

環境性、快適性、健康性に優れたオフィスビルに関する国内アンケート調査 結果の概要

平成 31 年 4 月

■調査実施概要

1. 調査目的
国内のオフィスビルに関する市場関係者（投資家、金融機関、テナント等）の環境性、快適性、健康性に対する現状認識や今後の対応方針等の実態を把握することを目的とする。
2. 主な調査事項
1) 環境性、快適性、健康性に優れたオフィスビル（E S G 不動産）への国内市場関係者の認識・評価
2) E S G 不動産への国内市場関係者の投資姿勢
3) 入居時の E S G への配慮に関する国内市場関係者の取組姿勢
4) E S G 不動産への投資・入居促進策
4. 調査方法：郵送調査（調査票の郵送による送付・回収）
5. 調査対象：企業年金基金、厚生年金基金、J リート・私募リート・私募ファンド運用機関、金融機関、一般事業会社 合計 3,000 社
6. 回収結果：有効回答数 411 社（回答率 13.7%）
7. 調査期間：平成 30 年 10 月 1 日～10 月 25 日

図表 1 調査対象及び回答の企業等別内訳

	回答数		(参考)調査対象数	
	度数	%	度数	%
Jリート、私募リート、私募ファンド運用会社	36	8.8	54	1.8
企業年金	23	5.6	75	2.5
金融機関	43	10.5	207	6.9
一般事業会社	308	74.9	2,664	88.8
無回答	1	0.2	—	—
計	411	100.0	3,000	100

【アンケート調査結果のポイント】

- ・不動産について、E S G に配慮することにより、「不動産価値は高まる」、または「今後高まる」という回答が不動産投資家・ビルオーナー側で約 8 割、テナント入居者側で 7 割を占めた。
- ・E S G 不動産への投資を行う理由としては、「入居者や入居企業が環境性、健康性、快適性を重視して入居を選別しているから」という回答が 3 割を超え最も多かった。
- ・テナント入居者側、不動産投資家・ビルオーナー側ともに、入居にあたって E S G に配慮する理由として、「従業員の労働環境の改善、従業員の満足度向上につながる又は期待されるため」が最も多かった。
- ・入居者の立場として、入居する不動産の E S G にどの程度配慮しているかに対しては、「ある程度配慮している」「大いに配慮している」を合わせるとテナント入居者側の方で 7 割、不動産投資家・ビルオーナー側で 6 割を占めた。

(別紙)

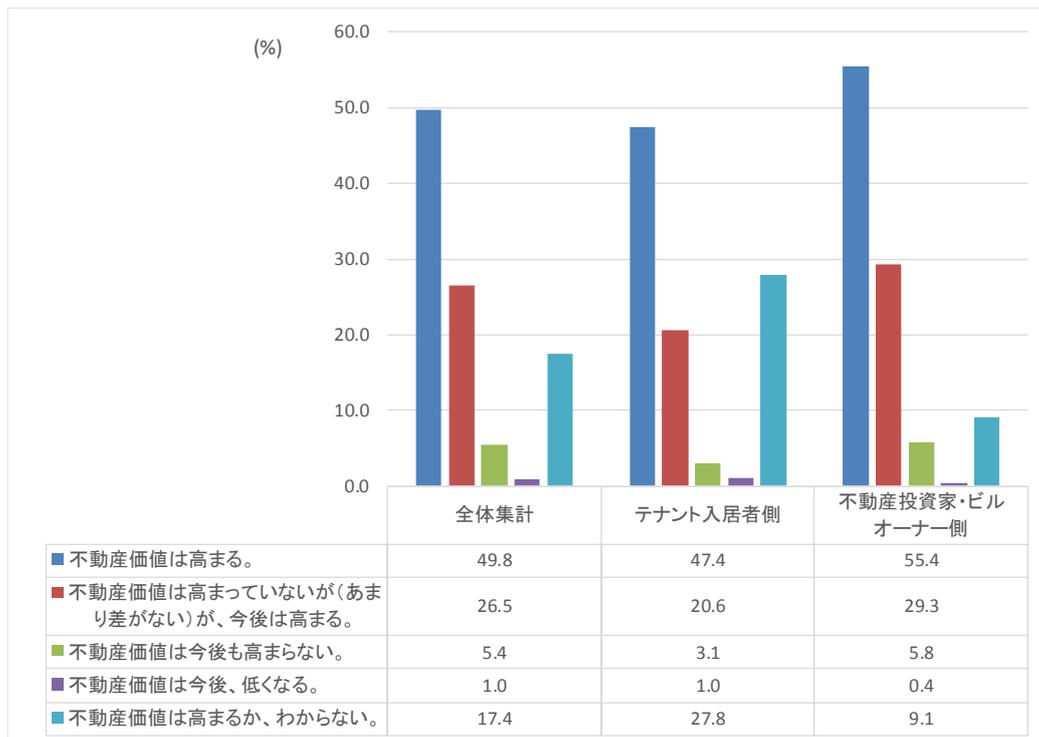
- ・ E S G不動産への入居にあたって、そうではない不動産と比較して許容できる家賃の上昇率としてはテナント入居者側、不動産投資家・ビルオーナー側ともに4%～6%が最も多かった。
- ・ 我が国において、E S G不動産への投資・入居を促進するために必要な施策等は、テナント入居者側、不動産投資家・ビルオーナー側ともに、「環境性、健康性、快適性に関する検証結果や好事例等の開示」「環境性、健康性、快適性等の要素を「見える化」する新たな認証制度の創設」が上位を占めた。

■調査結果概要

1. ESG不動産の価値

不動産について、ESGに配慮することにより、「不動産価値は高まる」、または「不動産価値は高まっていない(あまり差がない)が、今後は高まる」という回答が不動産投資家・ビルオーナー側で約8割、テナント入居者側で7割を占めた。

図表2 ESG不動産の価値 (単回答)



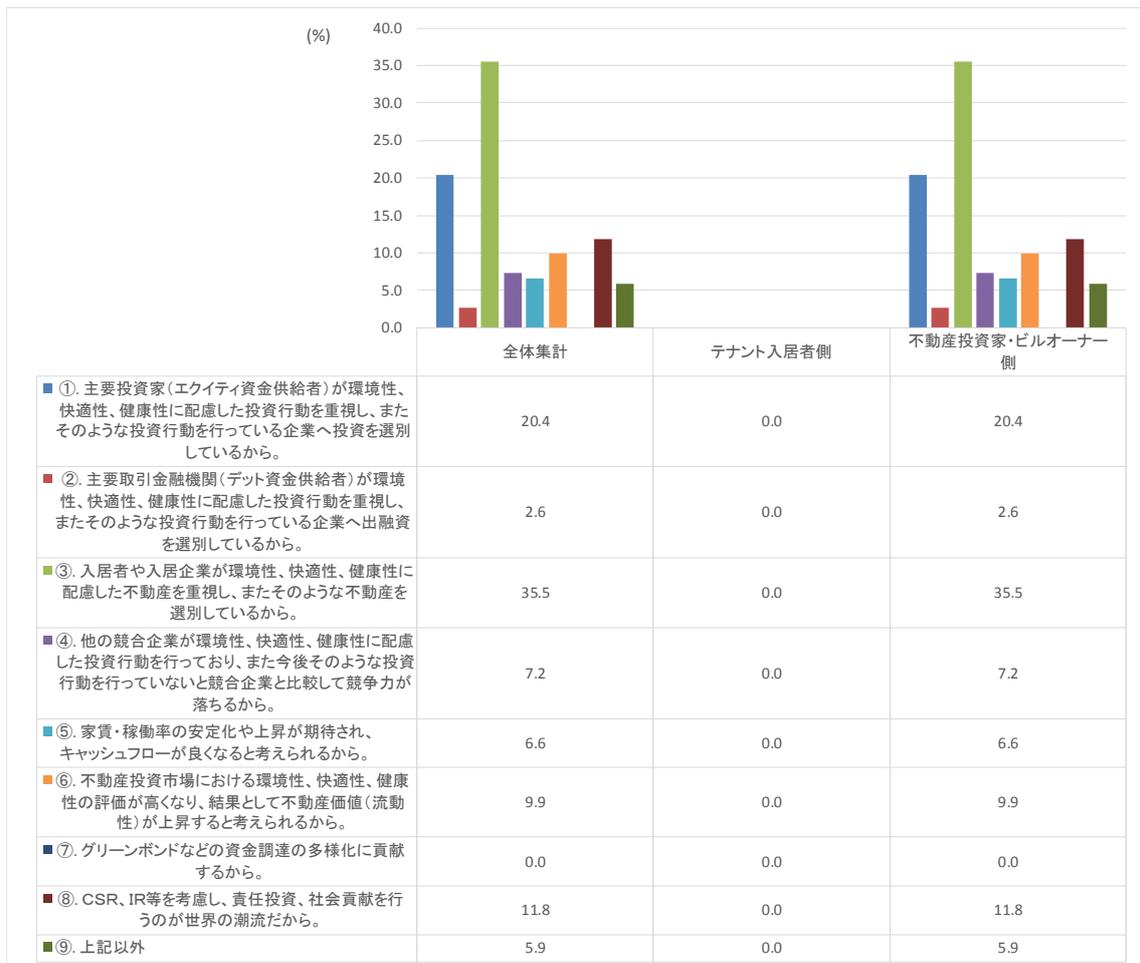
2. ESG不動産への投資を行う理由

ESG不動産への投資を行う理由としては、「入居者や入居企業がESGを重視して入居を選別しているから」という回答が3割を超え最も多かった。

その次に多い回答は「主要投資家（エクイティ資金供給者）がESGに配慮した投資行動を重視し、またそのような投資行動を行っている企業へ投資を選別しているから」で2割程度を占めた。

なお、本設問は不動産投資家・ビルオーナー側に対してのみアンケートを行った。

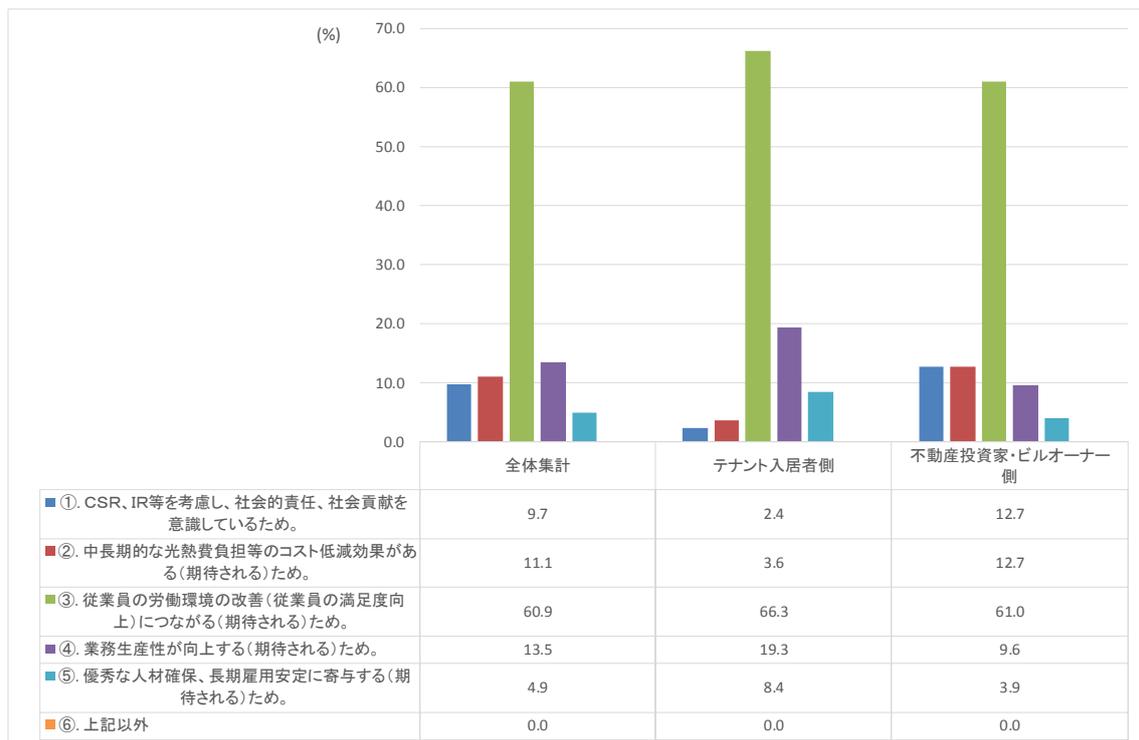
図表3 ESG不動産への投資を行う理由（単回答）



3. 入居時にESGに配慮する理由

テナント入居者側、不動産投資家・ビルオーナー側ともに、入居にあたってESGに配慮する理由として、「中長期的な光熱費負担等のコスト低減効果がある(期待される)ため」といった経済メリットよりも「従業員の労働環境の改善(従業員の満足度向上)につながる(期待される)ため」が最も多かった。また、テナント側では、「業務生産性が向上する(期待される)ため」「優秀な人材確保、長期雇用安定に寄与する(期待される)ため」が上位を占めた。

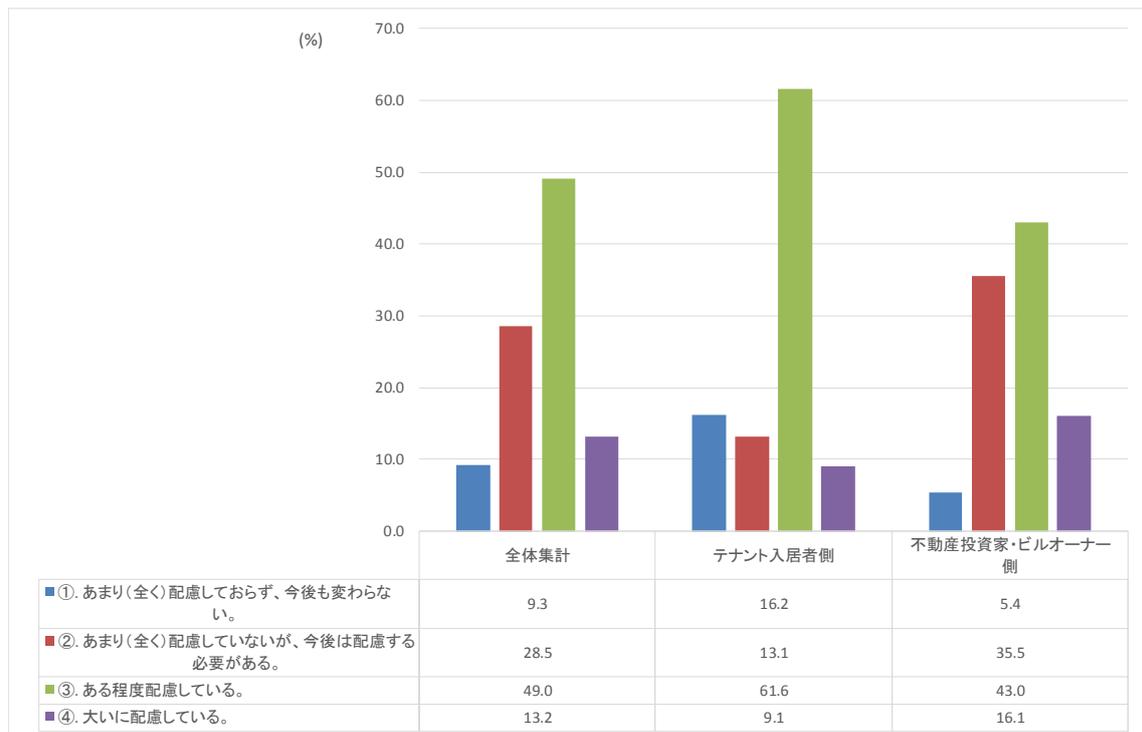
図表4 入居時にESGに配慮する理由(単回答)



4. 入居時におけるESGに対する配慮の程度

入居者の立場として、賃料（価格）や立地といった条件の他に、入居する不動産のESGにどの程度配慮しているかという設問に対しては、「ある程度配慮している」「大いに配慮している」を合わせるとテナント入居者側の方で7割、不動産投資家・ビルオーナー側で6割を占めた。

図表5 入居時におけるESGに対する配慮の程度（単回答）

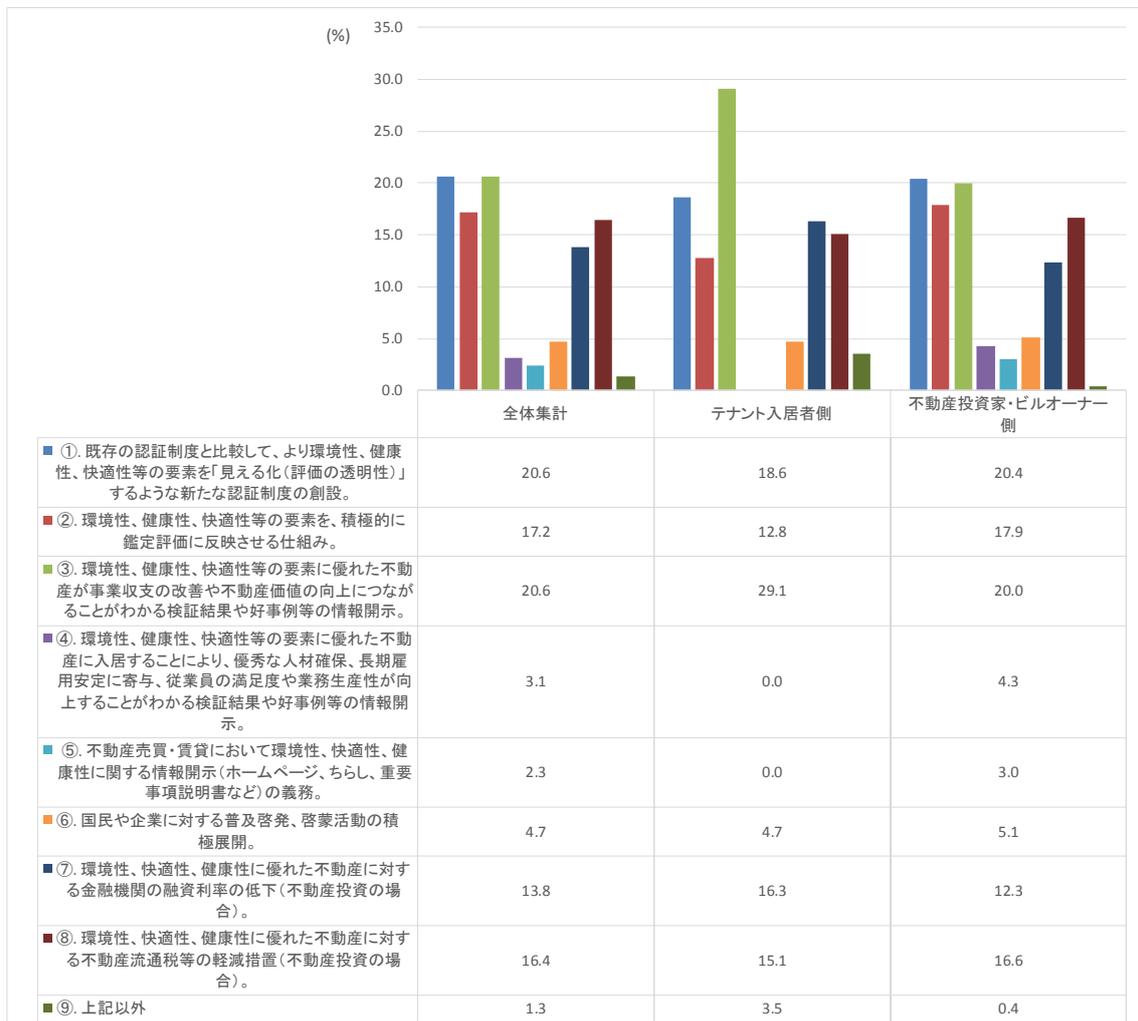


5. ESG不動産への投資促進策

我が国において、ESG不動産への投資が（より一層）浸透・促進するために必要な情報・施策等と考えられる項目として、テナント入居者側、不動産投資家・ビルオーナー側ともに、「ESG不動産が事業収支の改善や不動産価値の向上につながる事がわかる検証結果や好事例等の情報開示」「既存の認証制度と比較して、よりESG等の要素を「見える化（評価の透明性）」するような新たな認証制度の創設」が上位を占めた。

不動産投資家・ビルオーナー側は、「ESG等の要素を、積極的に鑑定評価に反映させる仕組み」が2割弱を占め、3番目に多かった。

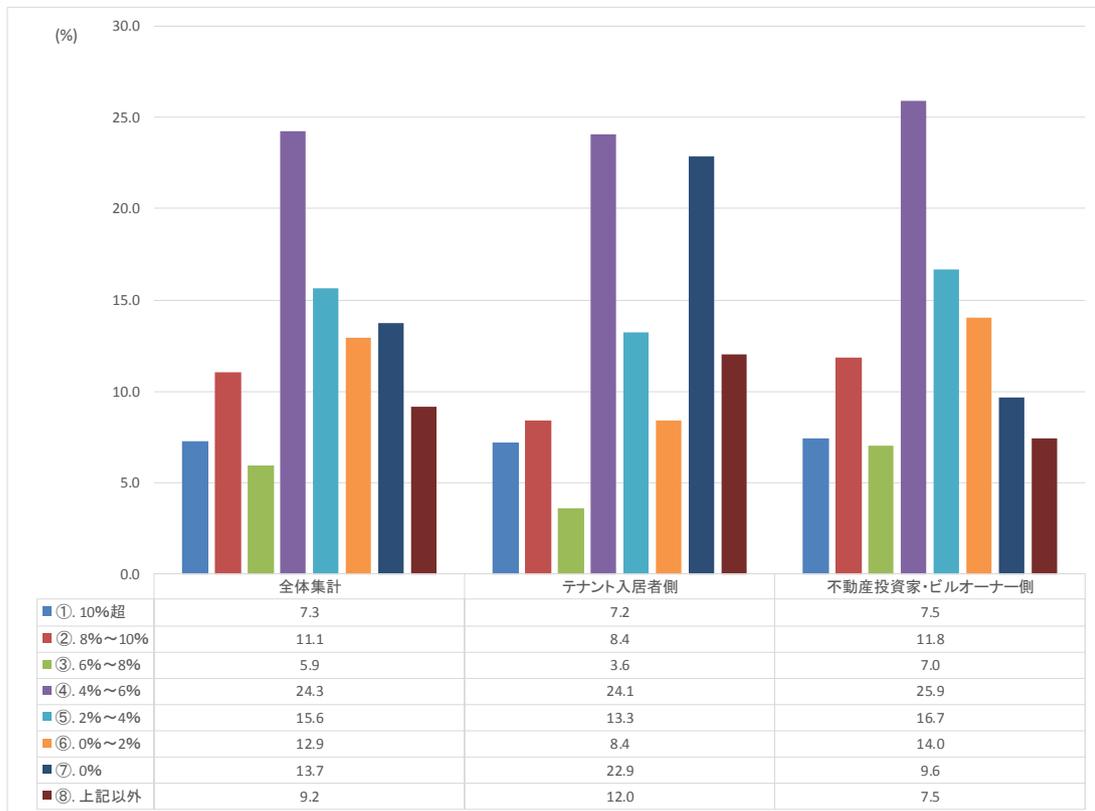
図表6 ESGに配慮した不動産投資促進策（単回答）



6. ESG不動産への家賃上昇許容率

ESG不動産への入居にあたって、そうではない不動産と比較して許容できる家賃の上昇率としてはテナント入居者側、不動産投資家・ビルオーナー側ともに4%~6%が最も多かった。

図表7 ESG不動産への家賃上昇許容率（単回答）



7. ESG不動産への入居促進策

我が国において、ESG不動産への入居が（より一層）浸透・促進するために必要な情報・施策等と考えられる項目として、テナント入居者側、不動産投資家・ビルオーナー側ともに、「ESG不動産に入居することにより、優秀な人材確保、長期雇用安定に寄与、従業員の満足度や業務生産性が向上することがわかる検証結果や好事例等の情報開示」を選択した回答が最も多かった。

また、その次に多い回答は、テナント入居者側、不動産投資家・ビルオーナー側ともに、「既存の認証制度と比較して、よりESG等の要素を「見える化（評価の透明性）」するような新たな認証制度の創設」であった。

図表8 ESG不動産への入居促進策（単回答）

