

## 9 「賃貸事務所ビルの寿命に関する意識調査」の実施

### (1) 趣旨

本調査は、平成 22 年度（2010 年度）に実施した「賃貸事務所ビルを対象に建物の寿命に関する意識調査」について追跡調査を行うものであり、建物所有者、設計者、維持管理者及びテナント等、それぞれの立場ごとに把握することを目的とする。

### (2) 調査対象

以下の立場で責任を有する個人を対象とした。

- 建物所有者側：建物を所有する立場として、建物の経営や運営管理の方
- 設計側：建物を造る立場として、意匠・構造・設備設計の方
- 維持管理側：建物を維持管理する立場として、PM や BM の方
- テナント側：建物を利用する立場として、FM(インハウス)や総務担当の方

### (3) 調査方法

下表の 6 団体に所属する各会員企業へアンケート用紙を原則 3 部ずつ郵送し、返信用封筒にて回収した。発送数及び有効回答数については下表参照。

送付先 (順不同)	発送数(件・通)		有効回答数(通)		総有効回答数 に占める割合
	件数	同封数	回答数	回答率	
(一社)日本ビルディング協会連合会	1,336 件	×3 通	463 通	11.6%	50.4%
(一社)日本建築士事務所協会連合会	460 件	×3 通	148 通	10.7%	16.1%
(一社)日本建設業連合会	14 件	×6 通	36 通	42.9%	3.9%
(公社)全国ビルメンテナンス協会	484 件	×3 通	49 通	3.4%	5.3%
(公社)日本ファシリティマネジメント推進協会	190 件	×3 通	109 通	19.1%	11.8%
(公社)ロングライフビル推進協会	128 件	×3 通	113 通	29.4%	12.3%
合計	2,612 件	7,878 通	918 通	11.7%	100.0%

### (3) 調査期間

平成 30 年 10 月～平成 31 年 2 月（回答期間は調査票入手から 3 週間）

※集計対象は平成 31 年 3 月末日到着分まで

### (4) 活動の成果

「平成 30 年度 賃貸事務所ビルの寿命に関する意識調査」（別紙参照）

# 賃貸事務所ビルの寿命に関する意識調査 調査報告(梗概)

公益社団法人 ロングライフビル推進協会 (BELCA)

## 1. はじめに

本調査は、平成 22 年度（2010 年度）に実施した「賃貸事務所ビルの寿命に関する意識調査」（以下、「前回調査」という。）について追跡調査を行うものであり、賃貸事務所ビルの寿命に関して、建物所有者、設計者、維持管理者及びテナント等、それぞれの立場ごとにどのように考えているのかその意識を把握することを目的として、関係団体の協力を得て実施したものである。

## 2. 調査概要

### (1) 調査目的

本調査は、賃貸事務所ビルを対象に建物の寿命に関する意識について、建物所有者、設計者、維持管理者及びテナント等、それぞれの立場ごとに把握する。

### (2) 調査対象

以下の立場で責任を有する個人を対象とした。

- 建物所有者側：建物を所有する立場として、建物の経営や運営管理の方
- 設 計 側：建物を造る立場として、意匠・構造・設備設計の方
- 維 持 管 理 側：建物を維持管理する立場として、PM や BM の方
- テ ナ ント 側：建物を利用する立場として、FM(インハウス)や総務担当の方

### (3) 調査方法

各団体の会員企業へアンケート用紙を原則 3 部ずつ郵送し、返信用封筒にて回収した（表 1）。

表1 アンケート用紙発送数及び有効回答数 内訳

発送先	表記	発送数(件×通)		有効回答数
1 (一社)日本ビルディング協会連合会	ビル協	1,336 件	×3 通	463 件 (11.6%)
2 (一社)日本建築士事務所協会連合会	日事連	460 件	×3 通	148 件 (10.7%)
3 (一社)日本建設業連合会	BCS	14 件	×6 通	36 件 (42.9%)
4 (公社)全国ビルメンテナンス協会	ビルメン	484 件	×3 通	49 件 (3.4%)
5 (公社)日本ファシリティマネジメント推進協会	JFMA	190 件	×3 通	109 件 (19.1%)
6 (公社)ロングライフビル推進協会	BELCA	128 件	×3 通	113 件 (29.4%)
合 計		2,612 件	7,878 通	918 件 (11.7%)

### (4) 発送数及び有効回答数

アンケート用紙は 2,612 ヶ所に対して計 7,878 通発送し、918 件（回答率：11.7%）の回答が得られた（表 1）。

### (5) 調査期間

アンケート用紙は、平成 30 年 10 月から平成 31 年 2 月にかけて順次発送し、回答期限を入手日より 3 週間程度とした。なお、集計対象は平成 31 年 3 月末日までとした。

### (6) 前回調査概要

平成 23 年 1 月から 2 月にかけて 2,534 ヶ所に対して 7,641 通発送し、1,124 通（回答率：14.71%）の回答を得ている。

#### 4. 調査結果

##### 1. (1) 建物の寿命 (Q1・Q2・Q3)

まず Q1～Q3 で、これまでの建物の寿命

(Q1)、これからの新築建物の寿命 (Q2)、既存建物の寿命 (Q3) について回答者が思う年数について自由記述により確認した。

##### 1) これまでの賃貸事務所ビルの想定建替え年数

###### (Q1)

これまでの建物の寿命は「～築 50 年」が 44.1% (前回より+15%) と最も多い結果となった (図 1)。また、前回と比較して「～40 年」以下の回答は大幅に減っており、30 年前後でスクラップアンドビルドされていた頃の印象は徐々に薄れ、以前よりも長い年数で建て替えられていると考えられるように変化している。

##### 2) 新築賃貸事務所ビルのあるべき寿命 (Q2)

これから新築する建物については、「～築 60 年」以上の回答が全体の約 60% を占め、「～築 100 年」との回答だけでも 28% と 4 分の 1 を占める (図 2)。前回と比較しても「～築 40 年」以下の回答は大幅に減っているなど、技術の進歩などの影響もあるだろうが、長寿命化に対する意識の高まり、今後新築される建物への期待が強く伺える。

##### 3) 既存賃貸事務所ビルのあるべき寿命 (Q3)

既存建物の寿命についても、「～築 50 年」が最も多い点は前回同様だが、「～築 40 年」以下の回答は大幅に減り、「～築 60 年」以上の回答も約 30% あり、前回調査以降に新築された建物があるにせよ、年数の伸びは大きく、既存の建物も長く使いたいと考えていることがわかる (図 3)。

また、Q1～3 を回答者の業務経験別に見ると、業務経験が少ない方が建物の寿命に関して「わからない」、「特に考えたことはない」の割合が高く、業務経験が豊富な方が寿命に関しても長い年数を回答していた。若手社員等の経験の少ない頃に、長寿命化に関する考え方を理解してもらうことで、長寿命化に対する社会全体の意識を底上げができる可能性があると考えられる。

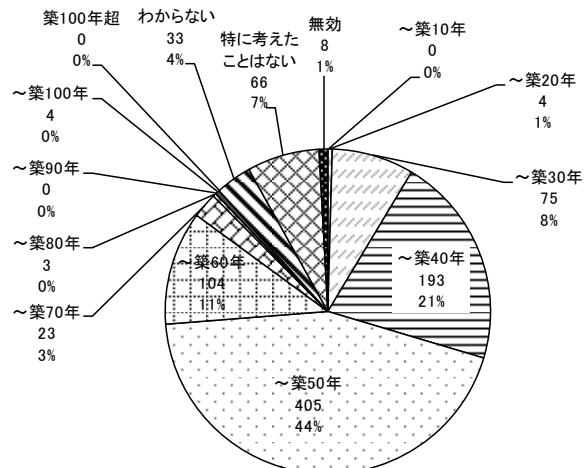


図1 これまでの賃貸事務所ビルの想定建替え年数 (回答数 918 件)

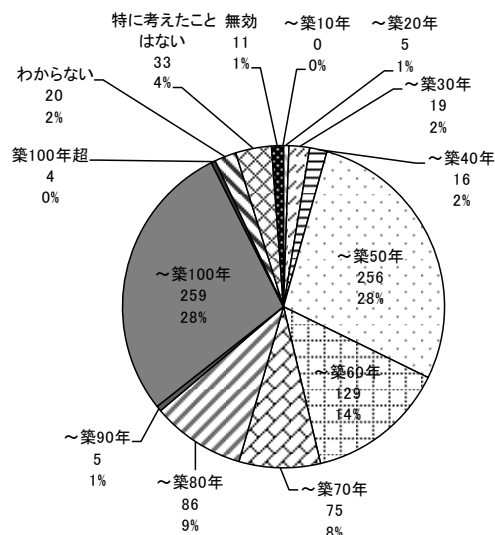


図2 新築賃貸事務所ビルのあるべき寿命 (回答数 918 件)

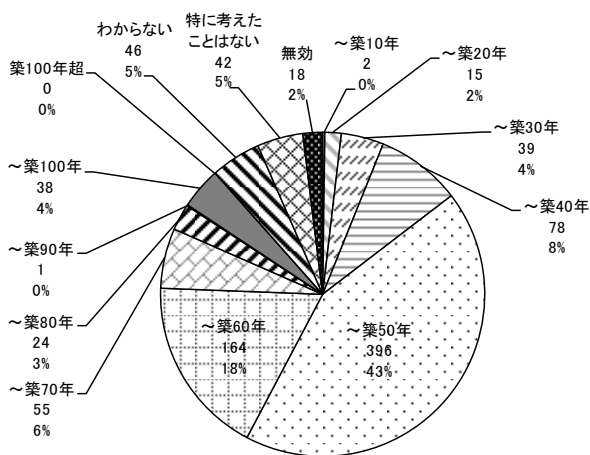


図3 既存賃貸事務所ビルのあるべき寿命 (回答数 918 件)

(2) 建物の寿命に影響する要因(Q4)

1) 建物の寿命に影響する要因

Q4では、建物の寿命に影響する要因について回答してもらった(図4)。全体の順位は前回とほぼ同様の結果となっており、上位に位置しているものは①耐震性や材料の耐久性に関するもの、②所有者や経営者等の意識、③建物の収益性や維持管理費用等の経済性に係わるものであった。逆に、世間一般や利用者の意識、建物規模(基準階面積、階高)、デザインの良し悪しや汚れ具合については、寿命に影響するとはあまり考えられていないことがわかった。

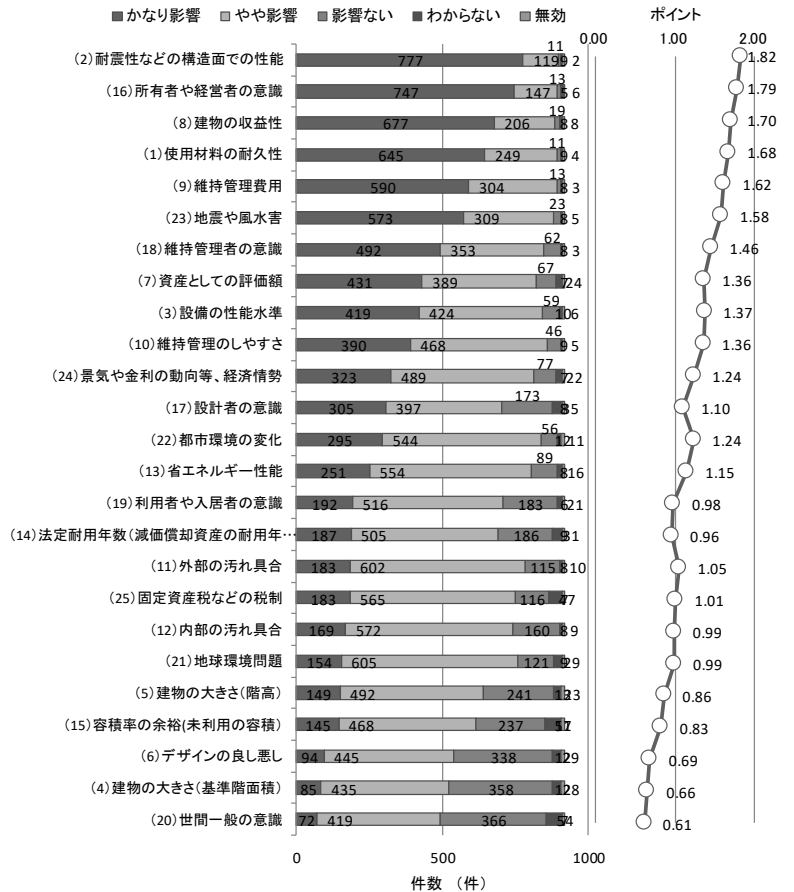


図4 建物の寿命に影響する要因(回答数:918件)

## 2) 特に影響が大きい要因

Q4 の設問の中で影響の大きい要因を上位3つ挙げてもらった結果は、耐震性等の構造面での性能、所有者や経営者の意識、建物の収益性の3つに集中する結果となった(図5)。この3つについて対策を考えることで、長寿命化をより進めることできる可能性がある。

その他、Q4の自由記述では、立地や都市計画に関する意見が多かったほか、法改正による既存不適格の是正の問題や、働き方改革等により事務所ビルのあるべき姿が変化しそれに対応できるかどうかといった意見も多く寄せられた。

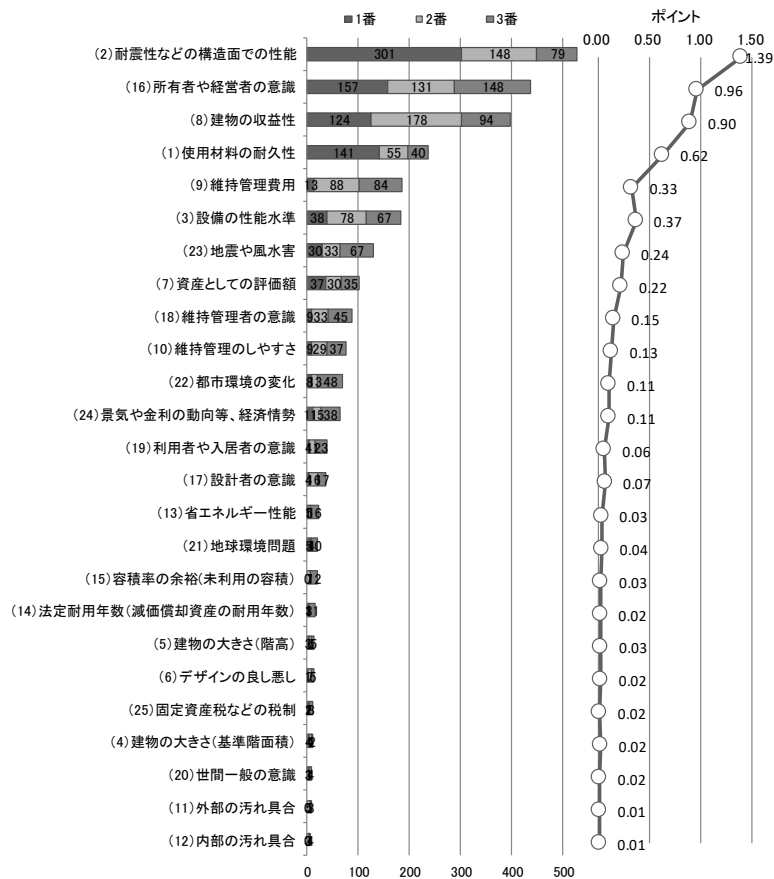


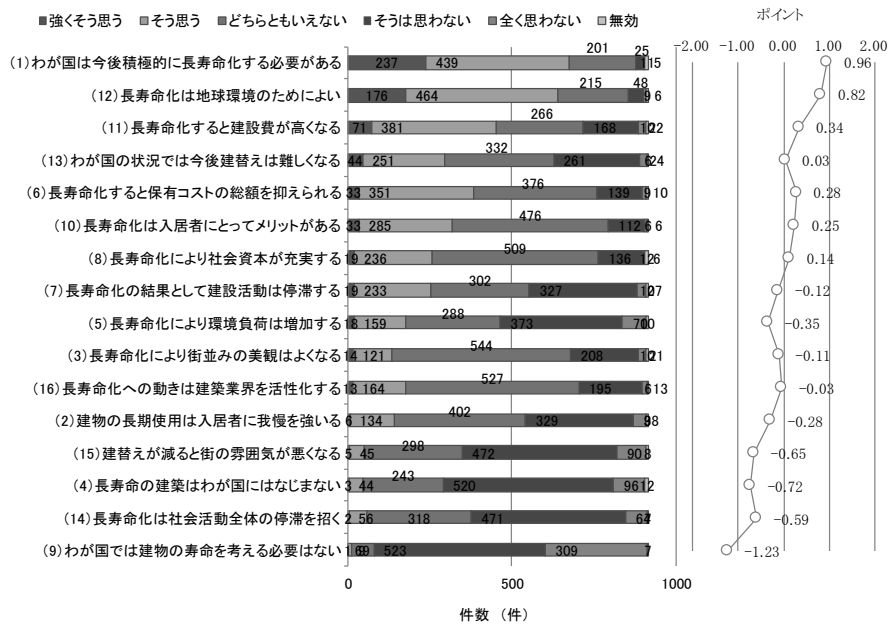
図5 特に建物の寿命に影響が大きい要因(回答数:918件)

(3) 建物の長寿命化 (Q5・Q6・Q7)

1) 建物の長寿命化に対する意見 (Q5)

全体的に、長寿命化に対して肯定的な設問について「そう思う」寄りの回答が多く、否定的な設問については「そうは思わない」寄りの回答が多いことから、長寿命化についての意識は高いことがわかる (図6)。

特に、「わが国は今後積極的に長寿命化する必要がある」と「長寿命化は地球環境のためによい」の2つについて「強くそう思う」と考えている人が多い。



2) 建物の長寿命化に必要なと思うもの (Q6)

Q6では、長寿命化に必要なと思うものについて、選択肢の中から上位3つを回答してもらった (図7)。前回同様、上位2つがメンテナンスに関することであり、建物を良好な状態に維持するためには日々の適切なメンテナンスが最も重要との意見であった。

そのため、適切なメンテナンスを実施するために具体的にどうすれば良いか、またメンテナンスや更新・改修の容易性の向上のため、どのような設計・施工を行えば良いかなど、具体的な方法を示すことで長寿命化をより進められる可能性がある。

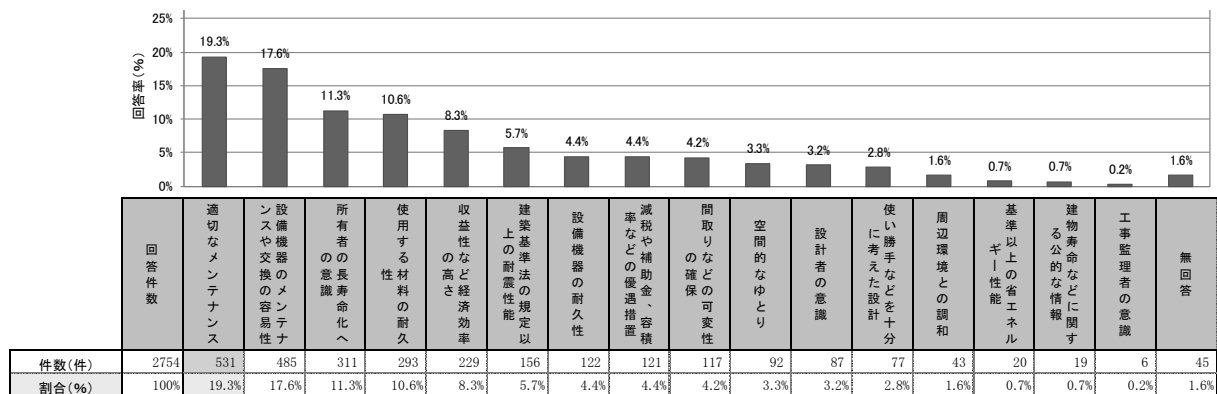


図7 建物の長寿命化に必要なと思うもの (回答数:件)

また、自由記述では、新しいものが良く古いものが悪いという社会全体の意識を改革しなければならないといった趣旨の意見も見られた。

### 3) 建物の長寿命化への取組み状況(Q7)

Q7では、現在の長寿命への取組み状況について質問している(図8参照)。前回と比べ取り組んでいる割合が約20%も増加し、今後取り組む予定があると回答した人を含めると全体の約2/3の人がなんらか長寿命化に取り組んでいるという結果となった。

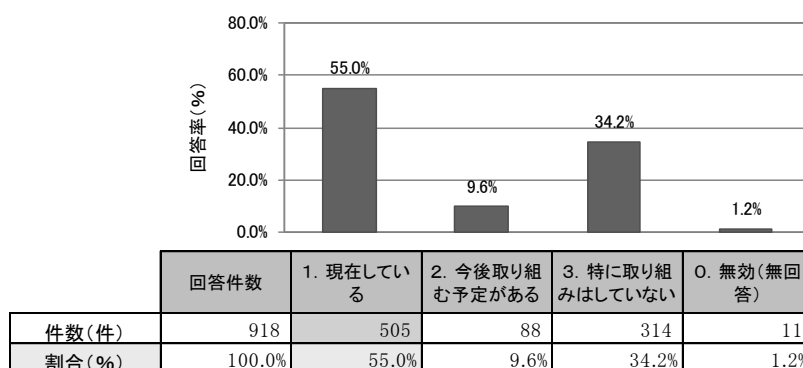


図8 建物の長寿命化への取組み状況

(回答数:918件)(再掲)

具体的な取組み内容については、多くが適切な修繕・更新の実施、維持保全計画の立案・実行であった。Q6で重要と答えていたメンテナンスに関することを実行に移していることがわかる。

また、取り組んでいない理由について最も多いのは、テナントであったり建物を所有していないなどの立場の問題であったため、取り組むべき建物がない人を除けば、実質的な長寿命化に取り組んでいる人の割合はもっと高いと言える。その他、長寿命化に対し何をすべきかわからないといった意見も一定数あり、そういった人に向けた長寿命化に必要な情報発信を行う必要がある。

### 4. おわりに

アンケートの全体を通してみると、Q4～6の結果からは長寿命化の必要性についての意識は前回同様高く、長寿命化に影響が大きいと考えられている項目についても変化は見られなかったが、Q1～3の結果からは、建物の寿命に対する考え方は前回よりも長く考えられるようになっていることがわかった。また、Q7の結果から、長寿命化のための取組みを行っている割合が大幅に増加していることから、長寿命化を意識するだけでなく、長寿命化を実現するための具体的な取組みを行うまでの状況になっていることがわかった。

前回調査は東日本大震災の直前であったが、震災を経て、地震大国である日本においては、いつか訪れる大地震の影響で建物は寿命を全うせずに使えなくなってしまうという意識が生まれてもおかしくなかった。しかし、寿命に関する意識は以前より高まっているという結果だったことは、普及する立場の当協会としては大変喜ばしい。

最後に、本調査にご協力いただいた(一社)日本ビルディング協会連合会、(一社)日本建築士事務所協会連合会、(一社)日本建設業連合会、(公社)全国ビルメンテナンス協会、(公社)日本ファシリティマネジメント推進協会、当協会の会員各位、その他関係各位に深く感謝します。

公益社団法人ロングライフビル推進協会 (BELCA)

# 賃貸事務所ビルの寿命に関する意識調査 報告書

< 抜粋 >

令和元年 6 月

公益社団法人 ロングライフビル推進協会

－ Building and Equipment Long-life Cycle Association －

**BELCA**<sup>®</sup>



# 目次

<b>1. 調査の概要</b> .....	<b>1</b>
(1) 調査目的.....	1
(2) 調査対象.....	1
(3) 調査方法.....	1
(4) 調査期間.....	1
(5) 発送数及び有効回答数.....	2
(6) 調査依頼文及びアンケート用紙.....	2
<b>2. 調査の結果</b> .....	<b>9</b>
(1) 回答者プロフィール.....	9
1) 主な業務.....	9
2) 主な業務の勤続年数.....	10
3) 主な業務で経験した建物の棟数.....	11
4) 主な業務で経験した建物の規模.....	11
5) 回答者の所在地.....	12
(2) 建物の寿命について.....	13
1) 回答年数 (Q1・Q2・Q3).....	13
2) 回答年数の整理 (Q1・Q2・Q3).....	17
3) これまでの賃貸事務所ビルの想定建替え年数 (Q1).....	19
4) 新築賃貸事務所ビルのあるべき寿命 (Q2).....	19
5) 既存建物賃貸事務所ビルのあるべき寿命 (Q3).....	20
6) 回答年数の傾向 (Q1・Q2・Q3).....	20
(3) 建物の寿命に影響する要因について.....	22
1) 建物の寿命に影響する要因 (Q4-1).....	22
2) 特に建物の寿命に影響が大きい要因 (Q4-2 上位3つ).....	24
3) 建物の寿命に影響するその他の要因 (Q4 自由記述).....	26
(4) 建物の長寿命化について.....	27
1) 建物の長寿命化に対する意見 (Q5).....	27
2) 建物の長寿命化に必要だと思うもの (Q6).....	29
3) その他、建物の長寿命化に必要だと思うもの (Q6 自由記述).....	30
4) 建物の長寿命化への取組み状況 (Q7).....	31
5) 長寿命化への具体的な取組内容 (Q7-1,2 自由記述).....	32
6) 長寿命化への取組みをしていない理由 (Q7-3 自由記述).....	33
7) その他の意見 (備考欄自由記述).....	34

3. 分析・考察.....	35
4. おわりに.....	38
<b>附属資料 1 回答者属性別集計結果.....</b>	<b>39</b>
1. 団体別 (Q1～Q7) .....	41
2. 主な業務別 (Q1～Q7) .....	52
3. 回答者の業務経験 (勤続年数) 別 (Q1～Q7) .....	63
4. 回答者の業務経験 (建物棟数) 別 (Q1～Q7) .....	71
5. 回答者の業務経験 (建物規模) 別 (Q1～Q7) .....	79
6. 【参考】地方別 (Q1～Q7) .....	87
<b>附属資料 2 自由記述欄 (全文) .....</b>	<b>94</b>
1. 建物の寿命に影響するその他の要因 (Q4) .....	94
2. その他、長寿命化に必要なもの (Q6) .....	98
3. 長寿命化への取組み (Q7) .....	101
4. その他の意見 (備考欄) .....	115
<b>参考 平成 22 年度の検討体制.....</b>	<b>116</b>

※本目次記載のページ数は、別途作成する「賃貸事務所ビルの寿命に関する意識調査報告書」のページを示しています。

## 1. 調査の概要

### (1) 調査目的

本調査は、平成 22 年度（2010 年度）に実施した「賃貸事務所ビルの寿命に関する意識調査」（以下、「前回調査」という。）について追跡調査を行うものであり、賃貸事務所ビルの寿命に関して、建物所有者、設計者、維持管理者及びテナント等、それぞれの立場ごとにどのように考えているのかその意識を把握することを目的とする。

### (2) 調査対象

以下の立場で責任を有する個人を対象とした。

- 建物所有者側：建物を所有する立場として、建物の経営や運営管理の方
- 設 計 側：建物を造る立場として、意匠・構造・設備設計の方
- 維 持 管 理 側：建物を維持管理する立場として、PM や BM の方
- テ ナ ント 側：建物を利用する立場として、FM(インハウス)や総務担当の方

### (3) 調査方法

前回調査と同じく、表 1-3-1 の 6 団体に所属する各会員企業へアンケート用紙を原則 3 部ずつ郵送し、返信用封筒にて回収した。発送したアンケート用紙には、団体ごとにナンバリングを行い、どの団体より入手したものか把握できるようにしている。

なお、本報告書における各団体名称の表記については、以下のとおり（ビル協・日事連・BCS・ビルメン・JFMA・BELCA）とする。

表 1-3-1 アンケート送付先団体

	団体名	表記
1	一般社団法人 日本ビルヂング協会連合会	ビル協
2	一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会	日事連
3	一般社団法人 日本建設業連合会	BCS
4	公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会	ビルメン
5	公益社団法人 日本ファシリティマネジメント推進協会	JFMA
6	公益社団法人 ロングライフビル推進協会	BELCA

### (4) 調査期間

アンケート用紙は、平成 30 年 10 月から平成 31 年 2 月にかけて順次発送し、回答期限を入手日より 3 週間程度とした。なお、集計対象は平成 31 年 3 月末日までとした。

## (5) 発送数及び有効回答数

アンケート用紙は 2,612 カ所に対し 7,878 通発送し、918 通の回答が得られた。内訳は表 1-4-1-①（前回調査は同②）のとおり。

送付数の多いビル協会からの回答が、総有効回答数の約半数を占める結果となった。

表1-5-1-① アンケート用紙発送数及び有効回答数

送付先	発送数(件・通)		有効回答数(通)		総有効回答数 に占める割合
	件数	同封数	回答数	回答率	
ビル協	1,336 件	×3 通	463 通	11.6%	50.4%
日事連	460 件	×3 通	148 通	10.7%	16.1%
BCS	14 件	×6 通	36 通	42.9%	3.9%
ビルメン	484 件	×3 通	49 通	3.4%	5.3%
JFMA	190 件	×3 通	109 通	19.1%	11.8%
BELCA	128 件	×3 通	113 通	29.4%	12.3%
合計	2,612 件	7,878 通	<b>918 通</b>	11.7%	100.0%

表1-5-1-② (参考)前回調査でのアンケート用紙発送数及び有効回答数

発送先	発送数(件・通)		有効回答数(通)		総有効回答数 に占める割合
	件数	同封数	回答数	回答率	
ビル協	1,336 件	×3 通	423 通	10.55%	37.6%
日事連	470 件	×3 通	209 通	14.82%	18.6%
BCS	13 件	×6 通	63 通	80.76%	5.6%
ビルメン	409 件	×3 通	204 通	16.62%	18.1%
JFMA	169 件	×3 通	102 通	20.11%	9.1%
BELCA	137 件	×3 通	123 通	29.92%	10.9%
合計	2,534 件	7,641 通	<b>1,124 通</b>	14.71%	100.0%

## (6) 調査依頼文及びアンケート用紙

送付した調査依頼文及びアンケート用紙のひな形は次のとおり。

## 【調査依頼文 ひな形】

〇〇〇〇 会員企業 各 位

公益社団法人  
ロングライフビル推進協会  
会 長 押 味 至 一

### 賃貸事務所ビルの寿命に対する意識調査について (お願い)

平素は、当協会の活動に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、このたび当協会は、平成 22 年度に実施いたしました「賃貸事務所ビルの寿命に対する意識調査（委員長：早稲田大学 小松 幸夫 教授）」の継続調査を行うことといたしました。

本調査は、建物の寿命に対する意識がそれぞれの立場によってどう変化するのかを捉えるべく、建物所有・設計・維持管理・テナント等、建物に係わる様々な立場の責任を有する方々に、賃貸事務所ビルの寿命についてご意見をお伺いするものです。

ご用務ご多端の折、誠に恐縮ですが、別紙アンケートにご協力くださいますよう、お願い申し上げます。

なお、アンケート用紙は 3 通同封しておりますので、関係部署の方々へご配布いただき、より多くのご回答をいただけますと幸いです。

また、ご回答いただいた方内、ご希望の方には調査結果をご報告させていただくことを申し添えます。

#### 記

1. 調査対象 建物所有・設計・維持管理・テナント側の立場で業務を行っている方  
※各部署の責任者クラスの方々にご回答頂ければ幸甚です。  
※該当するものが無い、判断が難しい場合は「その他」の立場でご回答ください。
2. 回答方法 別紙アンケート用紙にご記入の上、同封の返信用封筒にてご返送ください。
3. 回答期限 お受け取りから 3 週間程度を目途にご回答ください。

以上

「平成 30 年度 賃貸事務所ビルの長寿命化に対する意識調査」協力団体（順不同・敬称略）			
一般社団法人 日本ビルディング協会連合会	一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会		
一般社団法人 日本建設業連合会	公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会		
公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会	公益社団法人 ロングライフビル推進協会		

事務局：公益社団法人 ロングライフビル推進協会（BELCA）開発研究部 小川  
TEL：03-5408-9830 / FAX：03-5408-9840 / E-mail：belca@belca.or.jp  
HP：http://www.belca.or.jp/

※ご回答いただいた内容は、本調査の基礎情報としてのみ使用し、情報が外部に流出しないよう当協会が管理いたします。  
※上記団体に複数加盟されている場合は、本アンケートが複数届く可能性がございます。あらかじめご了承ください。

## 賃貸事務所ビルの寿命に関する意識調査 アンケート用紙

### ご回答にあたってのご注意

- ・ ご回答は、組織を代表しての意見ではなく、個人としてのご意見をご記入ください。
- ・ 「寿命」とは、ある建物が竣工してから除却されるまでの期間（年数）とします。
- ・ 以下の質問における「建物」とは、一般的な賃貸事務所ビルを想定しています。

アンケートのご回答にあたり、ご回答者様の業務内容、経験等についてご記入ください。

#### 【業務内容（お立場）】

ご所属企業の業種（最も主要な事業を一つお選びください。）					
<input type="checkbox"/> 建物所有	<input type="checkbox"/> 設 計	<input type="checkbox"/> 建 設	<input type="checkbox"/> 設 備	<input type="checkbox"/> メーカー	<input type="checkbox"/> 診 断
<input type="checkbox"/> メンテナンス	<input type="checkbox"/> コンサルタント	<input type="checkbox"/> 評価・認証	<input type="checkbox"/> 公益事業	<input type="checkbox"/> 保険	<input type="checkbox"/> その他
ご回答者様の業務内容（最も主要な業務を一つお選びください。）					
建物所有	<input type="checkbox"/> 経 営	<input type="checkbox"/> 運営管理	<input type="checkbox"/> その他（ ）		
設 計	<input type="checkbox"/> 意 匠	<input type="checkbox"/> 構 造	<input type="checkbox"/> 設 備	<input type="checkbox"/> その他（ ）	
維持管理	<input type="checkbox"/> PM（マネジメント）	<input type="checkbox"/> BM（メンテナンス）	<input type="checkbox"/> 診 断	<input type="checkbox"/> 改 修	<input type="checkbox"/> その他（ ）
テナント	<input type="checkbox"/> FM（インハウス）	<input type="checkbox"/> 総務・庶務担当	<input type="checkbox"/> その他（ ）		
そ の 他	<input type="checkbox"/> （ ）				

#### 【業務経験】

勤続年数（上記の立場として）	<input type="checkbox"/> 0～1年 <input type="checkbox"/> ～3年 <input type="checkbox"/> ～10年 <input type="checkbox"/> ～20年 <input type="checkbox"/> 20年超
係わった事務所ビルの棟数 （上記の立場として）	<input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 1棟 <input type="checkbox"/> 2～9棟 <input type="checkbox"/> 10～99棟 <input type="checkbox"/> 100棟以上
係わった最も大きな事務所ビルの規模 （上記の立場として）	<input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> ～1,000㎡ <input type="checkbox"/> ～3,000㎡ <input type="checkbox"/> ～10,000㎡ <input type="checkbox"/> ～50,000㎡ <input type="checkbox"/> 50,000㎡超

差し支えなければ、ご連絡先等をご記入ください。

ご記入いただいた方には、調査結果を送付させていただきます。

#### 【ご連絡先等】

お名前					
ご所属	企 業 名				
	所 属 部 署				
	役 職				
会社住所 （勤務地）	〒				
連絡先	TEL			FAX	
	E-mail				

ご回答いただいた内容は、本調査の基礎情報としてのみ使用し、情報が外部に流出しないよう当協会が管理致します。また、ご回答いただいた内容に関して、必要に応じてご連絡させていただく場合がございますので、予めご了承ください。

【アンケート】以下の Q1～Q7 にお答えください。

Q1. あなたは、これまでの賃貸事務所ビルは、一般的に築後何年くらいで建て替えられていると思いますか？

年 ・ 特に考えたことはない ・ わからない

Q2. あなたは、これから新築する賃貸事務所ビルの寿命は、一般的に何年くらいあるべきだと思いますか？

年 ・ 特に考えたことはない ・ わからない

Q3. あなたは、今建っている(既存の)賃貸事務所ビルは、一般的に築後何年くらい使うべきだと思いますか？

年 ・ 特に考えたことはない ・ わからない

Q4 賃貸事務所ビルの寿命への影響度合いについてお答えください。

1. 次の 25 の項目について、もっともあてはまる□にチェック(レ点等)をつけてください。

a. 建物自体の性能

	かなり影響	やや影響	影響ない	わからない
(1) 使用材料の耐久性	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 耐震性など構造面での性能	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 設備の性能水準	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(4) 建物の大きさ (基準階面積)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(5) 建物の大きさ (階高)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(6) デザインの良し悪し	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b. 建物の経営等

	かなり影響	やや影響	影響ない	わからない
(7) 資産としての評価額	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(8) 建物の収益性	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(9) 維持管理費用	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(10) 維持管理のしやすさ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(11) 外部の汚れ具合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(12) 内部の汚れ具合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(13) 省エネルギー性能	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(14) 法定耐用年数 (減価償却資産の耐用年数)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(15) 容積率の余裕 (未利用の容積)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c. 建物寿命への関係者の意識

	かなり影響	やや影響	影響ない	わからない
(16) 所有者や経営者の意識	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(17) 設計者の意識	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(18) 維持管理者の意識	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(19) 利用者や入居者の意識	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(20) 世間一般の意識	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

d. その他

	かなり影響	やや影響	影響ない	わからない
(21) 地球環境問題	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(22) 都市環境の変化	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(23) 地震や風水害	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(24) 景気や金利の動向等、経済情勢	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(25) 固定資産税などの税制	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. 上記の(1)～(25)のうち、賃貸事務所ビルの寿命に影響が大きいと思う順に番号を3つお選びください。

① (            )                      ② (            )                      ③ (            )

3. 上記以外で賃貸事務所ビルの寿命に影響すると思うものがありましたらご記入ください。

Q5. 賃貸事務所ビルの長寿命化に関する次のような意見に対して、あなたはどのように思いますか？

次の16の項目について、もっともあてはまる口にチェック(レ点等)をつけてください。

	強く そう思う	そう思う	どちらとも いえない	そうは 思わない	全く 思わない
(1) わが国は今後積極的に長寿命化する必要がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 建物の長期使用は入居者に我慢を強いる	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 長寿命化により街並みの美観はよくなる	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(4) 長寿命の建築はわが国にはなじまない	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(5) 長寿命化により環境負荷は増加する	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(6) 長寿命化すると保有コストの総額を抑えられる	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(7) 長寿命化の結果として建設活動は停滞する	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(8) 長寿命化により社会資本が充実する	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(9) わが国では建物の寿命を考える必要はない	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(10) 長寿命化は入居者にとってメリットがある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(11) 長寿命化すると建設費は高くなる	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(12) 長寿命化は地球環境のためによい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(13) わが国の状況では今後建替えは難しくなる	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(14) 長寿命化は社会活動全体の停滞を招く	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(15) 建替えが減ると街の雰囲気が悪くなる	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(16) 長寿命化への動きは建築業界を活性化する	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Q6. もし賃貸事務所ビルを長寿命化とした場合に何が必要だと思いますか？



次の中から必要だと思うものを3つまで○をつけてください。

- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| ① 使用する材料の耐久性         | ⑨ 空間的なゆとり（天井の高さなど）  |
| ② 適切なメンテナンス          | ⑩ 設計者の意識            |
| ③ 間取りなどの可変性の確保       | ⑪ 工事監理者の意識          |
| ④ 設備機器の耐久性           | ⑫ 周辺環境との調和          |
| ⑤ 設備機器のメンテナンスや交換の容易性 | ⑬ 収益性など経済効率の高さ      |
| ⑥ 使い勝手などを十分に考えた設計    | ⑭ 所有者の長寿命化への意識      |
| ⑦ 建築基準法の規定以上の耐震性能    | ⑮ 建物寿命などに関する公的な情報   |
| ⑧ 基準以上の省エネルギー性能      | ⑯ 減税や補助金、容積率などの優遇措置 |

※ 上記以外で賃貸事務所ビルの長寿命化に必要とお考えのものがありましたご記入ください。

Q7. あなたが所属している組織では、長寿命化への取り組みをしていますか？  
もっともあてはまるもの1つに○をつけてください。

1. 現在している※1    2. 今後取り組む予定がある※1    3. 特に取り組みはしていない※2

※1 1. または 2. とお答えの場合、差し支えなければ具体的な内容をご記入ください。

※2 3. とお答えの場合、差し支えなければなぜ取り組みをしていないのか具体的な理由をご記入ください。

(備考欄) ※要望・感想・疑問点等ございましたらご記入ください。