



CASBEE[®]-ウェルネスオフィスについて

Greener Space Planning

グリーナー・スペース・プランニング

代 表 吉澤 伸記

Email yoshizawa@greener-sp.com

URL <https://greener-sp.com>

2019年9月版

本資料の著作権は、Greener Space Planningが保有しています。
無断転載や営業目的での使用は禁止されています。

CASBEE-ウェルネスオフィス(CASBEE-WO)開発の背景

背景1

不動産市場におけるESG投資の普及

ESG投資の高まりから、企業の保有する不動産の環境負荷の低減だけでなく、執務環境の改善、知的生産性の向上、優秀な人材の確保等の観点から、オフィスワーカーの健康性や快適性等に優れた不動産が求められている。

背景2

リテンションの観点からの健康経営の必要性

人材の流出を防ぎ、働き手を確保するためのリテンション施策(人材の維持・確保)の観点から、従業員の健康管理と健康投資を進めるための不動産の必要が高まっている。

背景3

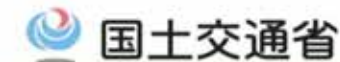
知的生産性向上に向けた改革の必要性

作業効率を高めるだけでなく、創造的な活動を活発にし、国際競争力を高めるための空間や仕組みが求められるようになっている。

(参考) CASBEE-ウェルネスオフィス評価マニュアル(2019年版)
グリーン建築推進フォーラム月例セミナー「CASBEE-ウェルネスオフィスの評価方法と認証制度について」
(千葉大学林立也教授、2018年11月30日)

ESG投資の国際的動向

ESG投資・SDGsの国際的な動きと我が国不動産における意義と課題



- 国連の責任投資原則（PRI）を受け、投資家が投資先に対してESG（環境・社会・ガバナンス）への配慮を求める動きが拡大。
- 近年、SDGs（持続可能な開発目標）が国際社会全体の目標として共有され、経済・社会・環境をめぐる広範な課題に総合的に取り組むことが重要とされている。
- クロスボーダー化する不動産投資の現状において、気候変動等に対する海外投資家、評価機関などの目線を意識する必要。一方で、人口・地域社会や自然災害の種類、企業経営の慣行など、我が国固有の実情についても、可能な限り踏まえつつ、ESGの視点を組み込むことを検討する必要。

2006年 ESG投資のガイドラインである責任投資原則（PRI）
公表 <UNEP FI・UNGC>

2015年 ESGを考慮しないことは受託者責任の違反
（21世紀の受託者責任レポート公表 <UNGC・UNEP
FI・PRI・UNEP Inquiry>）

GPIF 2015年にPRI署名、2017年ESG指数の採用

2015年 国連でSDGs（持続可能な開発目標）採択

日本 2016年 SDGs実施指針策定
2017年 SDGsアクションプラン公表



PRI署名機関数・合計資産残高

署名機関数 2,460
日本では75機関
※2019年6月現在



※ 1ドル = 100円と換算
※ グラフは4月時点

不動産法人のベンチマーク調査 - GRESB

- GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)は、PRIを主導した欧州の主要年金基金のグループを中心に、2009年に設立。不動産企業・ファンドにおけるのESGに関するベンチマーク評価を毎年実施。
- 22兆ドル以上の運用資産を持つ100を超える機関投資家が、投資先の選定や投資先との対話にGRESBのデータを活用しており、日本からも(株)日本政策投資銀行(DBJ)等が参加している。
- 評価項目中には、グリーンビルディングに関する項目も含まれており、LEEDやCASBEE等の認証取得も加算対象となっている。2019年調査から、ウェルネスに関する評価項目が正式に導入された。

【GRESB調査(2018年) 参加者数】



(出典) CSRデザイン環境投資顧問(株)HP



2019

Real Estate
Assessment

WELL認証 - WELL Building Standard™



WELL認証は、空間のデザイン・構築・運用に「人間の健康」という視点を加え、より良い居住環境の創造を目指した評価システムであり、公益企業である米国IWBI(International WELL Building Institute)から2014年に正式公開された。

「身体的、精神的、社会的に良好な状態 = ウェルビーイング」を重視したシステムであり、特に居住者の身体に関わる評価ポイントについては、医学の見地から検証が加えられている。

労働生産性の向上

- WGBC (世界グリーンビルディング協議会) の報告では、オーストラリアでの事例として、約3割の従業員がオフィス内が健康になったと感じ、欠勤率が5%下がると共に、80%が以前より社内のコラボレーションが向上したと回答



Photo © MEDIBANK, 2016
Clockwise from Top Left: Medibank, WWF-Australia office, and Sydney Opera House.

MEDIBANK

SIX STAR GREEN STAR

Medibank's new office in Melbourne is the centrepiece of a culture change programme for Australia's largest health insurer.

- Edible gardens, fireplaces on every floor, and sports facilities
- 26 types of workspaces that can be booked through smart phones, including tranquil indoor spaces, collaborative hubs, wifi-enabled balconies, and standing desks
- Lighting mimics natural daylight
- 2,300 plants in the whole office and 10% of the façade is covered in native plants

These measures have already improved staff wellbeing and productivity.

80%

working more collaboratively

2 in 3

felt healthier in office

5%

lower absenteeism

<最終とりまとめ>

ESG不動産投資の基盤整備



- 不動産ストックは、国民生活や経済成長を支える不可欠の基盤であり、不動産投資市場の魅力的かつ安定的成長のためには、その質的・量的な向上が喫緊の課題。
- ESG※投資原則が、欧米を中心に世界的潮流となりつつある中で、不動産分野においては、不動産そのものの環境負荷の低減だけでなく、執務環境の改善、知的生産性の向上、優秀な人材確保等の観点から、働く人の健康性、快適性等に優れた不動産への注目が高まっている。
- このため、健康性、快適性等に優れた不動産ストックの普及促進に向けて検討。

※「責任投資原則(PRI:Principles for Responsible Investment)」の中で、資産運用に組み込むよう推奨された環境(Environment)、社会(Society)、ガバナンス(Governance)の概念。

ESG投資の普及促進に向けた検討

ESG投資の普及促進に向けた勉強会

(2017～2018年3月)

- 健康性、快適性等に優れた不動産ストックの普及促進に向けた意見交換・検討
- 健康性、快適性等に関する不動産の新たな認証制度のあり方の検討

ESG投資の普及促進に向けた勉強会 認証基準ワーキングチーム

- ・ 新たな認証制度のあり方に盛り込むべき評価要素の検討

健康性、快適性等の要素を「見える化」

認証制度

CASBEEウェルネスオフィス

不動産市場への反映

- ESGに配慮した不動産に対する国内外からの投資喚起及び不動産供給の促進
 - ・ 健康性、快適性等の要素を「見える化」するような、新たな認証制度のあり方の呈示
 - ・ 健康性、快適性等の要素を、鑑定評価に反映させる仕組みの構築

不動産鑑定評価基準等

【基本的な考え方】

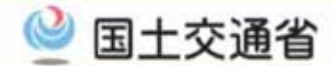
ESG投資の動きは今後加速していくと考えられることから、市場動向を十分観察し、不動産における健康性、快適性等の性能について鑑定評価に反映する方法を検討。

不動産鑑定評価

不動産鑑定士により、健康性・快適性等を考慮した鑑定評価

ESG投資の普及促進に向けた勉強会

<最終とりまとめ>



ESG投資の普及促進に向けた認証制度のあり方について（１）

概要

働く人の健康性・快適性等に関するオフィスビルの認証制度

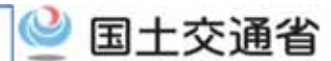
- 評価の対象: オフィスビル(自社ビル・賃貸ビル)(新築・既存)
- 申請者: ビルオーナーによる申請を基本とする(区分所有者等又はビルオーナーとテナントの両者等による申請も可能。)
- 評価のタイミング: 設計段階(※設計段階で評価する場合、運用計画を含め評価)又は運用段階
- 認証の有効期間: 3～5年程度
- 本認証制度では、基本性能、運営管理、プログラムの3分類により、「健康性・快適性」「利便性」「安全性」に関する内容を評価することを想定。

分類・評価要素の体系				評価方法
	健康性・快適性	利便性	安全性	
基本性能	執務者の健康性・快適性に関するハードの要素 (空間・内装、音、光、空気・空調、リフレッシュ、運動)	執務者の健康性・快適性に関連する業務の効率性・コミュニケーションに関する要素 (移動空間・コミュニケーション、情報通信)	執務者の健康性・快適性の基礎となるオフィスビルの安全性に関する要素 (災害対応、有害物質対策、水質確保、セキュリティ)	【仕様について】 基本性能について、設計図書等により確認
	インテリア：健康・快適な業務遂行に関連するインテリアに関する要素(内装・レイアウト、家具)			【運用について】 運営管理・プログラムについて、実施状況の確認
	+ ※賃貸ビルについてオーナーによる申請があった場合、評価対象はオーナーの資産管理部分となる。			
運営管理	健康性・快適性、利便性、安全性に優れたオフィスビルの維持管理に関する要素 (維持管理、満足度)			※設計段階での申請の場合は、運用計画の確認
	+			
プログラム	執務者の健康性・快適性、利便性、安全性に関するソフトの要素(プログラム)			

ESG不動産投資のあり方検討会 (2019年2月～、土地・建設産業局不動産市場整備課)

我が国不動産へのESG投資の促進に向けて

ESG不動産投資のあり方検討会
中間とりまとめ（ポイント）
令和元年7月3日



背景

- 近年、欧米諸国をはじめとして、ESGやSDGsへの配慮を求める動きが拡大している。
- 不動産は、環境や社会に関する課題解決に貢献できるポテンシャルが大きく、ESG投資の対象として重要であり、そのあり方についての検討が必要。

< 我が国の実情や社会的課題に応じた不動産へのESG投資を促進する上での留意点や方向性 >

基本的な考え方

- ・ 不動産へのESG投資に当たっては、リスク・リターンを踏まえた投資から、**社会的なインパクト**という第三軸目も意識した投資を行う必要。
- ・ 提供される情報のあり方の改善等による、**市場メカニズム**を通じた課題解決の実現に向けての官民の取り組みが求められる。（外部性の内部化）
- ・ 国際社会のESG動向に即しつつ、我が国不動産市場の安定的かつ持続的な拡大に向けて、国内外の投資家に受け入れられる不動産投資市場を実現。

具体的な取組の方向性

- ・ ESGを軸とした枠組みは、不動産開発・運用のあるべき姿を明確化し、関係者間の**認識の共有化や対話を図るためのツール**。
- ・ 環境・社会にもたらす様々なポジティブ・ネガティブな影響を踏まえ、各企業・ファンドにおける**マテリアリティを特定**し、それを踏まえた情報開示に努めることが必要。
- ・ ESG投資に関する情報を十分に活用するためには、開示される情報の量や比較容易性が求められる。客観評価できるよう**数値で示されることが望ましいが**、数値化が難しい分野は**定性的な情報開示も有用**。
- ・ **ガバナンスの確保は、中長期的なパフォーマンスを確保する上での極めて重要な要素**。

国と関係機関の役割

<政策的支援の考え方・方向性>

- ・ 政府及び関係機関は、**中長期的な収益を確保することにも資する不動産へのESG投資を促進すべき**という市場への明確なメッセージを発信。
- ・ 市場の外部性を内部化するための情報開示の標準化などの必要な手立てや、必要に応じて税・補助スキームや公的融資などによる支援を検討。

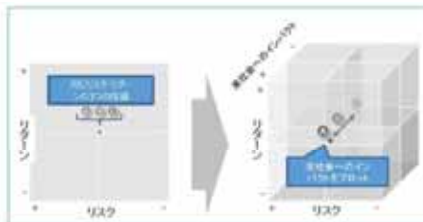
<具体的な取組>

- ・ ガバナンスの観点から、不動産特定共同事業（FTK）における特例事業者（SPC）の一層の活用、組合内において無限責任を負う者と有限責任を負う者が併存するスキームの確立等について検討。
- ・ 不動産投資分野におけるTCFDの取組推進に向けた課題の整理、ESG要素に係る不動産の評価のあり方等を検討。
- ・ Re-Seed機構の一層の活用促進、空き家・空き店舗の再生に係る資金調達支援、公的不動産活用等におけるFTKに係る税制支援等。

等

社会的インパクトを意識した投資の考え方

- ・ 経済的なリスクとリターンと並んで**実社会へのインパクト**という第三軸目を取り入れ、市場水準と同程度の経済的リターンを生み出しつつ、同時に、社会にポジティブなアウトカムをもたらす。



出典：PRI, THE SDG INVESTMENT CASE

不動産へのESG投資の基本的な考え方

リスク・リターンを踏まえた投資

「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いといけない



等の実施+ **ガバナンスの確保**

メンバー

【委員】

（敬称略／◎：座長）

- 大久保 敏弘 慶應義塾大学経済学部 教授
- 北岡 忠輝 MCUBS MidCity株式会社 取締役
- 田辺 新一 早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科 教授
- ◎ 中川 雅之 日本大学経済学部 教授
- 中島 直人 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 准教授
- 野村 香織 国連環境計画・金融イニシアティブ 日本ネットワーク・コーディネーター
- 堀江 隆一 CSRデザイン環境投資顧問(株) 代表取締役社長

【オブザーバー】

- 一般社団法人日本ビルディング協会連合会
- 一般社団法人不動産協会
- 一般社団法人不動産証券化協会

健康経営優良法人認定制度

大規模法人部門818法人、中小規模法人部門
2502法人が認定(令和元年8月1日現在)

健康経営銘柄2020選定基準及び健康経営優良法人2020（大規模法人部門）認定基準

大項目		中項目	小項目	評価項目	認定要件			
					銘柄・ホワイト500	大規模		
1. 経営理念(経営者の自覚)				健康宣言の社内外への発信（アニュアルレポートや統合報告書等での発信）	必須			
				①トップランナーとして健康経営の普及に取り組んでいること	必須	左記①～⑯のうち12項目以上		
2. 組織体制		経営層の体制	健康づくり責任者が役員以上	必須				
		保険者との連携	健保等保険者と連携					
3. 制度・施策実行	従業員の健康課題の把握と必要な対策の検討	健康課題の把握	②定期健診受診率（実質100%）	 健康経営優良法人 Health and productivity ホワイト500				
			③受診勧奨の取り組み					
			④50人未満の事業場におけるストレスチェックの実施					
		対策の検討	⑤健康増進・過重労働防止に向けた具体的目標(計画)の設定 （※「健康経営優良法人2021」の認定基準では必須項目とする）					
	健康経営の実践に向けた基礎的な土台づくりとワークエンゲイジメント	ヘルスリテラシーの向上	⑥管理職又は従業員に対する教育機会の設定 ※「従業員の健康保持・増進やメンタルヘルスに関する教育」については参加率（実施率）を測っていること				左記②～⑯のうち12項目以上	左記①～⑯のうち12項目以上
		ワークライフバランスの推進	⑦適切な働き方実現に向けた取り組み					
		職場の活性化	⑧コミュニケーションの促進に向けた取り組み					
		病気の治療と仕事の両立支援	⑨病気の治療と仕事の両立の促進に向けた取り組み(⑯以外)					
	従業員の心と身体の健康づくりに向けた具体的対策	保健指導	⑩保健指導の実施及び特定保健指導実施機会の提供に関する取り組み ※「生活習慣病予備群者への特定保健指導以外の保健指導」については参加率（実施率）を測っていること					
		健康増進・生活習慣病予防対策	⑪食生活の改善に向けた取り組み					
			⑫運動機会の増進に向けた取り組み					
			⑬女性の健康保持・増進に向けた取り組み					
		感染症予防対策	⑭従業員の感染症予防に向けた取り組み					
		過重労働対策	⑮長時間労働者への対応に関する取り組み					
メンタルヘルス対策		⑯メンタルヘルス不調者への対応に関する取り組み						
受動喫煙対策		受動喫煙対策に関する取り組み						
取組の質の確保	専門資格者の関与	産業医又は保健師が健康保持・増進の立案・検討に関与	必須					
4. 評価・改善		取組の効果検証	健康保持・増進を目的とした導入施策への効果検証を実施	必須				
5. 法令遵守・リスクマネジメント（自主申告） ※「誓約書」参照				定期健診の実施、健保等保険者による特定健康診査・特定保健指導の実施、50人以上の事業場におけるストレスチェックの実施、従業員の健康管理に関連する法令について重大な違反をしていないこと、など	必須			

CASBEE-WOの評価項目

大項目		評価要素	評価項目
基本性能	Qw1 健康性・快適性	1. 空間・内装	1.1 レイアウトの柔軟性
			1.2 知的生産性を高めるワークプレイス
			1.3 内装計画
			1.4 自席周辺の作業環境
			1.5 広さ
			1.6 外観デザイン
		2. 音環境	2.1 室内騒音レベル
			2.2 吸音
		3. 光・視環境	3.1 自然光の導入
			3.2 グレア対策
			3.3 照度
		4. 熱・空気環境	4.1 空調方式及び個別制御性
			4.2 室温制御
			4.3 湿度制御
			4.4 換気性能
		5. リフレッシュ	5.1 オフィスからの眺望
			5.2 室内の植栽・自然とのつながり
			5.3 室外(敷地内)の植栽・自然とのつながり
			5.4 トイレの充足性・機能性
			5.5 給排水設備の設置自由度
			5.6 リフレッシュスペース
			5.7 食事のための空間
			5.8 分煙対応、禁煙対応
		6. 運動	6.1 運動促進・支援機能
			6.2 階段の位置・アクセス表示
	Qw2 利便性向上	1. 移動空間・コミュニケーション	1.1 動線における出会いの場の創出
			1.2 EV利用の快適性
			1.3 バリアフリー法への対応
			1.4 打ち合わせスペース
		2. 情報通信	2.1 高度情報通信インフラ
	Qw3 安全性確保	1. 災害対応	1.1 耐震性
		2. 有害物質対策	1.2 災害時エネルギー供給
			2.1 化学汚染物質
			2.2 有害物質を含まない材料の使用
			2.3 有害物質の既存不適格対応
		3. 水質安全性	3.1 水質安全性
		4. セキュリティ	4.1 セキュリティ設備
運営管理等	Qw4 運営管理	1. 維持管理計画	1.1 維持管理に配慮した設計
			1.2 維持管理機能の確保
			1.3 維持保全計画
			1.4 維持管理の状況
			1.5 中長期保全計画の有無
		2. 満足度調査	2.1 満足度調査の定期的実施等
		3. 災害時対応	3.1 BCP(事業継続計画)の有無
			3.2 消防訓練の実施
			3.3 AEDの設置
	Qw5 プログラム		1. メンタルヘルス対策、医療サービス
			2. 社内情報共有インフラ
			3. 健康増進プログラム

各項目を加点点評価
(100点満点)

S
80点以上

A
65点以上

B+
50点以上

B-
35点以上

C
35点未満

(参考)
CASBEE-ウェルネスオフィス
評価マニュアル(2019年版)

CASBEE-WOの評価対象

評価対象：新築、または運用中の既存事務所ビル

新築時、竣工前の評価

- 設計上、運用計画上の取組み内容で評価する。
- 運用計画に関する項目の一部には、高評価を得るために実際の運用状況をエビデンスとして求める項目もあり、計画内容だけでは高得点が難しい項目もある。

運用後の評価

- 建物仕様、及び運用中の維持管理等の状況によって評価する。



CASBEE-WOは、執務者や建物利用者が、健康で知的生産性を高めることができるオフィスビルを評価するツールであるが、執務者の健康性、知的生産性を直接に評価するのではなく、**その実現を支援するハード・ソフト面での取り組みを評価する。**

CASBEEウェルネスオフィス評価認証制度



CASBEEウェルネスオフィス評価認証

CASBEE-ウェルネスオフィスは、建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するツールです。建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価します。

新着情報

2019.7.19 : CASBEE-ウェルネスオフィスの先行評価認証の第一次受付を終了しました。

第2次受付は今秋の予定です。

2019.7.16 : CASBEE-ウェルネスオフィスの先行評価認証の第1次受付は7月19日（金）で〆切ります。

2019.6.14 : CASBEE-ウェルネスオフィス評価マニュアルの図書販売、評価ソフトのダウンロードを開始しました。

CASBEE-ウェルネスオフィス 評価マニュアル（2019年版）（図書販売ページへ）

CASBEE-ウェルネスオフィス 評価ソフト（ダウンロードページへ）

2019.5.31 : 当財団によるCASBEE-ウェルネスオフィスの先行評価認証を開始しました。

【初回受付について】

- ・申請図書の提出は、2019年6月24日に受付を開始予定です。
- ・初回の審査受理上限数は30件とし、上限に達した時点で締切ります。
- ・提出件数は1社2件を上限とし、2件提出される場合は優先順位をあらかじめ設定して下さい。
- ・提出状況によっては、1社1件に限らせて頂く場合もあります。

認証制度の概要

2019年5月からCASBEE-WOの先行認証を受付開始し、現在審査中。同年秋から第2次受付予定。

認証機関：（一財）建築環境・省エネルギー機構（IBEC）

申請者：原則として申請対象建築物の建築主または所有者

認証タイプ：CASBEE **ウェルネスオフィス認証（タイプ1）**

-CASBEE-WOによる認証

CASBEE **スマートウェルネスオフィス認証（タイプ2）**

-CASBEE-WOと、従来のCASBEE評価も実施している物件への認証

有効期間：認証日より5年間

認証費用（先行認証の金額）：

申請建築物の規模		金額（税別）
延床面積2,000㎡未満	評価パターン1	350,000円
	評価パターン2,3	500,000円
延床面積2,000㎡以上～ 10,000㎡未満	評価パターン1	500,000円
	評価パターン2,3	700,000円
延床面積10,000㎡以上	評価パターン1	700,000円
	評価パターン2,3	900,000円

注）評価パターン2については、テナント数が3以下の場合の金額。3を超える場合には上記金額の3割増までの間でIBECが指定する額。

（出典）一般財団法人建築環境・省エネルギー機構HP