

「不動産 ESG と不動産価格」に関するアンケート 2025 年

大和不動産鑑定株式会社

調査結果の概要

- ・不動産分野における ESG への取り組みが物件に与える影響について、アンケート調査を実施した。
- ・環境認証を取得することで、未取得の標準的な物件と比較して、現在の賃料収入・稼働率は変わらないが、5年後・10年後の将来ではプラスの影響があるとする回答者が多くなった。
- ・現在の修繕更新費に対しては、約5割が影響はないとした。一方、約3割が増加すると回答しており、設備更新等に伴う維持コストが増加すると思う回答者が一定数いることがわかった。水道光熱費においても、約半数が影響はないとしたが、約4割が低下すると回答しており、認証取得によるメリットも考えられる。
- ・キャブレートに対する影響では、現在では約8割が影響なしと回答した。将来においては、環境認証を取得することで低下すると思う割合が増加しており、5年後では約5割が、10年後では約6割がキャブレートに対してマイナスの影響があると回答している。
- ・環境認証を取得しないことによるリスクについても調査を行った。その結果、現在の賃料収入・稼働率に対しては、約9割の回答者が影響なしとした一方、将来的には未取得物件に対してはマイナスの影響があるとした回答が増加した。
- ・環境分野のほかに、社会的インパクト投資についても調査を行った。不動産価格に影響を及ぼすと考ええる項目では、「自然災害等への備え」が最も多くなり、次いで「利便性の高い環境の実現」、「防犯へ配慮」の順で回答が多くなった。さらに、社会的インパクト投資によって不動産価値が下がると考える回答者はみられず、将来になるほど価格に対してプラスの影響があるとした回答者が多くなった。
- ・本調査では、総じて ESG への投資は現在では物件に与える影響はないと思う割合が多いものの、将来的には物件に対してプラスの影響を与えると考える回答者が多いことがわかった。

調査概要

- ・調査目的
不動産 ESG への取り組みと不動産価値との関係についての調査・分析のため。
- ・調査方法及び調査期間
Web アンケート形式での実施。調査対象に対しメールにて調査依頼を送付、専用フォームにて回答を収集。2025 年 4 月 17 日～2025 年 5 月 31 日を調査期間とした。
- ・ご回答者属性と回答者数
不動産投資法人、デベロッパー、金融機関等を対象とし、35 社より回答を収集。

【E 分野】

1. 環境認証（CASBEE、グリーンビルディング認証、ウェルネス認証等含む、以下同様）を取得するために投資を行った場合、環境認証を取得していない標準的な物件と比較して、現在及び将来の「賃料収入」・「稼働率」に与える影響について

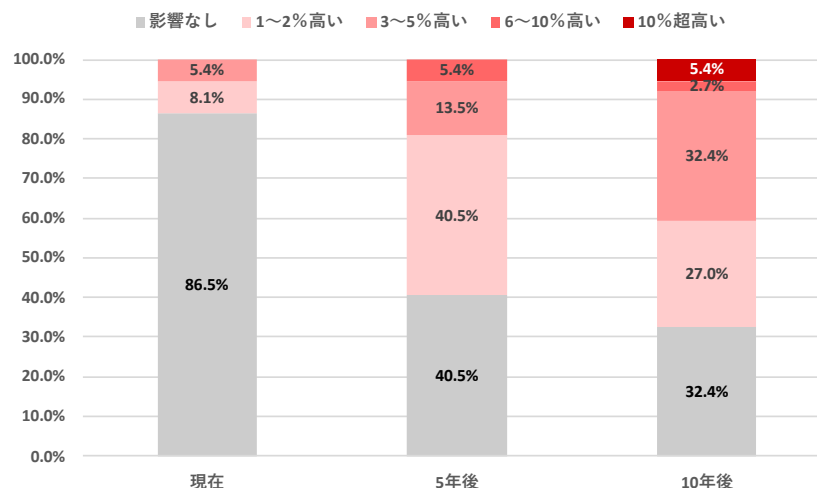
環境認証を取得したことによる現在の賃料収入・稼働率への影響はないと回答した割合は80%を超えた。一方、将来においては、両指標とも高くなると回答した割合が増加する傾向がみられた。

賃料収入においては、5年後では60%が高くなるとし、その内「6～10%高い」の項目では5%、「3～5%高い」では14%、「1～2%高い」では41%の回答割合となった。さらに、10年後では68%が高くなるとし、選択項目で最も高い「10%超」と回答した割合も5%に増加した。

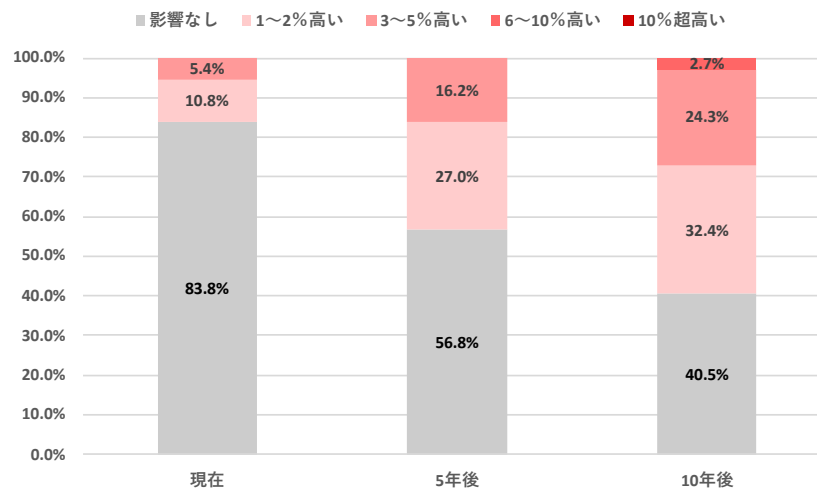
稼働率においても同様の傾向がみられ、5年後では43%が、10年後では60%が高くなると回答し、さらに将来になるほど高い上昇率の項目を選択する回答者が増加している。

現在では、環境認証を取得しても賃料収入・稼働率に対して影響がないと考えているが、将来的には両指標に対してプラスの効果があると考える回答者が多いことがわかった。

賃料収入への影響



稼働率への影響



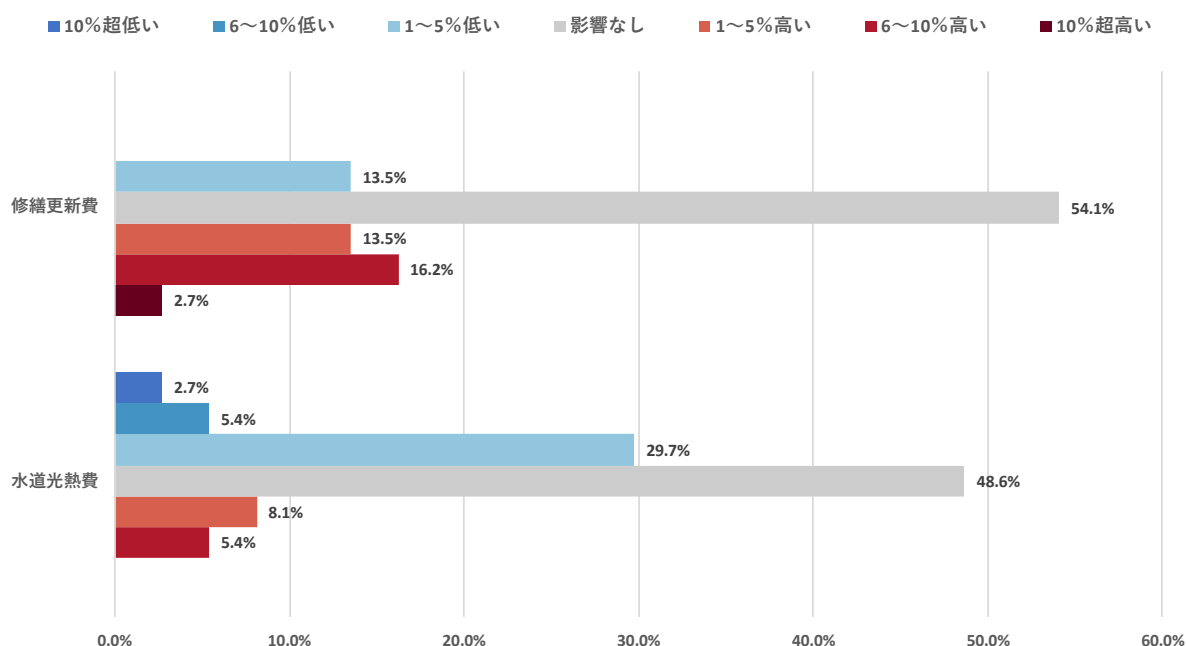
2. 環境認証を取得するために投資を行った場合、環境認証を取得していない標準的な物件と比較して、現在の「修繕更新費」及び「水道光熱費」に与える影響について

環境認証の取得が現在の費用項目に与える影響について、修繕更新費では「影響なし」の回答が54%と最も多くなった。14%が「1～5%低い」の回答を選択し、認証取得によって修繕更新費は低下するとした一方、32%が高くなると回答した。これは、環境に配慮するために最新設備などを導入したことで、既存設備よりも維持コストが高くなるために、修繕更新費も上昇することなどが要因として考えられる。

水道光熱費でも、「影響なし」の回答が49%とおおよそ半分を占める結果となった。また、低くなると回答した割合は38%となった一方、14%が高くなる項目を選んでおり、これは高機能の設備を導入することで水道光熱費が上昇していたり、性能がよい設備のために逆に使いすぎてしまっていたり、緑化率の高まりなどを受けて水の使用量が増加していることなどが考えられる。

およそ半数が環境認証の取得によって、修繕更新費・水道光熱費への影響はないと考えている一方、低下すると考える回答者もみられる。しかし、認証を取得することで逆にコストが上昇すると考える回答者も一定数いることがわかった。

修繕更新費及び水道光熱費への影響

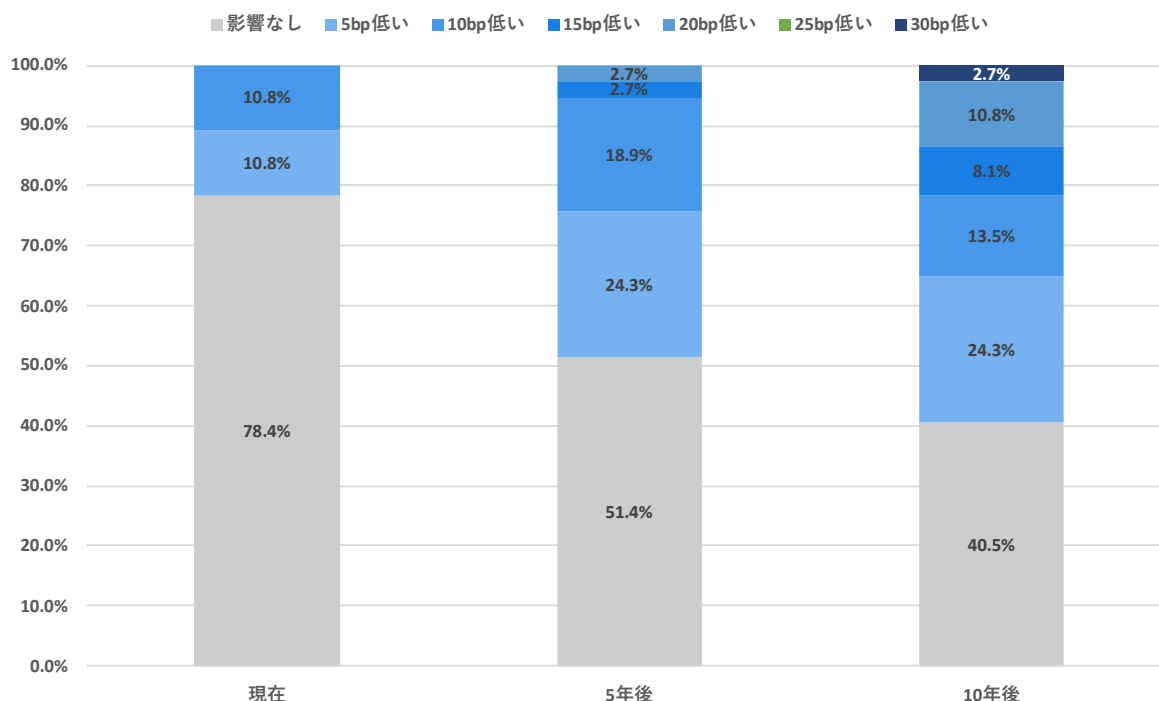


3. 環境認証を取得するために投資を行った場合、環境認証を取得していない標準的な物件と比較して、現在及び将来の「キャプレート」に与える影響について

現在では、78%の回答者が「影響なし」としたものの、「5bps 低い」と「10bps 低い」の回答をそれぞれ 11%が選んでいる。5 年後では、「影響なし」が 51%と減少し、「5bps 低い」が 24%、「10bps 低い」が 19%、「15bps 低い」と「20bps 低い」がそれぞれ 2.7%となった。10 年後においても、「影響なし」の割合は 41%と減少が続き、低下する項目を選択した回答者は増加している。「30bps 低い」と考える回答者もみられた。

キャプレートにおいても、環境認証の取得は現在では影響がないとする回答が多いものの、将来に向かうほど低くなる回答割合が多い傾向となった。

キャプレートへの影響



4. 環境認証を取得していない物件における現在及び将来の「賃料収入」・「稼働率」の推移について

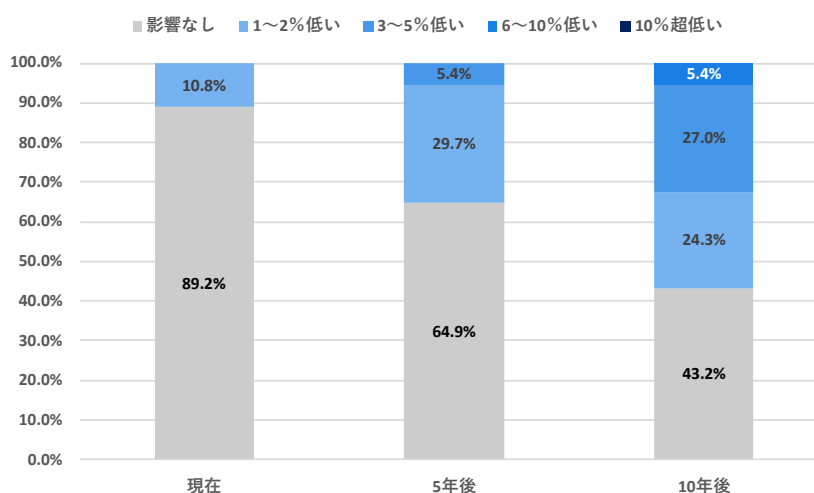
環境認証を取得しないことによる現在の賃料収入・稼働率への影響では、89%が「影響なし」とした。また、将来においては両指標とも、認証取得物件と比較すると低くなると考える割合は増加している。

5年後の賃料収入では、65%が「影響なし」とした一方、「1~2%低い」が30%、「6~10%低い」が5%の回答割合となった。10年後では、低いとした回答の割合がさらに増加し、全体のうち57%が賃料収入は低くなると考えている。また、将来になるほど、より低下率が大きい項目を選ぶ傾向もみられる。

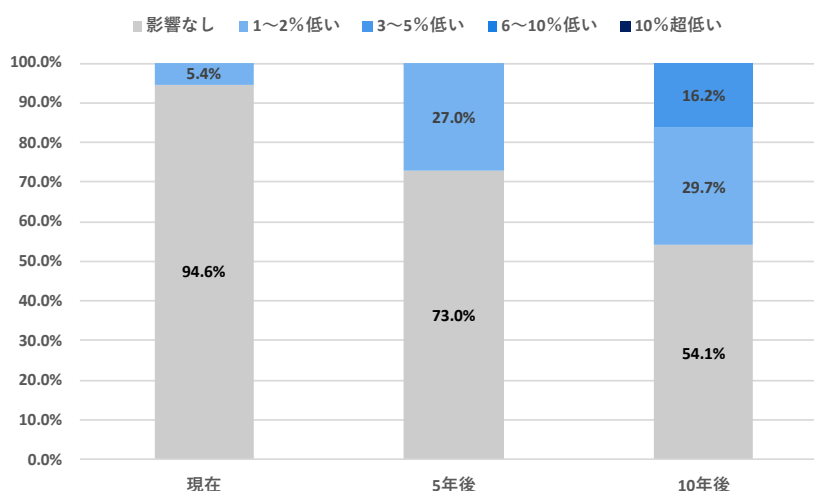
稼働率についても同様の傾向がみられ、5年後では「1~2%低い」の回答が27%となり、10年後では「1~2%低い」が30%、「3~5%低い」が16%の回答割合となった。

環境認証を取得しないことによる損失についても、現在では影響がないとする回答が多いものの、将来的にはマイナスの影響が考えられるとする回答が多くなった。

賃料収入への影響



稼働率への影響



【S 分野】

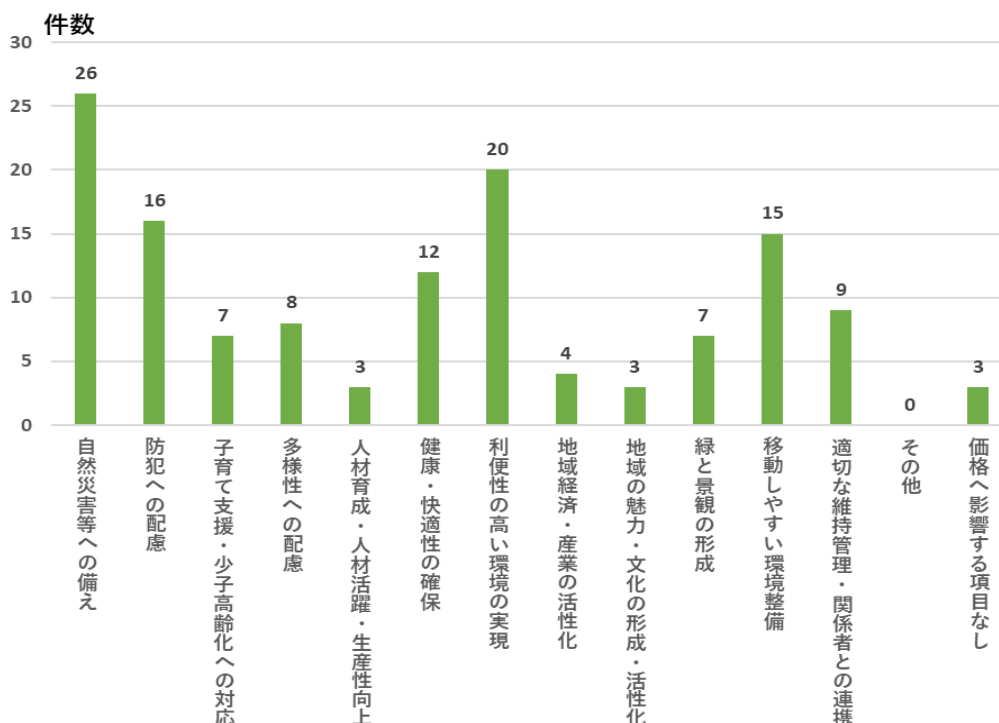
5. 社会的インパクト不動産投資を行った場合、当該投資を行っていない標準的な物件と比較して、どのような社会的インパクト項目が不動産価格に影響があるか（複数選択可）

この節と次節では、ESG の S の側面である社会的インパクト投資について調査した結果となる。

不動産価格に影響を与えると思われる社会的インパクト投資の項目としては、「自然災害等への備え」が 26 件と最も多くなり、次いで「利便性の高い環境の実現」が 20 件、「防犯への配慮」が 16 件、「移動しやすい環境整備」が 15 件となった。不動産のハード面への投資割合が大きくなる項目の回答件数が多くなった一方、不動産ウェルネスとしての側面を持つ「健康・快適性の確保」も 12 件となった。

「価格に影響する項目はない」への回答も 3 件あり、社会的インパクト投資が価格に与える影響はないと考える回答者もいることがわかった。

不動産価格に影響を与える社会的インパクト投資項目



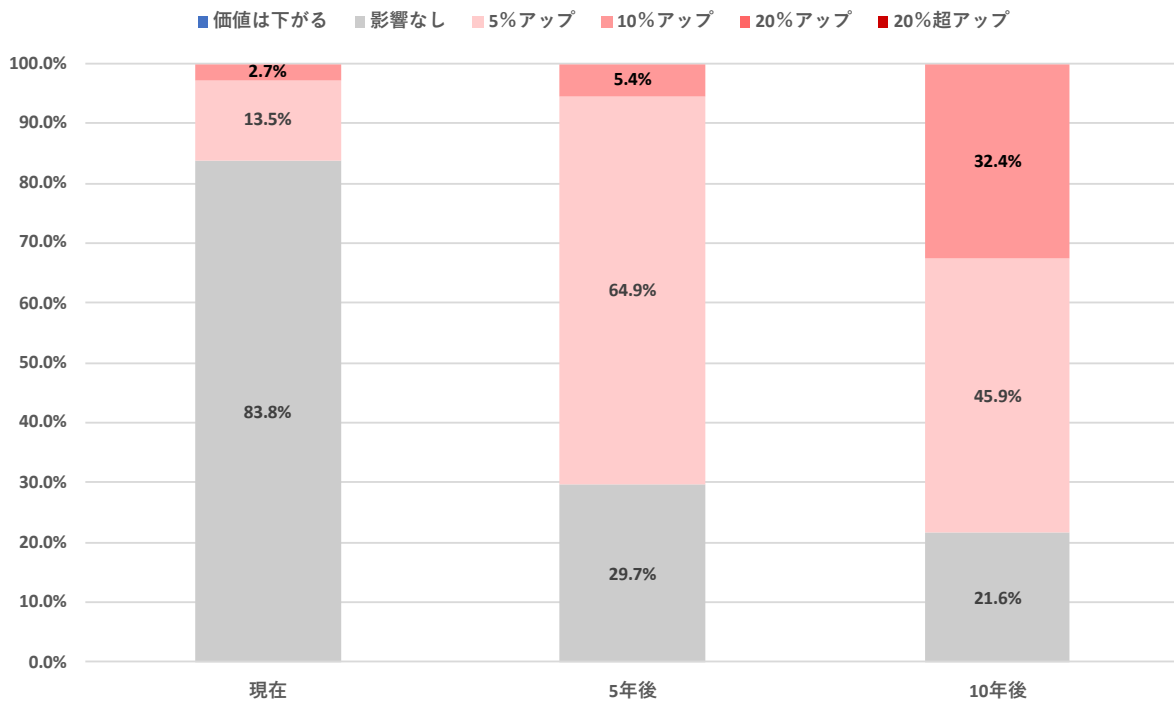
6. 社会的インパクト不動産投資を行った場合、当該投資を行っていない標準的な物件と比較して、現在及び将来の「不動産価格」に与える影響について

社会的インパクト投資が不動産価格に与える影響について、現在では 84%が「影響なし」とした。5 年後では「影響なし」の回答が 30%と大きく減少した一方、「5%アップ」が 65%、「10%アップ」が 5%の回答割合となった。10 年後では「影響なし」がさらに減少し 22%となり、78%が上昇すると回答しており、社会的インパクト投資を行うことで将来的には価格は上昇すると考える割合が大きく増加した。

環境認証取得の影響と同様に、社会的インパクト投資を行うことで不動産価格に対して、現在では影響がないと考える割合が大きいものの、将来ほどプラスの影響があると考えられる傾向がみられる。

また、現在及び将来の両方で「価値が下がる」とした回答はみられなかった。

社会的インパクト投資による不動産価格への影響



7. まとめ

本調査では、ESG への取り組みが不動産に与える影響についてアンケート調査を行った。その結果、現在時点では、環境認証の取得や社会的インパクト投資を行うことで賃料収入・稼働率、不動産価格などへの影響はないと考える割合が高くなったものの、将来的にはプラスの影響があるとする項目への回答が増加する傾向がみられた。さらに、将来に向かうほどより大きくプラスの影響があるとする回答者が多くなった。現在の修繕更新費・水道光熱費に対しては、「影響なし」の項目がおおよそ半数を占めたものの、低くなるなど環境認証取得によるメリットがある回答もみられた。

また、環境認証の取得や社会的インパクトに配慮しないまたは配慮する予定がないとの回答も 5 件あったが、その理由として、「費用対効果でメリットが見込めないから」や「認証手続きや社会的インパクトの測定等に手間がかかるから」などの声も聞かれた。

<お問い合わせ>

「不動産 ESG と不動産価格」に関するアンケート係

tokyo_seminar@daiwakantei.co.jp