

 三菱地所リアルエステートサービス

不動産施策に関する アンケート調査

2026年10月

不動産売買・有効活用・オフィス移転に
関する事業用不動産ニーズの動向

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

TABLE OF CONTENTS

01	エグゼクティブサマリ Executive Summary	P.03
02	企業が抱えている課題 Challenges Faced by Companies	P.06
03	売却に関する調査 Survey on Property Sales	P.09
04	購入に関する調査 Survey on Property Purchases	P.14
05	有効活用に関する調査 Survey on Effective Utilization	P.19
06	オフィス移転に関する調査 Survey on Office Relocation	P.23

1

エグゼクティブサマリ

Executive Summary

Summary (総括)

企業の不動産戦略は、出社定着に伴う「オフィス増床・環境改善」と「老朽化・コスト削減」への対応が二軸に。資材高・金利上昇を見据えた「建築費・金利動向の把握」と「ポートフォリオ最適化」が急務となっている。

1



保有不動産
(売却・活用)

老朽化・コスト負担を背景に、保有不動産の見直しが継続

企業の不動産課題では「老朽化対策」と「不動産コストの削減」が上位。資材高や人件費上昇により維持管理コストが高まる中、遊休不動産の売却や有効活用など、資産ポートフォリオの見直しが進んでいる。売却理由は「遊休不動産の処分」が最も多く、資産効率向上に向けた動きが続いている。

2



不動産取得
(購入・投資)

事業拡大・収益確保を目的とした不動産取得も継続

不動産の購入は全体の約2割が実施・検討中。理由は「本業の収益補完」「余剰資金の活用」「新事業への参入」が上位で、収益源の多角化を見据えた投資が続く。一方、実施・検討率は前回から低下し、慎重な姿勢もうかがえる。

3



オフィス・働き方
(移転・増減床)

出社定着を背景にオフィス投資が進む一方、外部環境が判断を左右

出社率80%以上が7割超、オフィス移転では6割超が増床を志向。環境改善や業務効率化を目的とした投資が進む一方、建築費や金利、災害リスクへの関心も高く、慎重な判断が求められる。

アンケート実施期間：2026年8月25日～9月1日

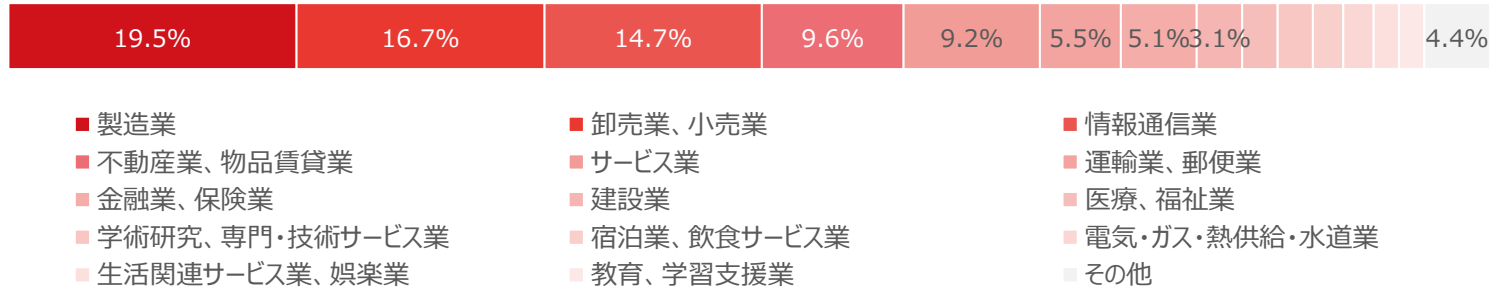
回答者数：293名

回答依頼対象：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

(注) 構成比は、小数点第1位を四捨五入した値のため、合計が100とならない場合がある。

アンケート回答者の属性

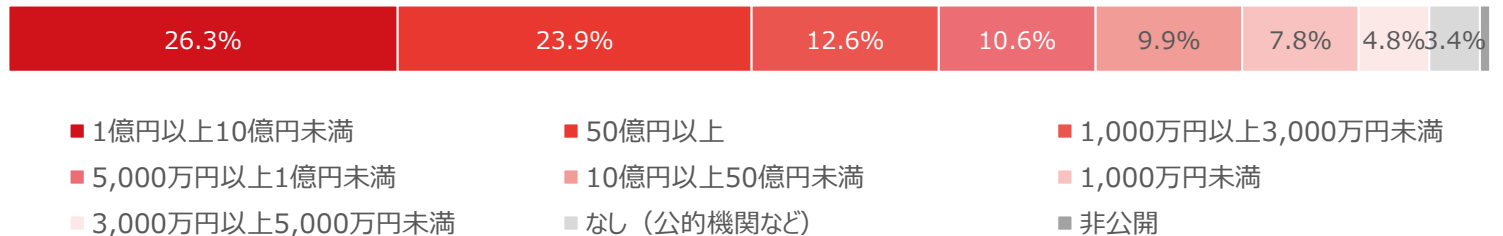
業種



所属部署・部門



資本金



従業員数



2

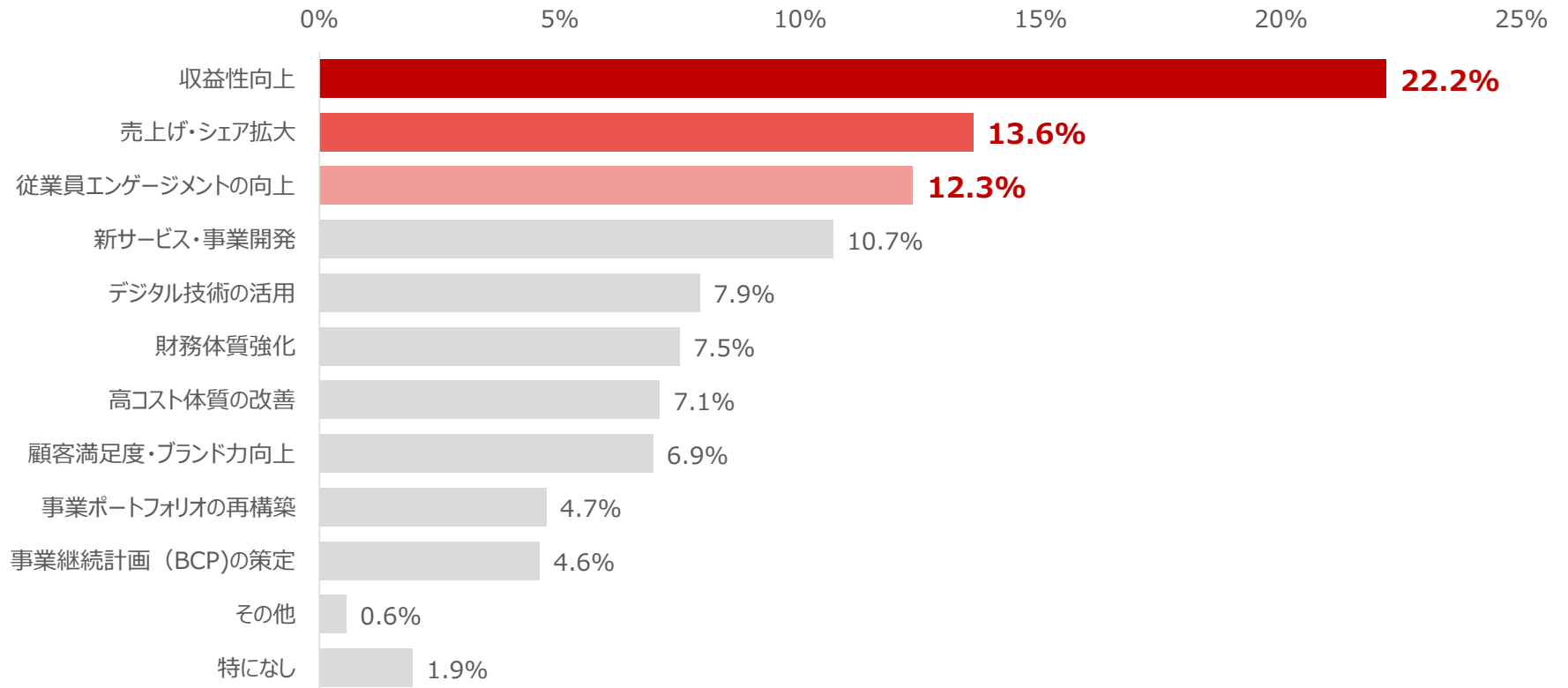
企業が抱えている課題

Challenges Faced by Companies

企業課題

全社的な経営課題は「**収益性向上**」が他を大幅に引き離して最多となった。次いで「**売上げ・シェア拡大**」や「**従業員エンゲージメントの向上**」が上位に挙がり、収益基盤の強化と人材・組織の活性化を並行して追求する企業の姿勢がうかがえる。

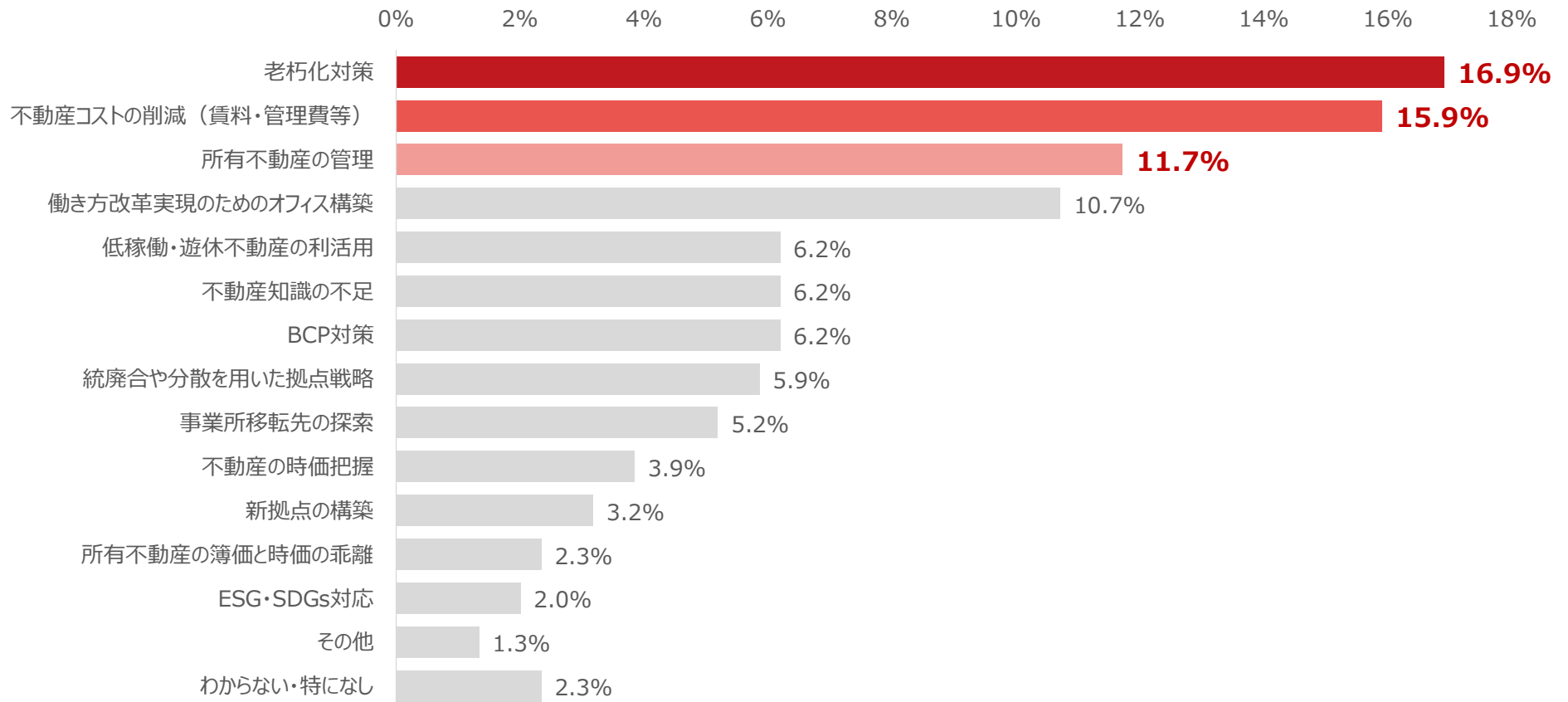
Q. 現在、貴社が抱える企業課題を3つまでお選びください。（複数回答 / n=293）



不動産課題

不動産に関する課題では「**老朽化対策**」が最も多くの回答を集め、次いで「**不動産コストの削減（賃料・管理費等）**」が続いた。既存物件の老朽化への対応とランニングコストの適正化が、多くの企業に共通する重要な課題となっている。

Q. 現在、貴社がご所有の不動産に関する課題を3つまでお選びください。（複数回答 / n=293）



3

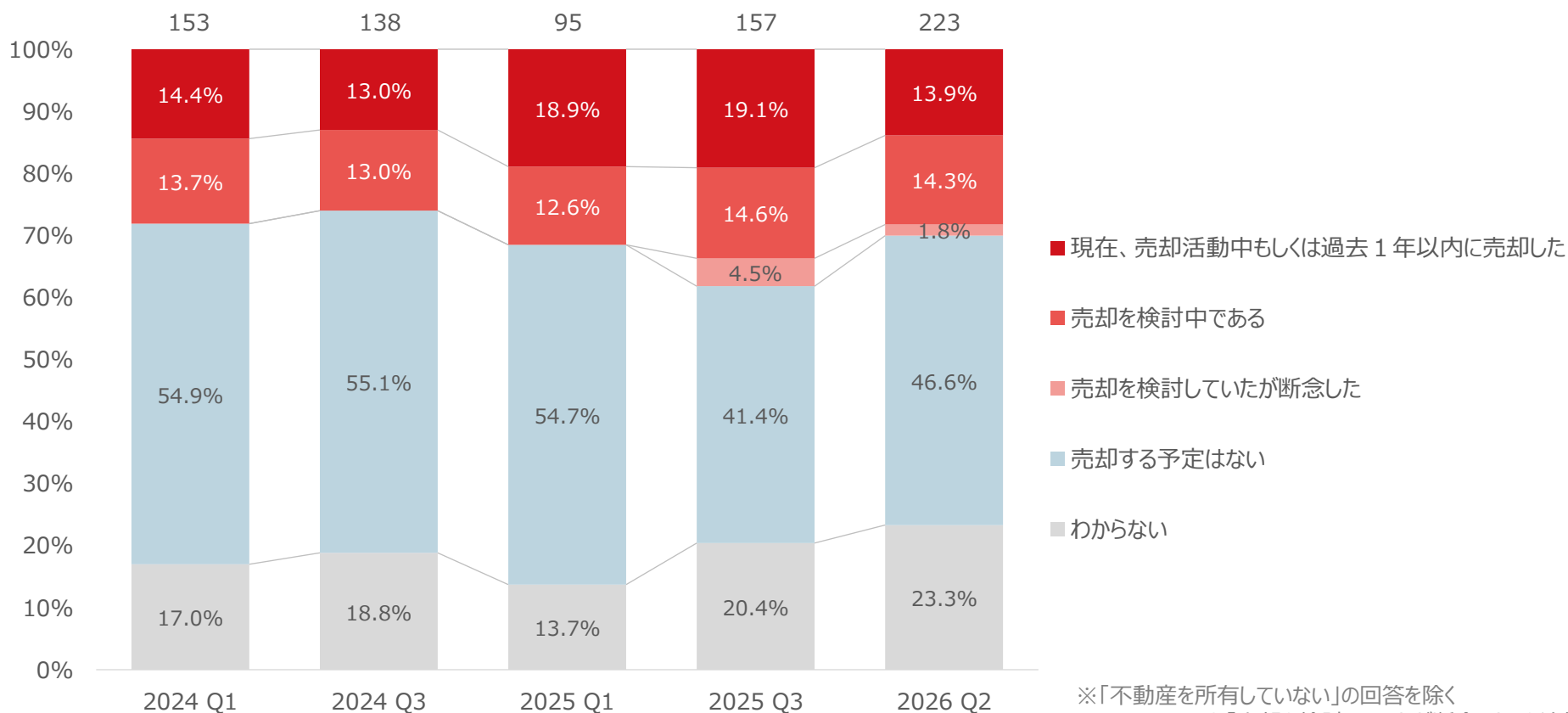
売却に関する調査

Survey on Property Sales

不動産売却の実施・検討有無

売却を「実施」または「検討中」とする企業は計**28.2%**。前回（33.7%）からは低下したものの、2024年以降はおおむね3割前後で推移しており、保有資産の見直しに取り組む企業は一定数存在している。

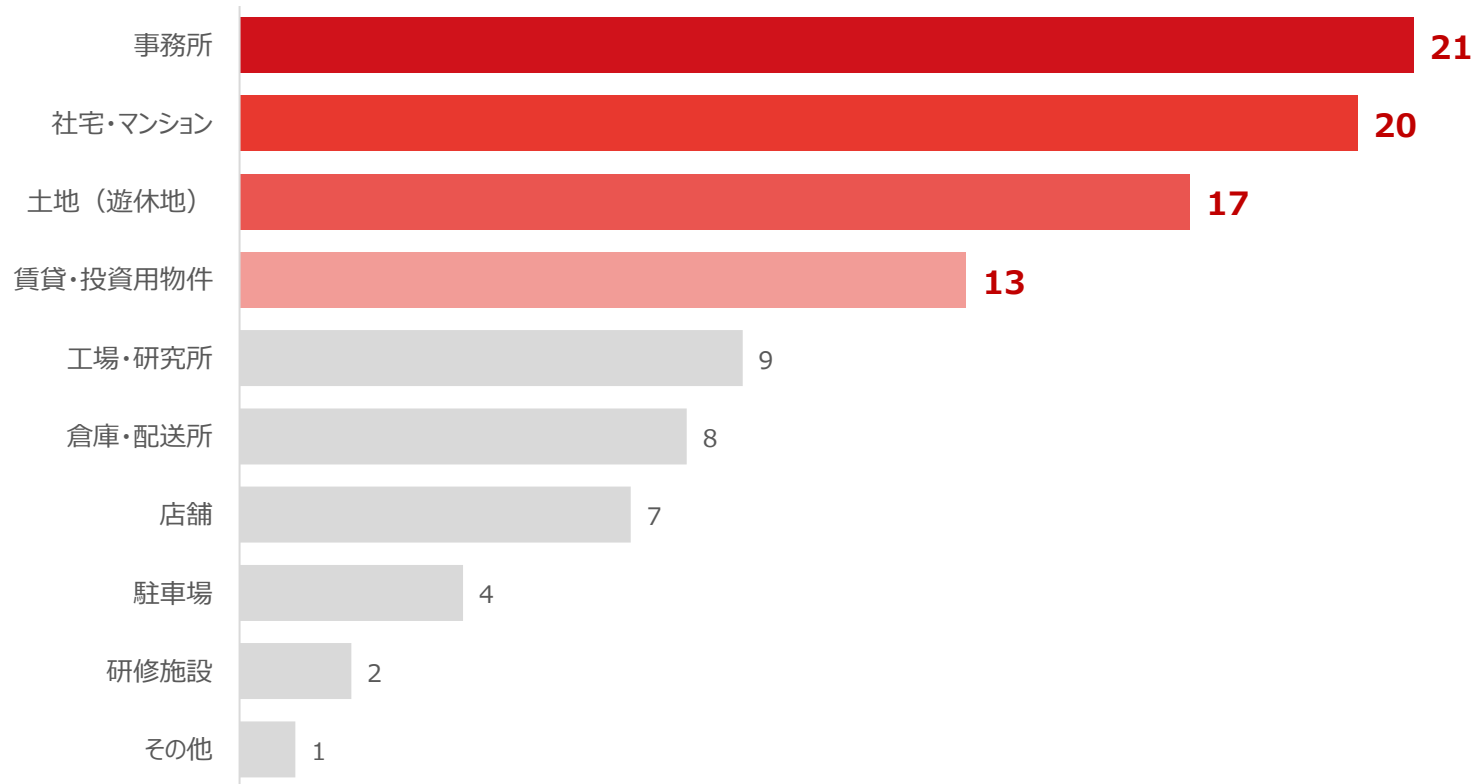
Q. 現在、貴社では所有不動産の売却を検討されていますか。（単一回答 / n=223）



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。

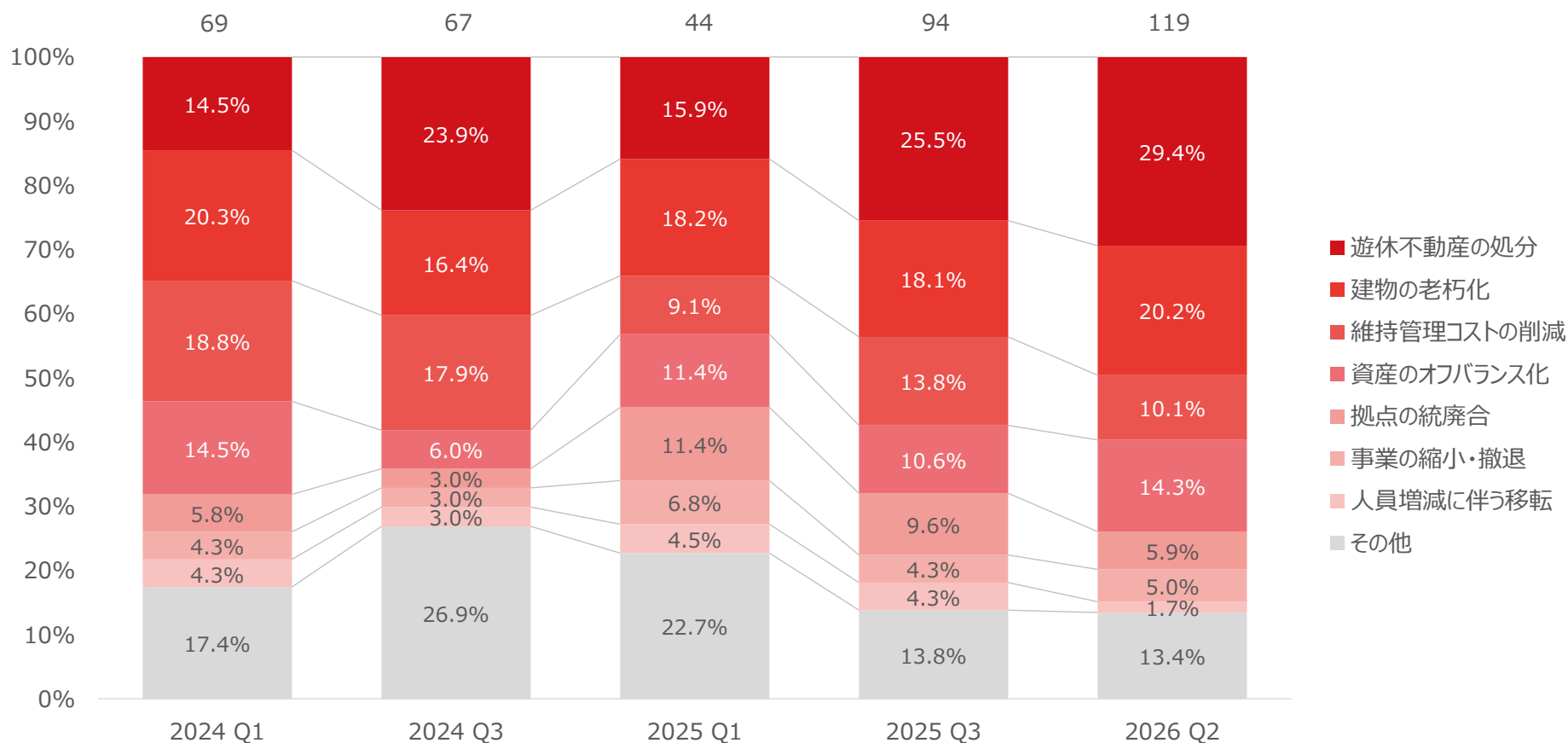
Q. 売却をした不動産、もしくは売却を検討している不動産の種別をお選びください。（複数回答 / n=63）



不動産売却の実施・検討理由

売却理由は「**遊休不動産の処分**」が29.4%と2024年以降で最も高く、「**建物の老朽化**」「**資産のオフバランス化**」が続いた。利用度の低い資産を整理し、バランスシートを効率化する動きが強まっている。

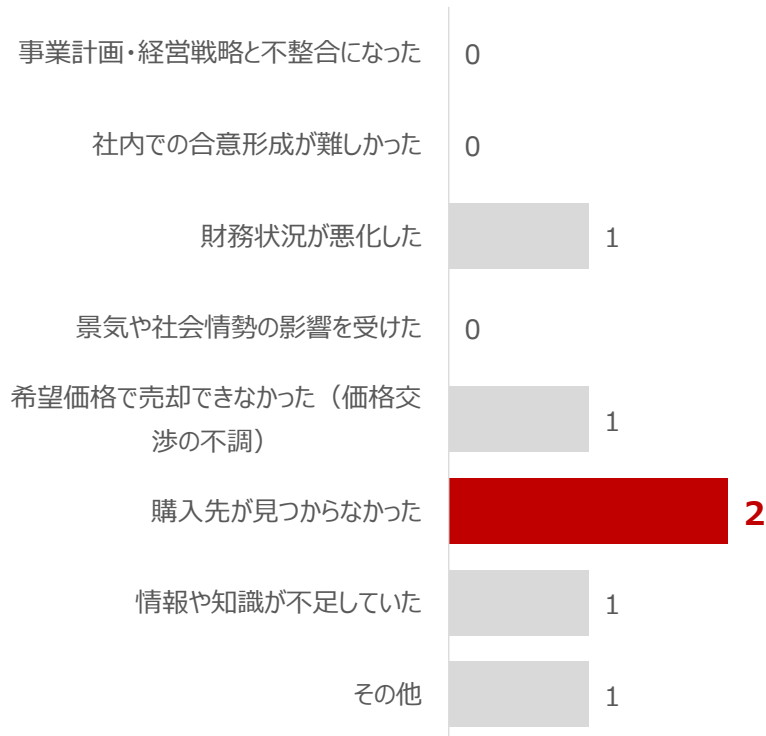
Q. 不動産を売却した、もしくは売却を検討している理由を3つまでお選びください。（複数回答 / n=63）



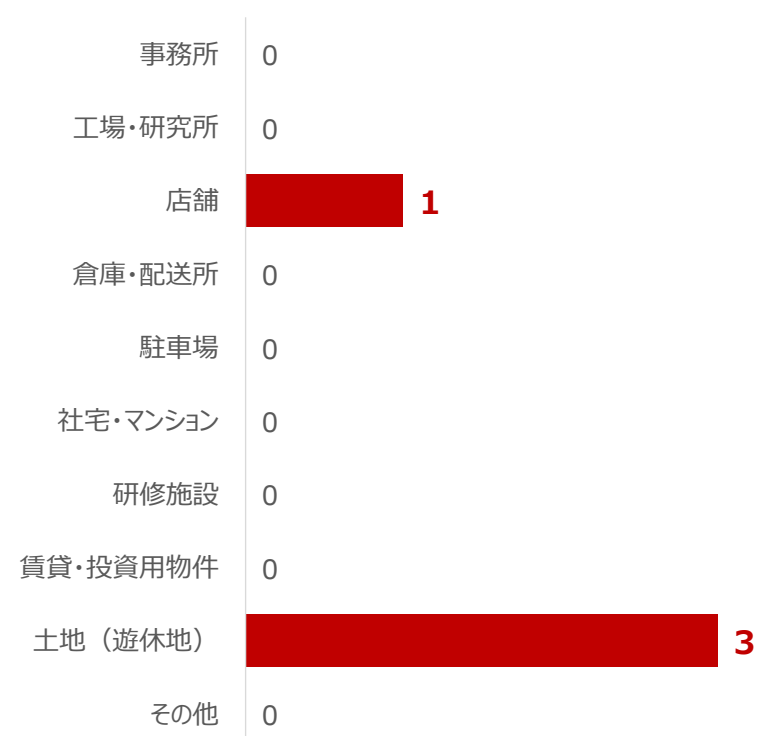
不動産売却の断念理由

売却断念の理由では「**購入先が見つからなかった**」が最多となった（4社中2社）。対象不動産の種別では「土地（遊休地）」が3件と最も多かった。（※回答数が少ないため参考値）

Q. 売却を検討していたが、断念した理由を3つまでお選びください。
（複数回答 / n=4）



Q. 売却を検討していた不動産の種別をお選びください。
（複数回答 / n=4）



4

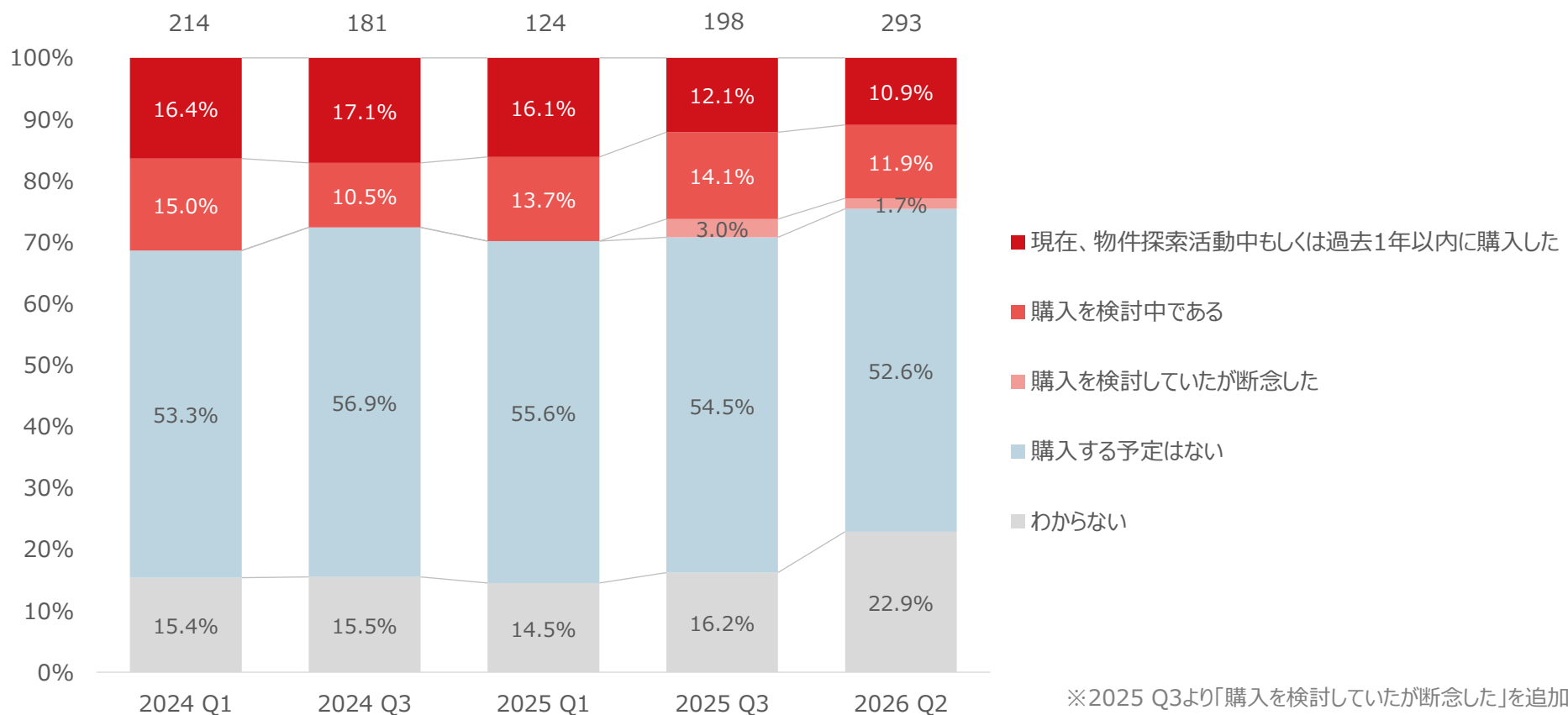
購入に関する調査

Survey on Property Purchases

不動産購入の実施・検討有無

購入を「実施」または「検討中」とする企業は計22.8%となり、前回（26.2%）から低下した。**2024年以降で最も低い水準**となり、不動産購入を検討する企業の割合に鈍化がみられた。

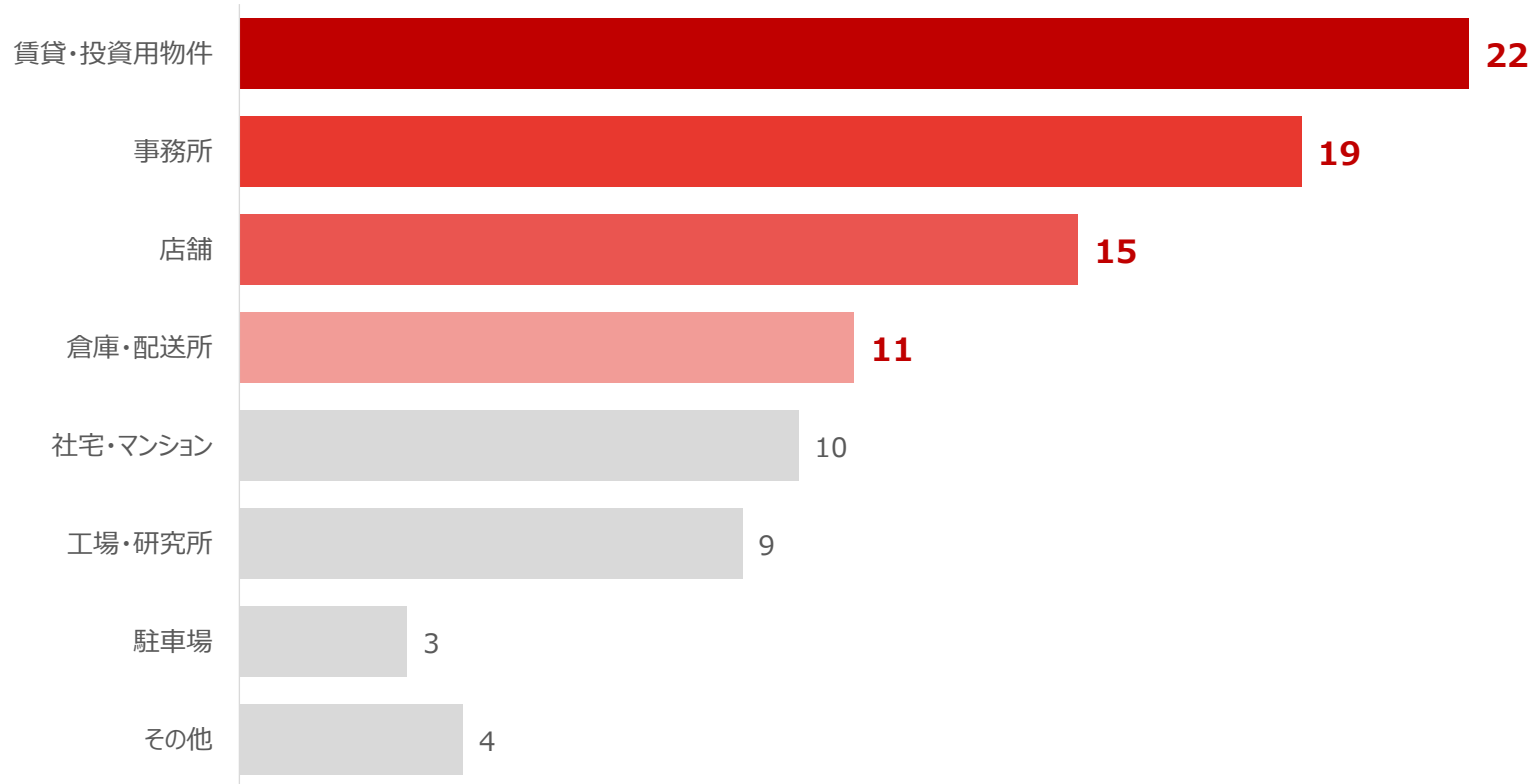
Q. 現在、貴社では不動産の購入を検討されていますか。（単一回答 / n=293）



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。

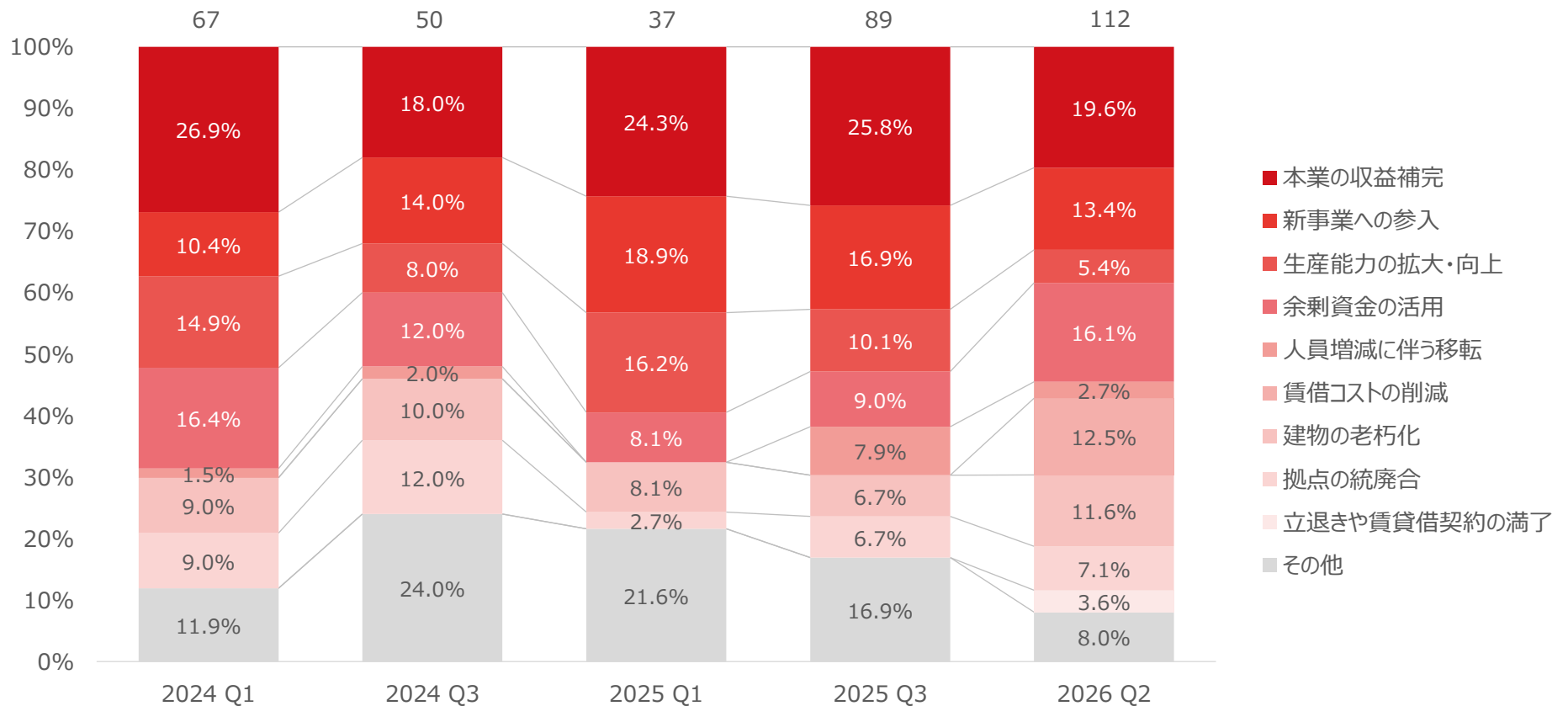
Q. 購入をした不動産、もしくは購入を検討している不動産の種別をお選びください。（複数回答 / n=67）



不動産購入の実施・検討理由

購入理由は「**本業の収益補完**」が引き続き最多となり、「**余剰資金の活用**」「**新事業への参入**」「**賃借コストの削減**」が続いた。収益源の多角化や、自己所有化による賃借コストの抑制を目指す動きがみられる。

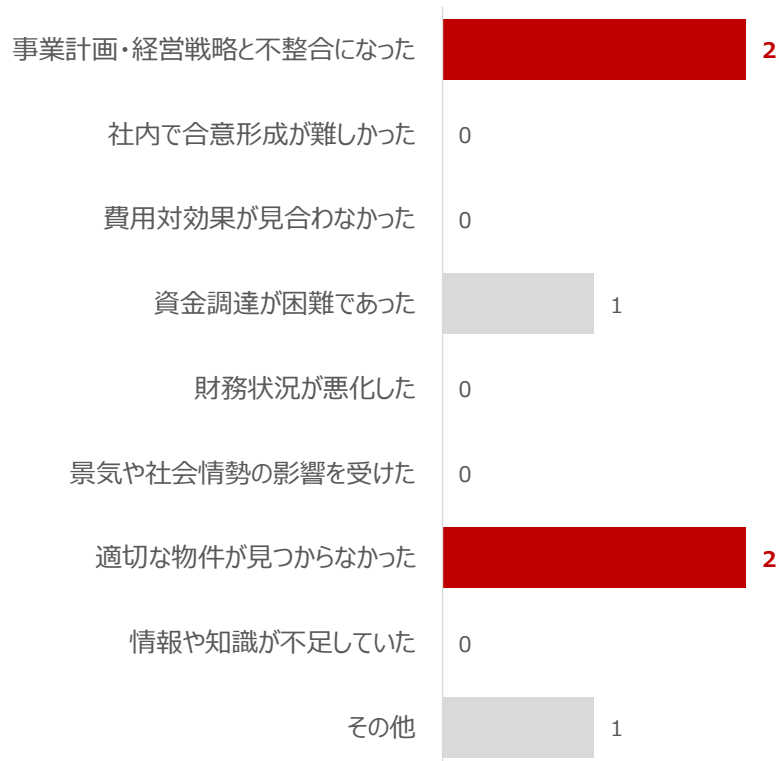
Q. 購入をした、もしくは購入を検討している理由を3つまでお選びください。（複数回答 / n=67）



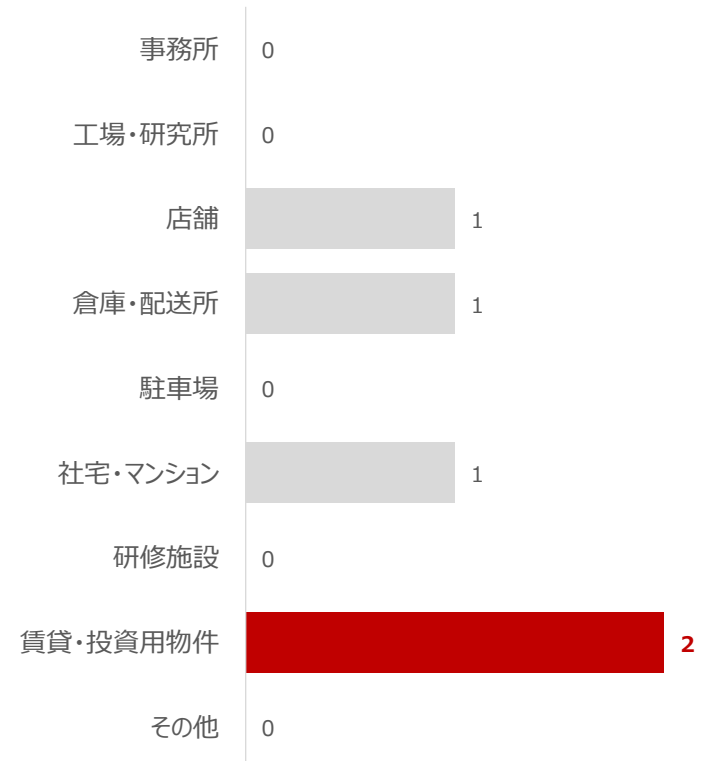
不動産購入の断念理由

購入断念の理由は「**事業計画・経営戦略と不整合になった**」「**適切な物件が見つからなかった**」が各2件。条件に合う物件が見つからず、計画自体を見直したことが推察される（※回答数が少ないため参考値）。

Q. 購入を検討していたが、断念した理由を3つまでお選びください。
（複数回答 / n=5）



Q. 購入を検討していた不動産の種別をお選びください。
（複数回答 / n=5）



5

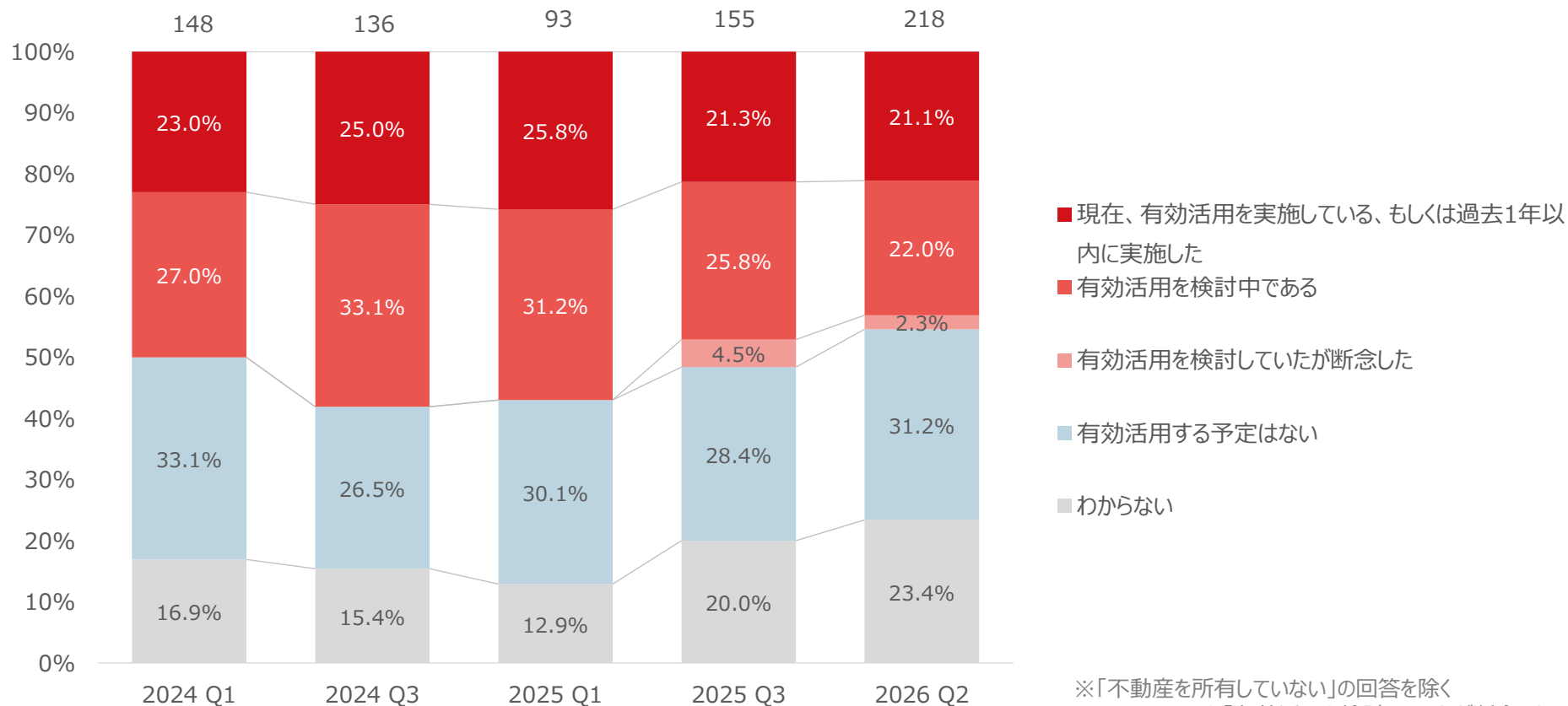
有効活用に関する調査

Survey on Effective Utilization

不動産有効活用の実施・検討有無

有効活用を「実施」または「検討中」とする企業は計**43.1%**と、前回（47.1%）から低下したものの4割を超えた。売却（28.2%）や購入（22.8%）と比べても高く、保有資産の有効活用への関心の高さがうかがえる。

Q. 貴社は、不動産の有効活用を検討されていますか。（単一回答 / n=218）

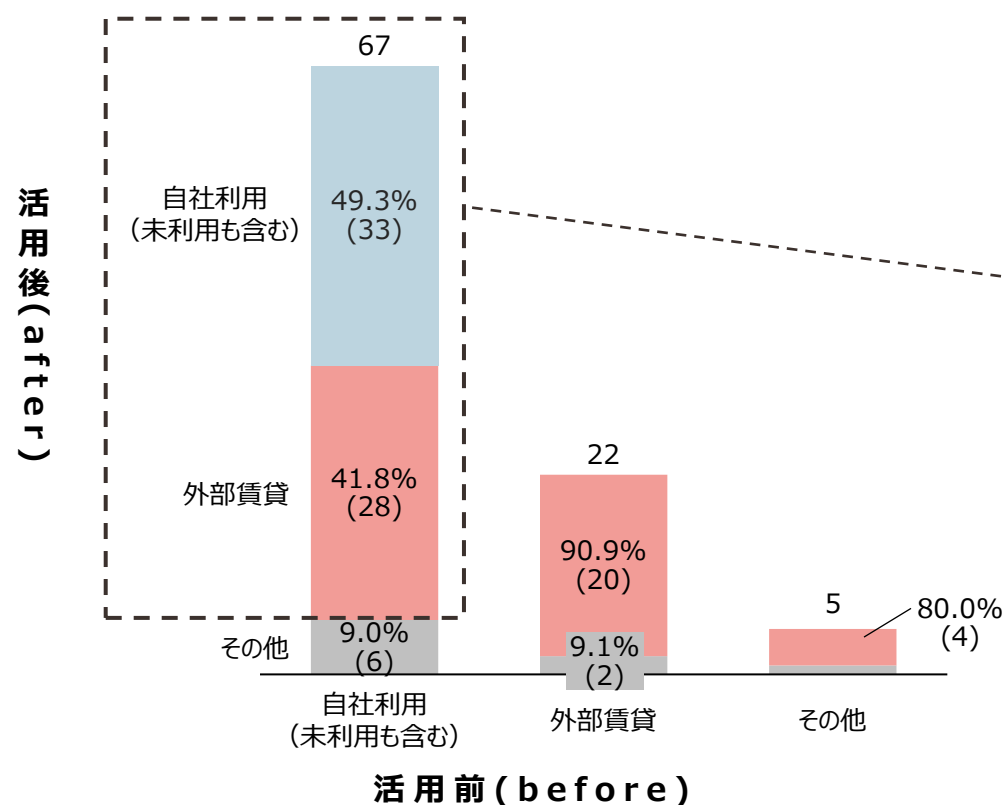


自社利用不動産の活用動向

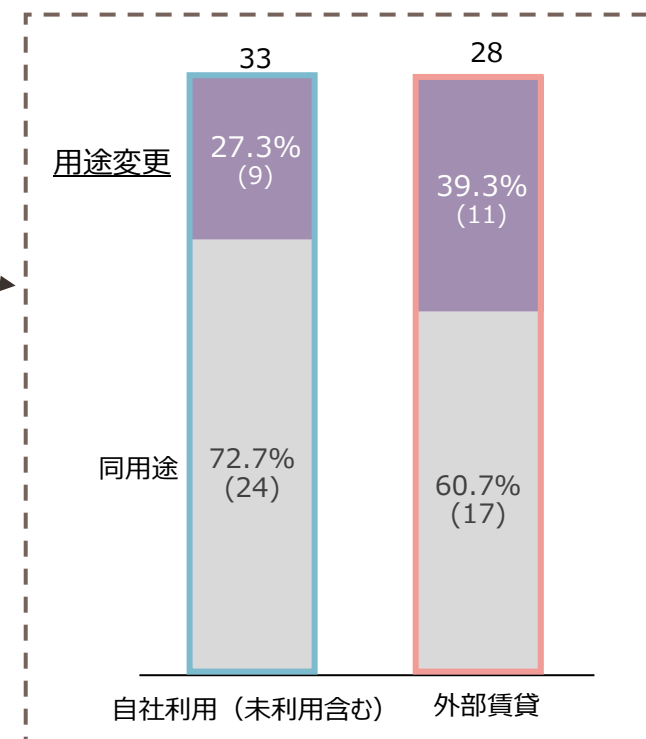
自社利用していた不動産のうち、約半数は活用後も自社利用を継続している一方、約4割は外部賃貸へ転換されている。また、外部賃貸へ転換された不動産では用途変更を伴う割合が高く、不動産の収益化とあわせて機能転換が進められている様子がうかがえる。

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



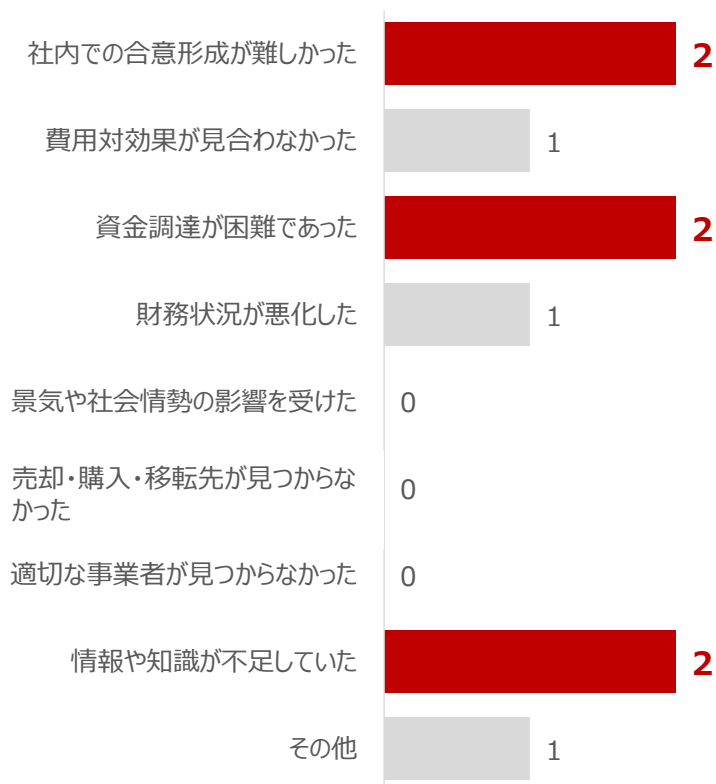
□ 活用後の利用形態別にみた用途変更の状況



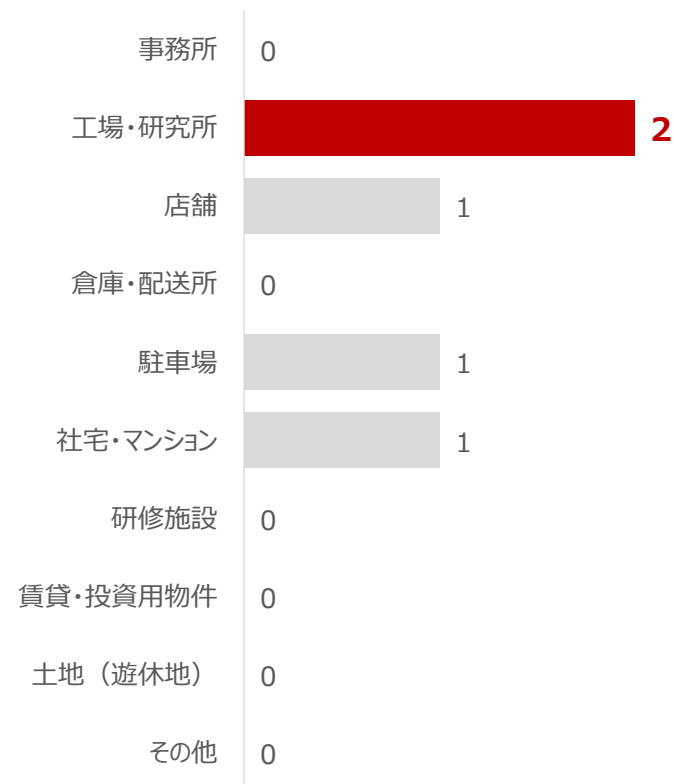
不動産有効活用の断念理由

断念理由は「**社内での合意形成が難しかった**」「**資金調達が困難であった**」「**情報や知識が不足していた**」が各2件。判断材料や資金面の不足が実行の壁になったと推察される（※回答数が少ないため参考値）。

Q. 有効活用を検討していたが、断念した理由を3つまでお選びください。
（複数回答 / n=5）



Q. 有効活用を検討していた不動産の種別をお選びください。
（単一回答 / n=5）



6

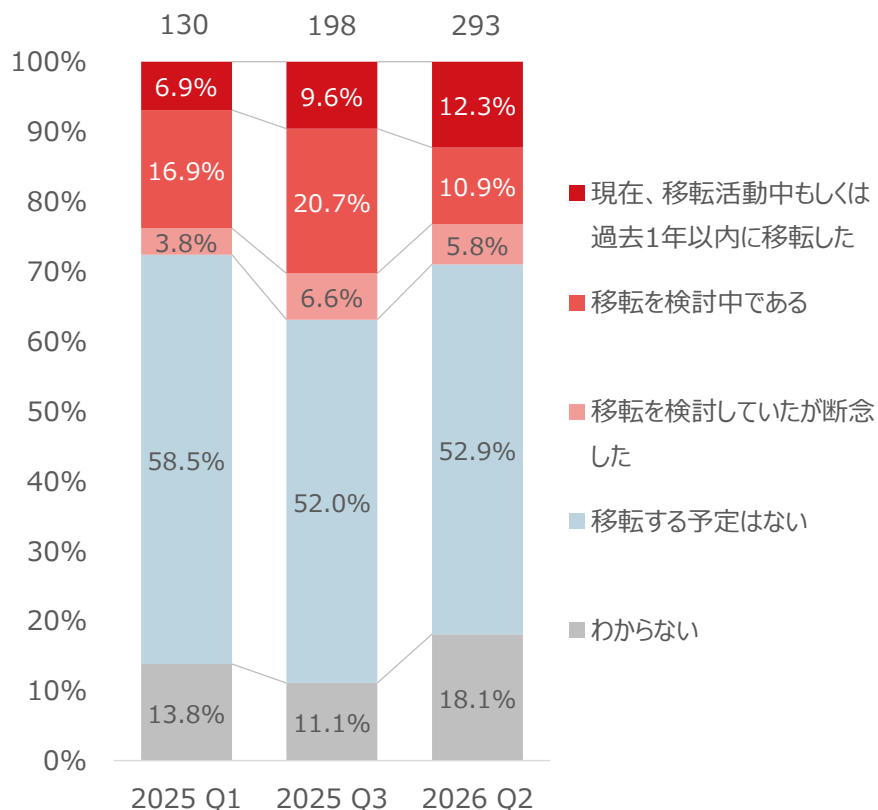
オフィス移転に関する調査

Survey on Office Relocation

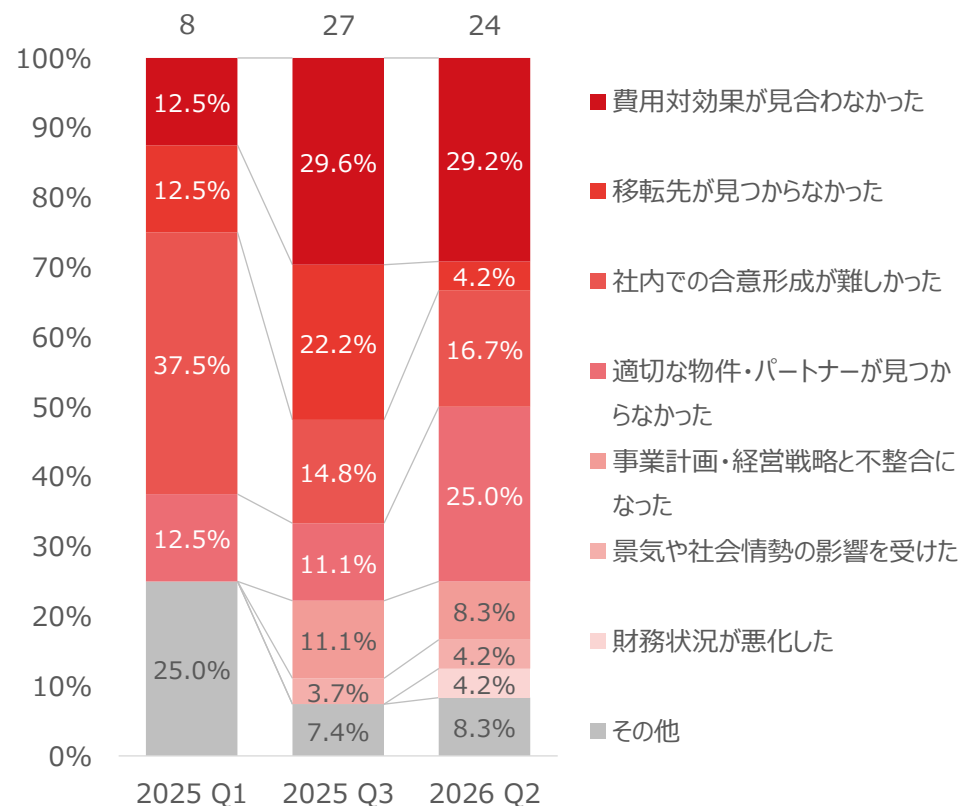
オフィス移転の実施・検討有無

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. 貴社は、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)



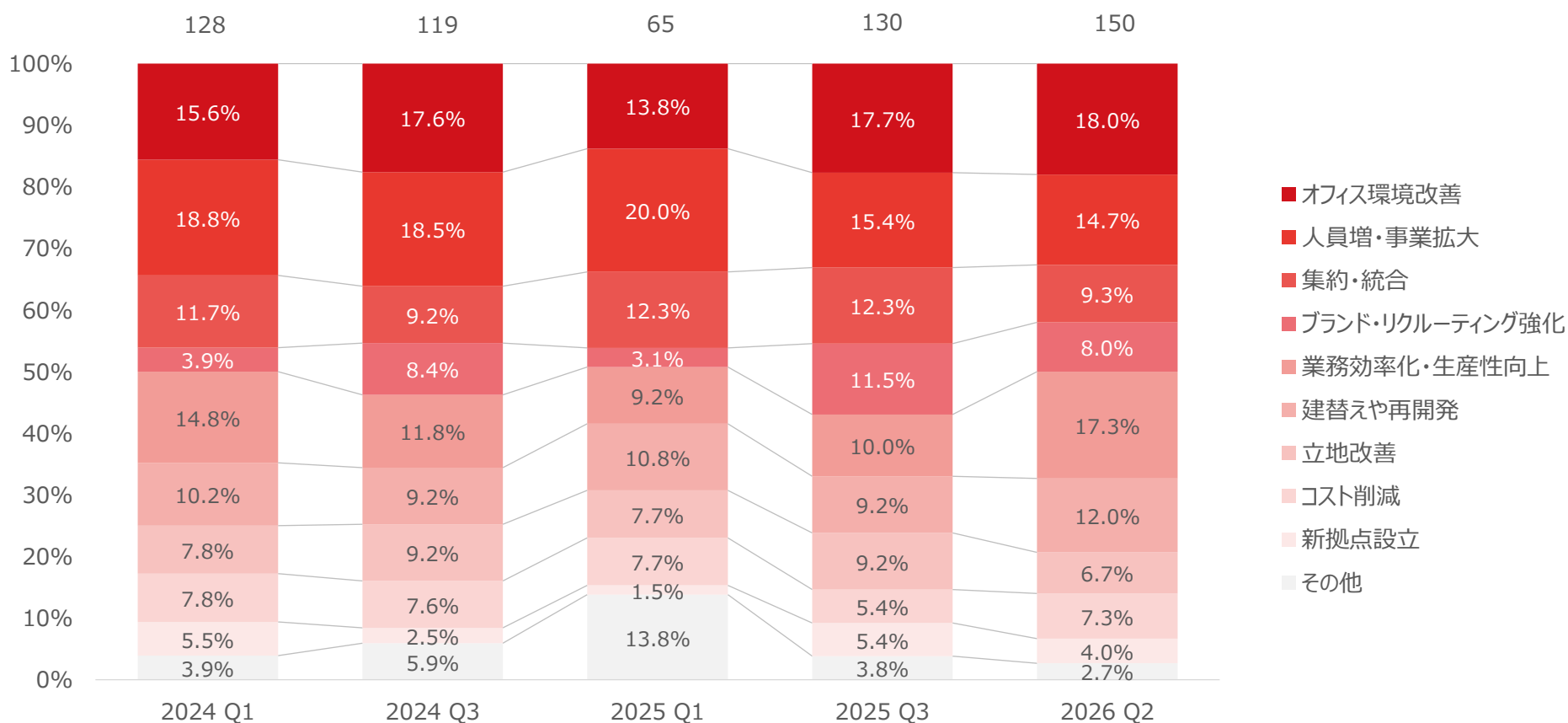
Q. オフィス移転を検討していたが断念した理由をお選びください。
(複数回答 / n=17)



オフィス移転検討・実施理由

移転理由は「**オフィス環境改善**」（18.0%）が最多。「**業務効率化・生産性向上**」（17.3%）が2024年以降で最も高い水準に上がって2位となり、「**人員増・事業拡大**」（14.7%）が続いた。

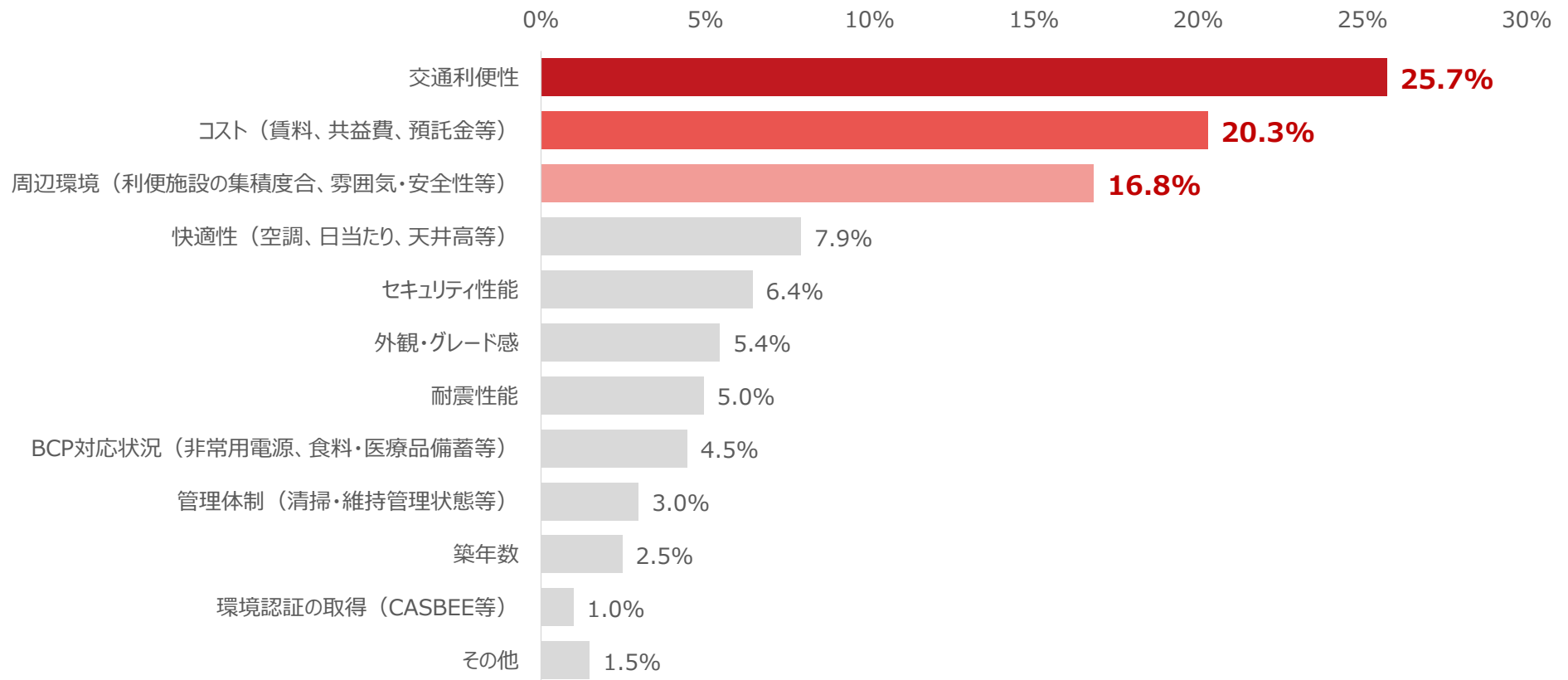
Q. オフィス移転をした、もしくは移転検討の理由をお選びください。（複数回答 / n=68）



オフィス移転時の重視条件

オフィス移転時の重視条件は引き続き「**交通利便性**」が最も多く、「コスト」「周辺環境」が続いた。

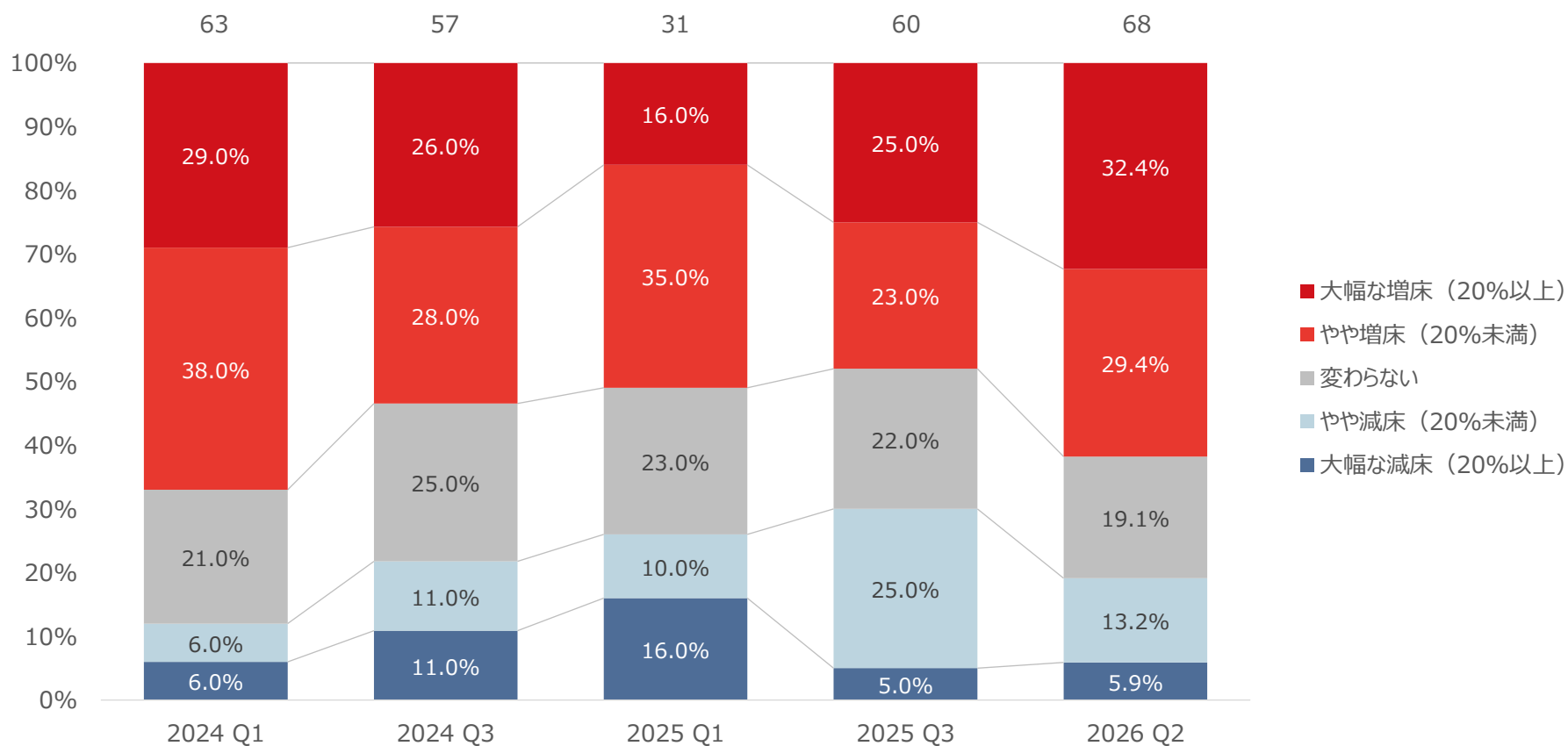
Q. 移転先物件の選定で重視した、もしくは重視する条件をお選びください。（複数回答 / n=68）



オフィス移転時の面積動向

「大幅な増床」が前回から7.4pt増加し、増床回答の合計は**61.8%**と6割を超えた。一方、減床回答は計19.1%と前回（計30%）から10.9pt減少し、増床志向が一段と強まっている。

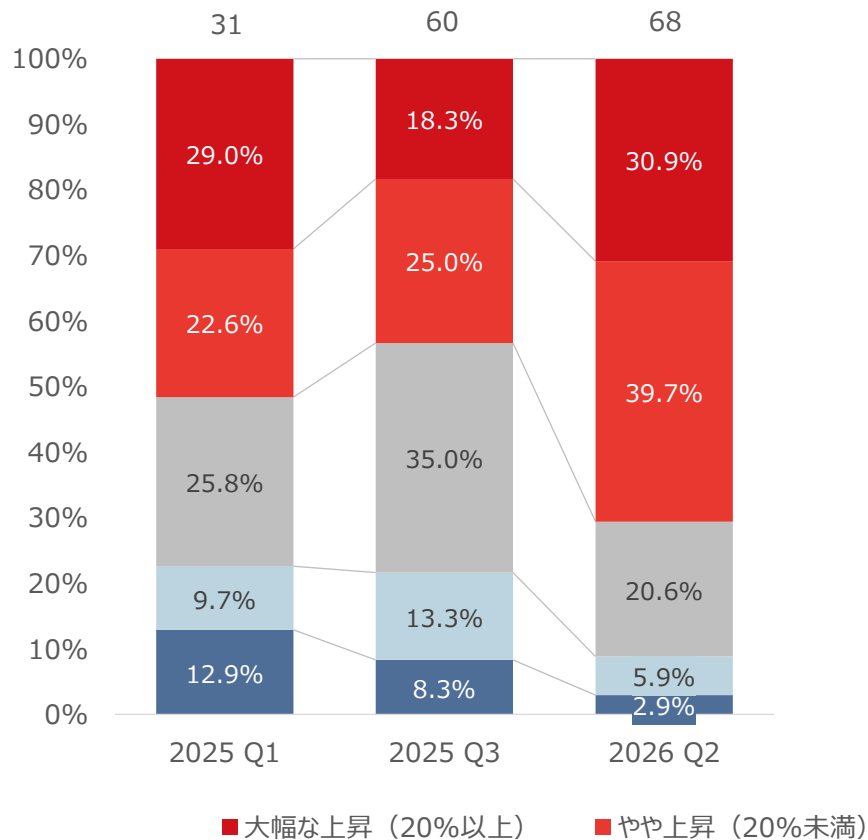
Q. オフィス移転先、もしくは移転検討先の床面積の動向をお選びください。（単一回答 / n=68）



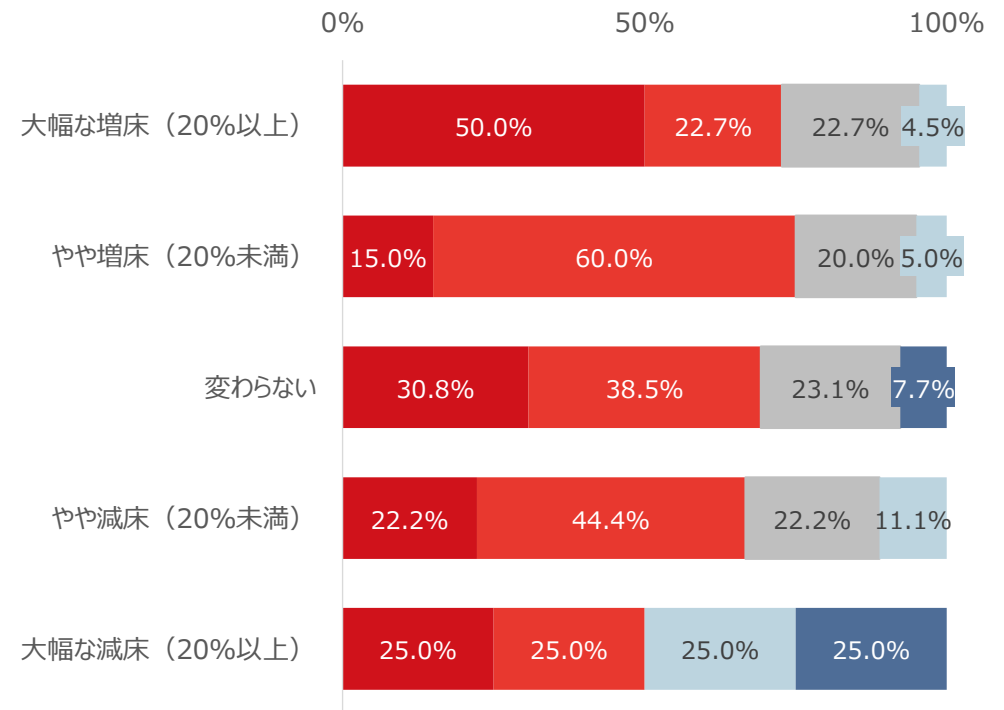
オフィス移転時の賃料動向

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）



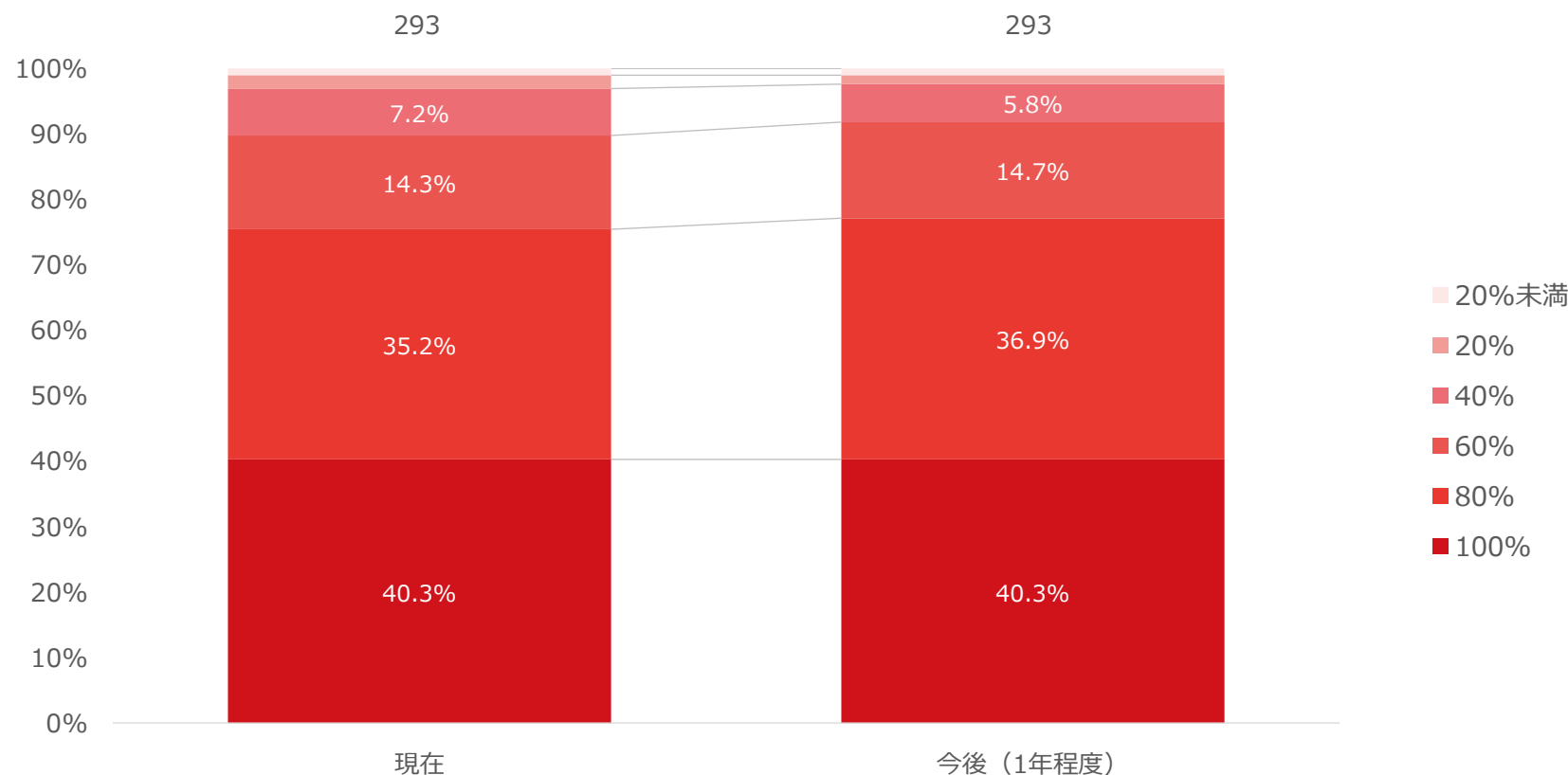
Q. 床面積の動向 × 月額賃料総額の動向（クロス集計 / n=68）



オフィス出社率

現在の出社率は「100%」が40.3%、「80%以上」では**75.5%**に達した。今後（1年程度）の方針でも80%以上が**77.2%**を占め、出社を前提としたワークスタイルが定着している。

- Q. 貴社の2026年Q2現在の「出社率」に最も近いものをお選びください。
 Q. 今後（1年程度）の「出社率」の方針に最も近いものをお選びください。（単一回答 / n=293）



【留意事項】

- 本資料は、不動産市場に関する当社の現在の見解に基づいて作成されています。当社の見解は、当社が信頼できると判断した情報ソース及び現在の市場環境に対する当社独自の分析に基づく、意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性があります。
- 本資料の著作権は、全て三菱地所リアルエステートサービス株式会社に帰属し、弊社への事前の同意なく公表又は貴社以外の第三者に開示又は提供されないものとします。

Contacts

三菱地所リアルエステートサービス株式会社
マーケティング部
03-3510-8037

ホームページからのお問い合わせ

こちらから
お問い合わせが可能です。

