

第 73 回

オフィスビルのウェルネス性能が
もたらす経済価値～新評価制度「CASBEE-ウェルネス不動産(試行版)」を
用いた実証分析～

中山 善夫

株式会社ザイマックス総研
代表取締役社長
(ARES マスター M0600051)

任 暄

株式会社ザイマックス総研
主任研究員

林 立也

千葉大学大学院工学研究科
教授

中村 光我

千葉大学大学院融合理工学府
博士前期課程

はじめに

働き方改革やパンデミックを経て、オフィスビルは単なる作業空間から、利用者の健康と生産性を高める「ウェルネス空間」へと役割が変わりつつある。国際的には、建物の環境性能だけでなく、利用者のウェルビーイングに影響する要素をパフォーマンススペースで測定・評価・認証するWELL認証が開発され、登録・認証件数は年々増加している。

日本でも2019年、オフィスビルのウェルネス性能を総合評価する認証制度「CASBEE-ウェルネスオフィス(CASBEE-WO)」が誕生した。しかし、新築の大型オフィスでは取得が進む一方、認証取得に伴う手間やコストが障壁となり、既存ビル、とりわけ中小規模ビルでは普及が進みにく

いのが現状である。

この課題を解決し、ウェルネスオフィスの普及を広げるため、CASBEE-WOの評価項目を絞り、より簡易かつ短期間で評価できる新たな認証制度「CASBEE-ウェルネス不動産(CASBEE-WR)」の開発が進められている。

本稿では、まずCASBEE-WRの開発背景と意義を整理する。続いて、建物性能と経済価値に関する既往研究を概観し、最後にCASBEE-WR(試行版)を用いた実証分析の結果を示す。本研究は、ザイマックス総研とCASBEE-WRの開発に携わった千葉大学 林立也教授との共同研究として、ザイマックスグループが管理する134棟のオフィスビルを対象に、ウェルネス性能が賃料および空室率へ与える影響を分析したものである。なお、詳細な分析手法や検証過程については、

2026年2月発行予定の「日本建築学会技術報告集」に掲載される「既存オフィスビルにおけるウェルネス性が不動産賃料と空室率に与える影響に関する研究」(中村光我、林立也)を参照されたい。

2. CASBEE- ウェルネス不動産 (CASBEE-WR) について

前述のとおり、働く人の健康と知的生産性の向上に資するオフィス環境を評価・認証する制度としてCASBEE-WOが2019年に創設された。当初から、中小規模の既存建物の品質向上を促すことも目的の一つとしていたが、認証取得物件の多くは新築の大型物件が占めており、既存建築物への適用は広がっていないのが現状である。

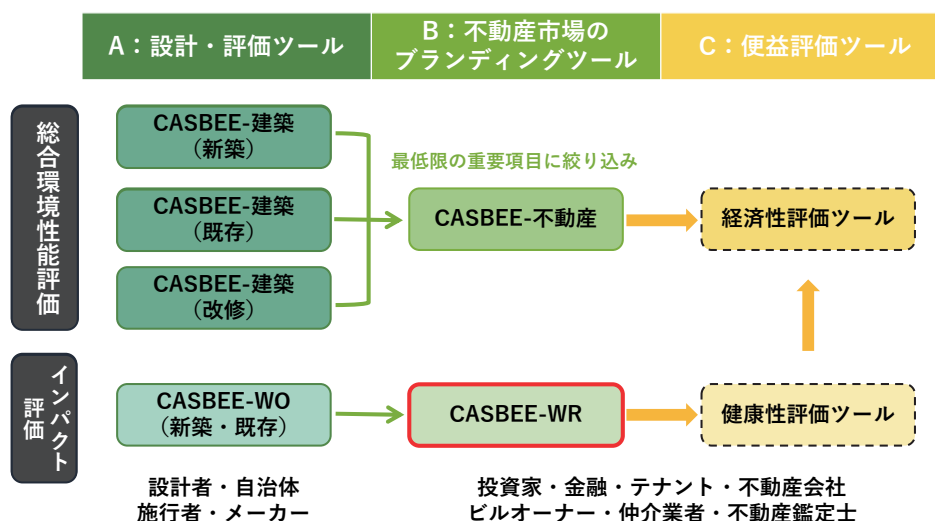
その背景には、CASBEE-WOの評価項目が約60項目と多く、設計図書一式が揃っていないと評価が難しいという事情がある。多くの既存ビルでは、オーナー交代などを経て図書の一部が散

逸していたり、設計者との関係が希薄になっていたりするため、CASBEE-WO認証を取得するには大きなリソースを投じる必要があった。

こうした課題を解決するため、不動産マーケット関係者がより短期間で簡易的に建物のウェルネス性を評価・格付けできる制度として開発されているのがCASBEE-WRである。CASBEE-WRは、CASBEEファミリーにおいて、建築物の総合環境性能評価ツールであるCASBEE-不動産と同様の位置づけを目指している【図表1】。

CASBEE-WRの評価項目はCASBEE-WOと同じく「強靱性(安全・安心)」「健康性・快適性」「知的生産性向上」に関連する項目から構成されている。ただし、CASBEE-WOの60項目から重要項目を25項目だけに絞り込み、設計情報が限られる既存建物でも評価しやすい形にした。さらに、不動産マーケット関係者の認証ニーズ(GRESB等への算入)を踏まえ、項目と採点基準が調整されている【図表2】。

図表1 CASBEE-WRのCASBEEファミリー建築系における位置づけ



もっとも、認証の手間を下げるだけでは普及は限定的にとどまる。オーナーや投資家が本気で取り組むには、ウェルネス性能が経済価値にどう結びつくのかを明確に示す必要がある。賃料水準や空室率などの経済指標との関係性を明らかにし、ビルのウェルネス性能を高めるメリットを定量的に説明できて、初めて市場で実効性を持つ制度となる。

3. 建物の性能と経済価値に関する 既往研究

建物のウェルネス性能と経済価値の関係を定量的に把握するには、まず既往研究を踏まえる必要がある。すでに環境性能やウェルネス性能が不動産市場に与える影響について、国内外で多くの知見が蓄積されてきた。

海外の研究では、Eichholtzら(2010) [1] が LEED 認証や Energy Star 認証を取得したビルに

3%の賃料プレミアムが発生することを示している。また、Fuerstら(2009) [2] は、Energy Star と LEED 認証において、いずれにビルの稼働率を高める効果があることを報告している。これらは環境性能の高さがビルの収益に直結することを裏付けるものである。

国内研究でも同様の傾向が確認されている。伊藤ら(2016) [3] はCASBEE-建築やCASBEE-不動産を用い、CASBEEスコアが1点上昇すると約79円/坪の賃料プレミアムが生じると報告した。ザイマックス総研(2015) [4] は、CASBEE-建築、CASBEE-不動産、DBJ Green Building 認証を対象に、東京23区のオフィスビルを分析し、立地・規模・築年数・設備といった要因を統制しても、環境認証を有する物件は新規賃料が平均4.4%高いことを明らかにした。さらに、青木ら(2017) [5] はJ-REIT保有建物を対象に、CASBEE認証物件ほど水道光熱費が低く抑えら

図表2 CASBEE-WRの評価項目および既往ツールとの関係

CASBEE-WR (試行版) 評価項目				既往CASBEEとの関係	
				WO	不動産
安全・安心	1 防災対策	1	1.1 躯体の耐震性能	○	● (必須)
		2	1.2 設備の信頼性	○	
		3	1.3 災害時エネルギー供給	○	●
		4	1.4 自然災害リスク対策		●
		5	1.5 BCPの有無	○	
	2 安全・安心対策	6	2.1 セキュリティ設備	○	
		7	2.2 バリアフリー法への対応	○	
		8	2.3 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	○	●
健康・快適性	1 デザイン性	9	1.1 外観デザイン	○	
	2 リフレッシュ	10	2.1 オフィスからの眺望	○	●
		11	2.2 生物多様性の向上	○	●
		12	2.3 トイレの充足性・機能性	○	
		13	2.4 リフレッシュスペース	○	
	3 室内環境質	14	3.1 建築物衛生基準への適合状況	○	
		15	3.2 自然換気性能	○	●
		16	3.3 自然光の導入	○	●
		17	3.4 分煙対応・禁煙対応	○	
	4 維持管理・運営	18	4.1 維持管理	○	●
		19	4.2 満足度調査の定期的実施等	○	
		20	4.3 健康維持・増進プログラム	○	
知的生産性	1 空間・内装	21	1.1 空間の形状・自由さ	○	
		22	1.2 動線における出会いの場の創出	○	
		23	1.3 打ち合わせスペース	○	
	2 情報通信	24	2.1 高度情報通信インフラ	○	
		25	2.2 情報共有インフラ	○	

れる傾向を報告している。

さらに近年は、ウェルネス性能に注目した研究も進んでいる。久保ら(2022)[6]はCASBEE-WOを用い、スコアが1点上がると、賃料が234円／坪高くなると報告している。また、ザイマックス総研(2022)[7]もCASBEE-WO取得物件における賃料プレミアムを成約事例データで検証し、6.4%の賃料プレミアムが確認されている。

以上を踏まえ、本研究では小規模から大規模まで幅広いオフィスビルを対象に、CASBEE-WR(試行版)を用いてオフィスビルのウェルネス性能が賃料および空室率への影響を検証する。

4. 実証分析：

ウェルネス性能が賃料と空室率に与える影響

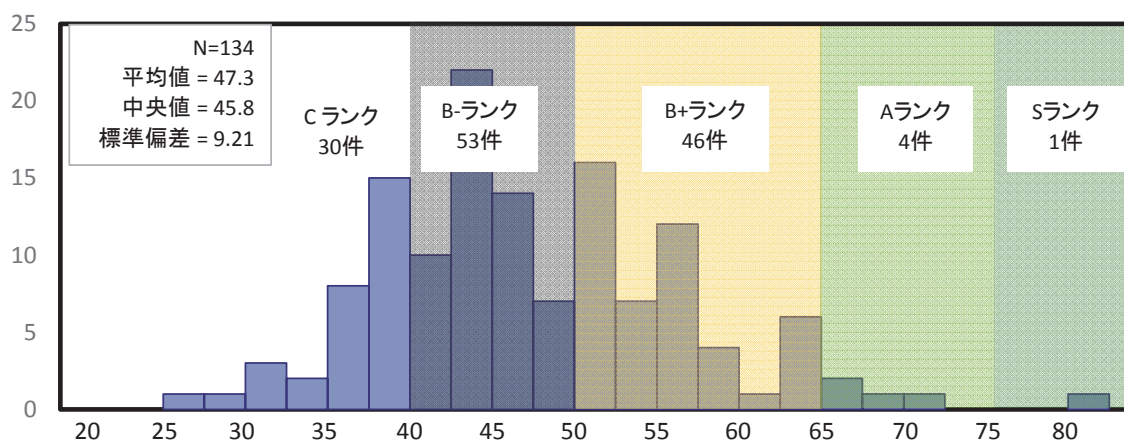
4.1. 研究方法とCASBEE-WR評価結果

本研究では、まずザイマックスグループが管理

するオフィスビル134物件を対象に、「CASBEE-WR 2025年版 評価マニュアル(試行版)」[8]に基づき、ウェルネス性能の簡易評価を実施した^{注1}。評価は、3つの大項目、8つの中項目、合計25の小項目に対して行った【図表2】。具体的には、建築図面や空気環境測定記録など物件資料の確認および物件管理担当者へのヒアリングを通じてスコアを付与し、合計スコアに応じてランクを判定した。あわせて、各物件の過去1年間の月次データから、賃料(円／坪)と入居率(%)を経済価値の指標として整備した。

評価結果によれば、対象134物件のCASBEE-WRスコアの平均は47.3点(中央値45.8点)であった【図表3】。ランク別では、Aランク以上(65点～)が5棟、B+ランク(50～64点)が46棟、B-ランク(40～49点)が53棟、Cランク(～39点)が30棟であり、大半がB+およびB-に集中していた。これは、多くの既存ビルにおいてウェルネス性能の改善余地が残されていることを示している。

図表3 CASBEE-WR評価結果



注1

本研究で使用した「CASBEE-WR 2025年版 評価マニュアル(試行版)」は、その後の公開にあたり評価項目の一部が更新されている。

さらにランク別の特徴をみると、ランクが高い物件ほど竣工年が新しく、延床面積も大きい傾向が確認された【図表4】。すなわち、新しい大規模ビルほど設計段階からウェルネス要素が意識的に取り入れられてきたと推測される。経済指標の面では、ランクが上がるにつれて平均賃料も上昇し、特にAランク以上の物件(21,984円/坪)では他ランクに比べ顕著に高い水準を示した。一方で入居率は、B-ランク以上で94%～95%と高水準を維持しており、一定の水準を超えるとランク間の差は明確に現れにくいことがわかった。

4.2. CASBEE-WRスコアによる統計分析

不動産の経済価値(賃料・空室率)を左右する要因としては、一般的に新・近・大という3つのパラメータが広く知られている。本研究では、これら従来要因の影響を統制した上で、CASBEE-WRスコアが賃料や空室率にどの程度の影響を与

えているかを検証するため、重回帰分析を実施した。

説明変数には、竣工年、延床面積(対数変換)、最寄り駅までの徒歩分数に加え、首都圏フラグ(一都三県に所在するか否か)、利用可能な鉄道路線数^{注2}、リニューアル^{注3}の有無、既存の総合環境性能評価ツール「CASBEE-不動産」の有無、そしてCASBEE-WRスコアを投入した。目的変数は賃料および空室率^{注4}とした。

まず、すべての説明変数を用いた強制投入法で賃料・空室率を目的変数とする回帰式を作成したが、いずれにおいてもCASBEE-WRスコアは有意な結果を示さなかった。一部の説明変数がノイズとなっている可能性を考慮し、変数削減を行ったモデルの構築に移行した。

次に、変数選択と解釈性の確保を目的にLasso回帰を用いた。その結果、賃料モデルは不動産市場の基本原則と整合的であった。すなわち、

図表4 ランク別の内訳

ランク	スコア	物件数	各ランクにおける平均値				
			竣工年	延床面積(坪)	徒歩分数	月額賃料(円/坪)	入居率
A以上	65～	5	2013	16,603	3.2	21,984	95%
B+	50～64	46	2003	4,571	4.4	14,160	95%
B-	40～49	53	1991	2,297	4.2	12,698	94%
C	～39	30	1988	1,874	3.4	10,608	88%
合計		134	1995	3,517	4.1	13,078	93%

注2

新幹線は含めないこととし徒歩10分圏内でアクセスが可能な路線数

注3

主に共用部の改装や熱源改修のようなリニューアルを指す。照明のLED化などの小規模なリニューアルは含まない。

注4

$\ln(\text{空室率}) = \ln(1 - \text{「入居率」} + \varepsilon(0.001))$

ビルが新しいほど、規模が大きいほど賃料は高く、駅から遠いほど賃料は低下する傾向が確認された。加えて、CASBEE-WRスコアが1点上昇するごとに賃料が約84円／坪上がる効果が推計され、従来要因とは独立してウェルネス性能が賃料プレミアムをもたらす可能性が示された【図表5】。

一方、空室率を目的変数としたモデルでは、首都圏に立地することや延床面積が小さいことが空室率の低さに結び付く傾向は確認されたものの、CASBEE-WRスコアと空室率との間には有意な関係はみられなかった。

4.3. 個別のウェルネス要素による統計分析

前節では、ウェルネス性能をCASBEE-WRスコア全体で捉え、賃料や空室率との関係を分析した。しかし、実務の観点からは「ビル改修にお

いてどの要素を優先すべきか」という関心が高い。そこで本節では、CASBEE-WRを構成する8つの中項目(防災対策、安心・安全対策、デザイン性、リフレッシュ、室内環境質、維持管理・運営、空間・内装、情報通信)に分け、どの要素が賃料や空室率に寄与するのかを検証する。分析はまず強制投入法による重回帰分析で全体的な傾向を確認し、その後ステップワイズ法(増減法)で変数を絞り込んでモデルを構築した。

結果は【図表6】で示す。賃料に対して特に寄与が確認されたウェルネス要素は「防災対策」「デザイン性」「空間・内装」であった。とりわけ「デザイン性」の係数は0.20と大きく、建物の意匠的魅力がテナントへの訴求力に強く関与することが示唆された。なお、「維持管理・運営」の係数は負の値を示したが、これは法律に定める特定建築物^{注5}に該当する大規模ビルほど採点が厳しくなるため

図表5 CASBEE-WRスコアによる回帰分析(賃料)

項	Lasso回帰		
	推定値	標準誤差	p値
切片	-211,357	78671	0.007**
竣工年	106.2	40.3	0.009**
ln(延床面積(坪))	730.9	427.6	0.087†
首都圏フラグ	3522.5	704.7	0.000***
最寄り駅徒歩分数	-307.1	140.2	0.030*
利用可能路線数	706.9	209.4	0.001**
リニューアル有無	0	0	1
CASBEE-RE取得有無	0	0	1
CASBEE-WRスコア	84.0	49.4	0.089†
重相関	0.69	(λ=1490)	
R2	0.47		
調整R2	-		
AICC	2656.8		
BIC	2658.2		

n.s.: 塗りつぶし, p<0.1: †, p<0.05: *, p<0.01: **, p<0.001: ***

注5

オフィスビルの場合、延床面積が3,000㎡を超えるものが該当する。

であり、維持管理・運営そのものが賃料を押し下げると解釈するのは適切ではない。

空室率については、CASBEE-WRスコア全体では有意性が確認できなかったものの、中項目別では「室内環境質」が高いほど空室率が低い傾向が認められた。快適で健康的な室内環境が、テナントの長期入居を促す重要な要因となる可能性を示している。一方で、「デザイン性」が高いと空室率も高くなるという、直感に反する結果も得られた。この点については明確な結論に至らなかったが、例えば「デザイン性の高い物件はこだわりの強いテナントを引きつける一方で、契約合意するまで空室期間が長くなる」といった可能性が考えられ、今後の研究課題として追加検証が必要である。

5. まとめ

本研究は、ウェルネス認証の有無にかかわらず、既存オフィスビルのウェルネス性能が経済価値に与える影響を検証したものである。分析の結果、建物全般のウェルネス性能を表すCASBEE-WRスコアが1点上昇すると賃料が約84円／坪上がる傾向が示され、オフィスのウェルネス性能が経済的なプレミアムを生み出し得ることが確認された。さらに、賃料には「デザイン性」「防災対策」「空間・内装」といった要素が寄与しており、空室率に対しては「室内環境質」の改善が効果的である可能性も示唆された。

こうした検証を支えたのが、新たに開発された評価ツール「CASBEE-WR」である。既存のCASBEE-WOをベースに、不動産マーケットで

図表6 CASBEE-WR中項目による回帰分析(賃料・空室率)

項	ステップワイズ変数増減法					
	賃料			空室率		
	標準β	p値	VIF	標準β	p値	VIF
切片	0.00	0.028*		0.00	0.160	
竣工年	0.16	0.031*	1.43	-0.16	0.124	1.61
ln(延床面積(坪))				0.16	0.089†	1.40
首都圏フラグ	0.34	0.000***	1.13	-0.29	0.0005**	1.05
最寄り駅徒歩分数	-0.14	0.025*	1.04			
利用可能路線数	0.32	0.000***	1.11			
リニューアル有無						
CASBEE-RE取得有無						
防災対策	0.16	0.027*	1.31			
安心安全対策						
デザイン性	0.20	0.012*	1.63	0.22	0.046*	1.83
リフレッシュ						
室内環境質				-0.18	0.027*	1.05
維持管理・運営	-0.15	0.017*	1.07			
空間・内装	0.12	0.088†	1.22			
情報通信				-0.10	0.239	1.25
重相関	0.73	AICc	2624.2	0.45	AICc	572.3
R2	0.53	BIC	2651.4	0.20	BIC	594.3
調整R2	0.50			0.16		

n.s.: 塗りつぶし, p<0.1: †, p<0.05: *, p<0.01: **, p<0.001: ***

の実務利用を念頭に置いて設計されたもので、評価項目を 60 から 25 に整理して短期間での評価を可能にした点、さらに設計図書が散逸している既存ビルでも実施できる点が大きな特徴である。本研究は、その試行版を用いた初の実証分析であり、CASBEE-WR が市場で実効性を持ち得ることを示す成果となった。

一方で、本研究には、対象物件数や経済性データの制約、モデルの説明力（決定係数）の限界といった課題が残されている。今後、ザイマックス

総研は千葉大学 林立也研究室との共同研究を継続し、対象物件や長期時系列データを拡充するとともに、分析手法の改良を進める予定である。

働き方やオフィス需要が多様化するなか、オフィスの「ウェルネス性能」は従業員の健康や生産性を支えるだけでなく、不動産の資産価値を左右する重要な投資要素となりつつある。本レポートがその理解を広げ、CASBEE-WR のさらなる普及とウェルネスオフィスの市場浸透につながることを期待したい。

参考文献

- [1] Eichholtz, P., et al.: Sustainability and the Dynamics of Green Building, RICS Research, 2010. 10
- [2] Fuerst, F., et. al.: An investigation of the effect of eco-labeling on office occupancy rates, Journal of Sustainable Real Estate, Vol. 1 (1), pp. 49-64, 2009. 6
- [3] 伊藤雅人, 村上周三, 伊香賀俊治, 林立也, 高井啓明, 松永浩一: 建物の環境性能及び知的生産性への貢献度が不動産賃料に与える影響に関する検討, 日本建築学会技術報告集第 22 巻 第 52 号, pp. 1053-1056, 2016. 10
- [4] ザイマックス総研: これからの不動産市場における環境マネジメントの重要性～環境認証の経済性分析を通じて～, ARES 不動産証券化ジャーナル vol. 25, pp. 68-73, 2015. 5-6
- [5] 青木現, 田辺新一, 板谷敏正: J-REIT 所有オフィスにおける CASBEE 認証及び東京都トップレベル事業所認定が賃貸事業収益及び水道光熱費に与える影響, 日本建築学会環境系論文集, 第 82 巻, 733 号, pp. 273-279, 2017. 3
- [6] 久保隆太郎, 林立也, 樋山恭助: 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 第 28 巻 第 68 号, pp. 326-331, 2022. 2
- [7] ザイマックス総研: 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～, ARES 不動産証券化ジャーナル vol. 66, pp. 52-60, 2022. 4
- [8] JSBC: CASBEE-ウェルネス不動産 2025 年版評価マニュアル (試行版), 2025. 3, https://www.jsbc.or.jp/research-study/casbee/tools/files/cas_MP/CASBEE-MP_2025Seat_ver1_20250313.pdf (参照 2025. 9. 10)

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「103 不動産投資の基礎」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。からくさ不動産みらい塾塾頭。

にん けん

2011 年にザイマックス入社、リーシング業務を経て、2012 年よりザイマックス総研にて不動産マーケット調査や国内外の大学との共同研究に従事。近年は環境不動産や企業不動産に関する調査研究を担当し、ビル経営管理講座テキスト「管理・運営」の一部を執筆。2010 年北京大學社会学院社会学専攻修士課程修了、修士（法学）。

はやし たつや

2001 年に株式会社日建設計入社、2010 年より株式会社日建設計総合研究所を経て、2013 年 9 月より、千葉大学大学院に准教授として着任。2025 年 10 月より同教授。CASBEE 研究開発委員会幹事、日本建築学会理事などを歴任。その他、国・自治体の多くの委員会等に参加。2001 年東京大学大学院工学研究科建築学専攻博士課程修了、博士（工学）。

なかむら こうが

2025 年に千葉大学大学院に入学、林立也研究室において「ウェルネスオフィスの社会的便益」をテーマに研究を担当。現在は、建物のウェルネス性と不動産価値・企業価値との関係性に焦点を当てた研究に従事。