定量的な情報の取得・開示ニーズを満たすことがオフィスビルの価値となり、ビル規模を問わず情報可視化は進んでいくとみられる。
- 情報可視化を重視するテナントは、同様の観点から環境認証も定量的指標として重視している傾向にあり、テナントにおけるオフィスビル認証制度の重要度が今後高まっていくことが期待される。

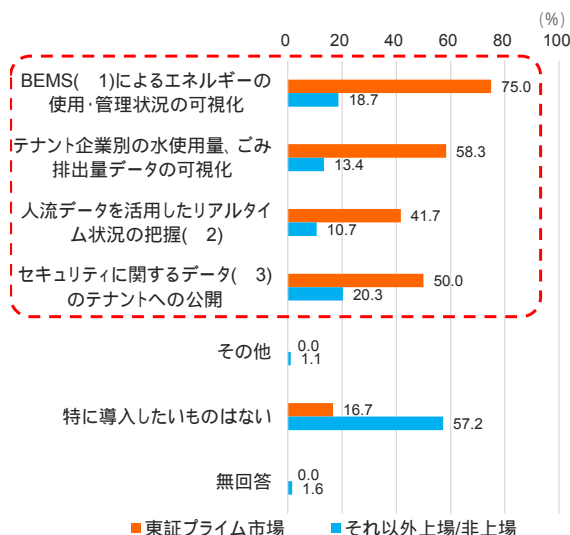
企業規模を問わず環境・ウェルビーイング対応の観点から注目度が高まっているオフィスの機能として、「情報可視化」が挙げられる。

BEMS やエネルギー・人流等のデータの情報可視化を図るための技術導入（スマートビルディング）に関する希望を聞いたところ、東証プライム市場上場企業がより希望する割合が高いものの、その他の企業でも一定程度のニーズがあることが窺える（図表 31）。

ESG に係る情報開示が今後企業規模を問わず求められる状況にあり、より一層の定量的な情報開示も求められることから、情報可視化に対するニーズは今後更に高まっていくとみられる。また、オフィスビルの選択基準としてセキュリティ性能を重要視する企業は多く、その結果、セキュリティデータのテナントへの公開に関するニーズも高まっており、環境・ウェルビーイング対応だけでなく、以前からあるセキュリティ性能等のニーズに対応する点でも、情報可視化の注目度が今後高まっていくことが予想される。

前述のとおり、ステークホルダーからの説明要求等により、情報可視化による定量的な情報の取得ニーズが高まってくる中で、エネルギー使用量の説明に加え、オフィスビル認証制度の取得を求められている企業も同じ割合で存在するため、必然的にオフィスビル認証制度の注目度も（現在注目度が低い中堅・中小企業においても）今後より高まっていくことが期待される（図表 32）。

図表 31 オフィスビルに導入を希望するスマートビルディングの機能（上場区分別）



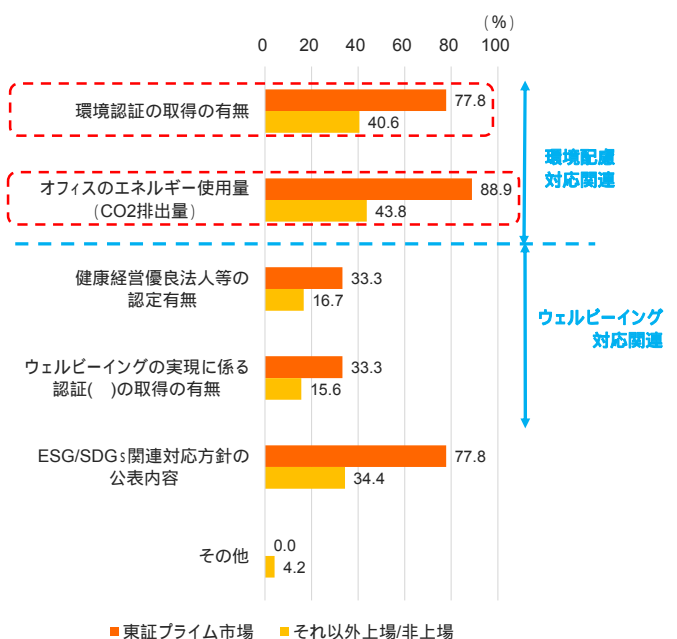
東証プライム市場(n=12)、それ以外上場/非上場(n=187) 複数回答

1) BEMS: 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

図表 32 ESG/SDGsに関連するオフィスビルの機能・指標等の開示・説明等要求の具体的内容



東証プライム市場(n=9)、それ以外上場/非上場(n=96) 複数回答

1) 健康経営優良法人、CASBEEウェルネスオフィス評価認証、WELL認証等

2) ESG/SDGsに関連するオフィスの機能・指標等の開示・説明等要求について「該当する内容に関する要求はない」と回答した者以外が対象。

< 重要ポイント >

- 環境・ウェルビーイング対応に係る市況の転換期は 2030 年程度とする見方が多い。その転換の起点となるステークホルダーは「投資家」・「テナント」とする回答が多く、双方の動きを受けて供給圧力が高まり、不動産市場の各プレイヤーが対応に迫られる可能性がある。
- このため、本調査結果全体を踏まえると、投資家からの説明要求の厳格化、テナントにおける高い意識を持つ企業の拡大等の動きを受けて、一つの目安として 2030 年頃に不動産市場のパラダイムシフトが起きる可能性が示唆される。

これまで述べてきたとおり、ESG に係る対応や従業員満足度向上及びリテンション確保を背景として、大企業を中心に環境・ウェルビーイング対応をオフィスビルに求める動きは強まっているが、非上場企業が多い中堅・中小企業では認識は遅れている。オーナーサイドや投融資サイドはテナント企業に比して先進的であり、認証制度やエネルギー消費量等の情報を重要視しており、現在その意識のギャップは大きい。しかしながら、企業規模を問わず、将来的にはより一層、金融機関や取引先等への ESG 関連情報の開示が求められるようになるという認識はあり、今後、企業の対応変化が予想される。オフィスビルの情報可視化技術や認証制度への注目度も並行して高まっていくことが想定される。

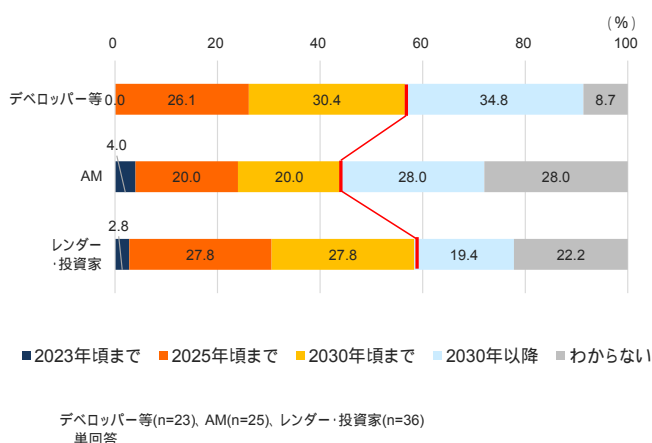
このように、中堅・中小企業を含めた企業全体において、オフィスビル選択基準として環境・ウェルビーイング対応の重要度が今後更に高まる可能性がある。それに呼応して、対応したオフィスビルが一般化し、非対応ビルが競争力を失っていくようなオフィス市況の転換期がいずれ訪れるとみられる。

その時期は、投融資サイドでは 2025 年頃または 2030 年頃までとする見方が多い。一方でオーナーサイドは 2030 年以降と長期的にみているが、賃料・収益性に関する回答でもオーナーサイドとテナント・投融資サイドの間には意識の差があったため、留意が必要である（図表 33）。

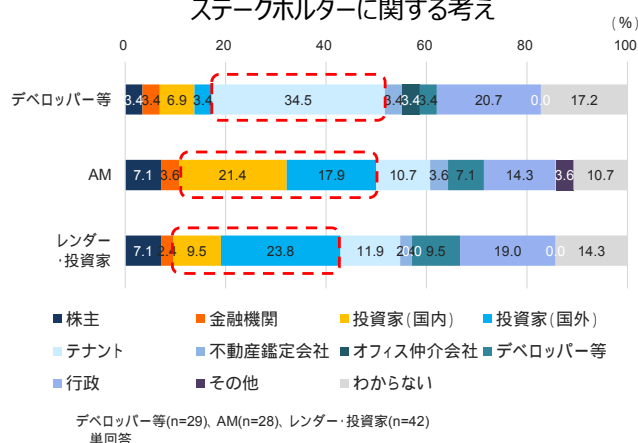
また、市場転換の起点となるステークホルダーについては、属性によって回答が分散しているが、相対的に AM・投融資サイドでは「投資家」とする回答が多く、デベロッパー等では「テナント」とする回答が多い。株主・金融機関等からの説明要求が大企業を中心として厳しくなる中で、その意向を受けたテナントから環境・ウェルビーイングに対応したオフィスビルへの供給圧力が高まる一方、投資家の動きの本格化を受けてオーナーサイドに同様の圧力がかかり、不動産市場の全てのステークホルダーが対応に迫られる構図が想像される（図表 34）。

このため、本調査結果全体を踏まえると、投資家からの説明要求の厳格化、テナントにおける高い意識を持つ企業の拡大等の動きを受けて、一つの目安として 2030 年頃に不動産市場のパラダイムシフトが起きる可能性が示唆される。

図表 33 想定される市場転換の時期



図表 34 市場転換の起点となるステークホルダーに関する考え





©Development Bank of Japan Inc.2022

©Value Management Institute, Inc.2022

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。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