

# ビル実態調査（2024年度）の概要

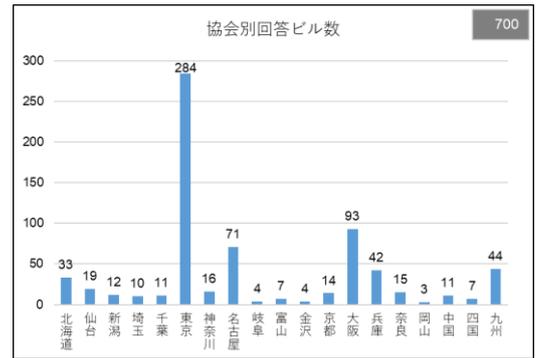
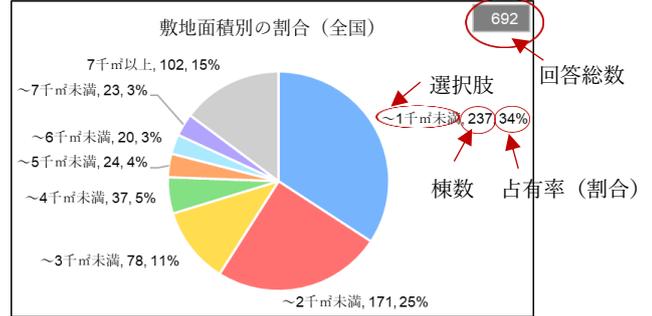
一般社団法人日本ビルディング協会連合会

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。2024年度は、昨年から引き続きWEBを利用した方式にて調査を実施しました。

以下、2024年度調査報告の概要を紹介します。なお、調査報告書「ビル実態調査のまとめ（2024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 1,034社 2,196棟（2024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** 2024年（令和6年）7月1日～8月31日
- 回答棟数** 700棟（前年度 651棟）
- 地域別集計** 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		1棟当りの平均
	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	
北海道	11,546	7	70,714	12	211,897	14	47,804	1	405,615	3	747,575	37	20,205
首都圏	76,944	41	585,547	100	1,085,940	63	980,018	25	8,644,371	66	11,372,821	295	38,552
中京圏	20,335	10	151,082	23	607,215	33	349,983	9	1,063,144	5	2,191,759	80	27,397
近畿圏	44,960	26	308,483	56	1,064,295	61	540,828	14	1,665,380	15	3,623,946	172	21,069
九州	1,750	1	100,870	16	284,047	18	269,336	7	223,864	3	879,866	45	19,553
その他	12,531	7	148,730	25	417,061	24	318,809	7	344,363	5	1,241,493	68	18,257
小計	168,066	92	1,365,426	232	3,670,455	213	2,506,778	63	12,346,736	97	20,057,460	697	28,777
比率	0.8%	13.2%	6.8%	33.3%	18.3%	30.6%	12.5%	9.0%	61.6%	13.9%			

### 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		1棟当りの平均
	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	
1970前	25,240	14	205,512	31	724,614	44	532,925	13	989,653	10	2,477,944	112	22,125
~1980	39,196	21	251,406	44	853,999	50	257,576	7	841,597	9	2,243,773	131	17,128
~1990	48,077	28	391,783	69	892,539	51	305,475	8	721,732	8	2,359,605	164	14,388
~2000	25,594	15	300,816	53	435,797	26	610,585	15	2,524,254	16	3,897,045	125	31,176
~2010	15,889	8	98,479	15	367,072	20	683,088	17	3,019,590	23	4,184,119	83	50,411
~2020	5,068	2	93,020	14	305,233	17	117,130	3	3,474,884	25	3,995,335	61	65,497
2021~	9,002	4	24,410	6	91,200	5	0	0	775,026	6	899,639	21	42,840
小計	168,066	92	1,365,426	232	3,670,455	213	2,506,778	63	12,346,736	97	20,057,460	697	28,777
比率	0.8%	13.2%	6.8%	33.3%	18.3%	30.6%	12.5%	9.0%	61.6%	13.9%			

## ◆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。

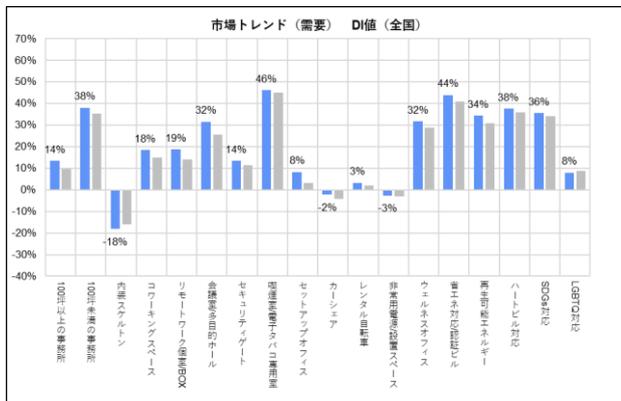
※ DI 値 = (強く思う割合 - 全く思わない割合) + (ある程度思う割合 - 思わない割合) × 0.5  
 DI 値がプラス側に大きいほど市場ニーズを強く意識しており、マイナス側は市場ニーズに対する意識が弱いことを示しています。

### 【全国平均】

全国平均では、一般的な傾向は前回と比べて大きな変化はありませんが、いずれの項目においても DI 値が若干高くなっており、各種トレンドに対する意識が少しづつ高まっているようです。

「100坪以上」「100坪未満」ともに前回に比べて事務所需要は高まっており、特に、「100坪未満」の事務所需要は、引き続き堅調なようです。「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」など社会環境対応、「ウェルネスオフィス（除湿・除菌・香り・照明など）」は30%台でニーズは高いとされています。「コワーキングスペース」「リモートワーク用個室／BOX」など働き方対応は、10~20%台ですが、前回と比べるとニーズは高まっているようです。

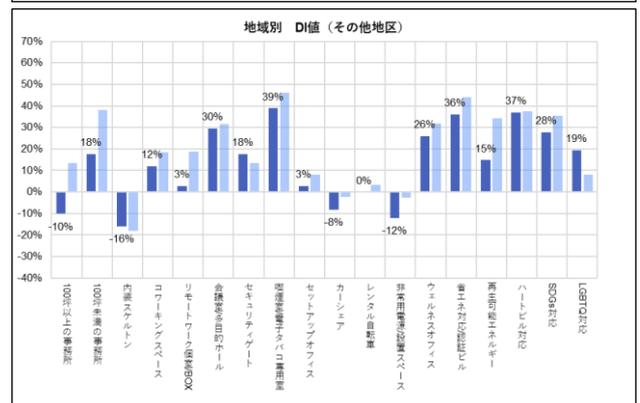
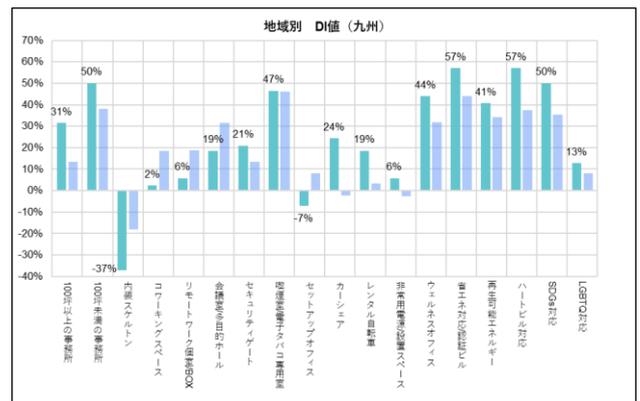
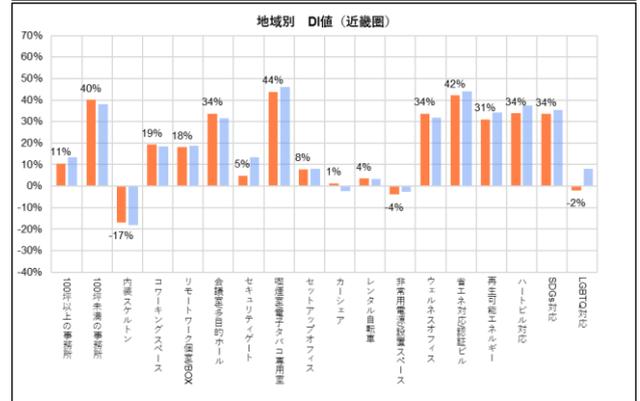
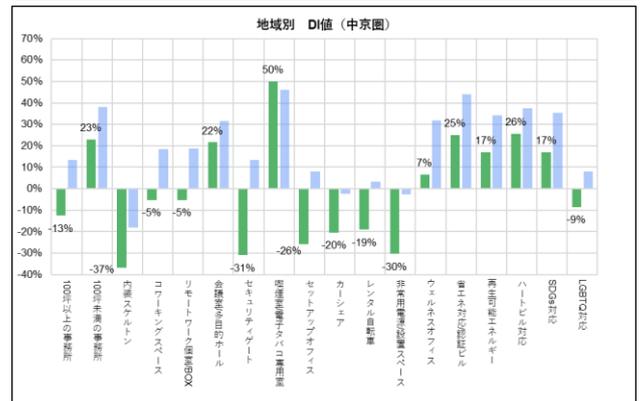
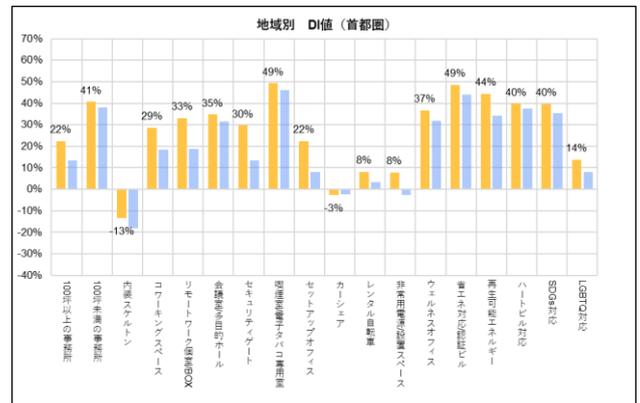
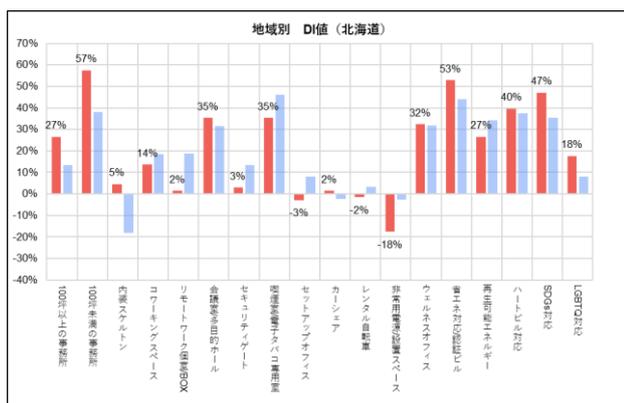
※右側のグラフ（グレー）は前回2023を表記



### 【地域別】

「首都圏」「近畿圏」は母数も多いため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）

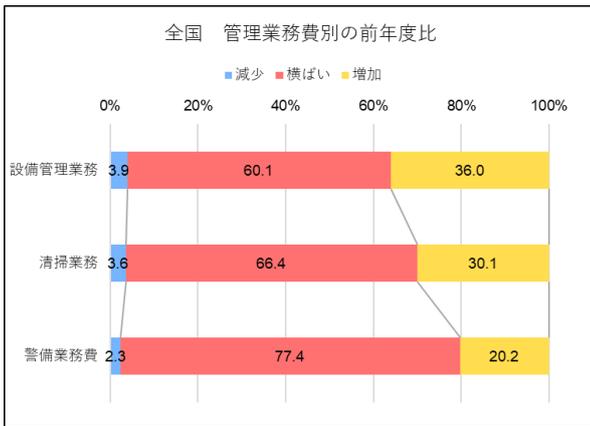


## ◆運営管理

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。

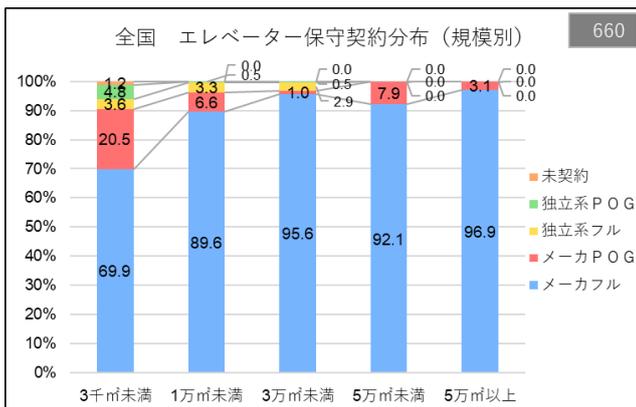
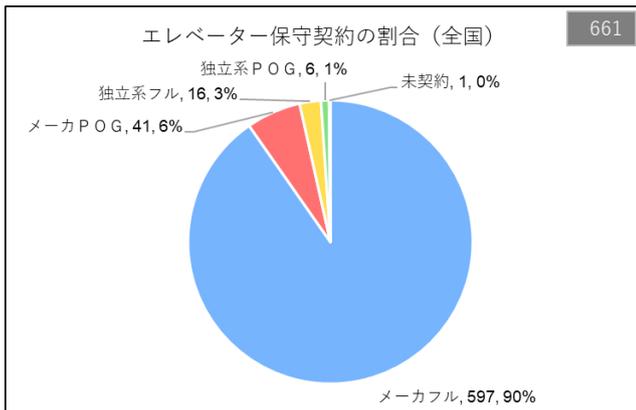
### ○運営管理業務費

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32%（前年度19%）、「清掃費」がプラス27%（前年度16%）、「警備費」がプラス18%（前年度10%）で、前年度より8～13%増加しており、労務費等の上昇の影響が表れています。



### ○エレベーターの保守契約内容

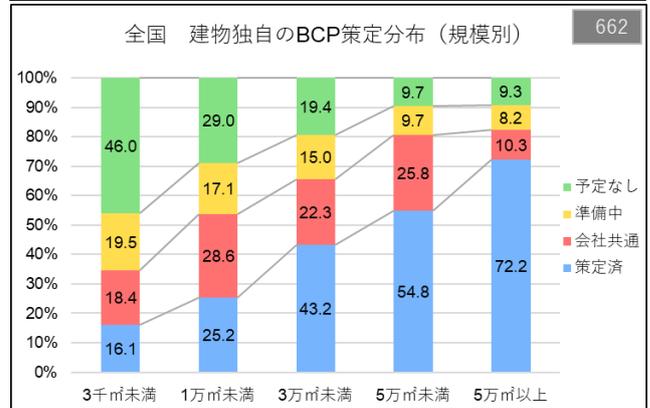
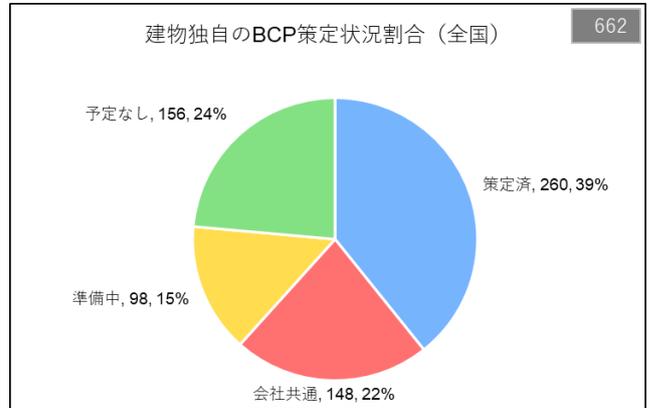
エレベーターの保守契約の規模別では、「メーカー系保守」契約が「1万㎡未満」以上は96%を超え、「3万㎡以上」は100%です。「独立系」保守契約は、「3千㎡未満」で8%（前年度10%）ありますが、「3千㎡以上」では少数にとどまっています。



## ○防災 BCP/BCM（事業継続計画/マネジメント）

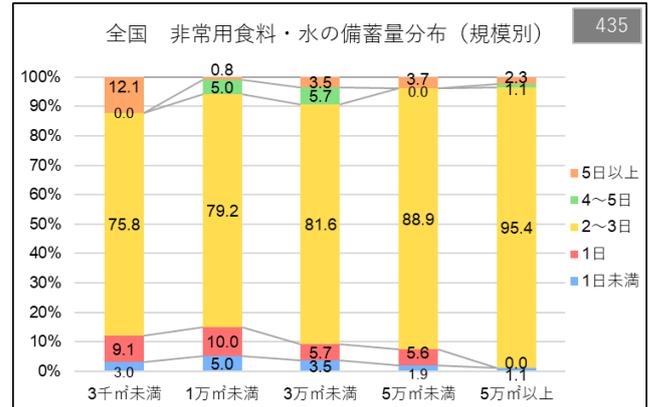
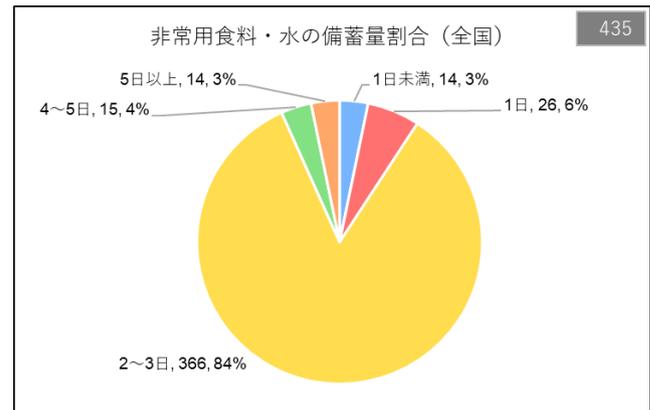
BCP策定状況は、「策定済み」が39%、「会社共通のBCPを流用」を含めると61%のビルが準備済みです。

規模別では、「策定済み」が規模の拡大とともに増加し、「3万㎡以上」では「会社共通のBCPを流用」を含めると80%に達しています。「策定予定なし」は、「3千㎡未満」のビルで46%（前年度49%）を占め、規模の拡大とともに減少しますが、「5万㎡以上」にも見られます。



### ○防災備蓄/備蓄量（建物側で備蓄するもの）

備蓄量は、「2～3日」分が84%を占め主流でした。



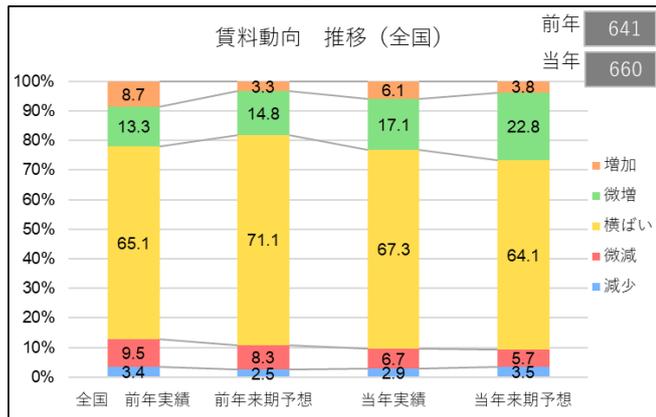
## ◆賃貸営業

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。

### ○賃料（動向・前期比・来期予想）

賃料動向の「当年実績」、が「増加」「微増」が「微減」「減少」を14%上回っており、総じて市場は改善傾向にあるようです。「前年来期予想」と「当年実績」の比較では、当年実績の「増加」が予想を5%近く上回りました。

「当年来期予想」は、「横ばい」が64%ですが、27%のビルが「増加」を予想しています。



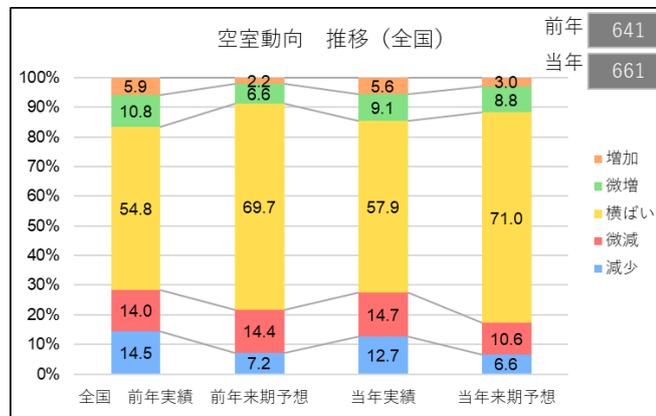
### ○空室率（動向・前期比・来期予想）

空室動向の「当年実績」は、「微減」「減少」（市場の改善）が「増加」「微増」（市場の低迷）を13%上回っており、賃料と同様、総じて市場は改善傾向にあるようです。

「前年実績」と「当年実績」の比較では、空室の「増加」「微増」が2%減少、「横ばい」が3%増加、「微減」「減少」が1%減少しました。

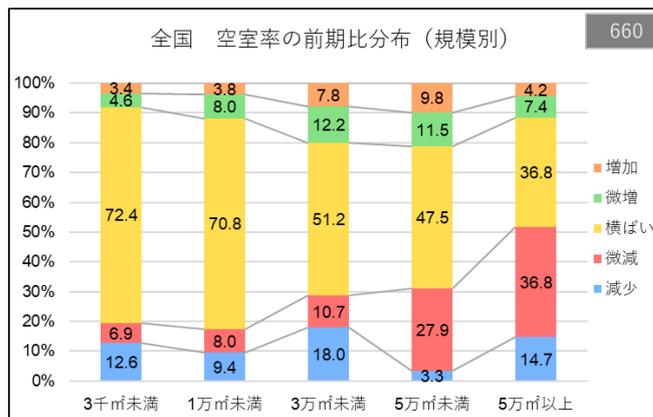
「前年来期予想」と「当年実績」の比較では、空室の「増加」「減少」ともに上回り、予想よりも市場が変化したことを示しています。

「当年来期予想」は、「増加」と「減少」がともに減り、71%が「横ばい」と予想しています。



### 【規模別】

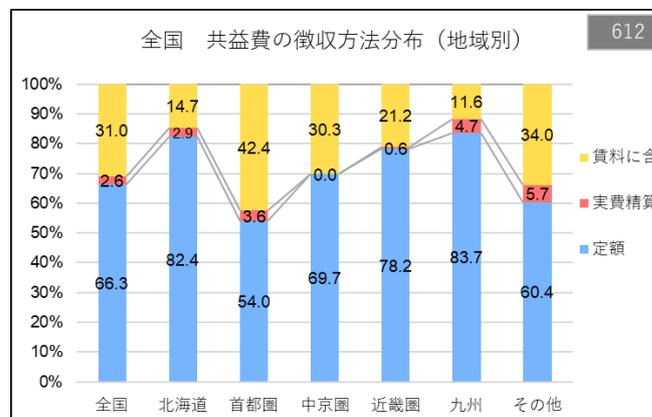
特に「5万㎡以上」の超大型ビルの空室率は、「微減」「減少」が「増加」「微増」を40%上回っており、大幅な改善傾向がみられます。



### ○共益費

共益費は、「定額（単価方式）」が66%、「賃料に含む（共込み）」が31%で、前年と大きな変動はありません。

地域別では、「定額（単価方式）」は、「首都圏」が54%で最も少なく、「賃料に含む（共込み）」が42%で、「定額」が8割を超える「北海道」「九州」をはじめ他の地域と違いがみられます。



### ○在館人員数に占める男女割合

在館人員数に占める男女割合は、「男7：女3」の割合が最も多く、男性が過半数を占めるビル60%に対し、女性が半数以上（5:5以上）を占めるビルも40%あり、女性が働きやすいビルの視点の重要性が増しています。

地域別では、女性が半数以上（5:5以上）を占めるビルは「北海道」が60%、「その他地域」が53%と多く、他の地域は34~44%でした。女性が半数以上のビルは、設備やアメニティなどの見直しも必要になります。

