

# 不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第15回



田中 高二  
大学院研究科

現在、世界的にESG投資が推進されている。ESG投資とは、リスク管理を向上させ、持続可能で長期的なリターンを上げる目的で、投資の意思決定に環境(Environment)、社会(Society)、ガバナンス(Governance)の要素を組み込む投資手法をいう。

特に、不動産分野では、E(環境)に着目して、脱炭素社会に貢献するため、国を挙げて高断熱・省エネ・創エネ技術の研究開発に力を入れている。

当初は、企業が使用する商業ビルや一軒家の省エネ基準の向上が中心

## ESG投資と不動産

# ZEH賃貸の普及・浸透に課題

めには、当然建築費は高くなり、それを回収するため賃料も高くなるのが通常である。しかし、はたして環境に配慮したZEH基準のマンションであるというだけで高い賃料を支払うのか。

この点について、賃借人(900人を対象)に対してアンケート調査

を行った。

結果の一部は表に示すとおりであるが、環境に配慮した賃貸物件を賃借することを想定した場合、最も重視するのは「賃料」(73・9%)、次に「光熱費」(17・1%)であった。

また、環境配慮型の物件を借りる場合に、賃料が相場より割高になった

【問1】もし環境配慮型の物件を借りることを想定した場合、決定に際して最も重視する要因はどれですか

重視する要因	割合/%	総計/人
賃料	73.9%	665
光熱費	17.1%	154
最新の建築技術の利用	3.4%	31
近所や知人・親戚等に対する優越感	2.0%	18
二酸化炭素排出削減への社会的貢献	3.6%	32

【問2】環境配慮型の物件を借りる場合に、賃料が相場より割高になったとしても入居しますか

入居の意向	割合/%	総計/人
入居しない	45.8%	412
光熱費が安くなりその分で高くなった賃料分を賄えるなら入居したい	52.1%	469
高くても入居したい	2.1%	19

としても入居するかという質問に対しては、「光熱費が安くなり、その分で高くなった賃料分を賄えるなら入居したい」という回答が52・1%であった。

このように賃借人の意識の一端を垣間見ることができた。

マンションの課題には、建築コストが高いことと賃借人の考え方が一様ではなく、安定的な賃貸収入の獲得が難しい面がある。普及・浸透を促進させるために各種の政策的助成(融資、補助金、税制等)が求めら

【教員のコメント】 ZEH賃貸

れる。(山本卓)