

第5回 SDGs-スマートウェルネス建築(SDGs-SWB)シンポジウム

SDGs-スマートウェルネス建築研究委員会の活動報告

# 「ウェルネス建築による社会的インパクトの創出」

講演資料

2024年6月6日

 一般社団法人  
日本サステナブル建築協会

第5回 SDGs-スマートウェルネス建築(SWB) シンポジウム  
SDGs-スマートウェルネス建築研究委員会の活動報告

## ウェルネス建築による社会的インパクトの創出

1. 主催：一般社団法人日本サステナブル建築協会
2. 共催：一般財団法人建築環境・省エネルギー機構
3. 日時：2024年6月6日（木）13:30～16:00
4. 場所：オンライン（Zoomウェビナー）
5. プログラム：  
司会：坊垣 和明氏（東京都市大学名誉教授）  
13:30 注意事項等（5分）  
13:35 1. 挨拶(5分) 村上 周三氏（SDGs-スマートウェルネス建築研究委員会 顧問、  
住宅・建築 SDGs 推進センター 顧問）  
13:40 2. 基調講演(50分)
  - 1) 「社会的インパクト不動産」とウェルネス建築（30分）  
堀江 隆一氏（CSRデザイン環境投資顧問株式会社 代表取締役社長）
  - 2) 「持続可能な稼げる産業」の実現に向けて～宿泊業の高付加価値化～（20分）  
大野 一氏（国土交通省観光庁観光産業課 専門官、  
和歌山大学国際観光学研究センター 客員フェロー  
東洋大学地域活性化研究所 客員研究員）  
14:35 3. ウェルネス建築による社会的インパクトの創出（委員会活動報告）（80分）
  - 14:35 1) SDGs-スマートウェルネス建築研究委員会の活動の経緯と検討体制（5分）
  - 14:40 2) CASBEE-ウェルネスオフィスの用途展開の方針とインパクトの考え方（40分）  
林立也氏（ウェルネスオフィス便益検討部会 部会長、千葉大学 准教授）
  - 15:20 3) ウェルネス建築に関する国内外の最新動向（20分）  
田辺 新一氏（国内外動向調査部会 部会長、早稲田大学 教授）
  - 15:40 4) ウェルネス建築の発信にむけて（15分）  
伊香賀 俊治氏（ウェルネス建築発信部会 部会長、慶應義塾大学 名誉教授  
住宅・建築 SDGs 推進センター 理事長）  
15:55 4. 質疑応答とまとめ（5分）  
16:00 終了

※プログラムは予告なく変更となる場合があります。

## 目 次

1.基調講演	「社会的インパクト不動産」とウェルネス建築…………… 1
	「持続可能な稼げる産業」の実現に向けて～宿泊業の高付加価値化～…………… 17
2.委員会活動報告	SDGs-スマートウェルネス建築研究委員会の活動の経緯と検討体制 …… 26
	CASBEE-ウェルネスオフィスの用途展開の方針とインパクトの考え方…………… 28 (ウェルネス建築検討部会、ウェルネスオフィスの便益検討部会)
	ウェルネス建築に関する国内外の最新動向…………… 54 (国内外動向調査部会)
	ウェルネス建築の発信にむけて…………… 66 (ウェルネス建築発信部会)

# 「社会的インパクト不動産」とウェルネス建築

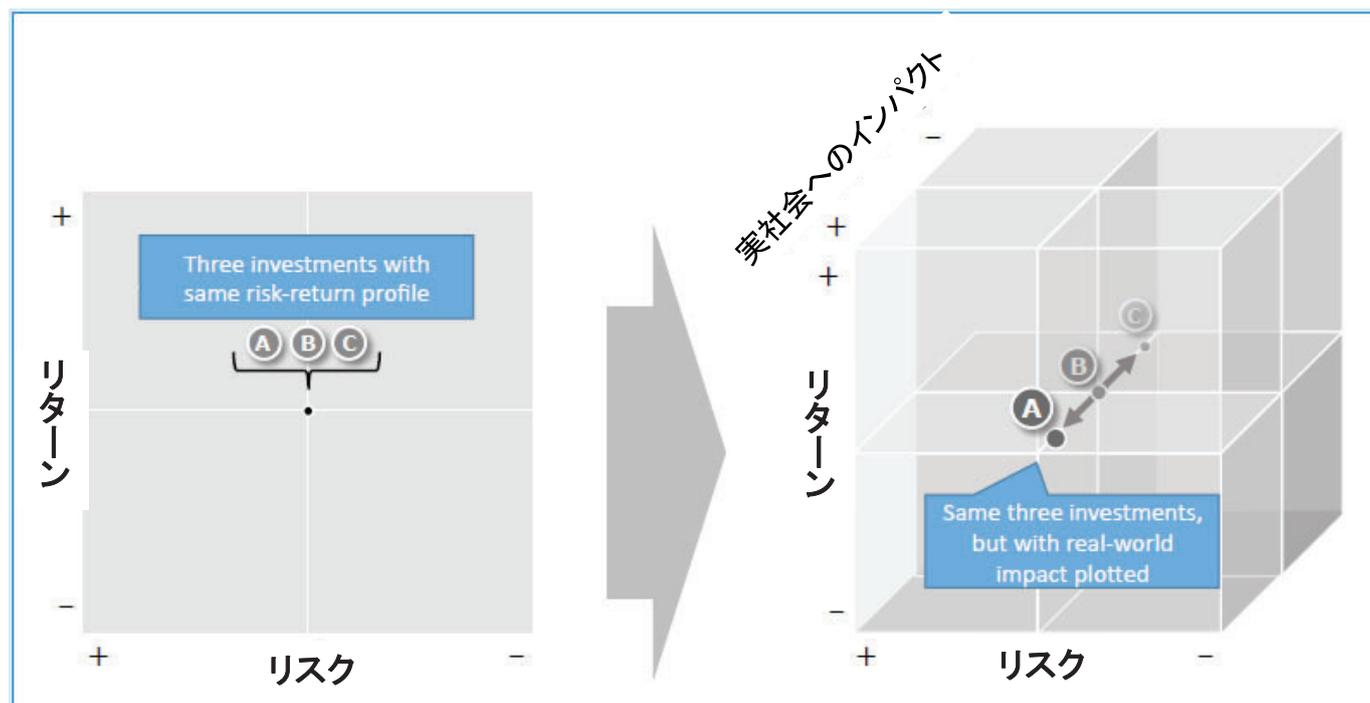
## CSR DESIGN

2024年6月6日

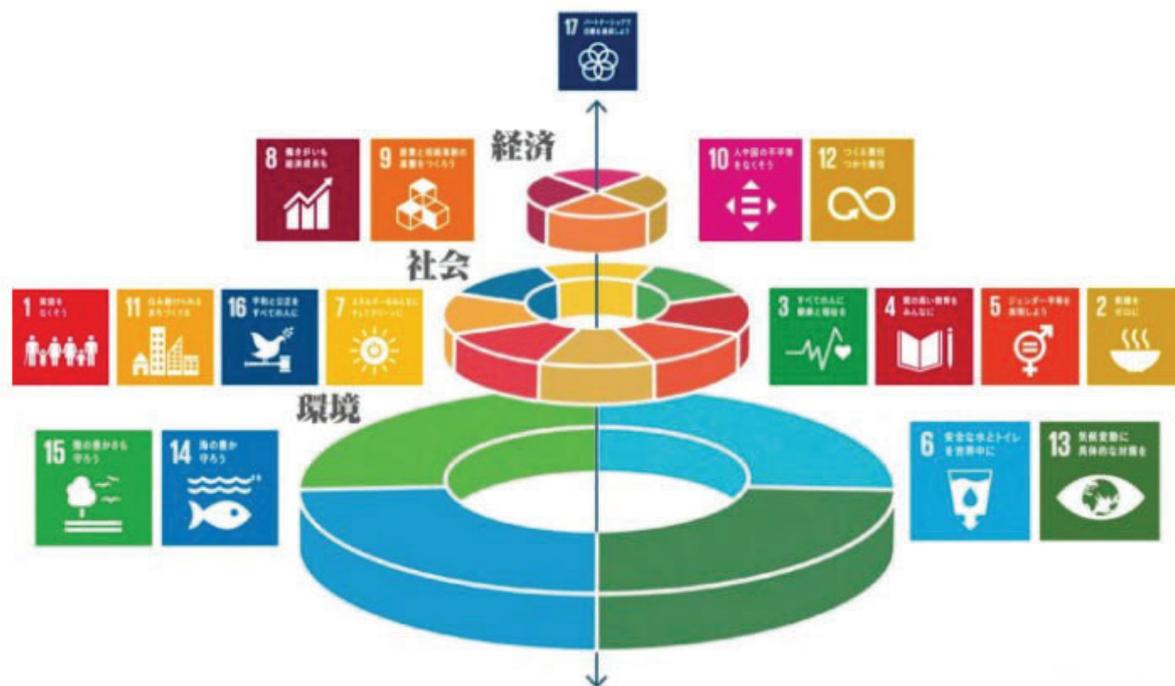
CSRデザイン環境投資顧問株式会社

代表取締役社長 堀江 隆一

## 社会的インパクトを意識した投資の概念



# SDGsのウェディングケーキ・モデル： 環境（Planet）・社会（People）・経済（Prosperity）



## 我が国不動産へのESG投資の促進に向けて (2019年)

### 不動産へのESG投資の基本的な考え方

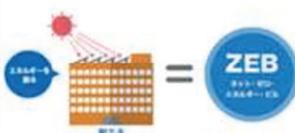
リスク・リターンの二軸のみを踏まえた投資

### 「社会的インパクト」という第三軸目も意識した投資

不動産取引の際の短期的な価格上昇期待のみに基づくものではなく、ESG投資により、不動産が中長期的に生み出す価値を基本に判断

### 中長期的に踏まえなければならない

気候変動への  
対応



省エネルギービル建築等

(出典：環境省・経済産業省・国土交通省)

健康性・快適性の  
向上



健康に配慮した快適なオフィス空間等

(出典：三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株))

地域社会・経済  
への寄与



雇用・イノベーションの創出等

災害への対応



耐震性の確保等

(出典：野村不動産ホールディングス(株))

超少子高齢化  
への対応



高齢者施設、保育所の整備等

(出典：ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人)

等の実施+ **ガバナンスの確保**

# 「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス (2023年)



## 「社会的インパクト不動産」のイメージ図

- 不動産には、企業等が投資家・金融機関等との「資金対話」、利活用者・地域・行政等との「事業対話」をしながら、中長期にわたる適切なマネジメントを通じて、ヒト・地域・地球の課題解決に取り組むことで、社会的インパクトを創出し、中長期にわたり地球環境保全も含めた社会の価値創造に貢献するとともに、不動産の価値向上と企業の持続的成長を図ること（＝「社会的インパクト不動産」）が期待される。

## 「社会的インパクト不動産」

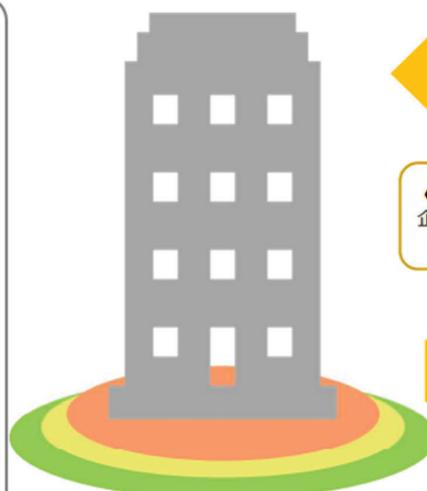
### 不動産を通じた課題解決への取組

- ヒト（利活用者）を取り巻く課題への取組(S)**
- 心身の健康(健康・安全な暮らし・働き方等)
  - ダイバーシティの実現

- 地域（周辺）が抱える課題への取組(E・S)**
- 豊かな経済(地域経済・産業の活性化等)
  - 魅力ある地域(地域の魅力・文化の形成等)
  - サーキュラーエコノミーの実施
  - 安全・尊厳(自然災害への備え等)

- 地球（環境）が抱える課題への取組(E)**
- 気候変動対応(省エネや再エネ等)
  - 生物多様性保全の取組

- 整備・調達過程における課題への取組(S)**
- 安全・尊厳(人権への配慮)
  - 心身の健康(健康及び安全衛生の確保)



**不動産の価値向上**  
(企業の持続的成長)

〈資金対話〉  
企業等と投資家  
・金融機関等

〈事業対話〉  
企業等と  
利活用者・地域・  
行政等

**社会的インパクト  
の創出**

中長期にわたる  
適切なマネジメント

**社会**

(利活用者、地域、行政等の  
ステークホルダー含む)

# 不動産に係る社会課題

## 社会課題

不動産分野を取り巻く環境変化  
(不動産業ビジョン2030)

- 少子高齢化・人口減少の進展
- 自然災害の脅威
- 空き家・空き地等の遊休不動産の増加・既存ストックの老朽化
- インフラ整備の進展による国土構造の変化
- 働き方改革の進展
- 新技術の活用・浸透
- 地球環境問題の制約
- グローバル化の進展
- 健康志向の高まり

## SDGs



UNEP FI  
バクトレーダー  
(不動産分  
野)



## 評価制度等

不動産関連評価制度 (計15制度)

- CASBEE ウェルネスオフィス評価認証
- CASBEE 不動産評価認証
- CASBEE 建築評価認証 (新築)
- 建物の感染症チェックリスト (オフィス版)
- DBJ Green Building認証
- WELL Building Standard
- fitwel
- LEED BD+C /O+M /ND
- まちなかの居心地の良さを測る指標 (案)
- Walk Score ・エコディストリクト
- SITES ・ABINC

ESG評価機関の評価内容



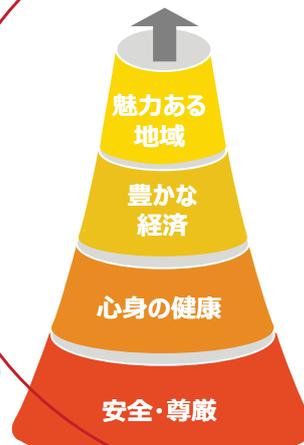
社会課題に対応した取組事例  
(計27事例)



検討会のご意見



## 不動産を通じた社会課題解決 (4段階)



段階	社会課題
④	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の魅力・文化の形成・活性化 (アイデンティティ)</li> <li>緑・景観の形成 (MIDORI)</li> <li>コミュニティの再生・形成</li> <li>人材育成</li> <li>移動しやすい環境 (モビリティ)</li> </ul>
③	<ul style="list-style-type: none"> <li>人材活躍と生産性向上</li> <li>地域経済・産業の活性化 (イノベーション)</li> </ul>
②	<ul style="list-style-type: none"> <li>健康・安全な暮らし・働き方の実現 (ヘルス&amp;セーフティ)</li> <li>快適で利便性の高い環境 (ウェルネス)</li> </ul>
①	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然災害等への備え(レジリエンス)</li> <li>防犯への配慮</li> <li>こども・少子高齢化への対応</li> <li>多様性・包摂性の実現</li> <li>人権への対応</li> </ul>

## 共通する項目

- 適切な維持管理
- テナント・管理者等との協働
- デジタル・新技術の活用

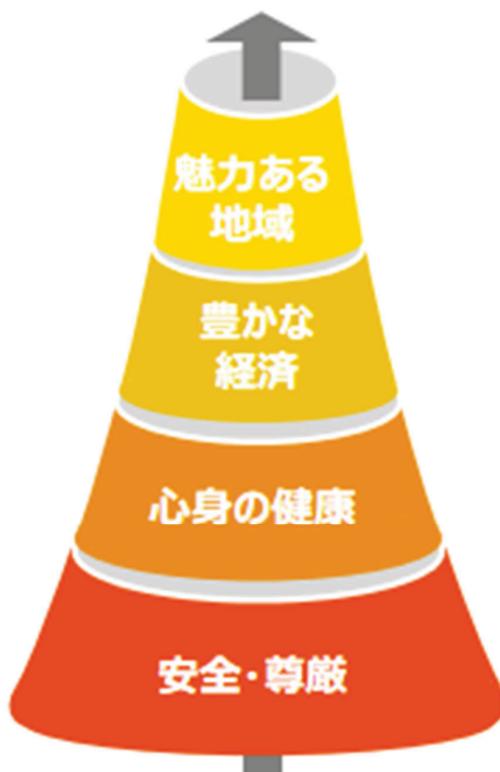
## アウトカムの受益者 (3類型)



ヒト: 利活用者 (テナント、就業 地域: 地域社会・  
居住者、来訪者等) 地域住民等

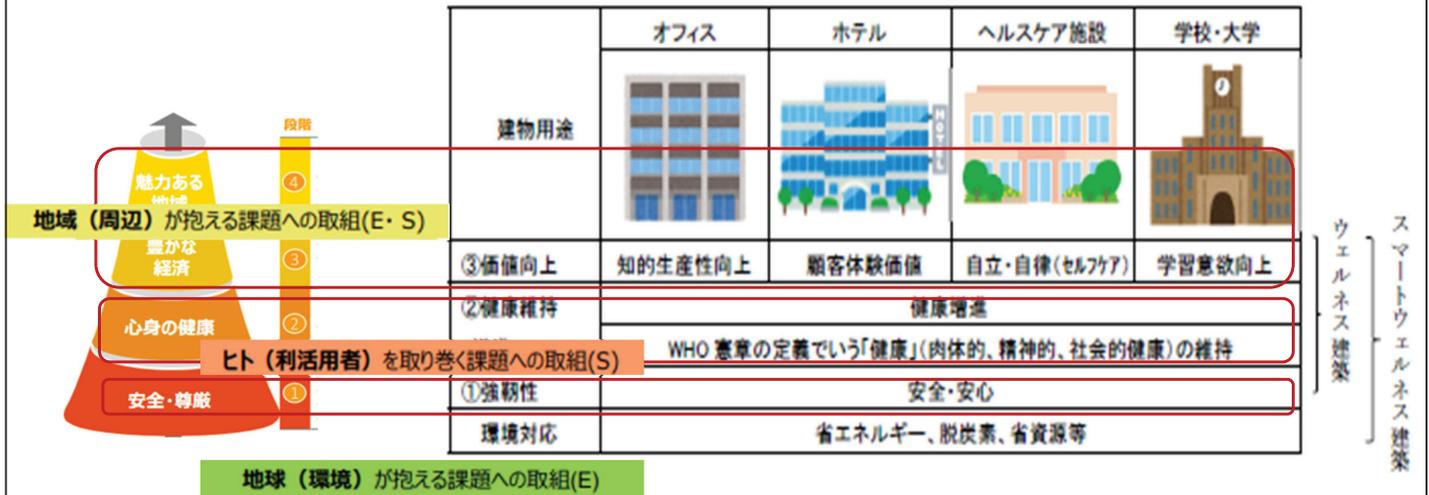
整備・調達段階: 不動産整  
備やその資材調達に関わる労  
働者

# 不動産を通じた社会課題解決 (4段階)



段階	社会課題
④	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の魅力・文化の形成・活性化 (アイデンティティ)</li> <li>緑・景観の形成 (MIDORI)</li> <li>コミュニティの再生・形成</li> <li>人材育成</li> <li>移動しやすい環境 (モビリティ)</li> </ul>
③	<ul style="list-style-type: none"> <li>人材活躍と生産性向上</li> <li>地域経済・産業の活性化 (イノベーション)</li> </ul>
②	<ul style="list-style-type: none"> <li>健康・安全な暮らし・働き方の実現 (ヘルス&amp;セーフティ)</li> <li>快適で利便性の高い環境 (ウェルネス)</li> </ul>
①	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然災害等への備え(レジリエンス)</li> <li>防犯への配慮</li> <li>こども・少子高齢化への対応</li> <li>多様性・包摂性の実現</li> <li>人権への対応</li> </ul>

# 「社会的インパクト不動産」とウェルネス建築

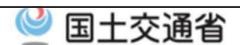


©CSRデザイン環境投資顧問

出典：「社会的インパクト不動産」の実践ガイドと令和5年度SDGs-SWB研究委員会報告書を元に講演者が作成

9

## 第2章-2 不動産の社会課題(S)におけるアクティビティ等②



持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価分野	不動産の貢献	アクティビティ(評価項目)	不動産関連評価制度	SDGsゴール	UNEP FIインパクトレーダー
①安全・尊厳(命や暮らし、尊厳が守られる社会)	多様性・包摂性の実現	多様性と包摂性(ユニバーサルデザインを含む)	多様な利用者(障害者やLGBT等)に配慮した不動産整備	・多様性と包摂性に配慮した建築物の整備や設備の設置(バリアフリー、乳幼児連れ、LGBT、宗教・文化、障がい者等) ・手頃で一定の質が確保された住宅の整備	CASBEE DBJ WELL LEED まちなか エコディストリクト	貧困をなくそう ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 住み続けられるまちづくりを	住居包摂的で健全な経済
	人権への対応	人権への配慮	不動産整備における人権に配慮した調達や労働環境の管理	・不動産の整備における人権尊重の取組(認証等を取得した資材の利用、外国人労働者の労働環境の管理等)	CASBEE SITES	働きがいも経済成長も 人や国の不平等をなくそう つくる責任・つかう責任	人格と人の安全保障
②心身の健康(身体的・精神的・社会的に良好な状態を維持できる社会)	健康・安全な暮らし、働き方の実現(ヘルス&セーフティ)	健康及び安全衛生の確保	医療施設・薬局の整備、健康維持・促進に貢献する不動産整備	・医療施設・薬局の整備及び医療・保健相談の提供 ・救急用設備(AED等)の設置及び設置場所の周知活動の実施 ・健康の維持・増進のための施設整備やスペース・設備の設置及びプログラムの提供(リフレッシュスペースの整備、運動促進設備の設置等) ・高性能な換気設備の整備 ・分煙の取組 ・建材における化学汚染物質・有害物質への対策実施 ・周辺環境への健康被害対策実施(テナント等と連携した騒音、日照障害、光害対策等) ・不動産の工事現場における労働環境の管理(熱中症対策、適切な休日の確保、社会保険の加入確認等)	CASBEE DBJ WELL fitwel LEED まちなか エコディストリクト SITES 感染症CL	すべての人に健康と福祉を 住み続けられるまちづくりを パートナーシップで目標を達成しよう	健康・衛生 大気
		安全な水の確保	不動産への安全な給排水設備の設置	・水質の安全性の確保	CASBEE WELL fitwel エコディストリクト	すべての人に健康と福祉を 安全な水とトイレを世界中に	水 健康・衛生
	快適で利便性の高い環境(ウェルネス)	感染症対策	不動産における感染症対策設備の設置	・感染症対策の実施(換気、非接触・密集を回避できる設備の設置等)	CASBEE WELL fitwel 感染症CL	すべての人に健康と福祉を	健康・衛生 大気
		心身ともに良好な状態の実現	快適性の高い不動産の整備	・快適な室内環境の提供(テナント等と連携した快適な温度・湿度、音環境、光環境等の提供) ・バイオフィリックデザインの導入(室内の植栽、内装木質化、壁面緑化、屋上緑化、芝生化等) ・快適な共用のスペースや設備の設置(リフレッシュスペース、エレベーター、トイレ、屋外の日よけ等)	CASBEE DBJ WELL fitwel LEED まちなか エコディストリクト	すべての人に健康と福祉を 住み続けられるまちづくりを パートナーシップで目標を達成しよう	健康・衛生 包摂的で 健全な経済
	利便性の向上	利便な施設整備・設備設置	・利便な設備の設置や施設の整備(来訪者が利用できるwifi、デジタルサイネージ、地域において設置要望がある店舗等)	DBJ fitwel まちなか エコディストリクト	住み続けられるまちづくりを	情報 包摂的で 健全な経済	

21

©CSRデザイン環境投資顧問

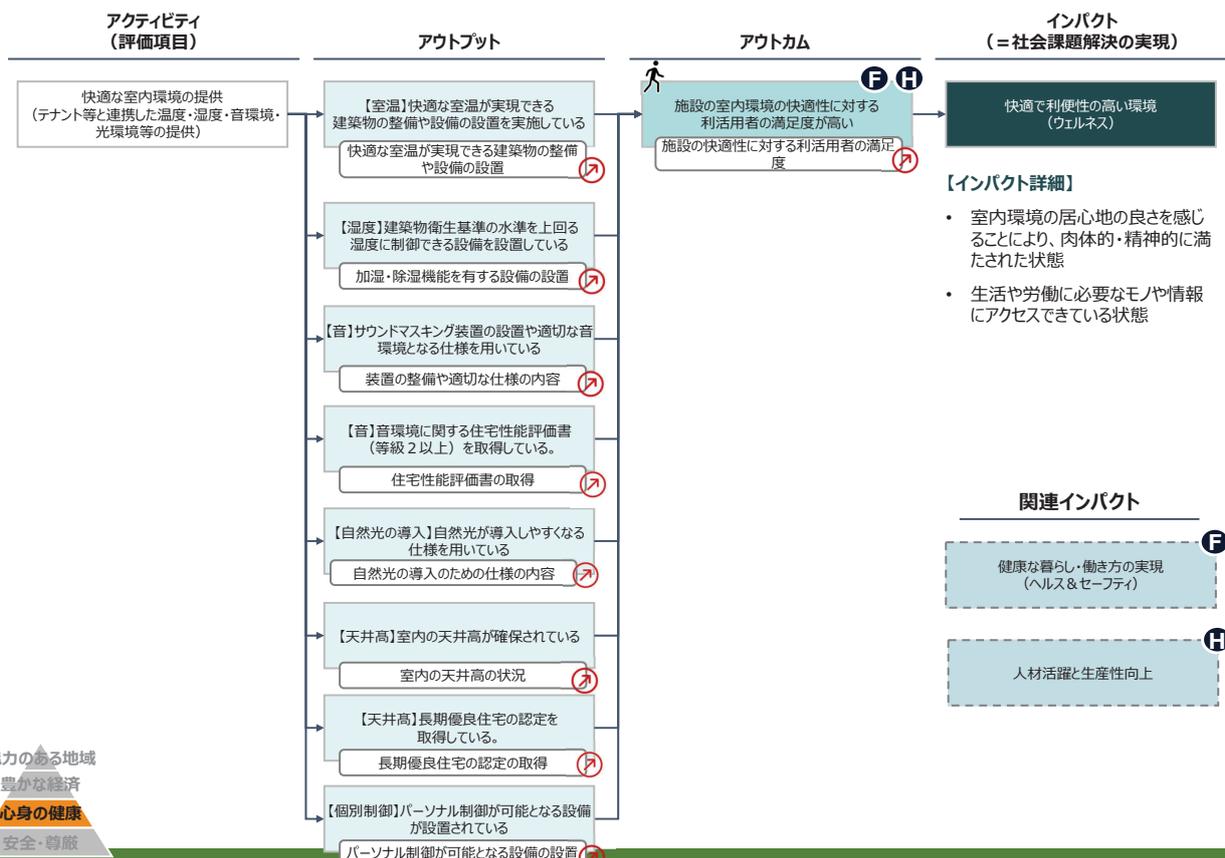
出典： [https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/content/001596076.pdf](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/content/001596076.pdf)

10

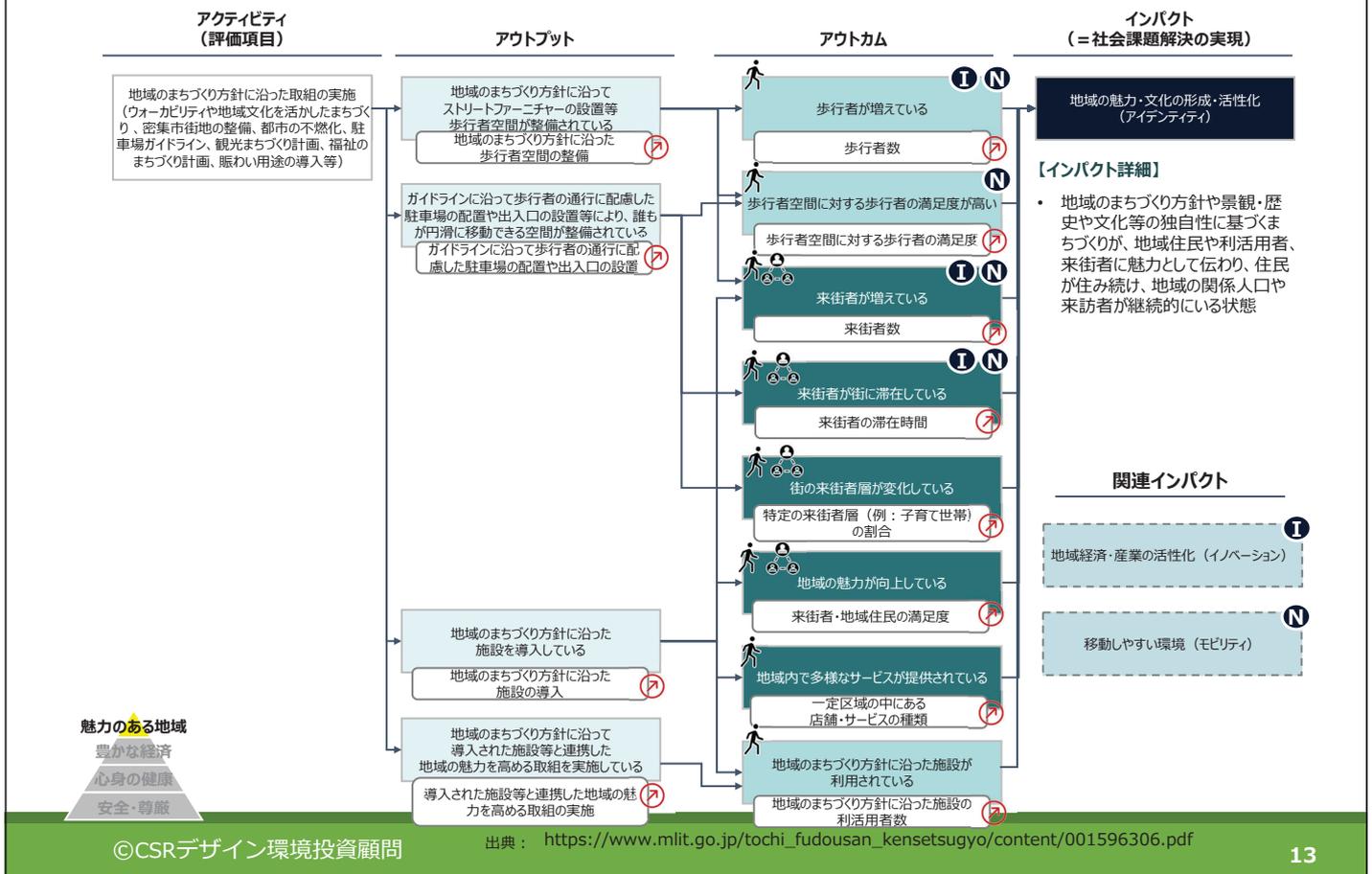
# アウトプット、アウトカム、インパクトとは

例	アウトプット		アウトカム		インパクト領域
		評価指標・KPI例		評価指標・KPI例	
再生可能エネルギー発電	再生可能エネルギー発電所の建設	発電所の年間発電能力 (Kwh)	温室効果ガス排出削減	<ul style="list-style-type: none"> <li>回避された温室効果ガス排出量 (t-CO2e/年)</li> <li>→温室効果ガス排出回避の経済的価値 (円)</li> </ul>	気候
地域の産業・雇用創出	地域の産業・雇用創出に資する施設の建設・運営	中小企業に割安に賃貸されるスペース/コワーキングスペースの面積 (㎡)	雇用増加 起業やイノベーションの創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者による起業や新規事業の数 (件)</li> <li>→創出されたイノベーションによる社会の便益の向上 (円)</li> <li>創出された雇用の数(人)</li> <li>→被雇用者の生涯収入等による便益 (円)</li> </ul>	雇用 包摂的で健全な経済
プレイスメイキング (賑わいの創出)	オープンスペース・交流スペースの創出	創出されたオープンスペース・交流スペースの面積 (㎡)	来場者・関係人口の増加による地域活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>来場者数、イベントの参加人数 (人)、イベントの数 (件)</li> <li>→オープンスペースや周辺地域の価値向上 (円)</li> </ul>	健康と衛生 包摂的で健全な経済

## 心身ともに良好な状態の実現



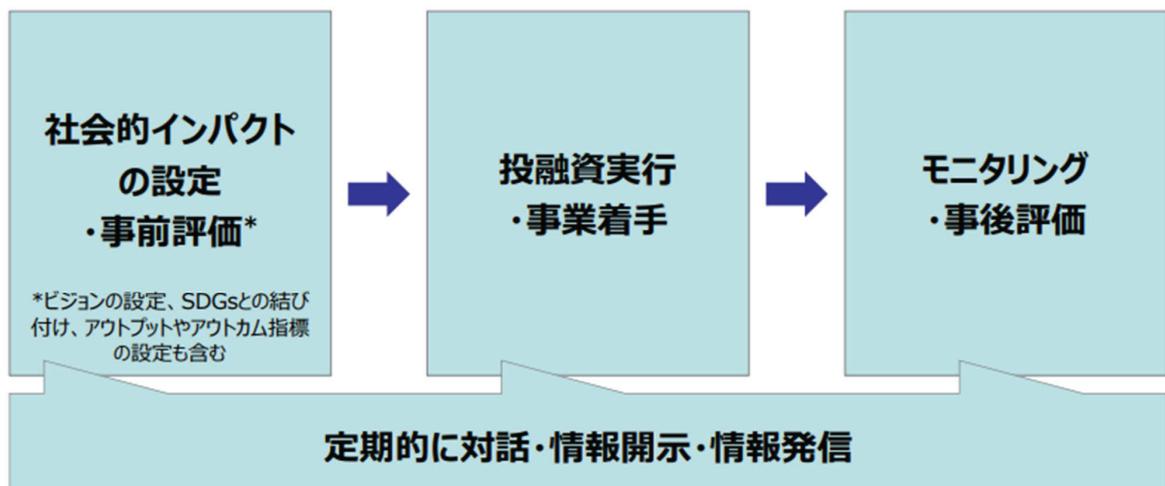
# 地域のまちづくりへの貢献



©CSRデザイン環境投資顧問

出典： [https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/content/001596306.pdf](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/content/001596306.pdf)

## 社会的インパクト不動産の進め方



\* 投融资・事業の開始前又は当該項目に関する開示開始前、アクティビティ開始前等に行う。

出所：ESG金融ハイレベルパネル ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース「インパクトファイナンスの基本的考え方」を参考に事務局にて作成

- 一連の流れを**Impact Measurement and Management (IMM、インパクトの測定・マネジメント)**と呼び、最近では、事前のインパクトの設定や評価だけでなく、事後のインパクト発現に向けた**エンゲージメント (対話)** や**モニタリング**などの重要性が指摘されている。

# 「社会的インパクト不動産」に係るKPIリスト策定

【KPIリストのイメージ】

「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス

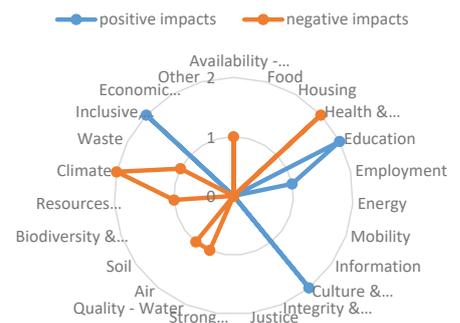


UNEP FI  
ポジティブインパクト不動産投資フレームワーク

G : Governance (企業統治)については、社会課題・環境課題に対するインパクト創出の基礎となるものである。企業活動において最低限遵守すべきものとして、上記には記載していない。

## ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク

- 2018年、国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI) より公表
- 数多くあるインパクト投資のフレームワークにおいて、唯一不動産に特化したもの
- インパクトレーダーを活用しポジティブ、ネガティブのインパクトを包括的に分析することが可能



# ポジティブインパクト投資の事例： Hermes等によるロンドンの再開発事例①

## ロンドンにおける都市の大規模再開発

- King's Cross 駅周辺27万㎡超の工業跡地を、サステナビリティに配慮した商業・住居・オフィス・大学・公園などの複合施設へ再開発
- 環境配慮の取り組み
  - ◆ オフィス棟はすべてBREEAM取得
  - ◆ 中央集約による省エネルギー
  - ◆ 埋立処理の廃棄物をゼロとする目標設置
  - ◆ 太陽光発電・屋上緑化・900台分の駐輪場
- 歴史的建物の保存



# ポジティブインパクト投資の事例： Hermes等によるロンドンの再開発事例②

- 社会経済的便益：建設トレーニング・センターにより、  
600の職業訓練、450の全国職業資格（NVQ）取得達成  
周辺地域の雇用増加は5年間で50%（ロンドン平均18%）
- 社会的便益：900の住宅新設のうち36%がアフォーダブル（ロンドン平均25%）  
600の若年層+420の社会人によるボランティアプログラム等により  
1250万ポンドの社会福祉的便益を創出  
26エーカー（全敷地の40%）のオープンな公共スペース
- 環境的便益：15のグリーンビル認証（9件でBREEAM “Outstanding”、“Excellent”）  
中央エネルギーセンターにより熱の99%をオンサイトで供給し、電力  
需要の79%をオフセット  
> 9000m<sup>2</sup>の屋上緑化、280本の植樹

## プレイスメイキングに関する評価の詳細

- King’s Crossのインパクトレポートでは、インパクトの詳細を開示

表4.5：公共空間・文化遺産に関する定量化されたインパクト一覧表

本プロジェクトによる実績	インパクト	創出した価値	テーマ
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 10.5ヘクタールの公共空間</li> <li>・ 7つの文化遺産的建物を修復</li> <li>・ 2年間で750万人の来訪者</li> <li>・ 2年間で163のイベント開催</li> </ul>	仕事、レジャー、イベントなどにおける来訪者による消費	来訪者による消費は粗付加価値額（Gross Value Added、GVA）で年間4.8億ポンド	経済
	新しい公共空間で消費する意欲	120万ポンドの消費意欲	社会

### まだ定量化されていないものの、定性的に把握できたインパクト

- ・ 公共空間でアート関連イベントを開催したことによる、社会面・ウェルビーイング面のインパクト
- ・ 犯罪、反社会的行動、ゴミ投棄やコミュニティへの帰属意識などへの影響は、今後、住民と来訪者への調査などを行うことで、定量把握が可能

# ロンドン市との連携

- ロンドン市はロンドン・プランの一環として、住宅・雇用・インフラを拡充する潜在性が高い地区を**オポチュニティ・エリア**として認定（現在King's Crossを含む47地区）
- 投資家・事業者と地域・行政が連携した計画策定が重要
- ロンドン市のHPにおいても、各地区のインパクトの進捗を公表

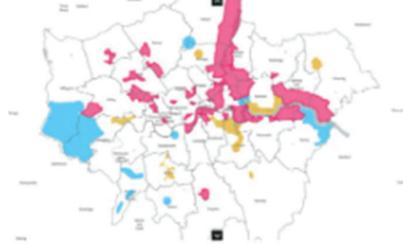
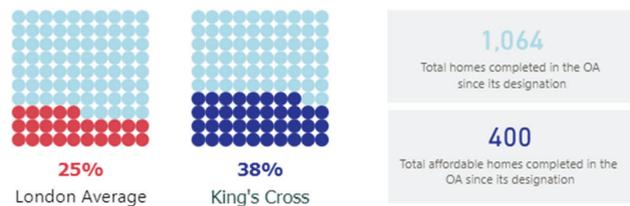


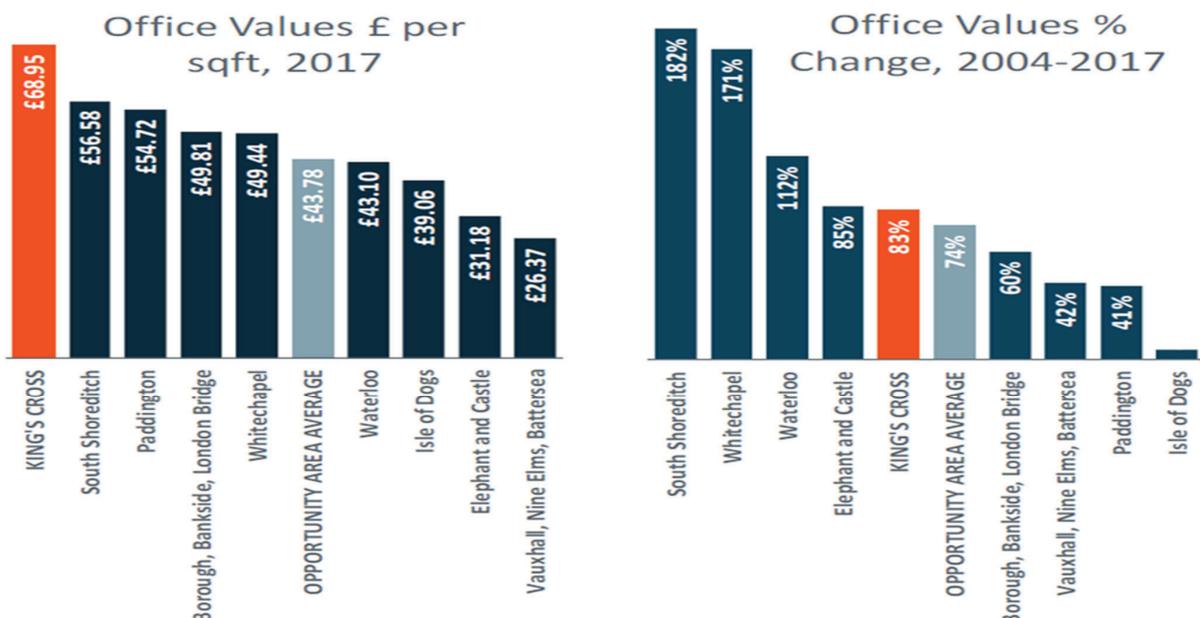
Figure 7: Percentage of affordable homes completed in the OA since its designation



# 不動産価値へのインパクト

- King's Crossのオフィス賃料は、ロンドンのオポチュニティー・エリアの中で金額は1位、上昇率はトップ5

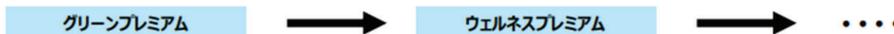
Figure 6.4 Office Rents in Inner London Opportunity Areas (price per sq ft)



- 環境や社会に配慮した不動産の評価やその経済的価値は、不動産の性能に関する認証制度により把握されつつある。
- 環境性能やウェルネス性能等を有する不動産と賃料等には、ポジティブな相関関係があるとのデータがまとめられている。
- 社会課題に関する評価は一部の視点にとどまっており、今後、評価項目等の整理・拡充が期待される。

■ 不動産認証制度と賃料等との相関関係に関する調査データの一覧表

認証制度	E				E + S		S			
	建物の環境性能		建物の環境性能		建物の環境・社会への配慮		建物のウェルネス性能		建物のレジリエンス性能	
物件用途	CASBEE建築評価認証(新築)		CASBEE不動産評価認証		DBJ Green Building認証		CASBEEウェルネスオフィス評価認証		ResReal	
	667件*	1,154件	1,359件	81件	0件	0件	0件	0件	0件	0件
	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ
オフィス	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-
住宅	○	-	○	-	○	○	-	-	○	-
商業施設	○	-	○	-	○	-	-	-	○	-
物流施設	○	-	○	-	○	-	-	-	○	-
ホテル	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
ヘルスケア施設	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
その他	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
備考	延床面積が300㎡以上の建築物が対象。戸建住宅のみを除く。		既存（竣工後1年以上）のオフィス、商業施設、物流施設、集合住宅が対象。		オフィスビル、共同住宅、商業施設、物流施設が対象。		オフィス・オフィス用途のスペースが対象（ワークスペースのみではなく、共用部も含めたビル全体）。		2023年1月27日より認証受付開始。	



\*CASBEE建築評価認証(新築)・(既存)・(改修)の合計数。認証件数は、CASBEEは2023年3月3日、DBJ Green Building認証は2022年3月末現在。  
出所：IBECsウェブサイト、DBJ Green Buildingウェブサイト、ResRealウェブサイトより事務局作成。相関データの出所は次頁参照

# グリーンプレミアム

(一社) 日本不動産研究所による分析 (2021年)

## ● オフィス

- DBJ 認証があると、賃料が**5.7%**高い  
(2019年は6.9%、2020年は5.9%)

分析：日本不動産研究所  
手法：空間ヘッドニックモデル適用  
使用データ：J-REITの決算データ

【プライズ別の相関】  
★★★★★ +23.0%  
★★★★★ +7.2%  
★★★★ +7.7%  
★★ 非有意  
★ 非有意

## ● レジデンス

- DBJ 認証があると、賃料が**5.6%**高い  
(2020年は4.2% (初算出) )

【プライズ別の相関】  
★★★★★ 非有意  
★★★★★ +11.7%  
★★★★ +4.3%  
★★ 非有意  
★ 非有意

# ウェルネスプレミアム

## ・CASBEE-WOと賃料の相関分析

対象：CASBEE-建築、CASBEE-不動産、  
自治体にCASBEE-建築の結果が公開されている建物（合計253件）

主要パラメーターを含めた重回帰分析による賃料プレミアム

	係数	標準誤差	t	P-値	下限 95%	上限 95%
切片	7406.036	3574.29	2.07	0.04	365.78	14446.30
個別空調方式有無	-1533.208	957.10	-1.60	0.11	-3418.41	351.99
延べ床面積	0.381	0.06	5.87	0.00	0.25	0.51
駅までの時間	-38.519	143.27	-0.27	0.79	-320.72	243.68
築年数	-81.198	37.24	-2.18	0.03	-154.55	-7.85
O Aフロア有無	-182.352	2445.17	-0.07	0.94	-4998.59	4633.89
東京5区	8436.893	634.85	13.29	0.00	7186.43	9687.36
CWO点数	234.175	36.58	6.40	0.00	162.12	306.23

⇒統計的にCASBEE-WOスコア 1点あたり234円/坪の賃料上昇が示された

©hayashi Tatsuya Lab.2022

## 環境、ウェルビーイングと賃料負担許容度

環境配慮対応に関する賃料負担許容度  
(入居するビルの規模別(延床面積))



ウェルビーイングの実現に係る対応に関する賃料負担許容度  
(入居するビルの規模別(延床面積))



- 賃料上昇によるコスト負担増は許容できない
- 5%程度までの賃料上昇は許容できる
- 10%程度までの賃料上昇は許容できる
- 20%程度までの賃料上昇は許容できる
- 全てのコスト(賃料、電気料金等のオフィス使用に関するコスト)を織り込んだコスト増を許容できる
- 環境配慮対応またはウェルビーイングの実現に係る対応をしているビルに入居しているため、コスト増は考慮していない

# 海外の最新研究におけるSの経済効果

## Asset level social attributes & economic performance

Property type	Asset characteristic	Performance Indicator	
Office	Healthy building certification	Rent	4.4% to 7.7% increase <sup>1</sup>
Office	Healthy building certification	Longer lease terms	88.3 months compared to 75.3 months <sup>1</sup>
Office	Street level greenness	Rent	5.6% to 7.8% rent premium <sup>2</sup>
Office	Daylight	Rent	5% to 6% rent premium <sup>3</sup>
Office, retail, industrial	Walkability	Property value	Improves property values by up to 9% <sup>4</sup>
Office	Ventilation rates	Employee productivity	\$6,500 to \$7,500 per person per year <sup>5</sup>

Citations:

<sup>1</sup>Sadkin, N., Tolan, L. & Chegut, A. (2021). The financial impact of healthy buildings: Rental prices and market dynamics in commercial office, MIT Center for Real Estate Research, <https://www.cbre.com/insights/research/healthy-buildings>  
<sup>2</sup>Kang, J., Kong, H., Kang, Y., Zhang, F., & Chegut, A. (2023). The financial impact of street-level greenery on New York commercial buildings, MIT Center for Real Estate Research, <https://www.cbre.com/insights/research/street-level-greenery>  
<sup>3</sup>Tolan, L., Chegut, A., Finn, D., & Reinart, C. (2022). The value of daylight in office spaces, *Building and Environment*, 148, Article 105503. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2019.105503>  
<sup>4</sup>Pivo, G., & Fisher, J. D. (2011). The walkability premium in commercial real estate investments, *Real Estate Economics*, 39(2), 185-219. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6229.2010.00296.x>  
<sup>5</sup>Mackay, P., Pegues, J., Salsah, U., Sankaranam, S., Spengler, J., & Allen, J. (2015). Economic, environmental and health implications of enhanced ventilation in office buildings, *Indoor Air*, 25(1), 14709-14722. <https://doi.org/10.1111/ina.12111>



©CSRデザイン環境投資顧問

出典：2024/5/24 Social Sustainability Roundtable @ LondonにおけるIWBIの発表資料より抜粋

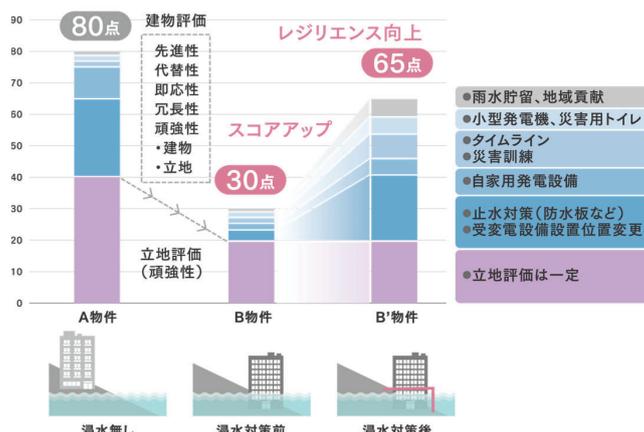
27

## 物理的リスクとレジリエンスの定量化 ResReal (レジリアル)

- 自然災害に対する不動産のレジリエンスの認証制度
- 立地に加え**建物のハード、ソフトの情報も加え**  
物理的リスクとレジリエンスを可視化
- 2023年1月末より、**水害**への運用段階における認証を開始  
2024年3月現在、申請物件数28件、認証取得件数25件
- 2024年1月より設計、開発段階における計画認証の運用を開始



ResReal



建物のハード、ソフトの評価  
対策を実施することで建物の  
レジリエンスが向上

©CSRデザイン環境投資顧問

出典：ResRealウェブサイト

28

# 都市緑地の認証制度

- 都市緑地を対象とした認証としては、いずれも生物多様性を主な評価項目とするSEGESやABINCなどが既に存在
- TNFDなどで生物多様性・自然資本がますます注目される中、国交省では**気候変動対策、生物多様性の確保、ウェルビーイングの向上**に資する**都市緑地の新しい認証制度**を創設し、**地域の価値向上**を目指す



# 投資家・事業者がグリーンビルディングや木造・木質建築物の不動産価値を高く評価

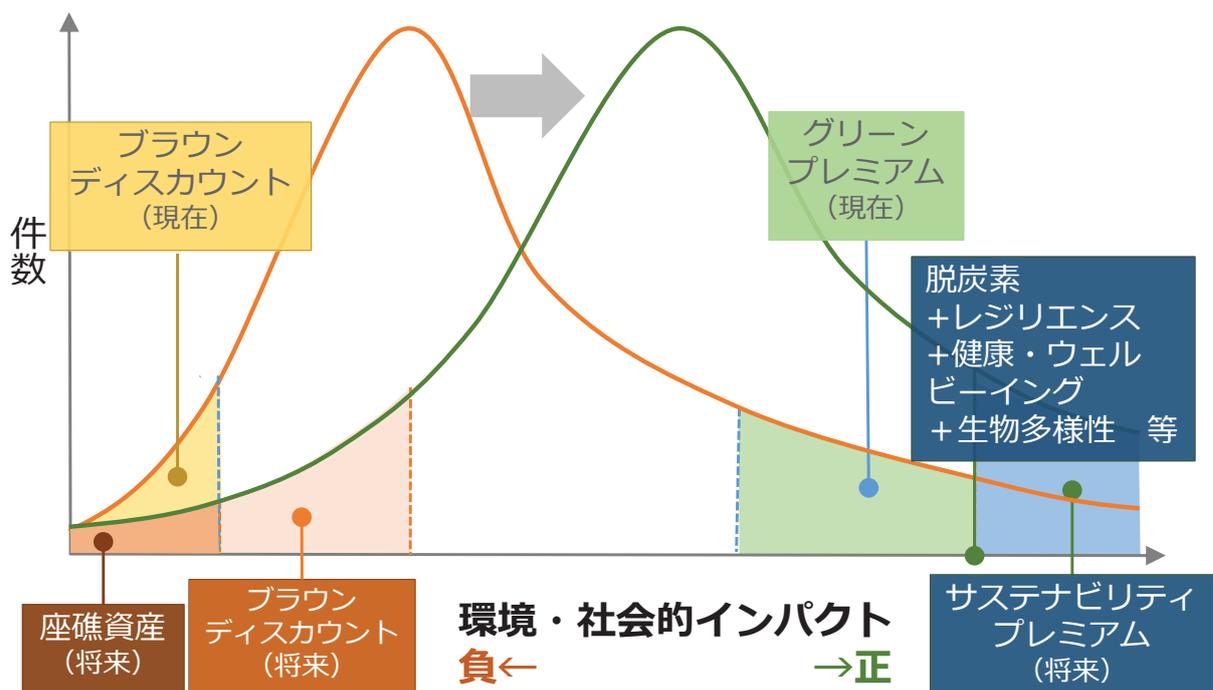
今般当社は、環境・社会への配慮を評価する著名な認証制度を取得している物件を主な対象に、一般財団法人日本不動産研究所及びCSRデザイン環境投資顧問株式会社の協力のもと、物件の収益性や賃料上昇効果等を計測評価することで、その相対優位性を明らかにしました。具体的には、**DBJ Green Building 認証**や、**CASBEE**、**LEED**といった、**環境・社会への配慮を評価する認証を取得している物件**や、これらと同等の性能・効果が見込まれる**木造・木質化建物等の物件**について、**優位な収益性が見込まれることから、ハードル・レートを引き下げることを可能としています。**



# 参考) 林野庁「建築物への木材利用の効果を評価するためのガイダンス」 (2024年3月)

評価分野	評価項目 (建築事業者等が行う取組)	評価方法
1. カーボンニュートラルへの貢献	①建築物のエンボディードカーボンの削減	✓ ライフサイクルアセスメント(LCA)により建築物に使用した木材の製品製造に係る温室効果ガス(GHG)排出量を示す。
	②建築物への炭素の貯蔵	✓ 林野庁「建築物に利用した木材に係る炭素貯蔵量の表示に関するガイドライン」により炭素貯蔵量を示す。
2. 持続可能な資源の利用	①持続可能な木材の調達(デュー・デリジェンスの実施)	✓ 利用する木材について、以下を確認していることを示す。また、i)についてはその量や割合を示す。 i) ①合法伐採木材等の流通及び利用の促進に関する法律(クリーンウッド法)に基づき合法性が確認でき、かつその木材が産出された森林の伐採後の更新の担保を確認できるものであること、又は②認証材(森林認証制度により評価・認証された木材)であることのいずれかであること。 ii) サプライチェーンにおいて「責任あるサプライチェーン等における人権尊重のためのガイドライン」を踏まえた人権尊重の取組が実施されていること。
	②森林資源の活用による地域貢献	✓ 地域産材(又は国産材)の利用の有無、利用量や利用割合を示す。 ✓ 地域産材の活用を目的として、地域の林業・木材産業者と建築物木材利用促進協定等を締結していることを示す。 ✓ 産業連関表を用いて、木材利用による地域経済への波及効果を定量的に示す。
	③サーキュラーエコノミーへの貢献	✓ サーキュラーエコノミーの観点から、木材は再生可能資源として評価されるものであることを示す。 ✓ 建築物において循環性(サーキュラリティ)を意識した、例えば以下のような取組を実施していることについて具体的な内容を、可能な場合は定量的に示す。 i) 木材利用により非生物由来の(再生不可能な)バージン素材の利用を削減している。 ii) 再利用木材(木質ボード等)を活用している。 iii) 解体時の環境負荷を低減する設計を採用している。
3. 快適空間の実現	内装木質化による心身面、生産性等の効果	✓ 建築物の用途等に応じて、訴求度が高い内装木質化の効果を示す。

## 不動産価値への環境・社会的インパクトの反映



# 「持続可能な稼げる産業」の実現に向けて ～宿泊業の高付加価値化～

令和6年6月6日  
観光庁 観光産業課  
大野 一



国土交通省  
観光庁

Japan Tourism Agency Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

## 観光立国推進基本計画(第4次)について(目標)



### 考え方

- コロナによる変化やコロナ前からの課題を踏まえ**質の向上を強調**するとともに、地域の目標への引き直しやすさも考慮。
- 今後の世界的なコロナの収束見通しが不透明であることも踏まえ、**人数のみに依存しない指標**を中心に設定。

### 目標

	2019年実績	コロナ (2021年)	早期達成を 目指す目標	2025年目標
① 持続可能な観光地域づくりに 取り組む地域数 (新たに設定)	12地域 ※2022年			全都道府県 100地域
② 訪日外国人旅行者一人当たり 旅行消費額 (新指標) ＜訪日外国人旅行消費額単価＞	15.9万円/人 〔旅行消費額 4.8兆円〕	— 〔旅行消費額 0.1兆円〕	旅行消費額 5兆円	20万円/人 (2019年比25%増) 〔旅行消費額 6兆円超 (注1)〕
③ 訪日外国人旅行者一人当たり 地方部宿泊数 (新指標)	1.4泊	—		2泊
④ 訪日外国人旅行者数	3,188万人	25万人		} 2019年水準超え (注2)
⑤ 日本人の海外旅行者数	2,008万人	51万人		
⑥ 国際会議の開催件数割合	アジア2位 アジア主要国シェア約30%	—		アジア最大の開催国 アジア主要国シェア3割以上
⑦ 日本人の地方部延べ宿泊者数	3.0億人泊	2.0億人泊		3.2億人泊
⑧ 国内旅行消費額	21.9兆円	9.2兆円	20兆円	22兆円 (2030年目標の前倒し)

(注1) 訪日外国人旅行者数が2025年目標を達成した場合。

(注2) 世界的なコロナの収束見通しが不透明な中で設定したものであることに特に留意が必要。



等

日本版持続可能な観光ガイドライン  
(JSTS-D)ロゴマーク

Green Destinations Top100 2024  
ロゴマーク

2

## 国内各地域におけるオーバーツーリズムの課題

日本国内においては、人気観光地を中心として、観光地等での混雑、マナー違反等といった課題への関心が高まっている。



畑に侵入する外国人（美瑛町）



スーツケースにより混雑する電車内（大阪府）



踏切周辺の混雑（鎌倉市）



バスに乗り込む外国人観光客  
（京都市）



クルーズ船寄港時の交通渋滞  
（博多市）



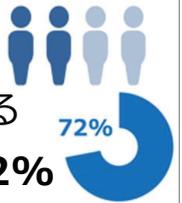
傷つけられた竹林（嵐山）

3

■ 世界の83%の旅行者が持続可能な観光は不可欠と考えている

・ 2人に1人は持続可能な旅行のための**選択肢が十分でない**と感じている

・ **旅行業者は**サステナブルな選択肢を**もっと提供すべき**と考える人は**72%**



(「Sustainable Travel Report 2021」(Booking.com))

■ 5人に3人が「環境に優しい方法で旅行するためなら**料金が高くなっても構わない**」と回答 (Expedia調査 2021)



■ 旅行者の67.7%が**持続可能な出費に肯定的** (Trip.com調査 2022)



○ 旅行における持続可能性をより意識するために、地域や商品・サービスの提供側に期待する情報発信や推進活動は、

1位: **世界的な認定機関から持続可能な観光を推進する旅行先としての認証があること**

(「SDGsに対する生活者の意識と旅行についての調査」(株)JT総合研究所))

～持続可能な観光に関する認証制度ロゴマークの例～



4

国として持続可能な観光の実現のために取り組むべき事項などをまとめた「**日本版持続可能な観光ガイドライン(JSTS-D)**」を開発・公表 (2020年)



## <取組事例(白川村)>



- ✓ 家屋の保存に向けた住民憲章
- ✓ 自主財源の確保
- ✓ 歩いて回れる地域づくり

5

## 2023年(10地域)

北海道 弟子屈町  
釜石市(シルバー賞(継続))  
神奈川県 箱根町  
長野県 小布施町  
京都府 宮津市  
徳島県 三好市  
香川県 丸亀市  
愛媛県 大洲市  
熊本県 小国町  
鹿児島県 与論町



※ 北海道 ニセコ町  
(シルバー賞受賞)

## 旅行会社向け持続可能な観光を理解するための研修の実施



例

### 3 | 地域コミュニティへの参画

**取組** 佐渡島・奄美大島 地元の素材で地元民が作る土産品「シーグラスキャンディ」

地域産品・就労支援・海洋汚染対策で地域貢献を目指した**地元のための地元のお土産**

新潟県佐渡島では、約8割が島外製造と言われる佐渡で取り扱う土産を全て地元で製造し、離島での就労を支援する目的で「シーグラスキャンディ」の製造販売を開始。奄美大島でもフランチャイズ契約でこの取組が展開されている。障がい者就労施設と連携して安定した仕事を増やす事で資金単価を上げると共に、持続可能な社会作りを推進する。  
\*シーグラスキャンディ：シーグラス（脚付きなど見わたるガラスの鏡片）にそっくり似せた箱

**PICK UP** 新しい形の観光ツアーで環境保全に貢献

奄美大島の新たな環境保全の担い手となる旅行者に海洋清掃へ参加してもらい、**観光品に「シーグラスキャンディ」を贈るプロジェクト**を展開。より多くの旅行者が楽しく参加できる仕組みを取り入れている。

**ポイント**

地域のためになる商品のご案内や、旅行者が地域貢献活動を楽しめる工夫を施したツアー商品の開発などができると、**地域に喜ばれる旅行会社**になれるのではないのでしょうか。

本書により、持続可能な観光の実現に向けた取組はビジネスであり、地域を救う鍵であることの理解を促進！

### 39 | 地域のストーリーを伝えるガイド

**取組** 日の丸自動車興業 観光バスにおける持続可能な旅行商品

従業員が顧客視点で考え、その**土地のストーリーを地域と結ぶ**

日の丸自動車興業は、ガイド付の履帯なし2階建てバス「スカイバス」や水陸両用バス「スカイダック」による旅行商品を販売・開催している。環境に配慮した燃料への切替やお客さまに配る飲料容器の変更など環境問題に対する取組はもちろん、アテンダント（添乗員）のガイド力や安全管理に関わる教育にも力を入れている。

**PICK UP** 従業員が自ら作る「ガイド」

バスの運行中、アテンダントは積極的な見える風景やまちの文化・歴史について言葉で伝える。この優れたアテンダントによるガイドは、マニュアルをそのまま活用するのではなく、**自分が乗客なら何を知りたいかという視点で考え書き上げてきたもの**。その内容には、**地元の事業者からその土地について話を聞き、バスに乗らないと聞けないような情報を盛り込んで**いる。

**ポイント**

この事例では、**従業員が参画すること、そして地元との連携によってサービスの質が向上**できることが分かります。交通事業者から環境面が思い浮かびやすいですが、視野を広く持つと取り組めることがたくさん出てきます。

【参考リンク】 日の丸自動車興業 <https://www.hinomaru-bus.co.jp> スカイバス東京 <https://www.skybus.jp>

### 11 | 逆転の発想で商品開発

**取組** 陸前高田 地元産産・わかめの廃棄部分からシャンプーを開発

廃棄されていた名産品が、**地域をアピールする新しい価値へ**と生まれ変わる

ura 自然と人が寄り添う暮らしを  
目指して生まれたライフスタイルブランド

若手県産のワカメは、出荷の過程で根元部分が廃棄される。これをもったいないと考えたワカメ生産者が、その成分に着目してシャンプーとコンディショナー「ura（ウラ）」を開発。  
一次産業から出る廃棄物から地域・自然を感じられる商品を作るライフスタイルブランドとして、新しい価値を生み出している。

**ポイント**

旅行者に開発ストーリーを紹介することで陸前高田を知ってもらい、実際に訪れてワカメを食す。そしてお土産としてシャンプーを購入し、受け取った人が陸前高田の魅力を知る。この事例は、**廃棄物削減という側面だけでなく、シャンプーという新しい価値がその土地の魅力を伝える媒体**となっている点においても参考になります。また、**付加価値のあるコンテンツを地域と一緒に作り上げることで利益率を高めるなど、旅行者者と地域が連携することで、持続可能な経営に資する様々な方法が見えてくる**かもしれません。

【関連GUSTC-1】 A6 正確な広告宣伝 B1 地域支援 D1-1 現場に配慮した購入 D2.4 廃棄物  
【参考リンク】 読売新聞オンライン [ワカメ廃棄の業で製薬 漁師・三浦さん、シャンプー開発 陸前高田](https://www.yomiuri.co.jp/local/iwate/news/20220717-DYNT150142/)

▽ 「持続可能な観光に係る取組のノウハウ集」を作成しました！  
[https://www.mlit.go.jp/kankocho/page12\\_000001\\_00015.html](https://www.mlit.go.jp/kankocho/page12_000001_00015.html)

## 「サステナブルな旅アワード」の開催

**2023 サステナブルな旅アワード 受賞者発表**

くわくみる

知りたい！ 行きたい！ 大切な観光資源を未来に残す旅



# 宿泊施設向け持続可能な観光を理解するための研修の実施



10

# 「宿泊施設向け国際基準に対応した持続可能な観光にかかる取組事例集」を作成

## A7.3 持続可能な施工および資材

**A7.3** 持続可能な施工および資材 建築物およびインフラ整備の計画、立地、設計デザイン、建設、修復、運用、取り壊しなどについて、その地域に適した持続可能な建設方法および資材を使用する。

### CASE

#### 地元産木材を活用した木造ホテルで地球温暖化対策に寄与した建築

ザ ロイヤルパークキャンパス札幌大通公園（北海道札幌市）

本ホテルは地元産木材（トドマツ・カラマツ・タモ）を活用した国内初の高層ハイブリッド木造ホテル。構造体における木材使用量は約1,060 m<sup>3</sup>（外装材等も含めると約1,200m<sup>3</sup>）となり、そのうち8割強が北海道産木材。構造体使用する木材量は国内最大規模となり、建物全体を鉄筋コンクリート造とした場合と比べ約1,380tのCO<sub>2</sub>発生を抑制し、地球温暖化対策に寄与している。本プロジェクトを通じて、北海道における林業振興への寄与を図るとともに、地域活性化への貢献、サステナブルな社会の実現を目指す。



### POINT >>> 「木」の効果で顧客満足度向上

成果として、旅行代理店やメディアへは新しい切り口、セールスフックといったプラス効果をもたらした。宿泊客からは「木は安らぐ」「木の香りがいい」と木造建築の良さをストレートに実感できたことを評価され、インバウンド客の増加にも寄与。また従業員は、環境に貢献している施設で働くことに誇りを持ち、それが理由のひとつとなって離職の抑止につながるとともに、「良質な接客コトコト」であることが若年層の採用に非常にプラスとなっている。

### その他の取組事例

- 地元の伝統技法が生かされた造りをしている。
- 耐震性が十分である。
- グリーンビルディング関連の認証（LEED認証、CASBEE建築評価認証等）を取得している。

ザ ロイヤルパークキャンパス札幌大通公園HP  
<https://www.royalparkhotels.co.jp/campus/sapporooodoripark/>

17

## C2 文化遺産の保護

**C2** 事業体は、歴史的、考古学的、文化的、精神的に重要な地域の遺産、遺跡、伝統的資源、保存およびさらなる活用に関与する。地域振興においては、それらの活用を促進し、活用する。

### CASE

#### 伝統工芸品による宿の質向上

お花街（京都府京都市）

伝統工芸を店内で感じる様工夫し、産業の持続に貢献している。具体的には、京扇子や京うちわを部屋の壁、ロビーなどに飾り、京細工や京織物を一部装飾に使用、コーヒーを漬水用のカップで提供。など、他施設との差別化を図ると客室環境向上のために取組を開始した。取組のきっかけは、駅前に安宿で宿泊できるホテルが増えたことにより客層層替りするのではなく、質を上げることが生き残りの鍵だと考えたことである。ハード面の向上は期待があるが食事やサービスの他、本物の伝統工芸を入れること「質ながら」「ほんもの」をキーワードに取り入れ、京暮らしを店内で感じたいだこと、旅館としての質を高めている。



### POINT >>> 伝統工芸品の販路拡大にも貢献

駅前の観光で取り入れたい工芸品をそのまま購入できないことがあったため、形を変えて購入した。また、伝統工芸は高価であるので、補助金を活用して購入。お花街から「暮らし」の価値を伝えており、その中で、京扇子などお土産にしたい、と販売店で購入することもある。旅館への販路拡大は期待されるほか、地域文化の保全にも寄与する取組。

### その他の取組事例

- 地域の文化財保護に関する実行委員会に加盟し、地域での連携を共有するとともに、保全活動にも取り組んでいる。
- 文化財保護の基金に年間寄付をしている。
- 地元の観光協会や商工会議所等を通じて寄付を行っている。

お花街HP  
<https://www.ohanaocho.com/>

29

## A7.4 全ての人のためのアクセス

**A7.4** 持続可能な施工および資材 建築物およびインフラ整備の計画、立地、設計デザイン、建設、修復、運用、取り壊しなどについて、適切な範囲で、特別なニーズを持つ人が必要とするアクセスと情報を提供する。

### CASE

#### 施設内のバリアフリー化と情報提示

戸田家（三重県鳥羽市）

身体が不自由な方とその家族にも宿泊旅行を楽しんでもらいたいという思いから、観光庁補助金も活用しながら、施設内を徐々にバリアフリー化した。具体的には、スロープの設置やバリアフリー対応トイレ装備の客室、レストラン・部屋食の選択、刻み食、リフト対応貸切風呂など幅広い。これらにより、身体が不自由な旅行者やその家族から好評を受け、リピーターも多い。



### POINT >>> ハードとソフトの面で取り組むバリアフリー化

海外では、「公平性」もBtoB、BtoC双方で重視する柱のひとつと捉えられており、ユニバーサルツーリズムに取り組む施設を積極的に利用したいと考える事業者、旅行者も少なくない。バリアフリー対応や情報提供に積極的に取り組む姿勢のある観光施設向けの「観光施設における心のバリアフリー支援」もあり、コストのかかるハード面の取組だけでなく、比較的取り組むやすいソフト面のバリアフリー化も重要である。

### その他の取組事例

- 従業員として身体障がい者雇用し、日々活動していることをPR等を通じて発信することにより、障害をお持ちの宿泊客も安心して利用できるようにしている。
- 食事メニュー、ウェルカムメニューを取り入れている（自施設で対応できなくても、近隣施設で対応可能な店舗情報を提供出来るようにしている）。
- 障がい者の案内表示は、文字だけでなくピクトグラムも加えたものになっている。

戸田家HP  
<https://www.todaya.co.jp/>

心のバリアフリー認定制度（観光庁HP）  
[https://www.mlit.go.jp/kankocho/shisaku/sangyou/innovation\\_00001.html](https://www.mlit.go.jp/kankocho/shisaku/sangyou/innovation_00001.html)

18

▽ 「宿泊施設向け国際基準に対応した持続可能な観光にかかる取組事例集」を作成しました！

[https://www.mlit.go.jp/kankocho/page06\\_000380.html](https://www.mlit.go.jp/kankocho/page06_000380.html)

信頼ある第三者機関の審査等により認められた証明を提示することで、顧客から信頼を得やすい点が、認証ラベルの重要な役割の一つ。

例

対象	宿泊施設	
名称	サクラクオリティ An ESG Practice	
管理団体	一般社団法人観光品質認証協会	
本部国	日本	
連絡窓口	一般社団法人観光品質認証協会 <a href="https://www.sakuraquality.com/contact">https://www.sakuraquality.com/contact</a>	
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>サクラクオリティ An ESG Practice 認証基準は、国際的に求められる SDGs の取組を実践する宿泊施設に対して認証する基準であり、「安心・安全・誠実」を保証する品質認証制度「サクラクオリティ認証」を取得する宿泊施設が取得の対象となる。</li> <li>GSTC より基準の承認を受けており、基準に満たした宿泊施設は An ESG Practice 第三者委員会より認証される。</li> <li>1 御衣黄ザクラ (Practicing)、2 御衣黄ザクラ (Excellent)、3 御衣黄ザクラ (Restorative)、4 御衣黄ザクラ (Regenerative)、5 御衣黄ザクラ (Leaders in carbon neutrality) と 5 段階ある。</li> <li>国際規格として、世界へアピールでき、宿泊施設の SDGs の取組レベルの情報を世界へ発信できるなどの利点がある。</li> </ul>	
参考 URL	サクラクオリティ: <a href="https://www.sakuraquality.com/">https://www.sakuraquality.com/</a> サクラクオリティ An ESG Practice 認証取得施設一覧: <a href="https://www.sakurastay.com/stay">https://www.sakurastay.com/stay</a> サクラクオリティ An ESG Practice 関連記事: <a href="https://www.sakuraquality.com/archives/news/2140">https://www.sakuraquality.com/archives/news/2140</a>	

▽ 持続可能な観光にかかる旅行商品の造成に向けたラベルインデックス [https://www.mlit.go.jp/kankocho/page06\\_000382.html](https://www.mlit.go.jp/kankocho/page06_000382.html)

caferest montrose (広島県)	
ニセコチセガガーデン (北海道)	3つ星
Graal (宮城県)	
日本料理 富成 (石川県)	
トラットリア ケナル (岡山県)	
(31) WWF サステナブル・シーフード基準	
イクア 各店舗	メニュー: サーモンマリネ 他
きじま (みなとみらい店、新横浜店、戸塚本陣) (神奈川県)	メニュー: MSC メバチマグロと AS C 銀鮭の海鮮アボカド丼
ALOHA TABLE (国内直営全 18 店舗) 他	メニュー: マグロとアボカドのボキ・ライスボウル 他
羽田市場食堂東京駅店、羽田市場銀座直売店 (東京都)	メニュー: 【火サス定食】スーパージャンボタルタル身身フライ 定食 (ご飯と味噌汁付) 他
パーク ハイアット 東京 (ニューヨーク グリル 他) (東京都)	メニュー: サステナブル申トロのグリル トマトと山菜チヂメ ライム 他
ヒルトン東京ベイ (グリル&イタリアン「アチェンド」) (東京都)	メニュー: ココットで燻したサーモンのグリル タブナードソース 他
フランセーズ・ラ・ポルテ (神奈川県)	メニュー: 戸倉っこ牡蠣のベニエへ生ハム添え
大森海岸 松乃鮨 (東京都)	メニュー: MSC 大西洋本マグロと太平洋本マグロ食比べ
(32) GAP 認証	
GLOBALG. A.P 690 件の経営体が認証取得	2020 年時点
ASIAGAP/JGAP 7,447 件の農場が取得	2021 年 3 月時点
(33) 観光施設における心のバリアフリー認定	
レストラン ベリンバウ (茨城県)	2022 年取得
皇居外苑橋公レストハウス (東京都)	2022 年取得
Trattoria CarneSio (東京都)	2022 年取得
輝屋 義 (東京都)	2022 年取得
有限会社吉田家 (東京都)	2022 年取得
分とく山 (東京都)	2022 年取得

12

(24)

対象	宿泊施設	
名称	CASBEE	
管理団体	一般財団法人住宅・建築SDGs推進センター Institute for Built Environment and Carbon Neutral for SDGs	
本部国	日本	
連絡窓口	一般財団法人住宅・建築SDGs推進センター Institute for Built Environment and Carbon Neutral for SDGs	
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムである。</li> <li>2001年4月に国土交通省住宅局の支援のもと産官学共同プロジェクトとして、建築物の総合的環境評価研究委員会を設立し、以降継続的に開発とメンテナンスを行っている。</li> <li>建築物の環境に対する様々な側面を客観的に評価するという目的から、3つの理念に基づいて開発されている。これらは5段階(Sランク~Cランク)で評価されるのも特徴。                     <ol style="list-style-type: none"> <li>①建築物のライフサイクルを通じた評価ができること</li> <li>②「建築物の環境品質(Q)」と「建築物の環境負荷(L)」の両側面から評価すること</li> <li>③「環境効率」の考え方をういて新たに開発された評価指標「BEE(建築物の環境性能効率、Built Environment Efficiency)」で評価することである。</li> </ol> </li> </ul>	
参考 URL	一般財団法人住宅・建築SDGs推進センター Institute for Built Environment and Carbon Neutral for SDG: <a href="https://www.ibec.or.jp/CASBEE/">https://www.ibec.or.jp/CASBEE/</a>	

ホテルオークラJRHワステンボス(長崎県)	1級優良級
ホテル日航ハウステンボス(長崎県)	3級優良級
ホテル日航大分オアシスタワー(大分県)	1級優良級
ホテルJALシティ名古屋 錦(愛知県)	1級優良級
ニッコースタイル名古屋(愛知県)	4級優良級
ホテル日航豊洲(兵庫県)	3級優良級
ホテル日航大阪(大阪府)	4級優良級
ホテル日航つくば-ホテルJALシティつくば(茨城県)	4級優良級
オーフクホテル(千葉県)	1級優良級
九州外苑橋公(東京都)	1級優良級
ホテルJALシティ豊洲(東京都)	1級優良級
ホテルJALシティ豊洲(東京都)	1級優良級
ホテルオークラ新宿(東京都)	1級優良級
ロイヤルパークホテル(東京都)	3級優良級
横浜ロイヤルパークホテル(神奈川県)	3級優良級
ザ ロイヤルパーク キャンパス 札幌大通公園(北海道)	3級優良級
ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋(愛知県)	3級優良級
仙台ロイヤルパークホテル(宮城県)	3級優良級
ザ ロイヤルパーク キャンパス 福岡(福岡県)	3級優良級
ザ ロイヤルパーク キャンパス 京都二条(東京都)	3級優良級
ザ ロイヤルパーク キャンパス 豊洲(東京都)	3級優良級
ザ ロイヤルパーク キャンパス 大塚(東京都)	3級優良級
ザ ロイヤルパーク キャンパス 神戸三宮(兵庫県)	3級優良級
ホテル岡山(岡山県)	4級優良級
ホテル日航豊洲(東京都)	4級優良級
ホテルJALシティ豊洲(東京都)	4級優良級
ホテル日航豊洲(東京都)	4級優良級
ホテルオークラ京都(京都府)	1級優良級
ホテルオークラ京都(京都府)	3級優良級
ホテルオークラ神戸(兵庫県)	3級優良級
グランドニッコー(兵庫県)	4級優良級
ホテルJALシティ長崎(長崎県)	4級優良級
GOOD NATURE HOTEL 京都(京都府)	ゴールド 2020年取得
(23) LEED 認証	
ホテル コクティ(沖縄県)	標準認証(Certified) 2021年取得
Ace Hotel Kyoto(京都府)	シルバー 2020年取得
GOOD NATURE HOTEL 京都(京都府)	シルバー 2020年取得
ホテル コクティ(沖縄県)	ゴールド 2020年取得
(24) CASBEE	
ホテルマイステイズプレミア金沢(石川県)	
ホテルマイステイズプレミア赤坂(東京都)	
ハレクラニ沖縄(沖縄県)	
NEMU RESORT(三重県)	
三井ガーデンホテル神宫外苑の杜プレミア(東京都)	
東京ドームホテル(東京都)	
南海楽園ホテル 新館・タワー館(福岡県)	
ザ びんぼう 杉乃井ホテル(富山県)	
オリエンタルホテル福岡博多ステーション(福岡県)	
ヒルトン東京お台場(東京都)	
長崎マリオットホテル(長崎県)	
ホテル アマネク新館(福岡県)	
三井ガーデンホテル柏の葉(千葉県)	
グランドニッコー(北海道)	
南海・伊豆山 住ら久(福岡県)	
OMOS 金沢片町 by 星野リゾート(金沢県)	
OMOS 東京五反田(街も) by 星野リゾート(東京都)	2024年4月開業予定
ホテル赤良(奈良県)	2024年9月開業予定

13

## 事業目的・背景・課題

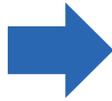
- 訪日外国人旅行者を中心にサステナブルな旅行や宿泊施設の選択意向が年々高まっており、世界の旅行者が我が国を旅行先として選択しなくなることを防ぐためにも、宿泊施設のサステナビリティ強化が必要。
- このため、訪日外国人旅行者の受け入れに向けて、旅館・ホテル等の宿泊施設が実施する、サステナビリティの向上に関する取組を支援する。

## 事業内容・事業イメージ

宿泊施設における省エネ型ボイラー、太陽光発電、省エネ型空調等の省エネ設備等の導入支援を行う。



省エネ型ボイラー



太陽光発電



省エネ型空調

## 事業スキーム

- ・事業形態：間接補助事業、補助率1/2
- ・補助対象：国→民間事業者（事務局）→宿泊事業者
- ・補助上限：1,000万円

お問い合わせ先：観光庁 観光産業課 電話：03-5253-8330

# 観光地の再生・高付加価値化による生産性・収益性の向上の事例

## ○高付加価値化事業による宿泊施設の平均客室単価増加率

- ・改修客室の平均単価増加率：**54.2%**
- ・宿全体の平均客室単価増加率：**19.7%**

※既存観光拠点再生・高付加価値化事業（令和2年度3次補正予算事業）により改修事業を行った宿泊施設（89施設）へのヒアリング結果

## <客室単価増加率が高い事例>

- 改修内容：既存客室をバリアフリー対応の露天風呂付き客室に改修  
客室単価：16,000円→34,000円（112.5%増）



## ○観光地の再生・高付加価値化による生産性・収益性の向上

### <生産性・収益性の向上の事例>

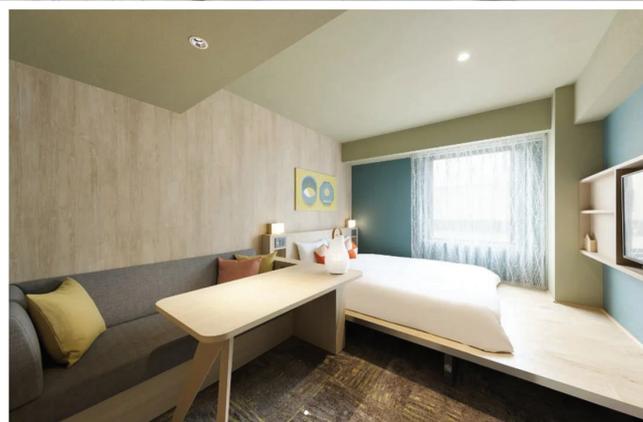
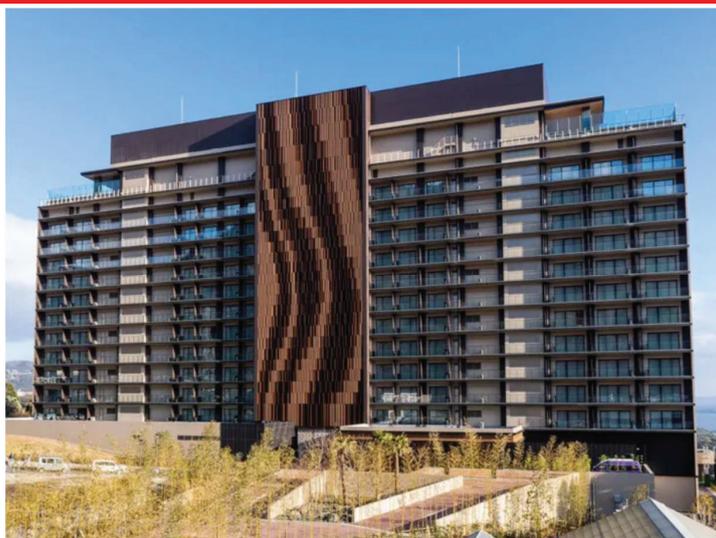
- ベット付客室への改修によるベットメイク作業の効率化



- 食事処の整備と部屋食の廃止による配膳作業の効率化



大宴会場を感染症対策にも配慮したダイニングルームに改修し、朝食を客室提供から会場提供に変更。



別府温泉 杉乃井ホテル別邸「宙館」

OMO5金沢片町by星野リゾート

16

ご清聴ありがとうございました。

観光庁ウェブサイト

<https://www.mlit.go.jp/kankocho/>

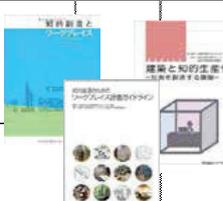
スマートウェルネス建築シンポジウム 2024.6.6

# SDGs-スマートウェルネス建築研究委員会 の活動の経緯と検討体制

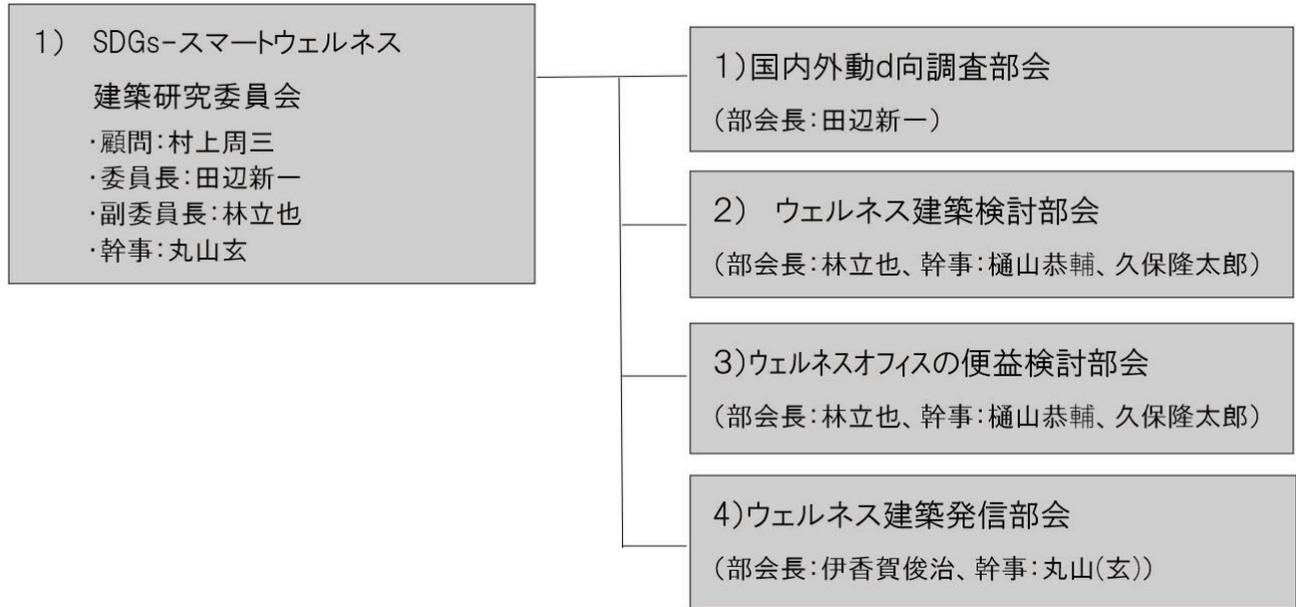
国立大学法人 千葉大学大学院  
工学研究院創成工学専攻建築学コース  
CASBEE研究開発委員会 幹事  
SDGs-スマートウェルネス建築研究委員会 副委員長

林 立也 taha@chiba-u.jp

## SDGs-スマートウェルネス建築研究委員会の活動経緯

		2007年	・・・	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年				
ウ ェ ル ネ ス オ フ イ ス 研 究	名 称	知的生産性研究委員会 (国土交通省)			スマートウェルネスオフィス研究委員会 (第一フェーズ)			スマートウェルネスオフィス研究委員会 (第二フェーズ)			SDGs-スマートウェルネスオフィス 研究委員会 (第三フェーズ)			SDGs-スマートウェルネス建築 研究委員会 (第四フェーズ)						
	趣 旨	オフィスビルにおける知的 生産性の概念整理・評 価ツール開発等			中小ビルのウェルネス改修 を促進することを目的に、 情報の整理や評価ツールを 開発			ウェルネスオフィスの評価 ツールを整備し、ESG投資を 促進する情報基盤づくり			ウェルネスオフィスの整備 によるSDGs達成に向けて、 様々なエビデンス開発			ウェルネスオフィスの普及 を新築だけでなく既存ビル、 他用途へ展開						
	主 な 成 果	<ul style="list-style-type: none"> <li>知的生産性アイデアコンペ</li> <li>SPACERS (データベース)</li> <li>SAP (主観評価システム)</li> <li>知的生産性評価システム</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>SWOチェックリスト</li> <li>ハンドブック</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>ウェルネスオフィス先端事例調査</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>COVID-19 国内外動向調査</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の健康性に関する評価 ツールの内外調査</li> </ul>						
								<ul style="list-style-type: none"> <li>CASBEE-ウェルネスオフィス開発</li> <li>CASBEE-オフィス健康チェックリスト開発</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>CASBEE-WO認証事業開始</li> <li>エビデンス開発、便益検討</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>CASBEE-ウェルネスオフィス公開</li> <li>CASBEE-感染対策 チェックリスト (特設版) 公開</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>認証事業数 130件超</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>改訂版 公開</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>他用途への展開検討</li> <li>CASBEE-ウェルネスオフィスの検討・公開</li> <li>CASBEE-不動産におけるWO版 の開発・公開</li> <li>ウェルネスオフィスの事例集出版</li> </ul>																		

# SDGs-スマートウェルネス建築研究委員会の検討体制



# SDGs-スマートウェルネス建築研究委員会のスケジュール

検討内容		2022年度	2023年度	2024年度
1) 国際動向の調査、国際発信			調査・情報整理	
2) CASBEE-ウェルネス建築検討部会	(1) CASBEE-ウェルネスオフィスの用途展開を見据えた改訂	出版検討・構成	内容検討 改定案検討	パブリコメ・公開
	(2) CASBEE-ウェルネスホテルの検討・公開	評価方法検討	ホテル版開発検討	ケーススタディ
	(3) CASBEE-不動産(WO)の開発検討支援		改定案検討	ケーススタディ
3) CASBEE-ウェルネスオフィスの便益に関する検討	1) CASBEE-ウェルネスオフィスの不動産価値(賃料、空室率)との相関			サンプル収集、分析
	2) ウェルネスオフィスへの入居による企業価値への貢献度の検討	枠組み検討	調査・分析	便益の定量化
	3) ウェルネスオフィスへの入居による入居者、入居組織の便益発現の検証			便益のモーターリング
4) ウェルネスオフィスの発信				執筆支援

スマートウェルネス建築シンポジウム 2024.6.6

# CASBEE-ウェルネスオフィスの用途展開 の方針とインパクトの考え方

国立大学法人 千葉大学大学院  
工学研究院創成工学専攻建築学コース  
CASBEE研究開発委員会 幹事  
SDGs-スマートウェルネス建築研究委員会 副委員長

林 立也 [taha@chiba-u.jp](mailto:taha@chiba-u.jp)

## 説明内容

### 1. CASBEE-ウェルネスオフィスの用途展開の方針

- 1.1 CASBEE-ウェルネスオフィスの普及と用途展開
- 1.2 CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂
- 1.3 CASBEE-不動産（ウェルネスオフィス版）（仮）の開発
- 1.4 CASBEE-ウェルネスホテル（仮）の開発

### 2. オフィス環境整備による企業価値向上への貢献

### 3. ウェルネスオフィスの作り方

# 説明内容

## 1. CASBEE-ウェルネスオフィスの用途展開の方針

### 1.1 CASBEE-ウェルネスオフィスの普及と用途展開

### 1.2 CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂

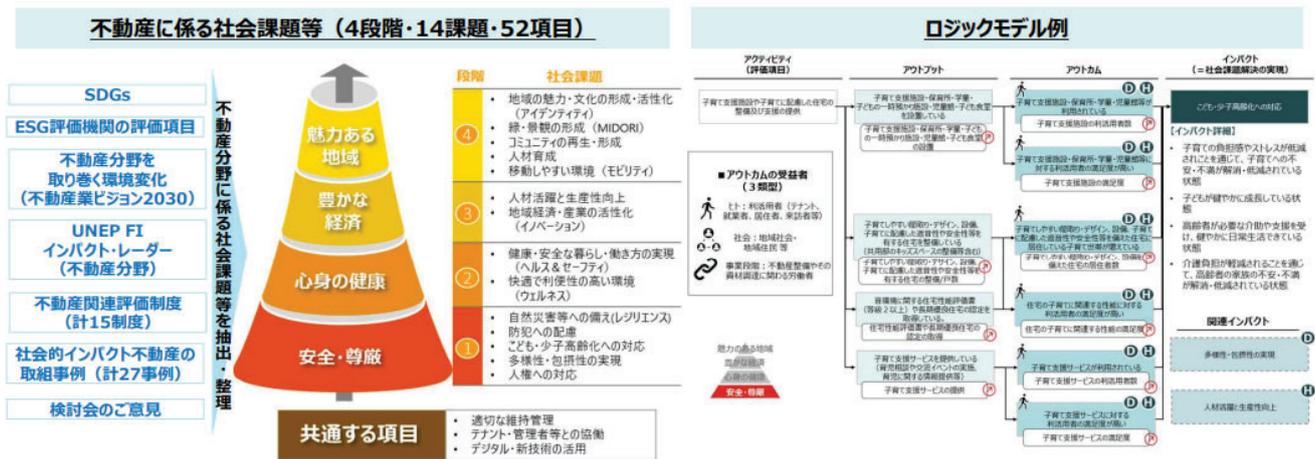
### 1.3 CASBEE-不動産（ウェルネスオフィス版）（仮）の開発

### 1.4 CASBEE-ウェルネスホテル（仮）の開発

## 2. オフィス環境整備による企業価値向上への貢献

## 3. ウェルネスオフィスの作り方

- 「社会的インパクト不動産」に係る対話の「共通言語」として、本ガイダンスでは、**不動産に係る社会課題・取組を整理・類型化し、「社会的インパクト」の設定・評価・開示の進め方**や「社会的インパクト」に至る因果関係を体系化した**ロジックモデル例**を提供している。



**野村不動産株式会社の取組事例**  
健康増進型・賃貸シニアレジデンス「オウカス」

**【対応する社会課題】**

- ②健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス&セーフティ）
- ②快適で利便性の高い環境（ウェルネス）
- ①子ども・少子高齢化への対応

フィットネスクラブと連携して、運動・医療・コミュニティ形成・食事がなるウェルネスプログラムを提供している。

**ヤマガタデザイン株式会社の取組事例**  
「スイデンテラス」

**【対応する社会課題】**

- ④地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）
- ③地域経済・産業の活性化（イノベーション）

庄内の景観を活かした客室や地元の食材を活かした料理を楽しめるレストラン・バー・ショップ等があるホテルを整備・運営している。

**株式会社アドレスの評価事例**  
ロジックモデル及び評価指標の設定

ロジックモデルを作成した上で、アウトプット、アウトカムと連携した評価指標を設定している。

# 建物のウェルネス性の評価

- 環境や社会に配慮した不動産の評価やその経済的価値は、不動産の性能に関する認証制度により把握されつつある。
- 環境性能やウェルネス性能等を有する不動産と賃料等には、ポジティブな相関関係があるとのデータがまとめられている。
- 社会課題に関する評価は一部の視点にとどまっており、今後、評価項目等の整理・拡充が期待される。

■ 不動産認証制度と賃料等との相関関係に関する調査データの一覧表

認証制度	E				E + S		S			
	建物の環境性能		建物の環境性能		建物の環境・社会への配慮		建物のウェルネス性能		建物のレジリエンス性能	
	CASBEE建築評価認証(新築)		CASBEE不動産評価認証		DBJ Green Building認証		CASBEEウェルネスオフィス評価認証		ResReal	
	667件*		1,154件		1,359件		81件		0件	
物件用途	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ
オフィス	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-
住宅	○	-	○	-	○	○	-	-	○	-
商業施設	○	-	○	-	○	-	-	-	○	-
物流施設	○	-	○	-	○	-	-	-	○	-
ホテル	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
ヘルスクア施設	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
その他	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
備考	延床面積が300㎡以上の建築物が対象。戸建住宅のみを除く。		既存(竣工後1年以上)のオフィス、商業施設、物流施設、集合住宅が対象。		オフィスビル、共同住宅、商業施設、物流施設が対象。		オフィス・オフィス用途のスペースが対象(ワークスペースのみではなく、共用部も含めたビル全体)。		2023年1月27日より認証受付開始。	

グリーンプレミアム

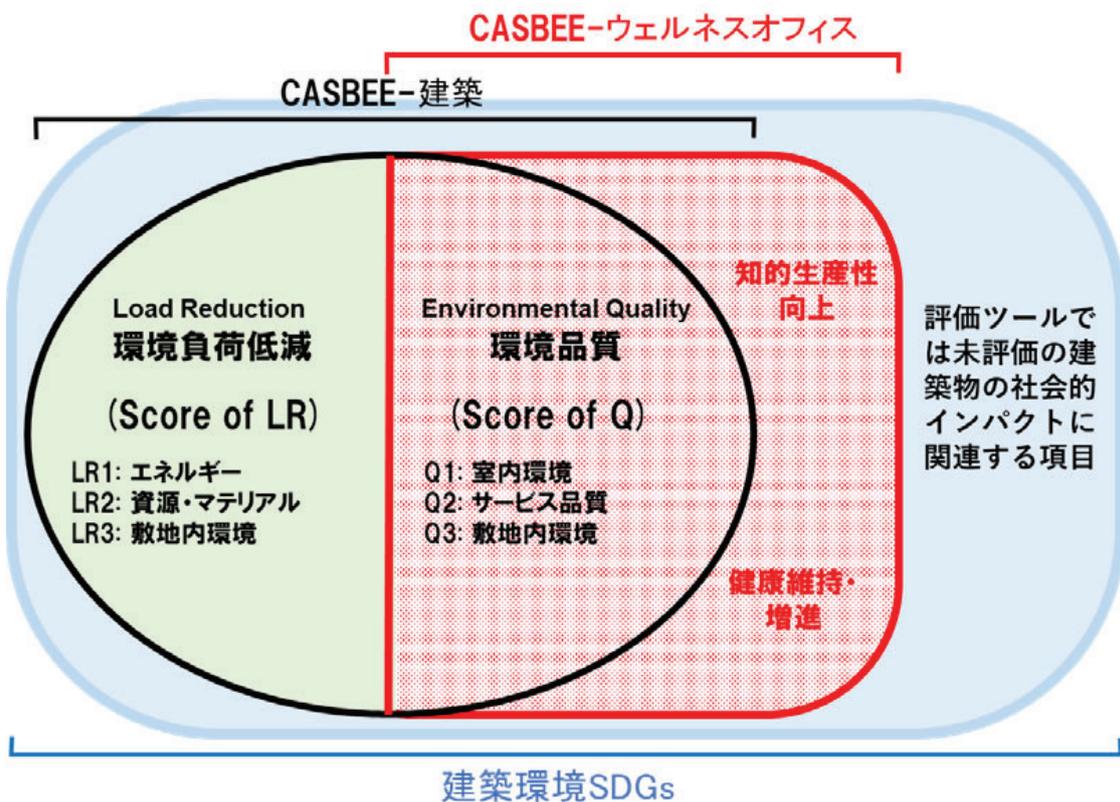
ウェルネスプレミアム

\*CASBEE建築評価認証(新築)・(既存)・(改修)の合計数。認証件数は、CASBEEは2023年3月3日、DBJ Green Building認証は2022年3月末現在。出所: IBECsウェブサイト、DBJ Green Buildingウェブサイト、ResRealウェブサイトより事務局作成。相関データの出所は次頁参照

10

出典 不動産分野協会的課題に対応するESG投資促進検討会「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス(第1版)、2023.3.24

## CASBEEツールにおけるSDGs対応の拡大



- ・ 市場における評価ニーズがある建物用途  
⇒ ツール化を念頭に検討（ホテル、宿泊施設）
- ・ 社会的インパクトが大きな建物用途  
⇒ 将来的評価ニーズへの対応に向けて基礎研究（学校、老健施設等）

## 用途拡大に向けた評価体系の改訂

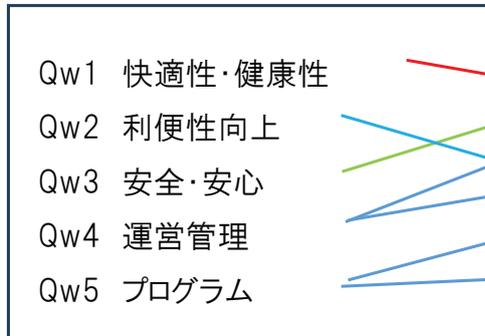
建物用途	オフィス	ホテル	ヘルスケア施設	学校・大学
				
③ 価値向上	知的生産性向上	顧客体験価値	自立・自律	学習意欲向上 生活満足度向上
② 快適性・健康性	WHO 憲章の定義でいう「健康」(肉体的、精神的、社会的健康)の維持・増進			
① 強靭性	安全・安心			
環境対応	脱炭素、省エネルギー、省資源			

スマートウェルネス建築  
ウェルネス建築

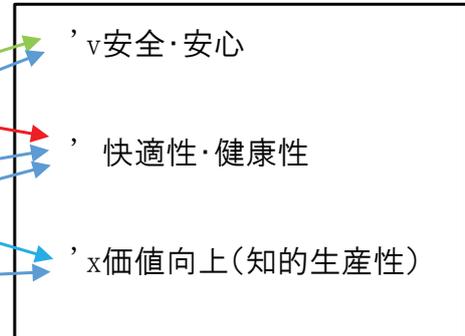
- ➡ 用途ごとにオリジナルな評価ツールを開発するのではなく、全用途に共通するウェルネス建築のフレームを構築
- ➡ まずはホテル用途の開発を検討する。  
ヘルスケア用途、学校用途はツール化に向けて検討を行う。

# 用途拡大に向けた評価体系の改訂

## CASBEE-WOの大項目 (2021年版)



## 用途拡大による整理 (2024年版)



### オフィスビル評価に特化

- 用途展開において共通のプラットフォーム
- 運営・管理面も引き続き評価

## 説明内容

### 1. CASBEE-ウェルネスオフィスの用途展開の方針

#### 1.1 CASBEE-ウェルネスオフィスの普及と用途展開

#### 1.2 CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂

#### 1.3 CASBEE-不動産（ウェルネスオフィス版）（仮）の開発

#### 1.4 CASBEE-ウェルネスホテル（仮）の開発

### 2. オフィス環境整備による企業価値向上への貢献

### 3. ウェルネスオフィスの作り方

## ・評価体系の改訂（前述）

⇒ 5大項目から3大項目へ改訂

## ・採点基準の改訂

⇒ CASBEE-ウェルネスオフィスとCASBEE-オフィス健康チェックリストの乖離から採点基準を改訂

## 評価体系の改訂（案）

CASBEE-WO 評価項目		No.	
Qw1 安全・安心	1災害対応	1.1.1 躯体の耐震性能 1	
		1.1.2 免振・制振・制震性能 2	
		1.1.3 設備の信頼性 3	
		1.2 災害時エネルギー供給 4	
		1.3 自然災害リスク対策（2024年版では採用検討） 5	
	2防犯、非常時対応	2.1 BCPの有無 6	
		2.2 AEDの設置 7	
		2.3 セキュリティ設備 8	
	3有害物質対策	3.1 化学汚染物質 9	
		3.2 有害物質を含まない材料の使用 10	
		3.3 有害物質の除去不連続対応 3.3.1 アスベスト、PCB対応 11 3.3.2 土壌汚染等対応 12	
	4水質安全性	4.1 水質安全性 13	
	5エコ-友好型	5.1 バリアフリー法への対応 14	
	Qw2 健康性・快適性	1デザイン性	1.1 外観デザイン 15
			1.2 内装計画 1.2.1 専有部の内装計画 16 1.2.2 共用部の内装計画 17
2リフレッシュ		2.1 オフィスからの眺望 18	
		2.2 室内の緑意・自然とのつながり 19	
		2.3 室外（敷地内）の緑意・自然とのつながり 20	
		2.4 トイレの充足性・機能性 21	
		2.5 リフレッシュスペース 22	
3運動		3.1 運動促進・支援機能 23	
		3.2 階段の位置・アクセス表示 24	
4音環境		4.1 室内騒音レベル 25	
		4.2 吸音 26	
5光・視環境		5.1 自然光の導入 27	
		5.2 グレア対策 5.2.1 開口部のグレア対策 28 5.2.2 照明器具のグレア対策 29	
		5.3 照度 30	
6熱・空気環境		6.1 空調方式及び個別制御性 31	
		6.2 室温制御 6.2.1 室温 32 6.2.2 外皮性能 33	
			6.3 湿度制御 34
		6.4 換気性能 6.4.1 換気量 35 6.4.2 自然換気性能 36	
			6.5 分煙対応、禁煙対応 37
		7維持管理計画	7.1 維持管理に配慮した設計 38
7.2 維持管理用機能の確保 39			
7.3 維持保全計画 40			
7.4 維持管理の状況 7.4.1 定期調査・検査報告書 41 7.4.2 維持管理レベル 42			
			7.5 中長期保全計画の有無と実行性 43
8満足度調査		8.1 満足度調査の定期的実施等 44	

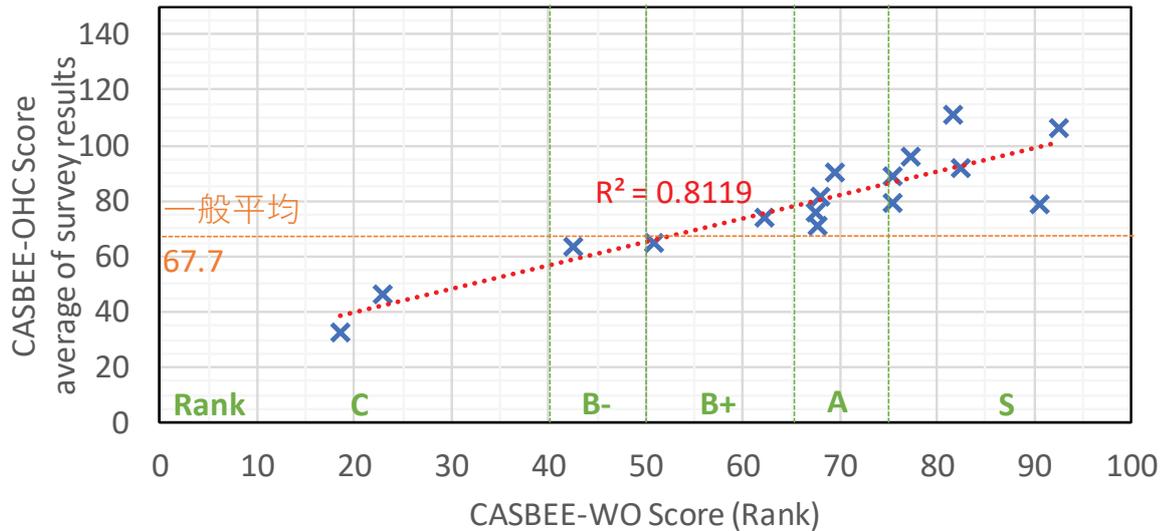
CASBEE-WO 評価項目		No.	
Qw3 知的生産性向上	1空間・内装	1.1 レイアウトの柔軟性 1.1.1 空間の形状・自由さ 45 1.1.2 荷物のゆとり 46 1.1.3 設備機能の区画別運用の可変性 47	
		1.2 広さ 48	
		1.3 給排水設備の設置自由度 49	
		2作業環境	2.1 知的生産性を高めるワークプレイス 50
		2.2 オフィス仕様の機能性・選択性 51	
	2.3 O A機器等の充実度 52		
	3移動空間・コミュニケーション	3.1 移動空間 3.1.1 動線における出会いの場の 53 3.1.2 EV利用の快適性 54	
		3.2 ミニコンフォ 3.2.1 打ち合わせスペース 55 3.2.2 食事のための空間 56	
			4情報通信
	5健康性サービス	5.1 メンタルヘルス対策、医療サービス 58	
		5.2 情報共有インフラ 59	
		5.3 健康維持・増進プログラム 60	

⇒従来の大項目5つから、3つへ

Qw1 安全・安心  
Qw2 快適性・健康性  
Qw3 知的生産性向上

※評価項目そのものは原則維持

## 採点基準の改訂（案）



- 16件の建物において、客観評価（CASBEE-WO）と主観評価（CASBEE-OHC）を比較
- 高い相関が得られている。
- 一部の項目での乖離があるため、補正

## 16件建物を対象に全項目において主観と客観の相関を比較

	項目	評価レベル 平均値	評価レベル 標準偏差	OHCとのGAP	レベル調整候補
1-1.1.1	空間の形状・自由さ	4.67	0.71	-0.30	
1-1.1.2	荷重のゆとり	4.23	0.90	-0.23	
1-1.1.3	設備機器の区画別運用の可変性	4.36	0.80	-0.36	
1-1.2	知的生産性を高めるワークプレイス	4.70	0.63	-0.58	○
1-1.3.1	専有部の内装計画	4.44	0.88	-0.21	
1-1.3.2	共用部の内装計画	4.75	0.60	-0.21	○
1-1.4.1	オフィス什器の機能性・選択性	4.34	1.03	-0.28	
1-1.4.2	O A 機器等の充実度	4.70	0.60	-0.44	○

### 2つの視点でチェック

- 標準偏差が小さい（評価結果に幅がない）
- 主観と客観の乖離が大きい

Qw1-1.2	知的生産性を高めるワークプレイス
Qw 1-1.3.2	共用部の内装計画
Qw 1-1.4.2	OA機器等の充実度
Qw 1-3.3	照度
Qw 1-6.1	運動促進・支援機能
Qw 3-4.1	セキュリティ設備

## 説明内容

### 1. CASBEE-ウェルネスオフィスの用途展開の方針

#### 1.1 CASBEE-ウェルネスオフィスの普及と用途展開

#### 1.2 CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂

#### 1.3 CASBEE-不動産（ウェルネスオフィス版）（仮）の開発

#### 1.4 CASBEE-ウェルネスホテル（仮）の開発

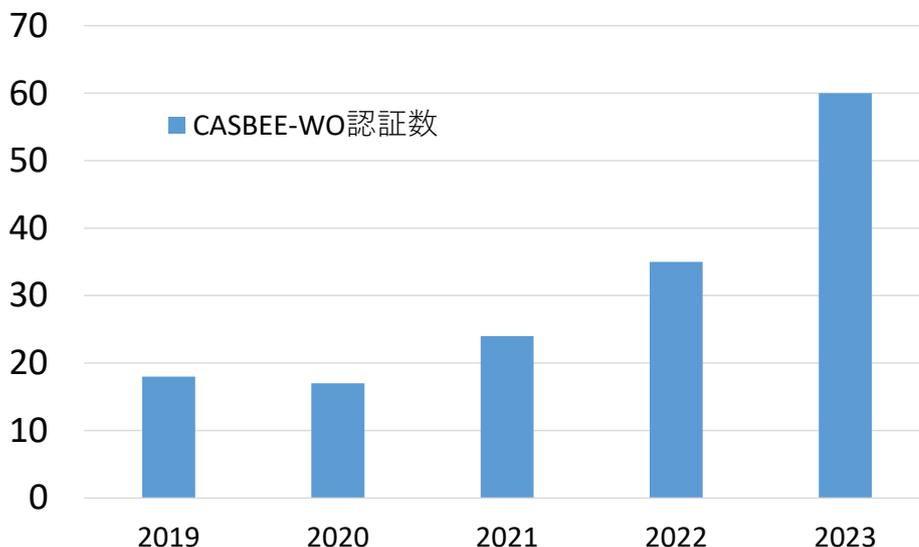
### 2. オフィス環境整備による企業価値向上への貢献

### 3. ウェルネスオフィスの作り方

# CASBEE-WOの認証数：154件（2024年3月時点）

認証数：154件（一部、重複等あり）

CASBEE-ウェルネスオフィスの認証数も、他のCASBEEツール同様に伸びている。



# CASBEE-WOの認証実績：90件（2023年3月時点）

	件数
Sランク	59
Aランク	25
Bランク	6

・「S」ランクが中心

	件数
SWO	58
WO	32

・SWO認証は6.5割弱

パターン	総数	設計	運用	不明
パターン1	43	30	6	7
パターン2	14	5	8	1
パターン3	33	23	5	5

・パターン2はまだ少ない。

・パターン1での評価数は伸びているが特定の不動産事業者に集中している。

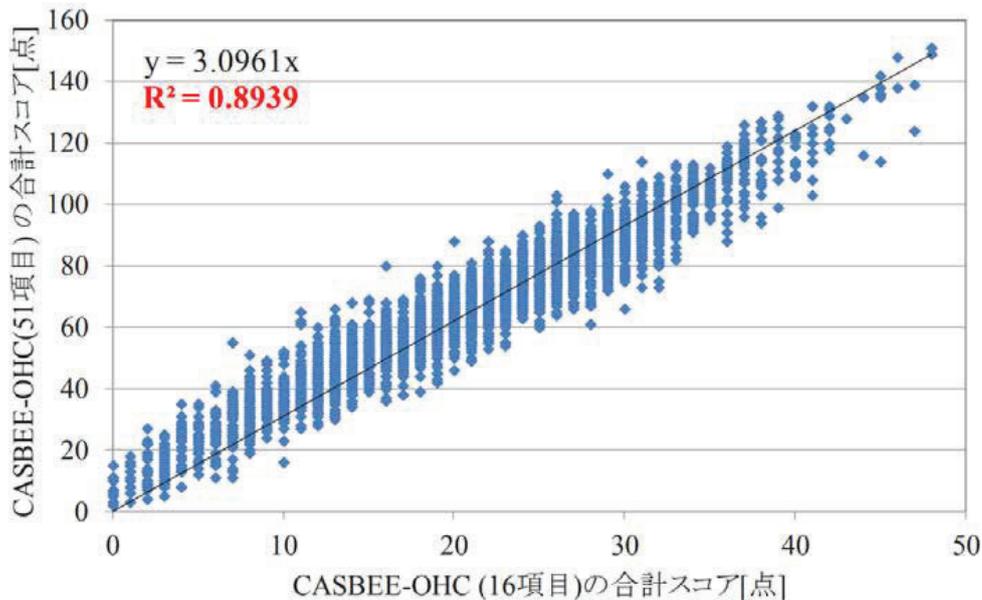
・設計段階が58件、運用が19件と新築時が主流。パターン1、パターン3に問わず設計段階が主流

CASBEE-ウェルネスオフィスの開発時の一つの目的は、既存テナントビルの品質面からの底上げであったが、運用段階での認証数は伸びていない。



CASBEE-建築、CASBEE-不動産の役割分担のように、CASBEE-不動産（WO）により、既存建物の評価ニーズをより拡大する受け皿が必要

# CASBEE-不動産(WO)開発とCASBEE-WOの改訂

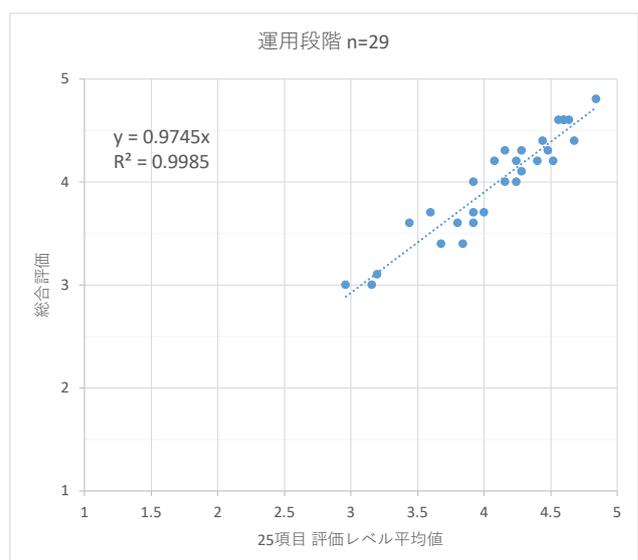
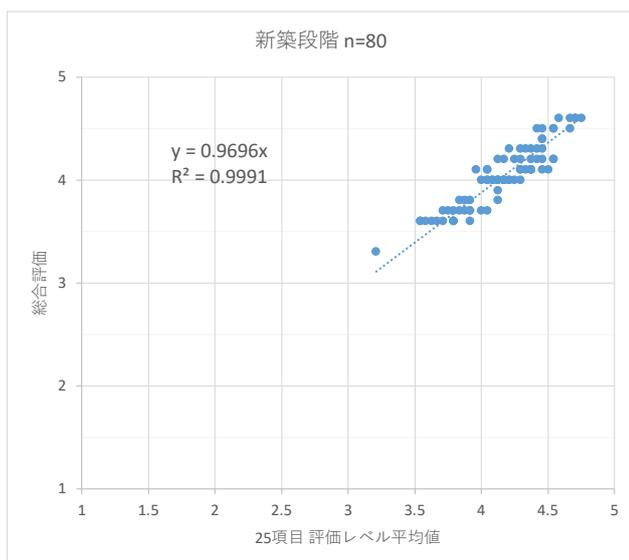


出典：執務者の作業効率の改善・健康増進に向けた執務環境主観評価ツールの開発；安部、白石、林、伊香賀、安藤、日本建築学会技術報告集、第26巻、第62号、191-196、2020.2



CASBEE-WOとCASBEE-不動産(WO)の関係は、CASBEE-OHCの51問版と16問簡易版の関係として整理する方針。

# CASBEE-不動産(WO)案とCASBEE-WOの関係



簡易化による抽出予定候補の25項目とCASBEE-WO(60項目標準)との相関新築、既存のどちらにおいても概ね高い相関を確保できる。



今後、ケーススタディにより、評価項目の抽出のみでなく、必要に応じて採点基準の簡易化も検討していく予定。

# 説明内容

## 1. CASBEE-ウェルネスオフィスの用途展開の方針

1.1 CASBEE-ウェルネスオフィスの普及と用途展開

1.2 CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂

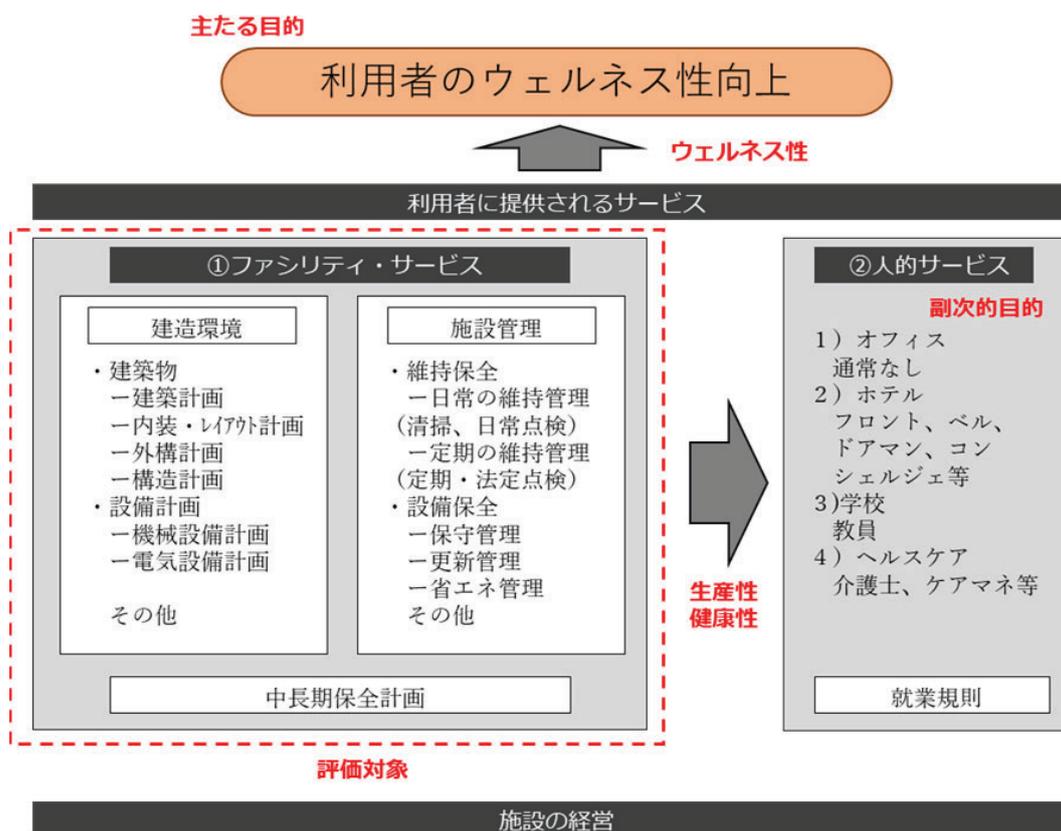
1.3 CASBEE-不動産（ウェルネスオフィス版）（仮）の開発

1.4 CASBEE-ウェルネスホテル（仮）の開発

## 2. オフィス環境整備による企業価値向上への貢献

## 3. ウェルネスオフィスの作り方

### 用途展開において、ウェルネスの対象はだれか？



## ①関係者へのヒアリング

- ・不動産証券化協会ARES様
- ・WELL Building Standard によるホテルでの認証取得関係者
- ・観光庁環境産業課大野様（本日、基調講演）

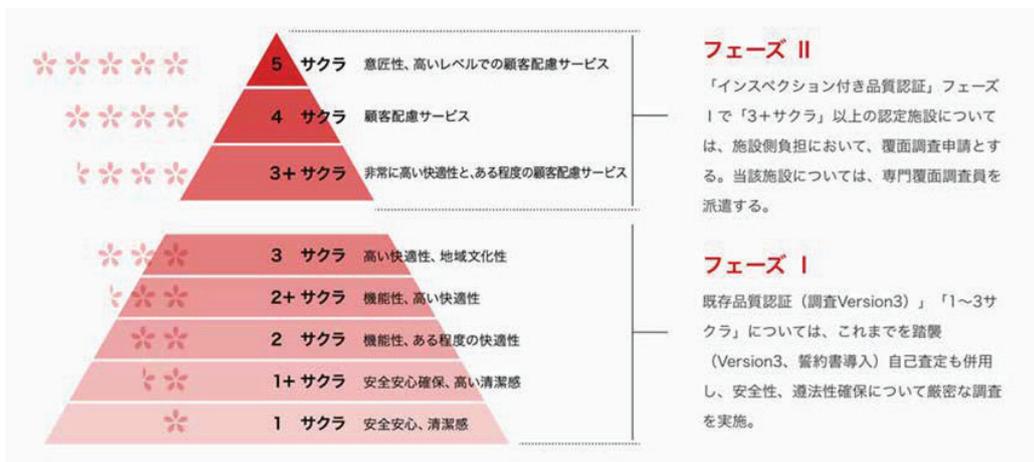
## ②他の評価ツールの調査

- ・CWOとサクラクオリティの比較前回報告
- ・CWOとWELL Building Standardとの比較前回報告
- ・CWO、サクラ、WELLとCASBEE建築ホテル用途今回報告

## サクラクオリティ（宿泊施設品質認証制度）



「SAKURAQUALITY」はホテルや旅館等の宿泊施設を中心とした観光品質認証制度。世界中の旅行者に、質の高い日本の観光サービスに関する情報提供を行い、安心して快適な旅行を楽しんでいただくために、申請のあった宿泊施設などの観光サービスの品質を第三者が評価し、その品質の高さを認証する仕組みである。旅行者が必要とする質の高い観光サービスに関する情報を情報発信することにより、旅行者にとってサービス選択の幅が広がるだけでなく、サービスを提供する事業者にとっても、サービスレベルの維持・向上のツールとして活用できます。



# サクラクオリティ（宿泊施設品質認証制度）

Certificated Facilities

## 「サクラクオリティ」認証施設一覧



「SAKURAQUALITY」は主に、サービスの品質に力点が置かれており、建物や設備等のハードに対する評価については、十分でなく、CASBEE-ウェルネスホテル（仮）が完成することで、両者が両立することが可能と考える。

株式会社日本ホテルアプレイザル  
観光品質認証室  
代表取締役：北村 剛史様

## 評価項目の検討

- ・ CASBEE-建築（ホテル用途）との整合 ⇒ 対象室用途の検討
- ・ WELL Building Standardとの調査 ⇒ 日本の宿泊施設市場への展開を見据えた独自性
- ・ サクラクオリティとの重複の回避 ⇒ CASBEEシリーズとしての特徴

CWO		CASBEE - 建築ホテル用途	評価対象		
Qw1	空間・内装	レイアウトの柔軟性	空間の形状・自由さ	なし	客室のみ
			荷重のゆとり	△	
			設備機器の区画別運用の可変性	なし	
		知的生産性を高めるワークプレイス	なし		
	作業環境	オフィス什器の機能性・選択性	OA機器等の充実度	なし	
			広さ	ホテルに沿った具体的な採点基準	共用部、客室それぞれ
	リフレッシュ	給排水設備の設置自由度	なし		
Qw2	移動空間・コミュニケーション	動線における出会いの場の創出	なし		
		打ちあわせスペース	なし		
	情報通信	高度情報通信インフラ	ホテル用途の評価対象外		
Qw5	情報共有インフラ		なし		

# 説明内容

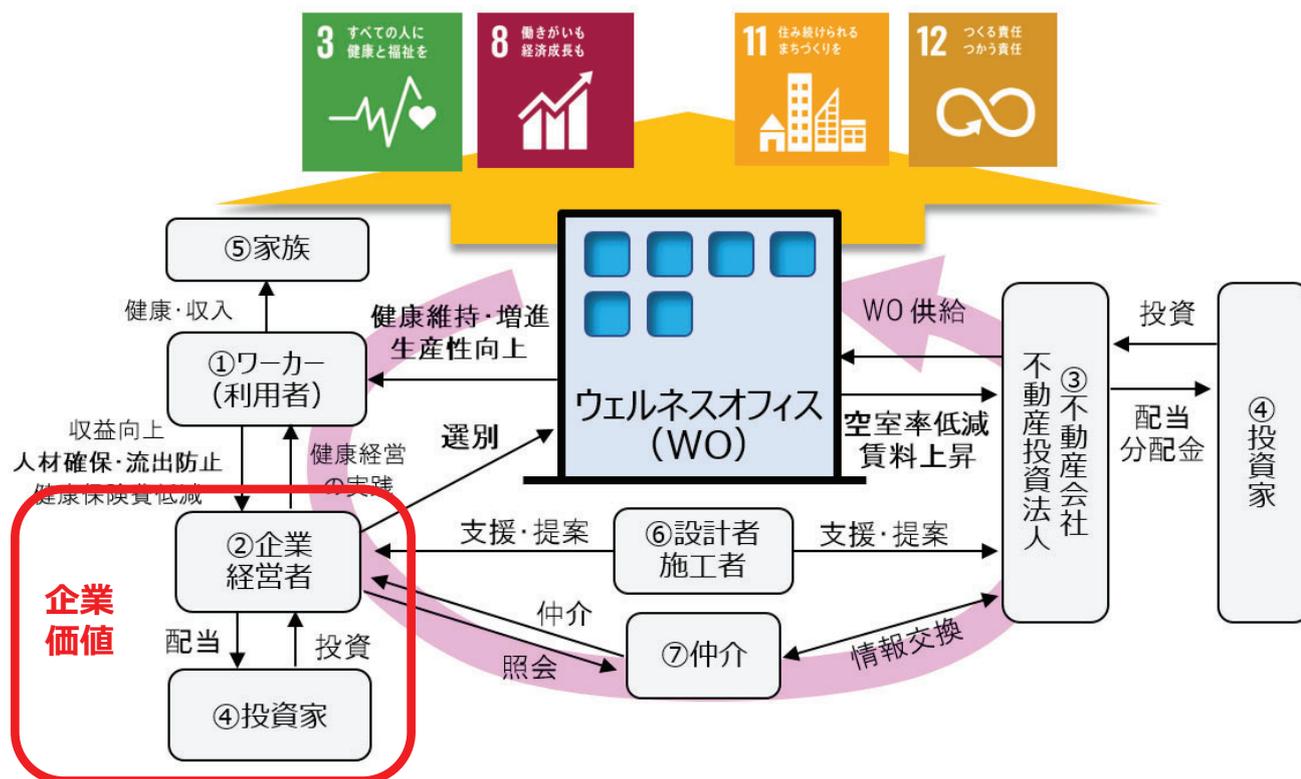
## 1. CASBEE-ウェルネスオフィスの用途展開の方針

- 1.1 CASBEE-ウェルネスオフィスの普及と用途展開
- 1.2 CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂
- 1.3 CASBEE-不動産（ウェルネスオフィス版）（仮）の開発
- 1.4 CASBEE-ウェルネスホテル（仮）の開発

## 2. オフィス環境整備による企業価値向上への貢献

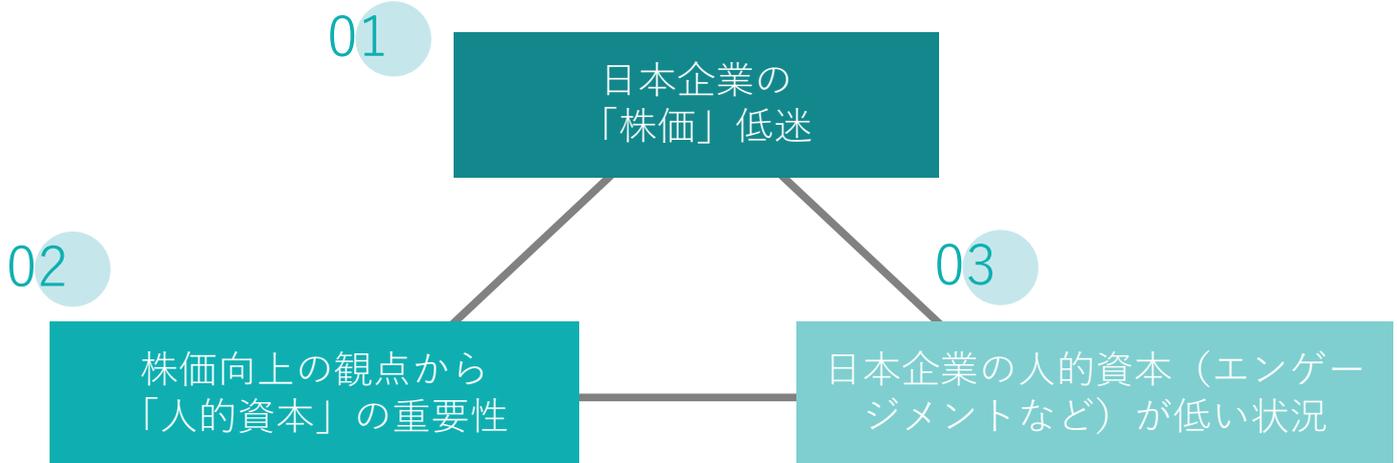
## 3. ウェルネスオフィスの作り方

## ウェルネスオフィスとステークホルダーの関係



## 01 研究背景

### 日本企業に人的資本経営が求められる背景

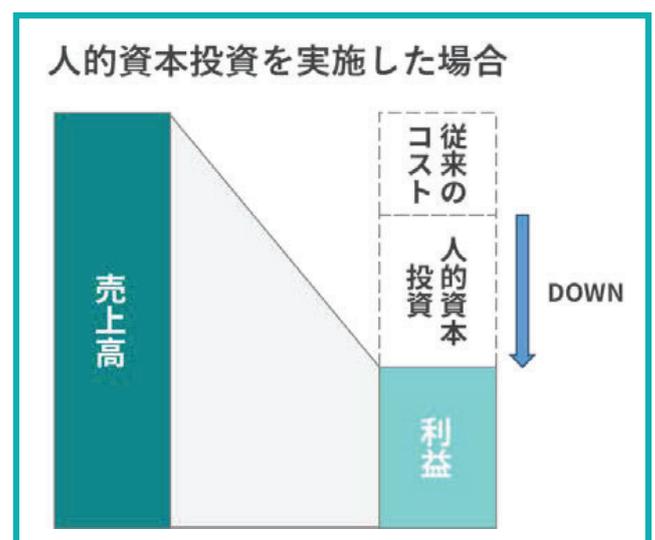
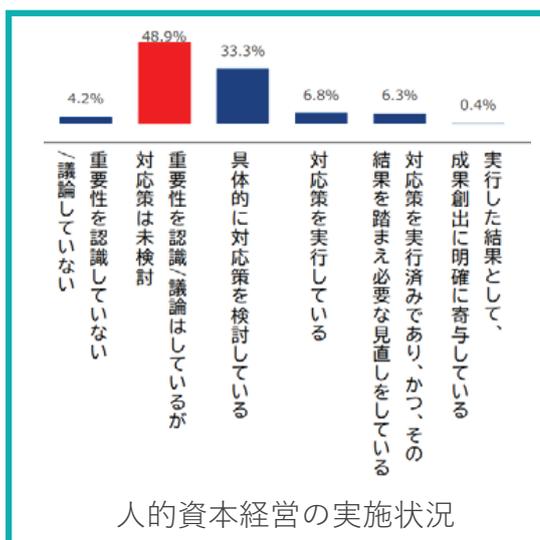


上記3つの観点から、日本企業は「人的資本経営（人材を「資本」として捉え、その価値を最大限に引き出すことで、中長期的な企業価値向上につながる経営のあり方）」の実施が求められている

参考：経済産業省「人材版伊藤レポート1.0」

## 01 研究背景

### 日本企業の人的資本経営の現状と課題

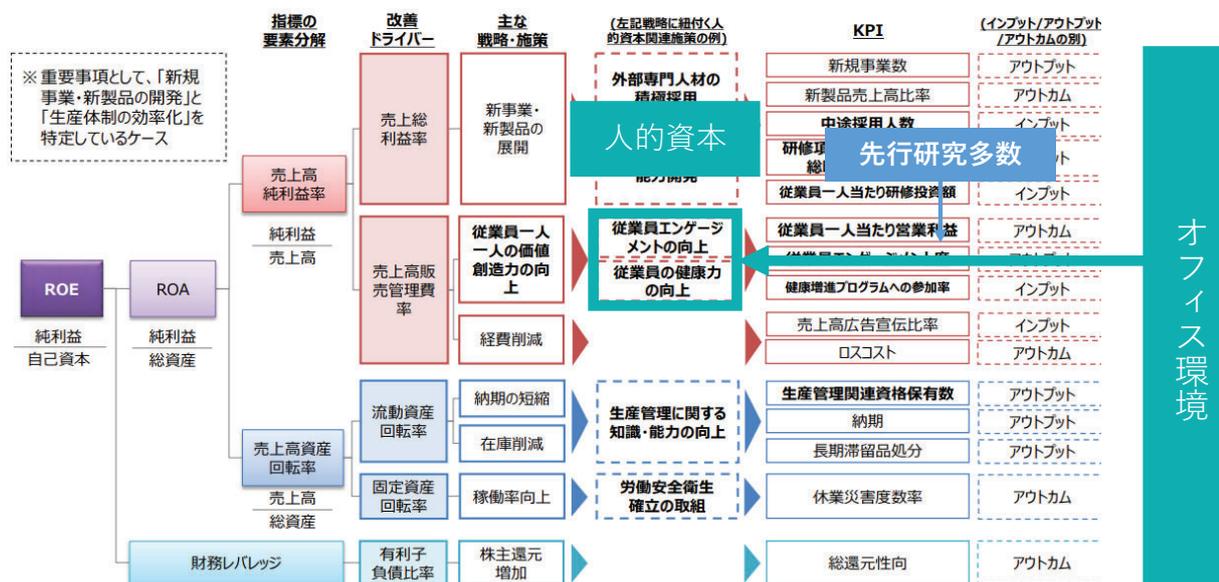


人的資本経営の重要性の理解は進んでいる一方で、取組を具体化していく段階で足踏みをしている企業が多い。その原因として、人的資本投資は「費用」として処理されることから、短期的には利益を押し下げってしまう点が挙げられる。

出典：経済産業省「人的資本経営に関する調査 集計結果」

## ROEの分解例 (ROE逆ツリー)

出典：内閣官房「人的資本可視化指針」



オフィス環境への投資は、主要な人的資本投資なのではないか？

## 人的資本経営に関する資料や報告書

➡ オフィスに関する視点は1つも含まれていない

## 実務における人的資本投資

➡ オフィス環境整備（オフィス環境への投資）を人的資本投資として位置付けている企業は、殆ど見られない

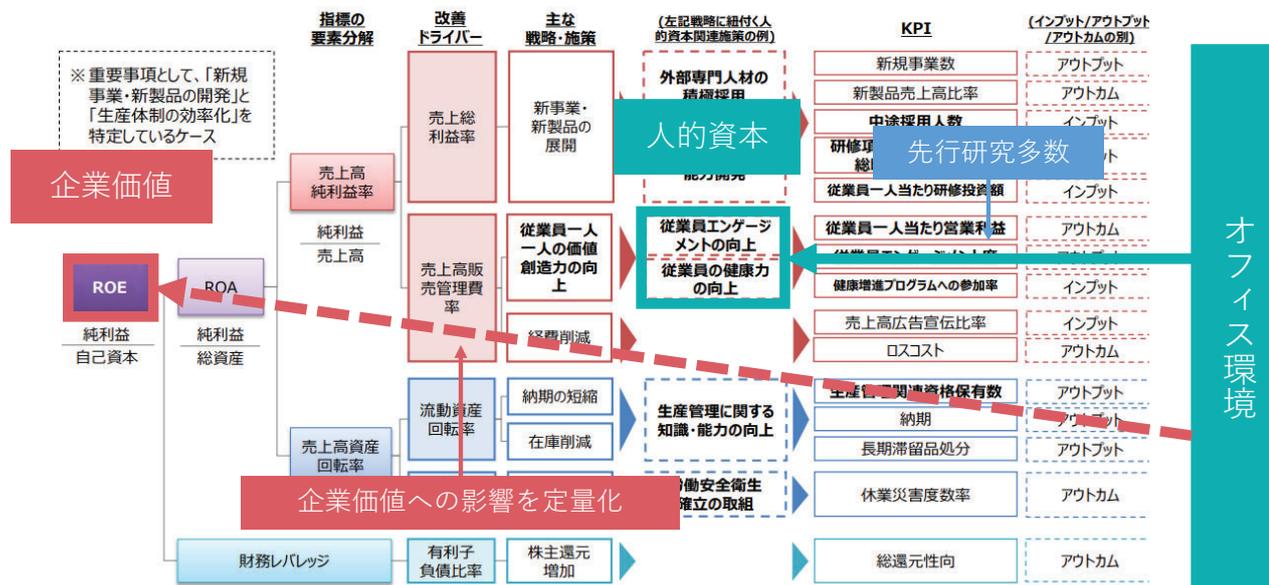
➡ オフィス環境への投資が人的資本投資として認識されていない可能性

# 01 研究背景

## 人的資本経営におけるオフィスの役割

ROEの分解例 (ROE逆ツリー)

出典：内閣官房「人的資本可視化指針」



オフィス環境と人的資本の関係性だけでなく、企業価値との関係性も併せて調査

# 02 本研究の概要

## 各項目のデータの取得方法

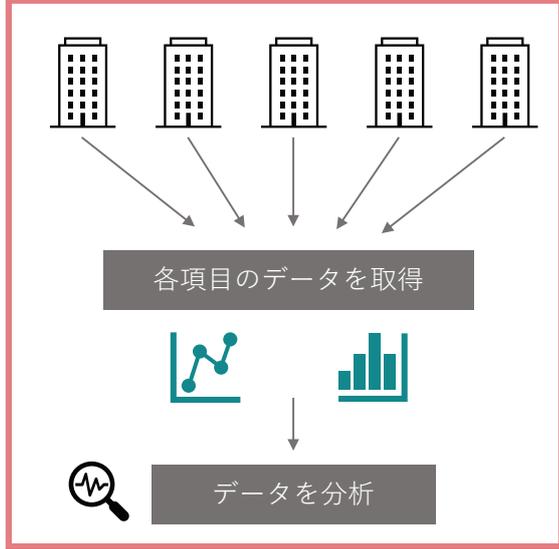


本来の調査方法：日本の上場企業を対象に、インターネットから各項目のデータを取得し、分析する



企業の基本属性・企業価値：インターネット（企業のホームページや有価証券報告書、投資情報サイトなど）から入手可能

人的資本投資・人的資本：公開（もしくは数値化）されておらず、入手することが難しい



## 02 本研究の概要

## 各項目のデータの取得方法

### 企業価値の調査項目

PBR (株価純資産倍率 :  
Price-to-Book Ratio)

### 調査対象企業

上場企業

本来の調査方法：日本の上場企業を対象に、インターネットから各項目のデータを取得し、分析する

企業の基本属性・企業価値：インターネット（企業のホームページや有価証券報告書、投資情報サイトなど）から入手可能

人的資本投資・人的資本：公開（もしくは数値化）されておらず、入手することが難しい



## 02 本研究の概要

## 各項目のデータの取得方法

### 企業価値の調査項目

PBR (株価純資産倍率 :  
Price-to-Book Ratio)

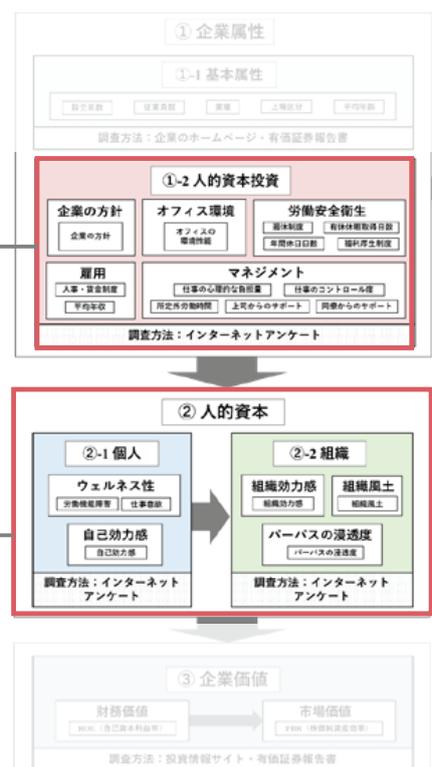
### 調査対象企業

上場企業

本来の調査方法：日本の上場企業を対象に、インターネットから各項目のデータを取得し、分析する

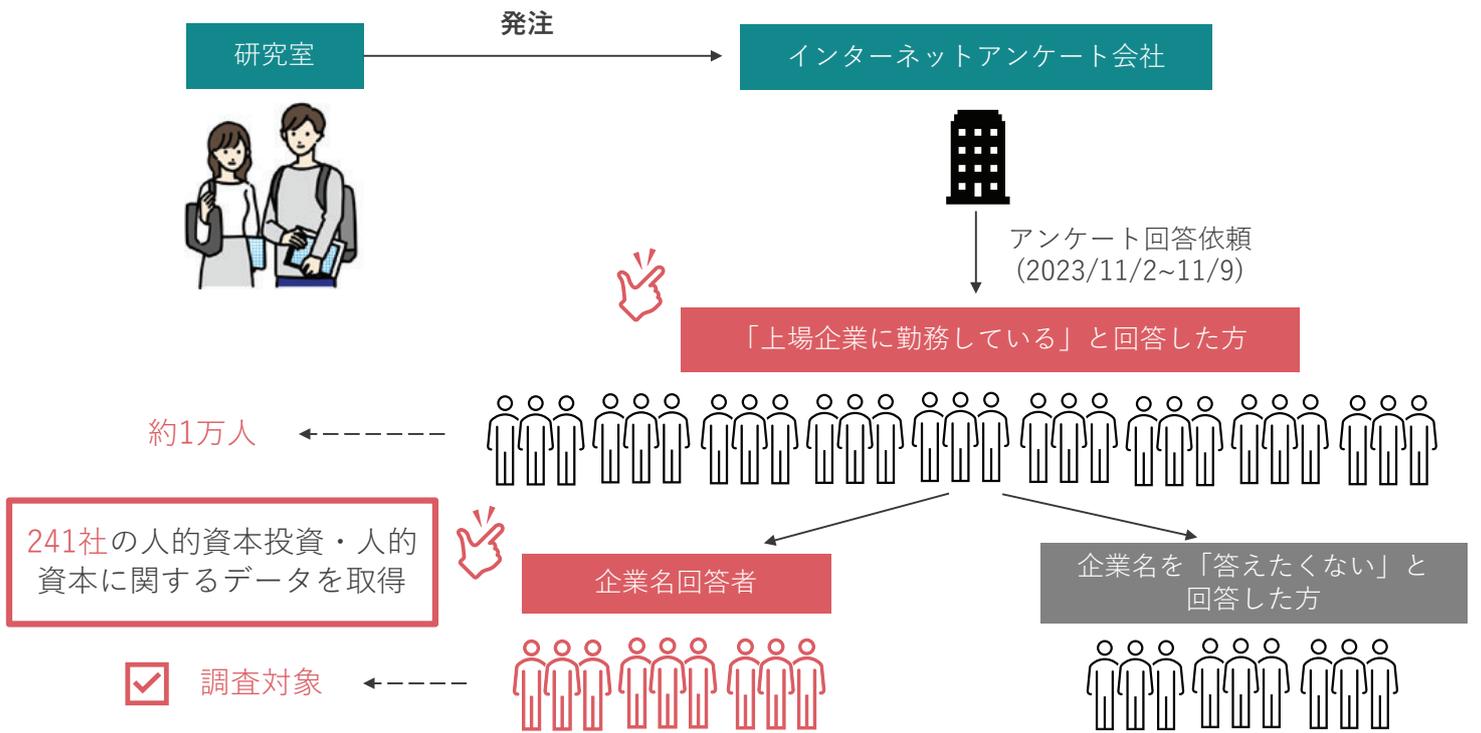
企業の基本属性・企業価値：インターネット（企業のホームページや有価証券報告書、投資情報サイトなど）から入手可能

人的資本投資・人的資本：公開（もしくは数値化）されておらず、入手することが難しい



## 02 本研究の概要

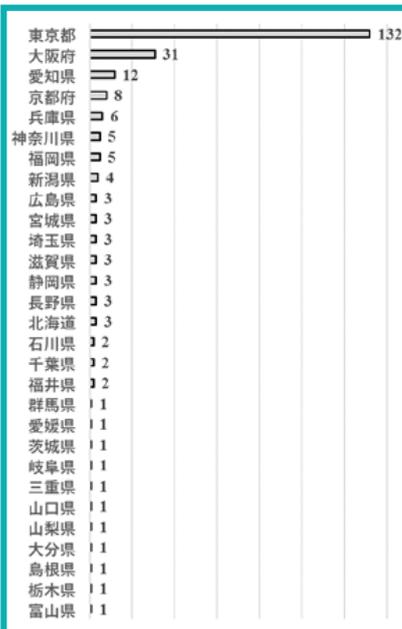
## 各項目のデータの取得方法



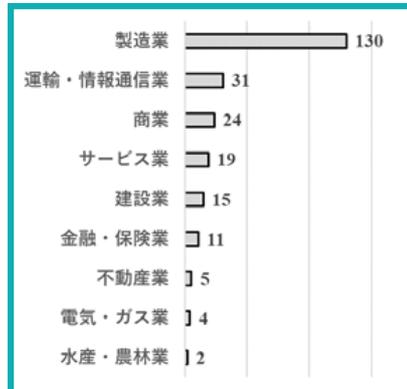
## 03 分析結果

## 単純集計の結果（企業の基本属性）

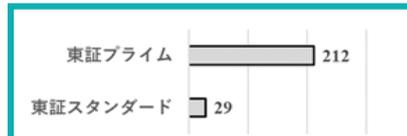
### 本社所在地



### 業種分類（東証区分）



### 上場区分



### その他の変数（記述統計量）

	平均値	中央値	標準偏差
設立年数【年】	73.12	75.00	26.12
従業員数【人】	6732.65	2226.00	23412.17
平均年齢【歳】	41.92	42.50	3.62

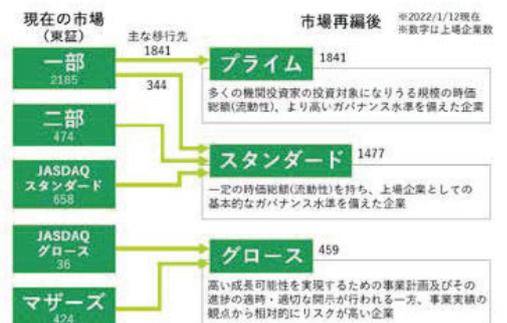


表3 相関分析における相関係数Rの結果

企業属性 (図1 ①)	基本属性 (図1 ①-1)	基本属性	人的資本 (図1 ②)						企業価値 (図1 ③)				
			個人 (図1 ②-1)		組織 (図1 ②-2)				財務価値		市場価値		
			仕事意欲	自己効力感	組織効力感	組織環境性	伝統性	バーバスの浸透度	ROE 5ヵ年平均	ROE 5ヵ年平均	PBR 平均変化率	PBR 5ヵ年平均	
企業属性 (図1 ①)	基本属性 (図1 ①-1)	設立年数	0.05	0.14 *	0.06	0.10	0.04	0.11	-0.05	-0.13 *	0.00	-0.11	
		従業員数	0.01	0.04	0.05	0.02	0.01	0.06	0.02	0.06	-0.01	0.00	
		業種	-0.03	0.08	0.03	0.10	-0.01	-0.01	-0.04	-0.11	0.06	0.01	
		上場区分	0.09	0.05	0.19 **	0.21 ***	0.01	0.18 **	0.05	0.08	0.02	0.14 *	
		平均年齢	0.09	0.07	0.02	-0.02	-0.10	-0.02	-0.04	-0.20 **	-0.01	-0.16 *	
	人的資本投資 (図1 ①-2)	企業の方針	企業の方針	0.47 ***	0.22 ***	0.70 ***	0.53 ***	-0.34 ***	0.63 ***	0.02	0.21 **	0.09	0.28 ***
			オフィスの環境性能	0.52 ***	0.33 ***	0.67 ***	0.48 ***	-0.22 **	0.51 ***	0.04	0.25 ***	0.09	0.26 ***
		労働安全衛生	休暇制度	0.10	0.04	0.14 *	0.05	-0.13 *	0.09	-0.03	0.08	0.02	0.04
			有給休暇取得日数	0.15 *	0.15 *	0.18 **	0.19 **	-0.03	0.14 *	-0.08	-0.08	-0.02	0.03
			年間休日数	0.13 *	0.08	0.17 **	0.07	-0.10	0.04	0.13	0.05	0.01	0.02
			福利厚生制度	0.43 ***	0.21 ***	0.52 ***	0.51 ***	-0.09	0.50 ***	0.05	-0.02	0.13 *	0.13
		マネジメント	人事・資金制度	0.20 **	0.09	0.22 ***	0.14 *	-0.09	0.22 ***	0.09	0.15 *	-0.06	0.11
			成果主義-1	0.05	0.14 *	0.19 **	0.09	0.04	0.15 *	-0.05	0.09	0.00	0.00
			仕事のコントロール度	0.44 ***	0.23 ***	0.43 ***	0.29 ***	-0.40 ***	0.41 ***	0.08	0.02	0.04	0.11
			仕事の心理的な負担量	-0.14 *	-0.23 ***	-0.10	-0.04	0.24 ***	-0.01	0.02	0.07	-0.05	0.03
所定外労働時間	-0.16 *		-0.11	-0.21 **	-0.13 *	0.14 *	-0.13 *	-0.08	0.06	-0.05	0.00		
同僚からのサポート	0.49 ***		0.34 ***	0.57 ***	0.39 ***	-0.25 ***	0.43 ***	0.03	0.05	0.06	0.07		
人的資本 (図1 ②)	個人 (図1 ②-1)	ウェルネス性	0.58 ***	0.34 ***	0.64 ***	0.37 ***	-0.39 ***	0.45 ***	-0.02	0.04	0.07	0.11	
		自己効力感	-0.41 ***	-0.53 ***	-0.43 ***	-0.29 ***	0.19 **	-0.30 ***	0.02	0.08	-0.08	-0.08	
		仕事意欲	-	-	0.66 ***	0.38 ***	-0.34 ***	0.51 ***	0.02	0.08	-0.03	0.03	
	組織 (図1 ②-2)	自己効力感	-	-	0.37 ***	0.23 ***	-0.22 ***	0.21 **	0.01	-0.06	-0.10	-0.07	
		組織効力感	-	-	-	0.55 ***	-0.35 ***	0.67 ***	0.02	0.16 *	0.02	0.16 *	
		組織環境性	-	-	-	-	-0.02	0.54 ***	-0.09	0.10	-0.03	0.09	
		伝統性	-	-	-	-	-	-0.23 ***	-0.07	-0.02	-0.02	-0.05	
		バーバスの浸透度	-	-	-	-	-	-	-0.02	0.16 *	-0.01	0.19 **	
		ROE平均変化率	-	-	-	-	-	-	-	0.16 *	0.01	0.06	
企業価値 (図1 ③)	財務価値	-	-	-	-	-	-	-	-	-0.03	0.44 ***		
	市場価値	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.63 ***		

人的資本投資は人的資本との間に、有意な相関関係が数多く確認された。

図3 構造方程式モデリングの完成モデル

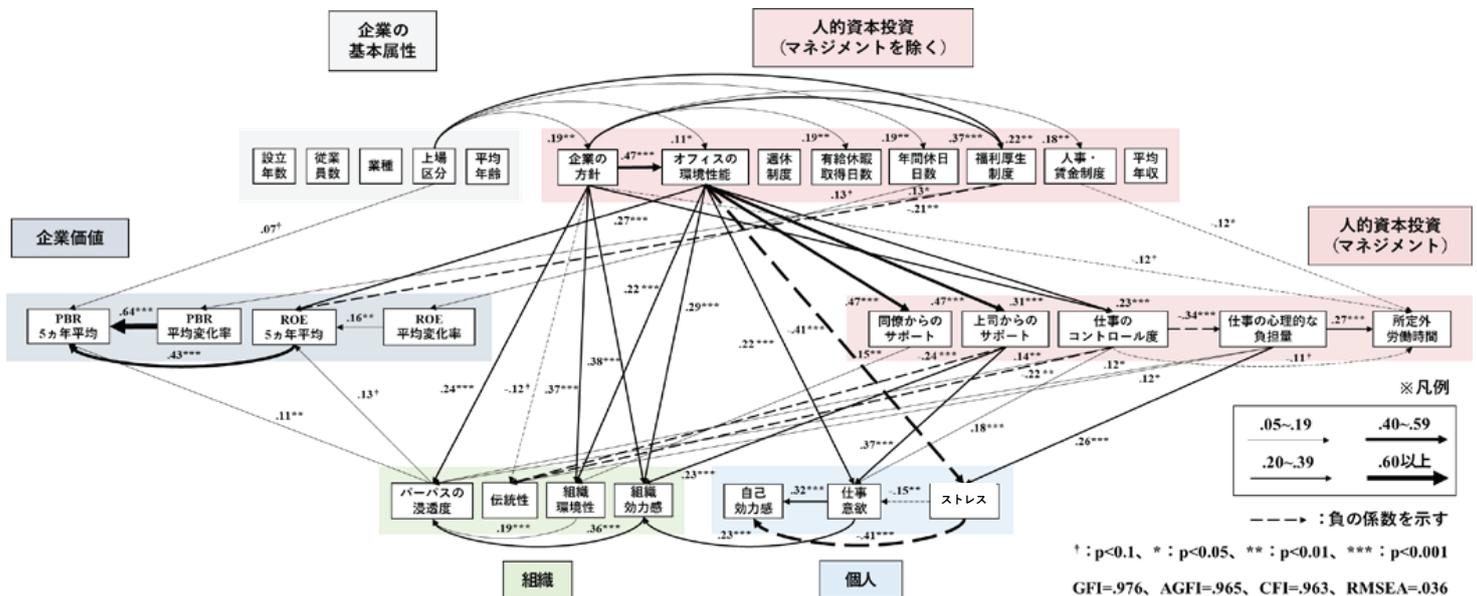
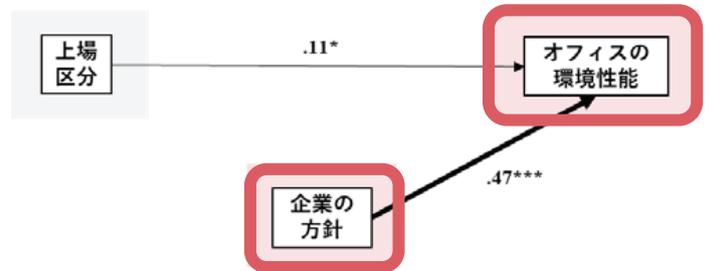


図1の関係性を構造的・定量的に検討するため、構造方程式モデリングによる調査を実施

質問内容	
Q1	経営陣は言行一致で、経営方針の実現への意欲が伝わってくる
Q2	この会社の経営陣は、リスクを十分勘案し、果敢な意思決定をしている
Q3	人事制度は透明性を持って運用され、公平・公正に行われる
Q4	この会社の経営陣は、風土や文化を思い切って変えるための改革に取り組んでいる
Q5	この会社では、本人のキャリアパスを描き、長期的な人材育成戦略に従って配置や人事異動を行っている

回答選択肢			
①当てはまらない	②あまり当てはまらない	③やや当てはまる	④当てはまる

図4 オフィス環境に影響を与える変数



※上場区分：東証プライム=1、東証スタンダード=0



東証プライムに上場している企業ほど、会社の方針が良好である企業ほど、環境性能の高いオフィス環境を提供している傾向が示唆された。

図3 構造方程式モデリングの完成モデル

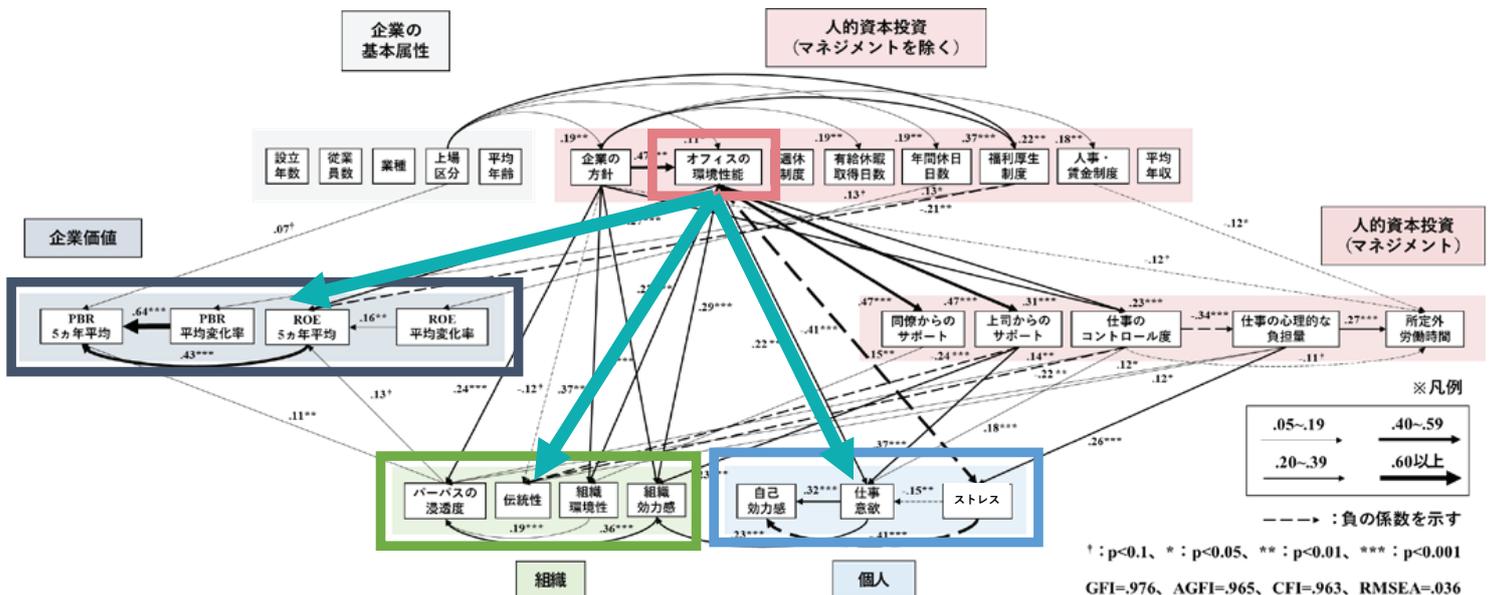


図1の関係性を構造的・定量的に検討するため、構造方程式モデリングによる調査を実施

図3 構造方程式モデリングの完成モデル

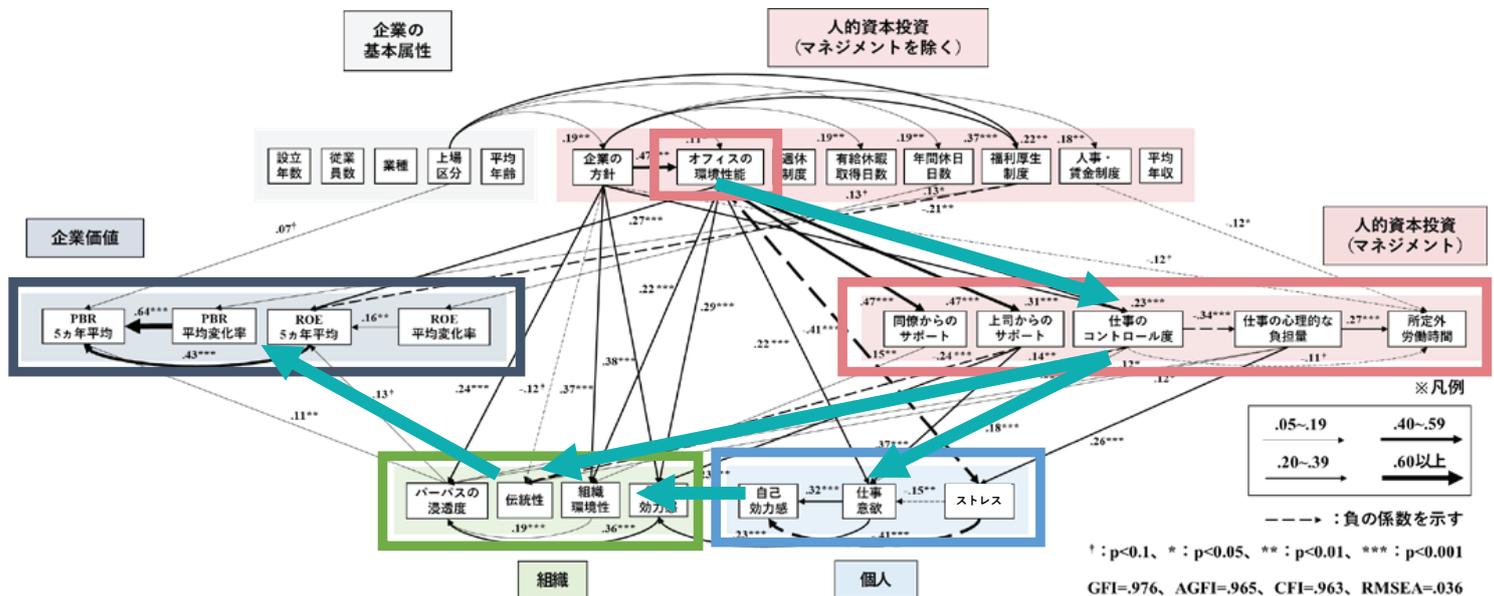


図1の関係性を構造的・定量的に検討するため、構造方程式モデリングによる調査を実施

## 説明内容

### 1. CASBEE-ウェルネスオフィスの用途展開の方針

- 1.1 CASBEE-ウェルネスオフィスの普及と用途展開
- 1.2 CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂
- 1.3 CASBEE-不動産 (ウェルネスオフィス版) (仮) の開発
- 1.4 CASBEE-ウェルネスホテル (仮) の開発

### 2. オフィス環境整備による企業価値向上への貢献

### 3. ウェルネスオフィスの作り方

## STEP3 EBMgtの実践（フィードバック）

STEP3 マネジメント  
管理指標による  
継続的取り組み

## STEP2 企業戦略と連動するオフィス戦略を立案

人材の多様さ、働き方の多様さを受け入れ、活動を促進する  
オフィス戦略

- ⇒独自の特殊解の模索（内装、什器）
- ⇒人事、総務、施設、労働安全委員会、ISO環境委員会、労働組合等の協働

STEP2 オフィスづくり  
（内装・什器、レイアウト、ルール）  
0⇒+（プラス）へ  
生産性向上  
※パターン2,3

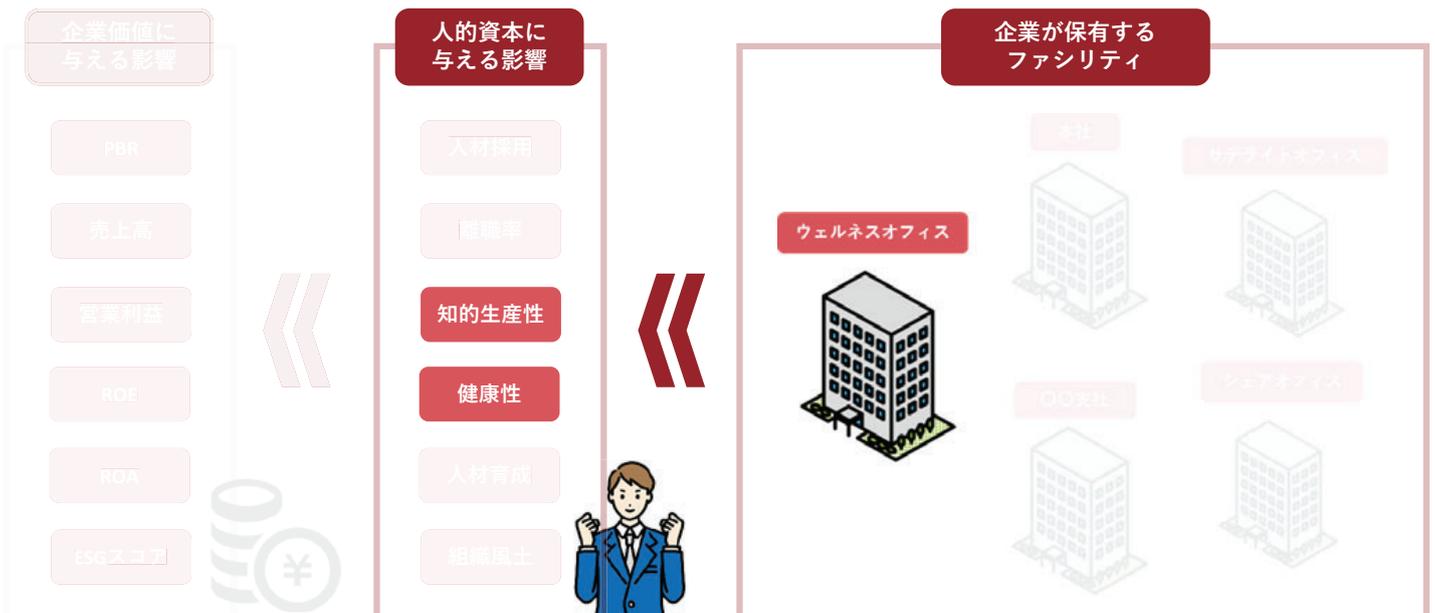
## STEP1 健康性が高いオフィスビルを選択、建設

建物としての健康に資する基本性能が高いことがウェルネス性をささえる基盤性能となる

- ⇒一般解としての高み（建設、不動産）
- ⇒最低限やるべき。選ぶだけ、作るだけ。

STEP1 基盤整備  
（ビル選び、ビルづくり）  
-（マイナス）⇒0へ  
健康予防  
※パターン1

## 一般解はお金はちょっとかかるが確実性が高い



従来は単体の施設計画の範囲としてオフィスを捉えていた。

⇒企業のファシリティの全体像を把握する戦略が必要。

個人

空間

組織

オフィスの**生産性・健康性**を向上するためには、  
この3つの要素が重要である（仮説）。



オフィス空間内での**詳細な行動**を分析することで、  
この各要素について**最適なオフィスの在り方**を検討できる。



その後は、上記の内容と併せて：

- ① KPI設定のため、**現状の個人・組織の「Check」**を行う
- ② 設定した**KPIの達成度とオフィス空間の相関**を確認することも可能。

※生産性はABW・UWES、健康性はウェルネスオフィス・Wfun  
の概念と対応しており、近年注目されている

## 行動データを用いた分析の内容

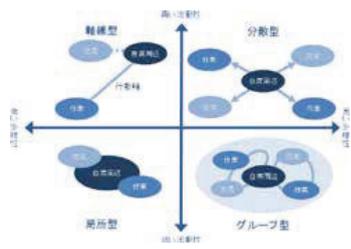
### 個人：行動パターン

個人の行動パターンを分析し、ワークスタイルごとにクラスター分類することで**個人のニーズとそのスタイルの人数比**がわかる。

また**エンゲージメントや健康性との相関関係**があるか調査できる。

ワークスタイルの例：

- ・毎日同じ席を利用する人
- ・休憩のため**頻繁に移動**する人
- ・同じ行動でも**場所を変えたい**人



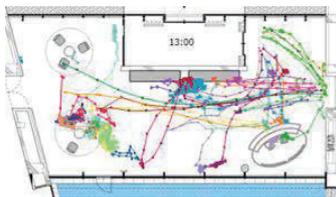
### 空間：ワークフローとの関係

個人作業／打合せ／休憩／移動など、**オフィス内での行動と空間の関係**がわかる。

- ① どの空間で行動したかを把握することで、**それぞれの行動に適した空間条件**を求める。



- ② これにより、
  - ・現状の**オフィス空間の改善**
  - ・ABWオフィスの**設計ガイドライン**の作成  
精密な行動データの計測が重要  
ができる。



### 組織：ワーカー同士の関わり

Organizational Network Analysis (組織ネットワーク分析) のように、組織内の**コミュニケーションの現状**を把握する。



- ・組織内の**個人の負荷状況**の調査
- ・隠れた**キーマン**の発掘
- ・組織の**構造課題**の把握

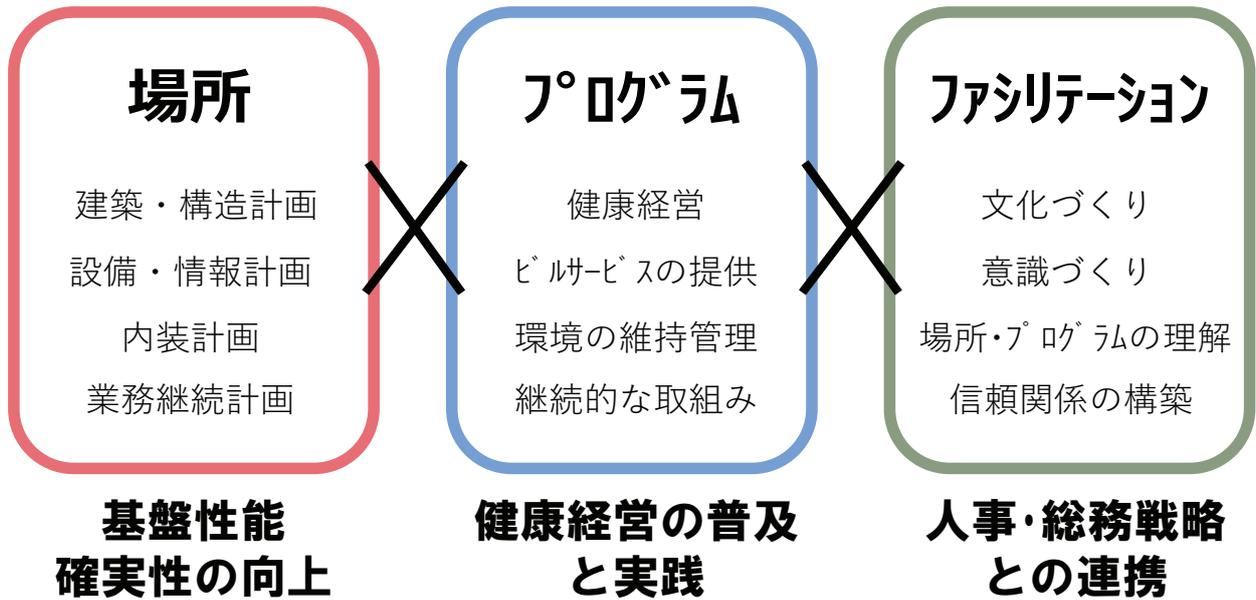
**ONAとは**：創造的な組織を形成するためには「精神的な安全性」が重要だという考え方のもと、Googleが提唱した。従来のエンゲージメントサーベイと比べ、ONAは「**コミュニケーション行動のデータ**」を分析するため**信憑性が高い**。



⇒やりたいことの**確認**、それが**経営指標に影響**を与えるか？

# ハードとソフトの一体的な整備が必要

## 建物において人の活動を活性化させる3大要素



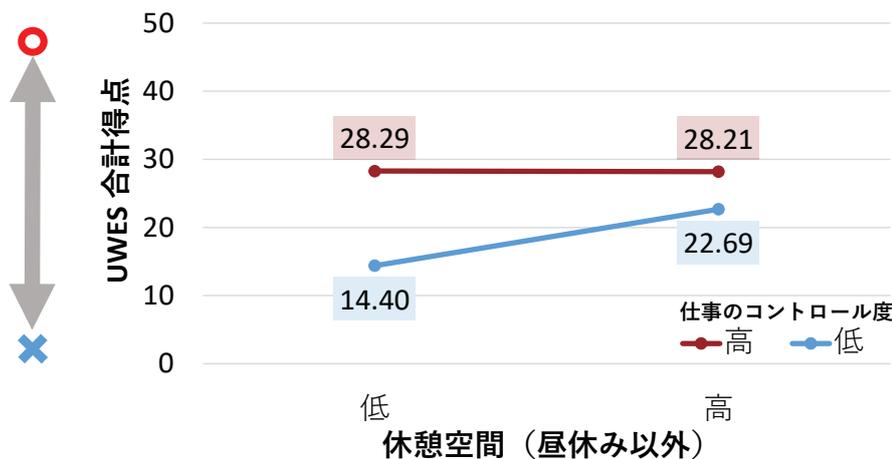
⇒オフィスだけ変えても効果は限定的

3

## 実践事例

### 休憩空間とUWESの交互作用

#### 某企業における実践例



UWES（社員意欲）において「仕事のコントロール度」が低いワーカーは「休憩空間（昼休み以外）」による勾配が大きい

⇒休憩空間の環境評価が上がっている状況で、UWESが上がる土壌はできている。

ご清聴、ありがとうございました。

# ウェルネス建築に関する国内外の最新動向



早稲田大学建築学科・教授  
スマート社会技術融合究機構・機構長  
田辺新一

Shin-ichi Tanabe, Waseda University, all right reserved 2024

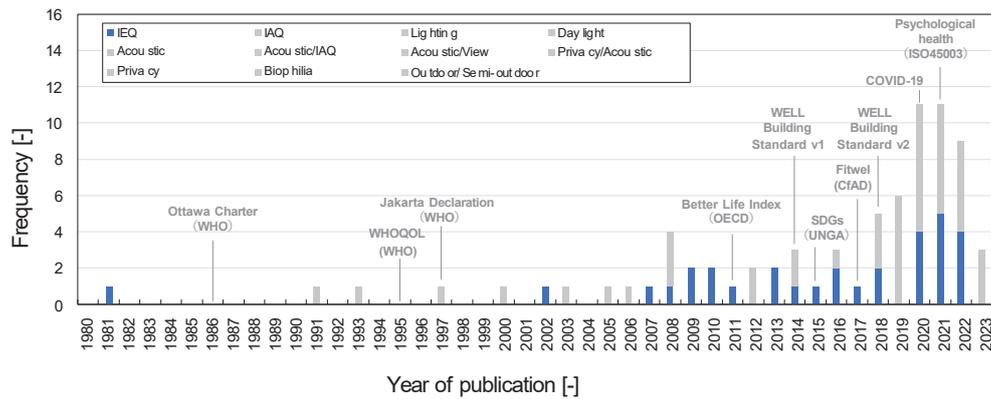
## 健康とウェルビーイングのフレームワーク WASEDA University



World Green Building Council, Health & Wellbeing Framework; Six Principles for a Healthy, Sustainable Built Environment, (2020). <https://worldgbc.org/better-places-for-people/health-framework>

Department of Architecture, WASEDA University

[5]



- ✓ 2020年以降に執務者の**自覚症状に関する調査**を中心に、**室内環境品質 (IEQ)** と **Well-being**に関する研究が増加→**Well Building Standard**の影響が
- ✓ 約77%が**欧米**における研究

深和佑太調査・作成

Department of Architecture, WASEDA University







Department of Architecture, WASEDA University

7

## 人的資本に関する新プロジェクト概要

### 背景・目的

- 人的資本とは、企業の労働力を構成する人々のことであり、人々のコンピテンシー、能力・経験、及びイノベーションへの意欲を指す。企業がどのように労働力を管理し、労働力に投資するかは、企業が長期的に価値を提供する能力に直接影響を及ぼす。
- 投資家の情報ニーズ、及び開示の作成に関するガイダンスへの企業のニーズを踏まえ、優先トピックとして挙げられた。人的資本に関する報告は増加しつつあるが、投資家からは、十分に投資判断に役立つ情報が提供されていないとの声がある。

### 本プロジェクトに含まれる可能性のある内容

- 人的資本の定義と分類の枠組みを開発するためのリサーチ（IIRCやSASBの枠組み等を活用）
- 人的資本のサブトピックに関連するリスク・機会、及び投資家にとって重要性のある情報を理解するためのリサーチ
- 人的資本のサブトピックのリスク・機会の測定・開示に利用されている既存の実務・ツール・指標を理解するためのリサーチ

- 人的資本と人権のプロジェクトの間には重複・関連性が存在。本プロジェクトでは、その境界と関連性をより明確にすることを目指す。
- また、IFRS S2の拡充に関するリサーチ（公正な移行に関するものについて等）との相乗効果も期待される。

### 人的資本関連のサブトピック

- 労働者のウェルビーイング（メンタルヘルス・給付等）
- **DEI（多様性、公平性、包摂性）**
- 従業員エンゲージメント
- 労働力への投資
- 代替的労働力
- バリューチェーンにおける労働条件
- 労働力の構成及び費用

投資家からの関心が特に高い分野

(資料) IFRS財団「Request for Information- Consultation on Agenda Priorities」(2023年5月) から作成。

[https://www.meti.go.jp/shingikai/economy/hizaimu\\_joho/index.html](https://www.meti.go.jp/shingikai/economy/hizaimu_joho/index.html)

Department of Architecture, WASEDA University

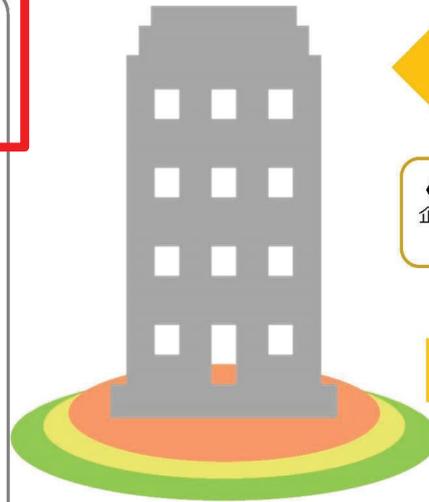
8

## 「社会的インパクト不動産」のイメージ図

- 不動産には、企業等が投資家・金融機関等との「資金対話」、利活用者・地域・行政等との「事業対話」をしながら、中長期にわたる適切なマネジメントを通じて、ヒト・地域・地球の課題解決に取り組むことで、社会的インパクトを創出し、中長期にわたり地球環境保全も含めた社会の価値創造に貢献するとともに、不動産の価値向上と企業の持続的成長を図ること（＝「社会的インパクト不動産」）が期待される。

### 「社会的インパクト不動産」

#### 不動産を通じた課題解決への取組



不動産の価値向上  
(企業の持続的成長)

〈資金対話〉  
企業等と投資家  
・金融機関等

〈事業対話〉  
企業等と  
利活用者・地域・  
行政等

社会的インパクト  
の創出

中長期にわたる  
適切なマネジメント

社会

(利活用者、地域、行政等の  
ステークホルダー含む)

[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/content/001596076.pdf](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/content/001596076.pdf)  
Department of Architecture, WASEDA University

## 人的資本は重要



WASEDA University

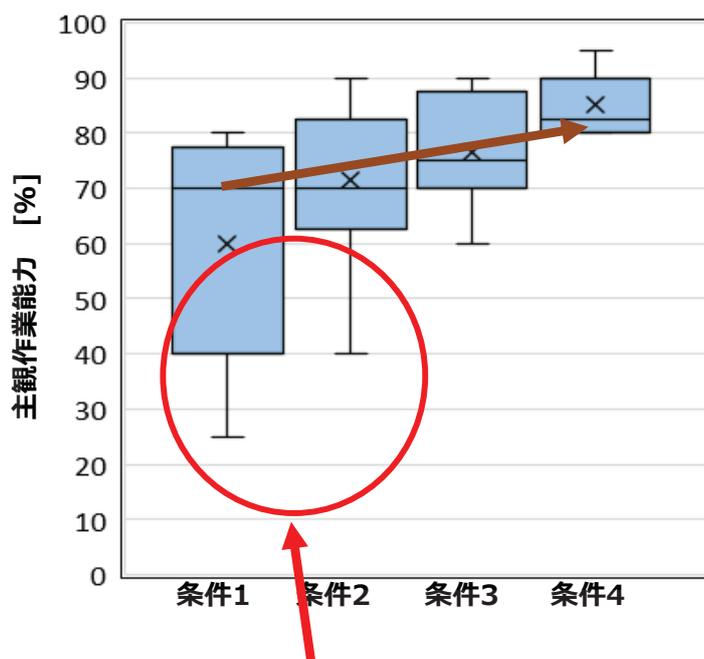
人件費: 100  
オフィス賃料: 10  
光熱費: 1

- ✓ 「本社はおカネを生まない設備」だからです。立派過ぎる新社屋や華やか過ぎる新オフィスは、「売り上げ増に直接的に貢献しないところに、必要以上におカネをかけているのではないか」と疑いの目で見られるのです。
- ✓ これが工場や物流センター、店舗網などなら、純粹に「設備投資」の視点でチェックされる。
- ✓ 社長としての資質や経営姿勢が問われることになるのです。

## 人の知的生産性には投資をしない？

頑張れでは駄目、科学的な検証が必要

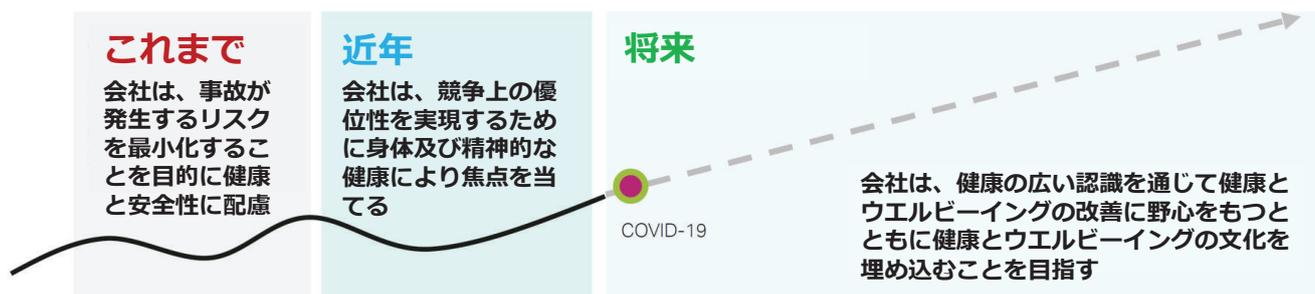
## オフィス環境満足度と主観作業能力



条件1 物理環境：× 什器環境：×	条件2 物理環境：○ 什器環境：×
条件3 物理環境：× 什器環境：○	条件4 物理環境：○ 什器環境：○



- ✓ 中央値で70→85%の15%向上、平均値で60→85%の25%向上
- ✓ 物理環境・什器環境が悪いと極端に主観作業能力が低下する被験者が存在



WBCSDから引用作成 : <https://www.wbcسد.org/Programs/People-and-Society/Health-and-Wellbeing/Healthy-people-healthy-business/News/WBCSD-and-Deloitte-release-new-guidance-to-help-business-support-health-and-wellbeing-in-the-workplace>

Department of Architecture, WASEDA University

実際に働く執務者の  
オフィスに対する評価を、  
細かく得点化するツール

まったく当てはまらない  
よくある **0点**

あまり当てはまらない  
たまにある **1点**

やや当てはまる  
めったにない **2点**

非常によく当てはまる  
ない **3点**

**48点**

得点が高いほど、実際に働く執務者の  
健康性・快適性・知的生産性の  
向上を促すオフィスとされる

## ポジティブ要因の充足 | 機能促進要因の充足

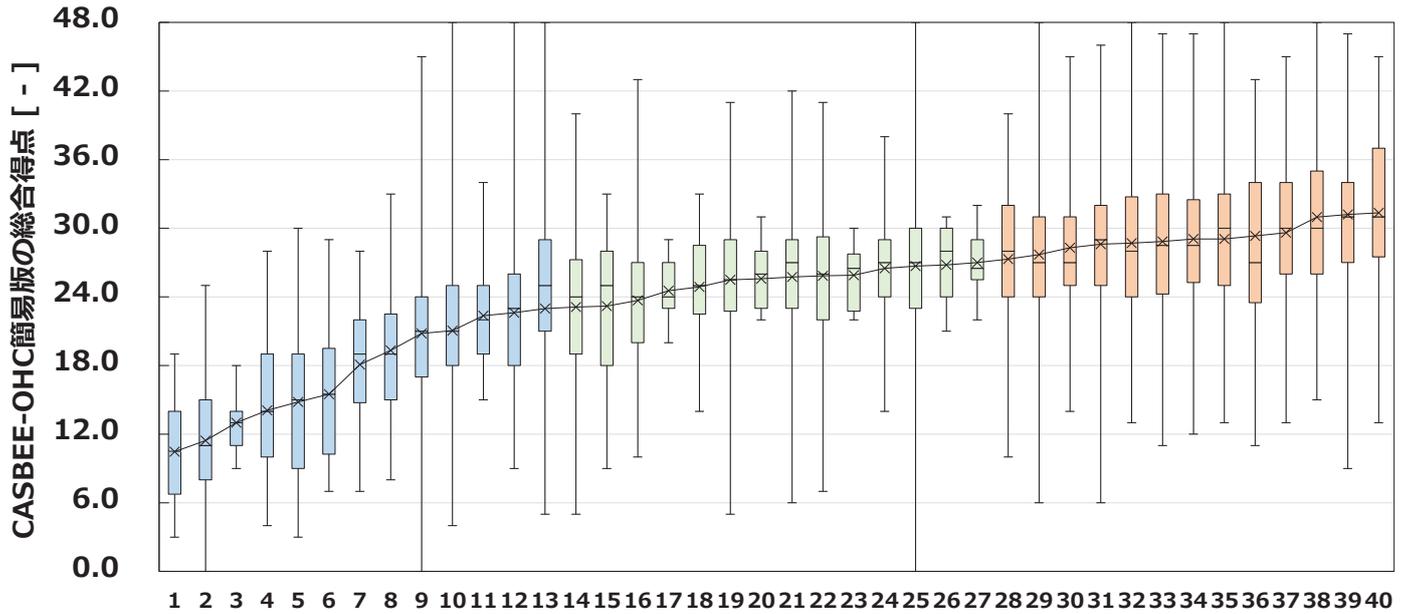
- a | 働きやすい内装・インテリアとなっている
- b | 利用しやすいリフレッシュスペースがある
- c | 利用しやすい社内情報共有インフラがある
- d | 利用しやすい会話を促進する空間がある (ホワイエ、ラウンジ等)
- e | ビル内でバリアフリー化が進んでいる
- f | 設備等が充実した、快適なトイレがある
- g | 充実した健康増進プログラムが実施されている  
(クラブ活動・フィットネスクラブ利用等への費用補助)
- h | まちなみや周辺の建物と景観が調和している
- i | 非常時対応マニュアルが作成されており、十分に周知されている

充実していると  
高得点の項目

## ネガティブ要因の除去 | 機能阻害要因の除去

- j | 暑さや寒さによって不快に感じるこ
- k | 空気のよどみや埃っぽさ、嫌な臭いを感じるこ
- l | 明るさのムラを感じるこ
- m | 水道水に嫌な味やにおいを感じるこ
- n | コンセント容量、配線等に不満を感じるこ
- o | 打合せスペースが足りないと感じるこ (会議室、打ち合わせスペース等)
- p | ビル全体を通して、不衛生さを感じるこ

除外されていると  
高得点の項目

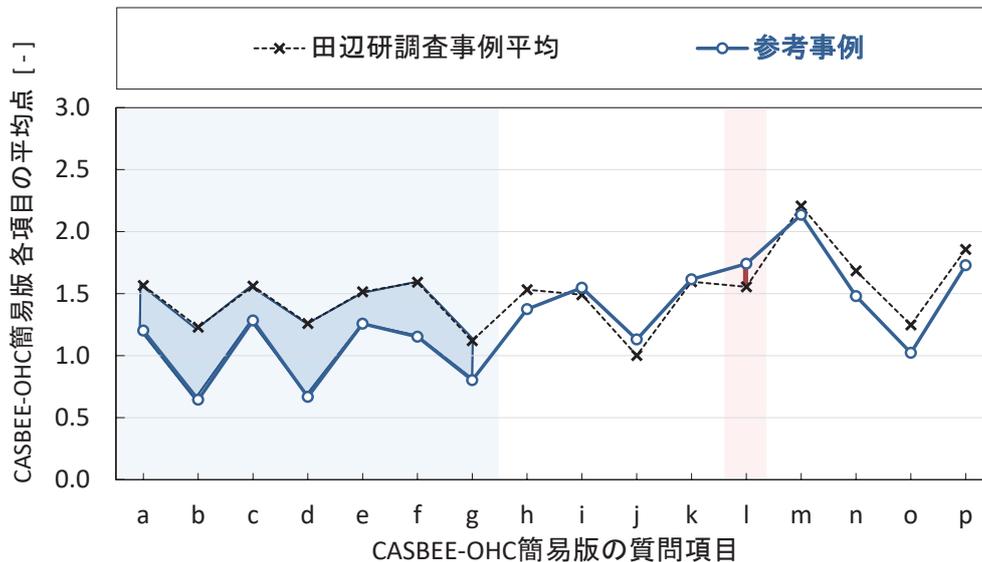


CASBEE-OHC簡易版の平均点

田辺研究室において調査した全40事例の平均点は24.0点

鶴飼真成、千本雄登、村上卓也、鈴木優弥、田辺新一 建物のウェルネス性能とワーク・エンゲージメントに関する研究 日本建築学会環境系論文集 Vol. 86 No. 781 271-278 2021 3 <https://doi.org/10.3130/aije.86.271>

Department of Architecture, WASEDA University



ポジティブ要因の充足

- a | 内装・インテリア
- b | リフレッシュスペース
- c | 情報共有インフラ
- d | 会話を促進する空間
- e | バリアフリー化
- f | 快適なトイレ
- g | 健康増進プログラム
- h | 景観
- i | 非常時対応マニュアル

ネガティブ要因の除去

- j | 暑さや寒さ
- k | 空気のよどみ
- l | 明るさのムラ
- m | 水道水
- n | コンセント容量、配線等
- o | 打合せスペース
- p | 不衛生さ

■得点が低い質問項目

- a: 内装・インテリア
- b: リフレッシュスペース、c: 情報共有インフラ
- d: 会話を促進する空間、e: バリアフリー化、
- f: 快適なトイレ、
- g: 健康増進プログラム

■得点が高い質問項目

- l: 明るさのむら

「b: リフレッシュスペース」、「d: 会話を促進する空間」、「f: 快適なトイレ」といったポジティブ要因の充足に関する項目に関して、不満が見られた

## 仕事に対して感じるポジティブで充実した心理状態 1)



活力



熱意



没頭

日本語版 UWES-3 2)

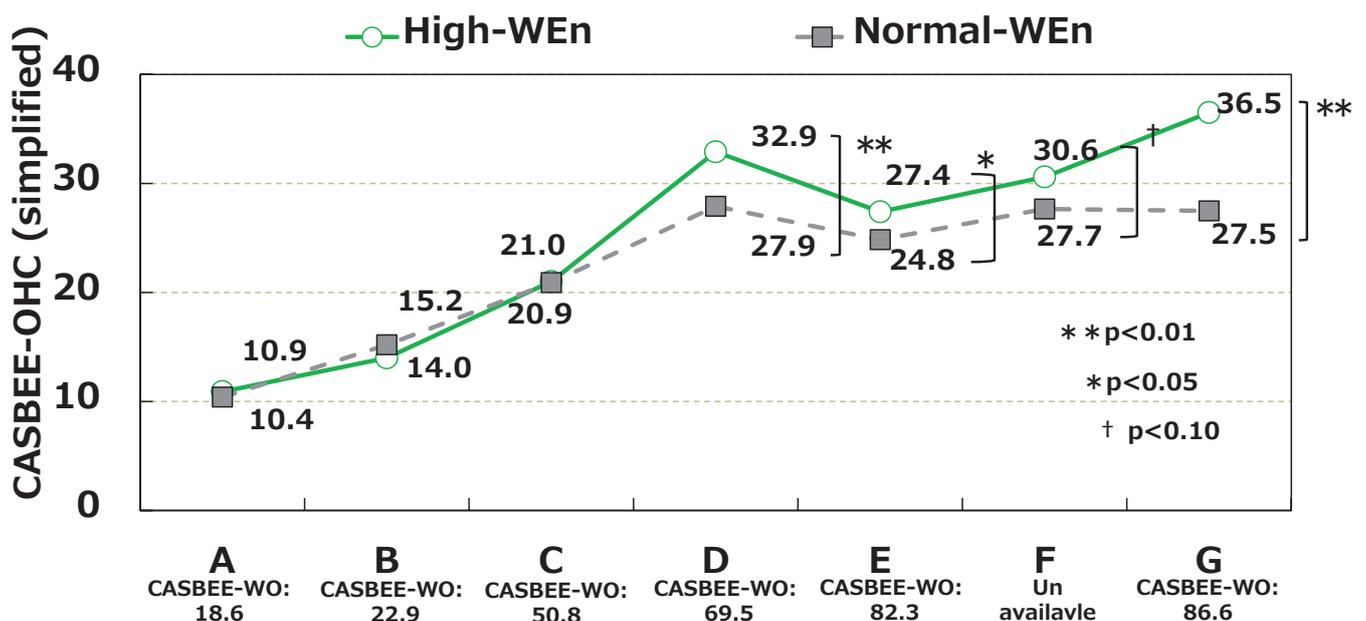
- a) 仕事をしていると、活力がみなぎるように感じる
- b) 仕事に熱心であると感じる
- c) 仕事に没頭していると感じる

それぞれ、感じた頻度を **0~6点** で得点化 → **18満点**

得点が高いほど執務者は仕事にやりがいを感じ、熱心に取り組み、生き生きとした状態である

- 1) 島津明人：職業性ストレスとワーク・エンゲイジメント, ストレス科学研究, Vol.25, pp.1-6, 2010.06
- 2) Schaufeli, W.B., Shimazu, A., Hakanen, J., Salanova, M., Witte, H.D. : An Ultra-Short Measure for Work Engagement, The UWES-3 Validation Across Five Countries, European Journal of Psychological Assessment, 35(4), pp.577-591, 2019

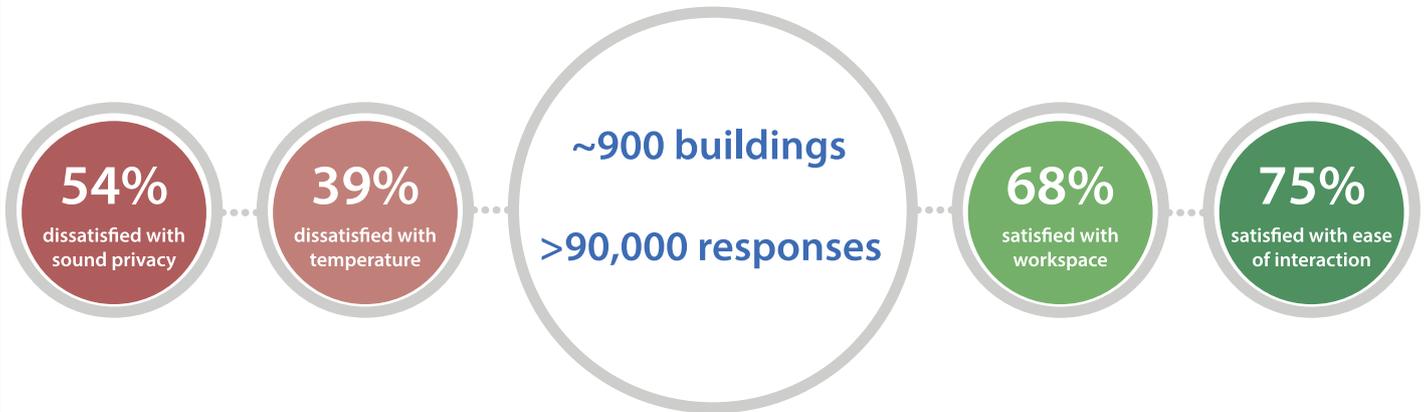
## ワーク・エンゲージメントの分類と CASBEE-OHC簡易版



→Wenの高さごとに執務者を分類  
ワーク・エンゲージメントが高い執務者は良いオフィスを求める

### CBE Occupant Survey

analysis of one of the largest post occupancy survey datasets

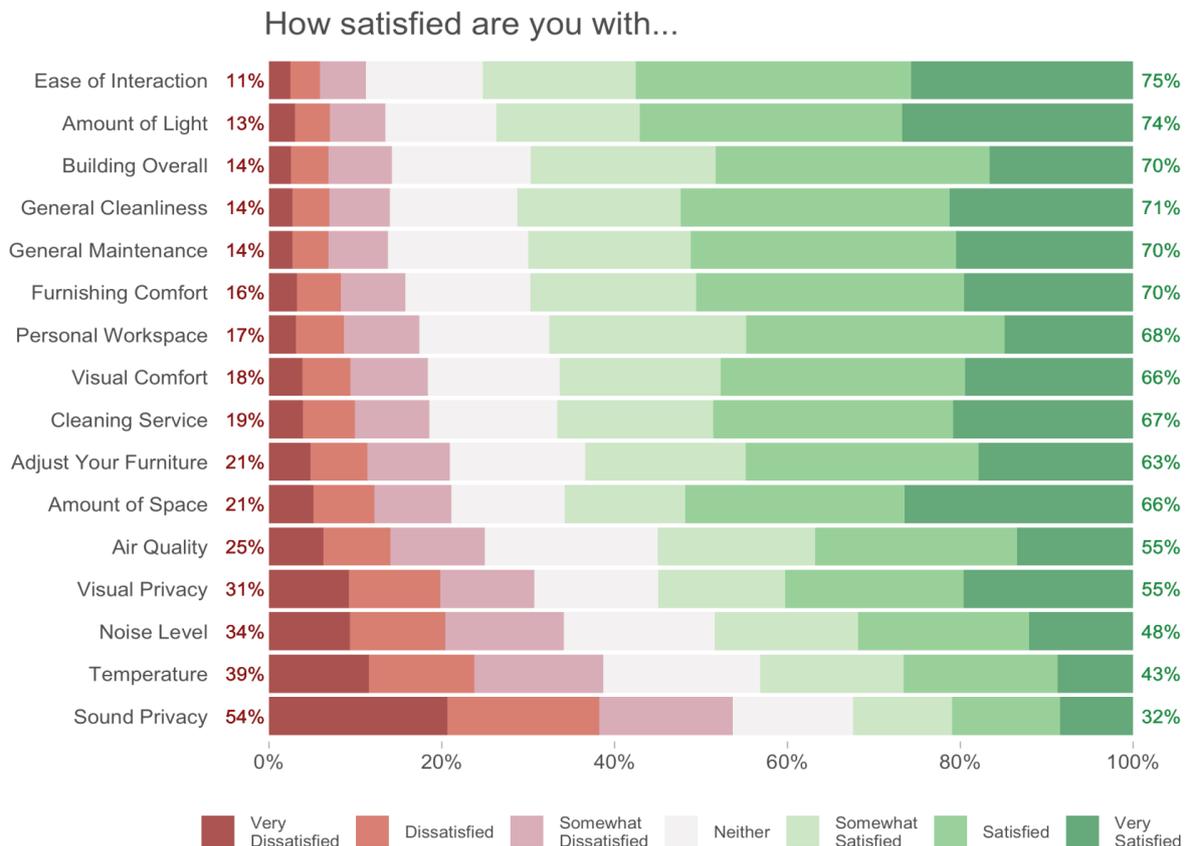


### 900以上のビル・9万人の調査→満足度も高いが不満も多い

引用 : Graham, Parkinson, Schiavon 2021 *Buildings and Cities*

Department of Architecture, WASEDA University

### バークレー校オフィスデータベース

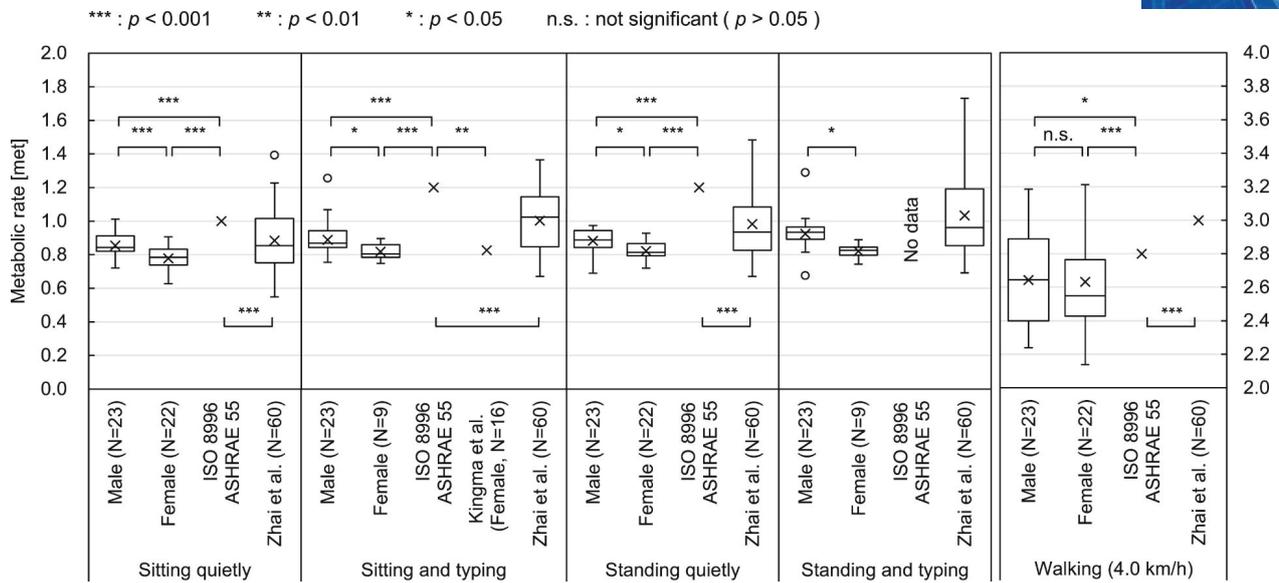


Graham, Parkinson, Schiavon 2021 *Buildings and Cities* | ~900 buildings ~90000 respondents

Department of Architecture, WASEDA University



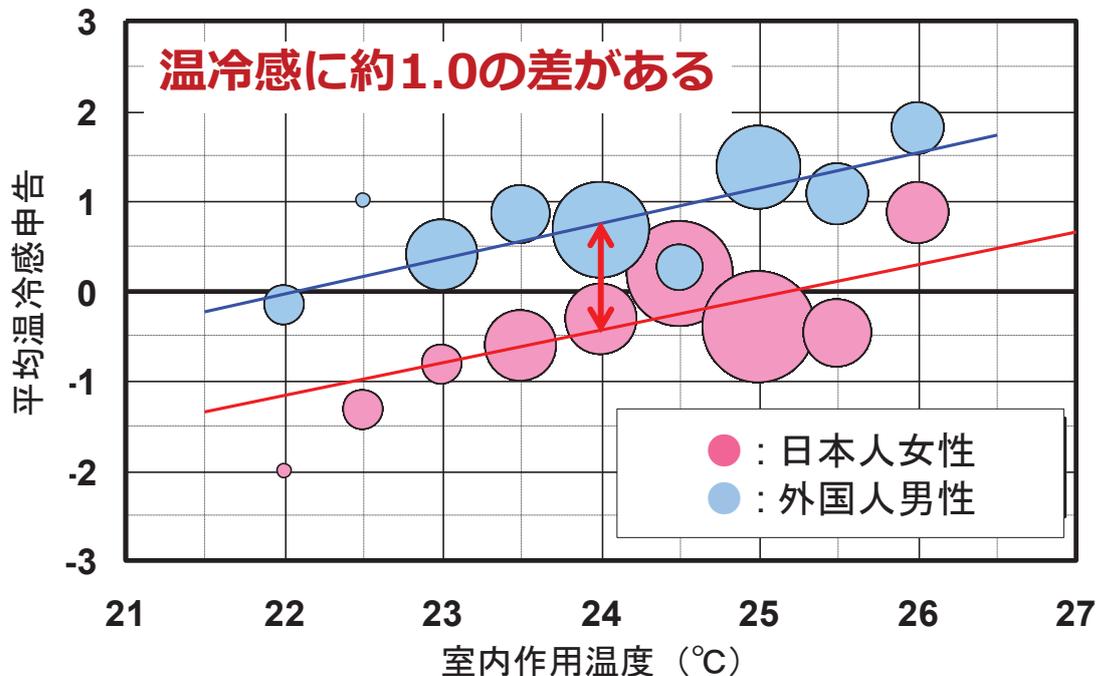
## 多様性を考慮した建築・住宅の冷暖房開発へ



A.Nomoto, R.Hisayama, S.Yoda, M.Akimoto, M.Ogata, H.Tsutsumi, S.Tanabe, Indirect calorimetry of metabolic rate in college-age Japanese subjects during various office activities, *Building and Environment*, Vol. 199, 2021, 7, <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2021.107909>

Department of Architecture, WASEDA University

# 男女差に関する調査

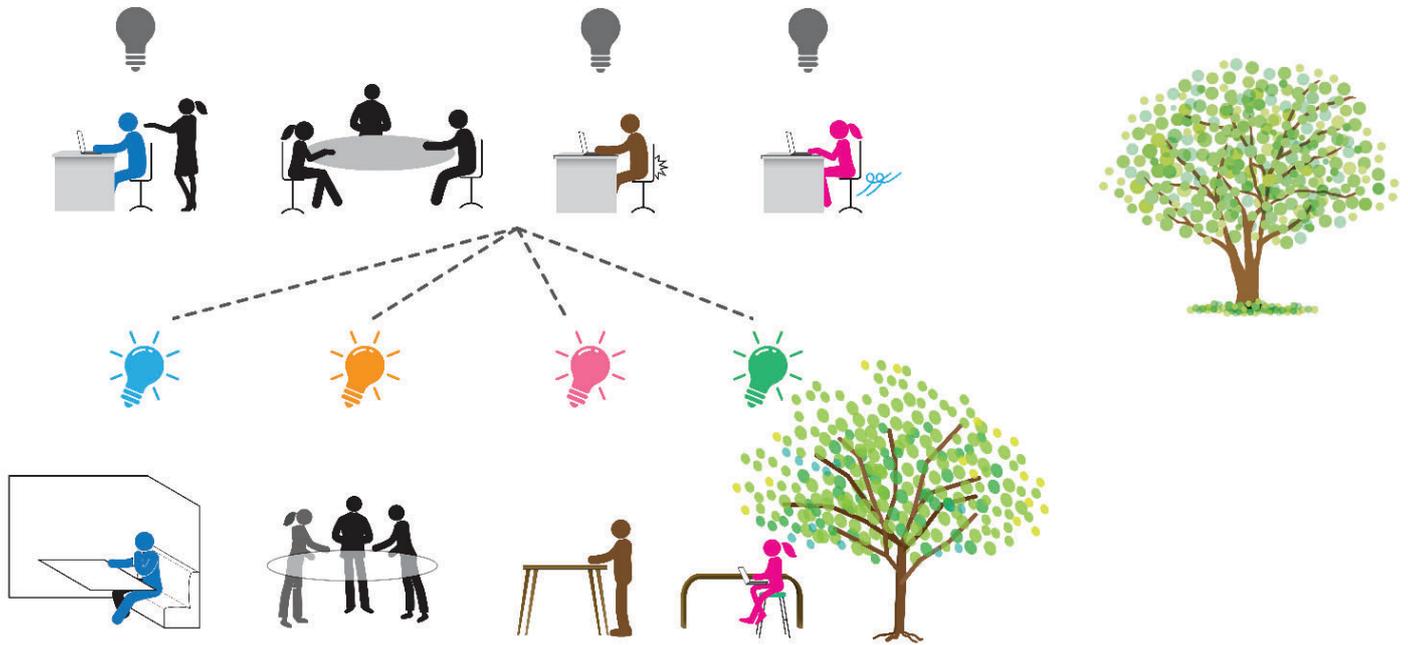


**女性の方が寒さを感じやすい**  
**中立温度は日本人男性とは1°C、外国人男性とは3°C差がある**

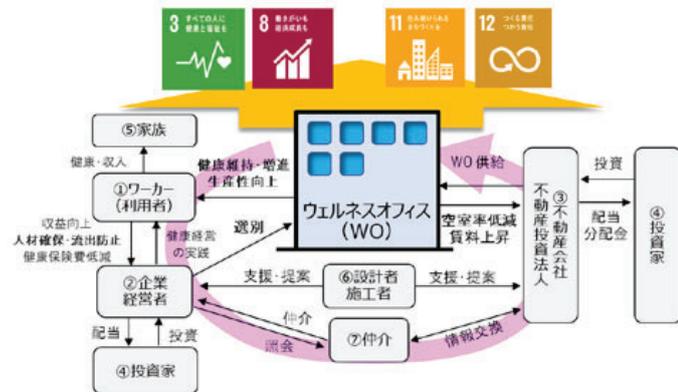
J.Nakano, S. Tanabe, K.Kimura, Differences in perception of indoor environment between Japanese and non-Japanese workers, *Energy and Buildings*, No.34, pp.615-621, 2002

Department of Architecture, WASEDA University

# 多様性に配慮したワークスペース



# ウェルネス建築による社会的インパクトの創出 (委員会活動報告) -4 ウェルネス建築の発信にむけて



## 伊香賀 俊治

SDGs-スマートウェルネス建築研究委員会 ウェルネス建築発信部会長  
慶應義塾大学名誉教授 / (一財)住宅・建築SDGs推進センター理事長

## ウェルネス建築発信部会の活動

**1. 目的** 前身のSDGs-SWO委員会の活動成果である **CASBEE-ウェルネスオフィス (CASBEE-WO)** は、オフィスの客観評価ツールとして、**CASBEE-オフィス健康チェックリスト (CASBEE-OHC)** は、ワーカーの主観評価ツールとして、実務分野、研究分野で広く活用されはじめ、**Wfun** (労働機能障害調査票)、**UWES** (ユトレヒト・ワークエンゲージメント・スケール) 等との相関も確認できるようになってきた。本部会は、これら成果を広く発信することを目的に、書籍の刊行などを企画・検討する。



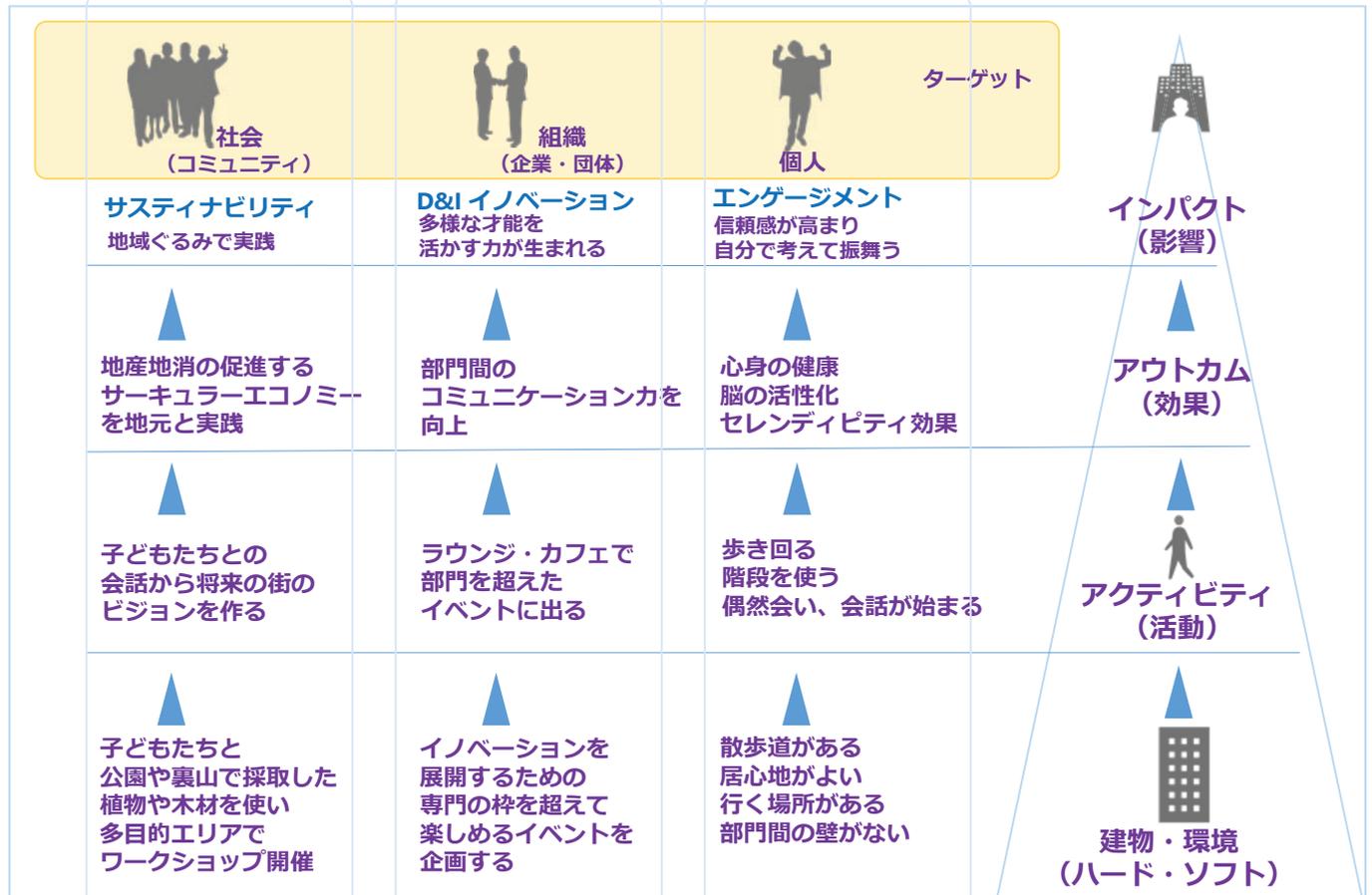
## 2. 研究内容

- (1) SDGs-ウェルネス建築に関する概要・事例を発信する書籍の企画・検討
- (2) CASBEE-ウェルネスオフィスマニュアル (英語版) の作成

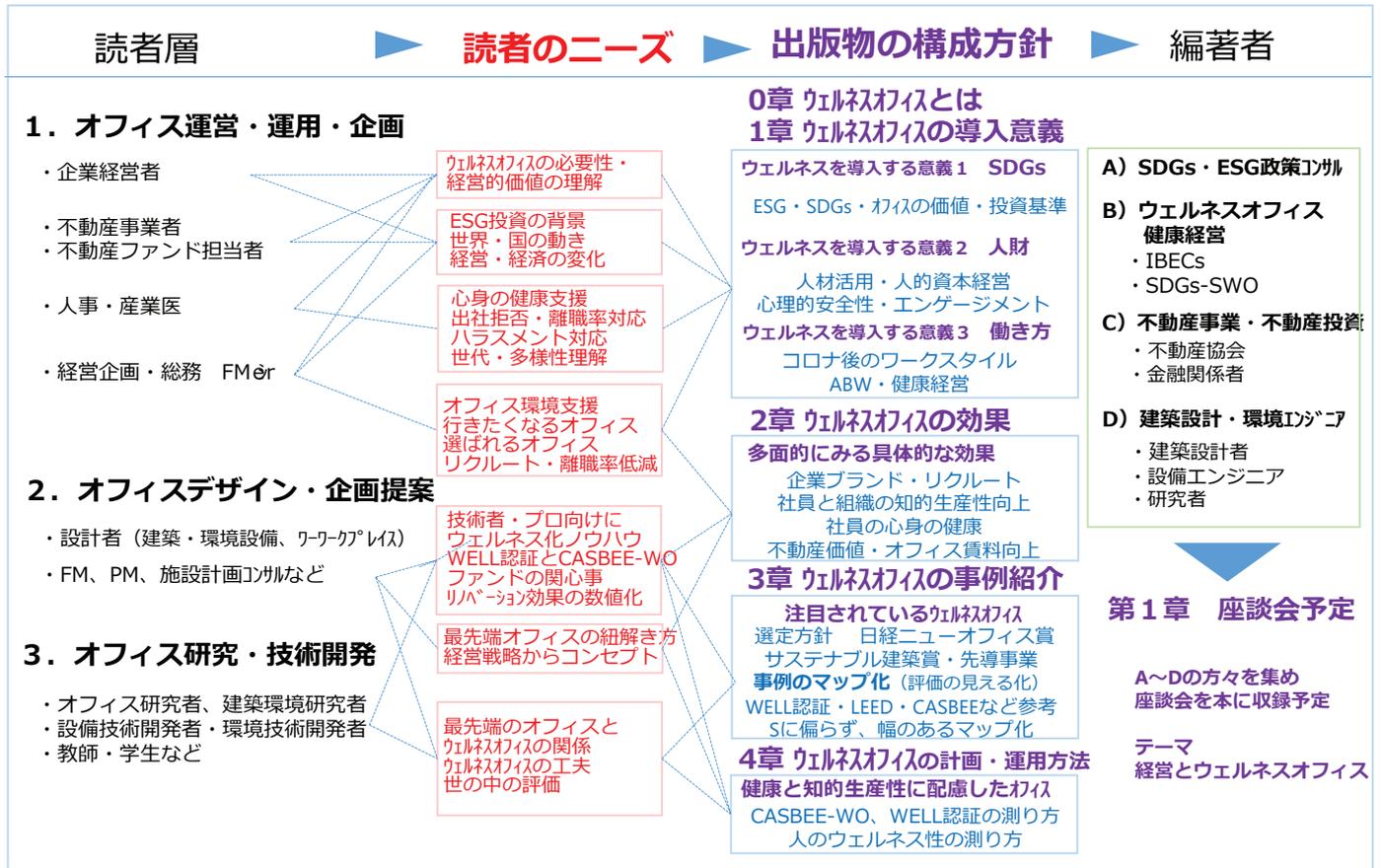
# ウェルネス建築発信部会の体制

- 部会長 伊香賀俊治 (慶應義塾大学名誉教授／IBECs理事長)  
 幹事 丸山 玄 (大成建設)  
 委員 小堀 哲夫 (法政大学教授)  
       林 立也 (千葉大学大学院准教授)  
       樋山 恭助 (明治大学教授)  
       宗本 順三 (ラウムアソシエイツ一級建築士事務所)  
       安部 祐子 (松田平田設計)  
       佐藤 啓明 (清水建設)  
       鈴木 雄介 (鹿島建設)  
       徳村 朋子 (竹中工務店技術研究所)  
       西田 裕道 (東京ガス)  
       長谷川 巖 (日建設計)  
       三浦眞由美 (アズビル)  
       吉野摂津子 (大林組)  
       水谷 宏 (野村不動産)  
 事務局 井田 浩文 (日本サステナブル建築協会)  
       早津 隆史 (日本サステナブル建築協会)

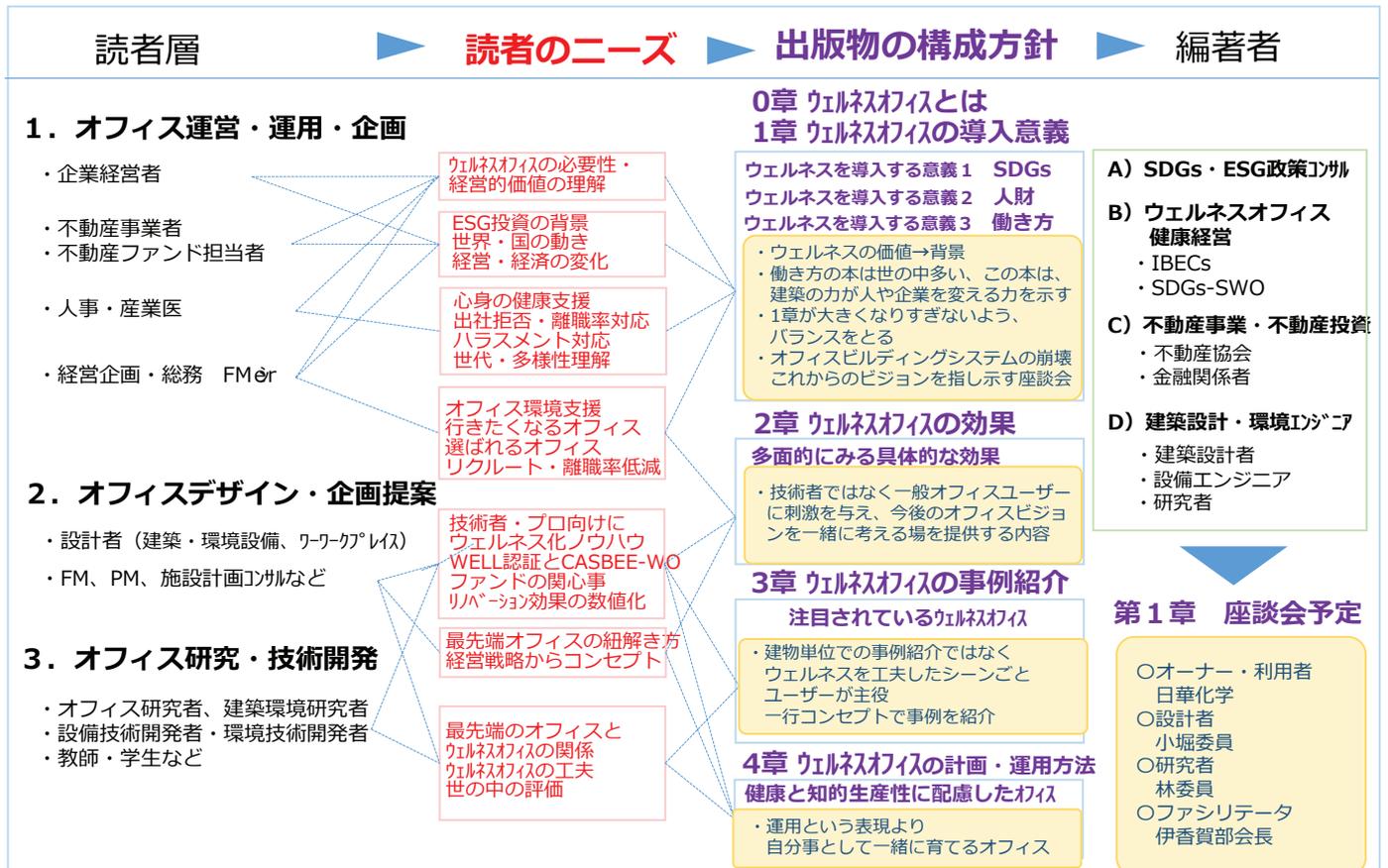
## (仮) 図解ウェルネスオフィス 企画・設計手法



# (仮) 図解ウェルネスオフィス 企画・設計手法

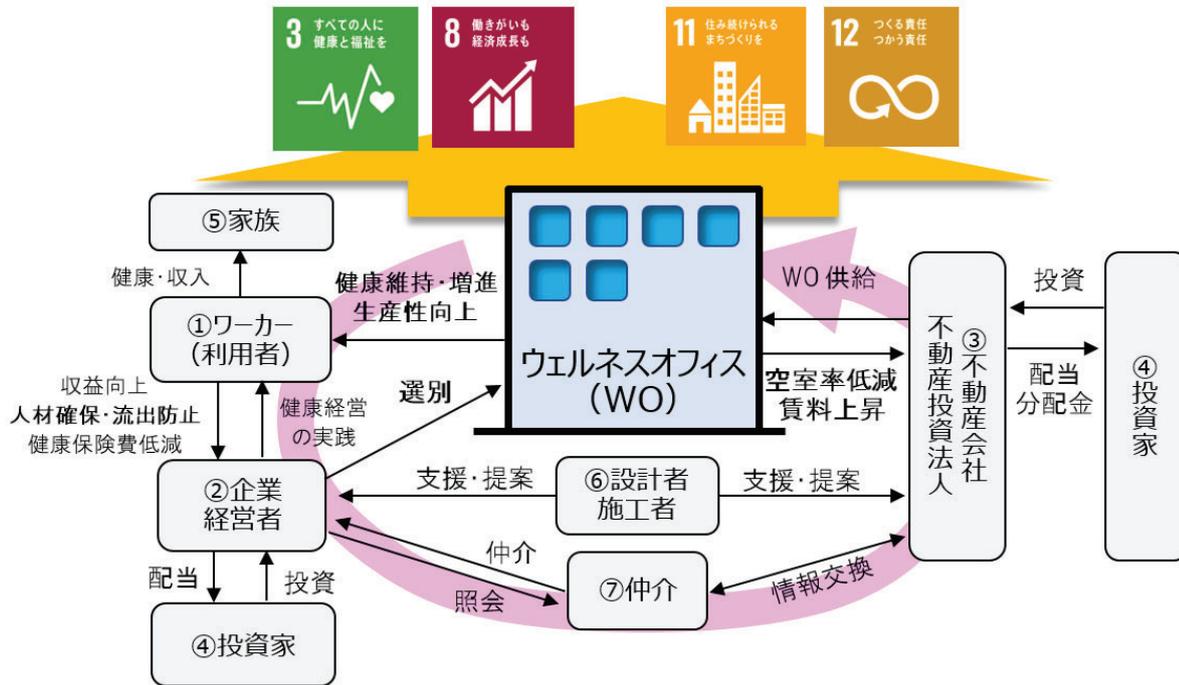


# (仮) 図解ウェルネスオフィス 企画・設計手法



## 2章 ウェルネスオフィスによる効果

SDGs-SWO、SWB 研究委員会で明らかにしてきた、ウェルネスオフィスの知的生産性、健康性、不動産価値等に関する定量的効果について、ステークホルダー・読者を意識して節建てで説明。



## 3章 注目されているウェルネスオフィス

### 1) 事例の抽出方法 (各事例4~6p) 15~20例程度

事例はCASBEE-ウェルネスオフィスの認証、自主評価登録をしている建物を優先に、以下の顕彰の受賞、助成制度での採択、WELL 認証などを受けている建物から選抜する。その他、委員からの強い推薦、社会的話題性のある建物で関係者が委員にいる建物等

- ①日経ニューオフィス賞 ニューオフィス推進協議会
- ②SDGs 建築賞 (旧サステナブル建築賞) IBECs
- ③サステナブル建築先導事業 建築研究所
- ④WELL 認証 (国内) IWBI

### 2) 事例の並べ方の案

現状では、企画を担う読み手の属性の観点から、以下の4つのカテゴリーに分ける。  
「自社ビル」、「既存ビル改修」、「テナントビル」、「ビルとテナントの連携」

### 3) 事例紹介の中身

- ①オフィスビルを通じたウェルネス化の目標、コンセプト

# 3章 ウェルネスオフィス事例紹介イメージ

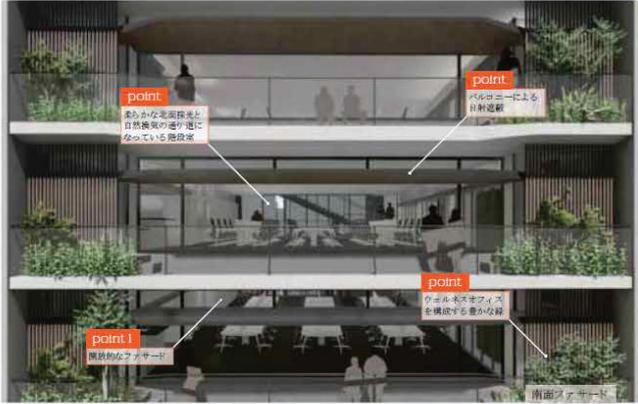
001

05

社員が景観を楽しみ、自然光を浴びながら活動的に働ける空間を形成

伊賀工業株式会社 | 日本設計, 安井建築設計事務所

本ビルは建築設備施工会社の創業90周年記念事業として建設された本社ビルである。省エネルギー性とウェルネス性の両立を目的に、設備施工会社ならではの技術的取組を導入しつつ、働き方を刷新するオフィスづくりにも挑んでいる。



建築種別	建築用途
総合ビル	本社ビル(事務所・会議室)
設計	日本設計
建築士	伊賀工業株式会社
設計	伊賀工業株式会社
監理	伊賀工業株式会社
竣工	2024年6月
所在地	東京都中央区
面積	約1,000㎡
階数	地上10階
用途	事務所・会議室

本社ビル・自社ビル(建物全体の取り組み)

Point 1

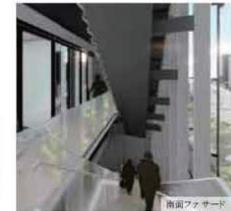
1 室内の活動を外に開くファサードデザイン

室内の活動を外に開くファサードデザイン



2 災害等に対応できるクラウド型BEMS

クラウド型BEMSにより省エネ運用へ従事者の積極的参加が可能に



3 自然換気・採光を取り入れるシステム

自然換気・採光を取り入れるシステム

# 3章 ウェルネスオフィス事例紹介イメージ

001

## 1 設計の基本方針

設計の基本方針

### 1 コンセプト

コンセプト

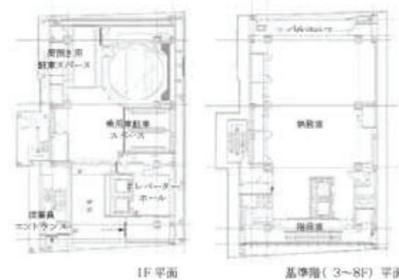


### 2 目標・KPI

目標・KPI

### 3 空間用途の考え方

空間用途の考え方



本社ビル・自社ビル(建物全体の取り組み)

001

## 2 健康・快適性向上のための技術要素・取り組み

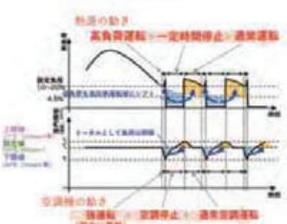
健康・快適性向上のための技術要素・取り組み

### 1 熱・空気

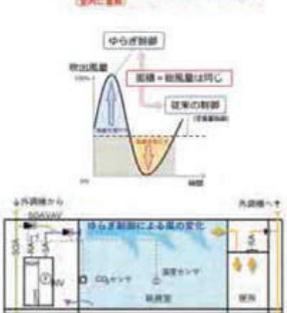
1) 全熱熱回収による省エネ効果



2) 放射冷却パネルによる放射効果・蓄熱効果



3) あえて風量に"ゆらぎ"を与えて、風に変化をつける





第5回 SDGs-スマートウェルネス建築(SDGs-SWB)シンポジウム  
SDGs-スマートウェルネス建築研究委員会の活動報告  
「ウェルネス建築による社会的インパクトの創出」講演資料

<非売品>

---

発行日 2024年6月6日

編集・発行 一般社団法人 日本サステナブル建築協会

〒102-0093 東京都千代田区平河町2-8-9 HB平河町ビル

TEL : 03-3222-6391

※本書の無断転載、複製、営利目的での使用は禁じられています。

---