

平成30年度

「ビル実態調査」(全国版・東京版) 調査結果の概要

(一社) 日本ビルディング協会連合会

ビル実態調査は、ビル事業の総合的な基礎資料として、連合会正会員を対象とするアンケートにより、毎年1回、調査を行っておりますが、平成30年度より、今まで別途行っていたアンケート調査（「運営管理調査」、「エネルギー使用量調査」）を一本化するとともに、東京版と全国版を一体化した集計がまとまりました。

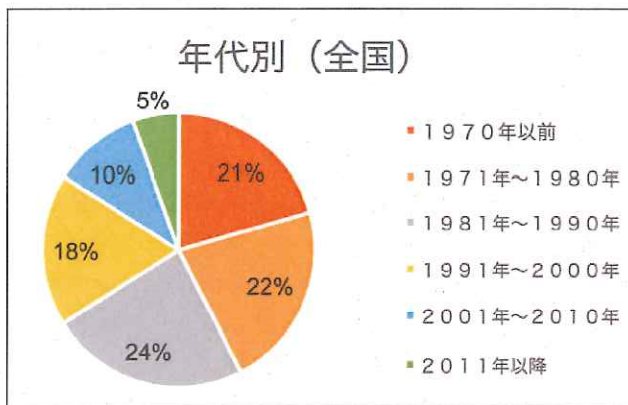
これに伴い東京版についてはこれまでの「運営管理調査」、「経営動向調査」も併せて整理しました。

基本情報編

基本情報編は、従来のビル実態調査の基本情報編を引き継いでおり、アンケート対象のビルのプロフィールを構成する基本情報について記載したもので、具体的には、回答ビルの延床面積・有効面積・所有形態・階高・駐車場台数等の構成などについてまとめています。

概ね、10,000㎡以下のビルが過半数を占めており（53%）、50,001㎡以上は11%です。

また年代別には1990年代前（築29年以上）のビルが2/3を占めており、2000年代前（築19年以上）のビルまで含めると85%に上ります。



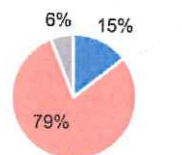
営業関連情報編

営業情報編は、従来のビル実態調査の基本情報と経営動向調査の賃料・空室率情報を引き継ぎつつ、主として賃料・空室率の動向、賃貸借契約書・営業方法・テナントリレーション等につき調査しています。

空室動向

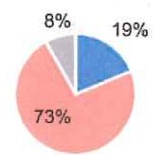
- （東京） 全体的に、空室率横ばいが8割近くを占め、踊り場感もうかがえます。しかしながら、空室率下降の割合が、同上昇を9ポイント近く上回っており、空室率改善が継続するという見方が優勢でもあります。
- （全国） 全体的には、空室率横ばいが2/3強を占め、空室率減少の踊り場感もうかがえます。ただ空室率下降の割合が上昇を10ポイント以上上回っており、まだ空室率改善が継続する見方が優勢です。一方で、前年は下降が上昇を32ポイント上回っており、空室率改善のスピードは鈍化しています。

空室動向・来年と本年を比較（東京）



- 空室率は下降する見通し
- 空室率は横ばいの見通し
- 空室率は上昇する見通し

空室動向・来年と本年を比較（全国）



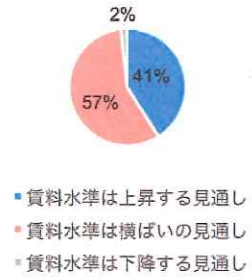
- 空室率は下降する見通し
- 空室率は横ばいの見通し
- 空室率は上昇する見通し

賃料動向

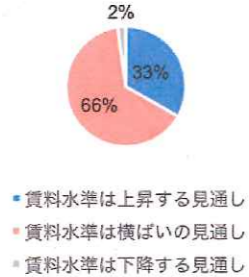
（東京）

- 全てのエリアで賃料水準は上昇する見通しが優勢ですが、昨年との比較においては、その勢いが弱まっています。昨年は賃料上昇が下降を48.7ポイント上回っていましたが、来年にかけては39.2ポイントに減少しています。
- 特に、渋谷区と千代田区は上昇する見通しが強くなっています。

賃料動向・来年と本年を比較 (東京)



賃料動向・来年と本年を比較 (全国)



(全国)

・ 全体的に、賃料上昇が賃料下落を30ポイント以上上回っており、賃料上昇トレンドが継続するとの見通しが強くなっています。

管理関連情報編

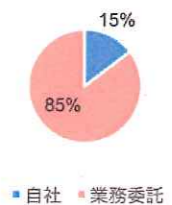
管理関連情報編は、旧ビル実態調査の管理関連情報と運営管理調査の管理体制・管理費情報を引き継ぎつつ、主として管理体制・利便施設・災害対策・バリアフリー対策・リニューアル等について、調査しています。

■設備運転・管理

(東京)

・ 外部に業務委託しているビルが多数派 (85%) で、概ねどのエリアでも8割程度業務委託しています。

設備運転・管理 (東京)

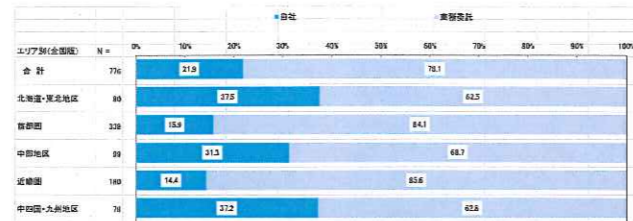


設備運転・管理 (全国)

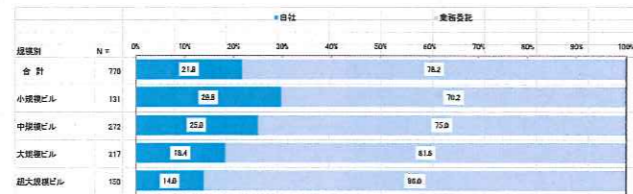


(全国)

・ 外部に業務委託しているビルが多数派 (78%) で、エリア別に見ると近畿圏、首都圏ではその割合が比較的高く (近畿圏: 86%、首都圏: 84%)、北海道・東北地区、中四国・九州地区では比較的低くなっています (北海道・東北地区: 63%、中四国・九州地区: 63%)。

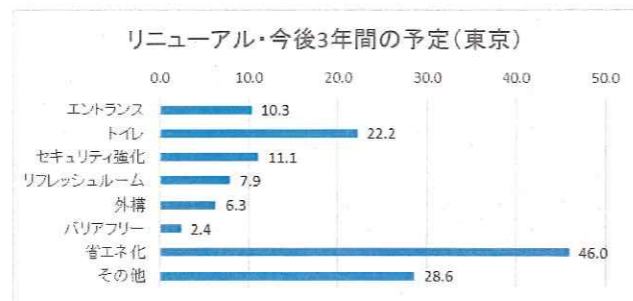


・ 規模別で見ると規模が大きくなるにつれ、業務委託の割合が増えてきます。小規模ビルでは業務委託の割合は70%でしたが、超大規模ビルでは86%になっています。

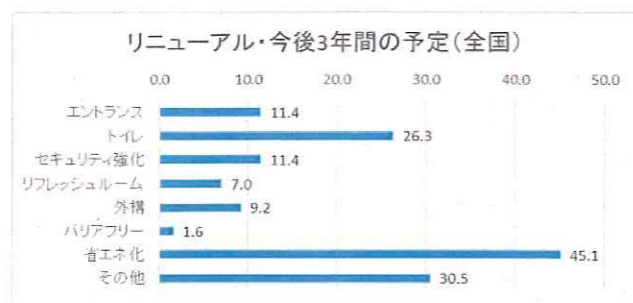


■リニューアル・今後3年間の予定

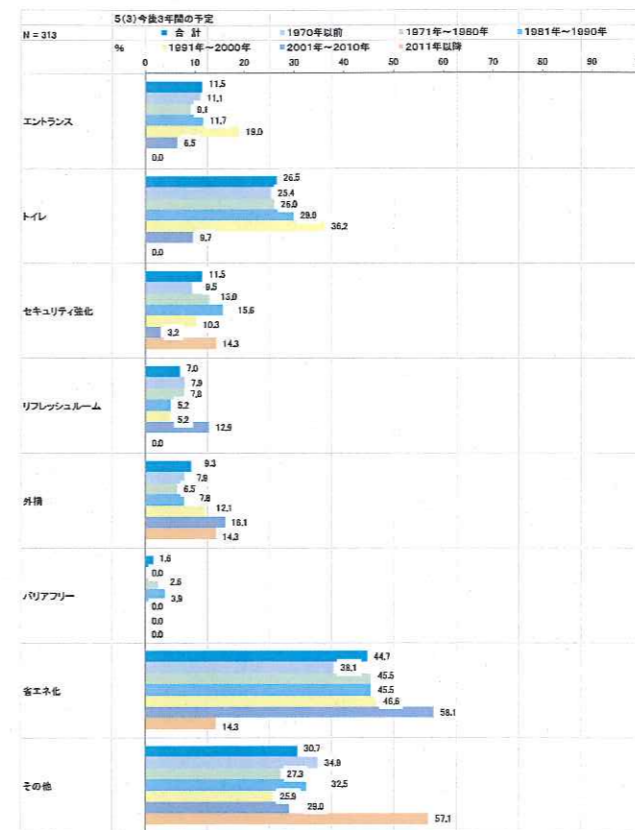
・ (東京) リニューアルの優先課題としては、省エネ化 (46%)、トイレ (22%)、セキュリティ強化 (11%) などが上位に来ています。



・ (全国) リニューアルの優先課題としては、省エネ化 (45%)、トイレ (26%)、エントランス (11%) 及びセキュリティ強化 (11%) が上位に来ています。



・ 年代別には、概ね20年～30年の間に、トイレとエントランスの改修が優先課題の上位に来るようになっており、省エネ化については、年代に関わらず優先順位の最上位に来ています。



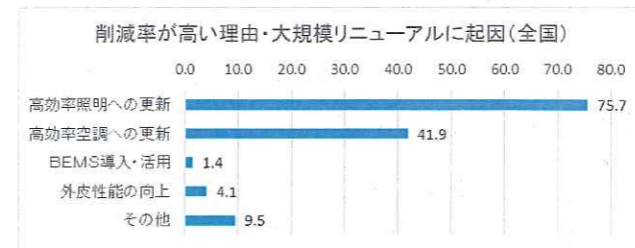
エネルギー使用量編

エネルギー使用量編は、従来のエネルギー使用量調査を引き継ぎつつ、主としてエネルギー使用量の削減・増加の原因等について調査しています。

■前年度からの削減率が高い場合の要因について

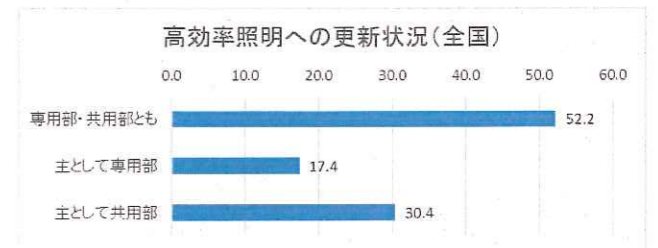
・ 大規模リニューアルに起因 (全国)

「高効率照明への更新」が最も多く (76%)、「高効率空調への更新」が次いで多く (42%)、高効率照明への更新が他のリニューアル項目に比べて多く採用されている様子が伺えます。



・ 高効率照明への更新状況 (全国)

「専用部・共用部とも更新」が52%、「主として専用部」は17%、「主として共用部」は30%。高効率照明への更新が、より広い場所で採用されてきている様子が伺えます。



・ 運用改善に起因 (全国)

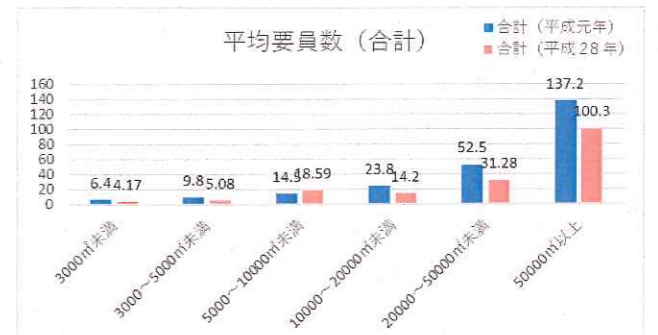
「照明の間引き、減灯の実施」が最も多く (42%)、次いで「空調設定温度の緩和」(37%)、「エコチューニングやコミッション」の実施 (16%) が続いています。



参考資料：過去を振り返る

今回は、ビル実態調査を再構築するにあたり、元号が変わるなどの節目にもあたるため、ある程度まとまった期間について、過去を振り返ることを試みました。データ上の都合があり、必ずしもすべての項目について比較ができたわけではありませんが、いくつかの項目については、ビル経営に係る一定の傾向が垣間見えるなど、長期間調査を行ってきた日本ビルディング協会連合会ならではの資料と言えると思います。

詳細はビル実態調査の本編をご覧くださいと思います。



オフィスワーカー1人当たり床面積の推移 (平成10年～平成29年)

