2026 年 10 月 30 日

各位

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

「不動産施策に関するアンケート調査」を公開

維持管理費の増加や老朽化を背景に「遊休資産の処分」や「外部賃貸への転換」が進む一方、収益補完を見据えた「投資用物件」の取得ニーズは底堅く推移。高い出社率を背景に移転・増床を希望する企業は多いものの、賃料上昇やコスト増が移転の障壁に

三菱地所リアルエステートサービス株式会社（本社：東京都千代田区大手町 1-9-2、代表取締役社長：清水秀一）は、最新の顧客ニーズや市場環境の変化等を的確に把握するため、主要都市圏およびその近隣に存する一般事業法人のお客様を対象に Web アンケートを実施し、保有不動産の売却・活用・購入およびオフィス移転に関する不動産施策の動向をまとめた「不動産施策に関するアンケート調査」を公開いたしました。

本レポートは、企業が抱える不動産課題や、保有不動産（売却・有効活用）、不動産取得、オフィス移転の実態と動向をまとめ、投資家や、企業不動産に課題感を持たれている事業者の皆様の戦略的な意思決定を支援することを目的としています。 本レポートから抜粋した内容は以下の通りです。

1. 保有不動産（売却・有効活用）

経営・不動産課題：「老朽化対策」と「コスト適正化」が急務に

全社的な経営課題として「収益性向上」が最多回答となり、不動産課題では「老朽化対策」と「不動産コストの削減」が上位に挙がった。既存物件の老朽化対策とランニングコスト適正化が課題となっている。

売却動向：「遊休不動産の処分」による資産のオフバランス化

売却対象となるアセットは「事務所」「社宅・マンション」のほか「土地（遊休地）」が上位。自社利用資産の見直しに加え、遊休化・老朽化した資産を整理し、バランスシートを効率化する動きが強まっている。

有効活用動向：用途変更を伴う「外部賃貸」への機能転換

保有資産の有効活用は 4 割超の企業が実施・検討中。また、自社利用物件のうち 4 割超は外部賃貸への転換が進められ、さらに物件の用途変更を伴う積極的な機能転換によって収益化を図る傾向が見られる。

2. 不動産取得（購入）

検討状況：外部環境の変化に伴う「購入意欲の鈍化」

不動産の購入を「実施」または「検討中」とする企業は計 22.8%にとどまり、2024 年以降で最も低い水準となるなど、不動産購入を検討する企業の割合に鈍化が見られた。

取得対象：自社利用を上回る「投資用物件」への関心

購入対象は自社利用の「事務所」「店舗」を上回り、「賃貸・投資用物件」が最多となった。一般事業法人における投資用不動産への関心の高さが示されている。

取得目的：本業の収益補完を見据えた「多角化投資」

購入理由は「本業の収益補完」が引き続き最多であり、「余剰資金の活用」「新事業への参入」が続き、収益源の多角化、安定化に向けた投資戦略がみられる。

3. オフィス移転

ワークスタイル：出社を前提としたワークスタイルの定着

現在の出社率が「80%以上」の企業は 75.5%に達し、今後の方針でも約 8 割が出社前提のワークスタイルを継続する意向を示している。

移転・面積動向：環境改善と業務効率化に向けた「増床志向」の加速

移転理由は「オフィス環境改善」「業務効率化・生産性向上」が上位を占める。移転先での「大幅な増床」意向が増加しており、全体の 6 割超が増床を志向するなど、オフィス移転に対して積極的な姿勢がみられる。

賃料動向・課題：賃料・移転コスト高騰により移転を断念する企業も

月額賃料総額が増額となる移転の割合は約 7 割に拡大し、賃料の上昇傾向が鮮明になっている。移転断念の理由として「費用対効果が見合わなかった」が最多となっており、賃料負担の増加が判断に大きく影響している。

【レポートのダウンロードはこちら】

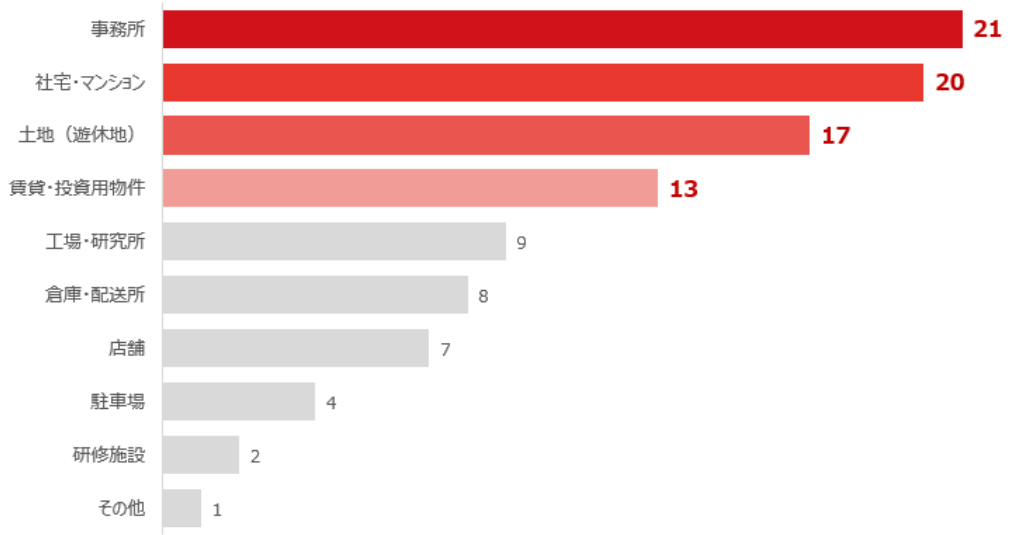
https://www.mecyes.co.jp/pdf/report/CRE_Survey_Report_202610.pdf

【レポート内容・抜粋】

不動産売却対象となる種別

売却対象は「**事務所**」「**社宅・マンション**」が上位となり、「**土地（遊休地）**」「**賃貸・投資用物件**」が続いた。自社利用資産の見直しに加え、遊休地や賃貸・投資用資産などを対象とした資産整理が進められていることがうかがえる。

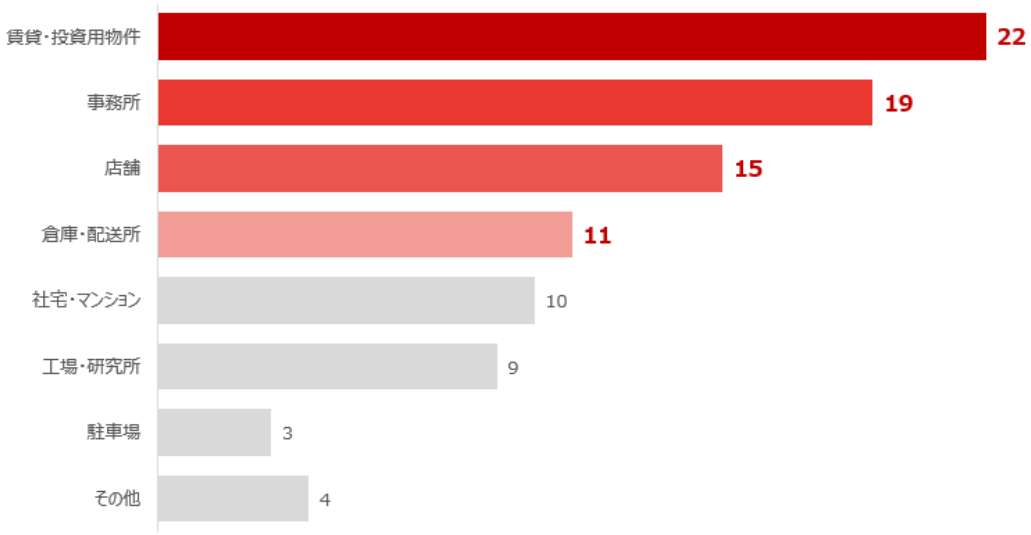
Q. 売却をした不動産、もしくは売却を検討している不動産の種別をお選びください。（複数回答 / n=63）



不動産購入対象となる種別

購入対象は「**賃貸・投資用物件**」が最多となり、自社利用の「**事務所**」を上回った。「**店舗**」「**倉庫・配送所**」が続き、一般事業法人における投資用不動産への関心の高さがうかがえる。

Q. 購入をした不動産、もしくは購入を検討している不動産の種別をお選びください。（複数回答 / n=67）

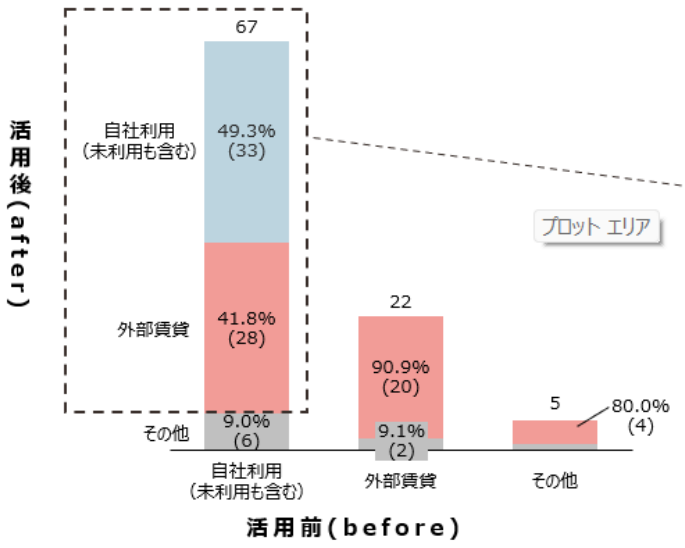


自社利用不動産の活用動向

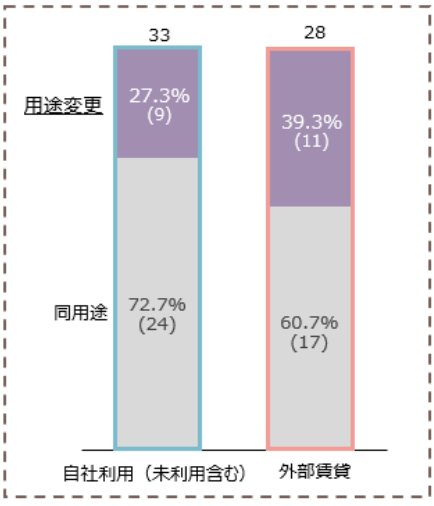
自社利用していた不動産のうち、約半数は活用後も自社利用を継続している一方、約4割は外部賃貸へ転換されている。また、外部賃貸へ転換された不動産では用途変更を伴う割合が高く、不動産の収益化とあわせて機能転換が進められている様子がうかがえる。

Q. 所有不動産をどの用途で活用（用途変更や建築）したもしくは検討しているかをお選びください。
また、活用前と活用後の利用用途を教えてください。（単一回答 / n=94）

□ 自社利用不動産の活用後の利用形態



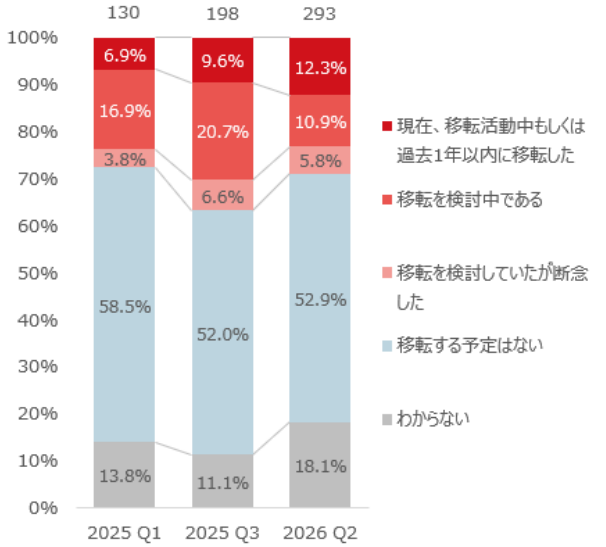
□ 活用後の利用形態別にみた用途変更の状況



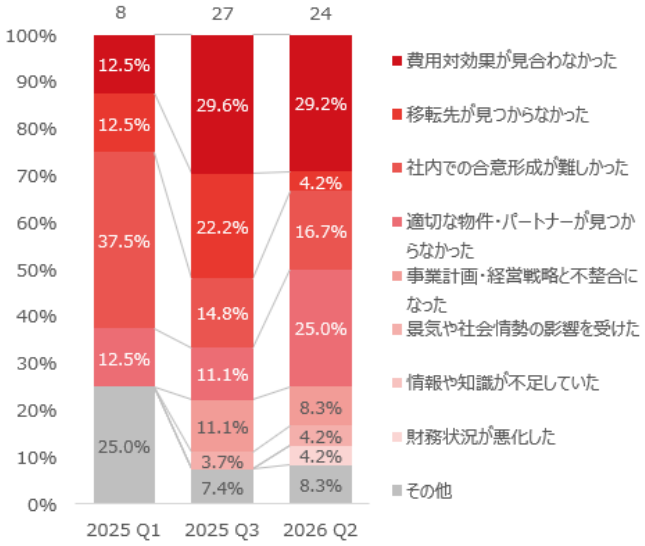
オフィス移転の実施・検討有無

移転を「実施」または「検討中」とする企業は計**23.2%**で、前回（30.3%）から低下した。断念理由は「**費用対効果が見合わなかった**」が最多で、賃料や移転コストの負担が判断に影響したとみられる。

Q. お客様の会社は、本社や支店等のオフィス移転を検討されていますか。（単一回答 / n=293）



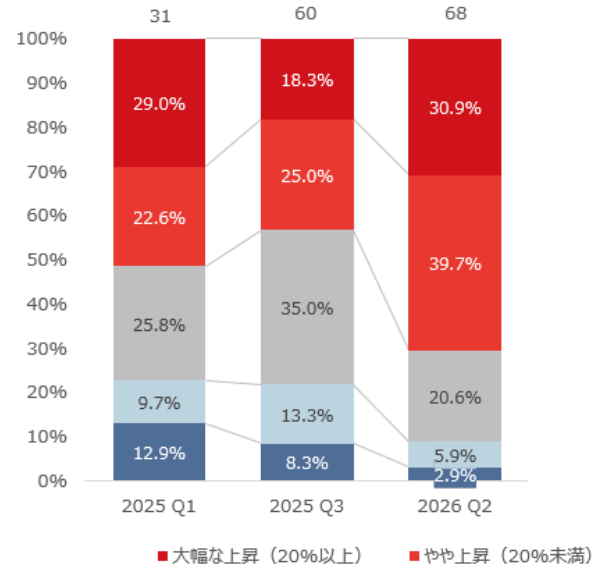
Q. オフィス移転を検討していたが断念した理由をお選びください。（複数回答 / n=17）



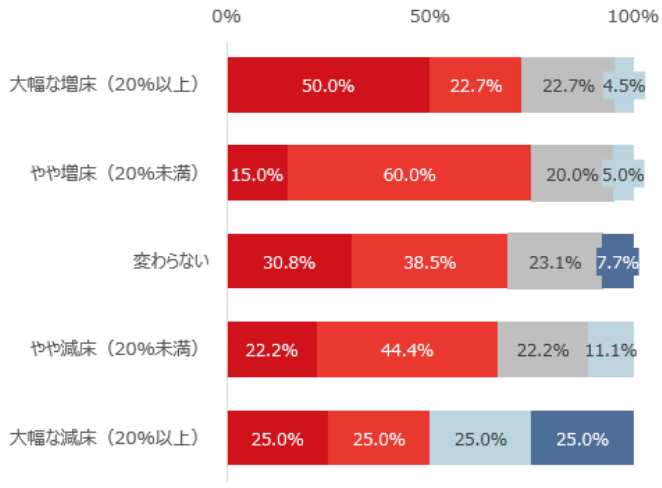
オフィス移転時の賃料動向

月額賃料総額が増額となる移転は計**70.6%**（前回計43.3%）に拡大した。また、「変わらない」は20.6%と前回から14.4pt減少した。減床を伴う移転でも賃料総額が増加するケースが過半を占めており、賃料の上昇傾向がうかがえる。

Q. オフィス移転先、もしくは移転検討先について、現状と比較した賃料の動向をお選びください。（単一回答 / n=68）



Q. 床面積の動向 × 月額賃料総額の動向（クロス集計 / n=68）



＜本件に関するお問い合わせ先＞

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

担当：総務部広報室　近藤・田中　　TEL：03-3510-3110