

平成 21 年 7 月 17 日

(参考資料)

住友信託銀行株式会社

『環境配慮型ビルに関する企業の意識調査』結果概要について

この度、住友信託銀行株式会社(取締役社長 常陰 均)は株式会社住信基礎研究所(取締役社長 石橋 博)に委託し、「環境配慮型ビルに関する企業の意識調査」を実施いたしました。以下、調査結果の概要をお知らせいたします。

1.調査目的

社会全体で環境に対する意識が高まるなか、企業の環境意識も高まっています。このような潮流は不動産にも及び、環境配慮型ビルに対する入居ニーズも徐々に高まっていると考えられます。しかしながら、環境配慮型ビルに対する企業の具体的なニーズの強弱や入居意思、経済的な負担意思等は明確とはなっていないため、オーナーや投資家は具体的に対応しづらい状況と考えられます。そこで、今回当社では主要企業へアンケート調査を実施し、企業が環境配慮型ビルに対してどのような意識をもっているのかを調査しました。

なお、本調査における環境配慮型ビルとは、以下の①～⑥の各項目について、総合的に配慮されたオフィスビルを言います。

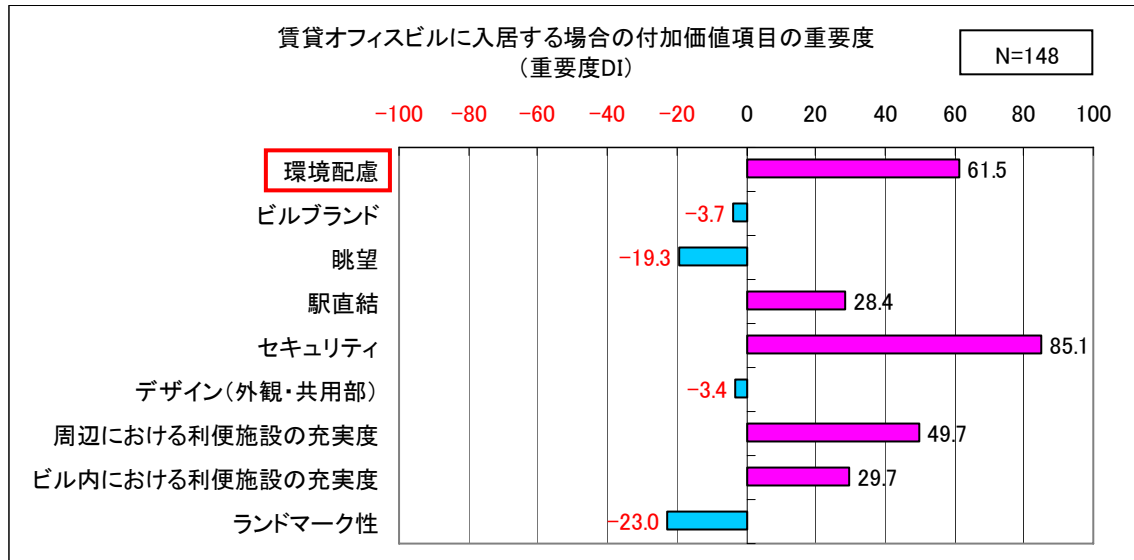
- ①室内環境の快適性(室温ゾーン別制御、湿度制御等)
- ②サービス性能(高速ネット回線、免震・制振性能等)
- ③室外環境(生物環境の保全と創出等)
- ④エネルギー削減効果(省エネルギー性能、自然エネルギー利用等)
- ⑤資源・マテリアル利用(節水設備の導入等)
- ⑥敷地外環境(CO₂発生量の削減、ゴミの分別・減量対策等)

2.アンケート調査概要

- ・ 調査対象:以下の 2,505 社
 - －東証一部・二部または大証一部・二部の上場企業
 - －非上場で資本金 500 億円以上の株式会社及び相互会社
- ・ 方法:郵送による配布・回収
- ・ 調査期間:平成 21 年 4 月 23 日(木)～平成 21 年 5 月 15 日(金)
- ・ 回収率:5.9% (回答 148 社 / 発送 2,505 社)

3.賃貸オフィスビルに入居する場合の付加価値項目の重要度

賃貸オフィスビルに入居する場合に、どのような付加価値項目をどの程度重要と考えているかを質問しました。付加価値項目は、「環境配慮」を含む、「ビルブランド」、「眺望」、「駅直結」、「セキュリティ」、「デザイン(外観・共用部)」、「周辺における利便施設の充実度」、「ビル内における利便施設の充実度」、「ランドマーク性」、の計9項目としました。



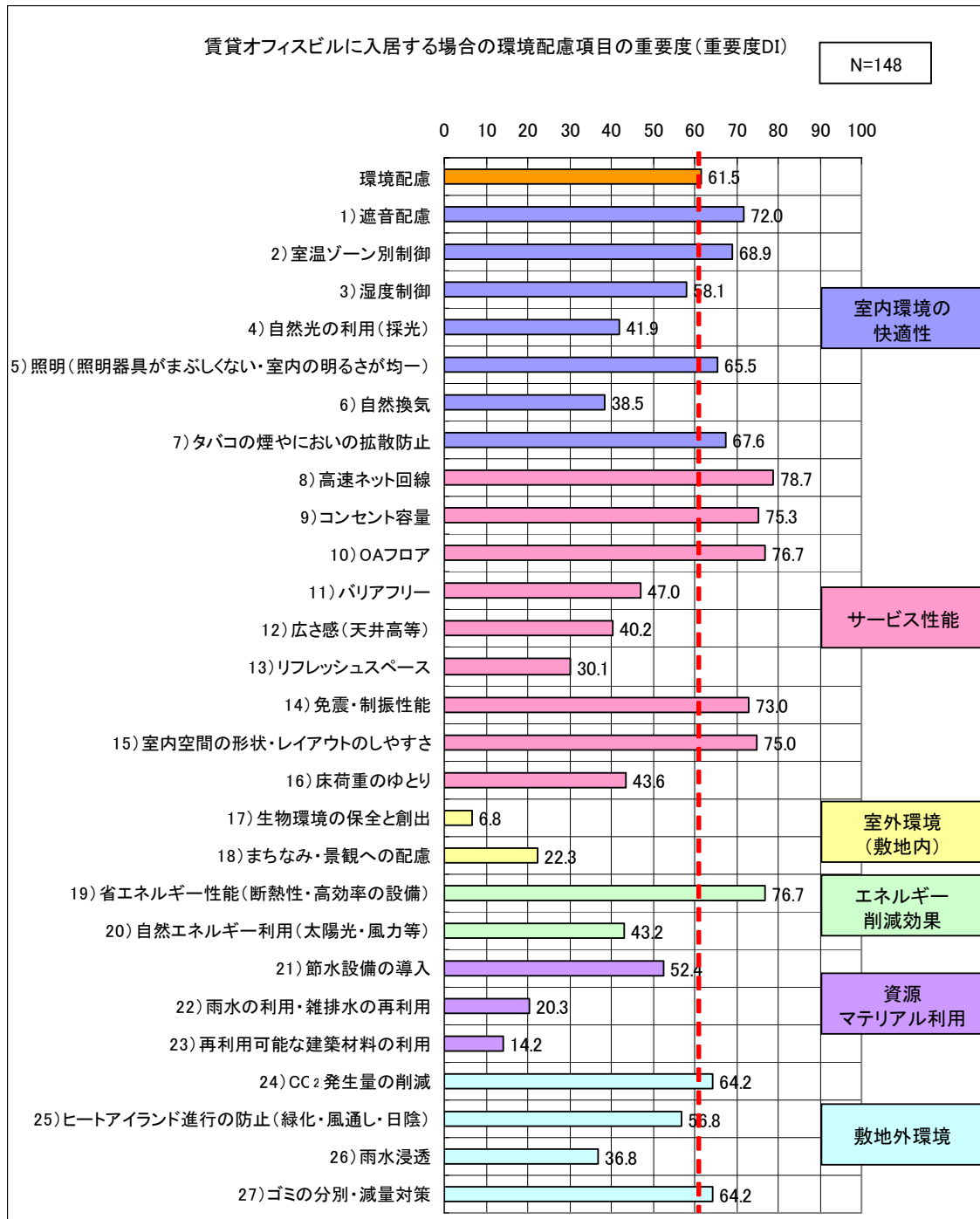
(出所)住信基礎研究所「環境配慮型ビルに関する企業の意識調査」

(注)重要度 DI=(「重要」と回答した企業比率×1+「やや重要」と回答した企業比率×0.5)－(「あまり重要ではない」と回答した企業比率×0.5+「重要ではない」と回答した企業比率×1)

重要度 DI が最も高い付加価値項目は「セキュリティ」の 85.1 でした。「環境配慮」の重要度 DI はこれに次ぐ 61.5 で、「駅直結」や「周辺における利便施設の充実度」といった従業員の利便性に関する項目よりも高い結果となりました。一方で、「ランドマーク性」や「眺望」といった従業員の利便性に直接関係のない項目の重要度 DI は低い結果となりました。

4.「環境配慮」の具体項目に関する重要度

3 で質問した賃貸オフィスビルに入居する場合の付加価値項目のうち、「環境配慮」の具体項目について、どの程度重要と考えているかを質問しました。具体項目は、建築環境総合性能評価システム(通称 CASBEE)の中から、テナント企業と関連が深く、かつ回答可能と考えられる 27 項目を選定しました。



(出所) 住信基礎研究所「環境配慮型ビルに関する企業の意識調査」

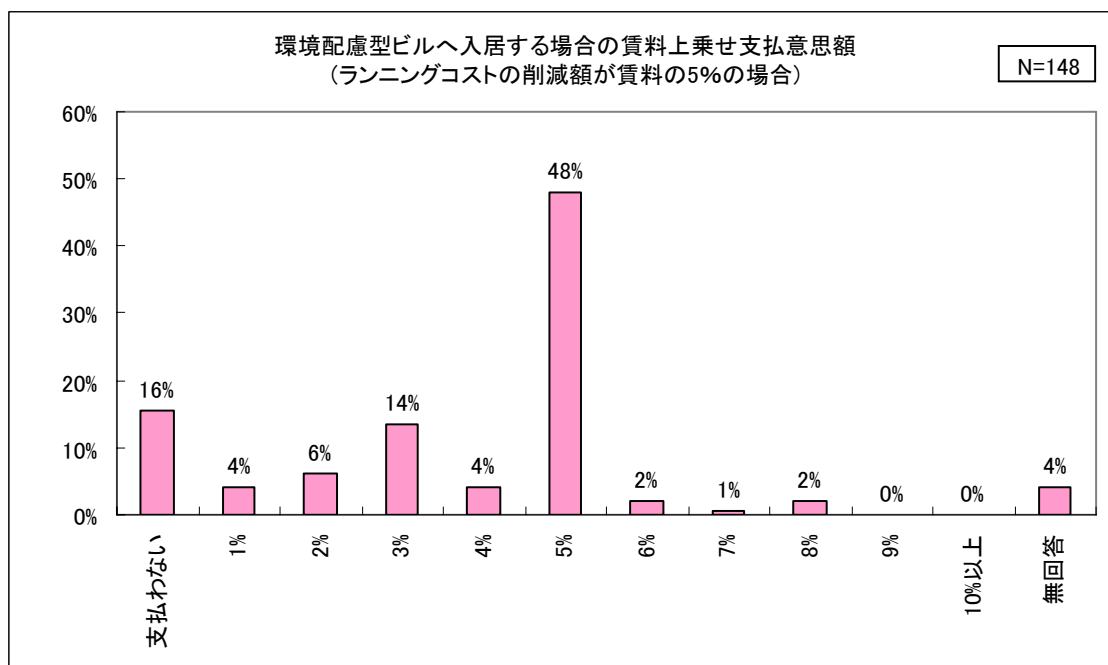
(注) 重要度 DI = (「重要」と回答した企業比率 × 1 + 「やや重要」と回答した企業比率 × 0.5) - (「あまり重要ではない」と回答した企業比率 × 0.5 + 「重要ではない」と回答した企業比率 × 1)

重要度 DI が取りうる範囲は、 $(-100 \leq \text{重要度 DI} \leq 100)$ です。今回の調査では、重要度 DI がマイナスとなった環境配慮項目はなく、全ての項目で重要性が窺えますが、重要度には差が見られます。「8) 高速ネット回線」や「10) OA フロア」、「9) コンセント容量」など業務効率に大きく関連する項目や、「19) 省エネルギー性能」や「24) CO₂ 発生量の削減」、「27) ゴミの分別・減量対策」など環境配慮としてわかりやすい項目の重要度 DI が高い傾向にあります。一方で、「17) 生物環境の保全と創出」や「18) 再利用可能な建築材料の利用」といった企業活動と直接大きな関係がなく、かつ環境配慮としては踏み込んだ項目の重要度 DI は低い傾向にあります。このことから、環境配慮型ビルに関する企業の意識は高いものの、現状は企業意識が広い範囲に拡大し成熟化していく過程にあると考えられます。

5.環境配慮型ビルへ入居する場合の賃料上乗せ支払意思額

ここまでは、賃貸オフィスビルに入居する場合の環境配慮項目の重要度を質問しましたが、入居にあたってのテナント企業の経済的な負担までは想定していません。そこで、次にテナント企業に対し、環境配慮型ビルへ入居する場合の経済的な負担の意思について質問しました。具体的には以下の質問を行いました。

「今、貴社は賃貸オフィスビルに入居していたとします。そして、ビルオーナーはこのビルを環境配慮型ビルにリニューアルしようとしています。リニューアルが終われば、貴社が支払う水光熱費等のランニングコストが削減できます。一方、リニューアルコストがかかるため、ビルオーナーがそのコストの一部負担（賃料に上乗せ）を求めています。そこで、ランニングコストの削減額が賃料の5%相当とする場合、賃料の何%なら賃料に上乗せして支払いますか。」

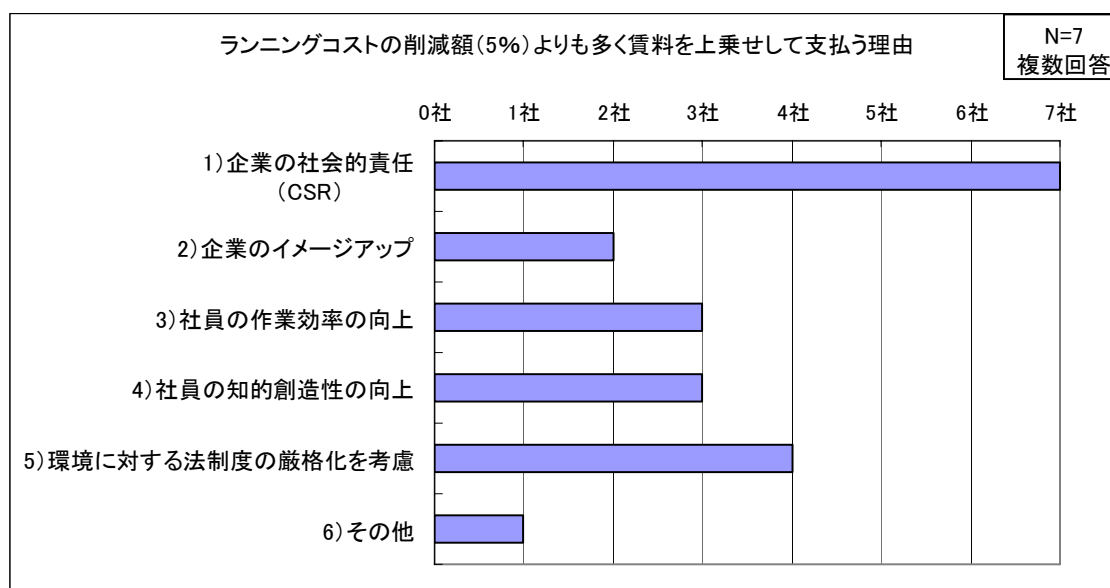


(出所) 住信基礎研究所「環境配慮型ビルに関する企業の意識調査」

「5%」と回答した企業が全体の約半分にのぼり、ランニングコストの削減額に相当する負担であれば許容するという考え方が最も多く見られます。一方で、「支払わない」と回答した企業は 16%で、「1%」～「4%」にも一定の分布が見られます。環境配慮型ビルの重要度は高いものの、コスト負担にはやや慎重な姿勢が窺えます。また、多くはありませんが、「6%」以上と回答した企業が見られることも注目されます。

6.ランニングコストの削減額よりも多く賃料を上乗せして支払う理由

5でランニングコストの削減額(5%)よりも多く賃料を上乗せして支払うと回答した7社に、その理由を質問しました。(複数回答)



(出所)住信基礎研究所「環境配慮型ビルに関する企業の意識調査」

すべての企業が「企業の社会的責任(CSR)」と回答したことが注目されます。また、「環境に対する法制度の厳格化を考慮」と回答した企業も 4 社あり、環境配慮型ビルへ入居することがリスク回避につながると考えているようです。さらに、環境配慮型ビルの価値をより広義に捉え、「社員の作業効率の向上」や「社員の知的創造性の向上」と回答した企業も 3 社ありました。

7.まとめ

以上のように、「環境配慮」は、企業がオフィスビルに入居する場合に重視する付加価値項目の 1 つとなっており、自らのコスト負担にはやや慎重な態度が窺えるものの、一定の範囲内であれば負担を許容する企業も少なくありません。このような企業意識の高まりは、不動産価値の評価手法や、不動産オーナー、不動産投資家の行動にも影響を与えていくものと考えられます。