

ESG からみるオフィスビル設備②

企業規模やオフィス面積で求められる設備は違うのか？

2023年2月17日



1. はじめに

世の中のサステナビリティへの意識の高まりとともに、ESG に配慮した不動産に対するテナント企業の関心も高まっている。ESG に配慮した不動産を評価する制度として、環境や省エネ、ウェルネスなどの認証制度があり、これらの認証を取得することは、ビルオーナーにとって経済的にプラスの効果があるとされている (*1)。

オフィスビルにおいて、ESG に配慮するためにビルオーナーが行う施策は、ハード面（躯体や設備）からソフト面（運営）まで多岐にわたるが、具体的にどのような設備や施策が利用者（テナント企業）にとって重要で、満足度を向上させるかはわかつていない。

そこで、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、ESG の観点で入居するビルに求める項目や設備の重要度についてアンケート調査 (*2) を実施し、回答企業全体の集計結果を 2022 年 10 月に公表した (*3)。

第 2 弾となる本レポートでは、ESG に关心の高い企業はどのような企業で、どのようなオフィス設備を重視しているのかを紹介する。

本レポートの内容が、ビルオーナーやマネジメント関係者にとって、今後取るべき方策の参考となれば幸いである。

*1 2019年11月20日公表「東京オフィス市場における環境不動産の経済性分析」
https://soken.xymax.co.jp/2019/11/20/1911-green_building_2019/

*2 早稲田大学石田航星研究室との共同研究。ビルの場所を「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、企業がオフィス選びにおいて重要と思う項目や設備を調査した。対象項目や設備は、CASBEE 評価認証（建築およびウェルネスオフィス）評価項目から、ビル利用者に関係の深い項目や設備に絞って整理している。

*3 2022年10月20日公表「ESG からみるオフィスビル設備①」
https://soken.xymax.co.jp/2022/10/20/2210-esg_friendly_office_buildings_1/

2. 回答企業を ESG の関心度に応じて 3 つのグループに分類

まず、ESG に关心が高い企業を抽出するため、アンケートにおける 14 の質問項目のなかで、関心が高いと回答した数が 0~4 個の企業を【関心度 低】、5~7 個を【関心度 中】、8~14 個を【関心度 高】と 3 つのグループに分けた。【図表 1】は、各項目において関心があると回答した割合をグループごとに集計したものである。赤枠の ESG に最も関心の高い【関心度 高】グループでは、すべての項目において関心が高いと回答した企業が半数を超えていた。

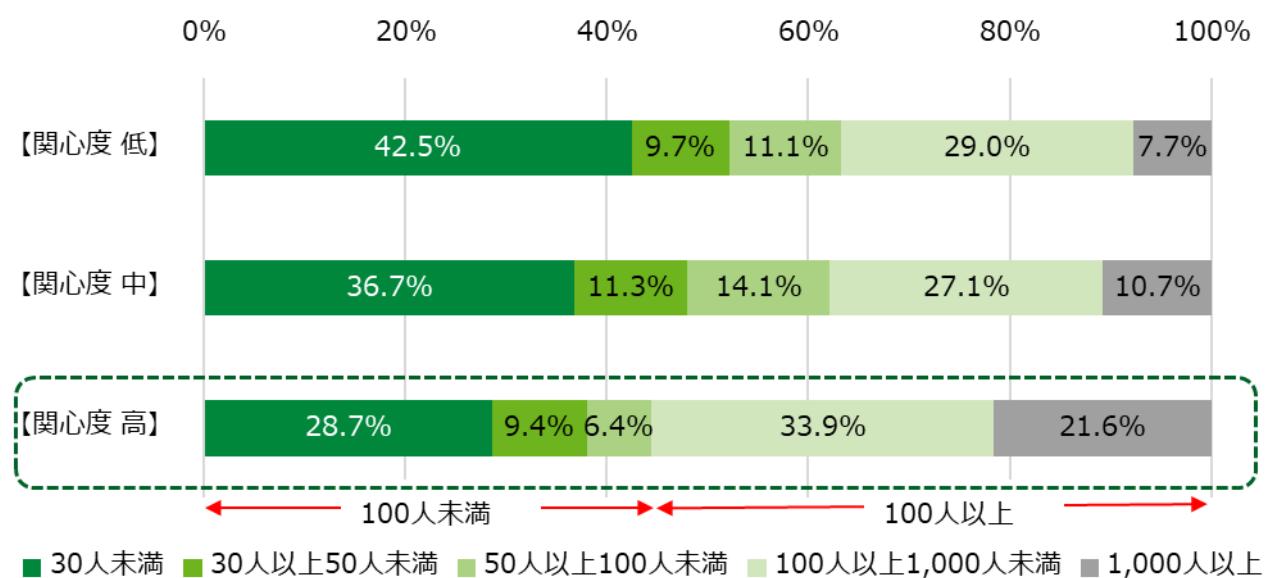
【図表 1】企業の関心度別でみた ESG の項目

関心がある項目		【関心度 低】	【関心度 中】	【関心度 高】
		回答数 0~4	回答数 5~7	回答数 8~14
環境 (E)	省エネルギーの推進	34%	63%	88%
	再生可能エネルギー（太陽光・風力・地熱など）の使用	16%	29%	70%
	再生資源の利用促進など資源の循環	9%	31%	71%
	廃棄物発生の予防と管理	8%	22%	64%
	自然環境と生態系の保全（緑化促進・生態系への配慮）	6%	22%	53%
社会 (S)	労働環境への配慮	49%	79%	92%
	健康と安全への配慮	42%	79%	97%
	災害対応	21%	55%	80%
	人権の尊重	4%	25%	75%
	地域社会への貢献	12%	24%	65%
企業統治 (G)	法令遵守	75%	93%	99%
	汚職防止	8%	23%	60%
	積極的な情報開示	9%	18%	56%
	取締役会の多様性（社外取締役、女性取締役など）	5%	18%	52%
企業数		207	177	171
		37.3%	31.9%	30.8%

次に、各グループにはどのような属性の企業が含まれているのかを明らかにするため、企業規模（従業員数）とオフィス面積についてみてみた。

企業規模（従業員数）をみると、【関心度 低】～【関心度 高】にかけて 100 人以上の企業の割合が緩やかに増加し、【関心度 高】グループでは 56%を占めた【図表 2】。

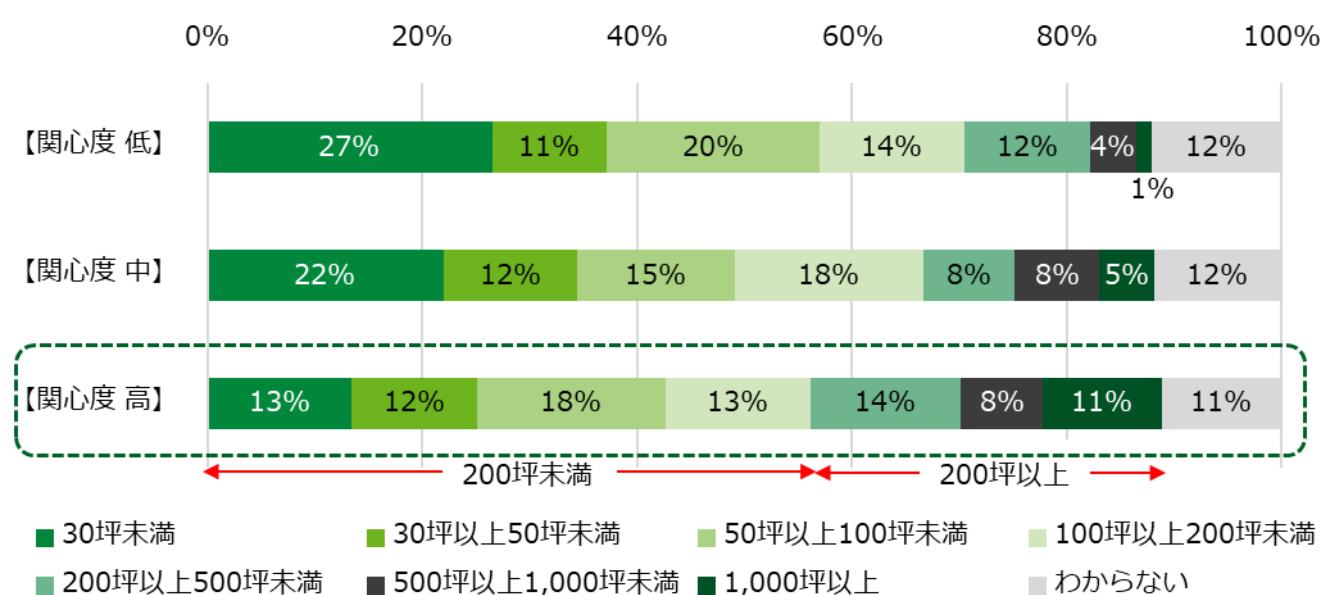
【図表 2】各グループの属性（企業規模）(n=555)



入居しているオフィス面積をみると、【関心度 低】～【関心度 高】と関心度が高くなるにつれてにかけて 200 坪以上の割合が徐々に増加し、より規模の大きいビルに入居していることがうかがえる【図表 3】。

企業規模が大きく、オフィス面積が広いほど、ESG に対する関心度は高くなる傾向がある。しかし、ESG に最も関心の高い【関心度 高】グループにおいては、従業員数 100 人未満の割合が 44%、オフィス面積が 200 坪未満の割合が 56%を占めている。このことから、ESG への関心が高い企業は、中小企業や中小規模ビルに入居している企業も一定程度存在することがわかる。

【図表 3】各グループの属性（オフィス面積）(n=555)



そして、【関心度 高】グループがビルに入居する際に、特に重要と思う項目をビルの場所ごとにみてみた。執務スペース、その他共用部・ビル全体においては、ほぼすべての項目で重要と考える企業が50%を超える、入居するビルにESGへの配慮を求める傾向が高いことがわかった【図表4】。

【図表4】【関心度 高】グループが入居ビルに重要とする項目

	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	91%	74%	85%
セキュリティ性能が高いこと	83%	32%	84%
維持管理がしっかりしていること	74%	80%	81%
災害対応がしっかりしていること	81%	37%	79%
快適な明るさが保たれていること	75%	63%	74%
健康や衛生に配慮していること	75%	87%	67%
省エネや環境に配慮していること	63%	53%	66%
快適な情報通信環境が整っていること	75%	14%	59%
防音・遮音性が高いこと	62%	46%	55%
外観や内装のデザイン性のよさ	37%	35%	48%
あてはまるものはない	0%	0%	0%

以上の分析結果を整理すると、【関心度 高】グループは、企業規模や入居ビルのオフィス面積に関係なく存在し、ESGに配慮したビルを重視するということがわかった。これは今後のビル運営にかかわるビルオーナーやマネジメント関係者には重要なポイントとなる。

3. ESG に最も関心の高い企業グループが重視するビル設備や管理とは？

ここからは、ESG に最も関心の高い【関心度 高】グループが重視するビルの設備や管理についてみていく。

具体的な設備や管理について、「あることが望ましい」「満足度が向上する」と回答した企業数の割合を重要度として、場所ごとに上位の項目を列挙した。

執務スペースにあることが望ましい空調設備については、「ゾーン単位で制御できる空調システム」が8割超と最も高く、換気システムや加湿システムは6割を超えていた【図表5】。

ゾーン別制御・個別制御などの制御システムの導入は、大半の企業が望ましいと考え、非常に有効な施策である。換気システムの改善も、コロナ禍で需要の高まった換気容量の見直しに加え、室内と室外の空気を効率的に換気する全熱交換器などを導入することで、省エネだけでなく、テナント企業の健康や快適性の向上に期待できる。

【図表5】【関心度 高】グループが望ましいと考える執務スペースの空調設備
(上位のみ表示)

*	1 ゾーン単位で制御できる空調システム	84%
*	2 花粉や有害物質を除去することができる換気システム	67%
*	3 快適な湿度を保つ加湿システム	64%

* : 【関心度 高】とその他のグループとで重要度の差が大きい設備

トイレ・給湯室では、「自動水栓」「LEDなどの省エネ照明」「人感センサー」と省エネや健康衛生に配慮した設備を望む企業が多かった【図表6】。水回りの改修の際には、さらにテナント企業が重要と考えるこれらの設備仕様を取り込むことで、テナント企業の満足度を高めるとともに、ビル運営での節電や節水などの効果も期待できる。

【図表6】【関心度 高】グループが望ましいと考えるトイレ・給湯室の設備
(上位のみ表示)

1	自動水栓	89%
*	2 LEDなどの省エネ照明	85%
	3 人感センサー	80%
*	4 パウダースペース	70%
	5 自動石鹼	69%
*	6 節水型便器	67%
	7 除菌・抗菌シートの設置	63%
	8 個室ブース内の荷物置き	52%
	9 自動開閉蓋	50%
	10 バリアフリー（多機能・ジェンダーレス）トイレ	50%

* : 【関心度 高】とその他のグループとで重要度の差が大きい設備

その他共用部・ビル全体では、日常の適正な管理、災害対策、省エネ・環境に関するものが上位を占めていた【図表7】。耐震性能の確保や免振・制振装置の設置など、既存ビルで新たに導入するには大規模な改修が必要とされるもののほか、工夫や運営の見直しで対策できるものもある。例えば、災害対策として、設置場所が限られる非常用発電機の代わりに、各フロアに小型の蓄電池を予備電源として配置することや、ノウハウのある管理会社の協力のもと、BCPマニュアルを整備することは少額の投資で実施でき、難しくはない。ESGに最も関心の高い【関心度 高】グループが重視するビル設備は、今後その他のグループにも波及・拡大する可能性が高いことを考慮すると、ビルオーナーとしては、着手できるところからの早めの対策が重要となろう。

【図表7】【関心度 高】グループが望ましいと考えるその他共用部・ビル全体の設備や管理
(上位のみ表示)

1	適正な日常の修繕や清掃、衛生管理	96%
2	耐震性能の高さ	90%
3	非常用発電設備（専用部にも対応）	90%
*	4 節電や節水のための省エネ設備を導入と効率的な運用	87%
*	5 無停電電源設備（エレベーター・セキュリティ・通信設備など）	86%
*	6 建物設備における法令遵守（定期点検を含む）	84%
*	7 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	81%
*	8 緊急時の食料や備蓄品の確保および保管スペース	78%
*	9 太陽光発電などの再生可能エネルギーの使用	77%
*	10 免振・制振装置の設置	74%

* : 【関心度 高】とその他のグループとで重要度の差が大きい設備

なお、【図表5～7】中の「*」印の設備や管理は、【関心度 高】グループとその他のグループで比較した時、重要度の差が大きい設備(*4)である。その多くは「省エネ・環境」「災害」「健康・衛生」に関するもので、これらは、現在グループ間で認識に差があるものの、今後テナント企業の認識が高まる可能性があり、注目すべき項目である。

つまり、【関心度 高】グループとその他のグループ間で重要度に差がある設備は、今後の気候変動や自然災害の増加、テナント企業のESGへの意識の益々の高まりによって、現在関心が高くない企業においても、ビルへのニーズとして顕在化すると考えられるのだ。

*4 統計的に極めて高い水準で重要度の有意差が確認された設備

4. おわりに

今回のレポートでは、ESG に関心が高い企業は、大企業だけでなく中小企業や中小規模ビルに入居する企業も含まれていることや、特に「省エネ・環境」「災害」「健康・衛生」に配慮した設備や管理を入居ビルに求めていることを明らかにした。

ESG の流れは今後確実に加速し、テナント企業の ESG に配慮したビルのニーズは益々高まることとなる。その意味でも、今回フォーカスした ESG に最も関心の高い企業グループの意見は、その他の企業グループにも広がり、いずれはオフィスビルのデファクトスタンダードとなる可能性がある。

また、テナント企業の ESG への関心の高まりに伴い、ビルの ESG 性能を客観的に示す各種認証制度の活用が、今後拡大していくことが予想される。入居ビルの選定にあたって認証というラベルがあることで「築古の中小ビルは ESG 性能が低いのではないか」といった先入観を払拭し、ステークホルダーへ ESG 性能を客観的に説明しやすくなる。さらに、入居前にはわかりにくい ESG 性能が事前に確認できるなど、テナント企業が受けるメリットは大きい。

このような変化の中で、今までにビルオーナーの意識改革と今後の取り組みが求められているのである。ビルオーナーは、テナント企業のニーズに応えるべく工夫し、設備投資などの努力を行うことが求められ、一方で、それを怠れば、ビルの空室率の上昇で賃料収入が下落し、適切な管理や必要な修繕ができなくなる。健全で継続的なビル経営のためには、ESG への対応は欠かすことができないだろう。

ビルへ ESG の観点からの工夫や施策を組み入れることは、テナント企業の満足度の向上のためにやつてきた今までのビル運営の延長線上にあり、足りない要素を取り込むものである。大規模な改修が必須となる施策だけでなく、計画的な設備更新時に ESG 性能を付加することや、運用の改善することでも ESG への対応は可能である。一人ひとりのビルオーナーが、テナント企業が望む ESG の取り組みを理解し組み入れることで、テナント企業に選ばれる、喜ばれるビルとなり、ひいては地球環境にも優しい良質なストック形成につながることとなろう。

今回のレポートが、ビルオーナーやマネジメント関係者にとって、今後のビル経営・運営を考える上で重要な指針となれば幸いである。ザイマックス総研は引き続き、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・千葉県・埼玉県）
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 30坪以上50坪未満 50坪以上100坪未満 100坪以上200坪未満 200坪以上500坪未満 500坪以上1,000坪未満 1,000坪以上 わからない	21.1% 11.5% 17.5% 14.8% 11.4% 6.5% 5.6% 11.7%	117 64 97 82 63 36 31 65
	製造業	16.6%	92				
	情報通信業	15.9%	88				
	卸売業、小売業	13.3%	74				
	学術研究、専門・技術サービス業	7.0%	39				
	建設業	6.1%	34				
	不動産業、物品賃貸業	5.4%	30				
	金融業、保険業	3.6%	20				
	その他/分類不能の産業	2.5%	14		2割未満 2~4割未満 4~6割未満 6割以上 わからない	29.0% 38.0% 21.3% 9.2% 2.5%	161 211 118 51 14
	複合サービス業務	2.2%	12				
従業員数	医療、福祉	1.6%	9				
	運輸業、郵便業	2.0%	11				
	宿泊業、飲食サービス業	1.6%	9				
	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 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 フリーアドレス席を採用して いる 外国籍の従業員が複数人いる あてはまるものはない	59.6% 53.9% 30.1% 19.3% 11.7%	331 299 167 107 65
	公務（他に分類されるものを 除く）	0.5%	3				
	生活関連サービス業、娯楽業	0.5%	3				
	漁業	0.2%	1				
	電気・ガス・熱供給・水道業	0.2%	1				
	鉱業、採石業、砂利採取業	0.2%	1				
					IT系企業である 上場企業（プライム）である スタートアップ・ベンチャー 企業である 外資系企業である 上場企業（スタンダード）で ある 上場企業（グロース）である あてはまるものはない	15.5% 9.2% 7.2% 5.4% 4.5% 1.4% 59.6%	86 51 40 30 25 8 331
オフィスの 所在地	30人未満	36.4%	202				
	30人以上50人未満	10.1%	56				
	50人以上100人未満	10.6%	59				
	100人以上1,000人未満	29.9%	166				
	1,000人以上	13.0%	72				
	東京都	85.9%	477				
	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