

第50回

ポストコロナに向けた
新たな取り組み

～ウェルネスオフィスの経済的価値の検証～



中山 善夫

株式会社ザイマックス不動産総合研究所
代表取締役社長
(ARES マスター M0600051)



吉田 淳

株式会社ザイマックス不動産総合研究所
主幹研究員



大西 順一郎

株式会社ザイマックス不動産総合研究所
主任研究員

1. はじめに

社会と経済の不確実性が高まる中で継続的な成長と安定したパフォーマンスを実現するには、トレンドを見据え、新たな布石を打つことが求められる。

ポストコロナ時代の不動産ビジネスにおける新たな布石の一つとなりうるテーマとして、本稿では「ウェルネスオフィス」について考察することとする。

ウェルネスオフィスとは、ウェルネス(身体的、精神的、社会的に健康で安心な状態)に配慮したオフィスビルを指し、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を備え、感染症に対する安全を確保したオフィスビルおよびサービスである。ウェルネスオフィスは、現在の不動産ビジネスにおける重要トレンドの一つであるESG(環境、社会、ガバナンスの要素を組み込んだビジネスプロセス)では、社会(S)の役割を担うテーマである。

現在、多くの不動産投資プレイヤーがESG対応、特にカーボンニュートラルをはじめとした環境(E)に向けた対応に追われている。

そのような中で、社会(S)の分野へ追加的に取り組むためのリソースを割くことに対して疑問を感じる方

もおられることと推察される。

本稿では、不動産ビジネスにおけるウェルネスオフィスの位置づけを整理したうえで、オフィス市場におけるウェルネス性能の経済性分析を踏まえ、不動産投資プレイヤーがウェルネスオフィスに注目する意味について考察する。

2. なぜウェルネスオフィスなのか?

ポストコロナの時代において、ウェルネスオフィスがその重要性を増す背景としては、2つのトレンド、すなわち、「ESG不動産投資の拡大」

と「働き方とワークプレイスの変化」が挙げられる。

2.1 トренд①：

ESG投資の拡大

まず、1つ目のトレンドであるESG不動産投資の拡大とウェルネスオフィスのつながりについて、近年の動向を踏まえながら整理する。

2006年に国連がPRI(責任投資原則)を提唱して以来、ESGの要素を投資判断に組み込む動きが活発化し、ESGは世界の投資市場で定着した。PRI署名機関は2021年12月時点で世界では4,683社(うち日本102社)を数え、その資産残高の合計は120兆ドルを超えている[1]。

日本の不動産投資業界でもESG投資の浸透が進み、2021年にはJ-REITの98.6%(時価総額ベース)が、不動産セクターの会社・ファンド単位でのESG配慮を測るツールであるGRESBに参加している[2]。

また、グリーン適格資産へのニーズが強まり、環境認証取得への流れにつながった。日本の代表的な環境認証制度であるCASBEEの認証件数は2021年時点で累計1,251件に達している[3]。

この間、ESGというトレンドは、TCFDに代表される気候変動問題とその対応へと深化した一方、実社会の影響を意識する「インパクト投資」への発展もみせている。

この背景には、2015年の国連サミットで採択されたSDGs(持続可能な開発目標)がある。ESGに配慮した金融システムへの転換のための世界各地の金融機関パートナーシッ

プであるUNEP-FIは、SDGsの達成にあたって公的資金だけでは年間約2.5兆ドル不足すると予想し、より多くの民間資金流入が必要と指摘した[4]。そのための枠組みとして、財務的リターンと並行して社会的インパクトを同時に生み出すことを意図する「ポジティブ・インパクト投資」を提唱し、2018年には、不動産投資家向けにポジティブ・インパクト不動産投資フレームワークをリリースした。このフレームワークでは、不動産投資における意思決定を、社会的な要素を含む22のインパクトカテゴリーに対応させ、ポジティブとネガティブ両面のインパクトを評価している[5]。

ワーカーに執務環境を提供し、企業の事業活動の基盤であるオフィスビルは、環境だけでなく、雇用・健康・人権・伝統など社会的、経済的なインパクトが大きい。

ウェルネスオフィスは、不動産利用者であるワーカーの健康性・快適性の維持増進、知的生産性の向上を支援する。室内環境、利便性、安全性などの建築的な品質のほか、Activity Based Working、コミュニケーション、バイオフィリア、テナント取り組み、ビル管理などの健康快適・知的創造の視点からみた品質についても、高い性能を志向している。

ウェルネスオフィスは、拡大を続けるESG投資の発展形としての一つである、ポジティブ・インパクト投資の有力な受け皿となると考えられる。

2.2 トренд②：

働き方とワークプレイスの変化

次に、2つ目のトレンドである「働き方とワークプレイスの変化」とウェルネスオフィスのつながりについて、新型コロナウイルス流行による影響も踏まえて整理する。

コロナ禍以前のワークプレイスに関するトレンドの中心は、働き方改革であった。空間や時間、人や組織のフレキシビリティが高まるトレンドは、欧米はじめグローバルに進行してきた。

そのような中、諸外国と比して低いとされるわが国の労働生産性の向上を目指し、2016年一億総活躍国民会議で働き方改革の推進が明言され、2019年に働き方改革基本法が施行された。ザイマックス不動産総合研究所[6]によると、2019年の時点で、約3割の企業がテレワークのための場所や制度の整備を行い、フレキシブルオフィスの供給も東京23区で436拠点約11万坪に達した。

コロナ禍をうけ、このトレンドは停滞することなく、むしろ新たな展開をみせている。2020年初頭の感染者数の増加および緊急事態宣言により、出社制限しながら経済活動を継続するために、テレワークが多くの企業で導入された。産業や職種により導入状況は異なるものの、全体で68.5%の企業でなんらかのテレワークする場所が整備されている[7]。また、テレワークを少しでも行っているワーカーは67.7%にのぼる[8]。

その一方で、テレワークの浸透に

ともない、現在のワークプレイスに関する課題も共有されるようになってきている。例えば、社内外とのコミュニケーション、勤怠や評価などのマネジメント、従業員の心身(ウェルビーイング)の維持、ネットワーク環境の整備、セキュリティの確保、生産性や業務効率の低下、決裁の電子化・ペーパーレス対応などが挙げられる[7]。

また、コロナ流行を期に、人々の衛生・安全・安心の意識が底上げされ、ワークプレイスにおける感染対策、災害対策、コミュニケーション、心身の健康増進への要求が高まった。オフィスビルでも、利用者のマスク着用徹底、ドアノブ・扉・ベンチの清拭消毒、換気能力の調整、手指消毒備品の設置、エレベータの乗員制限、室温・湿度の管理、自動水栓の整備が求められるようになった。

現在、オフィスビルの利用者である企業は、個々の事業環境や価値観に基づき、ワークプレイス戦略の見直しを進めている。

ウェルネスオフィスは、快適で健康的な空間、コミュニケーションの場の創出、高度な通信インフラ、耐震性含む災害対応、適切な維持管理計画を備えており、ポストコロナ時代におけるワークプレイスの課題解決において重要な役割を担うと考えられる。

このトレンドを背景に、企業がウェルネスオフィスを求める動きも出てきている。2021年に環境省は、省エネ性・快適性に優れたオフィスビルへの優先入居をテナントが表明

する「リーディングテナント行動方針」を提唱した。同方針には2022年1月時点で11社、約800拠点が賛同を表明している[9]。

2.3 2つのトレンドがウェルネスオフィスで交差している

以上のように、ESG投資の拡大から発展したポジティブ・インパクト不動産投資と、働き方改革が発展したポストコロナのワークプレイス戦略という、2つのトレンドが、ウェルネスオフィスで交差していることがわかる。ウェルネスオフィスは、投資家の目的と社会の課題解決が一致しており、持続的に成長する可能性がある。

ただし、ウェルネスオフィスは新しいテーマであり、不動産市場への普及にはいくつかの課題がある。次節では、ウェルネスオフィスに関する取り組みと議論、不動産市場への普及に向けた課題について整理する。

3. 議論と課題

3.1 社会(S)を意識した取り組み

すでに日本の不動産業界においても、社会(S)を意識した取り組みが見られるようになってきている。国土交通省[10]の不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会では以下の取り組みが紹介されている。

東急不動産では、渋谷駅周辺の歩行デッキ、バスターミナルの整備、物流施設における多目的・オールジェンダーを意識したトイレの設置など、ライフスタイルやコミュニ

ティ、防災・バリアフリーを意識した取り組みを行っている。

三菱地所は、女性管理職比率10%超や男性の育児休業取得率100%などの目標設定、大丸有SDGs ACT5を通じたオープンイノベーションが生まれ続けるまちづくりに取り組んでいる。

このほかにも、産業ファンド投資法人による大田区の案件や第一生命による地域活性化など、先述のポジティブ・インパクト不動産投資フレームワークの考え方にに基づき、社会的インパクトを意識した投資も始まっている[11]。

3.2 課題

その一方で、社会的なインパクトを意識したプロジェクトへの投資拡大にあたっては、いくつかの課題も指摘されている。

堀江、大下(2021)[11]では、ポジティブ・インパクト不動産投資の拡大にあたっての課題として、日本固有の社会課題を検討する必要性、開示における透明性と指標設定の難しさ、多様なフレームワークの連携・標準化の3つを挙げている。

国土交通省では、2021年に不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会を立ち上げ、不動産のS(社会課題)における評価分野や項目の整理を行っている。同検討会では、機関投資家、地域金融機関、事業者、個人投資家がより多くの投資を振り向けられるような環境整備の必要性を指摘している[12]。

これらの課題指摘から、社会的イ

ンパクトを意識した不動産の分野において現在求められているものは、不動産事業者と不動産投資家の「共通言語」の整備であると整理できる。具体的な共通言語としては、大きく2つあると考えられる。

まず1つ目は、社会的なインパクトの客観的な評価手法と指標の確立である。ESGのうち、社会(S)への取り組みの有効性は、明確な数値基準に乏しく、取組内容も多岐に渡り、評価が定性的になりがちである。国土交通省[12]では、投資対象不動産において、対応するSDGs目標、評価項目(アクティビティ)、アウトプット、アウトカム、インパクトが連結された形で情報整備されていることが望ましいとしている。

2つ目は、経済的価値の測定である。もし、追加投資に見合う分のベネフィット、リターンが創出されなければ、一時的ブームに終わり、市場は機能せず普及しない(規制や税制など追加的なマーケットデザインが必要となる)。社会的インパクトを意識した不動産において、賃料や取引価格の上昇、利回りの低下などが発生することを、データを用いて実証的に示すことが必要である。

3.3 ウェルネスオフィス普及に

向けた動き

以上の課題は、前章でその重要性を指摘したウェルネスオフィスの普及に際してもあてはまる。ここからは、ウェルネスオフィスにおける事業者と投資家の共通言語の整備に向けた取り組みについて整理する。

まず、オフィスビルの社会課題分野における品質を客観的に評価するツールとしては、すでにいくつかのウェルネス認証制度が整備されている。具体的には、建築環境・省エネルギー機構のCASBEE-ウェルネスオフィス(以下CASBEE-WO、2019年～)、海外のWELL Building Standard(2014年～)およびFitwel(2017年～)が挙げられる。なお、総合環境認証制度であるCASBEE-建築、CASBEE-不動産、DBJ Green building認証、GRESBにおいても、社会課題に対応する評価項目が含まれている。

特に、CASBEE-WOは、社会課題分野にフォーカスしたツールであり、建物利用者の健康性・快適性の維持増進、知的生産性の向上、安心・安全を評価する第三者による認証制度である。同認証を運営する建築環境・省エネルギー機構[13]によると、2019年にリリースされ、2022年1月時点で52事例が認証されている。評価項目には、空間・内装、音・光環境、熱・空気環境、リフレッシュといった基本性能のほか、移動空間・コミュニケーション、情報通信、災害対応、維持管理計画、満足度調査なども含まれる(詳細については、中山、吉田[14]を参照されたい)。

次に、社会的なインパクトを考慮した不動産の経済的価値の測定については、昨今、国内外で研究が行われている。

企業が、ワークプレイスの健康性、快適性に価値を見出しているかを確かめる調査として、久保寺ら(2021)[15]は、企業がウェルネス

不動産に対して+5.63%追加支払意思があることを示した(アンケート調査:136件、CVM:仮想的市場評価法)。

国土交通省(2019)[16]は、企業がESG不動産に対して4～6%の賃料上昇を許容する企業が最も多いとしている(アンケート調査:411件、単純集計)。

健康性、快適性が創り出す付加価値について不動産市場で適切に評価されているかを確かめる調査として、久保ら(2021)[17]は、物件の募集情報からウェルネススコアを推定し、CASBEE-WOスコア1点あたりの賃料プレミアムを234.2円/坪と推定した(重回帰分析)。

しかし、実際のウェルネス認証取得物件のデータを用いて経済的価値を推定した実証研究はまだみられない。

そこで、我々はCASBEE-WOの認証データと東京23区オフィスビルの賃料データを統合し、オフィスビルにおけるウェルネス性能の賃料プレミアムを推計することとした。

4. ウェルネスに 経済的価値はあるのか?

4.1 ウェルネス性能の

経済的価値分析

分析用データセットとして、東京23区賃貸オフィスビルの新規成約事例データ4,716棟、36,402件(2010年～2021年)を用意し、CASBEE-WOの認証データと統合した。

このデータセットでは新規賃料、規模、築年数、立地、成約時期、

設備のほか、健康性、快適性を示す変数として、CASBEE-WO取得物件である場合1とするダミー変数が作成されている。ここでは、認証を取得する前の成約事例であっても1としている。これは、研究の対象が、認証のラベルとしてのプレミアムにあるのではなく、ウェルネス性能にあるためである。CASBEE-WOを取得できた物件は、認証取得の前から高いウェルネス性能を持っているという仮定にもとづいている。我々のデータセットの中で、認証を取得している物件は11棟あり、賃貸事例は120件あった。

なお、CASBEE-WO認証を取得している物件（認証あり物件）と取得していない物件（認証なし物件）のスペックを比較すると、認証取得物件の方が、大きく、新しく、駅から近い傾向があった（図表1の(1),(2)を参照）。このことは、認証有無別に平均値を算出し単純比較して推定された賃料プレミアムにはバイアスが含まれており、なんらかの品質調整が必要であることを示唆している。本分析では、Lancaster (1966) [18] および Rosen (1974) [19] が提唱した、ヘドニック回帰モデル（図表2）による品質調整を行い、ウェルネス認証の取得による賃料の影響を推定する（ヘドニック・アプローチ）。

前述のヘドニック回帰モデルを用いて、CASBEE-WOの賃料プレミアムについて推定したところ、+6.4%で統計的に有意であった（図表3の1列目）。これは、先述のアンケート・CVMによる久保寺ら

の結果、および公表情報から推定したウェルネススコアを用いて久保らが示した賃料プレミアムの推定結果と整合的であった。

この結果は、ウェルネス性能がある程度高いオフィスビルは、そうでないオフィスビルに比べて、新規賃料が高いことを示しており、現在のオフィス賃貸マーケットにおいて、ウェルネス性能に賃料プレミアムがすでに存在していることを示唆している。

ただし、認証取得サンプルの少なさおよび内生性由来するバイアスが含まれている可能性を完全に否定できないため、次節以降の追加分析を行うことで結果の頑健性について確認する。

4.2 ウェルネススコアの プレミアム分析

本節では、CASBEE-WOのスコア1点あたりの賃料プレミアムを推定する。この分析は、ウェルネス性能が高いほど賃料プレミアムが大きい市場構造となっているかを検証することが目的である。もし、スコアの高低に賃料プレミアムが存在するならば、オフィスビルのウェルネス性能を高める方向にインセンティブが働きやすいと考えられる。

ウェルネススコアのデータとしては、前述の久保ら(2021)の研究で使用されたCASBEE-WOスコアの評価データを用いた。この評価データの対象は、東京23区、横浜市、大阪市、名古屋市に立地する、CASBEE-新築または不動産の認証を受けた253件のオフィスビルであ

る。対象建物のスコア評価にあたっては、WEBやパンフレット、目視による建物情報を基に、CASBEE-WO評価マニュアルに従って評価している（このため、テナントの運用上の取組等については評価できないため、評価対象外となっている）。

CASBEE-WO評価データと4-1節で用いた賃料データを統合し、東京23区に所在する97棟1,428事例の分析用データセットを構築した。なお、サンプルにおける各変数の平均値は図表1の(3)であり、CASBEE-WOの平均値は58点であった。

前節で示したヘドニック回帰モデルの説明変数にCASBEE-WOスコアを投入することで、品質調整済みのCASBEE-WOスコアの賃料プレミアムを推定した。推定された賃料プレミアムは1点あたり+0.2%（+67円/坪相当）であり、統計的に有意な結果が得られた（図表3の(2)）。CASBEE-WO認証で最も多いSランクの取得に必要なスコアは75点以上であり、最低のCランク（40点未満）との差は35点であることを考慮すると、本節での賃料プレミアム推定結果+0.2%/点は、認証の有無に注目した4.1節での結果6.4%と概ね整合的であると考えられる。

この結果は、CASBEE-建築およびCASBEE-不動産を取得するような一定程度の高い品質を持つオフィスビルに限っても、ウェルネス性能が高いほど賃料が高いことを示唆している。

図表 1 要約統計量

	CASBEE-WO取得 (1)		CASBEE-WO未取得 (2)		CASBEE-WOスコア (3)		CASBEE-不動産 (4)	
	平均	標準偏差	平均	標準偏差	平均	標準偏差	平均	標準偏差
新規賃料（円/坪）	24,710	9,372	18,518	6,897	26,253	7,942	25,879	7,991
CASBEE-WO有無	1.000	0.000	0.000	0.000				
CASBEE-WOスコア					58.396	11.237		
CASBEE不動産 3.資源利用/安全							14.009	2.524
CASBEE不動産 5.室内環境							10.148	1.153
築年数（年）	9.692	9.952	23.842	11.598	14.415	10.406	17.427	9.656
リニューアルダミー	0.317	0.467	0.223	0.416	0.268	0.443	0.325	0.469
延床面積（坪）	9,238	15,583	6,081	12,167	22,079	24,319	25,247	26,161
基準階面積（坪）	306	207	232	242	479	306	500	310
最寄駅徒歩分数	2.742	1.722	3.291	2.228	3.096	1.720	3.373	1.771
OAフロアダミー	1.000	0.000	0.826	0.379	0.976	0.153	0.968	0.176
個別空調ダミー	0.992	0.091	0.819	0.385	0.636	0.481	0.533	0.499
機械警備ダミー	1.000	0.000	0.955	0.207	1.000	0.000	1.000	0.000
物件数	11		4705		97		55	
事例数	120		36282		1428		1062	

Note: スペースの関係上、行政区ダミーと成約四半期ダミーの表示は省略している

図表 2 ヘドニック回帰モデル

$$\ln R_i = \alpha + wellness_i' \cdot \beta + x_i' \cdot \gamma + \varepsilon_i$$

被説明変数（左辺）	R	新規成約賃料
説明変数（右辺）	$wellness$	CASBEE-WO認証の有無
	x	他の説明変数（立地・規模・新しさ・設備・成約時期）
	α, β, γ	回帰係数→効果の有無・大きさ
	ε	誤差項

図表 3 ヘドニック回帰の結果

	WO 認証有無 (1)	WO 総合スコア (2)	不動産_分類3 資源利用/安全 (3)	不動産_分類5 室内環境 (4)
賃料プレミアム	0.064** (0.020)	0.002*** (0.001)	0.014*** (0.004)	0.009* (0.005)
サンプル数	36,402	1,428	1,062	1,062
自由度調整済み決定係数	0.614	0.798	0.826	0.824

Note: *p < 0.10, **p < 0.05, ***p < 0.01

スペースの関係上、築年数などの他説明変数の表示は省略している

4.3 CASBEE-不動産の ウェルネス関連分類の プレミアム分析

前節までの分析結果は、CASBEE-WO認証のラベリング効果、評価方法に由来している可能性があり、健康性や快適性といったウェルネス性能の賃料プレミアムを推定できていない可能性も懸念される。

そこで、CASBEE-WO以外のウェルネス性能評価を用いても同様の結果が得られるかを検証する。

本節では、CASBEE-WO以外のウェルネス性能評価として、CASBEE-不動産のサブカテゴリである「3.資源利用/安全」と「5.室内環境」のスコアを使用する。前述4.2節で用いたデータセットには、CASBEE-不動産のサブカテゴリも含めたスコアデータも含まれており、これを活用する。CASBEE-不動産を取得したサンプルが対象となるため、データセットは1,062事例となった(各変数の平均値を図表1の(4)に示す)。なお、この2つのサブカテゴリのスコアは、CASBEE-WOの総合スコア

との間に正の相関関係が確認できる(図表4)ため、オフィスビルのウェルネス性能をある程度示す指標として用いても問題ないと考えられる。

CASBEE-不動産の「3.資源利用/安全」、「5.室内環境」をヘドニック回帰モデルの説明変数として投入した際の分析結果が図表3の(3)(4)である。賃料プレミアムは、3.資源利用/安全でスコア1点あたり+1.4%(1%水準で有意)、5.室内環境で+0.9%(10%水準で有意)であった。

この結果は、CASBEE-WOとは別の指標を用いても、同様にウェルネス性能の賃料プレミアムが確認されたことを示しており、4.1節および4.2節で示したウェルネス性能が経済性を持つという分析結果は頑健であると考えられる。

4.4 分析を踏まえた考察

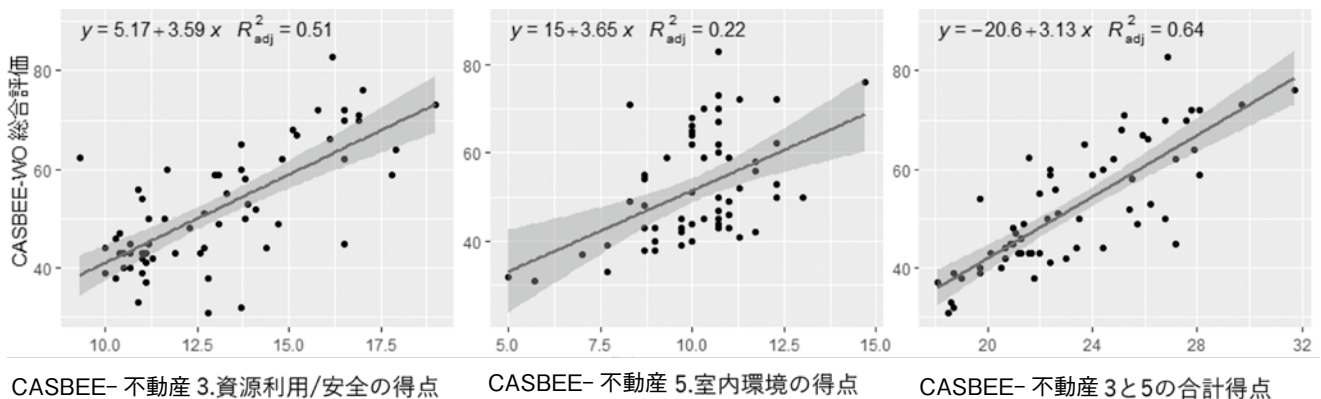
4.1節から4.3節までの一連の分析結果で注目すべき点は2つある。

まず、CASBEE-WOという認証のラベリング効果ではなく、オフィ

スビルのウェルネス性能をはじめとした社会課題分野における性能の高さに対して賃料プレミアムが存在することが、複数の方向から確認された点である。Eichholtz et al. (2010) [20]は、環境認証による経済的プレミアムの源泉として、省エネ・廃棄物削減、経済的寿命の延長のほか、従業員の生産性向上、社会意識のシグナルと居住者の優れた社会的責任感を挙げており、本分析はこの主張を裏付ける。このことは、ウェルネスオフィスへの投資が、追加的な経済的価値をもたらすことのエビデンスとなると考えられる。

次に、ウェルネス認証がまだ広く浸透していない現時点での分析で、賃料プレミアムが確認された点である。元来、オフィスを賃借する企業(需要者)は、従業員の健康、安全、快適さ、知的生産性を向上させるオフィスビルに、より多くの対価を支払う意思を持っている。加えて、オフィス賃貸市場の供給者および仲介者は、これまでも商品の

図表4 CASBEE-WO スコアと CASBEE-不動産の相関



魅力の一つとしてウェルネス性能をアピールしてきた。検索サイトや内見など一連のリーシング活動を通じて、室内の明るさや眺望、空調システム、リフレッシュスペースの有無、耐震性能、入退館システムなどの情報が、豊富に提供されている。つまり、現在すでに、オフィス賃貸市場ではウェルネス性能を評価するプロセスが「ある程度」組み込まれており、このことが一連の分析結果に表れたと考えられる。

そのうえで、CASBEE-WOなどのウェルネス認証制度の不動産市場における意義について整理すると、ウェルネス性能に関する誤判定リスクや情報流通コストを減少させる役割があると考えられる。

快適性や健康性は実際に入居してみないと確かめられない。物件によって検索サイトにアップする写真やデータの質や量は異なるうえ、内見に際しても間違って判断してしまうおそれがある。オフィスビルのウェルネス性能に関する知見を持った専門家による、一定のマニュアルに基づいた評価システムは、ウェルネス性能の誤判定リスクの減少につながる。

さらに、CASBEE-WO認証制度がウェルネス性能を評価するものとして市場に認知されれば、ウェルネ

ス性能に関する情報流通コストが大きく下がることが期待できる。ウェルネス認証というラベルがあることで、意思決定者およびステークホルダーへ客観的に説明しやすくなるほか、企業の移転担当者は、移転先ビルの働きやすさを経営者やワーカーへ伝えやすくなる。また、企業は自身のワークプレイス整備状況を労働市場や金融市場へアピールする際に材料として用いることができ、築古・中小ビルのオーナーにとってはスペックの数字だけでは表せない働きやすさをオフィスを探す企業に伝えることができるだろう。

5. まとめ

ウェルネスオフィスは、ESGと働き方改革という現代社会における2大トレンドの延長線が交差するテーマであり、その経済的価値の創出プロセスはすでにオフィス賃貸市場に埋め込まれている可能性がある。今後、CASBEE-WOをはじめとした不動産のウェルネス評価システムの普及と、経済的利益に関する実証研究の蓄積により、事業者と投資家との共通言語が整備され、不動産ビジネスを通じた社会課題の解決が進むことが期待される。

このことは、不動産投資プレー

ヤーにとって、ウェルネスオフィスが、将来の持続的成長をにらんだ先行投資テーマの一つとなりうることを示唆している。

これは、現在の不動産ストックの側面から考えても現実的な選択肢と考えられる。温室効果ガス排出量削減の切り札であるZEBを実現できるプロジェクトのほとんどは新築物件であり、既存物件の完全なZEB化は経済的に困難な面がある。また、不動産ストックの大半は既存物件であり、不動産投資プレーヤーのビジネス現場においても、新規開発プロジェクトよりも既存物件の売買や運用の場面が多いと想定される。したがって、既存物件においてESG投資に取り組むことができるウェルネスオフィスへの投資は、成長性と実効性を両立した戦略と考えられる。

昨今のESG投資市場の拡大を鑑みると、ESG対応に迫られる不動産投資プレーヤーも多いのではないかと推察される。その際は、本稿で挙げたウェルネスオフィスに関する視座を持って、ESG対応項目を眺めていただきたい。将来的かつ現実的な成長戦略のヒントにつながれば望外の喜びである。

謝 辞

第4章の分析は、(一社)日本サステナブル建築協会を事務局として設置された産官学民の協働による「SDGs-スマートウェルネスオフィス研究委員会」内の「ウェルネスオフィスの便益検討部会(林立也部会長)」の活動成果の一部であり、千葉大学林立也准教授、ものづくり大学久保隆太郎准教授並びに部会委員の皆様方に多大なる支援をいただきました。ここに感謝の意を表します。

参考文献

- [1] Principles for responsible investment. <https://www.unpri.org/download?ac=14962> (accessed on 8 February 2022)
- [2] CSR デザイン 環境投資顧問. GRESB 2021年評価結果ー日本市場からの参加状況ーhttp://www.csr-design-gia.com/info/pdf/2021_GRESB%20Japan-Results-Announcement-Press-Release_1018CSR.pdf (accessed on 8 February 2022)
- [3] 一般財団法人建築環境・省エネルギー機構. CASBEE 評価認証制度. <https://www.ibec.or.jp/CASBEE/certification/certification.html> (accessed on 7 February 2022)
- [4] UNCTAD. (2014). World investment report, Investing in the SDGs: an action plan. https://unctad.org/system/files/official-document/wir2014_en.pdf (accessed on 7 February 2022)
- [5] UNEP-FI. (2018). ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク. https://www.unepfi.org/wordpress/wp-content/uploads/2019/06/PI-Real-Estate-Investment-Framework_Japanese.pdf (accessed on 7 February 2022)
- [6] ザイマックス不動産総合研究所. (2019). 大都市圏オフィス需要調査2019秋. https://soken.xymax.co.jp/2019/11/27/1911-office_demand_survey_2019a/ (accessed on 7 February 2022)
- [7] ザイマックス不動産総合研究所. (2021). 大都市圏オフィス需要調査2021秋. https://soken.xymax.co.jp/2021/12/22/2112-office_demand_survey_2021a/ (accessed on 7 February 2022)
- [8] ザイマックス不動産総合研究所. (2021). 首都圏オフィスワーカー調査2021. https://soken.xymax.co.jp/2021/12/17/2112-worker_survey_2021/ (accessed on 7 February 2022)
- [9] 環境省. ZEB portal. <https://www.env.go.jp/earth/zeb/tenant/05.html> (accessed on 7 February 2022)
- [10] 国土交通省. (2021). 第3回不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会, 資料2国内における社会的課題に対応した取組事例. <https://www.mlit.go.jp/common/001460507.pdf> (accessed on 7 February 2022)
- [11] 堀江隆一, 大下剛. (2021). ESG投資の発展形としてのインパクト不動産投資: 国内外における動向と今後の展開に向けた課題 (特集 ESGと不動産). 土地総合研究 29 (4), 53-64, 2021. <https://www.lij.jp/jhistory.html> (accessed on 22 February 2022)
- [12] 国土交通省. (2021). 第1回不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会, 検討事項及び進め方について. <https://www.mlit.go.jp/common/001424387.pdf> (accessed on 8 February 2022)
- [13] 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評価認証物件一覧. https://www.ibec.or.jp/CASBEE/WO_certification/CASBEE_wo_certified_build_list.htm (accessed on February 2022)
- [14] 中山善夫, 吉田淳. (2021). ポストコロナに向けた新たな取組み ~CASBEE-ウェルネスオフィスとCASBEE-不動産の最新動向~. 不動産証券化ジャーナル, vol. 63, 74-83, 2021. <https://www.ares.or.jp/kaiin/journal/pdf/ARES63p74-83.pdf?open=1>
- [15] 久保寺智彦, 伊澤啓, 林立也. (2021). CVMによる健康性や快適性に優れたオフィスへの追加賃料支払意思額の推定(2). 日本建築学会大会学術講演梗概集(東海), 2353-2354, 2021.
- [16] 国土交通省. (2019). 不動産鑑定評価における環境性、快適性、健康性の評価に関する検討業務報告書. <https://www.mlit.go.jp/common/001285638.pdf> (accessed 7 February 2022)
- [17] 久保 隆太郎, 林立也, 樋山 恭助. (2022). 建物のウェルネス性が不動産賃料に与える影響に関する研究. 日本建築学会技術報告集, 28 巻, 68 号, 326-331.
- [18] Lancaster, K. J. (1966). A New Approach to Consumer Theory. Journal of Political Economy, 74 (2), 132-157.
- [19] Rosen, S. (1974). Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition. Journal of Political Economy, 82 (1), 34-55.
- [20] Eichholtz, P., Kok, N., & Quigley, J. M. (2010). Doing well by doing good? Green office buildings. American Economic Review, 100 (5), 2492-2509.

なかやま よしお

1985年一般財団法人日本不動産研究所に入所、数多くの不動産鑑定・コンサルティングに従事。2001年より11年間、ドイツ証券にてドイツ銀行グループの日本における不動産審査の責任者を務める。12年より現職。不動産全般に係る調査・研究およびザイマックスグループのPR等を担当。不動産鑑定士、CRE、FRICS、MAI、CCIM。不動産証券化マスター養成講座「102 不動産投資の実務」及び「201 不動産投資分析」の科目責任者。ニューヨーク大学大学院不動産修士課程修了。からくさ不動産塾塾頭。

よしだ あつし

日本リクルートセンター（現・リクルートホールディングス）入社。ビル事業部西日本部長などを経て、リクルートビルマネジメント（現・ザイマックス）取締役。2001年ザイマックスビルディングサイエンス（現・ザイマックス不動産総合研究所）を設立し、建物管理、修繕、エネルギー・環境不動産分野の研究を主幹している。CASBEE-不動産評価検討小委員会委員、CASBEE-ウェルネスオフィスマニュアル改訂委員会委員、ARES 資格教育小委員会分科会委員、からくさ不動産塾講師などを務める。

おおにし じゅんいちろう

2002年ザイマックス入社。2009年よりマーケティング部（現ザイマックス不動産総合研究所）でオフィス市場分析、国内外の大学との共同研究、不動産所有者向け情報誌・セミナーの企画運営などを担当。2018年より現職。不動産市場のダイナミズム、環境不動産の経済性、指標開発に関する研究を担当。東京工業大学工学部土木工学科卒業。東京大学空間情報科学研究センター不動産情報科学研究室協力研究員。