

ビル実態調査（2023年度）の概要

一般社団法人日本ビルディング協会連合会

連合会では、健全かつ効率的なビルの経営管理に資する基礎資料を得ることを目的として、毎年度、ビル実態調査を実施しています。2023年度は、社会構造やテナントニーズの変化、建物や設備仕様の高度化を踏まえ、会員の皆様により有益なビルの運営管理・賃貸営業情報をお届けできるよう、調査項目や選択肢を全面的に見直すとともに、調査方法も従来の紙アンケートの記入・回収から、WEBを利用した方式に変更し、回答時間の短縮や郵送・集計事務の軽減により、調査の効率化を図りました。

以下、2023年度調査報告の概要を紹介いたします。なお、調査報告書「ビル実態調査のまとめ（2023年度）」本体は、会員の方は連合会ホームページ（<https://www.jboma.or.jp/>）の「会員専用ページ」から無料でダウンロードすることができます。また、会員以外の方には冊子版を有料で頒布しておりますので、連合会事務局までお申込み下さい。

調査対象 正会員 1,040社 2,234棟（2023年4月現在）

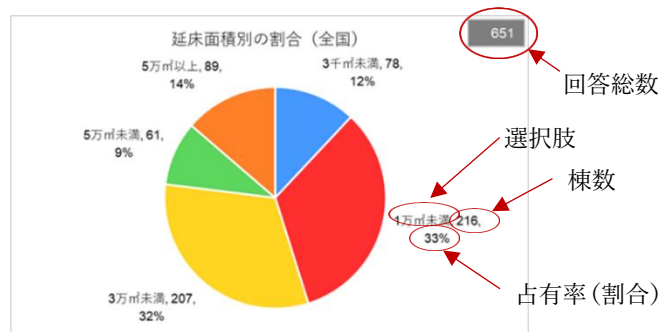
調査方法 正会員に対するWEBアンケート調査

調査時点 2023年（令和5年）7月1日～8月31日

回答棟数 651棟

地域別集計 所属協会別5圏域から所在地別6地域に変更
 北海道（北海道全域）、首都圏（東京・埼玉・千葉・神奈川）
 中京圏（名古屋・岐阜）、近畿圏（大阪・京都・兵庫・奈良）
 九州（九州全域）、その他（上記に含まれない県）

■グラフの見方（円グラフ）



◆回答集計結果の内訳

延床面積・ビル棟数（地域別・規模別）

単位：㎡

地域	小型ビル ～3,000㎡未満		中型ビル ～10,000㎡未満		大型ビル ～30,000㎡未満		大規模ビル ～50,000㎡未満		超大型ビル 50,000㎡以上		全体計		
	延床面積	棟	延床面積	棟	延床面積	棟	延床面積	棟	延床面積	棟	延床面積	棟	1棟当りの平均
北海道	3,825	3	46,449	8	203,386	13	47,804	1	405,615	3	707,078	28	25,253
首都圏	65,624	35	573,404	99	1,150,931	66	1,062,435	27	8,679,874	66	11,532,269	293	39,359
中京圏	20,335	10	127,831	21	546,686	31	271,869	7	869,378	3	1,836,099	72	25,501
近畿圏	37,154	22	281,555	52	1,031,632	60	510,144	13	1,454,298	13	3,314,783	160	20,717
九州	1,750	1	93,033	13	272,553	17	269,336	7	0	0	636,672	38	16,755
その他	15,277	7	138,078	23	354,410	20	278,097	6	246,661	4	1,032,523	60	17,209
小計	143,964	78	1,260,352	216	3,559,599	207	2,439,685	61	11,655,824	89	19,059,424	651	29,277
比率	0.8%	12.0%	6.6%	33.2%	18.7%	31.8%	12.8%	9.4%	61.2%	13.7%			

延床面積・ビル棟数（年代別・規模別）

単位：㎡

年代	小型ビル ～3,000㎡未満		中型ビル ～10,000㎡未満		大型ビル ～30,000㎡未満		大規模ビル ～50,000㎡未満		超大型ビル 50,000㎡以上		全体計		
	延床面積	棟	延床面積	棟	延床面積	棟	延床面積	棟	延床面積	棟	延床面積	棟	1棟当りの平均
1970前	24,471	14	159,575	25	696,241	41	578,546	14	989,653	10	2,448,486	104	23,543
～1980	29,464	16	257,132	46	856,418	51	218,683	6	735,530	8	2,097,227	127	16,514
～1990	38,488	21	368,789	66	898,739	51	256,300	7	814,709	7	2,377,025	152	15,638
～2000	28,040	15	246,232	43	387,010	24	530,652	13	2,537,647	15	3,729,580	110	33,905
～2010	12,775	7	94,493	15	354,090	19	652,404	16	3,035,905	23	4,149,666	80	51,871
～2020	5,068	2	122,328	18	266,734	15	164,391	4	3,236,255	23	3,794,775	62	61,206
2021～	5,658	3	11,803	3	100,365	6	38,710	1	306,126	3	462,663	16	28,916
小計	143,964	78	1,260,352	216	3,559,599	207	2,439,685	61	11,655,824	89	19,059,424	651	29,277
比率	0.8%	12.0%	6.6%	33.2%	18.7%	31.8%	12.8%	9.4%	61.2%	13.7%			

◆市場トレンド

2023年度から、市場トレンド（オフィスビル市場において注目する社会動向等）について、実際にテナントや取引先と接する建物管理者（回答者）の現場感覚でお答えいただき、DI（Diffusion Index）値として示す調査項目を新設しました。

※ DI 値 = (強く思う割合 - 全く思わない割合) + (ある程度思う割合 - 思わない割合) × 0.5

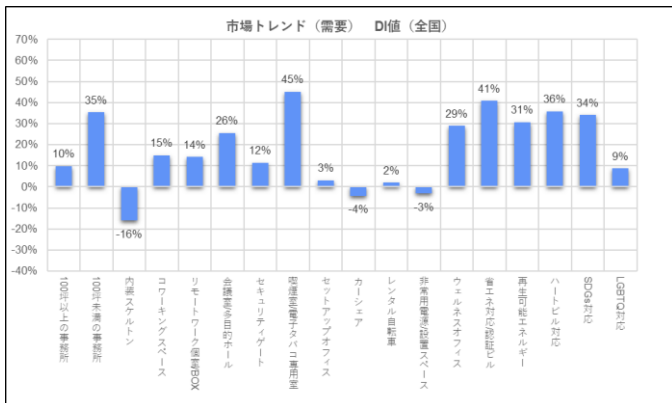
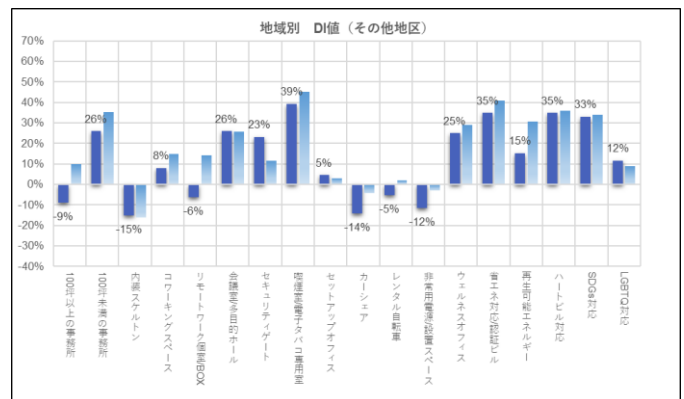
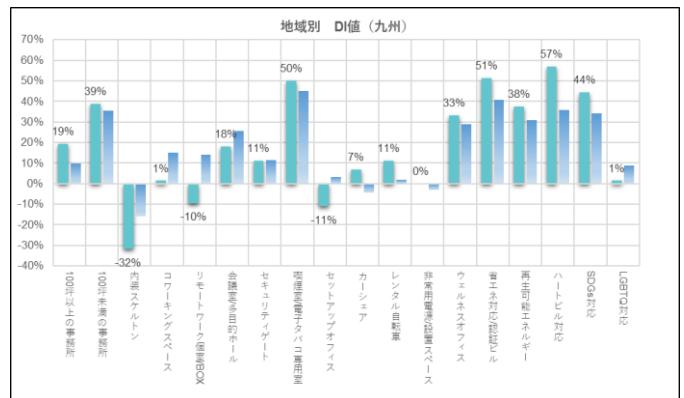
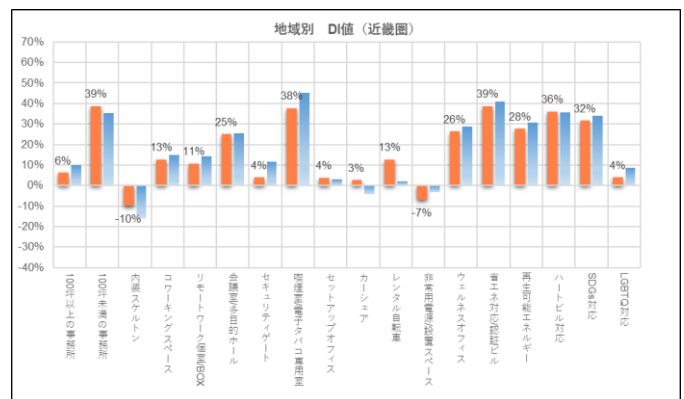
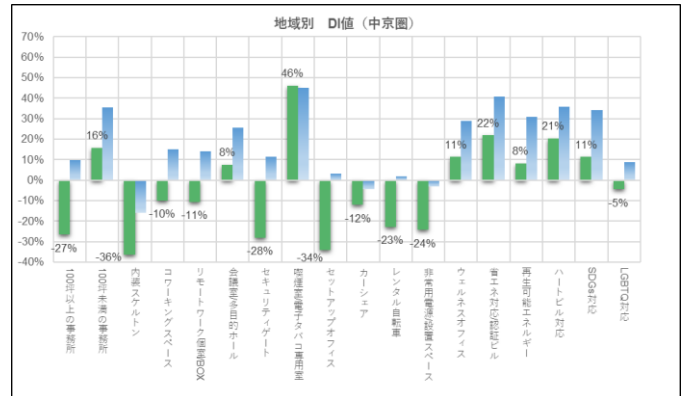
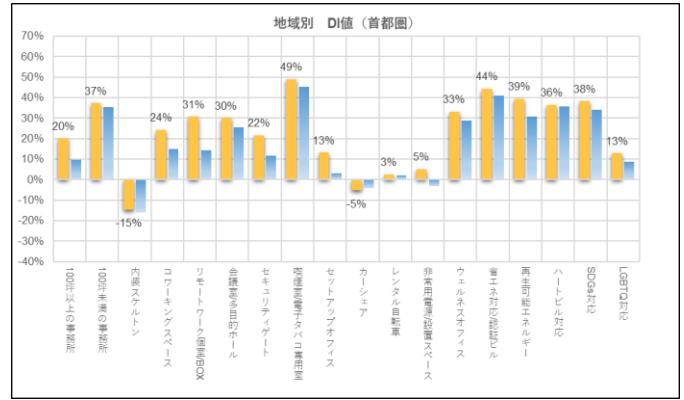
DI 値がプラス側に大きいほど市場ニーズを強く意識しており、マイナス側は市場ニーズに対する意識が弱いことを示しています。

【全国平均】

全国平均では、「100坪未満」の事務所ニーズは堅調である一方、「100坪以上」の事務所ニーズは弱いようです。

他のトレンド項目のうち、「喫煙室／電子タバコ専用室」「省エネ対応／省エネ認証取得ビル」は40%台、「ハートビル対応」「SDGs対応」「再生可能エネルギー調達」など社会環境への対応は30%台とある程度意識されています。一方、「ウェルネスオフィス（除湿・除菌・香り・照明など）」「コワーキングスペース」「リモートワーク用個室／BOX」など新たな働き方への対応は10～20%台でニーズへの意識はやや弱いようです。

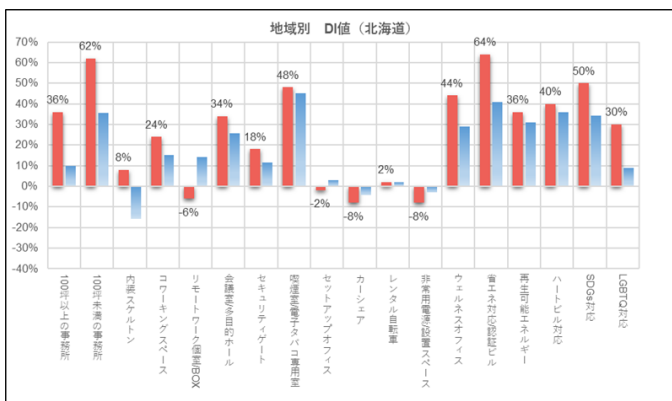
「LGBTQ対応」「セットアップオフィス」「レンタル自転車」「テナント専用自家発電設備スペース」「カーシェア」は±10%以内で、ニーズが少ないか、方向性が定まっていないようです。



【地域別】

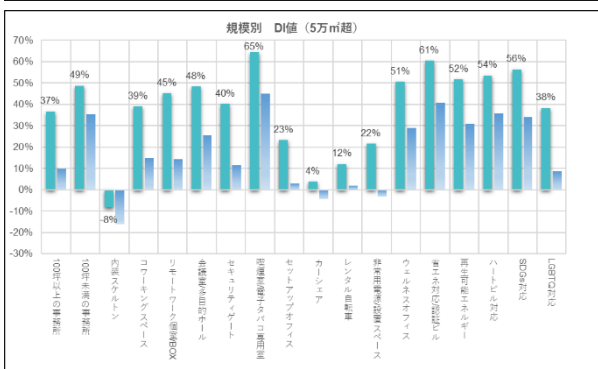
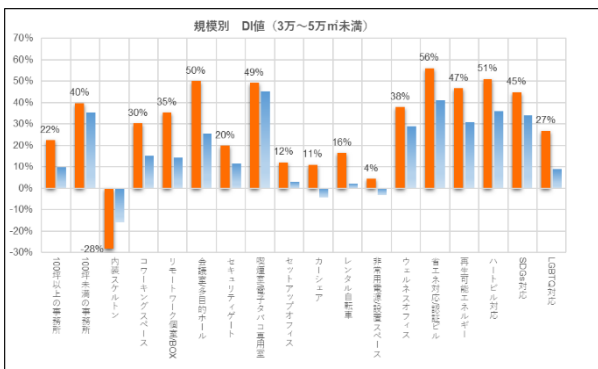
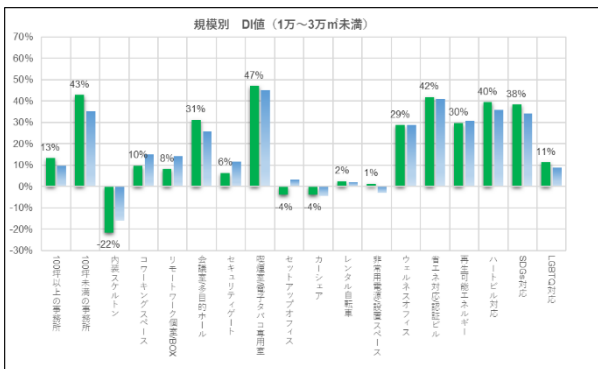
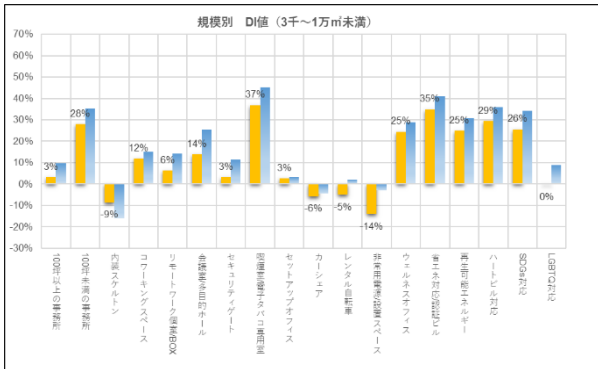
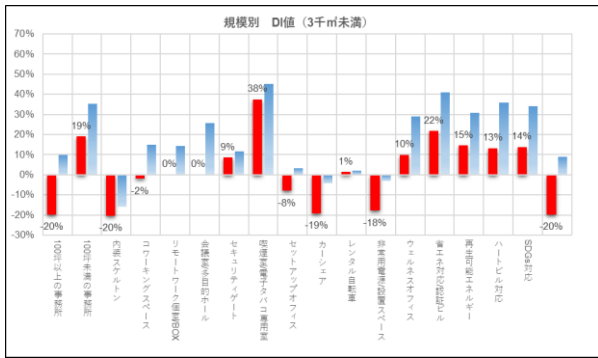
「首都圏」「近畿圏」「その他地域」は全国平均値に近似傾向ですが、プラス側の「北海道」、マイナス側の「中京圏」、メリハリのある「九州」など地域性が表れています。

※右側のグラフ（水色）は全国平均値を表記（以下同様）



【規模別】

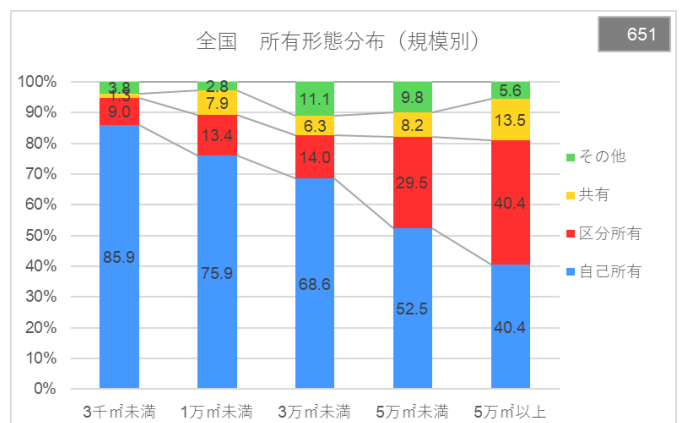
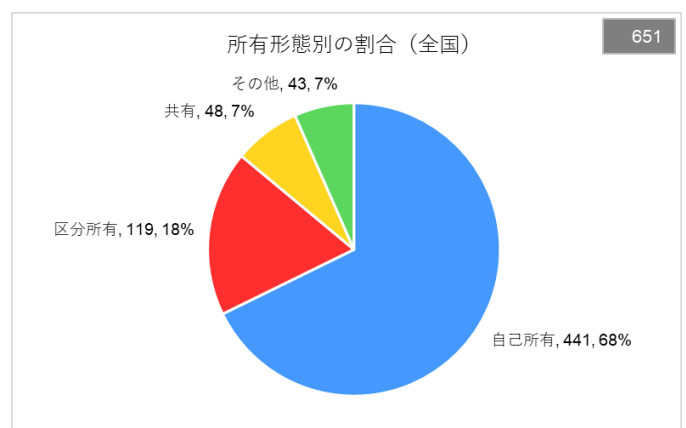
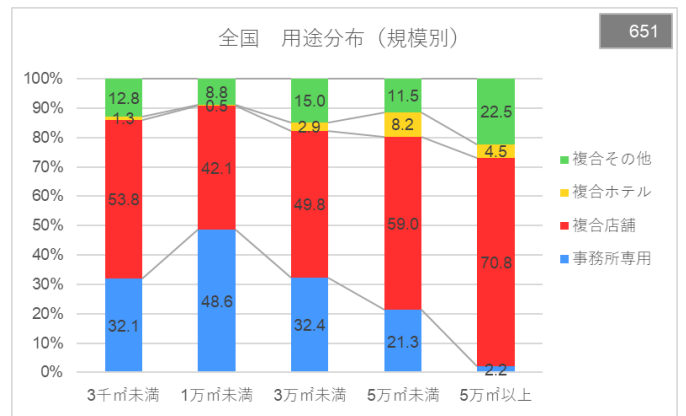
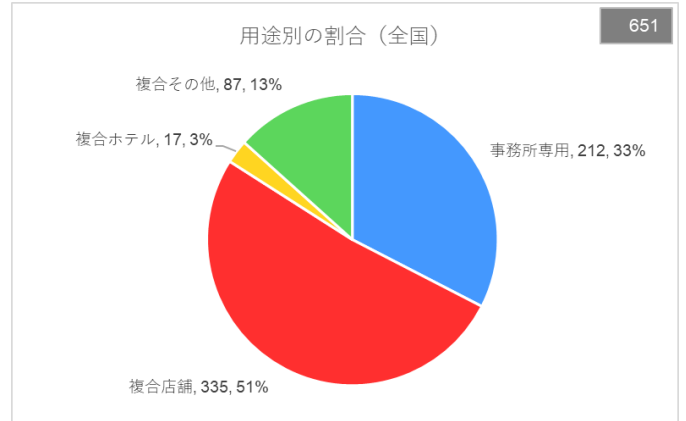
建物の規模に応じて、市場トレンドに対する認識の違いが明確に表れており、建物規模と社会環境や新たな働き方への対応ニーズの強さには相関性が認められます。



◆調査建物の用途・所有形態

調査建物の用途は、主に店舗併用の複合用途ビルが過半数を占め、事務所専用ビルは33%となっています。

また、所有形態は、「自己所有」が68%、「区分所有」が18%、「共有」が7%となっています。規模別では、規模が大きくなるほど「自己所有」が減少し、「区分所有」「共有」が増加しています。

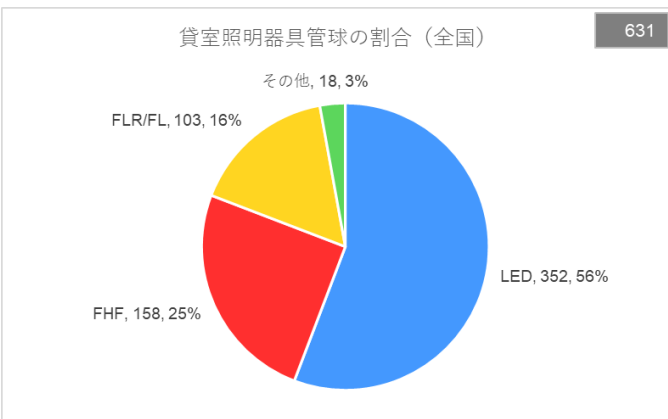


◆主要諸元

建物の主要諸元として、基準階の建築仕様（貸室床面積、天井高・仕様、床の耐荷重、施錠方法）、照明器具等の電気設備、空調・衛生設備、エレベーター、駐車場、非常用予備電源等の附帯設備、耐震性能、バリアフリー対応について調査しています。以下、いくつかの項目をピックアップしてご紹介します。

○貸室照明器具の管球の種類

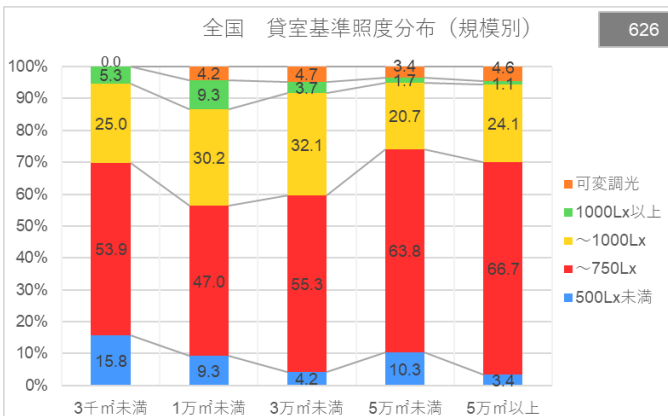
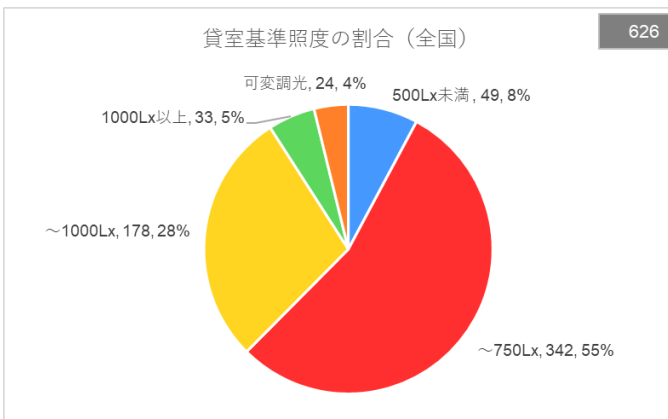
照明器具は、「LED」灯が56%を占め主流となっています。一方で「FLR/FL」又は「FHF」の蛍光灯が41%残っており、「LED」灯への置き換えが望まれます。（水銀に関する水俣条約の締約国会議では、2027年末までに全ての一般照明用蛍光灯の製造・輸出入禁止が合意されています。）



○貸室の基準照度 (設計照度)

貸室の基準照度は、「~750Lx」が過半数を占め、「~1000Lx」を加えると83%で500~1000Lxが主流となっています。

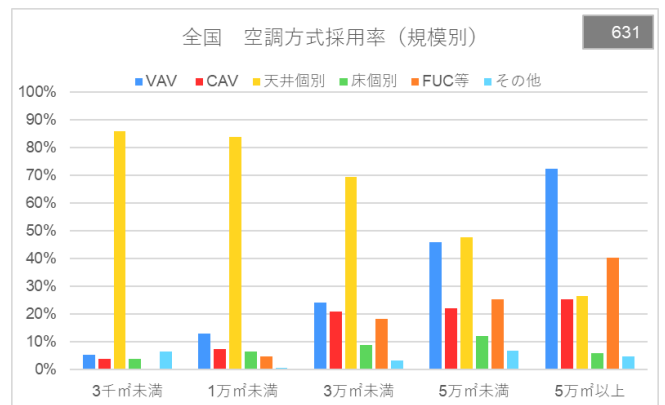
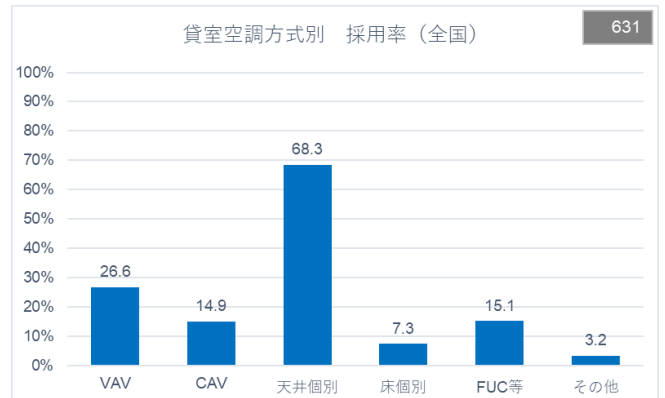
規模別では、全ての規模において750Lx未満が過半数から7割を占めている一方、「~1000Lx」も全ての規模で2~3割を占めており、省エネの検討余地を残しています。



○貸室の空調設備の仕様

空調設備は「天井個別」空調方式が最も多く、「床個別」と合わせると75%のビルで個別方式が採用されています。VAV (可変風量中央ダクト方式) やCAV (固定風量中央ダクト方式) の中央空気式空調方式は41%のビルで採用され、ファンコイルなど中央水式空調方式は15%となっています。

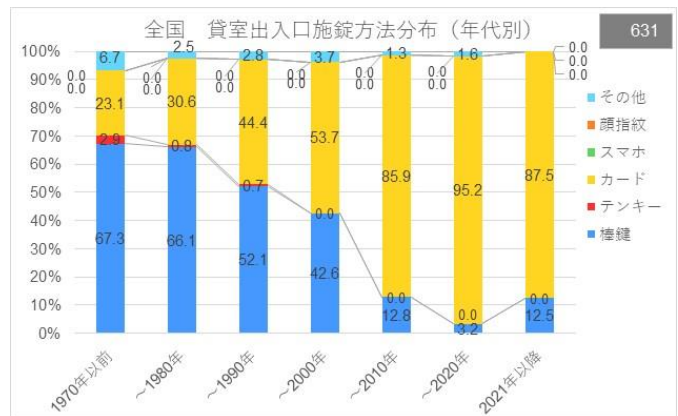
規模別では、3万㎡未満のビルは「天井個別」空調方式が7~8割を占め、主流となっています。1万㎡を超えると空調方式も多様化しはじめ、3万㎡以上では個別方式と中央空気方式が並び、5万㎡以上は中央空気方式が主流となっています。



	VAV	CAV	天井個別	床個別	FUC等	その他
3千㎡未満	5.1	3.8	85.9	3.8	0	6.4
1万㎡未満	13	7.4	83.7	6.5	4.7	0.5
3万㎡未満	24	20.8	69.3	8.9	18.2	3.1
5万㎡未満	45.8	22	47.5	11.9	25.4	6.8
5万㎡以上	72.4	25.3	26.4	5.7	40.2	4.6

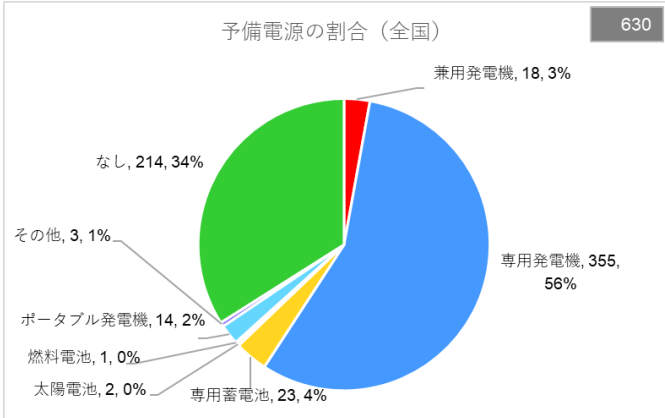
○貸室出入口の施錠方法

施錠方法は、「カードキー」と「棒鍵」方式でほぼ二分しています。年代別では、1980年以前竣工ビルの7割が「棒鍵」ですが、「~2020年」には3%まで減少しています。



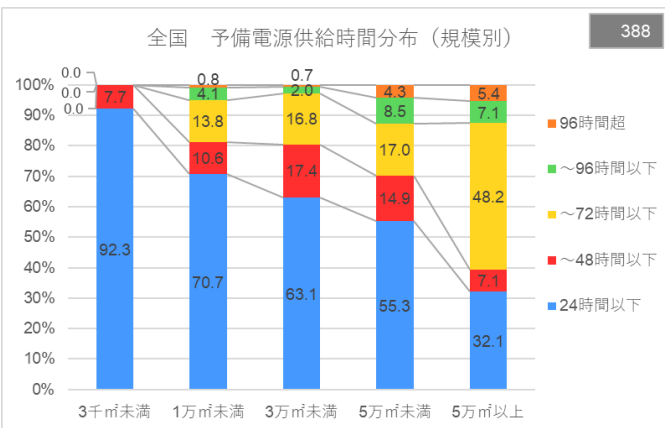
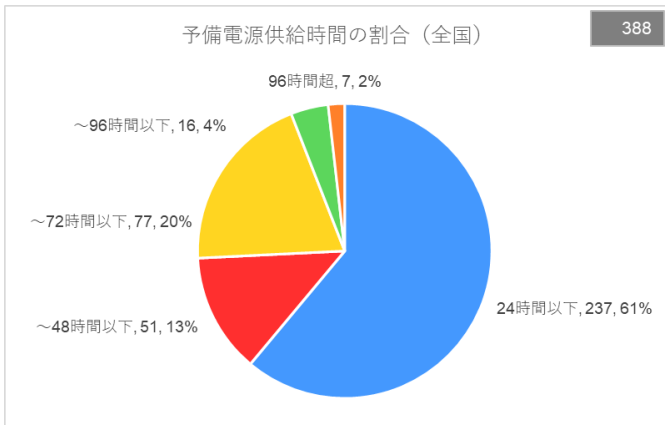
○非常用の主たる予備電源

非常用の主たる予備電源は、「ある」ビルが66%を占め、「専用発電機」が56%で主流となっています。規模別では、予備電源の「ある」ビルが「～1万㎡未満」で過半数を超え、「5万㎡以上」は9割に達しています。



○予備電源の供給 (運転可能) 時間

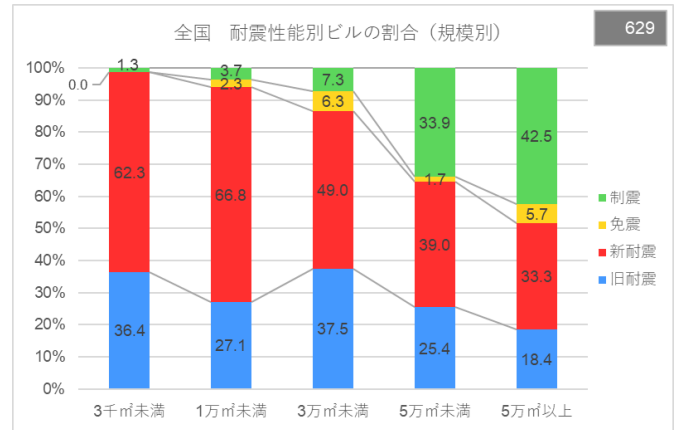
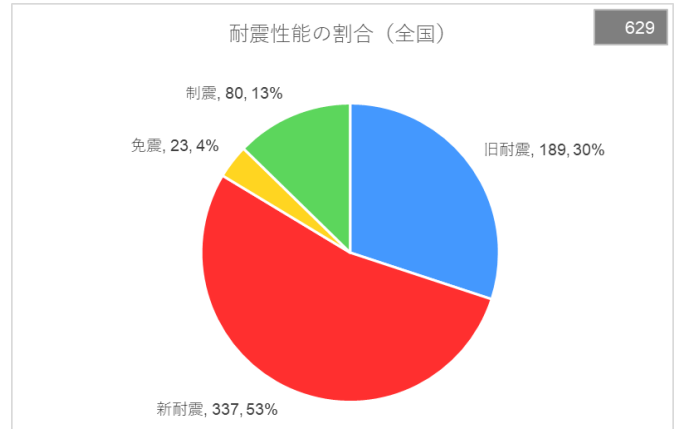
予備電源の供給時間は、「24時間以下」が6割を占め、72時間以上供給可能なビルは6%でした。規模別では、72時間以上は3万㎡以上でも13%にとどまり、48～72時間が主流のようです。



○耐震性能

耐震性能は、「旧耐震」基準のビルが3割、「新耐震」基準が5割、「免震」「制振」構造のビルは17%となっています。

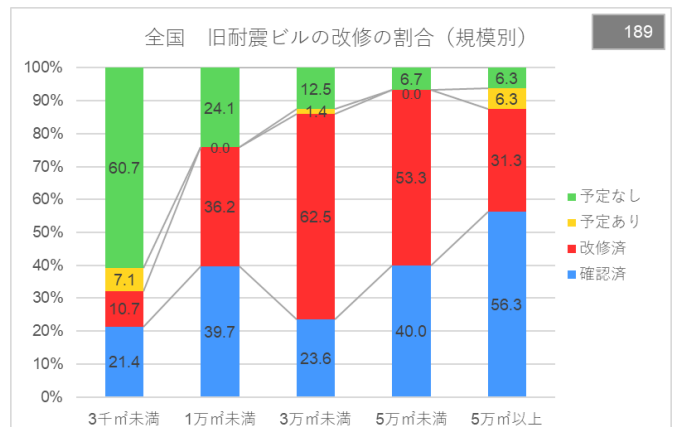
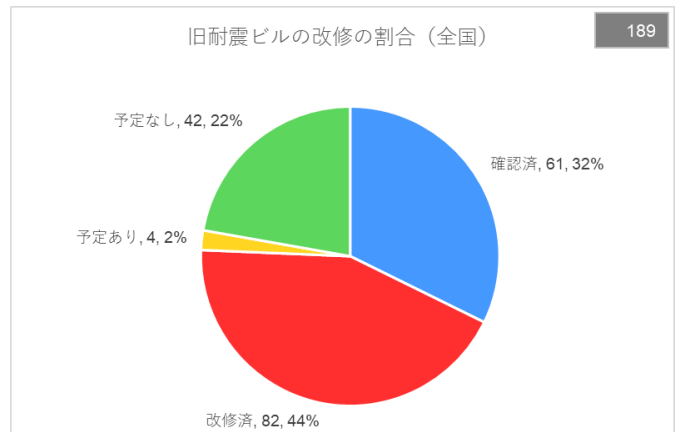
規模別では、「旧耐震」は規模に関わりなく2～3割あり、「免震」「制振」構造は「～5万㎡未満」から急増し、「5万㎡以上」のビルでは5割を占めています。



○耐震改修の有無

旧耐震ビルのうち、耐震性能「確認済」が32%、耐震「改修済」が44%で76%のビルは耐震性能が確保されている一方、当面改修「予定なし」のビルが22%あります。

規模別では、耐震性「確認済」耐震「改修済」の割合が「3千㎡未満」で3割、当面改修「予定なし」は6割を占めています。



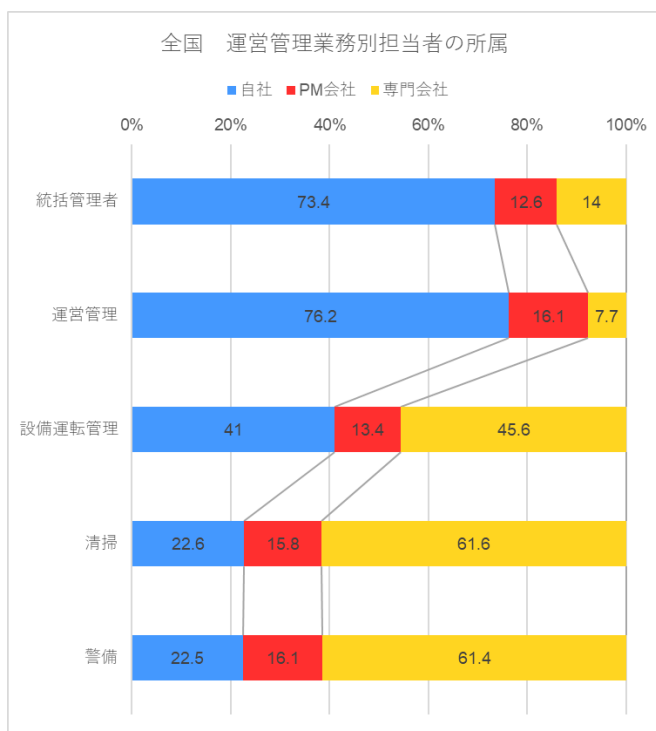
◆運営管理

ビルの運営管理に関して、運営管理担当者の所属、運営管理業務費、設備運転管理、清掃警備の各業務、テナントからのクレーム、エネルギー管理、BCP（事業継続計画）や防災訓練・防災備蓄などの防災マネジメント、長期修繕計画の策定・活用状況などを調査しています。以下、いくつかの項目をピックアップしてご紹介します。

○運営管理担当者の所属

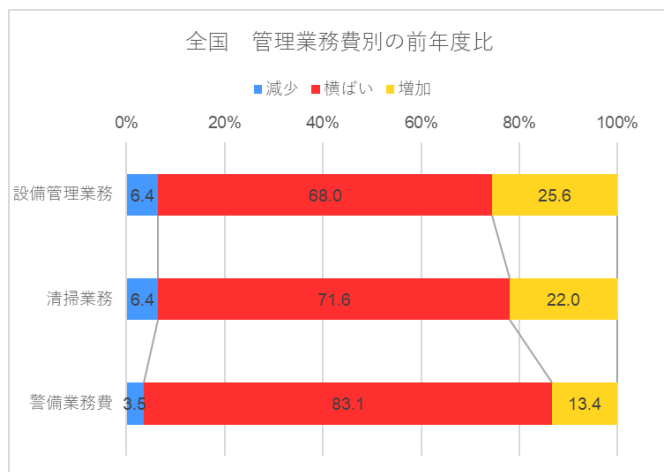
統括管理者、運営管理業務は「自社」員による運営管理が7割を超えています。

専門性の高い警備業務、清掃業務は、「専門会社」へ外注する比率が6割を超えています。「PM会社」は各業務に13～16%関与していますが、設備管理、清掃、警備業務は「専門会社」に再委託しているものと思われます



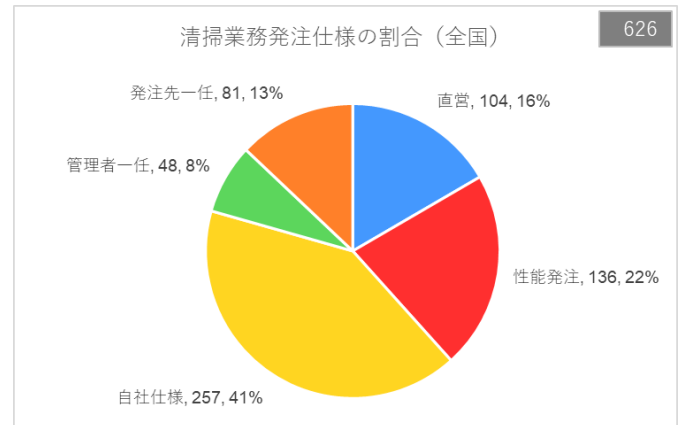
○運営管理業務費

運営管理に係る各業務費の前年度比は、「横ばい」が中心ですが、「増加」-「減少」の数値を見ると、「設備管理費」がプラス19%、「清掃費」がプラス16%、「警備費」がプラス10%で増加傾向が表れています。



○清掃業務の仕様

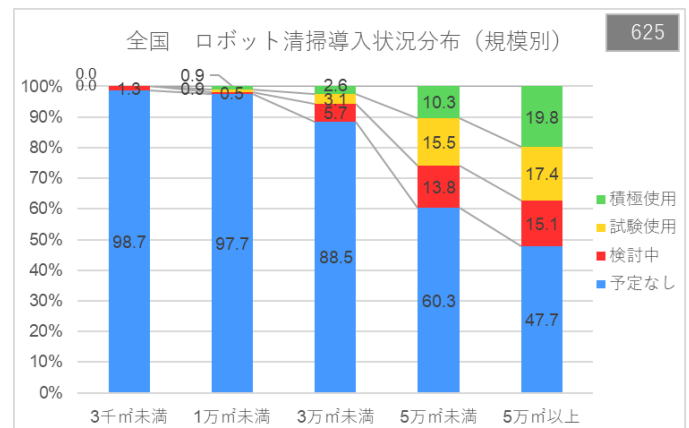
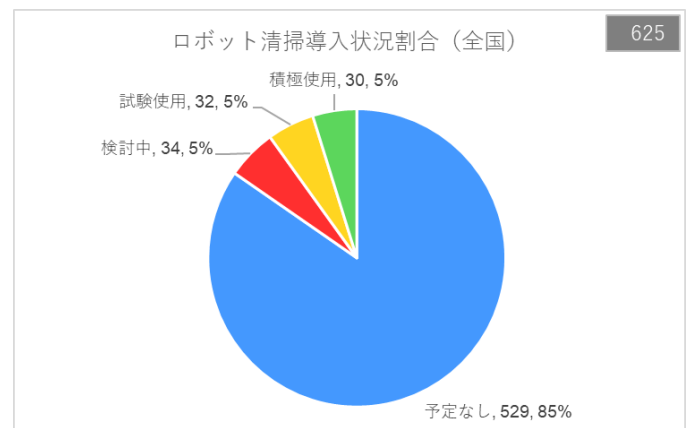
清掃業務は、外注が84%を占め、発注仕様は「性能発注」は22%にとどまり、「自社仕様」が主流となっています。



○ロボット清掃の導入状況

ロボット清掃を「積極使用」のビルは5%あり、「試験使用」「検討中」を含めると15%となっています。

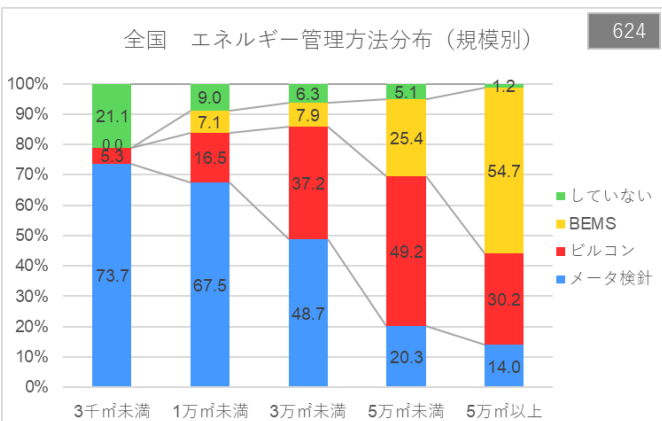
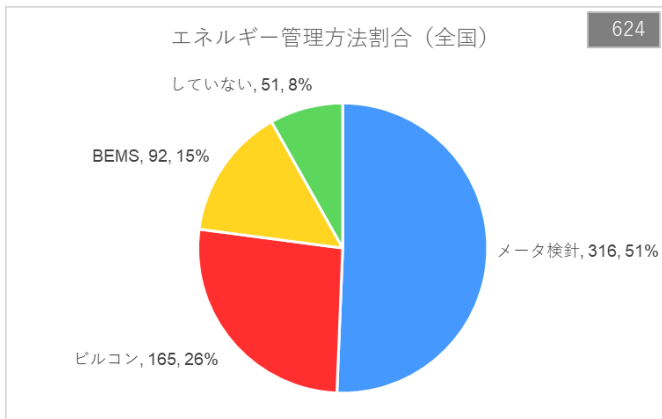
規模別では、「3千㎡未満」のビルでは使用「予定なし」のビルが99%を占め、「5万㎡以上」のビルと対極を成し、活用には一定の規模感が求められるようです。



○エネルギー管理の方法

エネルギー管理方法は、「メーター検針」が5割を超えて主流ですが、管理を「していない」ビルも8%あります。

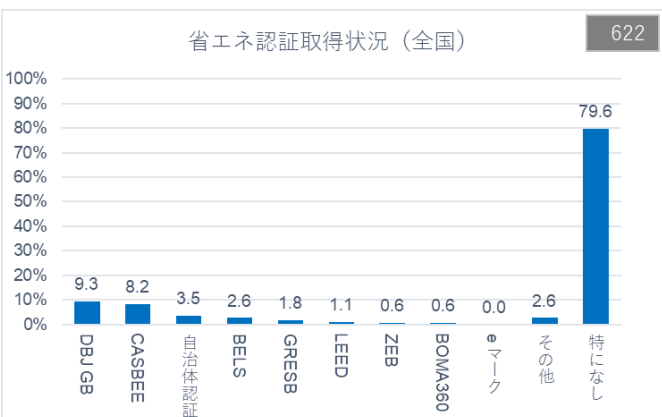
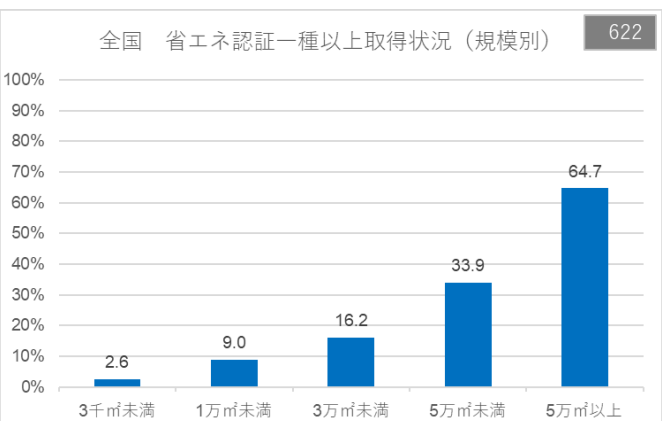
規模別では、「メーター検針」は規模の拡大とともに減少し「ビルコン」に置き換えが進み、「5万㎡以上」では「BEMS」が5割超と主流となっています。一方、3千㎡未満では、2割超のビルでエネルギー管理を実施していません。



○省エネ認証取得

省エネ認証を一種以上取得している状況は、規模別では、「3千㎡未満」は3%ですが、「5万㎡以上」では65%に達し、規模に比例しています。

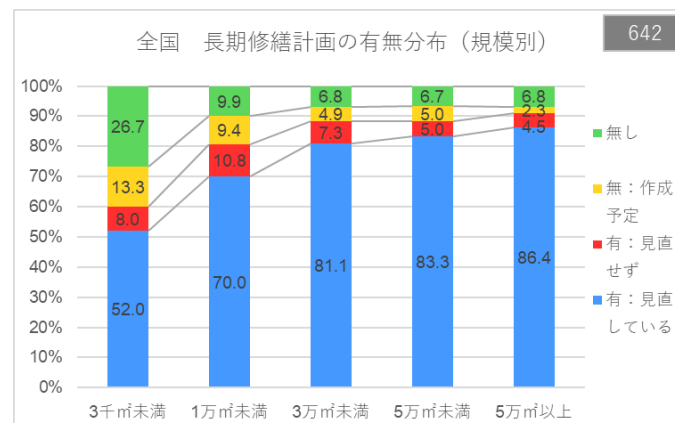
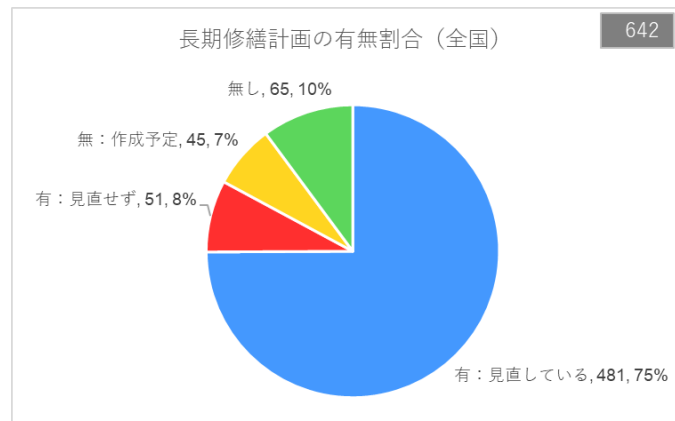
省エネ認証取得は、「特になし」のビルが8割を占めています。取得済みの具体的な認証としては、「DBJGB」「CASBEE」が1割弱で、「BELS」は3%未満となっています。



○長期修繕計画の有無

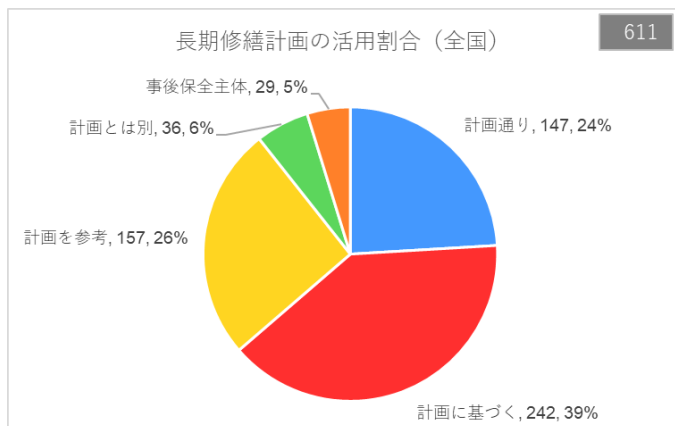
長期修繕計画は「有」が83%で、定期的に計画を「見直している」ビルが75%を占め、修繕計画「無」のビルは1割です。

規模別では、定期的に見直しているのは1万㎡以上（3万㎡未満）の8割に対して、「3千㎡未満」では5割まで少なくなっており、修繕計画「無」（作成予定を含む）のビルも4割に達しています。



○長期修繕計画の活用方法

長期修繕計画の活用方針は、「計画通り」と「計画に基づき」実施するビルが合わせて6割を超え、「計画を参考」に実施を含めると9割に迫っており、修繕計画が有効に活用されています。



◆賃貸営業

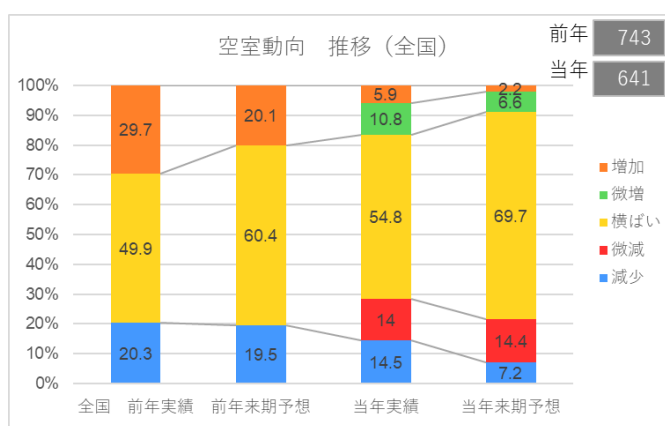
ビルの賃貸営業に関して、オフィス市場（空室率や賃料）の動向、入居テナントの動向、賃貸借契約、営業体制、テナントコミュニケーションなどを調査しています。以下、いくつかの項目をピックアップしてご紹介します。

○空室率（動向・前期比・来期予想）

空室動向の「前年実績」と「当年実績」の比較は、空室の「増加」「微増」（市場の低迷）が13%減少、「横ばい」が5%増加、「微減」「減少」（市場の改善）が8%増加し、空室の減ったビルは約3割となっています。

「前年来期予想」と「当年実績」の比較は、空室増加が予想を3%下回る17%に留まり、市場が改善したことを示しています。

「前年来期予想」は、「増加」と「減少」がともに減り、70%が「横ばい」と予想しています。

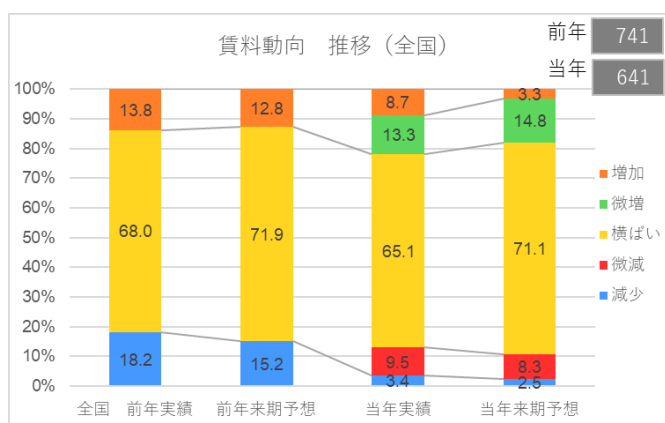


○賃料（動向・前期比・来期予想）

賃料動向の「前年実績」と「当年実績」の比較は、賃料が「増加」したが前年比8%増加、「横ばい」が3%減少、「減少」が5%減少し、市場が改善しています。

「前年来期予想」と「当年実績」は、賃料増加の当年実績が予想を10%近く上回りました。

「前年来期予想」は、「横ばい」が6%増えて7割を占めますが、2割近くのビルが「増加」を予想しています。



○在館人員数・在館人員一人あたりの貸付有効面積

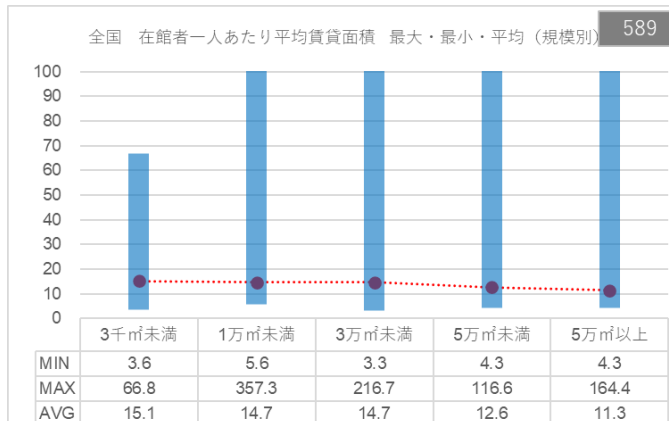
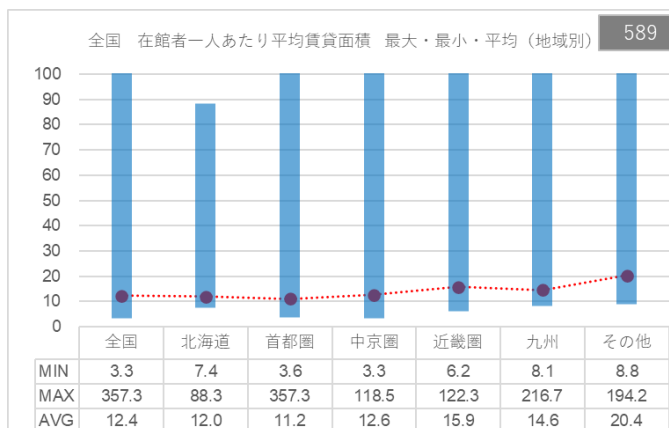
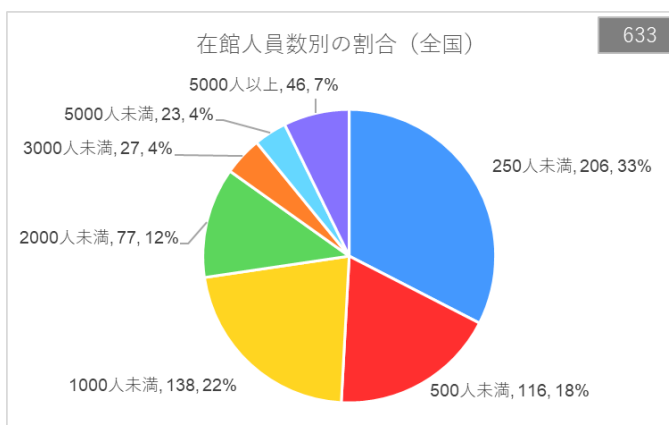
在館人員数は、「250人未満」が33%で、1000人未満のビルが全体の73%、「5000人以上」は7%となっています

在館人員1人あたりの貸付有効面積は、全国平均が12.4㎡/人（前年度12.0㎡/人）となっており前年と変動はありません。

地域別の平均値は、「首都圏」が最も少なく、「北海道」「中京圏」の12㎡/人前後に対し、「近畿圏」「九州」「その他地区」は15～20㎡/人となっており、西高東低でした。

規模別の平均値は、3万㎡未満は15㎡/人前後ですが、3万㎡を超えると「5万㎡未満」が13㎡/人、「5万㎡以上」は11㎡/人で全国平均を下回ります。

ビルの規模が大きくなるほど、共用の会議室、休憩スペース等が設けられ、テナントが個別に設ける面積が減ることも要因の一つではないかと思われます。

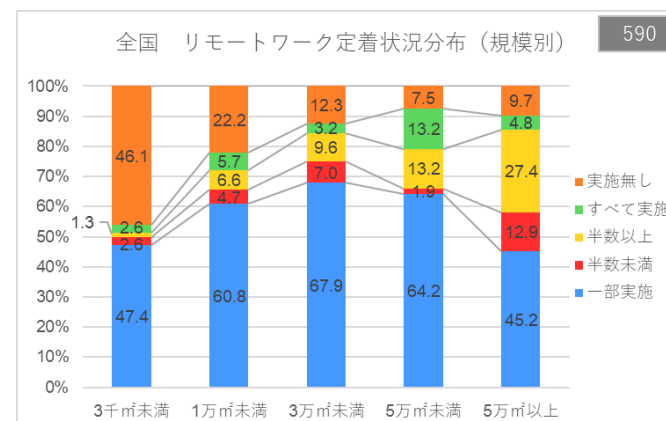
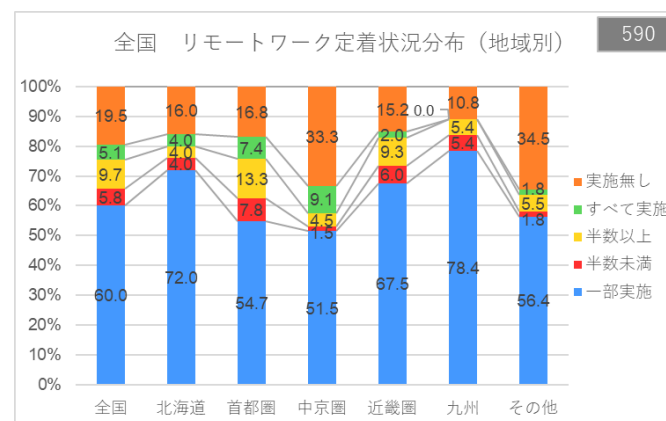
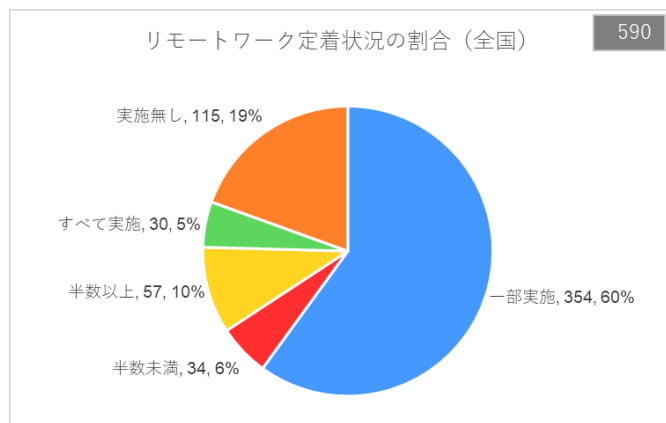


○リモートワーク状況

リモートワークの定着状況は、テナントの「一部実施」が60%、「実施無し」が19%で、8割のビルではリモートワークの実施率が低いようです

地域別では、テナントの「一部実施」が主流とはいえ地域差は大きく、「首都圏」「中京圏」「その他地域」の50%に対し、「北海道」「九州」は70%台です。リモートワークを「実施しない」テナントは、「その他地域」と「中京圏」では1/3を占め、「半数以上」のテナントが実施のビルは大都市圏で1~2割を占めています。

規模別では、「半数以上」のテナントが実施のビルは規模が大きくなるとともに増加し、「5万㎡以上」のビルでは3割を超え、「一部実施」を含めると9割に達しています。



○定期借家契約の割合

「全て普通」借家契約のビルは36%で、定期借家契約を利用しているビルが6割を超えています。

地域別では、定期借家契約を一部でも利用している割合は「首都圏」74%、「中京圏」69%が高く、他の地域と開きがあります。「全て普通」借家契約は、近畿圏53%、「その他地域」「北海道」で50%前後です。

規模別では、一部でも定期借家契約を利用している割合は規模が大きくなるとともに増加し、「5万㎡以上」では93%に達しています。「全て定借」の割合は、「3千㎡未満」のビルが「5万㎡以上」に次いで多く、3千㎡~3万㎡のビルを底にした逆バスタブカーブを描いています。

