

ESG からみるオフィスビル設備①

企業はどのような ESG の取り組みを入居ビルに求めるのだろうか

2022 年 10 月 20 日

脱炭素や環境保全への取り組み要請、コロナ禍によるワーカーの働き方やオフィスのあり方の変化、健康や安心安全への関心の高まりなど、ビルを取り巻く環境は大きく変化し、ビル利用者の価値観も多様化してきている。このような流れのなか、ビルの環境認証を取得する動きも増加しており、SDGs や ESG に配慮したビルの設備や仕様への関心が高まっている。しかし、どのような設備がビル利用者にとって重要か、満足度や生産性の向上につながるかはわかっていない。こういった背景から、ザイマックス不動産総合研究所（以下、ザイマックス総研）は、早稲田大学石田航星研究室との共同研究で、ESG の観点で企業が入居するビルを選ぶ際に求める項目や設備について、アンケート調査を実施した。このアンケートが、ビルの価値向上への対策の一助になれば幸いである。なお、本レポートに続き第 2 弾として、企業の属性からみた調査結果を今後公表する予定である。

主な調査結果

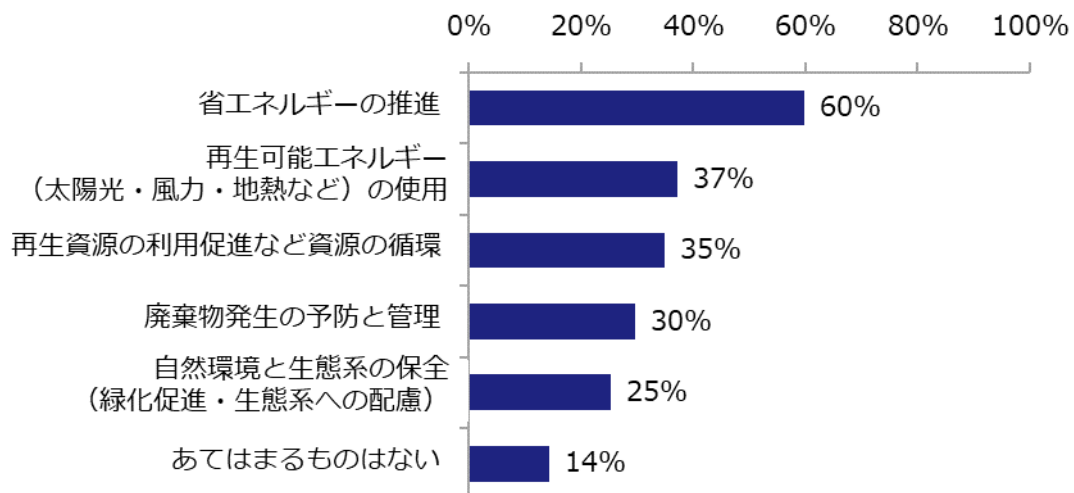
- 企業が入居するビルを選ぶ際に特に重要と思う項目は、執務スペースで「快適な温度・湿度、空気環境が保たれていること」（76%）、トイレ・給湯室で「健康や衛生に配慮していること」（74%）、その他共用部・ビル全体で「セキュリティ性能が高いこと」（75%）が最も多かった。
- 従業員からの要望の多い設備や仕様についてたずねたところ、多くの企業で「WEB 会議用の個室や会議室」があげられており、関心の高さがうかがえた。一方で、設置にあたっての課題は、専用部に余裕がないことやレイアウト変更が難しいこと、コスト面の不安あることなどがあげられた。そのため、共用部や近隣での展開を希望しているコメントが多かった。
- オフィスビルにおいて今後重要度が高まる項目として、「災害対応がしっかりしていること」「セキュリティ性能が高いこと」「健康や衛生に配慮していること」「省エネや環境に配慮していること」「快適な情報通信環境が整っていること」が 5 割を超えた。
- 今後オフィスビルに求めることや変化していく設備についてたずねたところ、多くの企業が「災害・緊急時対応、BCP」に関心を示した。具体的には、ビル側で計画している対策の定期的な情報共有、共用部での食料など備蓄スペースの確保があげられた。また、エネルギー性能が高い設備、再生可能エネルギーや個別の状況に応じて自ら調整または自動制御できるシステムの導入、電力の見える化など「省エネや環境」に関する要望が多く見られた。

1. 企業が関心の高い ESG の要素

1.1. E（環境）について

関心の高い ESG の要素について回答企業にたずねたところ、E（環境）については、「省エネルギーの推進」（60%）が最も高く、「再生可能エネルギー（太陽光・風力・地熱など）の使用」（37%）、「再生資源の利用促進など資源の循環」（35%）と続いた【図表 1】。

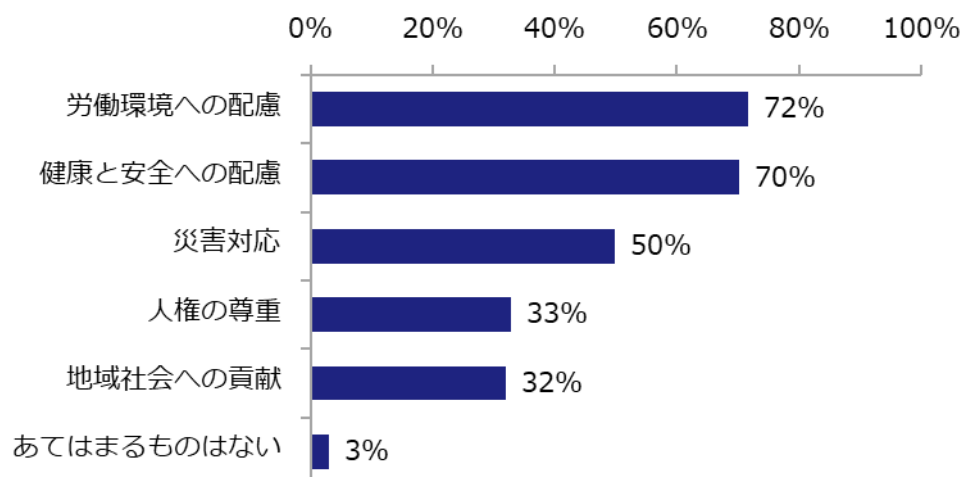
【図表 1】関心の高い ESG の要素（E:環境）（複数回答、n=555）



1.2. S（社会）について

S（社会）については、7割以上の企業が「労働環境への配慮」（72%）、「健康と安全への配慮」（70%）と回答し、従業員のウェルネスに対する関心の高さがうかがえた【図表 2】。

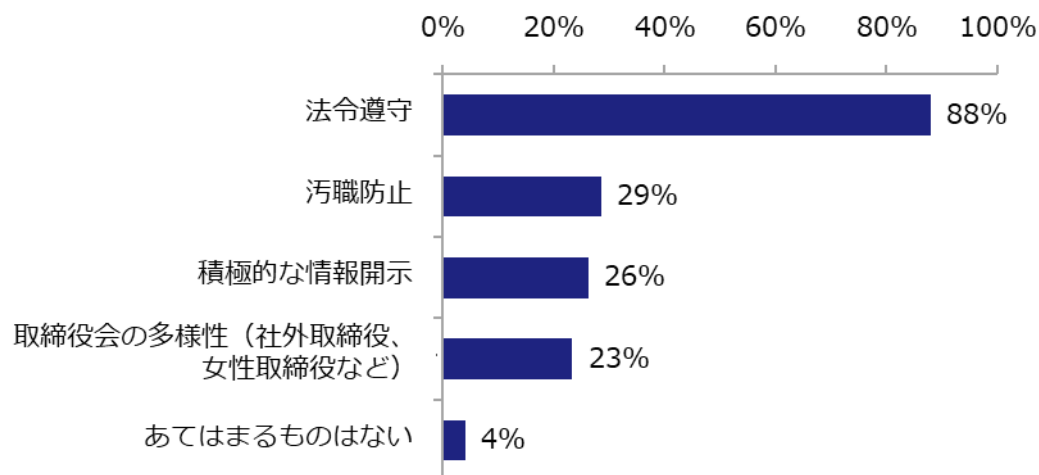
【図表 2】関心の高い ESG の要素（S:社会）（複数回答、n=555）



1.3. G（企業統治）について

G（企業統治）については、「法令遵守」が88%と最も高い結果となった【図表 3】。

【図表 3】関心の高い ESG の要素（G:企業統治）（複数回答、n=555）



2. オフィス選びにおける建物設備の重要度について

本アンケートでは、利用する目的や滞在する時間の長さにより重要と考える項目が異なると考え、ビルを「執務スペース（業務をするための部屋）」「トイレ・給湯室」「その他共用部・ビル全体」の3か所に分けて調査することとした。また、企業がオフィス選びにおいて重要と思う項目は、CASBEE 評価認証（建築およびウェルネスオフィス）（*1）の評価項目（152 項目）とほぼ一致することから、そのなかからビル利用者に関係の深い項目や設備に絞って整理した。

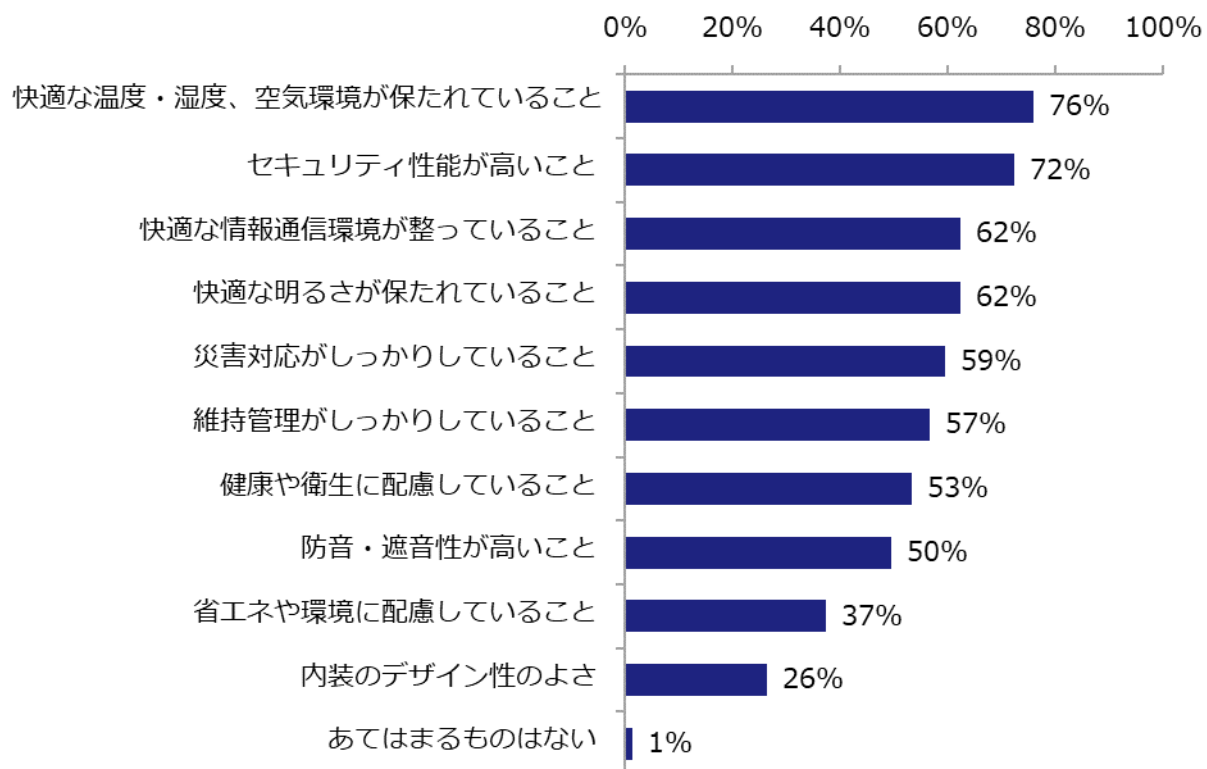
*1 CASBEE 建築評価認証：建築物の環境性能で評価し格付けする手法である。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮や室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価する制度である。

CASBEE ウェルネスオフィス評価認証：建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するツールで、建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価するツールである。

2.1. 執務スペース（業務をするための部屋）

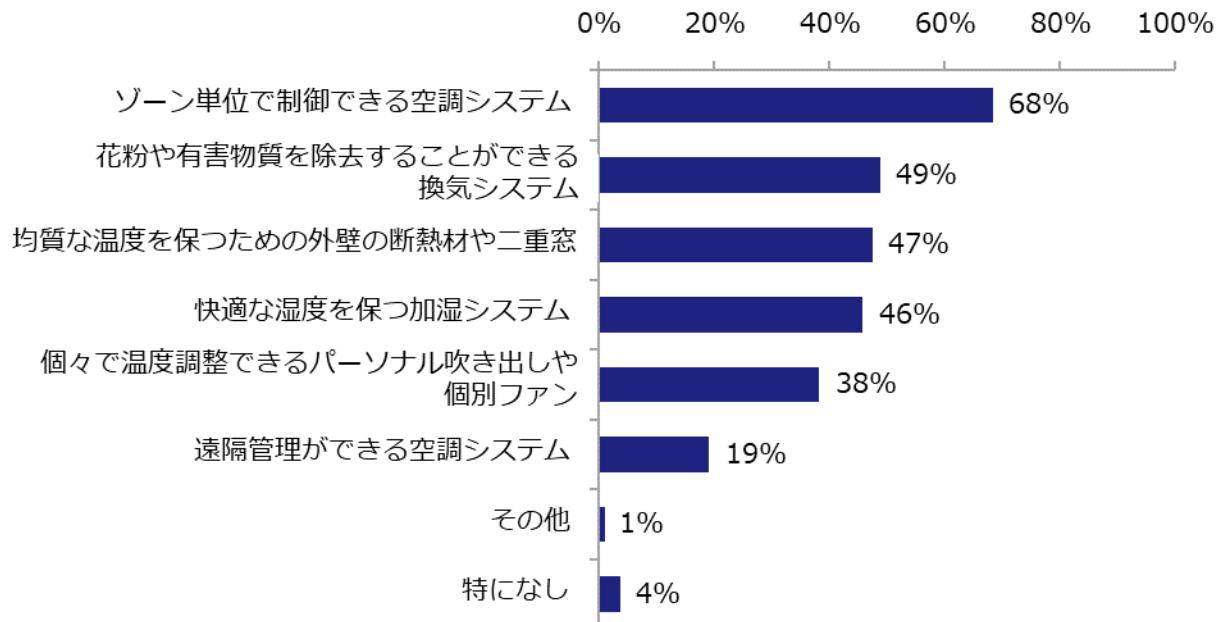
執務スペースにおいて、入居する際に特に重要と思う項目についてたずねたところ、「快適な温度・湿度、空気環境が保たれていること」（76%）と「セキュリティ性能が高いこと」（72%）が7割を超えた【図表 4】。

【図表 4】 執務スペースで入居する際重要と思う項目（複数回答、n=555）



【図表 4】の「快適な温度・湿度、空気環境が保たれていること」について、執務スペースにあることが望ましいと思う設備についてたずねたところ、「ゾーン単位で制御できる空調システム」(68%) が最も多かった【図表 5】。

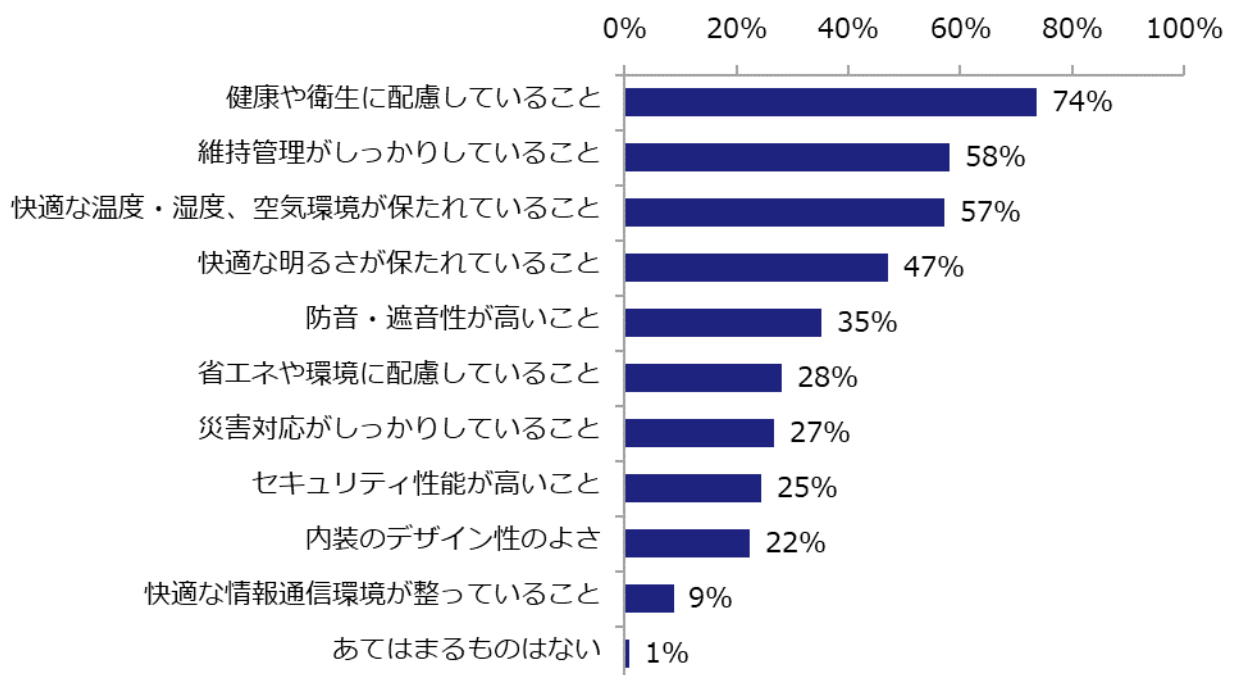
【図表 5】 執務スペースにあることが望ましい空調設備（複数回答、n=555）



2.2. トイレ・給湯室

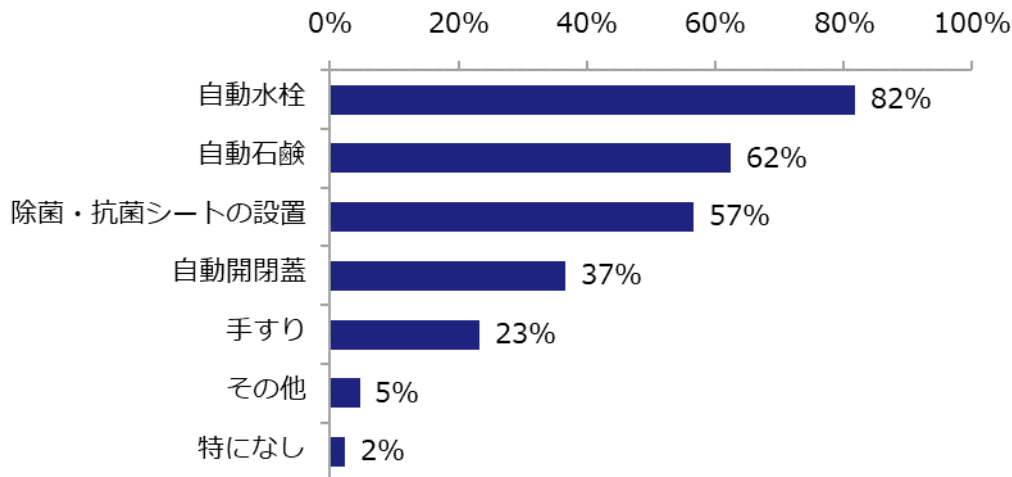
トイレ・給湯室で入居する際特に重要と思う項目についてたずねたところ、「健康や衛生に配慮していること」が 74% と最も高く、「維持管理がしっかりしていること」(58%)、「快適な温度・湿度、空気環境が保たれていること」(57%) と続いた【図表 6】。

【図表 6】 トイレ・給湯室で入居する際重要と思う項目（複数回答、n=555）



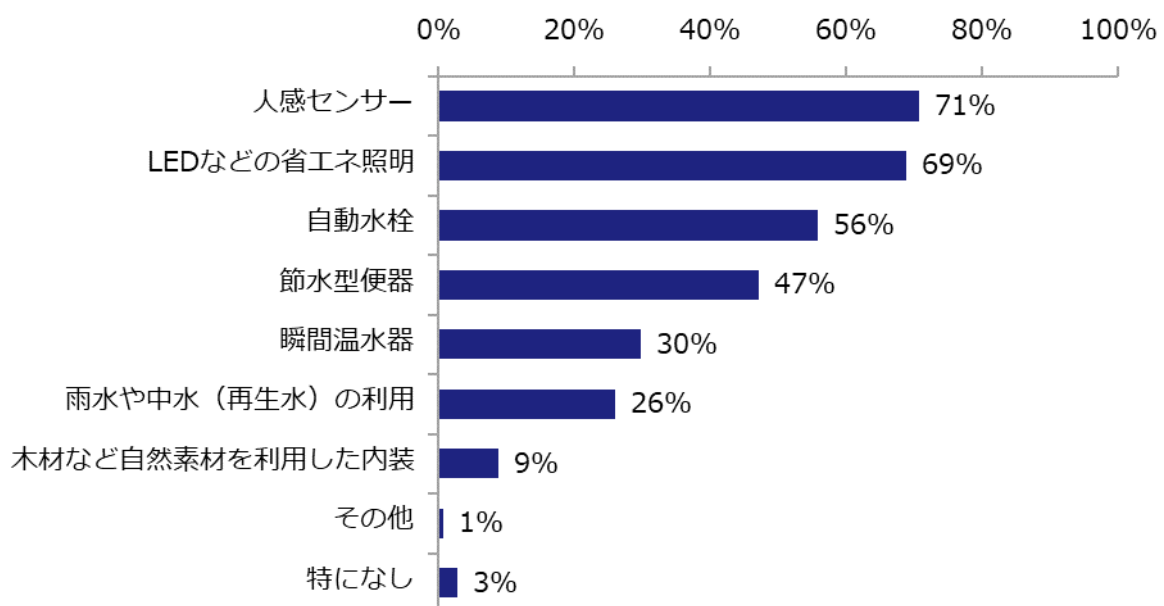
次に、健康や衛生に配慮するうえでトイレ・給湯室にあることが望ましい設備についてたずねた。コロナ禍を通して衛生への関心が高まり、8割以上が「自動水栓」(82%)と回答した。続いて「自動石鹸」(62%)、「除菌・抗菌シートの設置」(57%)の順となった【図表 7】。

【図表 7】トイレ・給湯室にあることが望ましい健康や衛生に配慮した設備（複数回答、n=555）



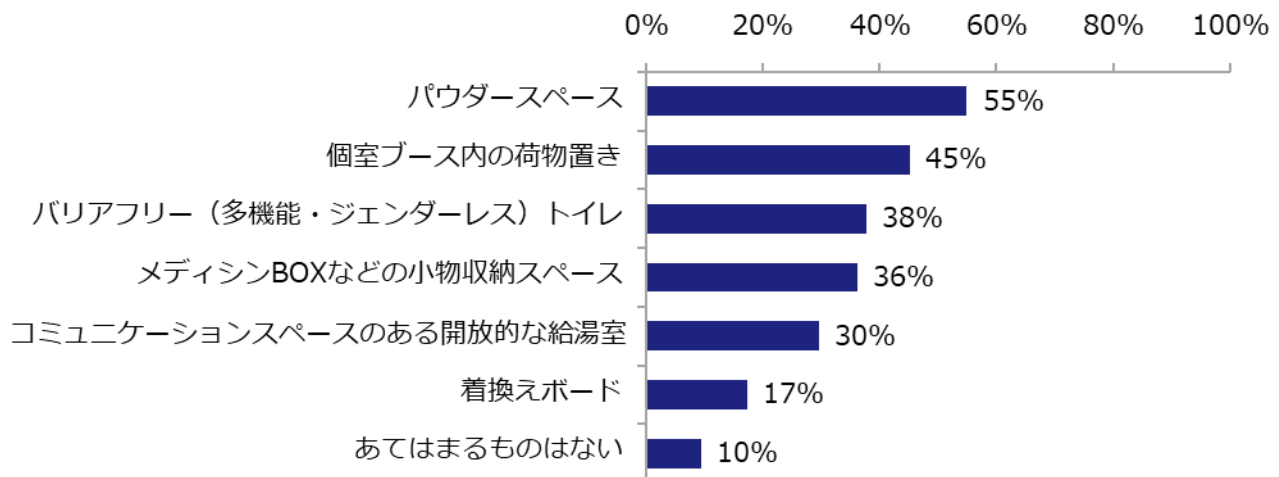
さらに、省エネや環境に配慮するうえでトイレ・給湯室にあることが望ましい設備についてたずねた。「人感センサー」(71%)、「LEDなどの省エネ照明」(69%)の項目が上位にあがった【図表 8】。

【図表 8】トイレ・給湯室にあることが望ましい省エネや環境に配慮した設備（複数回答、n=555）



最後に、トイレ・給湯室にあることで従業員の満足度が向上すると思う設備やスペースについてたずねた。「パウダースペース」(55%)、「個室ブース内の荷物置き」(45%)、「バリアフリー（多機能・ジェンダーレス）トイレ」(38%)の順で回答が多かった【図表 9】。そのほかトイレに関する要望として、ブースの増設や擬音装置、温水洗浄便座、使用状況を知らせるセンサーなどの設置があげられた。

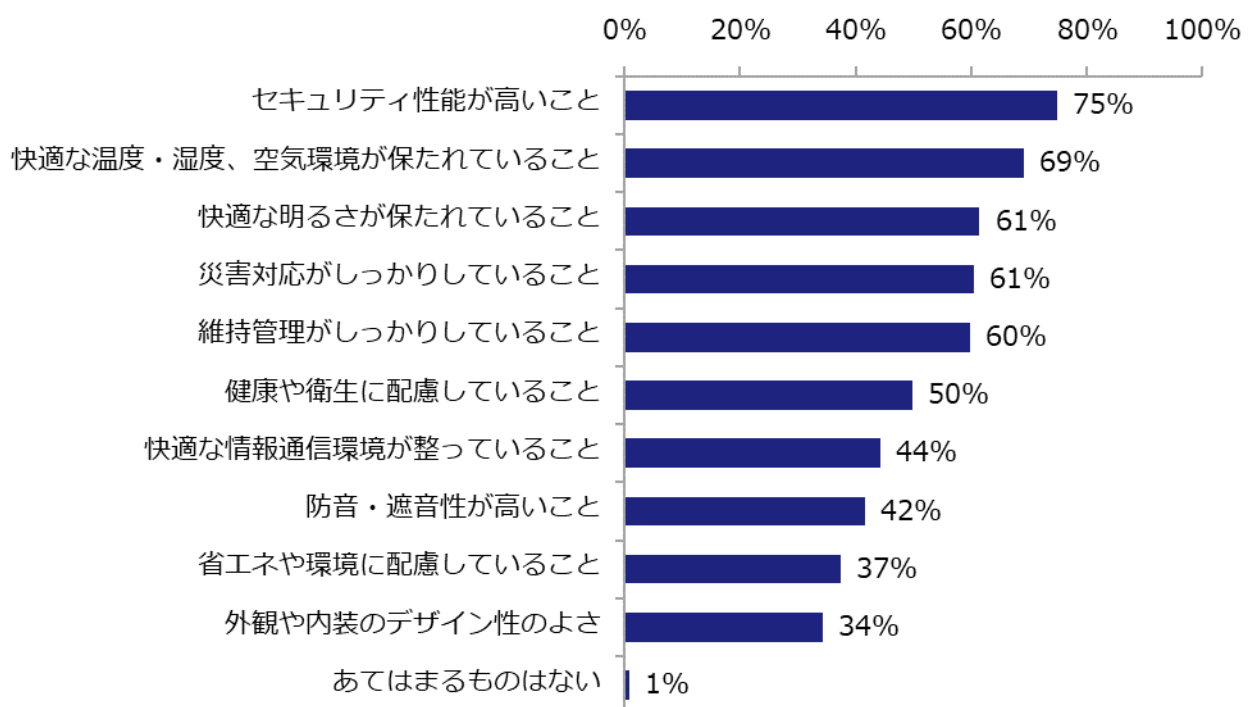
【図表 9】トイレ・給湯室にあることで従業員の満足度が向上する設備やスペース（複数回答、n=555）



2.3. その他共用部・ビル全体

エントランスや階段、屋上、外構、共用の施設など、トイレ・給湯室以外の共用部およびビル全体について、入居する際に重要と思う項目についてたずねたところ、「セキュリティ性能が高いこと」(75%)、「快適な温度・湿度、空気環境が保たれていること」(69%)、「快適な明るさが保たれていること」(61%)の順で回答が多かった【図表 10】。

【図表 10】その他共用部・ビル全体で入居する際重要と思う項目（複数回答、n=555）



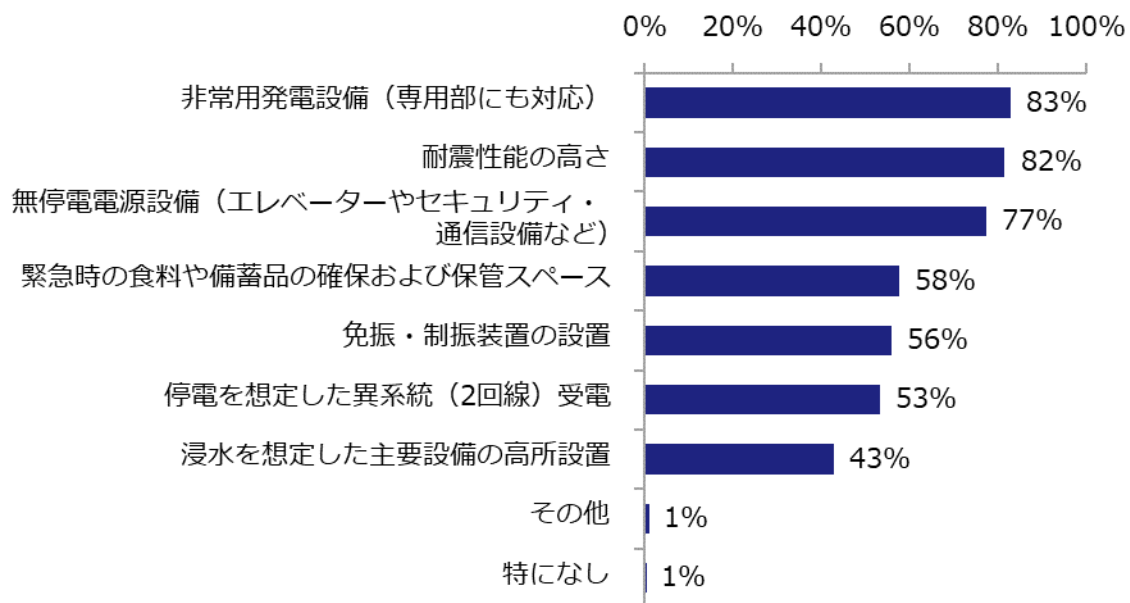
入居する際に重要と思う項目について場所別に比較すると、「執務スペース」と「その他共用部・ビル全体」は重要と思う項目に同様の傾向があり、約7割が「快適な温度・湿度、空気環境が保たれていること」や「セキュリティ性能が高いこと」を重視していた【図表 11】。一方、「トイレ・給湯室」では7割以上が「健康や衛生に配慮していること」を重要視していた。

【図表 11】 場所比較：入居する際重要と思う項目（複数回答、n=555）

	執務スペース	トイレ・給湯室	その他共用部・ビル全体
快適な温度・湿度、空気環境が保たれていること	76%	57%	69%
セキュリティ性能が高いこと	72%	25%	75%
快適な情報通信環境が整っていること	62%	9%	44%
快適な明るさが保たれていること	62%	47%	61%
災害対応がしっかりしていること	59%	27%	61%
維持管理がしっかりしていること	57%	58%	60%
健康や衛生に配慮していること	53%	74%	50%
防音・遮音性が高いこと	50%	35%	42%
省エネや環境に配慮していること	37%	28%	37%
外観や内装のデザイン性のよさ	26%	22%	34%
あてはまるものはない	1%	1%	1%

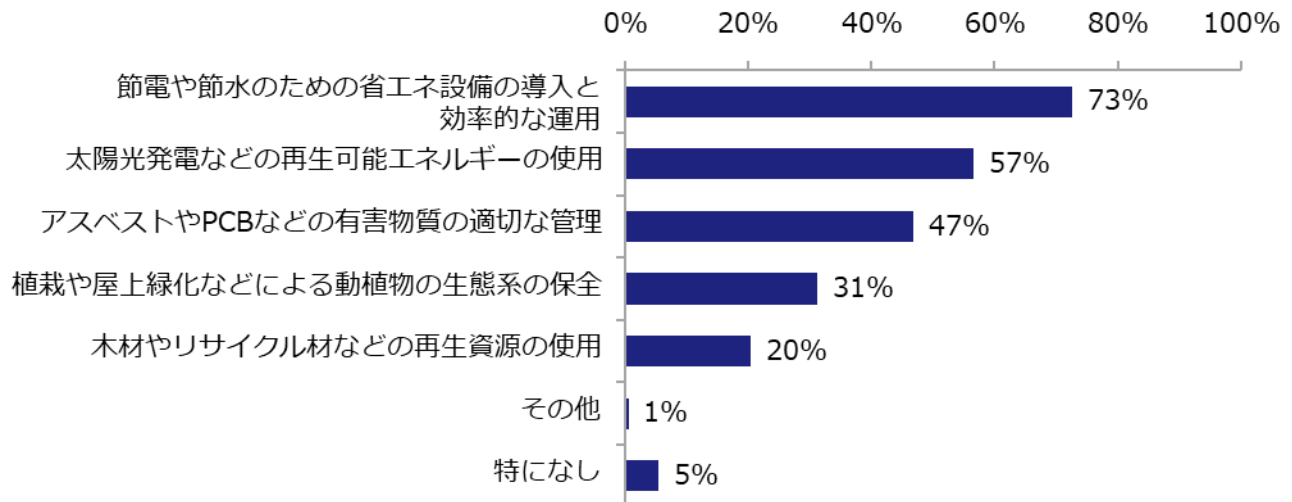
その他共用部・ビル全体にあることが望ましい災害対策についてたずねたところ、「非常用発電設備（専用部にも対応）」（83%）、「耐震性能の高さ」（82%）、「無停電電源設備（エレベーターやセキュリティ・通信設備など）」（77%）が7割を超えていた【図表 12】。災害対策はほとんどの項目で5割を超えており、地震や台風などに見舞われやすい日本における災害対策への意識の高さがうかがえた。

【図表 12】 その他共用部・ビル全体にあることが望ましい災害対策（複数回答、n=555）



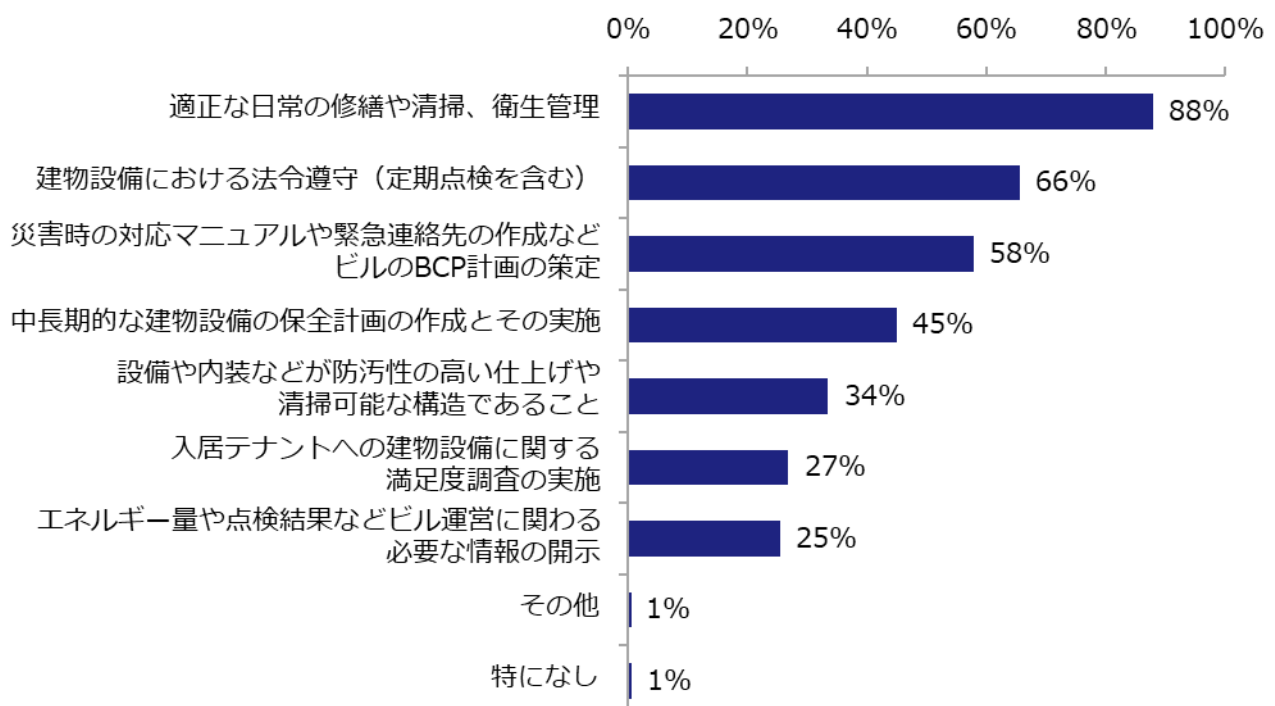
その他共用部・ビル全体において、省エネや環境に配慮するために特に推進されることが望ましいことについてたずねたところ、「節電や節水のための省エネ設備の導入と効率的な運用」（73%）が最も多かった【図表13】。

【図表 13】 その他共用部・ビル全体で推進が望ましい省エネや環境への配慮（複数回答、n=555）



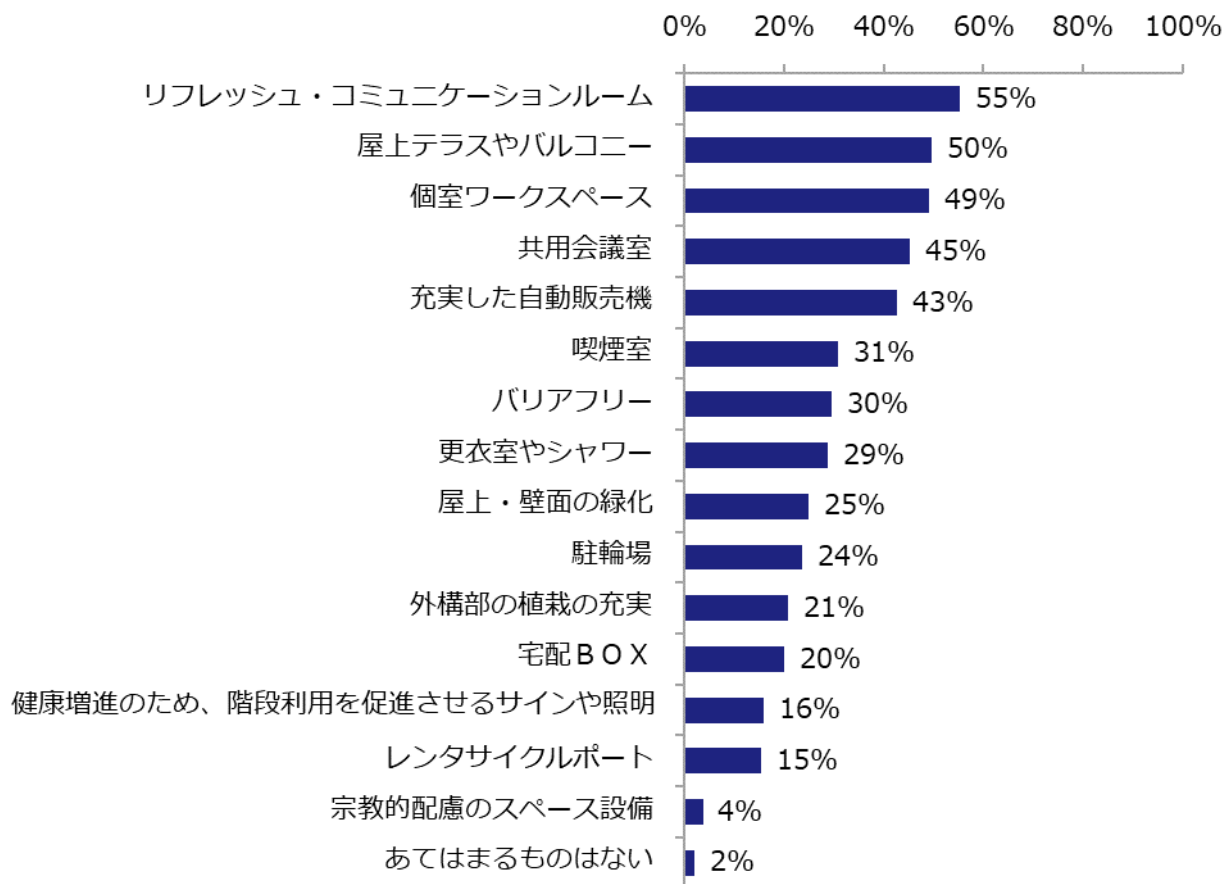
その他共用部・ビル全体においての維持管理について特に重要と思う項目についてたずねたところ、「適正な日常の修繕や清掃、衛生管理」（88%）が約9割と最も多く、「建物設備における法令遵守（定期点検を含む）」（66%）、「災害時の対応マニュアルや緊急連絡先の作成などビルのBCP計画の策定」（58%）と続いた【図表14】。

【図表 14】 その他共用部・ビル全体で重要と思う維持管理（複数回答、n=555）



その他共用部・ビル全体において備え付けられていることで従業員の満足度が大きく向上すると思う設備やスペースについてたずねたところ、「リフレッシュ・コミュニケーションルーム」(55%)が最も多く、「屋上テラスやバルコニー」(50%)、「個室ワークスペース」(49%)と続いた【図表 15】。コロナ禍により働き方が変化しているなか、専用部内のコミュニケーションやWEB会議をするためのスペースの不足、及びそれらを設置するコストを負担に感じている企業が、ビルの共用部での提供を要望していると考えられる。

【図表 15】 その他共用部・ビル全体で従業員の満足度が向上する設備やスペース
(複数回答、n=555)



最後に、現在従業員から要望の多い設備や仕様について自由記入でたずねた。複数あった回答を分類したものが【図表 16】となる。

【図表 16】従業員から要望の高い設備や仕様（自由回答より）

	従業員から要望の高い設備や仕様	n
1	WEB会議用の個室、スペース、会議室	140
2	トイレ（衛生状態・利用状況・数）	28
3	空調・換気	25
4	リフレッシュ・休憩スペース	22
5	Wi-Fi・通信環境	22
6	防音・遮音	14
7	清掃・衛生	14
8	コミュニケーションスペース	12
9	喫煙室	10
10	健康増進（ジム・シャワー）	11
11	ドリンクコーナー	6
12	災害対応	5
13	オフィスキッチン	4
14	エレベーター	4
15	除菌・消毒	4
16	レイアウトの自由さ	3

多くの企業が **WEB 会議用の個室、スペース、会議室** に関して記述しており、関心の高さがうかがえた。コロナ禍で浸透した WEB 会議が定着し、これまでの執務スペースや会議室だけでなく、WEB 会議専用のスペースが求められているようだ。しかし、テナント企業が専用部内に設置を検討するにも、スペースの不足やレイアウト変更の難しさ、さらにコスト面での不安により実現が難しい場合が多い。そのため余裕のある共用部や近隣での展開を希望するコメントが多く見られた。また、防音遮音効果を備えた個室・会議室の要望もあった。

トイレ に関しては、これまでと同様に衛生面での維持管理に対する関心が高い一方、ブース数の不足やそれによる混雑に対する不満の声があがっている。満室になりやすいことと、執務スペースから遠いことでストレスを感じるため、ブースの増設や利用状況が見える化できるシステムの導入などの要望がみられた。

通信環境 については、働く場所の自由度が高まり、業務スペースの快適な環境の確保だけでなく、ビル内どこでも利用できる Wi-Fi の整備を求めるコメントがあった。

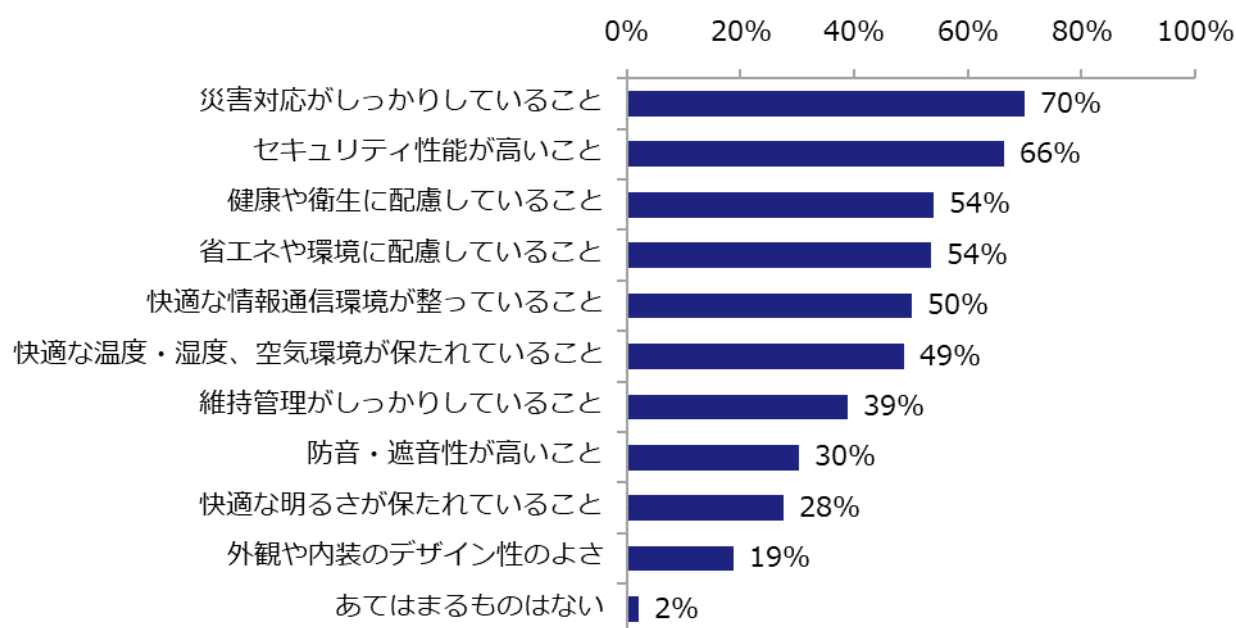
リフレッシュやコミュニケーションスペース については、共用部で確保してほしい、オープンキッチンが欲しいなどの要望があげられた。オープンキッチンに関しては、専用部に設置を検討したものの、排水管の引き込みに制限があることや工事にあたりオーナーとの調整があるため実現が難しいといったコメントがあった。

健康への関心の高まりによりビル内の **シャワー、ジム**、利便性の向上につながる充実した **自動販売機や宅配 BOX** も要望する声があった。

3. 今後重要度が高まる建物設備について

オフィスビルにおいて今後重要度が高まる項目についてたずねたところ、「災害対応がしっかりしていること」(70%)、「セキュリティ性能が高いこと」(66%)、「健康や衛生に配慮していること」(54%)、「省エネや環境に配慮していること」(54%)、「快適な情報通信環境が整っていること」(50%) が5割を超えた【図表 17】。

【図表 17】 オフィスビルにおいて今後重要度が高まると思う項目（複数回答、n=555）



さらに、今後オフィスビルに求めるものや変化していくと思う設備を自由記入でたずね、複数あった回答をまとめた【図表 18】。

【図表 18】 今後オフィスビルに求めるものや変化していく設備（自由回答より）

	今後オフィスビルに求めるものや変化していくと思う設備	n
1	災害・緊急時対応・BCP	80
2	共用部（余裕がある、レイアウトしやすい、有効活用してほしい）	57
3	電力・電源	44
4	省エネ・環境配慮	27
5	コロナ対応（衛生面）	20
6	セキュリティ	11
7	快適な通信環境	9
8	快適な空調	9
9	バランスのよいオフィススペースへの見直し	8
10	コミュニケーション推進のシステムや設備	7
11	多様性に適応	5
12	無駄な入退去工事	4
13	メンテナンスの容易性	2
14	健康への配慮	2

災害・緊急時対応・BCPに関しては、取引先からBCP対策の開示を求められることもあり、ビル側で計画している対策を定期的に共有してほしい、共用部でも食料などを備蓄するスペースを設けてほしいなどの声が多く聞かれた。また、近年の電力の需給ひっ迫もあり、**電力・電源**の確保への関心は高かった。

今後コロナ禍のような大きな環境変化があった際に対応できるよう、スペース的に余裕があり、柔軟にレイアウト変更ができる、またコミュニケーションの促進につながるような**共用部**のあり方についても多くの意見があった。

省エネ・環境配慮については、入居の際に重要と思う企業があまり多くなかったものの（【図表 11】）、省エネ性能の高い設備や再生可能エネルギーへの関心は高く、これからは省エネ性能の高い設備への更新だけでなく ZEB が求められるとの意見もあった。運用面でも個別の状況に応じてテナント自らが調整または自動制御できるシステムの導入、電力の見える化などの要望もあった。

コロナ対応としては、消毒や検温などの対策に加え、空調や換気性能の向上といった対策への関心も高かった。**通信環境**においては、ビル全体の性能向上と緊急時でも通信可能な設備や電源の確保が重要とのコメントがあった。

4. おわりに

今回、企業が入居するビルに重視する項目や求める建物設備について調査した。社会環境変化のスピードは速く、企業の価値観が多様化していくなか、オフィスビルに求められる設備も変化している。清掃や適切な修繕の実施など、良好な維持管理をしたうえで、脱炭素に向けた動きや働き方の変化などに合わせて ESG に配慮した新たな施策をすることは、今後のビルの価値向上においては、ますます重要となるであろう。既存ビルのうち、築 20 年以上のものが半数以上占めており、共用部改修や設備更新など大規模な計画修繕実施の時期にある。実施を検討する際に、このような ESG の観点からの工夫や施策を組み入れることで、テナントに選ばれる、喜ばれるビルとなり、地球環境にも優しい良質なストック形成につながるであろう。

ザイマックス総研は引き続き、ビルオーナー、テナント企業など、幅広い方々に有益な調査結果を公表していく予定である。

《調査概要》

調査期間	2022 年 7 月～8 月
調査対象	ザイマックスインフォニスタの取引先企業 27,801 社
有効回答数	555 件（回答率 2.0%）
調査地域	首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）
調査方法	WEB 調査
調査内容	I ご関心の高い ESG の項目について II オフィスビル選びにおける建物設備の重要度について III 貴社について

レポート内のグラフに関して

- ・構成比（%）は、小数点第 1 位を四捨五入しているため内訳の合計が 100%にならない場合がある。

《回答企業属性》

		%	n			%	n
業種	サービス業（他に分類されないもの）	19.8%	110	オフィスの 契約面積	30坪未満	21.1%	117
	製造業	16.6%	92		30坪以上50坪未満	11.5%	64
	情報通信業	15.9%	88		50坪以上100坪未満	17.5%	97
	卸売業、小売業	13.3%	74		100坪以上200坪未満	14.8%	82
	学術研究、専門・技術サービス業	7.0%	39		200坪以上500坪未満	11.4%	63
	建設業	6.1%	34		500坪以上1000坪未満	6.5%	36
	不動産業、物品賃貸業	5.4%	30		1000坪以上	5.6%	31
	金融業、保険業	3.6%	20		わからない	11.7%	65
	その他/分類不能の産業	2.5%	14	オフィスの 女性割合	2割未満	29.0%	161
	複合サービス業務	2.2%	12		2～4割未満	38.0%	211
	医療、福祉	1.6%	9		4～6割未満	21.3%	118
	運輸業、郵便業	2.0%	11		6割以上	9.2%	51
	宿泊業、飲食サービス業	1.6%	9		わからない	2.5%	14
	教育、学習支援業	0.7%	4	オフィスでの 働き方 (複数回答)	外回りよりもデスクワークの 従業員が多い	59.6%	331
	公務（他に分類されるものを 除く）	0.5%	3		在宅勤務やサテライトオフィス などのテレワークを導入し ている	53.9%	299
	生活関連サービス業、娯楽業	0.5%	3		フリーアドレス席を採用して いる	30.1%	167
	漁業	0.2%	1		外国籍の従業員が複数人いる	19.3%	107
	電気・ガス・熱供給・水道業	0.2%	1		あてはまるものはない	11.7%	65
	鉱業、採石業、砂利採取業	0.2%	1	特徴 (複数回答)	IT系企業である	15.5%	86
従業員数	30人未満	36.4%	202		上場企業（プライム）である	9.2%	51
	30人以上50人未満	10.1%	56		スタートアップ・ベンチャー 企業である	7.2%	40
	50人以上100人未満	10.6%	59		外資系企業である	5.4%	30
	100人以上1000人未満	29.9%	166		上場企業（スタンダード）で ある	4.5%	25
	1000人以上	13.0%	72		上場企業（グロース）である	1.4%	8
オフィスの 所在地	東京都	85.9%	477		あてはまるものはない	59.6%	331
	神奈川県	6.7%	37				
	埼玉県	2.2%	12				
	千葉県	3.4%	19				
	その他	1.8%	10				

【参考】ビルに関する早稲田大学とのこれまでの共同研究

【ビルオーナーの実態調査】

- 2015 年 11 月 26 日公表「ビルオーナーの実態調査 2015」
https://soken.xymax.co.jp/2015/11/26/151126-building_owner_survey_2015/
- 2017 年 10 月 25 日公表「ビルオーナーの実態調査 2017」
https://soken.xymax.co.jp/2017/10/25/1710-building_owner_survey_2017/
- 2018 年 10 月 25 日公表「ビルオーナーの実態調査 2018」
https://soken.xymax.co.jp/2018/10/25/1810-building_owner_survey_2018/
- 2019 年 12 月 17 日公表「ビルオーナーの実態調査 2019」
https://soken.xymax.co.jp/2019/12/17/1912-building_owner_survey_2019/
- 2020 年 10 月 21 日公表「ビルオーナーの実態調査 2020（コロナ編）」
https://soken.xymax.co.jp/2020/10/21/2010-building_owner_survey_2020/
- 2020 年 11 月 26 日公表「ビルオーナーの実態調査 2020（本編）」
https://soken.xymax.co.jp/2020/11/26/2011-building_owner_survey_2020_2/
- 2021 年 10 月 5 日公表「ビルオーナーの実態調査 2021」
https://soken.xymax.co.jp/2021/10/05/2110-building_owner_survey_2021/

【中小規模ビルのベストプラクティス事例集】

- 2019 年 9 月 24 日公表「中小規模ビルのベストプラクティス事例集①」
https://soken.xymax.co.jp/2019/09/24/1909-midsize_office_best_practice_01/
- 2020 年 4 月 7 日公表「中小規模ビルのベストプラクティス事例集②」
https://soken.xymax.co.jp/2020/04/07/2004-midsize_office_best_practice_02/

【修繕費予測】

- 2015 年 6 月 1 日公表「東京賃貸オフィスビル市場における修繕費の将来予測」
https://soken.xymax.co.jp/2015/06/01/150601-projection_of_future_repair_costs/
- 2022 年 3 月 7 日公表「東京賃貸オフィスビル市場における修繕費の将来予測（2022 年）」
https://soken.xymax.co.jp/2022/03/07/2203-projection_of_future_repair_costs_2022/

本レポートに関するお問い合わせ

ザイマックス不動産総合研究所

<https://soken.xymax.co.jp> | E-MAIL: info-rei@xymax.co.jp