



2009年（平成21年）6月
財団法人日本不動産研究所

不動産投資家に対するアンケート結果

不動産投資家は、耐震性能や設備の適切な維持更新の重視度は高いが、省エネルギー・省資源の重視度は低い。
環境に配慮した不動産の普及やその経済価値の向上のために、重視度の低い環境性能に関する社会的認識の向上が必要

財団法人日本不動産研究所（理事長 五十嵐 健之）は2009年4月、不動産投資家170社を対象に不動産投資で重視する環境性能についてアンケート調査を行いました。

この調査では、建物の環境性能に関する不動産投資家の判断基準を探るため、25項目について重視度を求めました。

その結果、不動産投資家は、社会的に問題となった環境性能（土壌汚染、耐震性など）や、収益（家賃水準や入居率）に直接結びつく環境性能で費用対効果が明確なもの（適切なメンテナンス、設備更新など）を非常に重視しており、周辺とのトラブル防止や事業継続のように社会的信頼を高めるために必要な環境性能も重視していますが、省エネルギー・省資源のように、投資に見合う効果を投資家が容易に把握・検証できない環境性能は重視していないことがわかりました。

京都議定書の第1約束期間（2008年～12年）における日本の温室効果ガス排出量削減目標（1990年比▲6%）を達成するため、産業・運輸部門に比べて省エネルギー化が遅れている民生部門に対しては、事業場単位から企業、フランチャイズ・チェーン単位のエネルギー管理が導入されるなど、省エネルギー対策が強化されました。東京都では温室効果ガス排出総量削減義務と排出量取引制度が来年度から導入されます。

このように、省エネルギー・省資源は、環境負荷の削減とサステナビリティ（持続可能性）の向上には重要な環境性能ですが、本調査結果に見られるように不動産投資家の重視度が低い状況では、省エネルギー・省資源に配慮した不動産の普及は進みにくいと考えられます。

不動産の経済価値は、不動産市場における市場参加者の重視度に左右されます。環境に配慮した不動産の経済価値が市場で評価されるためには、省エネルギー・省資源のように重視度が低い環境性能に関する社会的認識が高まり、市場における重視度が高まる必要があります。そのためには、国などがこれらの環境性能を積極的にアピールすることや、税制面での優遇措置など、何らかのインセンティブが必要であると考えます。

調査概要や調査結果は、次頁以下をごらんください。



調査概要

調査時点：平成21年4月 調査方法：電子メールによるアンケート調査
調査対象：不動産投資家170社（53社が回答、回答率31%）

調査結果の特徴と主な重視度

重視度（単位：ポイント）＝ 重視する投資家の割合 － 重視しない投資家の割合

社会的な関心やテナントの関心が高く、収益（家賃水準や入居率）に影響を与えると考えられる環境性能を重視する投資家が非常に多いです。

- | | | |
|----|---|-------|
| 1位 | 建築基準法に規定された耐震性能を有している。免震・制振構造である。 | 9.6 p |
| 1位 | 設備等について、適切なメンテナンス及び更新等を行っている。 | 9.6 p |
| 3位 | 化学汚染物質、アスベスト、ダニ・カビ、喫煙等への対応を取っている。 | 9.3 p |
| 3位 | 電車・地下鉄・バス等の公共交通機関の利便性が高い。 | 9.3 p |
| 5位 | 用途やレイアウトの変更、設備の更新等について、フレキシブルな対応が可能な設計・設備である。 | 8.1 p |
| 6位 | 細かなゾーニングや個別の制御が可能なシステムを有した空調設備である。 | 7.7 p |

近隣への配慮や災害・トラブル回避等の事業継続に関する環境性能を重視する投資家も比較的多く、社会的な信頼を高めることへの意識の現れと考えられます。

- | | | |
|-----|--|-------|
| 7位 | 粉塵・騒音・振動・悪臭等について近隣に配慮している。 | 6.6 p |
| 8位 | 空調・換気設備、給排水・衛生設備、電気設備、通信・情報設備等について、災害やトラブル発生時にある程度機能を維持できるように配慮している。 | 6.2 p |
| 8位 | 健康被害・環境被害型（フロン・ハロン・鉛等）の材料を使用している。 | 6.2 p |
| 10位 | 雨水流出・風害・日照阻害等について近隣に配慮している。 | 5.9 p |

省エネルギー・省資源など、投資家にとって収益（家賃水準や入居率）や費用（水道光熱費等）への影響を定量的に把握しにくい環境性能を重視する投資家は少ないです。

- | | | |
|-----|----------------------------------|--------|
| 22位 | 自然エネルギーを変換利用している設備及び省エネ設備を有している。 | -3.2 p |
| 23位 | 昼光利用設備を有している。 | -4.7 p |
| 23位 | 水資源の使用に配慮している。 | -4.7 p |
| 25位 | 再生可能な材料及び再生材を使用している。 | -5.5 p |

不動産の経済価値は、不動産市場における市場参加者の重視度に左右されます。環境に配慮した不動産の経済価値が市場で評価されるためには、省エネルギー・省資源などの環境性能に関する社会的認識が高まり、市場における重視度が高まる必要があります。



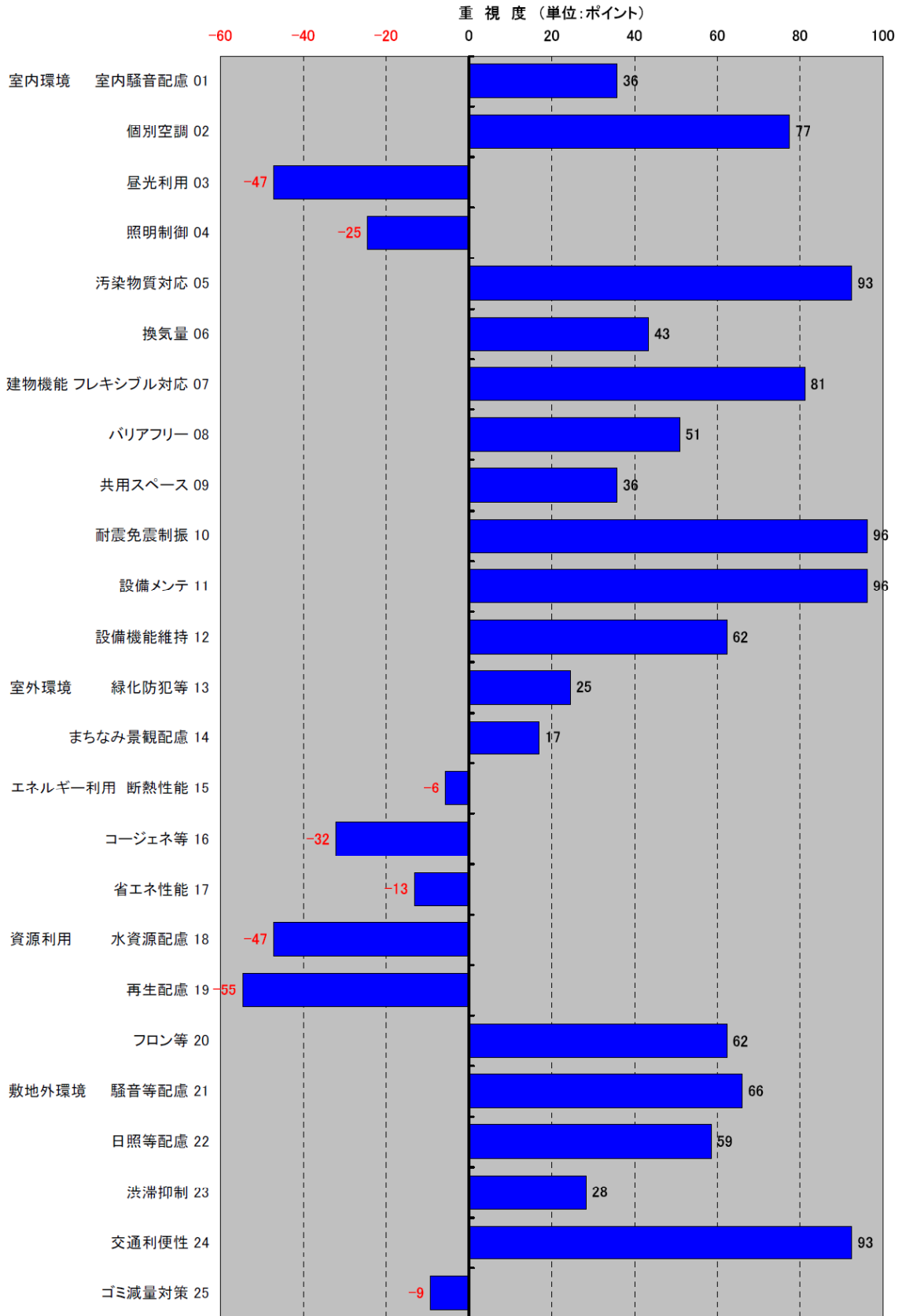
全25項目の質問と重視度（順位）

質問 番号	質 問	重視度 (順位)
1	設備機器から発生する騒音や外部からの騒音に対し、配慮している。	36(13)
2	細かなゾーンニングや個別の制御が可能なシステムを有した空調設備である。	77(6)
3	昼光利用設備（建物外壁に通常設けられる窓以外に、積極的な昼光利用を意図して設けられた設備）を有している。	-47(23)
4	調光等による細かな照明制御が可能である。	-25(21)
5	化学汚染物質、アスベスト、ダニ・カビ、喫煙等への対応を取っている。	93(3)
6	外気の取り入れ等により換気量を十分に取っている。	43(12)
7	用途やレイアウトの変更、設備の更新等について、フレキシブルな対応が可能な設計・設備である。	81(5)
8	バリアフリーに配慮している。	51(11)
9	建物利用者が利用できる共用的なスペース（リフレッシュスペース・レストスペース等）を有している。	36(13)
10	建築基準法に規定された耐震性能を有している。免震・制振構造である。	96(1)
11	設備等について、適切なメンテナンス及び更新等を行っている。	96(1)
12	空調・換気設備、給排水・衛生設備、電気設備、通信・情報設備等について、災害やトラブル発生時にある程度機能を維持できるように配慮している。	62(8)
13	緑化・防犯性・公開空地等の室外環境に配慮している。	25(16)
14	まちなみ・景観に配慮した建築物の形態となっている。	17(17)
15	外壁・屋根等について、断熱性能（PAL値等）の高い工法・資材を使用している。	-6(18)
16	自然エネルギーを変換利用している設備及び省エネ設備（コージェネレーションシステム等）を有している。	-32(22)
17	ERR（エネルギー利用の低減率をいい、省エネ法のCECの統合値）等の省エネ性能が高い設備を有している。	-13(20)
18	水資源の使用（雨水の利用システムや雑排水の再利用システム等）に配慮している。	-47(23)
19	再生可能な材料及び再生材を使用している。	-55(25)
20	健康被害・環境被害型（フロン・ハロン・鉛等）の材料を使用している。	62(8)
21	粉塵・騒音・振動・悪臭等について近隣に配慮している。	66(7)
22	雨水流出・風害・日照障害等について近隣に配慮している。	59(10)
23	自動車利用による周辺の渋滞発生等を抑制する（荷捌き用スペースや交通量の少ない道路を入り口にする等）ための取り組みを行っている。	28(15)
24	電車・地下鉄・バス等の公共交通機関の利便性が高い。	93(3)
25	ゴミ減量化対策（分別回収・生ゴミ自家処理）等を行っている。	-9(19)

重視度（単位：ポイント）＝ 重視する投資家の割合 － 重視しない投資家の割合
重視度 100＝全員が重視、0＝重視する・しないが同数、-100＝全員が重視しない



重視度の低い省エネルギー・省資源に関する社会的認識の向上が必要



以上