



グローバル都市不動産研究所  
レポート第19弾

2023.2.27

## 第3回 不動産投資オーナーのESG意識調査

～ESG物件の価格上乗せ許容度が向上～

- 01** 不動産のESG投資 認知度・重要性 とともに3年連続で向上
- 02** ESG対応の重要分野は「気候変動への対応」が初の1位
- 03** ESG対応物件 価格上乗せ許容率 3年連続増加
- 04** 都市政策の専門家 市川宏雄所長による分析結果統括

# 01

## 不動産のESG投資 認知度・重要性 とともに3年連続で向上

不動産投資のESGの認知度 2021年の24.3%から3年連続上昇し33.0%に  
「重要だと思う」も2021年の25.0%から31.3%にアップ



### 不動産投資のESGの認知度が向上

グローバル都市不動産研究所では、全国の投資用不動産所有者400人に、不動産投資のESGに関する意識調査を行いました。この調査は、2021年から実施しており、今回が3回目です。

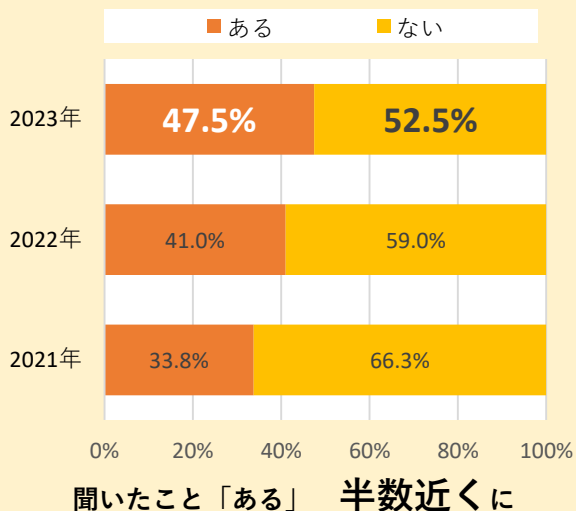
### ①ESGの知名度

そもそも「ESG」という言葉を聞いたことがあるかを尋ねた結果、聞いたことが「ある」は47.5%でした。第1回から約14割上昇しており、「ESG」という言葉が不動産投資家に浸透してきていることが分かりました。

#### 調査概要

- 調査方法：インターネット調査
- 調査期間：2023年1月11日~16日
- 調査対象：投資用不動産保有者の男女400名
  - ・年代 20代52人、30代120人、40代120人、50代54人、60代54人
  - ・職業 経営者・役員21人、会社員229人、公務員17人、自営業・自由業30人、専業主婦・主夫48人、パート・アルバイト36人、その他19人
  - ・年収 500万円未満111人、500万円以上1,000万円未満152人、1000万円以上137人

あなたは、「ESG」という言葉を聞いたことがありますか？





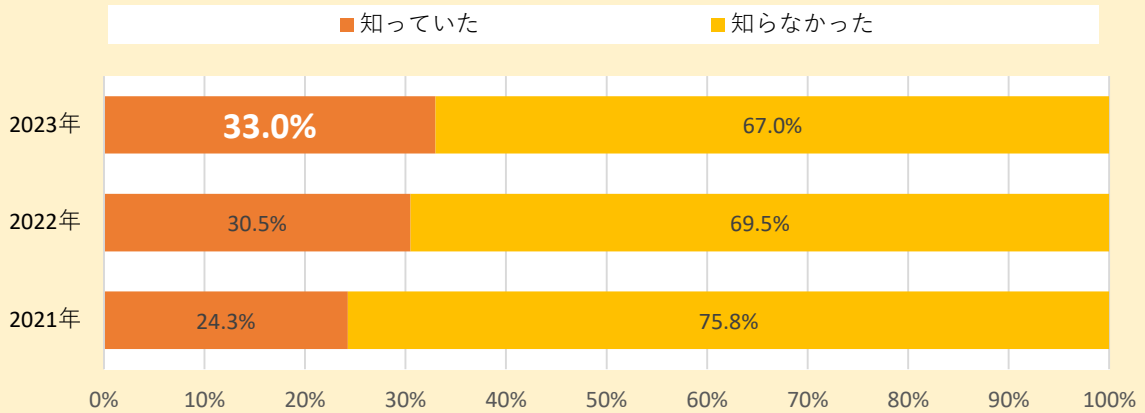
## ②不動産のESG投資の知名度

ESGとは別に、「不動産のESG投資」の認知を尋ねました。この結果、「知っていた」は33.0%で、およそ3人に1人が不動産のESG投

資を認知していることが分かりました。

3年連続で不動産のESG投資に関する認知度が向上しています。

不動産投資において、リスク・リターンだけでなく、環境・社会への好悪の影響を考慮すること「不動産のESG投資」といいますが、このことをご存じでしたか？



不動産のESG投資「知っていた」 3年連続増加

## ③不動産のESG投資の重要度

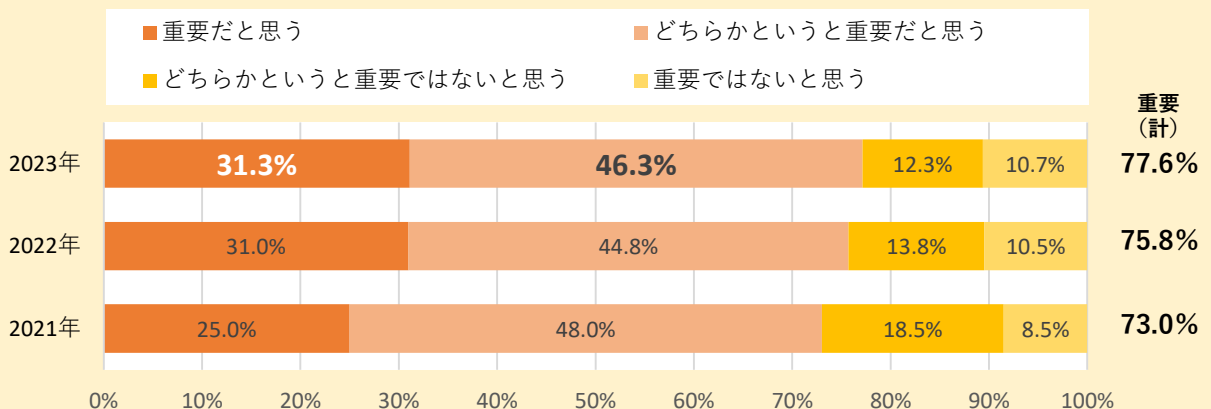
不動産のESG投資の認知を問わず、その内容について、投資先を判断する材料・要素として重要だと思うかを尋ねました。この結果、「重要だと思う」は31.3%、「どちらかというと重要だと思う」は46.3%で、合計77.6%が「重要だと思う（計）」と回答しました。

昨年と比較すると、「重要だと思う」「どちら

というと重要だと思う」の両方が増加しています。

この設問は不動産のESG投資を認知していない層にも聞いています。ESGという言葉が知らなくても、投資先判断において環境・社会に対する好悪の影響の考慮が重要だと考える不動産投資家が増えていることが確認できました。

こうした「不動産のESG投資」は、投資先を判断する材料・要素として重要だと思いますか。



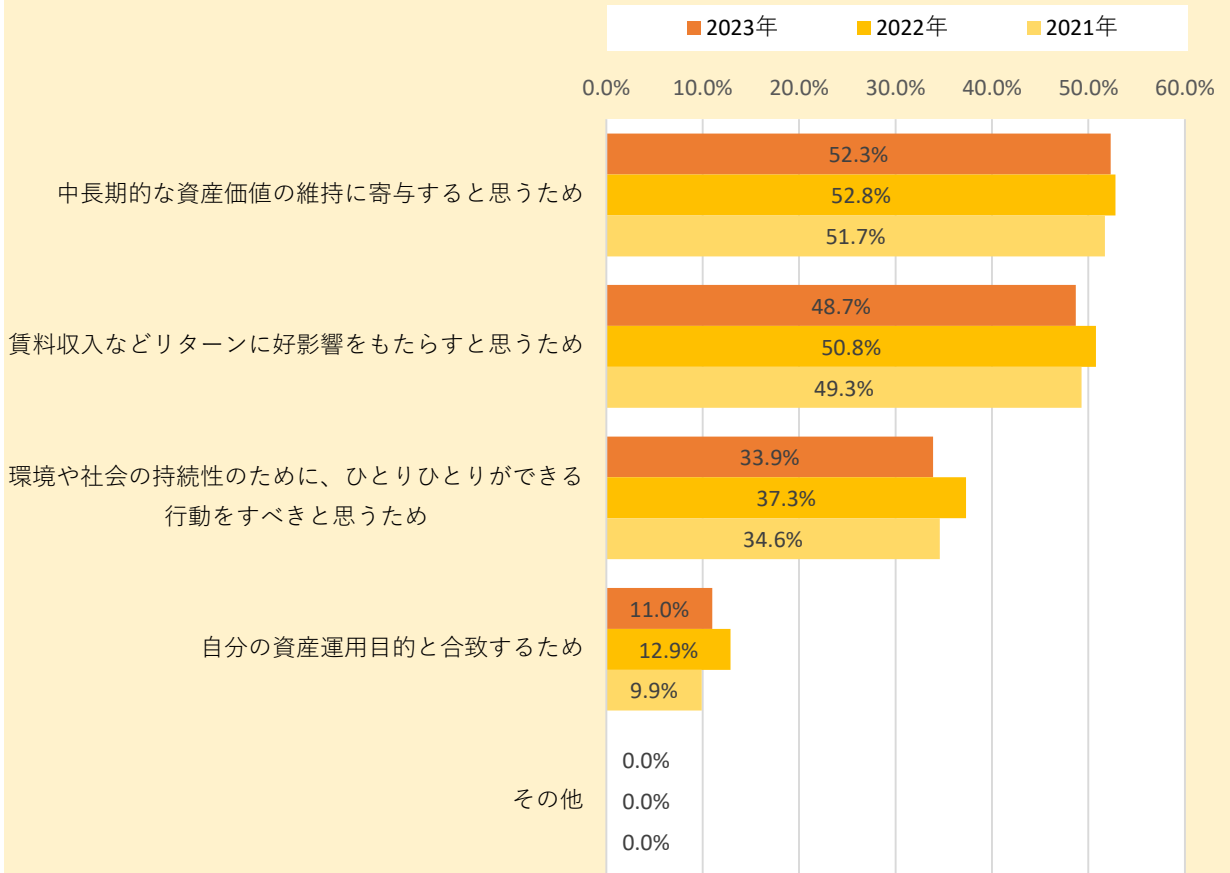
不動産のESG投資「重要」 3年連続増加

#### ④重要だと思う理由

不動産のESG投資が重要だと思うと回答した人に対して、その理由を複数回答で尋ねました。この結果、「中長期的な資産価値の維持に寄与すると思うため」「賃料収入などリターンに好

影響をもたらさずと思うため」が5割前後を占めていました。昨年との比較では、全体的な傾向に変化はありませんでした。

あなたが【重要だと思う／どちらかという重要だと思う】と回答した理由を以下の中からすべてお知らせください。



不動産のESG投資が重要だと思う理由 傾向は大きな変化なし

# 02

## ESG対応の重要分野は「気候変動への対応」が初の1位

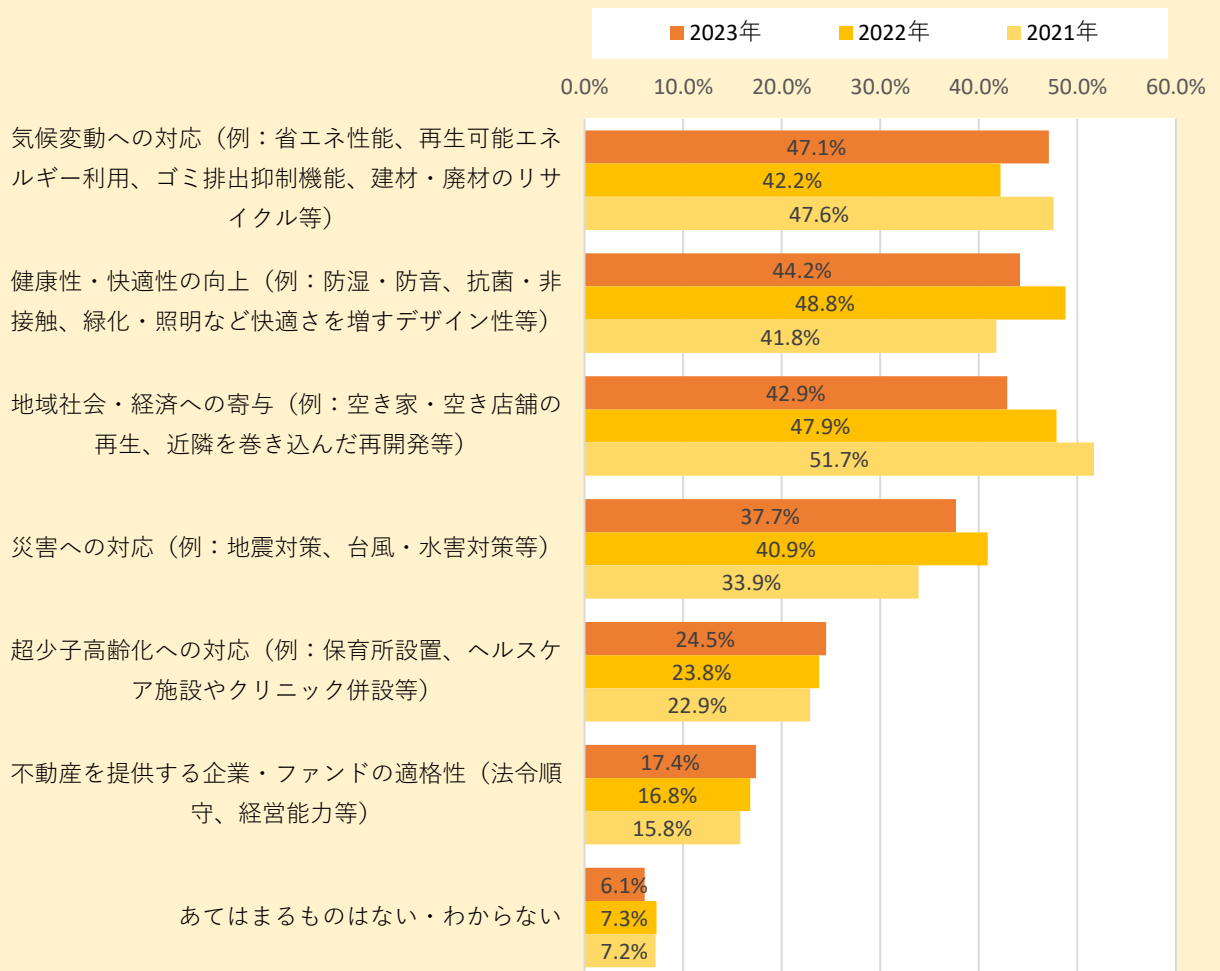
不動産のESG投資を「必ず意識する」が3年連続で増加  
投資目的も賃料や資産価値の向上を期待する傾向が顕著に

### ⑤重要だと思う分野

不動産のESG投資が重要だと思うと回答した人に対して、どのような分野で重要だと思うかを尋ねました。もっとも回答率が高かった項目は、2021年は「地域社会・経済への寄与」、2022年は「健康性・快適性」でしたが、今年は「気候変動への対応」が47.1%でした。これに「健康性・快適性」が続いています。

「気候変動への対応」がトップになった背景は、環境認証物件の増加など物件が変化していること、東京都が新築戸建の屋根に太陽光発電設備設置を義務付けるなど、環境規制強化に繋がる動きが具体化していること、電力などエネルギー価格の高騰をもとに省エネに対する意識が高まっていることが考えられます。

「不動産のESG投資」は、特にどのような分野が重要だと思いますか。  
あてはまるものをすべてお知らせください。



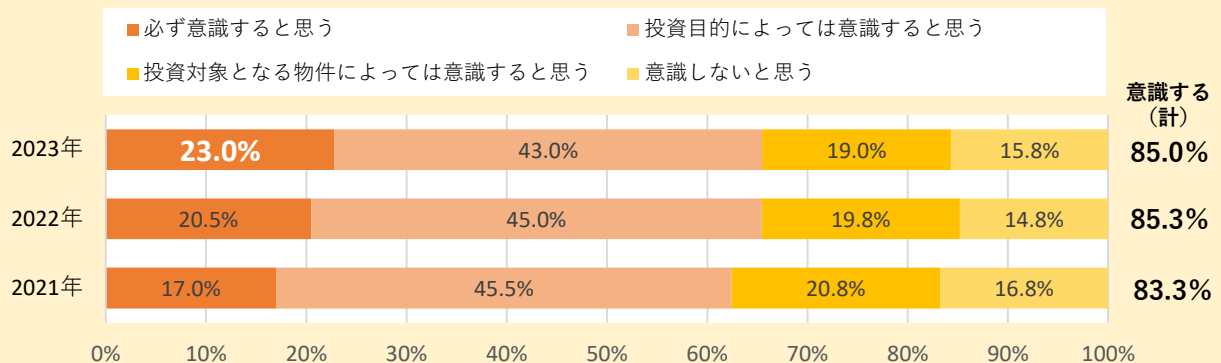
「気候変動への対応」が初の首位 環境意識の高まりと環境規制リスクを意識か

## ⑥今後の不動産投資でESGを意識するか

今後の不動産投資で、ESGを意識するか尋ねた結果、「必ず意識すると思う」が23.0%で過去最多となりました。4つの選択肢の中では、「投資目的によっては意識すると思う」が最も多く43.0%でした。「投資対象となる物件によっては意識すると思う」は19.0%でした。

理由を問わず「意識する」は合計で85.0%で、前年の数値よりも微減（-0.3ポイント）していますが、「必ず意識する」が毎年増えていることから、不動産投資においてもESGを意識するべきとの考え方が色濃くなってきていることが分かります。

今後、不動産投資をする際に、「不動産のESG投資」を意識しますか。



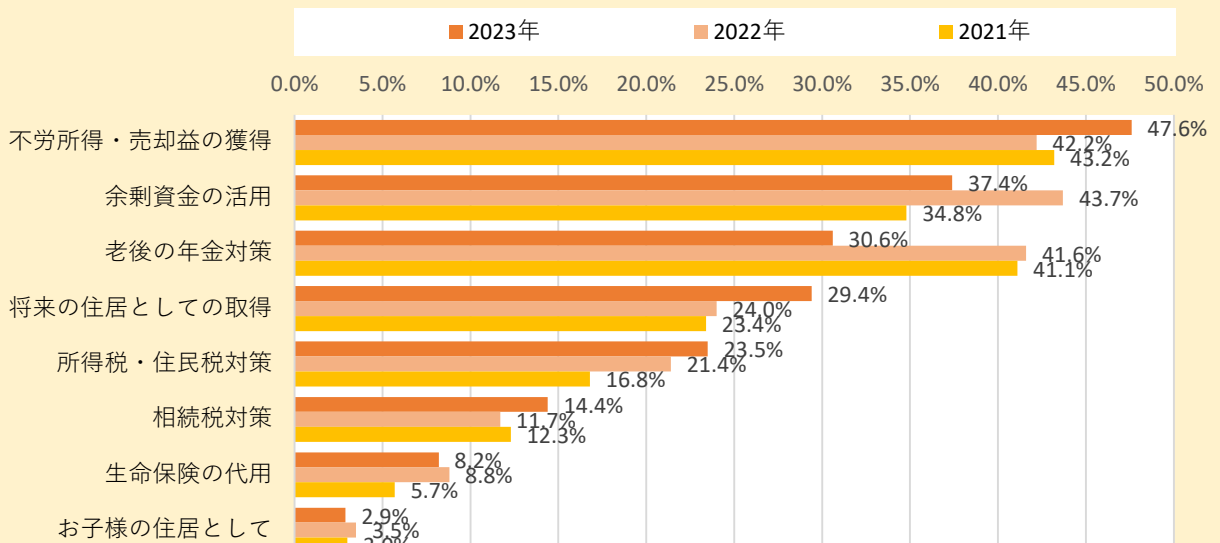
今後の不動産投資でESGを「必ず意識する」過去最多

## ⑦どのような目的であれば意識するか

今後の不動産投資でESGを意識すると回答した人に対して、どのような目的なら意識するか尋ねました。

この結果、「不労所得・売却益の獲得」が2年ぶりに1位になりました。ESG物件に対して賃料や資産価値の観点で注目している様子をうかがうことができます。

どのような目的であれば「不動産のESG投資」を意識しますか。以下の中からあてはまるものをすべてお知らせください。



不動産のESG投資を意識するのは「不労所得・売却益」

# 03

## ESG対応物件 価格上乗せ許容率 3年連続増加

「購入費用増額を許容」が76.7%  
増額許容の割合は3~8%で半数を超える

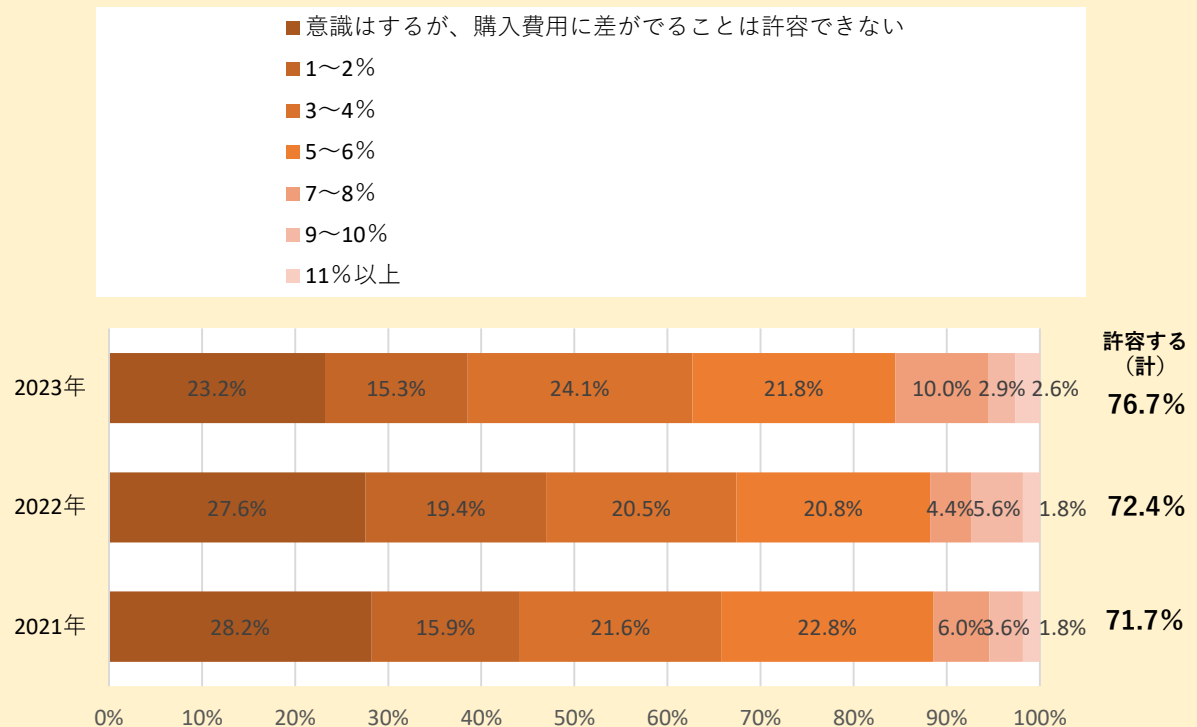
### ⑧ESG対応物件の購入額

ESG対応を進めている物件の価格に対する影響を探るため、ESG対応物件の購入額の増額に対する意識を尋ねました。

この結果、「意識はするが、購入費用に差が出ることは許容できない」が最も多かったものの、年々この値が減っています。この回答を除いた76.7%は、増額を許容する結果になっています。

増額の許容額については、「1~2%」が15.3%で昨年から4ポイント程度減少する一方、「3~4%」が24.1%、「5~6%」が21.8%、「7~8%」が10.0%で、この3つで全体の約55%を占めています。全体的に価格の上乗せを許容する意識が強まっています。

立地・用途等の条件が同じで、「ESG対応を進めている不動産物件」と「そうではない不動産物件」があったとします。ESG対応をしていない不動産物件と比較して、ESG対応を進めている不動産物件が増額する場合、どの程度であれば許容できますか。



ESG物件の購入費用増額 **76.7%** が許容 (許容幅3%~8%が半数強の55.9%を占める)

## ⑨ESG投資を意識する物件

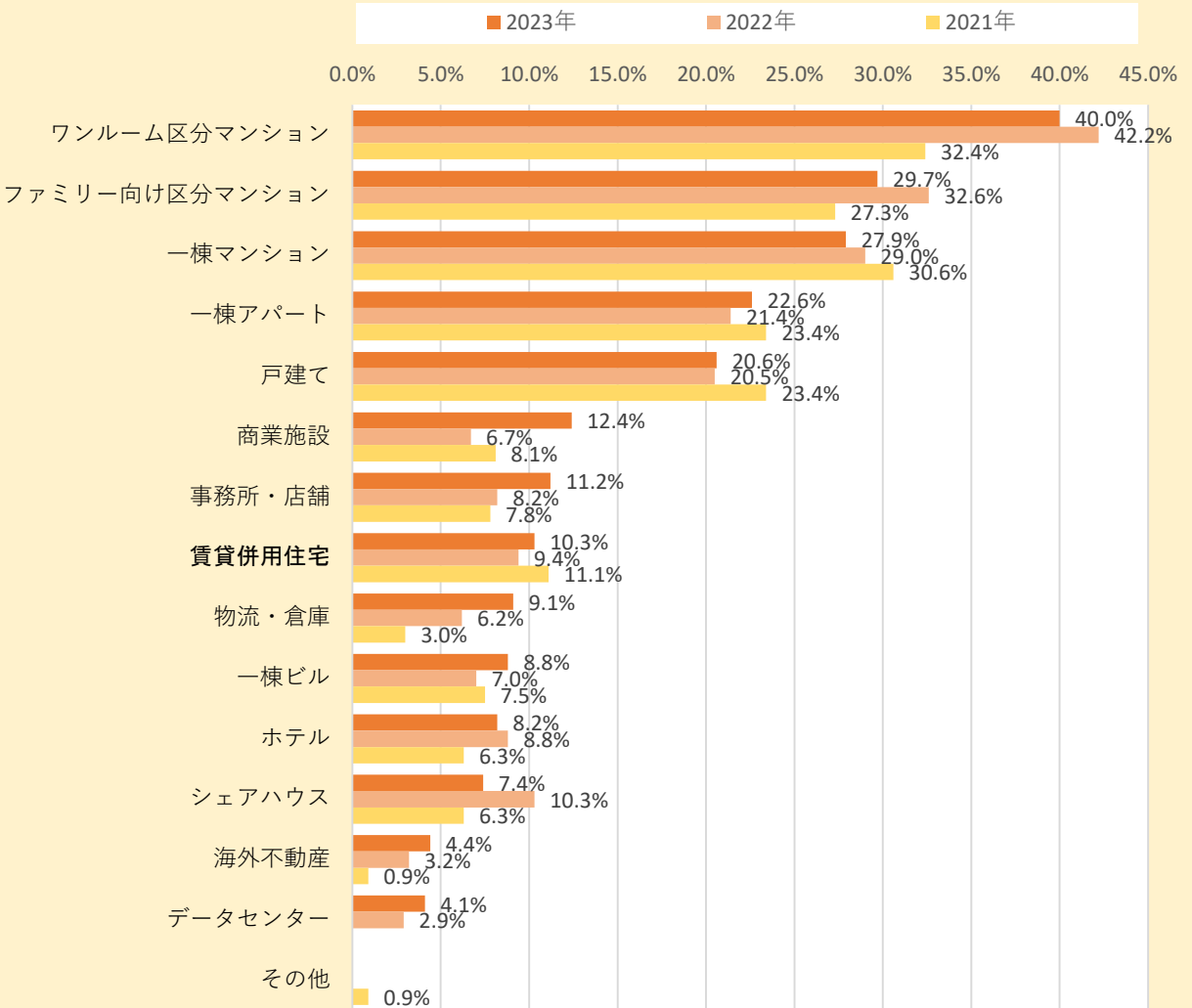
今後の不動産投資でESGを意識すると回答した人に対して、どのような物件なら意識するか尋ねました。

この結果、「ワンルーム区分マンション」が40.0%で最も高い結果でした。前年より2.2%減少していますが、他の項目と比べると顕著に高

い結果です。これに「ファミリー向け区分マンション」が次いでいます。

レジデンスが上位を占めていますが、「商業施設」「事務所店舗」「物流・倉庫」「一棟ビル」「データセンター」など非レジデンスの選択肢の回答比率が前年よりも増えています。

どのような物件であれば「不動産のESG投資」を意識しますか。あてはまるものをお知らせください。



レジデンスを投資対象とする回答が多いものの  
非レジデンスに対する注目度がやや高まる傾向



# 04

## 都市政策の専門家 市川宏雄所長による分析結果統括



行政の気候変動の取組み本格化や省エネの必要性が身近になり  
不動産においても「気候変動」がキラーフレーズに

世の中で環境問題への意識が高まる中で、「ESG」という言葉が不動産投資家に浸透してきている様子がうかがえます。認知度もその重要性に対する意識も2年前は四分の一であったのが、現在は三分の一に増えています。

不動産のESG投資がなぜ重要なのかは「中長期的な資産価値の維持に寄与する」「賃料収入などリターンに好影響をもたらす」という回答が5割前後を占めていることから分かるように、環境配慮をした不動産は価値が高まるという世界の常識が日本でも受け入れられつつあります。

こうした意識の変化の背景にあるのが、東京都が新築戸建の屋根に太陽光発電設備設置を義務付けるなど、行政の気候変動への取り組みが具体化してきたことや、ウクライナ危機に端を発したエネルギー価格の高騰による

省エネの必要性が身近なものになっていることがあげられます。それまで、ESGは地域社会・経済への寄与や、健康性・快適性に意味があるとの認識が多かったのに比べると、「気候変動」は人々に訴えるキラーフレーズであることが分かります。

では、不動産投資でESGを意識するにあたって、どのくらいの費用増を許容するかですが、1%~8%が全体の約55%を占めています。以前よりは価格負担を受け入れる姿勢は見えていますが、それでも一割以内と答えるのは、ESG配慮によって具体的にどれほどの付加価値があるのかが分からない中では仕方がないとも言えます。また、ESGを意識する物件として、マンションに加えて商業や事務所、物流倉庫など非レジデンス系の施設にも目を向け始めていることが分かりました。



## 取材可能事項

本件に関して、下記2名へのインタビューが可能です。  
ご取材をご希望の際は、グローバル・リンク・マネジメントの経営企画部 広報担当までお問い合わせください。



・氏名 : 市川 宏雄 (いちかわ ひろお)  
・生年月日 : 1947年 東京生まれ (75歳)  
・略歴 : 早稲田大学理工学部建築学科、同大学院修士課程、博士課程(都市計画)を経て、カナダ政府留学生として、カナダ都市計画の権威であるウォータールー大学大学院博士課程(都市地域計画)を修了(Ph.D.)。一級建築士。  
世界の都市間競争の視点から大都市の将来を構想し、東京の政策には30年間にわたり関わってきた東京研究の第一人者。  
現在、明治大学名誉教授、日本危機管理防災学会・会長、日本テレワーク学会・会長、大都市政策研究機構・理事長、日本危機管理士機構・理事長、森記念財団都市戦略研究所・業務理事、町田市・未来づくり研究所長、Steering Board Member of Future of Urban Development and Services Committee, World Economic Forum (ダボス会議) in Switzerlandなど、要職多数。



・氏名 : 金 大仲 (きむ てじゅん)  
・役職 : 株式会社グローバル・リンク・マネジメント 代表取締役  
・生年月日 : 1974年 横浜生まれ (48歳)  
・略歴 : 神奈川大学法学部法律学科卒業。新卒で金融機関に入社。  
その後、家業の飲食店を経て大手デベロッパー企業に転職し年間トップセールスを達成。そこでの経験を経て30歳の時に独立し、グローバル・リンク・マネジメントを設立。

## 会社概要

会社名 : 株式会社グローバル・リンク・マネジメント  
会社HP : <https://www.global-link-m.com/>  
所在地 : 東京都渋谷区道玄坂1丁目12番1号渋谷マークシティウエスト21階  
代表者 : 代表取締役 金 大仲  
設立年月日 : 2005年3月  
証券コード : 3486 (東証プライム)  
資本金 : 553百万円 (2022年12月末現在)  
業務内容 : 投資用不動産開発、分譲、販売、仲介  
免許登録 : 宅地建物取引業 東京都知事(4)第84454号  
所属加盟団体 : (社)東京都宅地建物取引業協会、(社)全国宅地建物取引業保証協会、(社)全国住宅産業協会、(財)東日本不動産流通機構、(社)首都圏中高層住宅協会

【本件に関する報道関係の皆様からのお問い合わせ先】  
株式会社グローバル・リンク・マネジメント 経営企画：竹内・中里  
TEL：03-6821-5944 MAIL：[glmirinfo@global-link-m.com](mailto:glmirinfo@global-link-m.com)