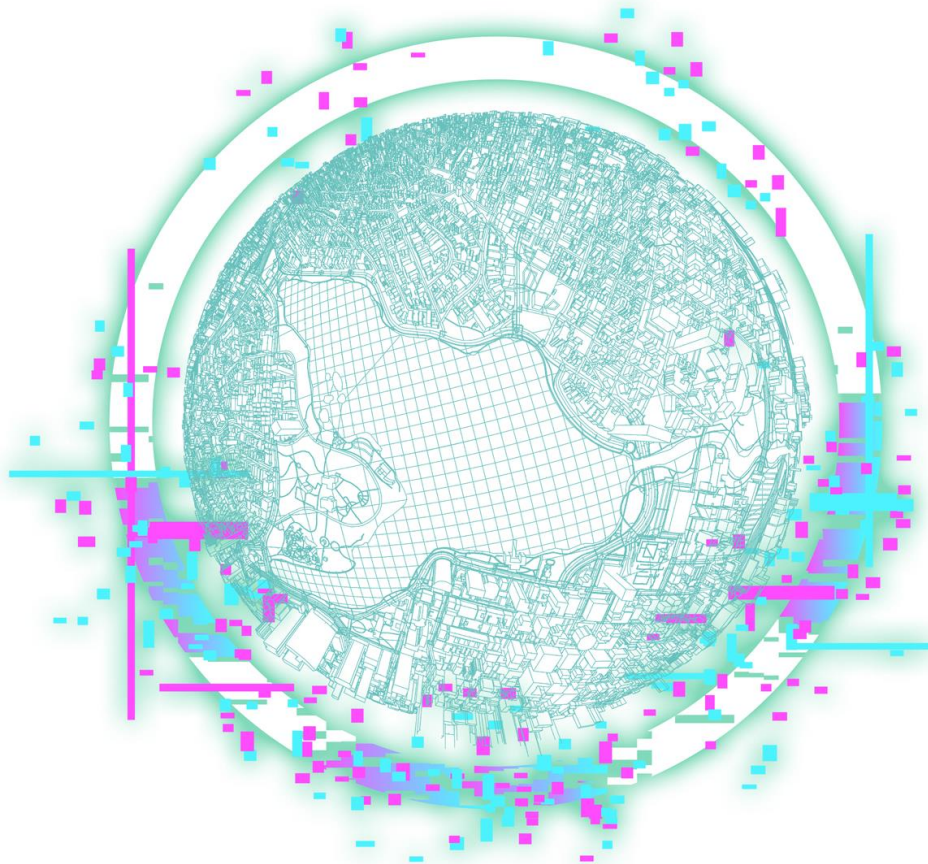




次世代オフィス戦略

Non-Energy Benefits (NEBs) の 評価・最大化による建物・オフィス価値向上

デロイト トーマツ コンサルティング 合同会社 Investment Management & Real Estate, Sustainability

デロイト トーマツ リスク アドバイザリー 合同会社 New Business Promotion Business Development

目次

I	ビルオーナー・ビルファンドを取り巻く環境の変化	03
	1. 国内のオフィス市場と次世代戦略	04
	2. 不動産ESG認証を利用したグリーンビルの重要性	05
	3. 進むグリーンビル投資	06
	4. グリーン・省エネから総合的な価値への転換	07
II	NEB（Non-Energy Benefit）の定義と国際潮流	08
	1. NEB（Non-Energy Benefit）とは	09
	2. NEBの評価に関する国際的な取り組み	10
	3. 定量評価手法としてのNEBs指標の開発	11
III	NEBsが価値へつながるメカニズム	14
	1. NEBsが資産価値へつながるメカニズム	15
	2. EB+NEBs算定事例（新築・テナントビル）：アーバンネット仙台中央ビル	16
	3. EB+NEBs算定事例（新築・自社ビル）：ダイダン	17
	4. EB+NEBs算定事例（改修・自社ビル）：八洲建設	18
IV	デロイトトーマツのソリューション	19
	1. 経営課題起点のNEBs活用支援	20
	2. NEBs定量評価・向上支援	21
	3. 不動産認証を活用した持続可能なソリューションの提供	22
	4. ESG活動の高度化に向けた支援	23
	問い合わせ先・著者	25

I

ビルオーナー・ビルファンドを取り巻く環境の変化

国内のオフィス市場と次世代戦略

昨今の国内におけるオフィス需要

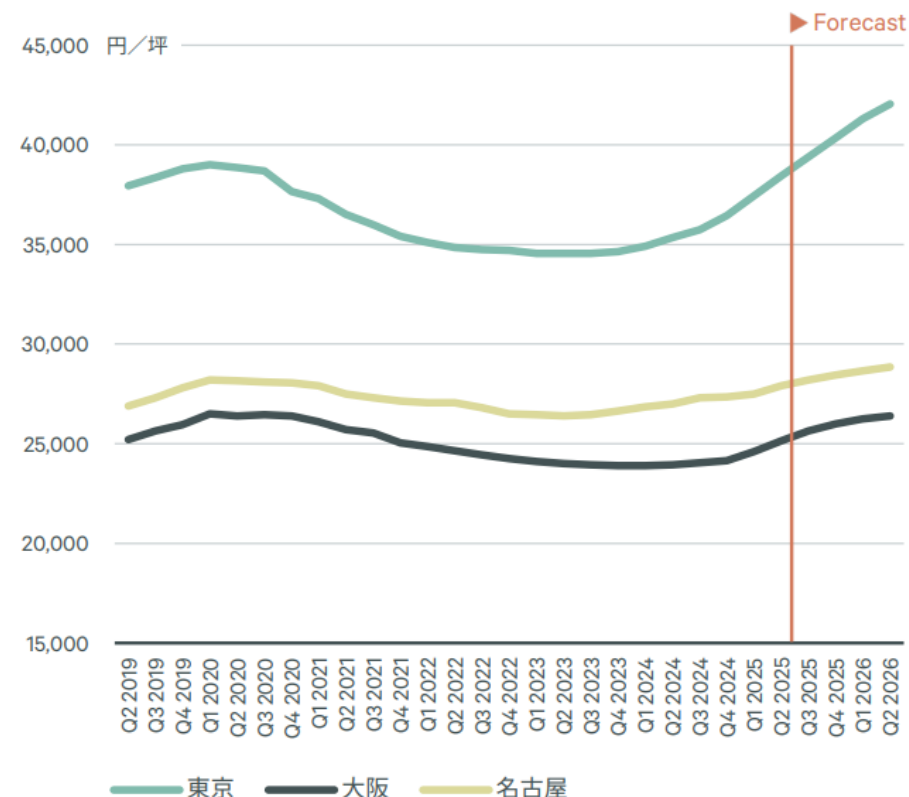
国内主要都市のオフィス市場は、コロナ禍による需給悪化（2020～2021年）から、出社回帰と企業活動の再活性化を背景に回復基調にある。大阪・名古屋では新規需要が供給を上回り空室消化が進み、福岡も天神・博多の新規供給による空室率の一時的な上昇はあるが需要は底堅い。こうした中、特に東京では需給のバランスが際立って良好である。2025年2Qの都心グレードA空室率は1.4%、全グレードでも2.5%まで低下した。対してマンハッタンの空室率は約14%、ロンドンは約8%である。東京ではプレリーシングが進展し、移転・増床・グレードアップ需要が吸収を押し上げたほか、企業業績の改善と利益成長に伴う人財投資意欲の高まりも床需要を支えている。外資・内資ともに人材獲得競争が激化し、採用・定着のための職場環境整備が進む中で、高品質オフィスへのシフトが特に鮮明である。また、日本のテレワーク実施率は首都圏でも2割強にとどまり、恒常的な出社文化が需要を底堅くしている側面もある。

次世代のオフィス戦略

オフィスの競争軸は、「立地と賃料」から「総合的な価値創造」へと進化してきている。具体的には、環境性能や災害対応力に加え、快適性や利便性といったソフト面も評価される傾向が強まった。

環境認証の取得もより一般的となり、企業は健康や生産性向上、離職率低下といった非エネルギー便益まで視野に入れた投資判断を行うようになってきている。さらに、デジタル技術やスマートビル化による建物の運営効率やテナント体験の刷新も、事業継続性向上に寄与している。これらの取り組みは、単なる設備更新でなく、将来の競争優位を築く戦略的投資として位置づけられている。

都心グレードA想定成約賃料



出所：CBREジャパン オフィスマーケットビュー 2025年第2四半期

2 不動産ESG認証を利用したグリーンビルの重要性

近年、不動産ESG認証は国内外で注目されており、環境・社会・ガバナンス（ESG）を包括的に評価する枠組みとしての役割が拡大している。不動産分野は、持続可能な開発目標（SDGs）や気候変動対策の要であり、不動産ESG認証制度の活用がその一助となっている。

海外の状況

欧米の不動産ESG認証は1990年代に登場し、アメリカではLEED、イギリスではBREEAMが代表的である。近年では健康・福祉に特化したWELL認証も注目されている。これらは環境性能に加え、室内の快適性や従業員の健康、マネジメント体制も評価基準に含めるなど、ESG全体をカバーする認証へと進化を遂げている。投資家やテナントのニーズに応える形で広がりを見せており、グローバル市場での競争力を高める要因となっている。

国内の状況

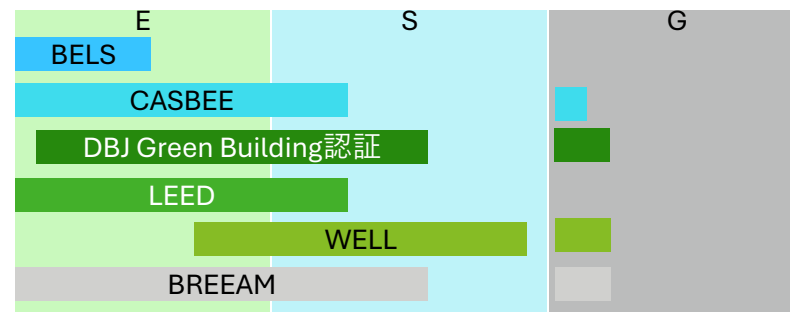
日本における不動産ESG認証の普及は欧米に後れをとるものの、近年急速に認証取得件数が増加しており、CASBEE、BELS（ZEBを含む）、DBJ Green Building認証などが代表的である。これらは環境・省エネ性能のみならず、利用者の快適性、リスク対応、管理体制など、ESGのうちSやGの領域も含めた持続可能性への包括的な取り組みを評価している。特に、ESG投資を意識した企業や不動産オーナーの間で普及が進んでいる。

ESG認証としての役割

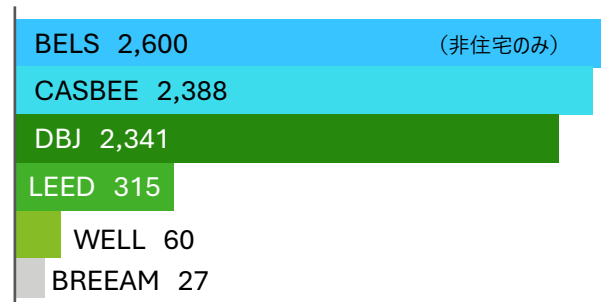
不動産ESG認証は、当初の目的であった環境性能の評価にとどまらず、地域社会への貢献やデータ透明性の確保など、社会的価値やガバナンス

まで評価する認証としての役割を強めている。企業や投資家にとって認証取得は、ESG戦略を実現し、社会的責任を示すための重要な手段である。今後、日本国内でもESG認証はさらに重要性を増し、不動産業界における持続可能な価値創造に寄与することが期待されている。

国内外の不動産ESG認証のESG分野のカバー範囲イメージ



日本における不動産ESG認証の累計取得数（2025年8月時点）



* BELS—住宅215,000は除く、WELL—予備認証13は除く

データソース：IBEC、USGBC、IWBI

脚注：LEED: Leadership in Energy and Environmental Design、BREEAM: Building Research Establishment Environmental Assessment Method、WELL認証: WELL Building Standard、CASBEE: 建築環境総合性能評価システム、BELS: 建築物省エネルギー性能表示制度、ZEB: ネット・ゼロ・エネルギー・ビル、DBJ Green Building認証: 日本政策投資銀行グリーンビルディング認証

進むグリーンビル投資

持続可能な社会の実現を目指す動きが加速する中、グリーンビルへの投資が世界的に拡大している。ESG投資の拡大や責任投資への対応が求められる状況において、優れた環境性能や省エネルギー性を備えた建物は、投資家や金融機関から高い評価を得ている。また、グリーンビルは規制強化への対応力や長期的なリスク低減効果が期待されることから、持続可能な資産として注目を集めている。

ESG開示・企業ESG評価との整合が進む不動産ESG認証

ESG規制や開示要求が進む中、不動産ESG認証との対照表作成が行われるようになった。例えば、WELL認証と欧州サステナビリティ報告基準（ESRS）の整合率は51%、インドの企業責任・サステナビリティ報告（BRSR）では42%に達する^{*1}など、認証取得とESG開示の相乗効果が期待できる。これを受けてデロイト トーマツは、ESG評価機関と認証の評価項目の共通点や類似点を見極める調査を継続している。

投融資の基準としての不動産ESG認証

不動産ESG認証は、建物の環境性能や社会的価値を第三者が証明する仕組みであり、投資家や金融機関が持続可能性を評価する際の重要な指標となっている。認証を取得することで、物件が環境リスクの低い資産であることが示され、グリーンボンドやサステナビリティリンクローンなどの金融商品による資金調達が容易になる。環境省によると、国内のグリーンボンドの発行動向では、世界と比較してグリーンビルの割合が高くなっており、不動産ESG認証の果たす役割への期待は一層高まっている。^{*2}

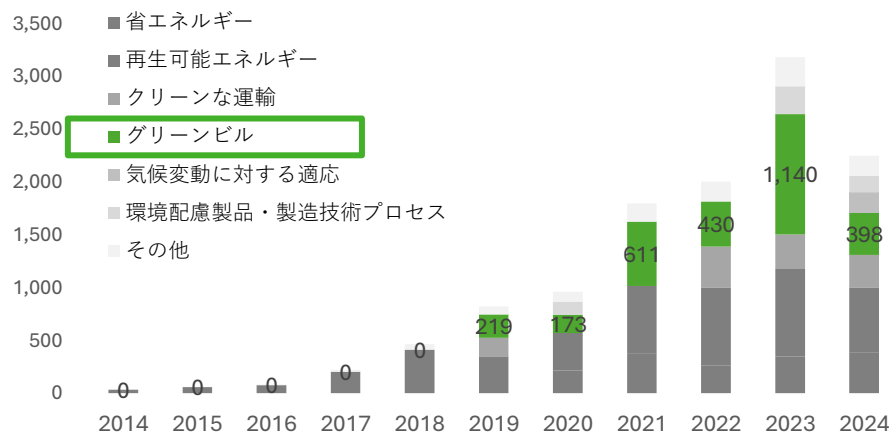
^{*1}：国際WELLビルディング協会-IWBI ^{*2}： [グリーンファイナンス市場の動向について](#) - 環境省

サステナビリティ社会の実現に向けて

グリーンビル投資や不動産ESG認証の普及は、持続可能な社会の実現に不可欠である。環境性能や社会的価値を備えた建物は、各種規制やサステナビリティ報告基準への対応力を高め、ESG投資拡大や資金調達の多様化も促進する。つまり、不動産ESG認証の取得は、企業や金融機関がサステナビリティへの取り組みを加速させる基盤となる。認証制度と規制・評価の連携強化によって、より多くのステークホルダーが持続可能な社会づくりに参画することが期待される。

グリーンボンド (GB) の資金使途別・発行額の推移 (2014-2024)

(単位：十億円)



データソース：環境省 [グリーンファイナンス市場の動向](#)

4 グリーン・省エネから総合的な価値への転換

建物の評価軸は、これまで重視されてきた「グリーン・省エネ」中心の評価軸から、明確に変化している。規制や情報開示の基準が厳格化され、投資家からの要求も高度化し、さらにテナントの働きやすさ（ウェルビーイング）や事業継続性（BCP）への関心が高まった結果、建物の評価軸は単なる「消費エネルギー・炭素排出量削減」から、「人」や「事業成果」といった、より幅広い要素へと拡張している。

具体的には、健康・生産性、災害への強さ（レジリエンス）、快適性、企業ブランドや人材採用への貢献、地域社会との良好な関係性といった、エネルギー削減以外のさまざまな便益が、建物の競争力と魅力（受容性）を左右する重要なテーマとなりつつある。コロナ禍後のオフィスの再定義や優秀な人材獲得競争の激化、災害の頻発化も、この流れを後押しする。これにより、単一の指標だけでなく、多くのステークホルダーにとって価値が最大化されるような総合的な最適化が求められている。

この変化は、建物の評価と資金調達に直接影響を与えるものである。総合的な価値を高める設計や運用は、賃料の底上げや入居率・契約更新率の改善、テナントの長期入居（解約率の低下や空室期間の短縮）につながり、キャッシュフローを安定させることができる。建設・運営の効率化によりコストも抑制され、建築費用を調達する際の条件や、特別な融資の金利、保険料および免責条件、環境に配慮した融資（グリーンローンなど）の条件など資金調達の面でも有利になる。また、テナント構成や企業ブランド評価、地域との協力体制も強化できるため、許認可取得もより円滑になる。このように、総合的な価値創造を重視した取り組みは、建物のリスクと収益のバランス改善に有効な一手として注目されている。

建物の各ステークホルダーが重視する価値

	人材価値の向上	経費削減	企業価値向上	社会的責任の遂行	事業への貢献
従業員	◎		○	○	◎
取引先					◎
顧客		○		◎	◎
金融機関	○	◎	◎		◎
株主・投資家	○	◎	◎		◎
政府・自治体			○	◎	○
地域社会	◎		○	◎	○

凡例：◎非常に重視する ○重視する

出所：デロイト トーマツ作成

II

NEB（Non-Energy Benefit）の定義と国際潮流

NEB（Non-Energy Benefit）とは

外部環境の変化を受け、“Non-Energy Benefit”などと呼ばれる環境側面以外の効果を評価する考えや手法が広がりを見せている。

NEBとは

Non-Energy Benefit（NEB）とは、省エネルギー化や低炭素化の取り組みによって得られる、エネルギー削減効果（Energy Benefit）以外の副次的効果を指す。これは、CO2排出量の削減だけでなく、生活の質や経済活動、社会全体にもたらされる多岐にわたる便益を包括的に捉える考え方である。NEBは、“Co-benefit”（共便益）や“Multiple Benefits”（複合便益）とも呼ばれ、これらの用語はしばしば同義として使用されている。

環境省での定義

環境省は、NEBを「節電や環境配慮型製品の購入など、低炭素に寄与する環境行動を行った場合に得られる、エネルギー削減に伴うCO2排出削減量以外の効果」と定義している。

NEBは、環境行動に伴う副次的、間接的、相乗的な便益を評価するものとして位置づけられており、その目的は、生活の質の向上や精神的な豊かさなど、これまで定量的に評価することが難しかった側面を可視化し、環境行動の総合的な価値を評価することとされている。

この考え方は、IPCC（気候変動に関する政府間パネル）第5次評価報告書（2014年4月）においても「コベネフィット」として取り上げられ、国際的な議論においても長く重要な概念となっている。



IEA（国際エネルギー機関）での定義

IEAは、エネルギー効率の向上を、各国がより多くの経済活動を生み出すための重要な手段と捉えている。そして、エネルギー効率の向上は、以下の項目に好影響を与えると指摘している。

- **エネルギー削減**：エネルギー消費量の削減
- **エネルギーサービスへのアクセスの手頃さ**：エネルギーコストの低減による家計負担の軽減
- **競争力**：企業のエネルギーコスト削減による国際競争力の向上
- **グリッド投資**：エネルギー需要の抑制による送電網への投資抑制
- **エネルギー安全保障**：エネルギー自給率の向上や輸入依存度の低下
- **排出量削減**：温室効果ガス排出量の削減
- **雇用創出**：省エネ関連産業の発展による新たな雇用機会の創出
- **資産価値**：省エネ性能の高い住宅や建物の資産価値向上
- **健康**：室内空気質の改善や温熱環境の改善による健康増進
- **経済成長**：上記要素の複合的な効果による経済全体の活性化

このうち特に、雇用創出と健康の分野におけるNEBをIEAは強調している。例えば、エネルギー効率に投資する企業は、効率的な照明や換気システムを導入することで、作業環境の質を向上させ、従業員の健康および生産性を高めることができる。

2 NEBの評価に関する国際的な取り組み

現在、国際的にもさまざまなNEB（Co-benefit、Multiple Benefits）評価の試みが見られる。これは、建物のエネルギー効率を向上させることで健康増進や生産性の向上、不動産価値の向上等の副次的効果が得られるという認識が、国際的に広まっていることを示している。

World Green Building Council（WorldGBC）

WorldGBCは、持続可能な建築（グリーンビル）の推進を目的とした国際的な非営利組織である。WorldGBCのレポートによると、グリーンビルにおける事業運営コストのうち90%は、人件費が占めている。これは、従業員の健康や生産性が、事業運営コスト全体に大きな影響を与えるファクターとなることを示している。



グリーンビルにおける事業運営コストの割合

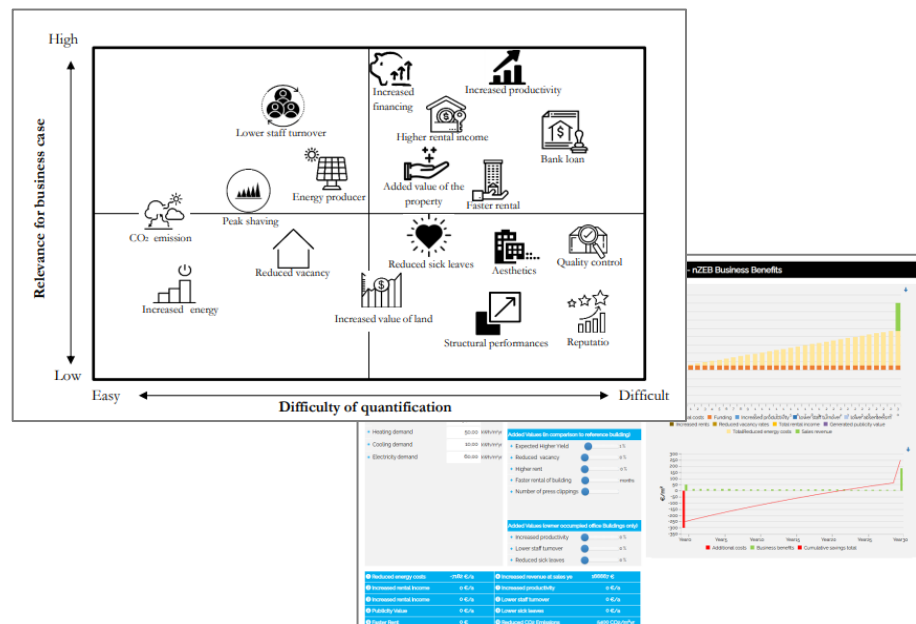
■ 1%：エネルギーコスト

■ 9%：賃料

■ 90%：人件費（給与と福利厚生）

CRAVEzero（クレイブゼロ）

CRAVEzeroは、2017年から2020年にかけて、ゼロエネルギービルの普及促進のための国際的な研究・実践プロジェクトとして実施された。ここでは、省エネ建築物のもたらす副次的効果である生産性向上、離職率低下、家賃収入増などを、金額換算により定量化する試みがなされた。



定量評価手法としてのNEBs指標の開発（1/3）

NTTファシリティーズとデロイト トーマツがNEBs指標を開発

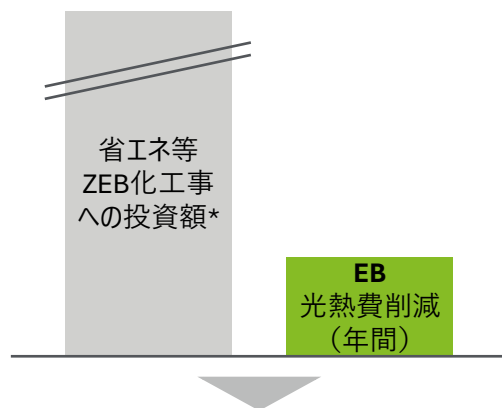
国際的にNEBの評価が用いられている潮流を受け、株式会社NTTファシリティーズとデロイト トーマツ コンサルティング合同会社は共同で、省エネ建築物の新築・改修による効果を総合的に定量評価する指標（NEBs）を開発した。

環境性能に優れた建物は、オフィス環境の改善による従業員の健康増進・知的生産性向上など、多くの副次的・間接的・相乗的な効果が見込める。本指標を用いることにより、**エネルギー削減効果のみならず、これらの副次的な効果を踏まえた省エネ建築物の導入に関する経営判断が可能となる。**

両社は本指標の普及を通じて、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）などの省エネ建築物の新築・改修における投資判断を支援することで、企業や自治体の保有資産の脱炭素化に貢献していくことを目指している。NEBs評価に必要な日本国内のデータも蓄積されており、基本的なビルのスペックや運用状況といった既存のデータを入力することで、国内の実態を反映した試算が可能である。

これまで

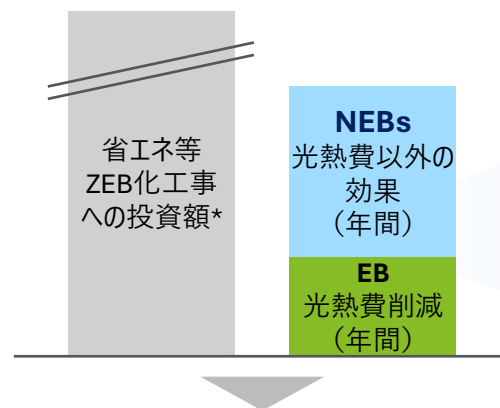
- 光熱費削減効果のみで建物の価値が評価されるため、その他の要素を加味した上での**正しい投資回収期間**が評価できない



投資回収年数：20年*1

これから

- 光熱費削減効果のみならず、ZEB化・省エネ化により得られる他のメリットも定量化する。これにより、**ZEBの総合的な価値を評価し、投資回収期間の短縮やより適正かつ合理的な判断の実現が見込める**



投資回収年数：5年*2

省エネ建築物の
採用促進による
良質な社会ストック
の蓄積への貢献

*1：一般的な仕様からZEB化仕様への増額分

*2：投資回収年数については延床面積1,200m²・常勤人数30名程度のオフィスビルの場合で試算

定量評価手法としてのNEBs指標の開発（2/3）

NEBs指標では、省エネ建築物の新築・改修による効果を、建築物のユーザーである従業員、企業や消費者などの顧客、政府・自治体や地域社会、金融機関や株主・投資家、NPOやNGOといった多様なステークホルダーから見た効果という観点から整理している。



定量評価手法としてのNEBs指標の開発（3/3）

NEBs指標では、省エネ建築物の新築・改修の際に発現するさまざまなNEBについて評価指標を設定している。基本的なビルスペックや運用状況などの既存データを基に、各NEBがどのような財務的影響を及ぼすか、NEB観点での効果を定量的に評価できる算定ロジック・算定式を構築している。

項番	評価指標	効果	算定式
①	健康増進 	オフィス環境の改善により、利用者が精神的・身体的に健康になり、体調不良によるパフォーマンスの低下や欠勤が減少する	プレゼンティズム・アブセンティズム損失減少額×勤務従業員数×影響人数割合×健康施策実施率
②	知的生産性の向上 	オフィス環境が改善されることにより、利用者の知的生産性が向上する	(改修前労働時間-改修前労働時間÷生産性向上率)×拠点人数×影響人数割合×時間外労働単価
③	メンテナンス費削減 	省エネ運転により、機器の運転時間が削減され、メンテナンス費が削減される	空調メンテナンス費削減額+照明メンテナンス費削減額
④	地域貢献・ブランディング 	省エネ改修により、建物の外観等が整備されるなど、地域貢献、ブランディングにつながる	学生・地域向け研修費用代替額+景観整備費用代替額
⑤	炭素排出量削減 	省エネ・創エネによりCO2排出量が削減され、課税などの負担が減少する	エネルギー使用削減量×CO2排出原単位×炭素価格
⑥	環境認証・格付けの取得 	省エネ改修により環境認証が取得できる	炭素排出量削減によるPBR向上率×純資産

項番	評価指標	効果	算定式
⑦	BCP/リスク回避 	レジリエンスの向上により、災害や法規制強化などによるリスクが回避・低減される	停電による営業停止回避時間×時間当たりの損失額
⑧	人材確保・定着 	ワークエンゲージメント向上により採用力強化、利用者の離職率低下につながる	一人当たりの中途採用費×拠点人数×オフィス環境が原因での離職率×オフィス環境施策実施割合
⑨	社内啓発 	利用者への環境に関する啓発効果が得られる	環境関連研修代替額+環境意識向上による資材購入・ごみ処理費用削減額
⑩	資金調達 	低金利での資金調達が可能になる	借入額×環境関連商品の利用による金利差
⑪	広告宣伝 	環境への配慮、また先進性から評判が向上し、広告宣伝効果が期待される	報道記事数×記事あたりの掲載価格
⑫	不動産価値の向上 	生産的に働けるワークプレイスとしてのオフィス価値の向上や、各種認証取得による建物自体の価値の向上により、賃料や売買時の不動産価格が上昇する	ZEBの場合のNOI - 非ZEBの場合のNOI

III

NEBsが価値へつながるメカニズム

1 NEBsが資産価値へつながるメカニズム

NEBsの向上により、快適性、健康、安全性、レジリエンスなどが高まると、テナントの満足度・生産性・在室時間が改善し、賃料プレミアムの許容や更新率の向上につながる。結果として、解約・退去・苦情が減り、リーシング期間が短縮され、期中平均稼働率が安定する。面積は固定であっても、単価と稼働の改善でトップラインが強化され、直接的に純収益（NOI）を押し上げる。

また、費用項目では、維持管理費・修繕費・PMフィー・テナント募集費用・損害保険料などの削減効果が期待できる。NEBsの向上は、設備の適切使用や故障予防を促し、保全の効率化や事故損失の低減につな

がる。苦情やトラブルが減ることで、PMの工数や募集にかかるコストも抑制される可能性がある。また、安全性の担保やリスクの低減は、保険料の見直しにつながる場合がある。結果として、O&M関連費用の平準化・低減を通じてNOIが改善する。

加えて、還元利回り（キャップレート）についても、NEBsにより物理的リスクやコンプライアンスのリスクが低下すれば、投資家の要求利回りが低下し、資産価値が向上する。こうして、収益増・費用減・資本効率向上・リスク低下が重なり、ボラティリティの低いキャッシュフローが形成される。総合的に、NEBsの向上は、NOIと価値の双方を支える基盤強化として機能する。

例）直接還元法におけるNEBs効果の資産価値としての評価

凡例： NEBs向上に伴う資産価値向上ストーリー（例）

不動産価格 = 純収益(NOI) ÷ 還元利回り

= (運用純収益(NCF) - 資本的支出) ÷ 還元利回り

= (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 - 資本的支出) ÷ 還元利回り

快適性などの向上により、テナントの満足度が改善し、賃料プレミアムの許容につながる

テナントの満足度の改善により、平均稼働率の向上につながる

= { (賃料 × 総賃貸可能面積 × 期中平均稼働率 + 駐車場収入 + その他収入)

設備のダウンサイジングや適切使用により維持管理費が低減される

省エネ化に伴い光熱費が削減される

維持管理費同様、修繕費も圧縮される

テナントの満足度の改善や稼働率向上、宣伝効果により、テナント募集費用の削減につながる

- 維持管理費 + 水道光熱費 + 修繕費 + PMフィー + テナント募集費用等 + 公租公課 + 損害保険料 + その他費用)

- 資本的支出) } ÷ 還元利回り

EB+NEBs算定事例（新築・テナントビル）：アーバンネット仙台中央ビル

「アーバンネット仙台中央ビル」（宮城県仙台市）の評価を行ったところ、光熱費削減という直接効果であるEB（Energy Benefit）0.7億円/年、および副次的効果であるNEBs（Non-Energy-Benefits）1.7億円/年を合わせて、ビル全体での効果額は2.4億円/年であった。その内訳は、入居するテナント側の効果が2.2億円/年、オーナー側の効果が0.2億円/年であった。

算定対象建物

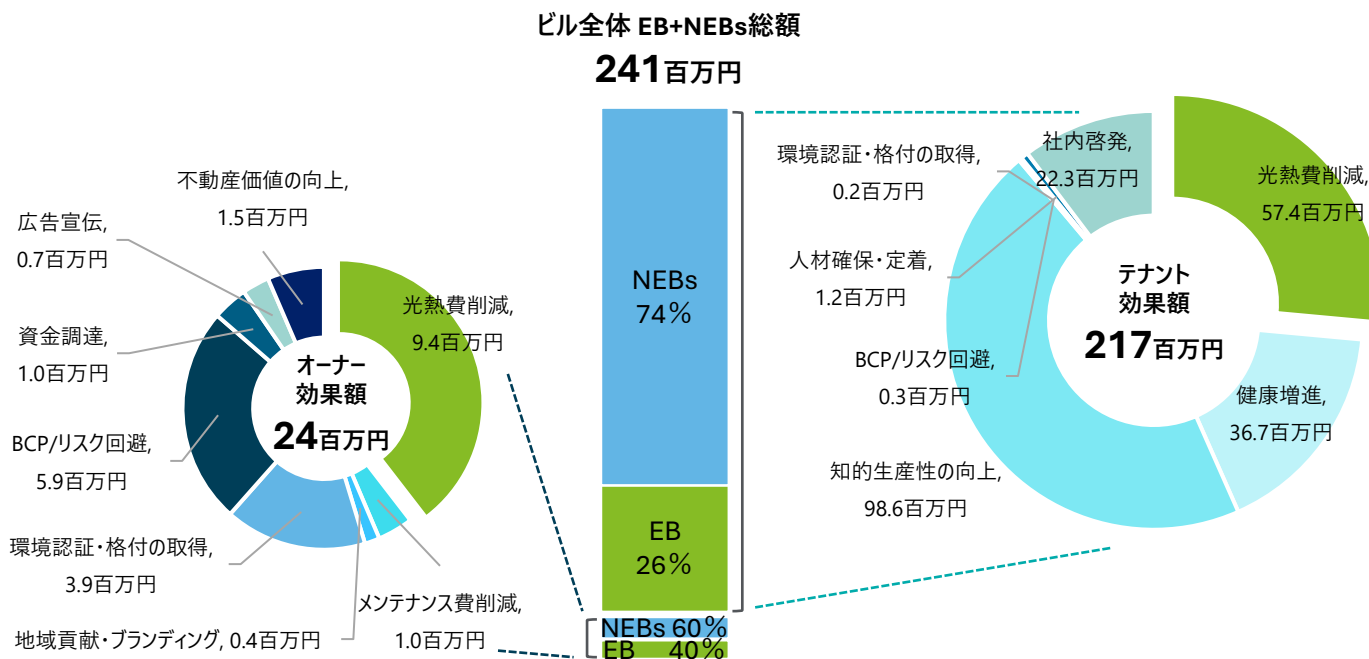
アーバンネット仙台中央ビル（2023年竣工）



© NTT都市開発

所在地 宮城県仙台市
敷地面積 3,073.86m²
延床面積 42,132.77m²
構造規模 S造/一部RC造、免震構造
 地上19階、地下1階

算定結果



* アーバンネット仙台中央ビルの免震効果を加味してBCP/リスク回避効果を算定

* テナント側の2.2億円/年の中には、コラボレーションスペースの活用によるテナント企業間の交流・共創効果や、アメニティ施設・植栽などを備えた共用空間の利用による健康増進・知的生産性向上の効果を含む

EB+NEBs算定事例（新築・自社ビル）：ダイダン

ダイダン株のエネフィス新築ZEBオフィス3棟を対象とした評価では、3棟平均で、EB（Energy Benefit）は2.5百万円/年、NEBs（Non-Energy Benefits）は10.2百万円/年と算出された。これにより、投資回収年数は、光熱費削減のみで評価した場合の約1/4となった。

算定対象建物

エネフィス九州（2016年）



©エスエス九州支店

ZEB Ready
67%削減

所在地 福岡県福岡市
敷地面積 759.00m²
延床面積 1,383.00m²
建築面積 430.00m²
構造規模 S造一部RC造
地上3階 地下1階

エネフィス四国（2019年）



©エスエス大阪支店 秋田広樹

『ZEB』
101%削減

所在地 香川県高松市
敷地面積 1,206.55m²
延床面積 1,180.77m²
建築面積 480.78m²
構造規模 RC造 地上3階

エネフィス北海道（2021年）

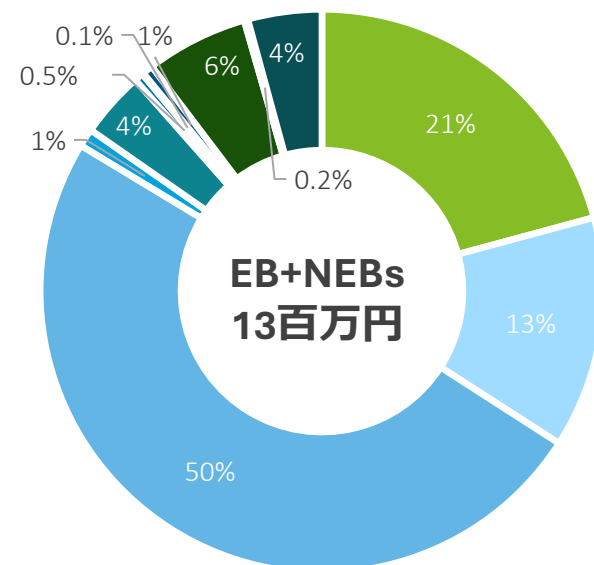


©ナカサンドパートナーズ

『ZEB』
102%削減

所在地 北海道札幌市
敷地面積 770.32m²
延床面積 1,113.21m²
建築面積 543.93m²
構造規模 RC造 地上2階

算定結果（3棟平均）



- 光熱費削減
- 知的生産性
- 地域貢献・ブランディング
- BCP/リスク回避
- 社内啓発
- 広告宣伝効果
- 健康
- メンテナンステ削減
- 環境認証・格付の取得
- 人材確保・定着
- 資金調達

EB+NEBs算定事例（改修・自社ビル）：八洲建設

八洲建設株*の本社社屋『ZEB』化改修を対象とした評価では、平均としてEB（Energy Benefit）は1.3百万円/年、NEBs（Non-Energy Benefits）は11.9百万円/年と算出された。これにより、投資回収年数は、光熱費削減のみで評価した場合の約1/9となった。

算定対象建物

八洲建設株式会社 本社社屋（2022年6月改修（完工））



©八洲建設

『ZEB』
101%削減

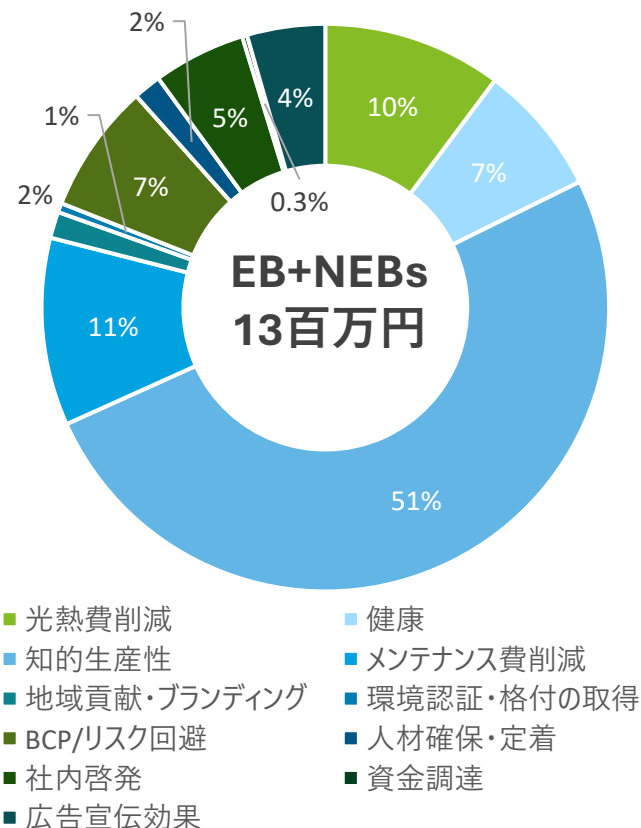
所在地 愛知県半田市吉田町
敷地面積 3,257.53m²
延床面積 1,051.32m²
建築面積 536.10m²
構造規模 S造 地上2階

夏・冬の空調の立ち上がりが良くなり、窓際の座席の温熱環境が改善したりするなど、ZEB化改修を経て快適に働けるようになりました



八洲建設社員

算定結果



*環境事業に注力している企業であり、東海エリアにてZEB改修工事の提案・施工を行っている

IV

デロイト トーマツのソリューション

経営課題起点のNEBs活用支援

デロイト トーマツ コンサルティング

デロイト トーマツは、企業の経営課題を起点に、NEBs（Non-Energy Benefits：省エネ以外の副次的効果）の戦略的な活用を支援するサービスを提供します。

本サービスは、人的資本経営・健康経営の実現、事業継続力の向上、金融・不動産戦略の強化、ESGコミュニケーションなど、経営の意思決定に直結するテーマについて、経営戦略と建物・ワークプレイスの価値を結びつける実行力を提供します。

まずは、企業の経営課題を整理し、NEBsの観点から建物・ワークプレイス

の現状を評価します。例えば、オフィスの空調・照明・レイアウト改善による健康増進や知的生産性向上などの具体的な効果を、定量的に可視化します。これにより、単なる省エネ投資を超えた「人的資本経営の施策」として建物・オフィス改革を位置づけることができます。

さらに、NEBs評価の結果を、統合報告書やサステナビリティレポート、ESG報告などのステークホルダーコミュニケーションに活用するための支援も行います。企業はNEBsの多面的な価値を明確に発信することで、投資家・取引先・従業員・地域社会など幅広いステークホルダーとの関係強化が可能です。

経営課題（例）	NEBs活用領域	期待効果
 人的資本経営・健康経営	- 従業員の健康・知的生産性の可視化 - 人的資本開示への活用	- 採用競争力・定着率改善 - 投資家評価向上
 BCP／リスク管理	- 建物・ワークプレイス、事業のレジリエンス性評価 - 災害リスクへの対応レベルの可視化	- 事業継続力強化 - 保険料低減 - 信頼獲得
 金融・不動産戦略	- NEBsの経済価値換算 - 融資・投資家向け訴求支援	- 調達条件改善 - 資産価値向上
 ESG・社会的価値発信	- 地域・エリアブランディングへの貢献の可視化 - 健康・快適性の社会貢献 - ESGコミュニケーション対応（統合報告書等での活用）	- 格付改善 - ブランド強化 - 顧客・地域ロイヤルティ強化

NEBs定量評価

現状の建物・ワークプレイスや、今後新築・改修、取得を予定している建物・ワークプレイスのNEBs効果を評価します。健康や快適性、生産性、満足度などの定量データを収集・分析し、投資回収期間やROI（投資利益率）をNEBs効果を加味して算出します。

これにより、従来の省エネ効果のみの評価と比較して、投資回収期間が約1/4～1/5まで短縮されるケースも多く、経営層の意思決定における納得感や、補助金等の申請時における説得力を大幅に高めます。

NEBs評価では、個別の建物はもちろん、建物ポートフォリオ全体の評価も可能です。

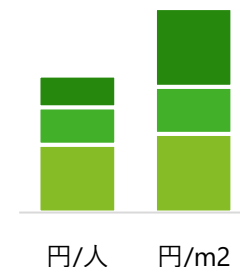
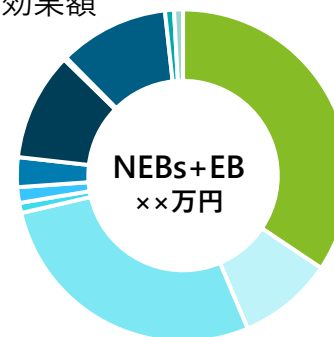
NEBs向上支援

建物・ワークプレイスのNEBs効果を最大化するための改善提案（設備投資・運用改善・働き方改革など）を行い、具体的な投資戦略と経済効果試算を提示します。これらは、単なる省エネ診断を超えた、企業価値や社会的責任、事業成長に直結する新しい投資評価のスタンダードとなります。

脚注：本サービスはNTTファシリティーズ社と連携の上で提供いたします

定量評価イメージ

NEBs効果額



		効果額（円/年）	
EB NEBs	光熱費削減		X,000
	健康		X,000
	知的生産性		X,000
	メンテナンス費削減		X,000
	地域貢献・ブランディング		X,000
	炭素排出量の削減		X,000
	環境認証・格付の取得		X,000
	BCP/リスク回避		X,000
	人材確保・定着		X,000
	社内啓発		X,000
	資金調達		X,000
	広告宣伝効果		X,000
	不動産価値の向上		X,000
	合計	総額	EB,NEBs12項目 X,000
うち、NEBs		炭素税・不動産価値除外	X,000
		12項目	X,000
		炭素税・不動産価値除外	X,000
単位当たり効果額（EB+NEBs）		人数あたり	X,000 円/人・年
		面積あたり	X,000 円/m2・年

不動産ESG認証を活用した持続可能なソリューションの提供

デロイト トーマツ リスクアドバイザリー

デロイト トーマツ グループには、不動産ESG認証に関連するビジネスソリューションの専門チームがあります。同チームは、環境配慮型不動産やウェルビーイング環境を維持するためには、認証取得を最終目標とせず、その先を見据えた活動を行うことが極めて重要だと考えています。この考えに基づき、専門スタッフが個々の企業課題を分析し、適切な認証活用ソ

リューションを掲げて解決への道筋を示します。具体的な支援策として下記の3つのアドバイザリーメニューを用意しています。プロジェクト推進においては、クライアントの円滑な合意形成を支援するなど、目標達成に向けて伴走させていただきます。

メニュー		①不動産ESG認証の取得・維持による 社内外へのESGの考え方の定着	②ESG関連技術のスタンダード/ レギュレーション形成を利用したビジネス展開	③不動産ESG認証を利用したサステナビリ ティブランド形成
アドバイザリー 概要		不動産ESG認証取得後の認証維持の際に、社員への環境意識・ウェルビーイングの啓蒙や、社外への発信など、ESG活動の徹底・持続・発展を支援する	不動産ESG認証で指定された領域を持つ企業が、ESGに関連する強み分野・技術を浸透させて業界内でのデファクト・スタンダード化やレギュレーション化を勝ち取ることを支援する	世界的に認知度が高く、不動産価値向上効果も証明されている不動産ESG認証を戦略的に取得することによる、堅牢なサステナビリティ・ブランド形成構築を支援する
役割 分担	クライ アント	- 組織における主管部署の特定 - 組織内の協力体制の構築 - 各種ESGデータの取得	- 強み分野の認定 - 組織内の協力体制の構築 - 各種ESGデータの取得	- 強み分野の認定 - 組織内の協力体制の構築 - 各種ESGデータの取得
	当 法人	- 認証取得・維持の手続き書類の作成 - 社内組織構築の支援（ワークショップ・啓蒙セミナーなど） - 各種認証維持の際、要求される社員アンケートの実施	- 強み分野認定ワークショップの開催組織内のPMO運営支援 - 国際会議の発表の場の設定 - 国内ロビー活動 - 活動資料の策定	- Deloitte Greenhouseを利用した強み分野認定ワークショップの開催 - 組織内のPMO運営支援 - 効果的なプレスリリース資料準備 - ブランドイメージのための宣伝方法の選択
成果物		- 認証機関への提出書類 - アンケート集計結果・分析書類 - 社員啓蒙ワークショップ用テキスト	- 国際会議の発表原稿 - 政府委員会活動での発表原稿 - ウェブ公開資料の策定	- ブランドコンセプト原稿 - 国内マーケティングの支援 - 国際的なマーケティング方法指南書

詳細はこちらをご参照ください

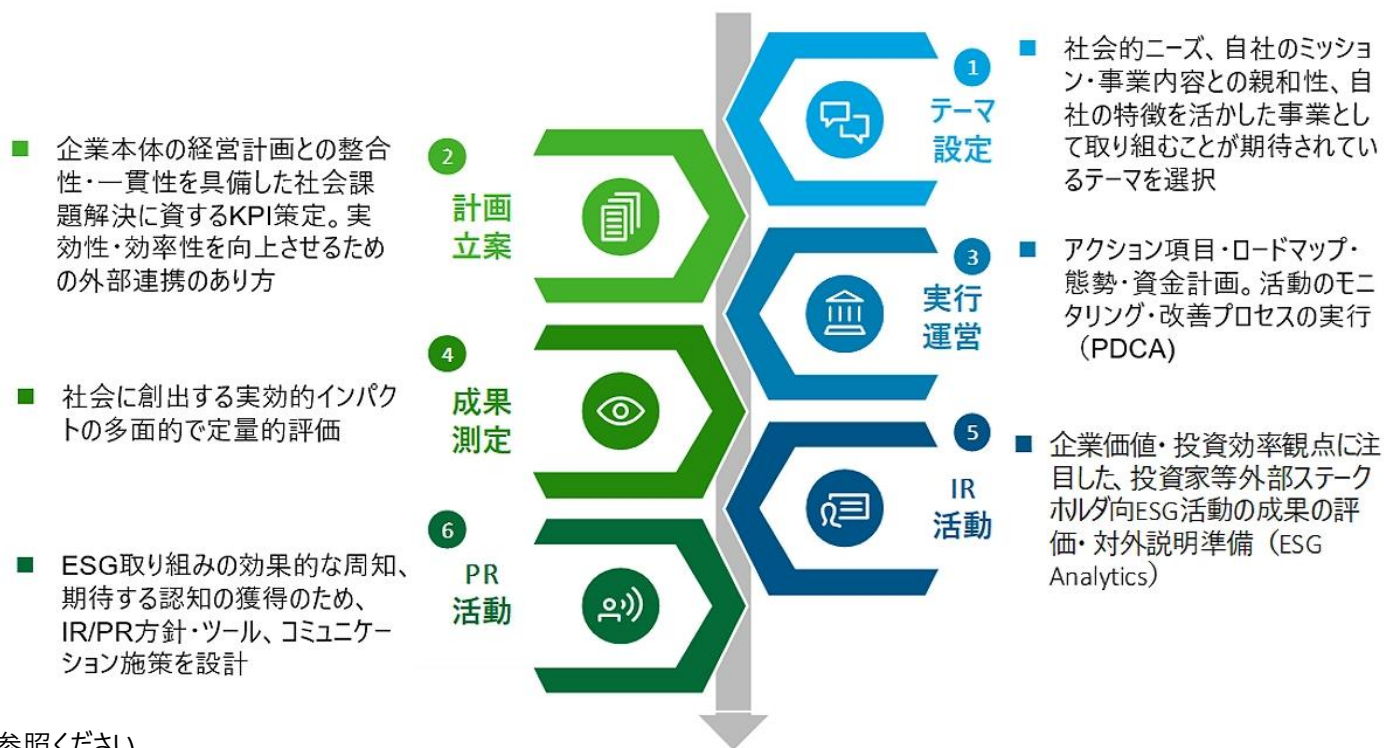
- [不動産認証取得から広がるビジネスソリューション | デロイト トーマツ グループ](#)
- [Business solutions spread from real estate ESG certifications](#) : [2024 ESG in Real Estate Insights | Deloitte Global](#)

ESG活動の高度化に向けた支援

デロイト トーマツ リスクアドバイザリー

企業がESG要素を含むサステナビリティの課題に取り組むとき、「活動テーマの選択」や「ステークホルダーへの意義の説明」が高い壁となる場合があります。具体的には、「ESG活動テーマが数多くある中で、自社に最適なものがわからない」「ESG要素をどのように事業へ組み込み、計画・実行すればよいかわからない」「活動内容や成果をどのように社内外に示せば、効果的なIR/PR活動につながるかわからない」といった壁が考えられます。

これらの壁を乗り越えるための一助として、デロイト トーマツ グループは、ESG活動の評価や優先順位付けをはじめ、対外説明や個別施策の設計に至るまで多様なサービスを提供しており、ESG経営の高度化を総合的にご支援しています。



詳細はこちらをご参照ください

● [ESG評価対応支援 | デロイト トーマツ グループ](#)

問い合わせ先

デロイト トーマツ コンサルティング 合同会社

Investment Management & Real Estate（不動産セクター）

田村 貴海／**Takaumi Tamura**
パートナー
tatamura@tohmatu.co.jp

清水 歩／**Ayumu Shimizu**
ディレクター
ayushimizu@tohmatu.co.jp

古山 蘭／**Ran Furuyama**
リサーチ & ナレッジマネジメント マネジャー
rfuruyama@tohmatu.co.jp

Sustainability

丹羽 弘善／**Hiroyoshi Niwa**
パートナー
hniwa@tohmatu.co.jp

須永 優一／**Yuichi Sunaga**
シニアマネジャー
yusunaga@tohmatu.co.jp

デロイト トーマツ リスクアドバイザリー 合同会社

New Business Promotion Business Development

桑原 大祐／**Daisuke Kuwabara**
パートナー
daisuke.kuwabara@tohmatu.co.jp

向野 能里子／**Noriko Kono**
マネジャー
noriko.kono@tohmatu.co.jp

著者

清水 歩／**Ayumu Shimizu**
ディレクター
Investment Management & Real Estate

須永 優一／**Yuichi Sunaga**
シニアマネジャー
Sustainability

向野 能里子／**Noriko Kono**
マネジャー
New Business Promotion Business Development

國崎 真奈／**Mana Kunisaki**
シニアコンサルタント
Sustainability

齋藤 萌花／**Moeka Saito**
コンサルタント
Sustainability

松原 龍平／**Ryohei Matsubara**
コンサルタント
Sustainability

デロイト トーマツグループは、日本におけるデロイト アジア パシフィック リミテッドおよびデロイト ネットワークのメンバーであるデロイト トーマツ 合同会社ならびにそのグループ法人（有限責任監査法人トーマツ、デロイト トーマツ リスクアドバイザリー 合同会社、デロイト トーマツ コンサルティング 合同会社、デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザリー 合同会社、デロイト トーマツ 税理士法人、DT 弁護士法人およびデロイト トーマツ グループ 合同会社を含む）の総称です。デロイト トーマツグループは、日本で最大級のプロフェッショナルグループのひとつであり、各法人がそれぞれの適用法令に従い、監査・保証業務、リスクアドバイザリー、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザリー、税務、法務等を提供しています。また、国内約30都市に約2万人の専門家を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はデロイト トーマツグループWebサイト、www.deloitte.com/jpをご覧ください。

Deloitte（デロイト）とは、デロイト トウシュート マツ リミテッド（“DTTL”）、そのグローバルネットワーク組織を構成するメンバーファームおよびそれらの関係法人（総称して“デロイト ネットワーク”）のひとつまたは複数指します。DTTL（または“Deloitte Global”）ならびに各メンバーファームおよび関係法人はそれぞれ法的に独立した別個の組織体であり、第三者に関して相互に義務を課しまたは拘束させることはありません。DTTLおよびDTTLの各メンバーファームならびに関係法人は、自らの作為および不作為についてのみ責任を負い、互いに他のファームまたは関係法人の作為および不作為について責任を負うものではありません。DTTLはクライアントへのサービス提供を行いません。詳細はwww.deloitte.com/jp/aboutをご覧ください。

デロイト アジア パシフィック リミテッドはDTTLのメンバーファームであり、保証有限責任会社です。デロイト アジア パシフィック リミテッドのメンバーおよびそれらの関係法人は、それぞれ法的に独立した別個の組織体であり、アジア パシフィックにおける100を超える都市（オークランド、バンコク、北京、ベンガルール、ハノイ、香港、ジャカルタ、クアラルンプール、マニラ、メルボルン、ムンバイ、ニューデリー、大阪、ソウル、上海、シンガポール、シドニー、台北、東京を含む）にてサービスを提供しています。

Deloitte（デロイト）は、監査・保証業務、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザリー、リスクアドバイザリー、税務・法務などに関連する最先端のサービスを、Fortune Global 500®の約9割の企業や多数のプライベート（非公開）企業を含むクライアントに提供しています。デロイトは、資本市場に対する社会的な信頼を高め、クライアントの変革と繁栄を促し、より豊かな経済、公正な社会、持続可能な世界の実現に向けて自ら率先して取り組むことを通じて、計測可能で継続性のある成果をもたらすプロフェッショナルの集団です。デロイトは、創設以来175年余りの歴史を有し、150を超える国・地域にわたって活動を展開しています。“Making an impact that matters”をパーパス（存在理由）として標榜するデロイトの45万人超の人材の活動の詳細については、www.deloitte.comをご覧ください。

本資料は皆様への情報提供として一般的な情報を掲載するのみであり、デロイト トウシュート マツ リミテッド（“DTTL”）、そのグローバルネットワーク組織を構成するメンバーファームおよびそれらの関係法人が本資料をもって専門的な助言やサービスを提供するものではありません。皆様の財務または事業に影響を与えるような意思決定または行動をされる前に、適切な専門家にご相談ください。本資料における情報の正確性や完全性に関して、いかなる表明、保証または確約（明示・黙示を問いません）をするものではありません。またDTTL、そのメンバーファーム、関係法人、社員・職員または代理人のいずれも、本資料に依拠した人に関係して直接または間接に発生したいかなる損失および損害に対して責任を負いません。DTTLならびに各メンバーファームおよび関係法人はそれぞれ法的に独立した別個の組織体です。



IS 669126 / ISO 27001



BCMS 764479 / ISO 22301

IS/BCMSそれぞれの認証範囲はこちらをご覧ください

<http://www.bsigroup.com/clientDirectory>

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited