

第 52 回 不動産投資家調査® 特別アンケート(Ⅱ)

## 不動産の ESG 投資(\*) について

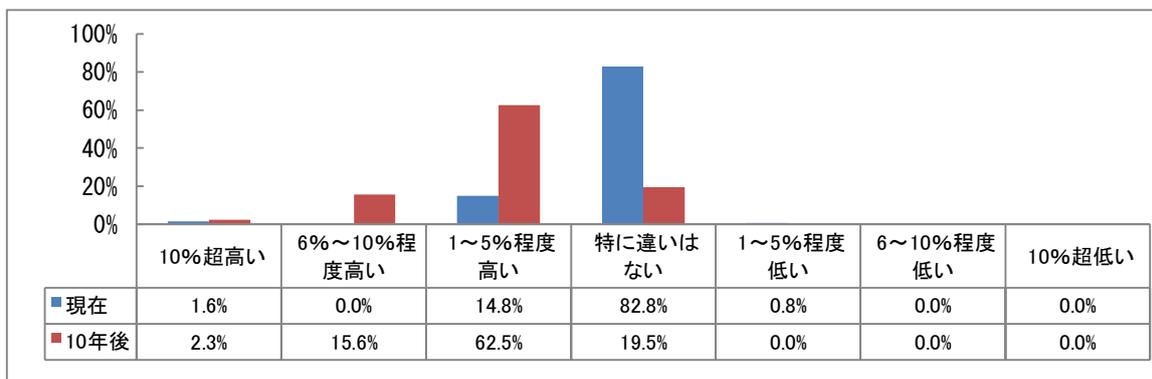
(\*) ESG 投資 : 従来の財務情報だけでなく、環境 (Environment)・社会 (Social)・企業統治 (Governance) 要素も考慮した投資のことで、世界各国の年金基金や機関投資家等の中で注目されている。

### 特別アンケート (Ⅱ) の調査結果

- ・不動産投資家が ESG 投資に対して期待する内容は「不動産価値への影響」とする回答が最も多く、将来的な収益性の向上を期待する声が多かった (6 ページ問 14 参照)。
- ・ESG に適した不動産とそうでない不動産の賃料収入について、現在は「特に違いはない」(82.8%) とする回答が最も多かったが、10 年後は「1~5%程度高い」(62.5%) とする回答が最も多かった (下図及び 7 ページ問 15 参照)。
- ・ESG 投資に適した不動産とそうでない不動産の期待利回りについて、現在は「変わらない」(80.2%) とする回答が最も多かったが、10 年後は「-10bp (価値が高い方向)」(45.8%) とする回答が最も多かった (7 ページ問 17 参照)。
- ・自然災害の頻発、脱炭素化社会の実現や TCFD 提言などを受けて、より重視するようになった項目としては「所有する不動産の省エネルギー・創エネルギー対策」(71.9%) とする回答が最も多く、次いで「浸水対策などの不動産レジリエンス向上への施策」(59.4%)、「再生可能エネルギーの利用、グリーン電力証書等の購入」(48.4%) という結果となった (8 ページ問 18 参照)。
- ・近年頻発する自然災害を受けて、投融资の際に着目する自然災害リスクについては、「水害 (内水氾濫・外水氾濫)」(60.3%)、「地震・津波」(35.1%) の 2 項目が大きく注目されている結果となった (8 ページ問 19 参照)。

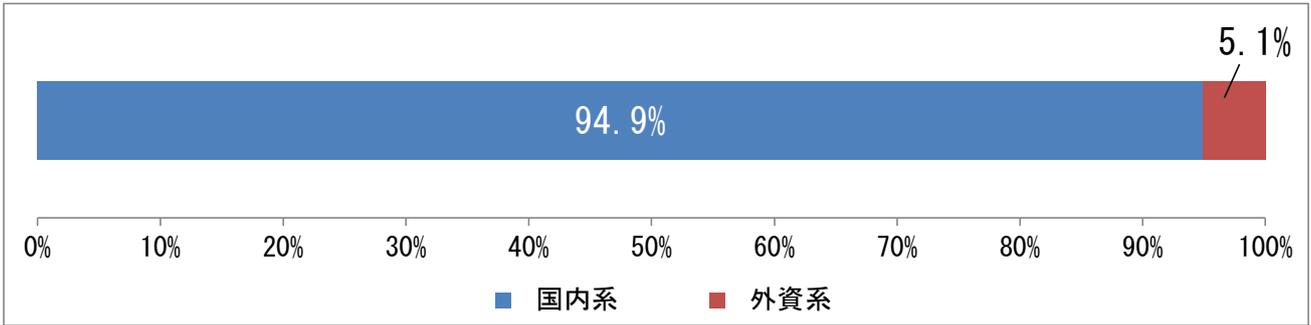
■ ESG 投資に適した不動産の賃料収入は、そうでない不動産に比べてどの程度の違いがありますか。もしくはあると思いますか。現在と 10 年後に分けてご回答ください。

(有効回答 128 社) ※7 ページ(15)と同じ



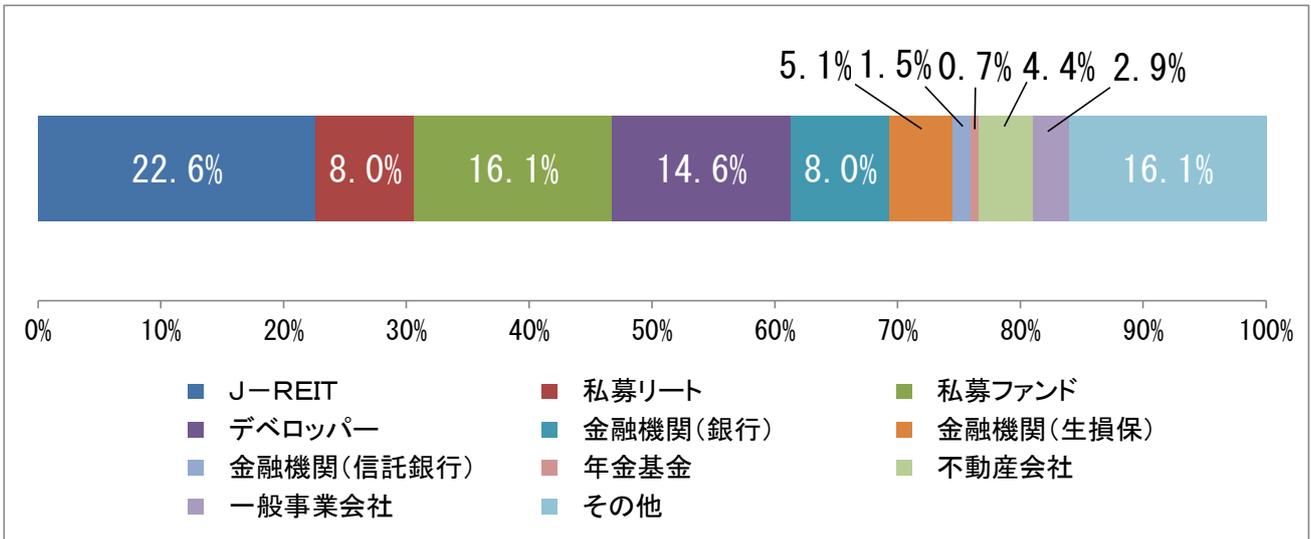
(1) - a 回答社の属性等について

(有効回答 137 社)



(1) - b 属性について、以下の中から最も当てはまるものを1つ、選択してください。

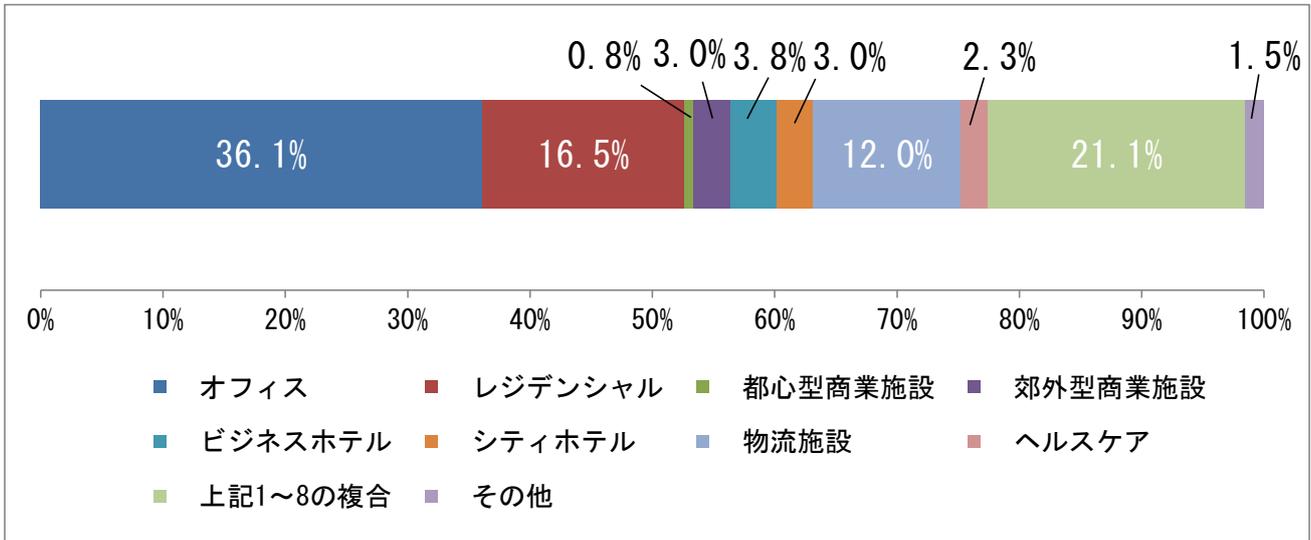
(有効回答 137 社)



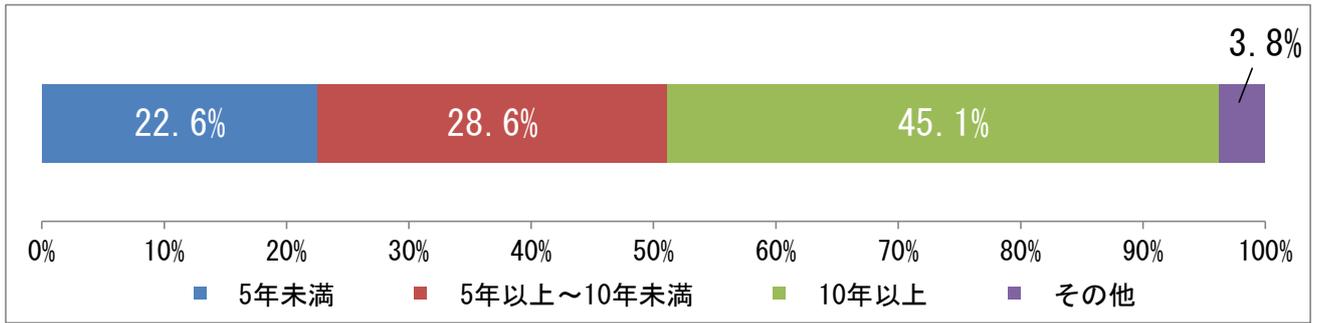
(2) 投融資対象として最も中心となるアセットタイプを1つ選択してください。

(複合型・総合型の場合は「上記1~8の複合」を選択)

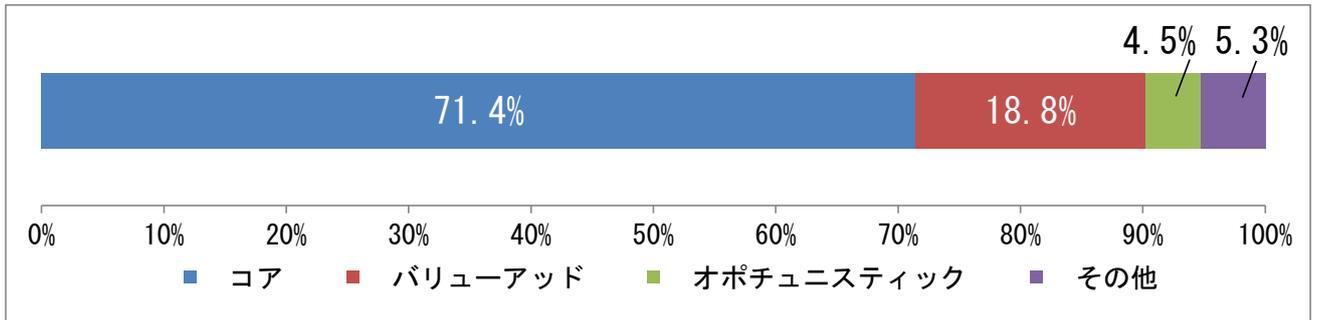
(有効回答 133 社)



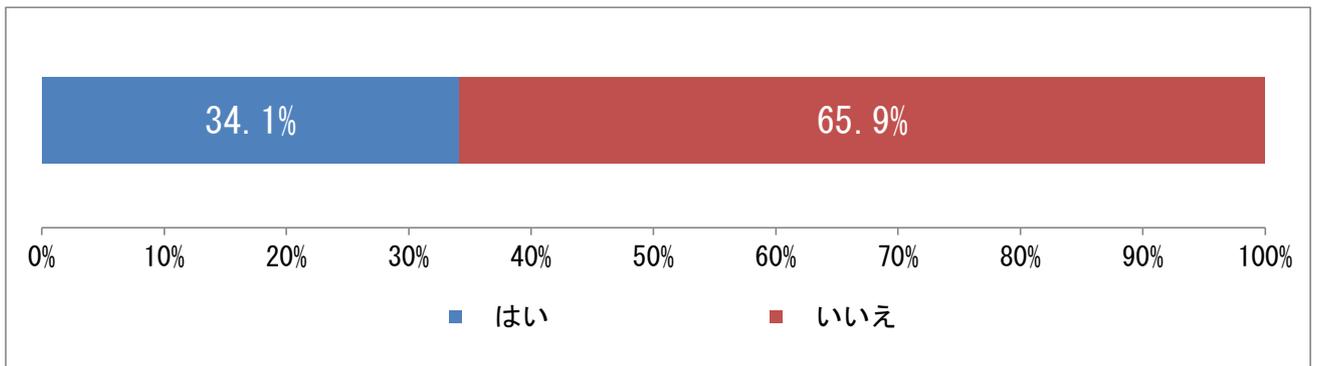
(3) 投融資の期間について最も適切なものを1つ選択してください。 (有効回答 133社)



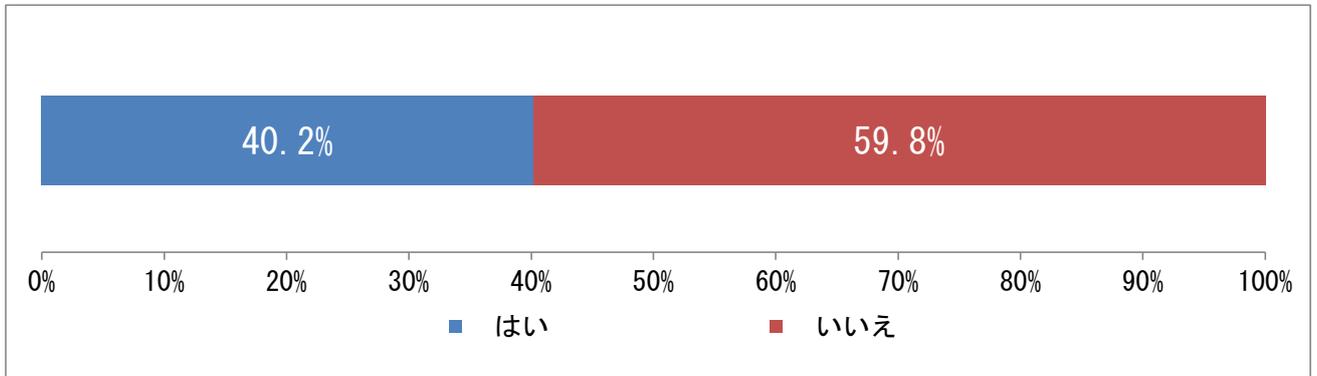
(4) 投融資のスタンスについて最も適切なものを1つ選択してください。 (有効回答 133社)



(5) 国連の責任投資原則 (PRI) への署名機関ですか。 (有効回答 126社)



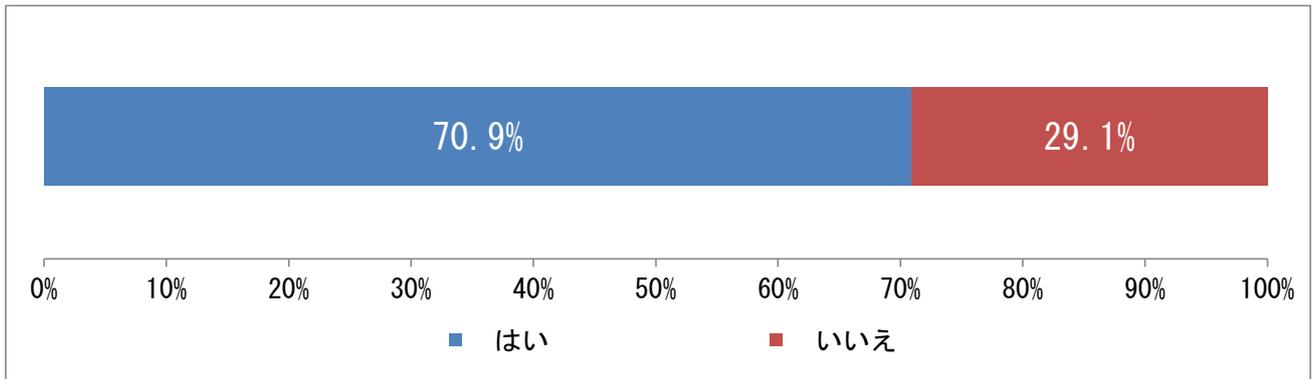
(6) 2024年度(昨年度)のGRESB(\*)調査に参加しましたか。 (有効回答 122社)



(\*) GRESB: グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク

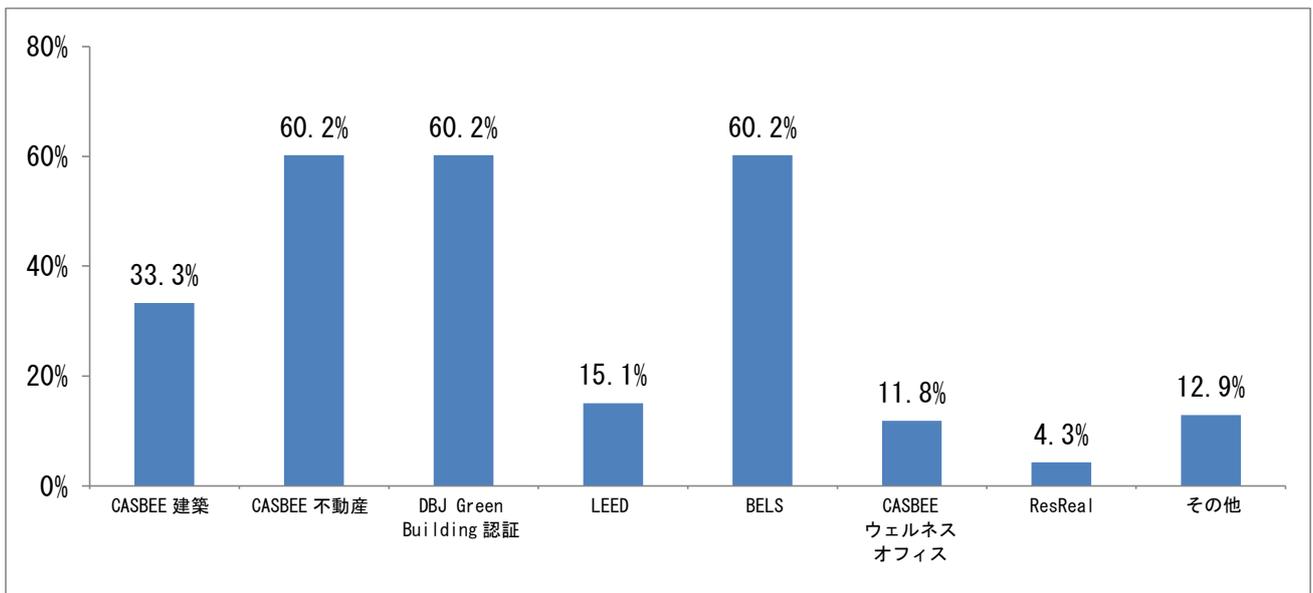
(7) 過去2年以内に建物の環境性能等に関する第三者認証制度を取得したことがありますか。

(有効回答 134 社)



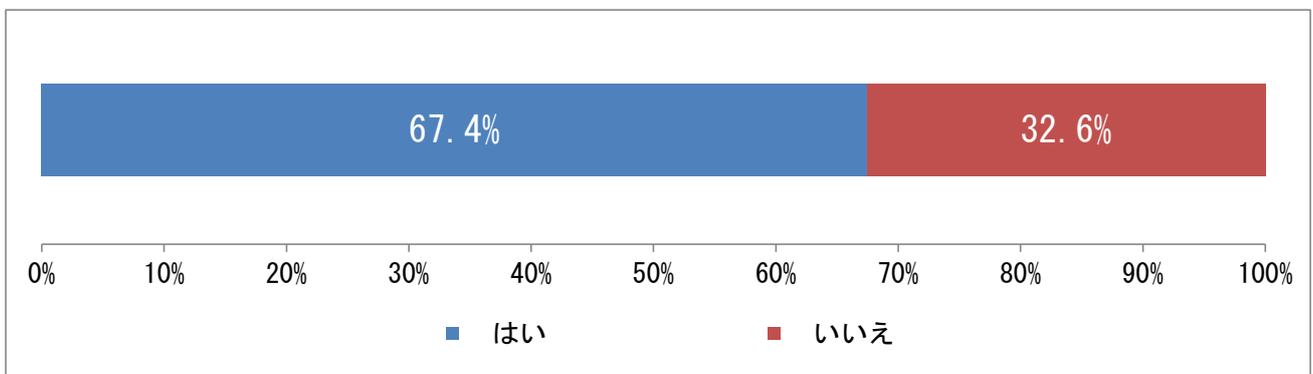
(8) 上記(7)で「はい」とした回答者への質問です。

以下の中から取得したことがあるものを選択してください。(複数選択可) (有効回答 93 社)



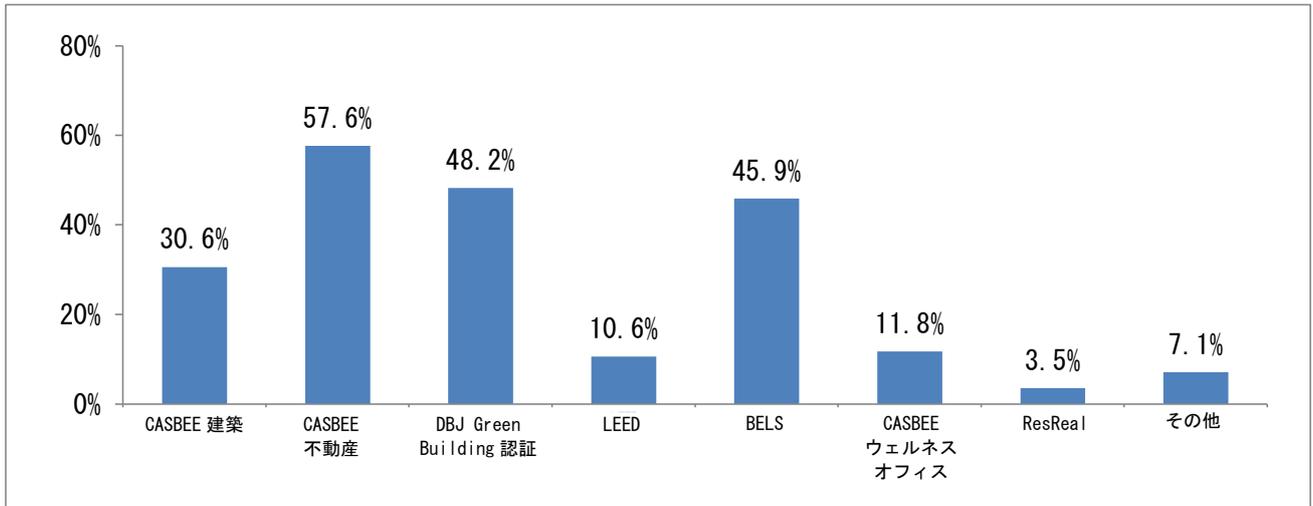
(9) 今後2年以内に建物の環境性能等に関する第三者認証制度を取得する予定がありますか。

(有効回答 129 社)

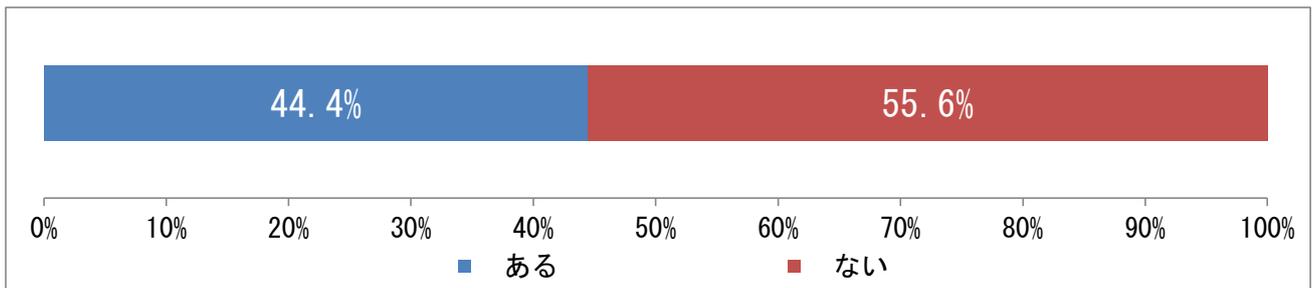


(10) 上記(9)で「はい」とした回答者への質問です。

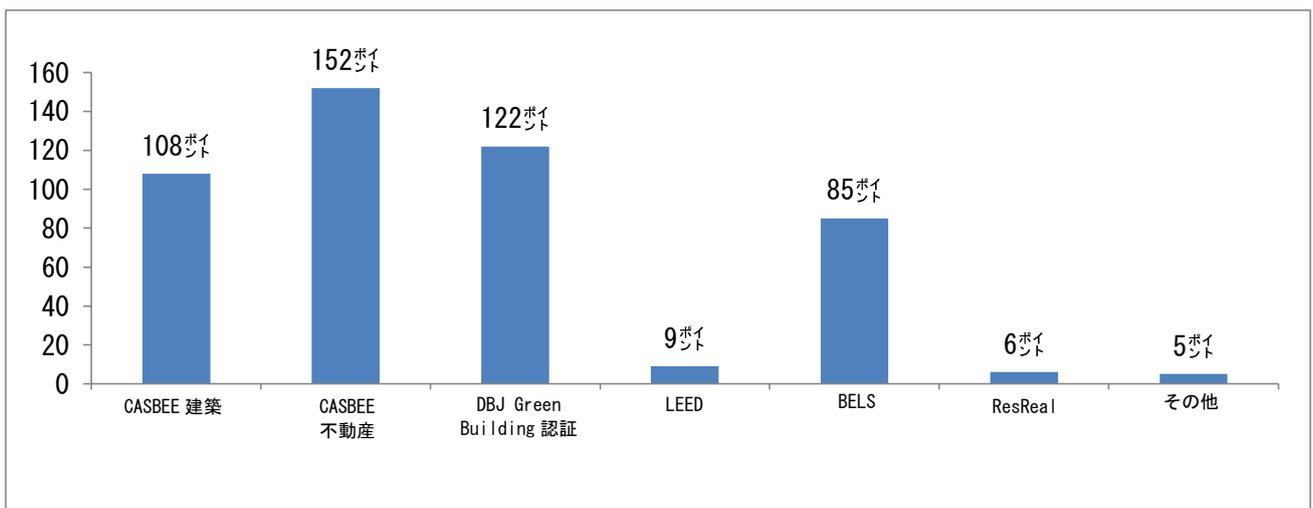
以下の中から取得する予定があるものを選択してください。(複数選択可) (有効回答 85社)



(11) 投融资判断の際に建物の環境性能等に関する第三者認証制度を参考にしましたことがありますか。(有効回答 126社)

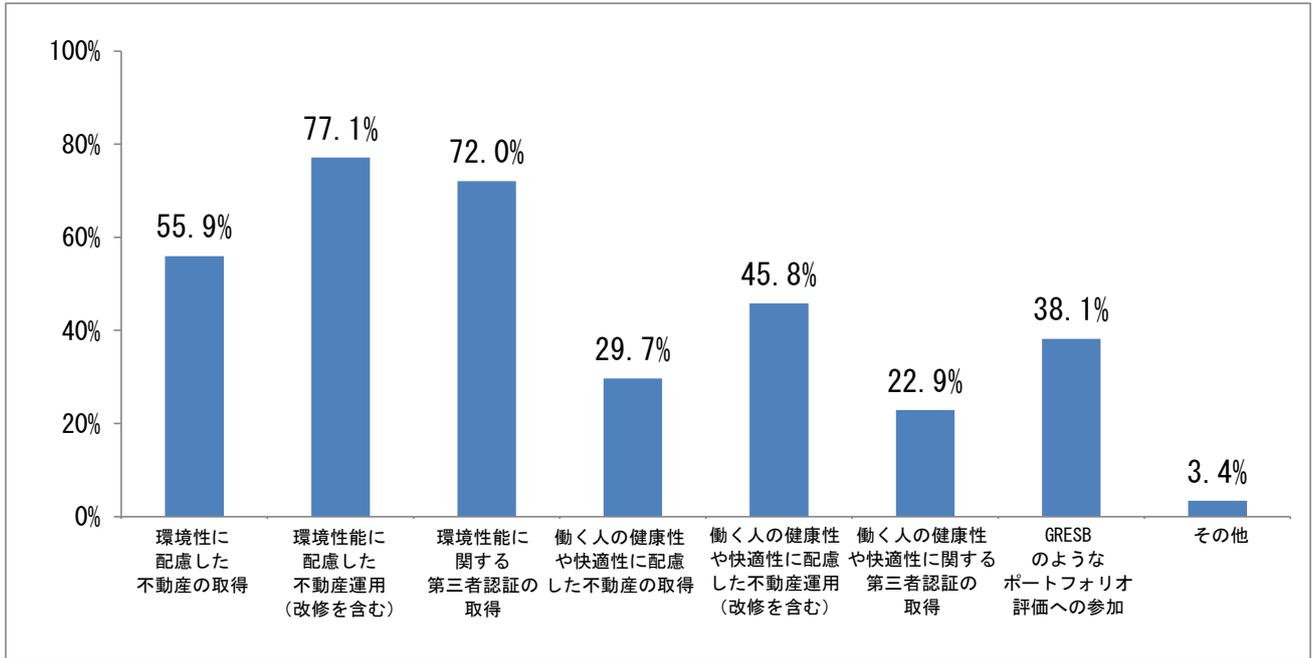


(12) 上記で「ある」と答えた方は、以下の中から最も参考にしたものを3つ選択してください。(上位3位まで) (\*) (有効回答 56社)

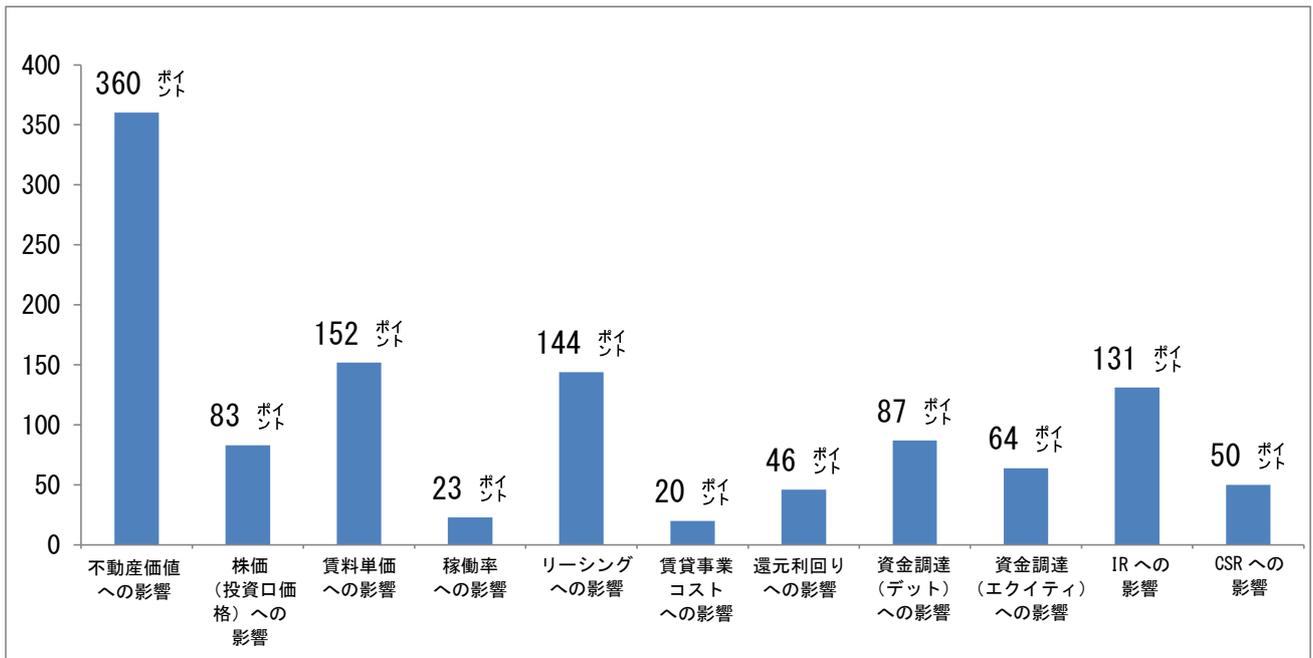


(※) 質問は1~3位までのランキング方式で実施(複数選択可)。各ランキングに以下のとおり配点し総合得点を集計(1位:5ポイント、2位:3ポイント、3位:1ポイント)

(13) 不動産の ESG 投資において御社が具体的に実践していることは以下のうちどれに該当しますか。該当するものを選択してください。(複数選択可) (有効回答 118 社)

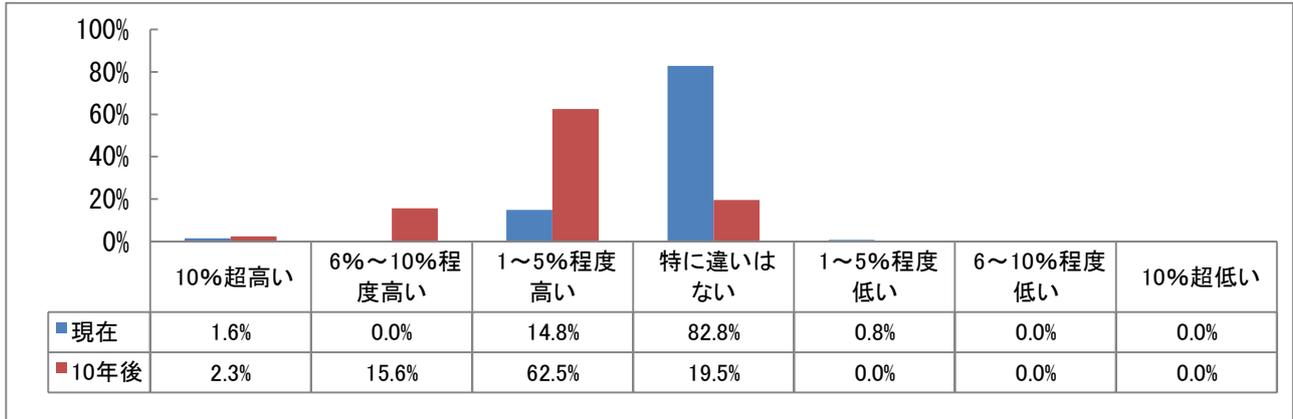


(14) ESG 投資に適した不動産に投融資をする場合、そうでない不動産への投融資に比べてどんなことを期待しますか。以下の中から当てはまるものを 3 つ選択してください。(上位 3 位まで) (\*) (有効回答 131 社)



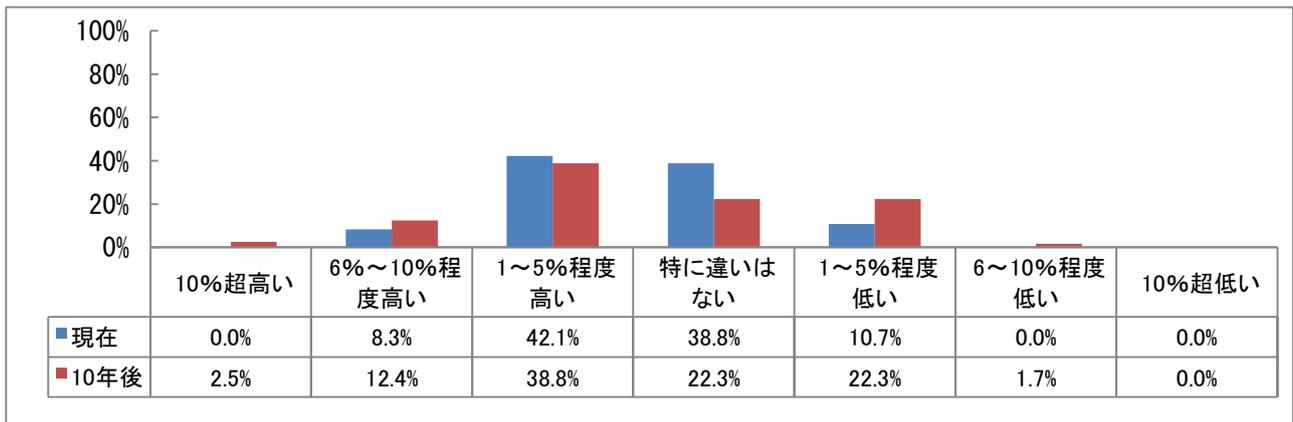
(※) 質問は 1~3 位までのランキング方式で実施 (複数選択可)。各ランキングに以下のとおり配点し総合得点を集計 (1 位 : 5 ポイント、2 位 : 3 ポイント、3 位 : 1 ポイント)

(15) ESG 投資に適した不動産の賃料収入は、そうでない不動産に比べてどの程度の違いがありますか。もしくはあると思いますか。現在と 10 年後に分けてご回答ください。(有効回答 128 社)



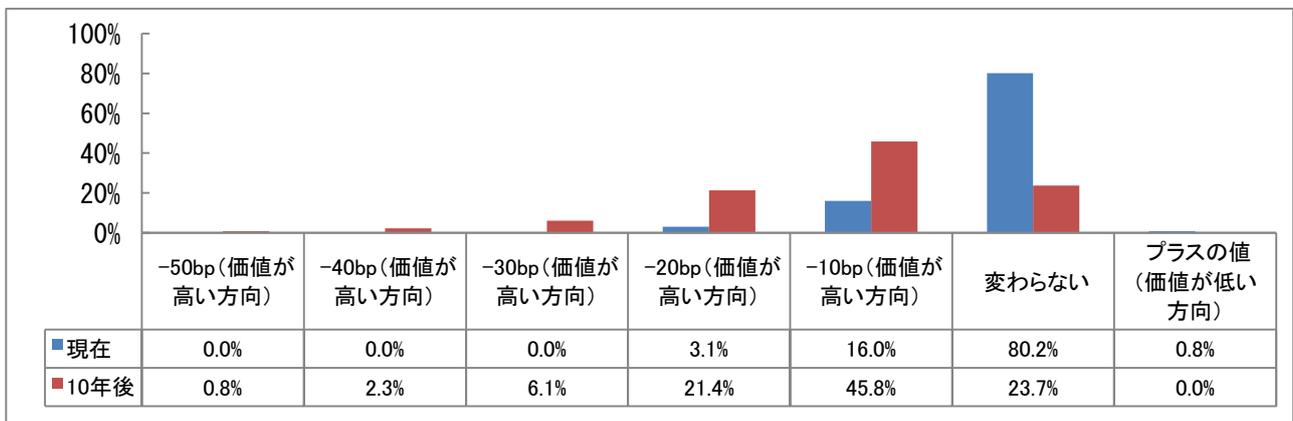
(16) ESG 投資に適した不動産はそうでない不動産に比べて賃貸事業コストはどの程度違いがありますか。もしくはあると思いますか。現在と 10 年後に分けてご回答ください。

(有効回答 121 社)

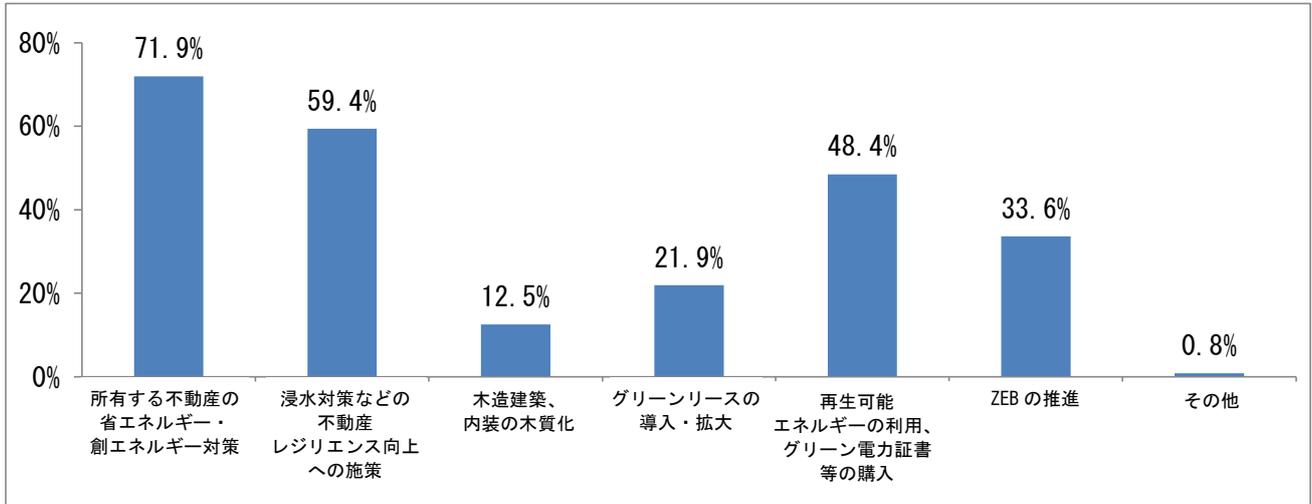


(17) ESG 投資に適した不動産はそうでない不動産に比べて、期待利回りはどの程度違いがありますか。もしくはあると思いますか。現在と 10 年後に分けてご回答ください。なお、回答にあたっては御社が投融資する場合を前提にご回答ください。(これでもよいと思うものを選択してください)

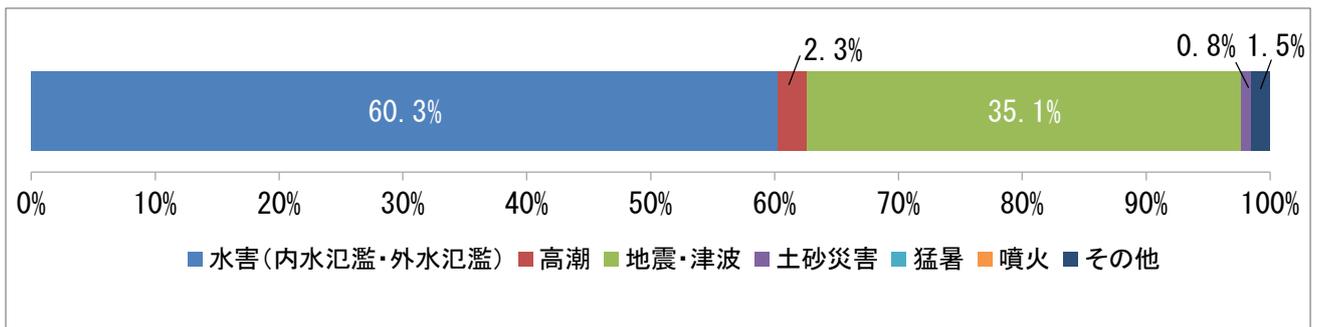
(有効回答 131 社)



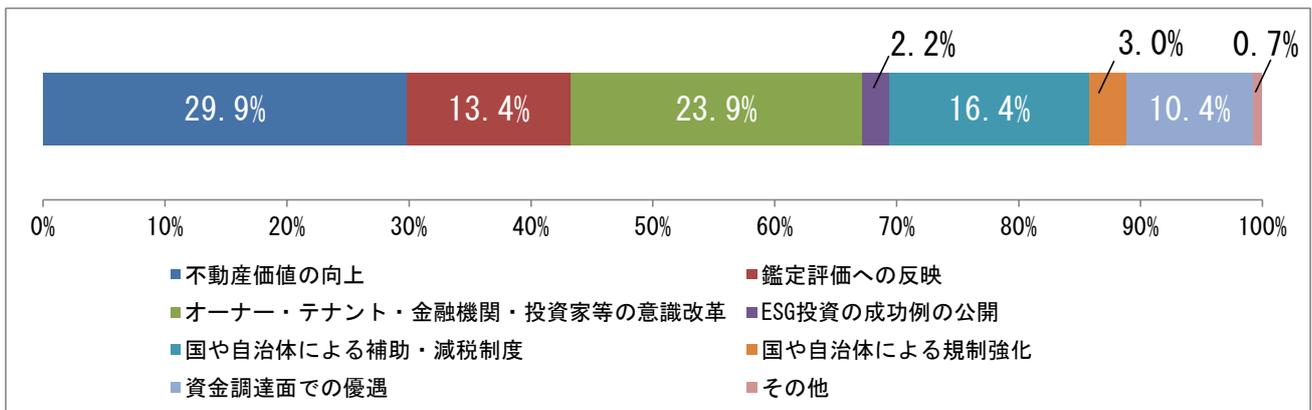
(18) 自然災害の頻発、脱炭素化社会の実現やTCFD提言など、ここ最近での事象を受けて、より重視するようになった項目を選択してください。(複数選択可) (有効回答128社)



(19) ここ数年の頻発する自然災害を受けて、投融資の際に特に着目する自然災害リスクは次のうちどれが該当しますか。 (有効回答131社)



(20) 不動産のESG投資がさらに普及するためにはどのようなことが必要だと思いますか。以下の中から当てはまると思われるものを一つ選択した上で、具体的なご意見を記載してください。 (有効回答134社)



第 52 回 不動産投資家調査® 特別アンケート(Ⅱ)の概要

- 調査方法 : 「第 52 回不動産投資家調査®」の特別アンケート (Ⅱ) として実施
- 調査対象 : アセット・マネージャー、アレンジャー、開発業 (デベロッパー)、  
保険会社 (生損保)、商業銀行・レンダー、年金基金、不動産賃貸など 175 社
- 調査時点 : 2025 年 4 月 1 日
- 回答社数 : 137 社

〔お問い合わせ先〕

一般財団法人 日本不動産研究所

研究部 : 岩指、石塚 (TEL : 03-3503-5335) <https://www.reinet.or.jp/>

- 「不動産投資家調査」は、日本不動産研究所の登録商標です。
- 本資料は作成時点で、日本不動産研究所が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任を負うものではなく、今後の見通し、予測等は将来を保証するものではありません。また、本資料の内容は予告なく変更される場合があります。本資料の内容に起因するいかなる損害や損失についても当研究所は責任を負いません。
- 図表等に記載の構成比は端数処理の都合上、合計が 100%とならない場合があります。