

環境配慮型ビルに関するテナント企業の意識調査

2009年11月20日
株式会社 住信基礎研究所
投資調査部 研究員 菅田 修

1. 環境に対する規制の強化によりビルオーナーは早急な対応が求められている

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きていると考えられます。また、環境規制が施行されつつあり、ビルオーナーには環境対策を講じる義務が生じるようになりました。

オフィスビルが集積する東京都では、改正「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」が2010年4月より施行されます。これにより、原則的に排出量が一定量以上¹のビルオーナーは温暖化ガスの削減義務を負うこととなります。もし、削減義務に対して実際の削減量が不足した場合には、不足量の最大1.3倍の削減措置命令²が下され、追加的なコストが発生するようになります。また、鳩山首相は国連気候変動サミットにおいて、温暖化ガス排出量を1990年比で25%削減するという中間目標を国際表明しており、東京以外の地域においてもビルオーナーに環境対策を求める動きが加速する可能性が高まっています。

2. 環境配慮型ビルに対するテナント企業の意識は明確になっていない

しかしながら、環境配慮型ビルに対するテナント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なっておらず、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、今回当社ではテナントになりうる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。

本調査における環境配慮型ビルとは、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)を総合的に配慮したオフィスビルを言います。

アンケート調査は、2009年4月～5月に、東証一部・二部または大証一部・二部の上場企業、及び非上場で資本金500億円以上の株式会社及び相互会社の2,505社を対象にして実施し、回収率は5.9%でした。

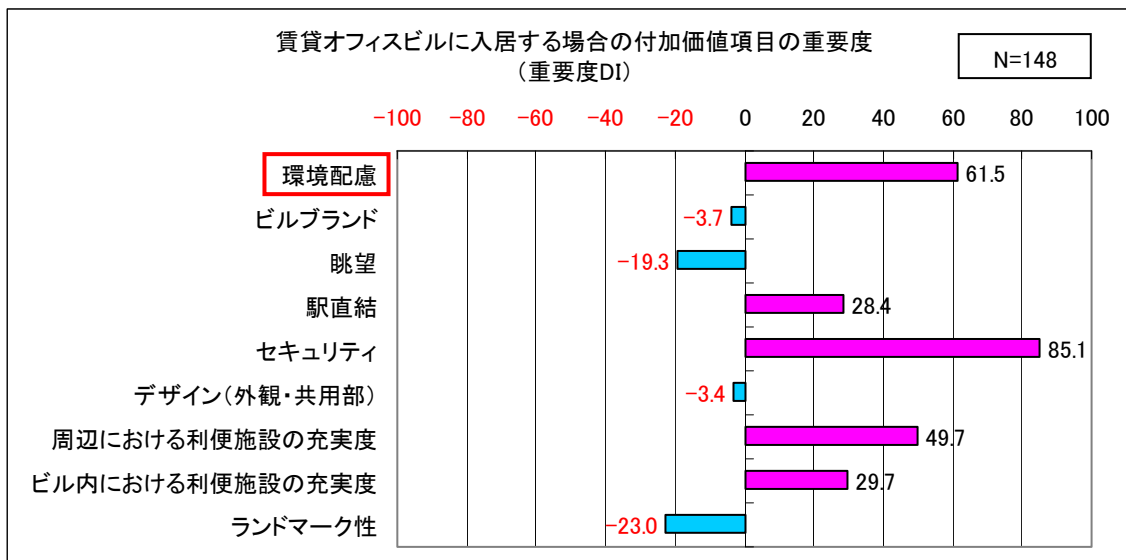
3. テナントはオフィスビルに入居する際に「環境配慮」を重要視している

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

¹排出量が一定量以上のビルとは、年間のガス・電気の使用エネルギーが原油の数量に換算して1,500kl以上で、東京都によれば一般的なビルスペックで「延べ床面積約20,000㎡以上」のビルが対象となると想定されます。

²削減措置命令に違反した場合、①違反事実の公表、②上限50万円の反則金、③知事が命令不足量を調達しその費用を請求される、といった措置が予定されています。

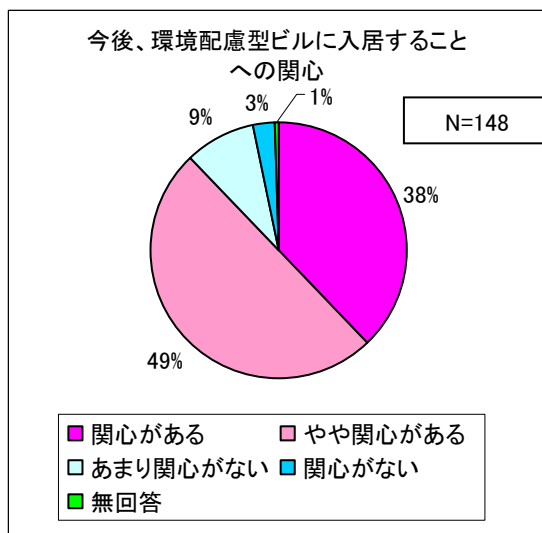
部)、「周辺における利便施設の充実度」、「ビル内における利便施設の充実度」、「ランドマーク性」、の計9項目としました。その結果、付加価値項目の中で、「環境配慮」は「セキュリティ」に次いで重要度が高いという結果となりました。また、「駅直結」や「周辺における利便施設の充実度」といった従業員の利便性に関する項目よりも重要度が高いという点からも、テナントがオフィスビルに入居する際に「環境配慮」を重要視していることが窺えます。



(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)

4. 環境配慮型ビルへ入居することに関心がある企業は多い



(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」

次に、これまでに環境配慮型の自社ビルか賃貸ビルに入居したことがあるかについて質問しました。また、今後賃貸オフィスビルに入居すると仮定した場合、環境配慮型ビルに入居することに関心があるかについても質問しました。

その結果、環境配慮型ビルへ入居した実績が「ある」と回答した企業は29%でした。一方で、今後賃貸オフィスビルに入居すると仮定した場合、環境配慮型ビルへ入居することに「関心がある」と回答した企業は38%、「やや関心がある」と回答した企業は49%で、これらを合計した何らかの関心がある企業は87%に達しました。

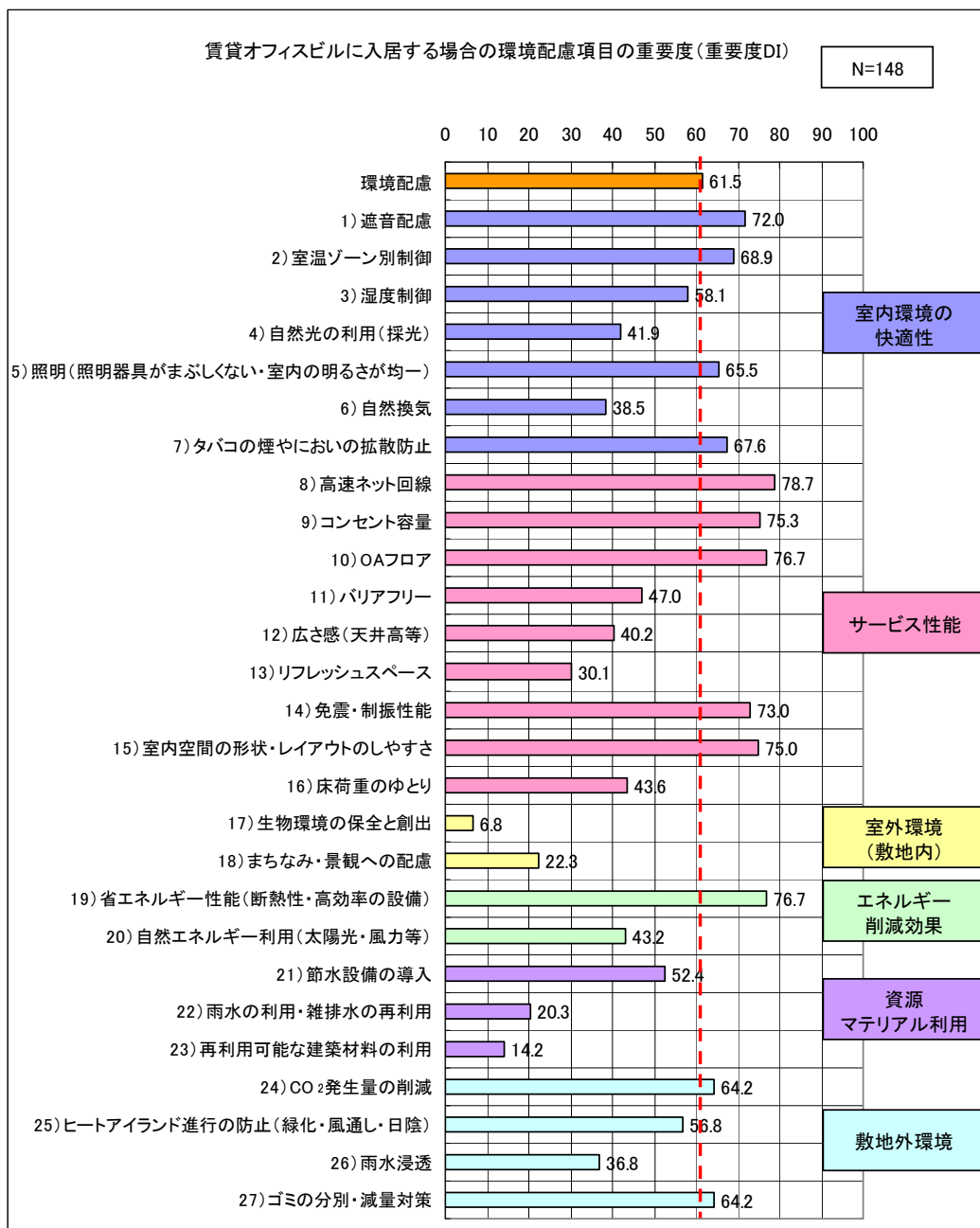
これまでに環境配慮型ビルへ入居した実績がある企業よりも、今後環境配慮型ビルに入居することに関心がある企業の方が非常に高い結果となりました。このことから、環境配慮型ビルへ入居することに関心があるけれどもまだ入居していない企業

が58%と半数以上にも上ることが分かり、賃料設定や供給などの条件が整えば、環境配慮型ビルへの入居が今後進んでいく可能性が高いことが窺えます。

5. テナントは「環境配慮」としてわかりやすい項目を重要視する傾向に

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。

今回の調査では、全ての環境配慮項目で重要性が窺える結果となりましたが、その重要度には差がみられます。「高速ネット回線」や「OA フロア」、「コンセント容量」など業務効率に大きく関連する項目や、「省エネルギー性能」や「CO₂ 発生量の削減」、「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が高い傾向にあります。一方で、「生物環境の保全と創出」や「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。



(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」

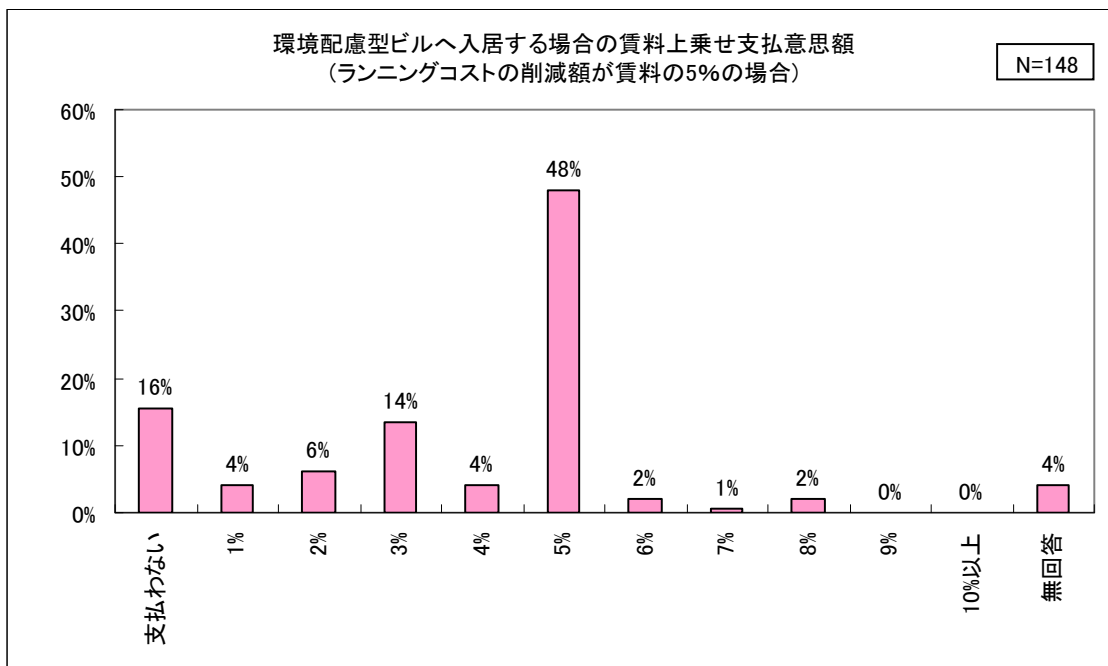
(注)重要度 DI = (「重要」と回答した企業比率 × 1 + 「やや重要」と回答した企業比率 × 0.5) - (「あまり重要ではない」と回答した企業比率 × 0.5 + 「重要ではない」と回答した企業比率 × 1)

6. 環境配慮型ビルであれば賃料負担増を容認する企業も

ここまでの質問では、入居にあたって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るとします。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(賃料への上乘せ)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%なら賃料に上乘せして支払いますか。」

「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。



(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」

7. 今後は「環境配慮」が不動産価値や投資家の行動にも影響を与える可能性が高い

「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つとなっています。また、自らのコスト負担には慎重な態度が窺えるものの、環境配慮型ビルになったことによる恩恵を享受できる範囲であれば、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。

※「びるどんぐ 2009年12月号(第297号)」(発行:社団法人日本ビルディング協会連合会)寄稿原稿

【お問い合わせ】 <https://www.stbri.co.jp/contact/form-investment/investment.html>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。