

オフィスのウェルネス性能がもつ経済価値

— CASBEE-WR 正式リリースを前に見えてきた経済効果

ザイマックス総研とCASBEE-ウェルネス不動産（CASBEE-WR）の開発に携わる林立也千葉大学教授は、同制度の正式リリースを前に、試行版を用いた共同研究を実施した。具体的には、既存オフィスビルのウェルネス性能を評価し、その結果が賃料や入居継続にどのように結びつくかを分析したものである。本稿では、CASBEE-WRの期待される役割、実証で確認された価値創出のメカニズム、そして不動産運用の現場にとっての意味を整理する。

ウェルネス性能はオフィスビルの新しい価値軸

パンデミックと働き方改革を経て、オフィスは従来の「効率的な作業場所」から、従業員の健康維持と知的生産性を支える「ウェルネス空間」へと価値軸が広がってきた。国際的にはWELL認証を中心に、利用者のウェルビーイングを高める建物性能を客観的に測定する評価認証が拡大し、ESG投資の文脈でもウェルネスが資産価値の一部として扱われ始めている。

国内では2019年にCASBEE-ウェルネスオフィス（CASBEE-WO）が創設され、大規模新築ビルを中心に取得が進んできた。しかし約60項目という評価項目や、既存ビルでは必要図書が不足が生じやすい点が障壁となり、中小規模の既存ビルへの普及は限定的であった。市場全体の底上げという観点では、ウェルネス性能をもっと簡易に可視化できる評価制度が求められていた。このニーズに応える形で開発が進められ、2025年度によいよ正式リリースを迎えるのがCASBEE-ウェルネス不動産（CASBEE-WR）である。

CASBEE-ウェルネス不動産：ウェルネス評価の市場実装版

CASBEE-WRは、従来のCASBEE-WOの評価体系をベースにしつつ、約60項目におよぶ評価項目から実務で効果が高い24項目を精選した評価システムである【図表1】。評価負荷を大きく下げること、図書が揃いにくい既存ビルでもスムーズに評価できる点が最大の特徴だ。建物の「安全・安心」「健康性・快適性」「知的生産性向上」という三つの観点をバランスよく捉えながら、GRESBをはじめとする不動産ESG評価に算入しやすい設計とすることで、投資家・オーナーにとって使いやすい「市場実装型」の仕組みへと整えられている。

もともと、簡易化だけでは評価制度の普及は限定的で終わる。市場で本格的に活用されるには、ウェルネス性能がどの程度、経

済価値に寄与するのかを定量的に示すことが欠かせない。賃料水準や空室率といった主要指標との関係を明らかにし、ウェルネス性能を高めることが収益性の向上につながることを証明されてはじめて、制度が市場で本格的に機能し始める。

試行版を用いた評価

本研究ではまず、ザイマックスグループが管理する全国134棟のオフィスビルを対象に、「CASBEE-WR 2025年版 評価マニュアル（試行版）」に基づく簡易評価を実施した。評価は、【図表1】で示した3つの大項目、8つの中項目、合計24の小項目に対して行った（評価時に用いた試行版の項目構成は、掲載している【図表1】と一部細部が異なる）。建築図面や空気環境測定記録などの物件資料に加え、管理担当者へのヒアリングを組み合わせを行い、既存ビルでも短期間で評価できる運用性を検証するものとした。

その結果、CASBEE-WRスコアの平均は47.3点（中央値45.8点）となり、大半の物件がB+（50～64点）およびB-（40～49点）に分布した。多くの既存ビルにはウェルネス性能の改善余地が見られる一方で、平面図や窓寸法が把握できる立面・断面図、空気環境測定結果といった基本的な図書が一定程度揃っていれば、評価プロセス自体はおおむねスムーズに進められることが確認できた。加えて、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見られた。これは、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込まれてきたことの反映と考えられる。こうした傾向は、市場における「ウェルネス志向の進展」を示唆するものとも言える。

ウェルネス性能は賃料プレミアムと結びつく

ウェルネス性能の経済価値を検証するため、本研究では評価結

果に加え、各物件の過去1年間の月次データから賃料（円/坪）および入居率（%）を整備し、収益性と稼働安定性の両面から分析を行った。

不動産の経済価値を規定する要因としては、一般に近（駅徒歩分数）・新（築年）・大（延床面積）の3要素が広く知られている。本研究では、まずこれら従来要因を統制したうえで、CASBEE-WRスコアが独立してどの程度の説明力を持ち得るのかを明らかにした。【図表2】は賃料を目的変数とし、Lasso回帰を用いて推計した結果である。示された通り、CASBEE-WRスコアが1点上昇すると、賃料は約84円/坪上昇するという関係が確認され、立地・築年数・規模といった基礎的条件とは別に、ウェルネス性能そのものが賃料プレミアム形成に寄与し得ることが示唆された。

一方、空室率についてはスコア全体として有意な影響は確認されなかった。ただし、次節で述べる中項目別の分析では、空室率と特定のウェルネス要素との関係が観察されており、ウェルネス性能が「どの指標にどう効くか」を分解する視点が重要であることが示唆された。

中項目別にみる価値ドライバー

賃料とCASBEE-WRスコアの関係を確認したうえで、実務上より重要になるのが「どのウェルネス要素が収益性向上に最も寄与するか」という視点である。オフィス改修は多額の投資を伴うため、限られた資金をどこに振り向ければ費用対効果が最大化されるのかを示すことが、制度活用の実質的な価値となる。そこで本研究では、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）について、それぞれが賃料・空室率にどの程度影響を与えるかを重回帰分析により検証した。

分析の結果、賃料への寄与が特に大きかったのは、「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」の標準化係数は0.20と高く、建物の意匠性や外観の魅力がテナントの選好に強く作用し、賃料プレミアムの形成に寄与することが明らかになった。また、防災対策や空間・内装の質は、企業のレジリエンス確保や働きやすいオフィスレイアウトへの対応力など、近年重視される運用ニーズと合致しており、価値向上への寄与が大きい。

一方、空室率についてはスコア全体では明瞭な影響は見られなかったものの、中項目では「室内環境質」（換気・自然光・衛生環境など）が高い物件ほど空室率が低い傾向が確認された。快適で健康的な室内環境が企業の入居継続に寄与している可能性が示唆される。

おわりに

CASBEE-WRは、従来のCASBEE-WOを基礎としながら、既存物件でも活用しやすい形へと再構築された市場実装型の評価制度である。今回示した実証結果は、その試行版を用いた初期的な分析として、ウェルネス性能が賃料形成に寄与し得ること、そして中項目分析を通じて改善効果の大きいウェルネス要素を具体的に示せることを明らかにした。制度が正式リリースされれば、ポートフォリオにおける物件選定や改修投資の優先順位づけなど、実務の幅広い場面で活用が進むことが期待される。

また、本研究はウェルネス性能を単なる付加価値ではなく、不動産の収益性・稼働安定性を左右する独立した価値要因として捉えるべきであることも示唆している。働き方の多様化や人的資本経営の浸透により、オフィスに求められる要件は大きく変容しており、建物性能の評価体系もこうした変化に応じて進化する必要がある。今後、CASBEE-WRの正式リリースを迎えるにあたり、ザイマックス総研は千葉大学・林研究室との共同研究を継続し、対象データの拡充や長期時系列の蓄積を進めながら、建物のウェルネスに関する研究をさらに深化させていきたい。認証制度の社会実装が進むことで、より質の高いオフィス環境の普及と利用者のウェルビーイング向上に寄与することを期待する。（ザイマックス総研 中山善夫、任喧）

【図表 1】 CASBEE-WR の評価項目および既往ツールとの関係

CASBEE-WR 評価項目			既存CASBEE-WOとの関係	
			WO	千代田
安全・安心	1 防災対策	1 1.1 建物の耐震性能	○	●（必須）
		2 1.2 設備の稼働率向上	○	●
		3 1.3 自然災害リスク対策		●
	2 安全・安心対策	4 1.4 BCPの有無	○	
		5 2.3 セキュリティ設備	○	
		6 2.2 バリアフリー施設への対応	○	
健康・快適性	1 デザイン性	7 2.3 土壌汚染対策・プラザフィールド衛生	○	●
		8 1.1 外観デザイン	○	
	2 リフレッシュ	9 2.1 オフィスからの眺望	○	●
		10 2.2 生物多様性の向上	○	●
		11 2.3 トイレの充実性・機能性	○	
		12 2.4 リフレッシュスペース	○	
	3 室内環境質	13 3.1 建築物発生基準への適合状況	○	
		14 3.2 自然換気性能	○	●
		15 3.3 自然光の導入	○	●
		16 3.4 分煙対応、換気対応	○	
	4 維持管理・運営	17 4.1 維持管理	○	●
		18 4.2 空気環境改善の定量的実施等	○	
知的生産性・向上	1 空間・内装	19 4.3 設備維持・電算プログラム	○	
		20 1.1 空間の形状・自由さ	○	
	2 情報通信	21 1.2 動線における出会いの場の創出	○	
		22 1.3 打ち合わせスペース	○	
		23 2.1 高度情報通信インフラ	○	
		24 2.2 情報共有インフラ	○	

【図表 2】 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**
延床面積(坪)	730.9	427.6	0.087†
賃料前払分	3522.5	704.7	0.000***
賃料前払歩分	-307.1	140.2	0.030*
利用可能歩分	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		(N=1490)
R2	0.47		

n.s.: 差が不十分、p<0.1; † p<0.05; * p<0.01; ** p<0.001; ***