

※一般財団法人日本ビルディング経営センター 機関誌「いしずえ」 No.188（2021年7月発行）に掲載されました。

ビルマネジメントの最新課題 Vol.3

「環境不動産とビルマネジメント」

(株)ザイマックス不動産総合研究所 主幹研究員 吉田 淳

(株)ザイマックス不動産総合研究所 主任研究員 篠原 由紀

地球温暖化や生物多様性の危機、新型コロナウイルス感染症の拡大など、地球の環境問題が深刻化する中、サステナブル（持続可能な）な社会の実現を目指す動きが世界的に広がっている。

近年、ビルマネジメントについての課題を議論する中で、「環境不動産」という言葉が頻繁に目にするようになってきた。環境不動産とは、安全安心、快適かつ省エネ・省CO2などの環境価値の高い持続可能な不動産のことであり、日本の良質な不動産ストックの形成のため、国も環境不動産の普及に力を入れている。

本稿では、連載「ビルマネジメントの最新課題」第3回目のテーマとして「環境不動産とビルマネジメント」について取り上げ、環境不動産が求められる背景や有益性、そして不動産の価値を高めるより良いビルマネジメントとは何かをみていく。

1. 環境不動産が求められる背景

世界の様々な問題を解決し、持続可能な社会を実現するべく、2015年にSDGsが国連で採択され、世界の共通目標として大きな潮流となっている。

また、国連によって、ESG（環境・社会・ガバナンス）に配慮した投資を推進する「責任投資原則（PRI）」が提唱され、ESGを不動産投資に適用する考え方として「責任不動産投資（RPI）」が示されるなど、省エネルギーや環境への配慮、地域社会と調和の取れた質の高い不動産が求められるようになった。

日本では、省エネ法や建築物のエネルギー消費性能の向上を図るための建築物省エネ法など、複数の規制によって省エネを推進してきた。この度成立した改正地球温暖化対策推進法では、「2050年カーボンニュートラル」が基本理念として法に明確に位置づけられている。改正温対法には企業の排出量情報のデジタル化・オープンデータ化を推進する仕組みなどが盛り込まれており、企業の脱炭素が加速していくことが期待されている。

また、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大は多くの企業に働き方の見直しを迫り、オフィスをはじめとする働く場所に関する議論を活発化させている。ウェルネス（身体的、精神的、そして社会的に健康で安心な状態）への配慮が重視されるようになり、知的

生産性を高める内装や設備、高度な通信インフラや耐震性、加えて感染症に対する安全の確保も求められている。

このように環境不動産は、エネルギーやワーカーの執務環境などにも配慮した持続可能で良質な不動産ストックとして、ビルオーナー、入居テナント、デベロッパー、投資家など不動産にかかわるステークホルダーにメリットをもたらすものとされている。

2. 環境不動産であることを示す環境認証制度について

環境認証制度は、第三者である専門の機関に依頼し、ビルの環境性能の評価を得る制度であり、環境認証を得た不動産は環境不動産であるといえる。環境認証を取得することで付加価値の高い建物であることを第三者に伝え、投融資にふさわしい不動産として認めてもらう、企業の入居オフィス選定の判断の一つにしてもらうなど、建物のブランディングツールにもなり得る。

【図表 1】 不動産の環境評価・認証の例・・・赤枠は日本の認証例

	総合型	特化型	
		ウェルネス	エネルギー
建物自体の 性能を評価	LEED (米) BREEAM (英)	WELL Building Standard Fitwel	Energy Star EPC
	CASBEE DBJ Green Building認証	CASBEE・ウェルネスオフィス	BELS 日本
所有・運用する 企業等を評価	GRESB		

出所) ザイマックス不動産総合研究所

不動産に関わる主な環境評価・認証のタイプは大きく 2 つに分かれ、建物自体の性能を評価するものと、不動産の所有・運用をする企業、ファンドなどを評価するものがある【図表 1】。

建物自体の性能を評価する認証は、省エネや節水、生物多様性、屋内環境などを評価する総合型と、エネルギー性能やワーカーの健康・快適性に着目した特化型がある。

不動産の所有や運用をする企業などの評価としては GRESB があげられる。欧州の年金グループによって創設された GRESB は、不動産ポートフォリオにおけるサステナビリティパフォーマンスを測る ESG ベンチマークで、投資家が投資先を選定し、投資先のパフォーマンスについて対話するためのツールとして世界各国で使われている。なお、評価項目の中には個別建物の環境認証の取得有無が含まれていることもあり、CASBEE や DBJ グリーンビルディング認証などの取得数は年々増加傾向にある。

環境認証は、不動産の環境性能を可視化し、投資家だけでなく、ビルを選ぶテナント企業

に評価を正しく伝えることも可能にする。欧米においては、グリーンビルディング（環境不動産）に入居することは企業にとってのステイタスであり、オフィスにおける知的生産性を高め、優秀な人材を獲得するためには欠かせないといわれている。環境不動産の本質が理解されているからこそその評価だろう。

3. 環境不動産のメリット

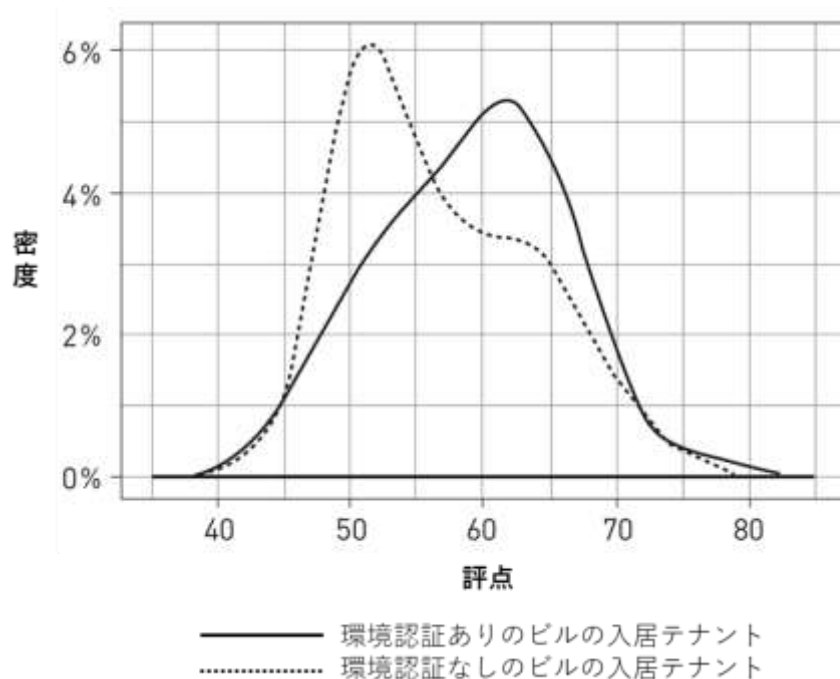
環境不動産のメリットをみると、ビルオーナーにとってはコスト削減の効果が大きい。省エネ機器の導入、節水機能に優れた機器利用、ゴミの分別やリサイクルなどによる運営コストの削減が、ビルの収支改善に繋がる。環境不動産にするための改修にコストはかかるが、省エネ・省 CO2 につながる改修工事や、ビルオーナーとテナントが協働して環境に配慮した改修や運用を行うグリーンリースには、国や自治体からの補助金もある。

入居するテナントにとっては、貸室に関わる電気代などのコストが抑えられるだけでなく、働く環境が整い快適性が高まることで、ワーカーの業務効率や生産性の向上を期待できる。昨今、SDGs の取り組みを企業活動として位置付ける企業が増え、エネルギー問題や気候変動への対策として、企業財務に影響するリスクや機会の開示を行う「TCFD」や、事業活動に用いる全てのエネルギーを再生エネルギーとする「RE100」への参加を表明する企業数も伸びている。企業が入居するオフィスを決める時に、環境性能に優れたサステナブルなビル＝環境不動産を選ぶ動きが進展していくものと思われる。

環境不動産の経済性についても研究が進んでいる。弊社が行った東京 23 区のオフィスビルの研究で、環境認証取得の有無と新規成約賃料の関係をみたところ、建物の規模、新しさ、立地、設備などの影響を考慮したうえで、環境認証を持っていることは賃料にプラスの影響を与えることを確認している。2015 年調査では 4.4%、オフィス市況が借り手優位から貸し手優位へ変動した 2017 年と 2018 年のデータを用いた 2019 調査においても、環境認証の効果は 2.0%と依然としてプラスであった。

また、環境認証を取得したオフィスビルに入居しているテナントは東京商工リサーチ社の企業評点が高いことも分かった【図表 2】。環境性能の優れた良いビルには良いテナントが入居していることになる。外部評価が高い企業は、多少賃料が高くても、自らが掲げる環境ポリシーを実践していくために環境性能が高いビルを選択していることがうかがえ、興味深い。

【図表 2】環境認証の有無と入居テナントの評点密度分布



出所) ザイマックス不動産総合研究所

4. 環境不動産とビルマネジメント

総合型環境認証の評価項目には、省エネや節水、環境負荷の低減や利用者にとっての有用性などバランス良く評価項目が盛り込まれており、ビルマネジメントの現場において、客観的なチェックリストとして活用できることが分かる。代表的な認証の特徴をみながら、ビルマネジメントに役立てたい。

① CASBEE

2001 年から現在に至るまで、国土交通省主導の下、環境に配慮した建築物の普及を目的として開発が行われている。省エネや環境負荷の少ない仕様の資機材の利用といった環境配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮なども評価に含まれている。事業段階に応じた企画、新築、既存、改修の 4 つの基本評価ツールと、評価対象のスケールに応じた建築系、都市・まちづくり系ツールがあり、建築物の環境品質 (Q) と建築物の環境負荷 (L) の両面から評価する。

既存ビルのビルマネジメントの確認は、CASBEE-建築 (新築) に加え、CASBEE-建築 (既存) の評価項目を活用することが有効である*1。

② CASBEE-不動産

当初、CASBEE は環境配慮設計を支援するツールとして開発されたが、建物環境性能評価が不動産マーケットにおいても幅広く活用されるように、CASBEE-不動産 (当初の名称は CASBEE-不動産マーケット普及版) が開発された。評価項目は (1) エネルギー/温暖化

ガス、(2)水、(3)資源利用/安全、(4)生物多様性、(5)屋内環境の5項目に分類され、評価項目数もCASBEE-新築などに比べて絞り込み、投資家、不動産業者、行政関係者などのステークホルダーが理解、利用しやすいツールとなっている。

現在、CASBEE-不動産はオフィス、店舗、物流施設、集合住宅などに拡大され、また、CASBEE-不動産2021には「改修」が追加される。省エネや節水、その他環境性能をアップさせる改修の工事完了前であったとしても予測評価を行って認証を取得できる。これによりテナント誘致の際、アピール材料としての活用が期待できる^{*2}。

③ DBJ グリーンビルディング認証

グリーンビルディングが評価される不動産金融市場の整備や育成のため、日本政策投資銀行が2011年に創設した。(1)建物の環境性能、(2)テナント利用者の快適性、(3)危機に対する対応力、(4)多様性・周辺環境への配慮、(5)ステークホルダーとの協働の5つの視点で評価される。環境性能に加え、マルチステークホルダーへの配慮を含めた総合評価として構成されている。

公開されているスコアリングシートでは、テナントの毎月の電気使用量等の開示や省エネ啓発活動、ゴミの減量化に向けたテナントへの働きかけ、災害対策におけるテナントとの協働などが評価要素となっている。日頃のテナントリレーションをベースにビルマネジメントの手腕を発揮することが建物の付加価値向上につながる事がわかる^{*3}。

④ CASBEE-ウェルネスオフィス

CASBEE-ウェルネスオフィスは、建物で働く人の健康性・快適性などを支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するツールで、2019年から認証が開始されている。

日本は先進諸国の中でも労働生産性が低く、労働時間が長いとされており、ワーカーの知的生産性の向上が社会的な急務となっている。不動産そのものの環境負荷の低減だけではなく、執務環境の改善、知的生産性の向上、優秀な人材確保等の観点からも、働く人の健康性、快適性等に優れた不動産への注目が高まっている。

こうした背景から高付加価値のオフィスを普及させていくことが求められ、CASBEE-ウェルネスオフィスが開発された。

ワーカーの健康性・快適性などに影響する要素を“見える化”する新しい認証は、ESGに配慮した不動産に対する国内や国外からの投資を喚起するものとして期待されている。

「基本性能（健康性・快適性のための取組み、利便性、安全性）」「運営管理」「プログラム」からなる5つの評価要素【図表3】には、防災面の対応や中長期の建物の維持管理、建物の空間や内装、音や光に対する工夫など、ビルマネジメントに取り入れたい要素や目指すべきレベルが示されている^{*4}。

【図表 3】CASBEE-ウェルネスオフィス評価要素

分類		評価要素	評価要素の内容	評価項目（例）
基本性能	QW1 健康性・快適性	空間・内装	執務者の健康性・快適性を考慮した空間・内装が確保されていること。	高さ、広さ、内装計画、什器配置
		音	執務者の健康性・快適性を考慮した音環境が確保されていること。	遮音、吸音
		光	執務者の健康性・快適性を考慮した光環境が確保されていること。	照度、グレア対策、自然光、タスクアンビエント照明
		空気・空調	執務者の健康性・快適性を考慮した空気・空調が確保されていること。	室温、湿度、換気、空気質
		リフレッシュ	執務者のリフレッシュを可能とするための一定の措置が講じられていること。	トイレ・パウダールーム、キッチン、リフレッシュ設備、眺望、屋内・屋外緑化
		運動	執務者の運動を促進するための一定の措置が講じられていること。	階段、駐輪場、シャワー、健康に配慮した家具
	QW2 利便性	移動空間・コミュニケーション	執務者にとって利便性の高い移動空間の形成や、執務者同士のコミュニケーションを促進するための一定の措置が講じられていること。	EV、廊下、打ち合わせスペース
		情報通信	高度な情報通信を可能とするための一定の措置が講じられていること。	情報通信インフラ、OAフロア
	QW3 安全性	災害対応	災害や緊急時に備えるための一定の措置が講じられていること。	耐震性能、非常用電源
		有害物質対策	有害物質の発生を防止するための一定の措置が講じられていること。	VOC対策、アスベスト対策
		水質確保	給湯、給水の水質の安全性を確保するための一定の措置が講じられていること。	給水設備
		セキュリティ	建物のセキュリティ確保のための一定の措置が講じられていること。	入退館管理システム
QW4 運営管理	維持管理		維持管理について、計画・体制の整備、調査の実施等、一定の措置が講じられていること。	中長期保全計画、BCP、定期調査、清掃
	満足度		執務者の満足度を確保するための一定の措置が講じられていること。	満足度調査、テナントリレーション
QW5 プログラム	プログラム		執務者の健康性・快適性等を考慮したプログラムの実施について、一定の措置が講じられていること。	メンタルヘルス対策、運動促進プログラム、交流促進プログラム

出所）CASBEE-ウェルネスオフィス評価マニュアルにザイマックス不動産総合研究所が一部加筆

また、コロナ禍においては、建物の感染症拡大防止への取り組みや安全性に対するテナントの意識も高まっている。この度、「建物の感染症対策チェックリスト（オフィス版）」が公開されたので、安全なビル運営の推進のために是非参考にされたい。一般社団法人日本サステナブル建築協会内に設置された SDGs-スマートウェルネスオフィス研究委員会が開発したもので、建物内の場所ごとに必要な対策がリスト化されており、実施の有無をチェックすると、レーダーチャートで取り組み状況が判定される仕組みだ。ビルオーナーとテナントの双方で共有し、感染対策の改善に繋げることができる⁵⁾。

5. ESG・SDGsの潮流とビルマネジメント

ESG や SDGs の潮流が環境不動産の普及を推し進めている。本稿では、環境不動産の有益性や、より良いビルマネジメントを実現するための手法が環境認証の評価項目の中にあることを考察してきた。環境やワーカーに配慮した付加価値の高い環境不動産の推進は、時代の流れであり、ビルマネジメントの実務に深く結びついている。SDGs 経営は、社会課題解決の中に経済合理性を見出すことで、新たな機会を獲得しようとするものであり、質の高いビルマネジメントこそが不動産における SDGs 経営と言えるだろう。

ビルマネジメントを構成する要素である省エネや省 CO₂、知的生産性を向上させるビル管理仕様の設計や運用、建物の長寿命化のための修繕計画や改修は、そのまま環境不動産を構成する要素と重なっている。持続可能な建物を目指すマネジメントは、中長期的な目線で、ビルオーナー、テナント、デベロッパー、投資家など不動産にかかわるステークホルダーにより高い収益と付加価値をもたらすだろう。

参考) 閲覧日 2021/6/8

*1)一般財団法人建築環境・省エネルギー機構

CASBEE-建築 (既存) : https://www.ibec.or.jp/CASBEE/ebrn_brief.htm

*2)一般財団法人建築環境・省エネルギー機構

CASBEE-不動産 : https://www.ibec.or.jp/CASBEE/CASBEE_MP.htm

*3)一般財団法人日本不動産研究所

DBJ グリーンビルディング認証 最新版スコアリングシート : <http://igb.jp/>

*4)一般財団法人建築環境・省エネルギー機構

CASBEE-ウェルネスオフィス : <https://www.ibec.or.jp/CASBEE/WO/WO.htm>

*5)一般社団法人日本サステブル建築協会 SDGs-スマートウェルネスオフィス研究委員会
建物の感染対策チェックリスト (オフィス版) :

https://www.jsbc.or.jp/swo/check_tool.html