

**Deloitte.**  
デロイトトーマツ

**LONGEVITY**  
PARTNERS

# グリーンビル認証の ススメ

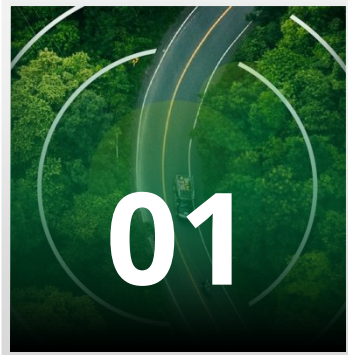
ESG経営の高度化へ  
の利用とBREEAM  
認証

2026年1月実施

共同セミナー開催記念

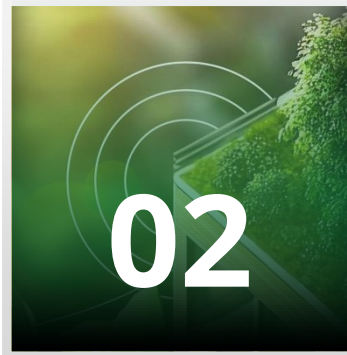


# 目次



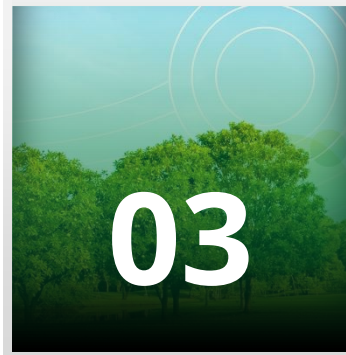
01

現在のESG経営×不動産ESG対応の課題 4



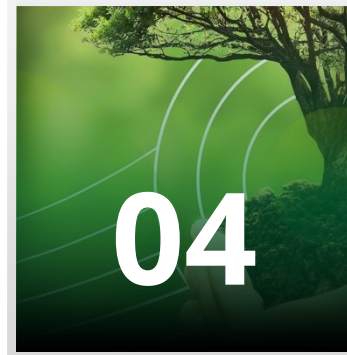
02

グリーンビル認証を利用した解決方法 7



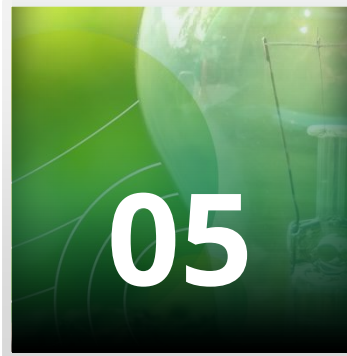
03

グリーンビル認証取得とその価値 9



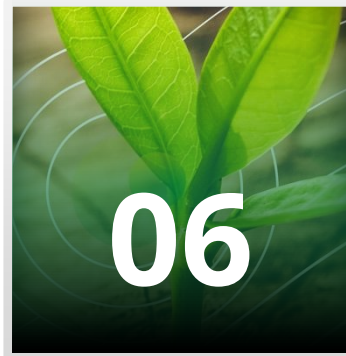
04

BREEAM認証の魅力 13



05

もっと知りたい  
BREEAM認証 27



06

グリーンビル認証取得の支援内容 32



07

当日の様子 36



08

奥付 40

# 冊子発行に寄せて



2026年1月16日、私たちの共同セミナー「ESG経営の実践に向けたBREEAM認証の活用」は、持続可能な未来を模索する皆様の熱気に包まれました。

不動産ESG認証はいかにして企業価値向上に貢献するのか。そして、BREEAM認証が拓く可能性とは何か。当日の議論の核心と、参加者の皆様から寄せられた鋭い問いへの一つの答えを、この一冊に集約いたしました。

本冊子が、皆様のESG経営を次のステージへと推し進める、確かな羅針盤となることを確信しております。

「日本の不動産市場における脱炭素の最大の課題は、新築ではなく既存建築ストックにあります。限られた改修機会、運用段階でのエネルギー消費、データ取得の難しさ——こうした制約の中で、実効性ある脱炭素を進めるためには、現実に即した評価と改善の枠組みが必要です。

Longevityは、BREEAM In-Use認証の評価員 (Assessor) を世界で最も多く擁し、世界各地で既存不動産の認証を支援してきました。その豊富な実績から確信しているのは、BREEAM In-Useが既存建築における脱炭素を段階的かつ現実的に推進するための、非常に有効なツールであるという点です。

BREEAM In-Useは、エネルギー性能や運用改善の余地を可視化し、温室効果ガス排出削減に向けた優先順位を明確にします。重要なのは、評価がゴールではなく、改善を継続的に進めるための出発点として設計されている点です。これは、長期的な脱炭素戦略を求められる日本の不動産オーナーやテナントにとって大きな価値を持ちます。

本冊子では、Deloitte様との協働を通じて、BREEAM In-Useを日本市場における脱炭素の文脈の中でどのように位置づけ、経営判断や投資家との対話にどのようにつなげていくことができるのかを示しています。

本冊子が、日本の不動産を起点とした脱炭素の取り組みを、より確かなものへと導く一助となることを願っております。

Longevity Partners株式会社 マネージングディレクター 川井賢武

去る共同セミナー「ESG経営の実践に向けたBREEAM認証の活用」に、多数の皆様にご参加賜りましたこと、厚く御礼申し上げます。ESG経営が企業価値を左右する現代において、その実践における不動産戦略の重要性を皆様と共に再確認する、誠に有意義な機会となりました。

本セミナーで私どもからは、投資家が真に求めるESG情報開示のあり方について提言させていただきました。それは、各社のマテリアリティ (重要課題) を起点とした価値創造ストーリーを明確に描き、事業活動を通じて企業が持つ多様な資本をいかにして増大させていくかを具体的に示すことに他なりません。

そして、この戦略を実効性あるものにするためには、経営から現場まで組織の縦割りを越えて連携し、ESGの視点を組み込んだ包括的な不動産戦略を策定・推進することが不可欠です。

私たちの問題提起を受けて、Longevity Partners株式会社様よりご紹介いただいたBREEAM認証は、まさにこの統合的アプローチを具現化する、極めて実践的かつ魅力的なツールと言えるでしょう。

本冊子が、セミナーでの知見を皆様の中でさらに血肉化し、持続可能な企業価値創造に向けた具体的な一步を踏み出すための一助となることを心より願っております。

合同会社デロイト トーマツ パートナー 桑原大祐

# 現在のESG経営× 不動産ESG対応 の課題



# 貴社のESG×不動産ではこんな課題を抱えていませんか



## サステナ推進部

ESG目標は掲げているけど、工場や事業所の現場にはなかなか伝わっていない気がする...

規制や開示などの環境対応中心。不動産やオフィスのことは別部門に任せている

認証を取った方がいいけど、投資家や評価機関にどうアピールしたら効果的なんだろう？

不動産の消費エネルギーや認証状況のデータ、どこに問い合わせれば集約して分かるんだろう？

## 現地施設課

サステナ推進部はうちの業務に口出ししてこないし、現地政府の受けのいい不動産認証でも取ろうか

LEED、BREEAM、WELL...結局うちにはどれが合ってるの？誰か決めてくれないかな

また本社からESGの話が来たけど、現場の業務で手一杯で、どう対応したらいいか分からないなあ

## 経営企画部

不動産ESG関連のデータを集めたいけど、各拠点で管理方法がバラバラで、全体像が見えない

認証を取ればいいって言うけど、会社のESG方針とどう結び付けられればいいのか悩むね

## IR部門

企業ESG評価のスコアを上げたいけど、グリーンビル認証取って評価向上に繋がるのか分からない...

# ESG経営と不動産のESG対応の課題をまとめると・・・



## サステナ推進部

ESG目標が工場や事業所の現場にはなかなか伝わらない

## 現地施設課

現場の業務で手一杯で、本社からESG対応まで手が及ばない



### 経営と現場の縦割り構造1

ESG目標は経営層が掲げるものの、不動産の現場での実装に十分な理解やリソースが届かないケースが多い

## サステナ推進部

規制や開示などはするが不動産やオフィスのESGは別部署

## 現地施設課

不動産ESG認証の何を取るかまでは本部は言っていない



### 経営と現場の縦割り構造2

サステナ推進部が不動産部門を管轄せず、現場起点でしか不動産ESG対応が進まない

## IR部門

企業ESG評価のスコアとグリーンビル認証取得が評価向上の関連が不明

## サステナ推進部

認証が投資家や評価機関にどうアピールするのは未対応



### ESG評価機関への適切なアピールが困難

ESG評価（FTSE、MSCI、GRESB等）において、グリーンビル認証取得が評価にどう影響するかが見えにくい

## 経営企画部

不動産ESG認証と会社のESG方針との関係は不明

## 現地施設課

不動産ESG認証の何を取った方がいいか不明



### グリーンビル認証の選定・活用への迷い

認証の種類が多く、どれを選ぶべきか、どのように自社のESG戦略と紐付けるべきか分かりづらい

## 経営企画部

不動産ESG関連のデータ収集が各拠点不揃いで管理がなっていない

## サステナ推進部

所有不動産のESGデータが集約されていない



### 不動産ESG情報の一元管理不足

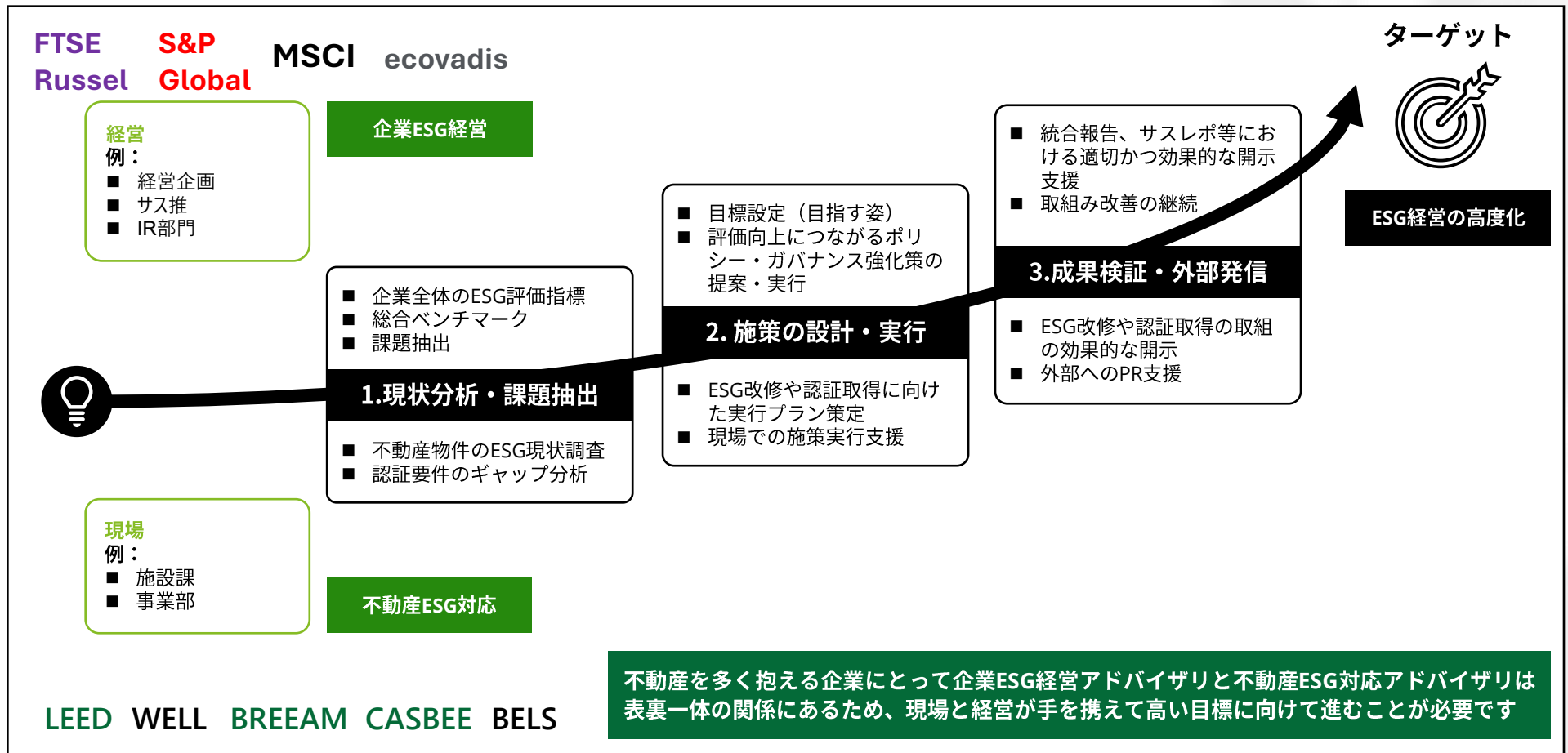
サステナビリティ関連データが各部門に散在し、全社的な意思決定に活かされていない。

# グリーンビル 認証を利用した 解決方法



# 企業ESG経営と不動産ESG対応が表裏一体となるアプローチ

経営と現場が一体となり、持続可能で信頼性の高いESG経営を力強く推進することが必要です

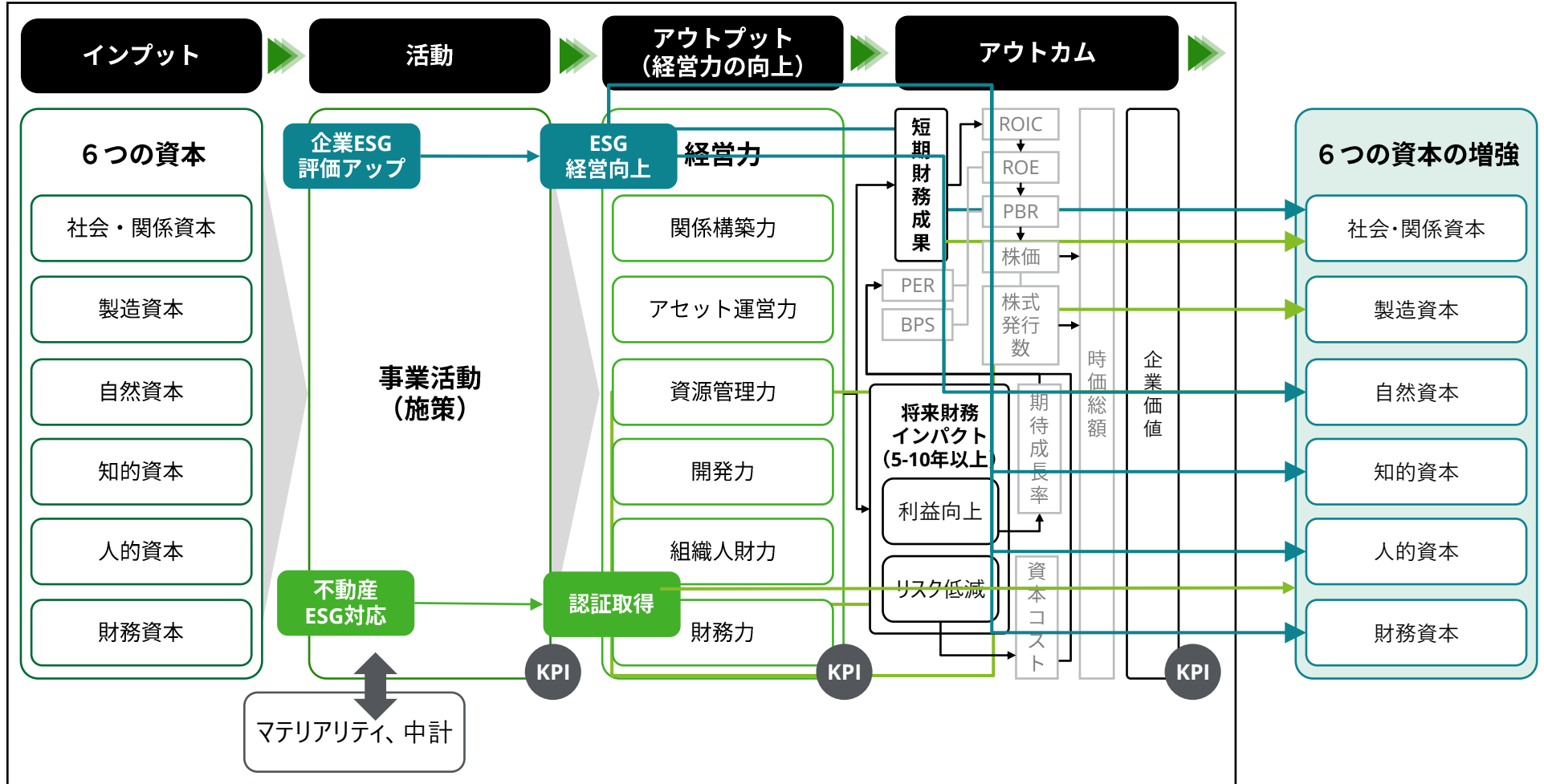


# グリーンビル 認証取得と その価値



# 価値創造ストーリーによる因果パス

不動産ESGや企業評価向上のための「活動」は、「アウトプット」(認証取得、経営力の向上等直接的成果)を生み出し、「アウトカム」(6つの資本の増強や企業価値向上)となります



参照：IIRCの統合報告フレームワーク

# 戦略策定と実行支援のための推進方法

## ESG方針・ブランドに合った不動産戦略と不動産ESG認証の実行設計を進めます

### 01 不動産ESG戦略策定

#### インプット

現場と経営の統合思考による現状ベースライン確定と優先度付け

- 基準年・基準値の確定
- 6資本・財務的重要性×インパクト重要性の二軸評価でリスク/機会特定
- 不動産ポートフォリオの棚卸
  - 用途/築年/原単位/気候リスク
- 認証ターゲット/適用基準の設定
- 統合報告との対応表（クロスウォーク）作成
- 長期目標と整合したKPI案・責任部署

### 02 ESG経営方針との整合

#### 活動

ガバナンス・資源配分・業務設計への統合

- 役割と決裁ゲートの明確化（取締役会の監督含む）
- 投資評価基準を統一（回収年/IRR/内部炭素価格）
- 調達・設計・運用標準とグリーンリース/環境条項
- データ基盤とMRV（計測・報告・検証）/外部保証方針
- 年間の認証計画を策定

### 03 実行フェーズ

#### アウトプット (経営力の向上)

物件別ロードマップの実装と認証取得・証跡管理

- 個別物件ロードマップ策定
  - 投資回収計画
  - 改修メニュー策定
- 認証申請・更新
  - 書類作成
  - データ整備
  - 認証機関との調整
- 証憑管理
  - エビデンス管理
  - 計測・検証の実施と是正
  - 外部保証の実施

### 04 価値化・開示フェーズ

#### アウトカム

6資本の増強と企業価値への接続

- 6資本の価値向上を企業価値へ反映
  - 内外説明会/投資家対話の実施
- 目標・KPIレビューと継続改善
  - 目標アップデートと未達分析
- ESG情報の開示体制構築
  - 各種出版物への組込
  - 非財務情報と財務情報の関連性の確認
  - ESGデータ管理高度化

# グリーンビル認証取得とその価値 (論点まとめ)



以下のような論点が明らかになりました

01

## 非財務・ESG情報発信のあり方

投資家は、企業が発信する非財務・ESGの取り組みと企業価値のつながり(因果)を明確に示すことを求めています。したがって、**自社の重要課題(マテリアリティ)を特定し、それに基づく価値創造ストーリーを描き、6つの資本(財務・製造・知的・人的・社会関係・自然)の拡充につながる活動として位置づけることが不可欠です。**この文脈で、不動産におけるESG対策や外部ESG評価の向上に資する施策も価値創造の一部として組み込み、**測定可能なKPI**で説明します

02

## 部門間連携の重要性

ESGや非財務情報の取り組みを推進するには、経営企画・IR・サステナビリティ推進などの管理部門と、施設管理や事業部など現場部門が連携し、**縦割りを解消**することが重要です。**共通KPI、役割分担、データ基盤・ガバナンス**を整備することで、企業評価や不動産認証の取得を一貫性と効率性をもって進められます。ESG経営を踏まえた**包括的な不動産戦略**の策定と、**実行のロードマップ**づくりが不可欠です

03

## 効率的なグリーンビル認証取得と情報開示の進め方

経営戦略と一体となったターゲットと価値創造ストーリーが定まったら、グリーンビル認証の評価項目をマッピングし、自社のESG評価項目との**重複やシナジー**を特定します。これにより、**無駄のないデータ収集・情報開示と認証取得**が可能になります。例えば**BREEAM**は主に環境面に焦点を当てつつ、マネジメントや健康・福祉などS/Gに関連する領域も含むため、統合的な運用を図るうえで**有力な選択肢**になり得ます。ほかの制度や開示基準との**整合**も併せて検討します。

# BREEAM 認証の魅力



# なぜ数ある中からBREEAMなのか

## Why BREEAM is Different from others



**BREEAM認証は、世界に様々存在する不動産ESG認証の良い特徴を兼ね備えたような認証です**

01

### 幅広い項目で環境分野に確固たる強み

BREEAMの評価プロセスには、オペレーショナルカーボンだけでなく、エンボディドカーボンを考えてきています。

また生物多様性や自然資本を重視するネイチャーポジティブの考え方も含んでいます

02

### 人間の健康に配慮する評価項目

「健康とウェルビーイング」の項目では建物の設計・性能・運用からみた「健康・快適性」の要素をバランス良くカバーし、ユーザーの基本的な快適性・安全性・健康リスク低減を目指します

03

### 専門的知見の高い評価項目

この仕様ならOKという単純なYes/No判定よりも、「どれだけ優れているか」を段階的・定量的に評価します。建築・設備・環境技術者が設計・運用段階で詳細なデータを作成し、専門家が評価するプロセスは、例えばCASBEE建築認証の専門的感知の優れた点と類似しています



# なぜ数ある中からBREEAMなのか

## Why BREEAM is Different from others



**BREEAM認証は、国際的なESG規則やESG評価に遵守していることを強調し、資金調達に優れています**

01

### EUタクソミーとの明確な整合性があります\*

BREEAMの評価プロセスで得られた情報は、企業のEUタクソミー適合の証拠として活用できます。EUタクソミーに合致している部分については、資産レベルのレポートをダウンロードでき、どの基準を満たしているか、さらにどの部分で適合度を高められるかを明示できます

02

### BREEAMは全スキームがGRESB評価において高く評価され、グリーンビルディング認証」として最高評価で加点される認証制度の一つです

BREEAMは、新築の際の利用ではLEEDと同様なものの、既存/運用中の不動産では、LEEDより強い整合性があるとされ、資金調達に優位となります

03

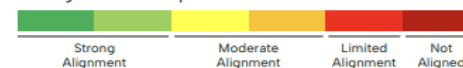
### BREEAMが他の認証より優位と評価されるタクソミーがあります。

BREEAMは、新築の際の利用ではLEEDと同様なものの、既存/運用中の不動産では、LEEDより強い整合性があるとされ、資金調達に優位となります

Existing buildings/in-use

Country/region	Rating tool	Alignment
Australia/Pacific	Green Star Performance	Strong Alignment
China	GB/T 51141-2015 (Existing Buildings)	Moderate Alignment
HK/Greater China	BEAM Plus Existing Buildings v3.0	Strong Alignment
India	IGBC Green Existing Buildings Operations and Maintenance (O&M) v2 Nov 2023	Moderate Alignment
Indonesia	GreenShip Existing Buildings 1.1	Moderate Alignment
Malaysia	GBI Non-Residential Existing Building	Limited Alignment
Malaysia	GreenRE Existing NonResidential Building v3.3	Limited Alignment
Malaysia	MyCREST Operation and Maintenance v2.0	Limited Alignment
Philippines	BERDE Buildings v5.0.0	Moderate Alignment
Singapore/Asia	Green Mark 2021	Strong Alignment
Singapore/Asia	Green Mark 2021 In Operations	Moderate Alignment
Sri Lanka	Green SL Rating System for Existing Buildings v1.0	Limited Alignment
Thailand	TREES - EB Version 1.0	Limited Alignment
Vietnam	LOTUS Buildings In Operation v1 2019	Moderate Alignment
UK/International	BREEAM In Use International V6	Strong Alignment
UK/International	BREEAM International Non Domestic Refurbishment 2015	Strong Alignment
USA/International	LEED O+M v5	Limited Alignment
International	EDGE v3 01.12.2024	Limited Alignment
International	EDGE v4 (draft)	Limited Alignment

The alignment heat map



\*BREEAM and the EU Taxonomy: Mapping and Alignment

資料：Unlocking Capital: Aligning Asia Pacific's Green Building Rating Tools to the ASEAN Taxonomy for Sustainable Finance Alignment Analysis September 2025

# なぜ数ある中からBREEAM in Useなのか

## Why BREEAM in Use is Different from others



**BREEAM in Use認証は、特に他の既存建築物対象の認証と比べ、優れたところが見られる認証です**

01

英国発祥でありながら海外展開を見据えた多様な工夫を導入している点  
が大きな強みです

BREEAMは、ISO利用など国際標準設計、現地へのカスタマイズが容易、  
多言語対応、現地アセッサーの積極的利用、デジタル管理・EUタクソノ  
ミー・CSRD・GRESBなど国際基準・規制との連携があります

02

所有者・運用者・利用者の立場や物件状況に応じて、**評価対象を柔軟に  
選択**できます

対象物件や関係者の事情に合わせて所有者なら「Asset Performance」の  
みを取得、運用者なら「Building Management」をのみ取得するなど、柔  
軟に選択できるようになっています

03

**現場検証**で、「現場の実態」を確認できるため、評価結果の信頼性は高度  
です

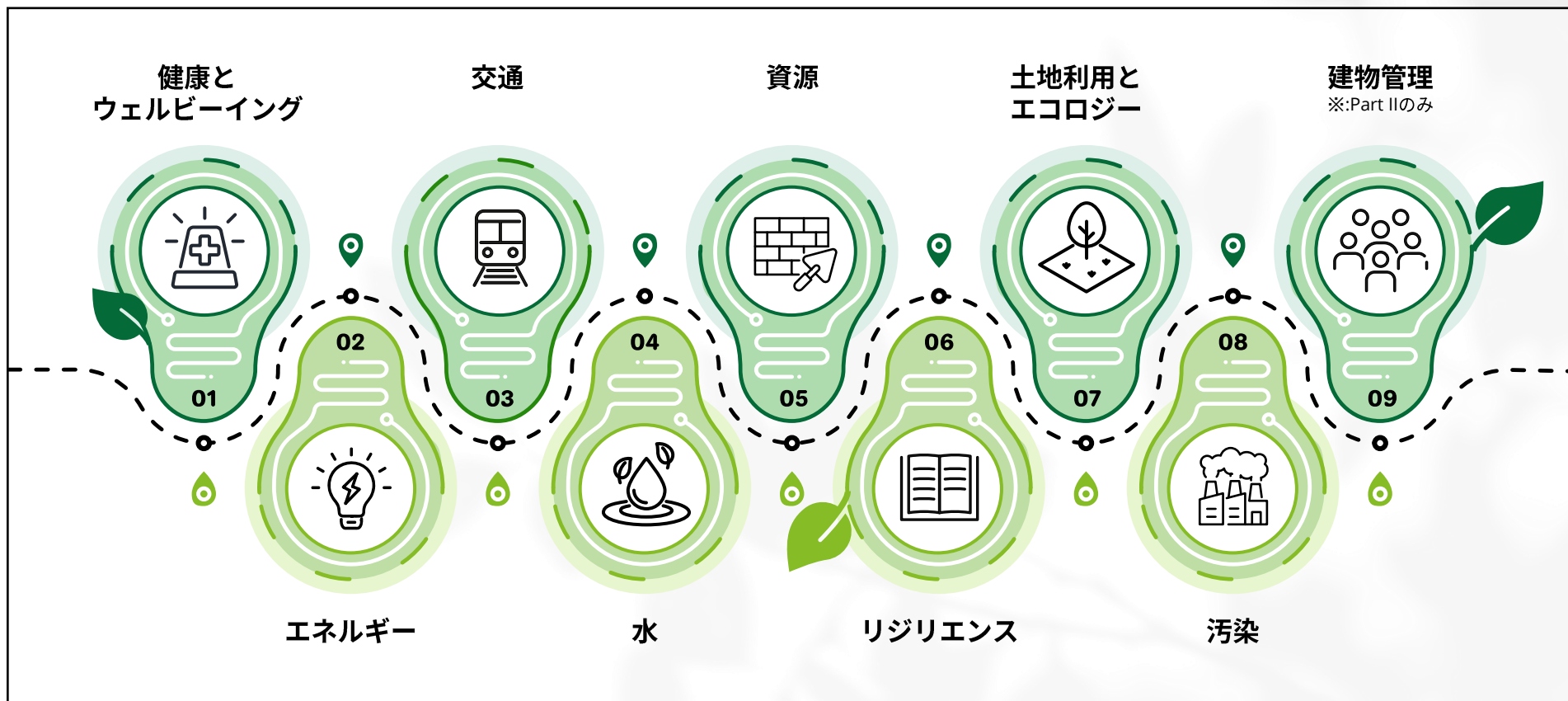
現場検証は極めて信頼性の高い方法です。現場検証が標準化されており、  
プロセスの効率化によって極端な高額な提供にはならないように工夫され  
ています。



# BREEAM in Useの環境性能チェック項目

## Environment Performance Criteria

### 9のチェック項目 - BREEAM-in Use Environmental Categoriesより





# 01 健康とウェルビーイング

## Health and Wellbeing

人は平均して約 **90%** 以上の時間を建物内またはその周辺で過ごす\*

通常、事業運営においては、人件費が事業コストの主要部分を占めるとされています。従業員の生産性、人材の採用・定着、そして総合的な従業員満足度が最終利益に与える影響は大きく、働く人のウェルビーイング向上が事業の成功に不可欠と考えられています。

また、建物に関連する健康への影響は、眼精疲労、心血管系・冠動脈系の問題、喘息やアレルギーなどの気管支系の不調、そして疲労、ストレス、不安、うつ病などの心理的影響が含まれます。私たちの健康を維持するためには、建物の視覚的・熱的快適性、室内空気質を適切に確保することが重要であるとの研究結果も多数あります。

### BREEAM評価の主なポイント(抜粋)



#### 自然採光

建物利用者が適切な自然光を確保できるよう十分な大きさの窓ガラスがあることが重要です。



#### 室内外照度

適切な照度レベルを確保することで、建物利用者が作業を効率的に遂行できるようになります。



#### 温熱快適性

室内温度・湿度に関して、建物利用者の満足度をモニタリングし、快適な室内の気温・湿度を設定します。



#### ユニバーサルデザイン

若年層、高齢者、障害者、慢性疾患がある人等は、環境要因による健康影響を経験する可能性があり、建物内部の配慮が必要です。

\* : <https://sdgs.un.org/partnerships/sdg12-resource-efficient-housing>



# エネルギー

## ENERGY

建物・建築分野は世界のCO<sub>2</sub>排出量の約 **39%** を占めている\*

気候変動は、現在世界が直面している最大の環境課題です。すでに地球規模での気温上昇、洪水リスクの増大、さらには極端な気象現象の増加につながっています。主な原因は、大気中の二酸化炭素やメタンなどの温室効果ガスの濃度上昇により温室効果が強まり、地球が温暖化しているためです。温室効果ガス排出量は産業革命以前から約45%増加しており、そのほとんどは人間活動によるものです。

気候変動の最悪の影響を回避するためには、建物の運用段階における総エネルギー使用量を大幅に削減すると同時に、可能な限り再生可能エネルギーの利用を拡大することが不可欠です。

### BREEAM評価の主なポイント(抜粋)



#### 断熱・エネルギー効率

外皮性能や気密性など建物の断熱性能が高い物件は、省エネ効果が期待されます。また、建物主要設備（空調、照明、給湯器、昇降機など）については、エネルギー効率の高い設備を導入することが推奨されます。



#### 再生可能エネルギーの導入

敷地内に可能な限り再エネ設備（例：太陽光又は太陽熱発電の設備）を設置・拡大し、自家消費することが推奨されます。



#### 効率的なエネルギー管理システム

省エネ対策は様々ありますが、一般的に効果が期待できる対策は以下が考えられます。

- 1) 敷地内のエネルギー消費量を自動モニタリングし、最終用途別を把握できるシステムの導入
- 2) 無駄なエネルギー使用を防ぐために空調や照明は電源や設定温度など随時操作できる状態にしておく
- 3) エネルギー監査を実施し、更なる省エネに必要なアクションを把握できる仕組みを構築する

\*: <https://worldgbc.org/climate-action/embodied-carbon/>



# 交通

## Transport

内燃機関車両での移動は、公共交通機関の約 **3倍** のCO<sub>2</sub>を排出する\*

世界中の都市では、生活の質、大気環境、交通渋滞、そして都市空間における人々の移動を改善する方法が検討されています。

自家用車の利用削減は、重要な重点テーマであり、規制強化が進んでいます。公共交通・自転車利用の促進は、温室効果ガス削減や渋滞緩和に寄与します。様々な科学的研究により、大気質と心臓・脳の健康との間に明確な関連性が示されています。

大気汚染は植物や動物、さらには生物多様性や作物収量にも悪影響を及ぼします。大気汚染を低減することで、脳卒中、心疾患、肺がん、呼吸器疾患による疾病負荷を軽減することができます。

### BREEAM評価の主なポイント(抜粋)



#### 建物への安全なアクセス

建物利用者が地域アメニティや持続可能な交通手段へアクセスしやすく取組が奨励されます。

- 1) 建物は様々な公共交通機関や近隣施設に徒歩で安全にアクセスできること
- 2) 建物へのアクセスにおいて、車両の進入経路は駐車場や歩行者・自転車利用者のアクセス経路と明確に分離されていることなど



#### 内燃機関使用の最小化

自家用車利用を抑制する設備を設置することが推奨されます。

- 1) 敷地内には、建物利用者数に見合う十分な台数の駐輪場や、ロッカー・シャワーなどの付帯施設
- 2) 建物利用者数に見合う十分な台数の電気自動車充電設備
- 3) カーシェアリング優先の駐車スペース

\*: <https://www.mdpi.com/1797252>



# 水 WATER

## 建物・建設分野は世界の淡水使用量の

# 約15% を占めており、節水・循環等が重要である※

SDG 6（安全な水とトイレを世界中に）では、2030年までに「すべての分野において水利用効率を大幅に改善し、水不足に対処するために、持続可能な淡水の取水および供給を確保し、水不足に苦しむ人々の数を大幅に減らす」ことが求められています。人口密度の上昇と水消費量の増加により、世界ではすでに水不足が発生しており、今後その状況は悪化すると予測されています。

これは、2000年から2050年の間に水需要が55%増加すると見込まれているためです。さらに、水（および排水）の取水、浄化、供給、加熱・冷却処理、処分に必要なエネルギーも、気候変動や大気質の悪化に寄与しています。

## BREEAM評価の主なポイント(抜粋)



### 水使用量のモニタリング

水道メーターがBMSに接続できる仕様とすることで、効率的に水消費量を管理することが可能になります。また、トイレやキッチン、灌水などは子メータを設置することで、節水が必要な設備を特定することができます。



### 節水型設備と漏水対策

以下対策が推奨されます。

- 1) 便器、水栓、食洗器、洗濯機など節水型設備の導入
- 2) 漏水検知器や自動止水装置



### 再生水の活用

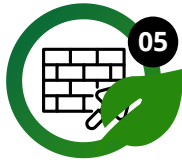
敷地内に中水又は下水を再利用する設備の設置が推奨されます。



### 節水への取組

上水の使用量を減らすために敷地の水使用量を把握したうえで、継続的な節水に取り組むことが重要です。

※：World Green Building Council - Building a water-resilient future for everyone, everywhere



## 資源

Resources

建物セクターは世界の原材料消費の約 **30%**  
を占めており、資源効率の向上が求められている※

建物の運用段階では多くの資源を消費し、大量の廃棄物が発生します。また、原材料の採取や加工の過程は、社会的・環境的な悪影響をもたらすことがあります。

国連のSDGs目標12「責任ある消費と生産」では、2030年までに天然資源の持続可能な管理や廃棄物の大幅削減を求めています。不動産セクターにおいても、既存建物を長く活用し、その内部資源の価値を維持・向上させ、資源の再利用・リサイクルを促進することが重要です。

また、再生資源を選択するなど、社会・環境への負荷を最小限に抑える取り組みが求められています。

### BREEAM評価の主なポイント(抜粋)



#### 再利用・リサイクルへの取組など

建物から排出されるすべての廃棄物を収集・分別・保管できるスペースを設けることが求められます。また、廃物量をモニタリングできることが推奨されます。



#### 持続可能な資材調達

建物運営者において、建物管理に使用されるすべての木材および木質系製品が、合法的に伐採・取引されたものであること明記した資材調達方針を作成することが重要です。



#### 建物の維持管理計画

建物を長く利用するためには、物件の物理的状態を把握し、定期的な維持管理・修繕・改修計画を策定することで、将来的な大規模工事による影響や費用の増大を抑える工夫が必要です。



#### 将来の改修に備えた設計

将来多様な用途に対応できるように建物の設計時には、柔軟性、適応性、転用性、拡張性、更新性、設備交換の容易性などを考慮しておくことが重要です。

※ : <https://sdgs.un.org/partnerships/sdg12-resource-efficient-housing>



06

# レジリエンス Resilience

レジリエンス構築を行われなければ、

世界GDPが最大 **8%** 減少する可能性がある※

物件が直面する多様なリスク- 自然災害、気候変動に伴う物理的リスク、移行リスク、社会的リスク、水質汚染、物的損害、セキュリティ上の脅威などを適切に管理することで、物件およびその周辺コミュニティのレジリエンス（回復力）を高め、リスク発生時の影響を最小化し、より迅速な復旧を可能にします。洪水や暴風雨による表面水流出、その他の自然災害は、建物の機能停止や長期的な事業中断を引き起こし、多大なコストと時間を要します。これらのリスクを適切に理解し、事前に備えることは、事業継続性を確保するうえで不可欠です。また、雨水管理や緑地の導入などのインフラ整備は、地域社会の住みやすさや公平性の向上にも貢献します。

## BREEAM評価の主なポイント(抜粋)



### 各種リスク評価

洪水をはじめとする各種自然災害について、気候変動シナリオを踏まえたリスク評価を実施することが推奨されます。



### 再生可能エネルギーの導入

敷地内に可能な限り再エネ設備（例：太陽光又は太陽熱発電の設備）を設置・拡大し、自家消費することが推奨されます。



### リスク予防・対策

以下の対策が推奨されます

- 1) 建物に関連する各種災害リスクに備え、防災計画・避難計画・緊急時対応計画を策定
- 2) 火災およびセキュリティーに対する適切な警報システムを設置する  
漏水検知器や自動止水装置
- 3) 表面流出を最小限に抑える持続可能な排水システム（SuDS）を導入することが推奨されます。

※ : [https://www.allianz.com/content/dam/onemarketing/azcom/Allianz\\_com/economic-research/publications/specials/en/2025/april/2025-04-15-climate-adaptation.pdf](https://www.allianz.com/content/dam/onemarketing/azcom/Allianz_com/economic-research/publications/specials/en/2025/april/2025-04-15-climate-adaptation.pdf)



## 生物多様性の損失は年間 **2兆ドル超** の経済損失リスクがあり、保全・再生が期待される※

国連のSDGsは「陸の豊かさを守ろう」（目標15）を掲げており、その中で「生態系および生物多様性の価値を国家および地域の計画・開発プロセスに統合する」ことを目標としています。

物件敷地内に存在するランドスケープや環境要素は、より広い周辺環境に大きな影響を与える可能性があり、適切な方法で整備・管理されると、敷地の生態学的価値を高めることができます。

そのため、敷地が本来有する価値や現状を正しく把握し、既存の自然特性や敷地周辺の環境を最大限活用し、生態学的価値を高めることが重要です。

### BREEAM評価の主なポイント(抜粋)



#### 生態系価値の維持・向上

敷地内に屋上緑や壁面緑化を含め十分な植栽面積を確保することで生態系価値の維持・向上につながります。また、在来種・採餌木による植栽や巣箱・インセクトホテルなど、在来種を保全活動も有効な対策と評価されます。



#### 生物多様性に係る管理計画

生物多様性の専門家等からの助言に基づいて敷地の生態学的価値を維持・向上させる目標を設定し、適切な管理計画を策定することが推奨されます。

※ : [https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2021/05/biodiversity-natural-capital-and-the-economy\\_940af1d4/1a1ae114-en.pdf](https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2021/05/biodiversity-natural-capital-and-the-economy_940af1d4/1a1ae114-en.pdf)



08

# 汚染

Pollution

汚染関連する疾病は、世界の総死亡者数の

約**16%**を占めており、汚染対策投資は重要である※

大気汚染は、呼吸器疾患、心疾患、アレルギー悪化、発がん性など深刻な健康影響をもたらし、特に低所得コミュニティに大きな負担を与えます。NOxなどの汚染物質は環境条件と反応して高い健康リスクを持つ物質へと変化するため、建物運用からの排出の管理は不可欠です。

また、建物の冷房設備で使われる冷媒は、CO<sub>2</sub>よりもはるかに強力な温室効果を持つため、国際的に厳しい規制が進んでいます。CFC・HCFCの代替として普及しているHFCも高い地球温暖化係数を持つため、世界的な段階的廃止が進行中です。加えて、冷媒の90%は設備廃棄時に放出されるため、漏洩の早期検知と適切な処理が極めて重要です。

## BREEAM評価の主なポイント(抜粋)



### 汚染防止のための設備

ガソリントラップやグリーストラップなどを設置し、汚染物質の敷地外流出を防止する施策が推奨されます。空調機器の冷媒の地球温暖化係数が低い機器の導入や冷媒漏洩探知機などの設置が万が一の際の早期発見と適切な処理につながります。また、有害物質を保管している場合、適切な場所で安全対策を講じることが重要です。



### 建物の影響評価と汚染防止計画

専門家による土壌汚染、水質汚染、光害に関する調査を行い、汚染リスクが発見された場合、その予防策や発生時の対策案を策定することが重要です。また、高い地球温暖化係数が含まれる冷房機器については、10以下の設備へ交換する具体的な計画を作成することが必要です。

※ : [https://www.thelancet.com/journals/lancet/article/PIIS0140-6736\(17\)32345-0/abstract](https://www.thelancet.com/journals/lancet/article/PIIS0140-6736(17)32345-0/abstract)



# 建物管理

## Management

体系的な建物管理は、省エネを実現し、

建物維持管理費用 **5~20%** 年削減できる※

新築建物はこれまで以上に健康的で、持続可能かつ効率的な室内環境を実現しており、既存建物にも同等の水準が求められるようになってきました。既存建物では、入居中に改修できる範囲に制約があるため、管理手法こそが建物の性能を最大限に引き出すための鍵となります。

優れた建物管理の目的は、建物が設計どおり、あるいはそれ以上の性能を発揮できるようにすることです。そのためには、まず建物管理者が建物の設計上の性能を正しく理解し、次にその性能を維持するための方針と手順を整備する必要があります。そして、実際の性能が入居者のニーズを満たしていることを確認することが不可欠です。

### BREEAM評価の主なポイント(抜粋)



#### 環境マネジメントシステム

ISO 14001などの環境マネジメントシステムを取得するなど、エネルギー・水・廃棄物に関する削減目標を設定することが省エネにつながります。



#### 建物利用者とのコミュニケーション

以下対策が推奨されます。

- 1) 便器、水栓、食洗器、洗濯機など節水型設備の導入
- 2) 漏水検知器や自動止水装置



#### グリーンリース

賃貸物件の場合、賃貸借契約等にエネルギー・水使用量・廃棄物削減に関するデータ共有および削減目標を盛り込んだグリーンリース条項を組み込むことが体系的な建物管理に寄与します。



#### 建物の維持・管理

照明・空調設備・建物外皮・外構などに関する積極的な維持管理方針を整備することで、建物維持管理費用の削減につながります。

※ : <https://betterbuildingssolutioncenter.energy.gov/solutions-at-a-glance/preventative-maintenance-commercial-hvac-equipment>

# もっと知りたい BREEAM認証



# BREEAM認証の概要



世界で最も知名度の高い英国発のグリーンビル認証制度で認証された建物は、世界のサステナビリティ基準に沿った取組として、グローバルなプレゼンスの強化に貢献。

- BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) は、イギリスのBuilding Research Establishment (BRE) が1990年に策定した建物の環境性能を評価する認証システム
- 世界中の様々なタイプの建築物に適用可能
- 既存(BREEAM-in-Use)、新築(BREEAM New Construction)のいずれの建築物にも適用可能

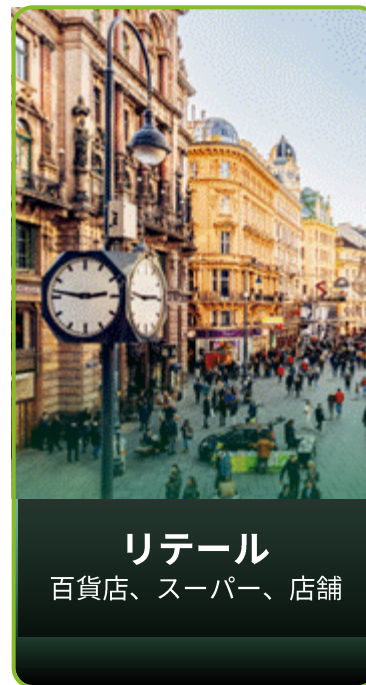
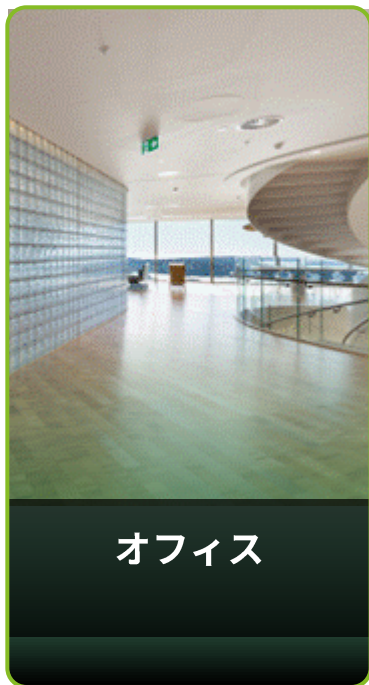
## BREEAM-in-Use (BiU)

- 稼働中の建築物に適用
- 【Part1】建物パフォーマンスと【Part2】管理パフォーマンスの二部構成で、別々に認証を取得することが可能
- 日本国内の物件も多数認証実績あり

## BREEAM New Construction (BNC)

- 新築・大規模改修の建築物に適用
- Design stageとConstruction stageの二部構成
- Design stageは中間認証、Construction stageは、最終認証の位置づけ
- 2023年9月現在、日本国内の物件での認証実績なし

# BREEAM-in Use 認証対象資産



## その他特殊用途物件も認証可能

- 空港ターミナル
- 研究施設
- エンタメ施設（劇場、レストラン、カフェ、映画館）
- ヘルスケア（病院）
- 老人ホーム
- コミュニティ施設（教会、図書館）
- 教育施設（小中高、大学施設）
- 公共施設（消防署、裁判所、警察署、集会所）
- スポーツ施設（ジム、スケート場、屋内プール）

※ 建物を部分的に認証することも可能（例：共用部のみ）

# BREEAM-in Useスコアリングの仕組み



BIUは建物パフォーマンスと管理パフォーマンスの二部構成。それぞれを別々に評価することが可能。

## 【Part1】建物パフォーマンス

## 【Part2】管理パフォーマンス

評価の結果は、下表のレーティングによって示される

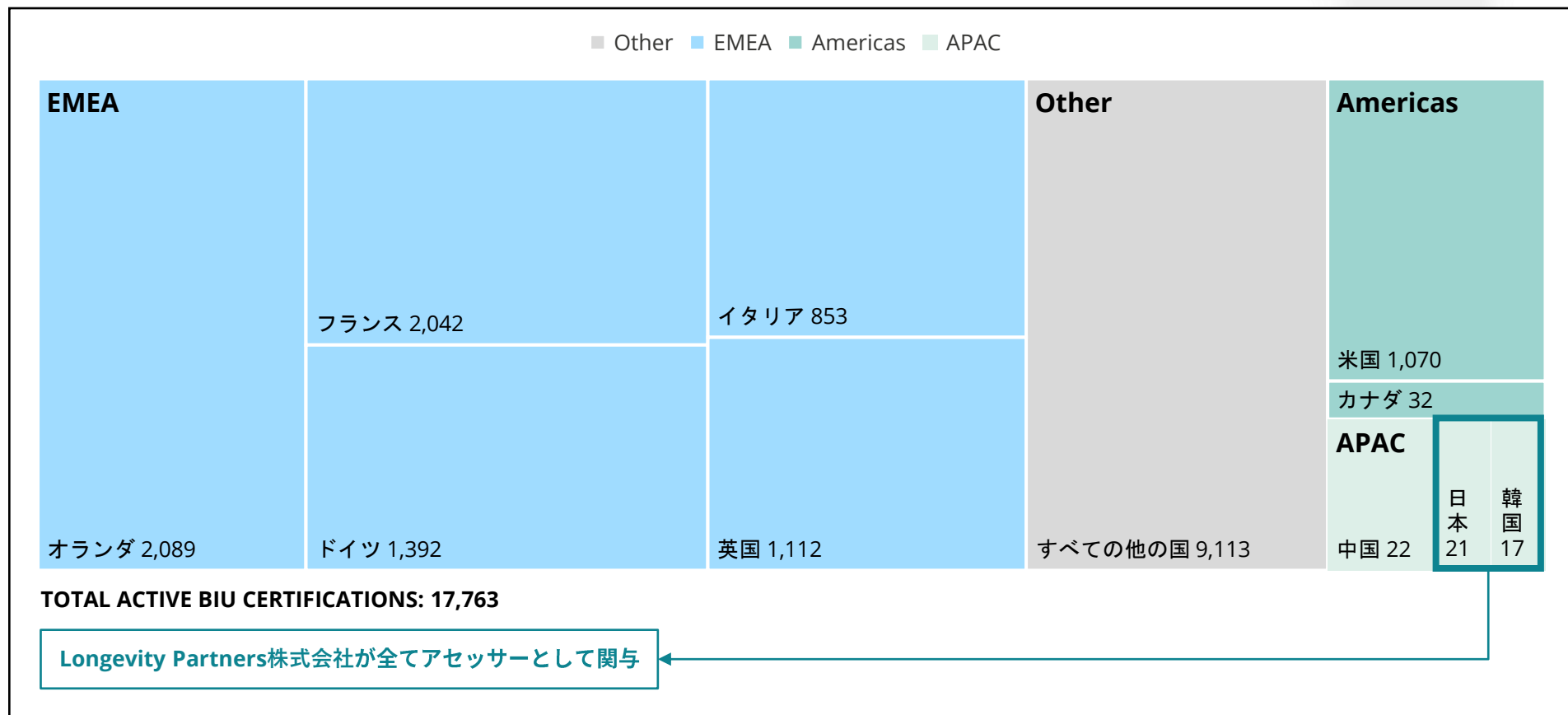
評価スコア (%)	評価区分	星評価	達成割合
<10	Unclassified	-	-
≥10 to <25	Acceptable	★	2%
≥25 to <40	Pass	★★	27%
≥40 to <55	Good	★★★	42%
≥55 to <70	Very Good	★★★★	22%
≥70 to <85	Excellent	★★★★★	6%
≥85	Outstanding	★★★★★★	1%

BIUは、9つのESGカテゴリーから構成されている。

- 対象物件が各カテゴリーの設問に対応できている場合、Creditが加算される
- Exemplary creditは、ESGに関連して特に優良な取り組み（先進的な取り組み）等が行われている場合に加算される

項目	ウェイト	
	Part 1	Part 2
マネジメント・ビル管理	N/A	11%
健康とウェルビーイング	20%	17%
エネルギー	25%	27%
交通・通勤	5%	N/A
水	11%	9%
資源	13%	11%
レジリエンス	13%	11%
緑化と生物多様性	4%	7%
汚染	9%	7%
<b>合計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>ボーナスクレジット</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>

# 世界的なBREEAM in-Use認証件数



\*BREEAM認証の取得建物の事例集につきましては、Longevity Partners 株式会社 に直接お問い合わせ(p.41)を頂ければ幸いです

# グリーンビル 認証取得の 支援内容



# Longevity Partnersの強み

スコア最適化レポート・ESG取組に向けた示唆・助言をクライアント向けにカスタマイズして提供

Longevity Partnersは、認証取得前後でスコア最適化レポートを独自に作成※1。

スコア最適化レポートでは、対象不動産のBiU評価を向上させるための改善事項を整理。

スコアの向上に資する対策案・推奨事項のリスト



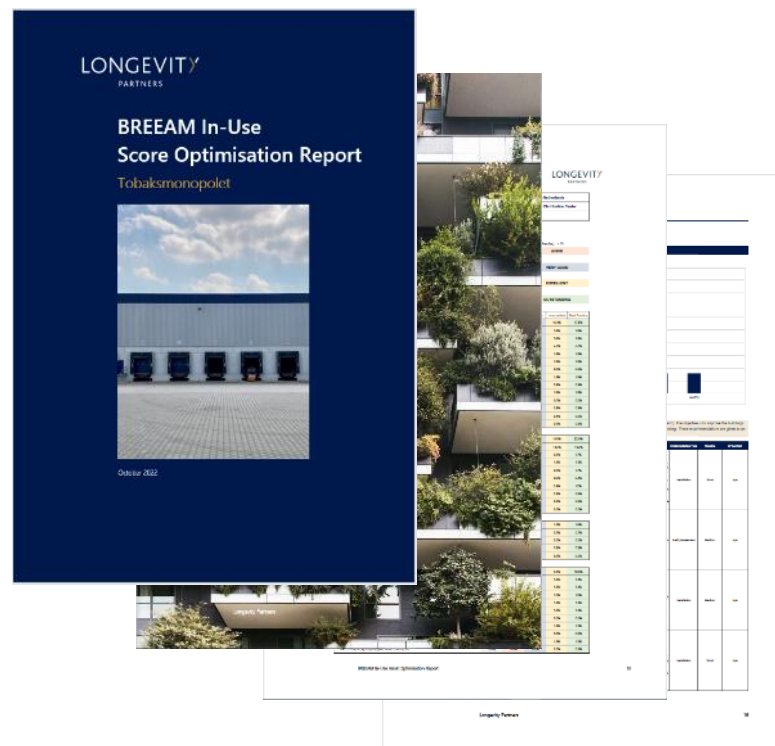
スコアの向上に資する対策案・推奨事項のリスト



対策案または推奨事項にかかる概算コスト※2の試算移行リスクの把握



スコア最適化レポートの内容は、発注者様と協議を行い、推奨事項を導出。



※1: オプション項目です。

※2: 推奨事項によっては別途調査となる場合があります。

# デロイト トーマツの強み



## 不動産ESG認証の取得支援にとどまらず、不動産ESG認証を活用した持続可能なソリューション

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関連技術の棚卸と強み強化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
アドバイザー概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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・技術を棚卸し、業界内での更なるプレゼンス・認証に関心の高い新顧客拡大を勝ち取ることを支援する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
役割分担	クライアント	<ul style="list-style-type: none"> <li>強み分野の認定</li> <li>組織内の協力体制の構築</li> <li>製品・サービスのESG技術の棚卸</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>強み分野の認定</li> <li>組織内の協力体制の構築</li> <li>各種ESGデータの取得</li> </ul>
	当法人	<ul style="list-style-type: none"> <li>認証取得・維持の手続き書類の作成</li> <li>社内組織構築の支援（ワークショップ・啓蒙セミナーなど）</li> <li>各種認証維持の際、要求される社員アンケートの実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deloitte Greenhouseを利用した強み分野認定ワークショップの開催</li> <li>組織内のPMO運営支援</li> <li>効果的なプレスリリース資料準備</li> <li>ブランドイメージのための宣伝方法の選択</li> </ul>
成果物	<ul style="list-style-type: none"> <li>認証機関への提出書類</li> <li>アンケート集計結果・分析書類</li> <li>社員啓蒙ワークショップ用テキスト</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国際会議の発表原稿</li> <li>政府委員会活動での発表原稿</li> <li>ウェブ公開資料の策定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ブランドコンセプト原稿</li> <li>国内マーケティングの支援</li> <li>国際的なマーケティング方法指南書</li> </ul>

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](#)

# デロイト トーマツの強み

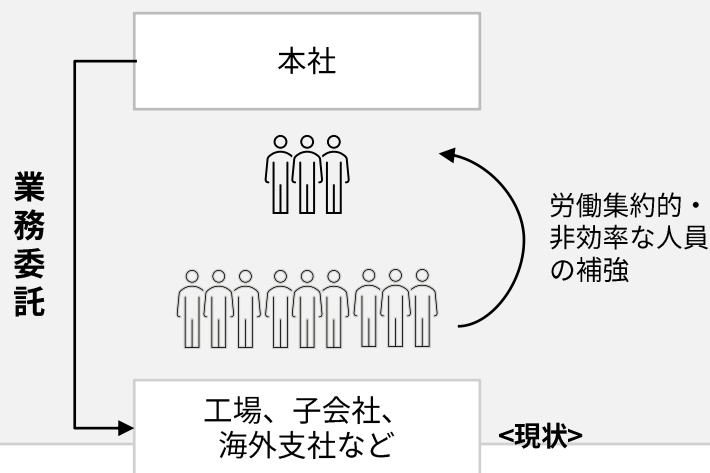
デロイト トーマツのオペレートサービスが、大量のESGデータ管理業務のソリューションを提供

## ESGデータ管理業務委託の例

- 膨大なデータ収集やフォーマットが煩雑なデータの集約/入力作業を、ローコストに請け負う
- サステナ報告書、企業ESGスコア対策、不動産ESG認証 開示の類似データをワンストップで管理

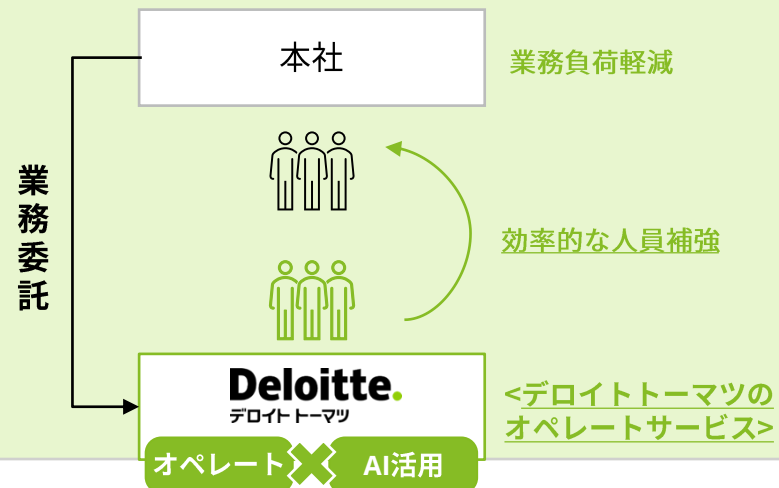
### 今までのESGデータ管理

- 膨大なESGデータの収集やフォーマットが煩雑なデータの集約/入力作業
- 工場や子会社、海外支社に関する**大量のデータ管理業務**（例：各工場のユーティリティデータ収集業務等）を各拠点が労働集約的に実施拠点は管理業務のために**多数の雇用**を抱え、人件費も上昇している
- ESG関連では、各種の開示で個々の対応を迫られ、**効率的ではない**



### デロイトトーマツのご提案するこれからのESGデータ管理

- データ収集に関連する**管理業務を人員毎引き受け**、デロイトに再委託
- デロイトは労働集約的な**業務の効率化**、AI活用による業務変革、他業務との集約により、**ローコスト化**（成果は一部クライアントに還元）
- サステナ報告書、企業ESGスコア対策、不動産ESG認証などの類似データを**ワンストップで管理**



# 当日の様子



# 当日のプログラム



2026年1月16日（金）15:00～17:00に、新東京ビルDeloitte Tohmatu Innovation Park RoomDにて、「ESG経営の実践に向けたBREEAM認証の活用：ESG経営と不動産ESG認証のシナジー」が開催されました。

時間	テーマ	登壇者
15:00～15:05	開会のご挨拶・注意事項	合同会社デロイト トーマツ リスクアドバイザー ファイナンシャルサービスズ マネジャー 田中 友人
15:05～15:15	デロイトグローバルとLongevity Partnersの共同事業についてのビデオメッセージ ✓ Real Estate Climate Value at Risk (“RECVR”)とは	Longevity Partners 株式会社 創業者／取締役会メンバー Etienne Cadestin
15:15～15:40	ESG認証を通じたESG経営 ✓ 世界のESGの潮流 ✓ 不動産ESG認証の発展過程とその種類 ✓ 各種規制と不動産ESG認証 ✓ 不動産ESG認証の戦略的活用法	合同会社デロイト トーマツ リスクアドバイザー リスクアドバイザー新規事業推進 マネジャー 向野 能里子
15:40～15:50	休憩	
15:50～16:25	英国発不動産ESG認証のBREEAMの世界 ✓ BREEAMの成り立ちと特徴 ✓ BREEAMの種類 ✓ BREEAM取得物件の例 ✓ 認証取得の実務的なポイント	Longevity Partners 株式会社 マネージングディレクター 川井 賢武
16:25～16:35	会場からのQ&A	
16:35～16:45	会合のまとめ・閉会のご挨拶	合同会社デロイト トーマツ リスクアドバイザー ファイナンシャルサービスズ マネジャー 田中 友人
16:45～17:00	名刺交換会	

# 登壇者プロフィール

## Longevity Partners Inc.



**Etienne Cadestin**  
Longevity Partners株式会社  
創業者／取締役会メンバー

2015年Longevity Partnersを創業し、10年間にわたり最高経営責任者として企業の成長を牽引。現在は取締役会メンバーとして経営全般に助言を行っている。創業以前には、Knight Frank、JLL、国連環境計画に在籍していた。サステナビリティおよび不動産分野における若手リーダーの一人として、スマートシティ、カーボンニュートラル建築、職場のウェルビーイング、不動産業界の将来像など、主要国際イベントで講演を行う等精力的に活動中。ロンドン・スクール・オブ・エコノミクス卒。2019年にはEGアワード「Future of Real Estate」部門を受賞。Estates Gazetteより「Property Rising Star」に選出。



**川井 賢武**  
Longevity Partners株式会社  
マネージングディレクター

日本およびAPAC地域における不動産セクター向けサステナビリティコンサルティング全般を統括し、東京を拠点にプロジェクトオペレーションを牽引。17年以上にわたり金融業界で不動産投資およびクレジット投資を専門としてきた。Longevity Partners入社以前は、農林中央金庫でクレジット投資ポートフォリオ・マネージャーを務め、また株式会社センターポイント・デベロップメントにてインベストメント・マネージャーとして物流不動産投資・開発業務に従事。

## Deloitte Tohmatu LCC



**向野 能里子**  
合同会社デロイト トーマツ  
リスクアドバイザー  
リスクアドバイザー新規事業推進  
マネジャー

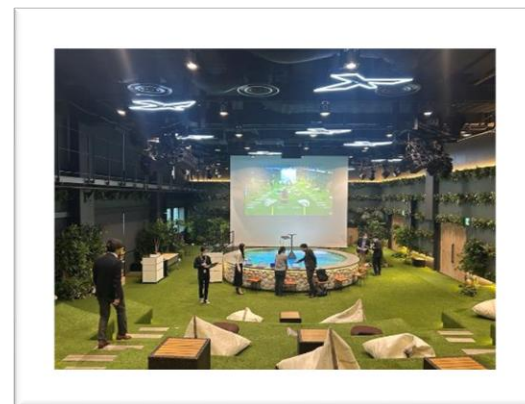
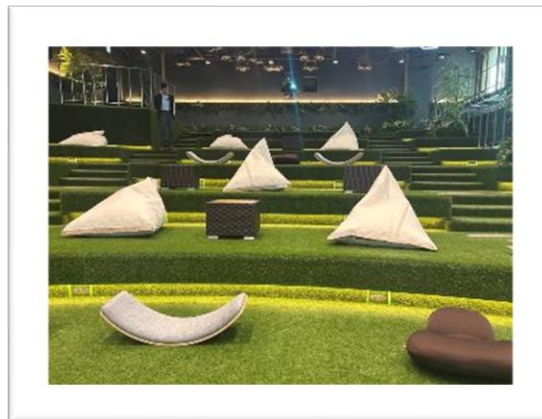
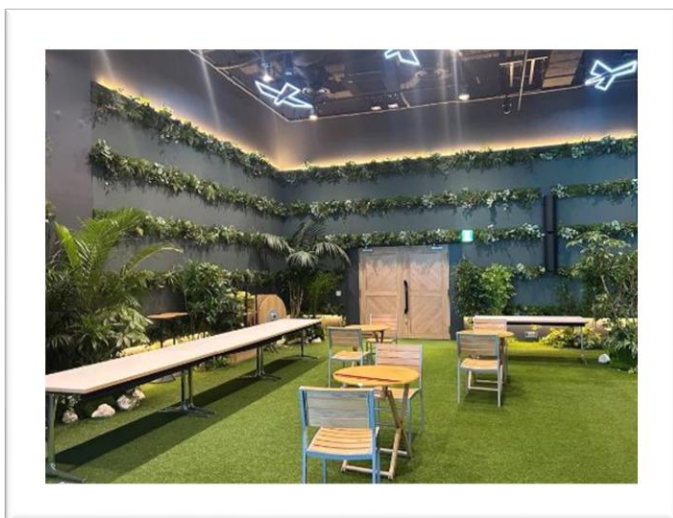
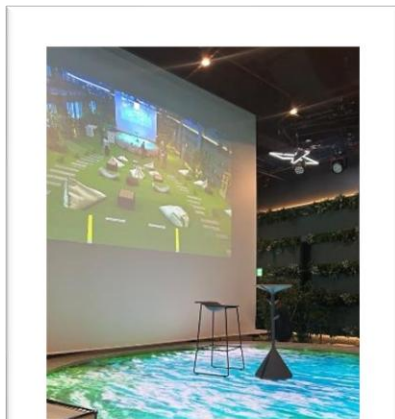
シンクタンク、大学教員、国際開発コンサルティング会社を経て現職。持続可能な都市開発、地球環境政策、建物の省エネ診断の調査事業経験を多数持つ。また、国際開発の大規模インフラ事業の環境社会配慮担当として、開発途上国での事業にも多く従事してきた。2015年より一般社団法人グリーンビルディングジャパン運営委員会委員。Ph.D. (都市計画), PMP®, WELL AP, LEED AP (ND)



**田中 友人**  
合同会社デロイト トーマツ  
リスクアドバイザー  
ファイナンシャルサービス  
マネジャー  
(司会担当)

有限責任監査法人トーマツ入社後、デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社を経て、現在に至る。法定会計監査、株式公開支援業務、企業再生・再編、不動産評価関連業務、マーケティング・戦略再構築による業績改善支援、アパマンローンリスク管理体制の高度化、拠点不動産戦略アドバイザー等のアドバイザー業務に従事。現在は、気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD) を含む中長期的な気候変動リスク対応などの支援業務を提供している。

# 会場の様子



新東京ビル Deloitte Tohmatsu Innovation Park RoomD

# 奥付



# この冊子について



## Longevity Partners株式会社

### 発行責任者

川井賢武

### 執筆者

川井賢武

イスノヨン

### 問い合わせ先

川井賢武

kk@longevity-partners.jp

## 合同会社

### 発行責任者

桑原大祐

### 執筆者

向野能里子

田中友人

### 問い合わせ先

向野能里子

noriko.kono@tohmatu.co.jp

# Disclaimers

本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、本資料の受領者のみに提供されるものです。本資料に含まれる情報は機密情報であり、Longevity Partners株式会社およびその関連会社ならびに本資料の共同作成者（以下総称して「当社等」）の専有情報またはそれらに帰属する情報を含みます。当社等の事前の書面による承諾なく、本資料の全部または一部を複製、配布、または第三者へ開示することはできません。

本資料の内容は、いかなる取引の締結に関する申し出または勧誘を構成するものではなく、本資料の提供によっていかなる合意または約束も成立するものではありません。

当社等は、本資料に含まれる情報の正確性、完全性または信頼性について、明示または黙示を問わず、いかなる表明または保証も行いません。また、本資料に含まれる情報の利用またはこれへの依拠により生じたいかなる損失または損害についても、当社等は一切の責任を負わないものとします。

本資料は、法的、財務的、税務的または投資に関する助言を構成するものではありません。本資料に基づいて意思決定を行う前に、受領者は必要に応じて専門家の助言を求めるとします。

本資料には将来の見通しに関する記述が含まれる場合がありますが、これらは作成時点における仮定および前提に基づくものであり、将来の結果を保証するものではありません。

当社等は、事前の通知なく、本資料の内容を変更、修正または撤回する権利を留保します。

© 2025 Longevity Partners株式会社。契約に基づく場合を除き、著作権者の書面による許可なく、本著作物の全部または一部を複製または伝送することを禁じます。

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合同会社デロイトトーマツグループならびにそのグループ法人（有限責任監査法人トーマツ、合同会社デロイトトーマツ、デロイトトーマツ税理士法人およびDT弁護士法人を含む）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プロフェッショナルサービスを提供しています。また、国内30都市以上に2万人超の専門家を擁し、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](http://www.deloitte.com/jp)をご覧ください。

Deloitte（デロイト）とは、Deloitte Touche Tohmatsu Limited（“Deloitte Global”）、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を指します。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。Deloitte Globalおよびそ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。Deloitte Global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](http://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 リミテッドは保証有限責任会社であり、Deloitte Globalのメンバーファームです。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、最先端のプロフェッショナルサービスを、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進することで、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180年の歴史を有し、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約46万人の人材の活動の詳細については、[www.deloitte.com](http://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、Deloitte Touche Tohmatsu Limited（“Deloitte Global”）、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”）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Deloitte Global、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たいかなる損失および損害に対しても責任を負いません。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す。