

The background features a low-angle shot of a modern glass skyscraper with a blue tint. Overlaid on the image are several large, dark blue geometric shapes, including triangles and a large downward-pointing arrow, creating a dynamic and professional aesthetic.

環境配慮型不動産ブランドを確立し、不動産収益向上へ

環境ブランディングのご提案

株式会社 AICAL

株式会社 AICAL



リアルをAIの力で強くする

Strengthen reality with the power of AI

環境認証企業例



Daiwa House™
大和ハウスグループ



サッポロ不動産開発株式会社

L'ORÉAL
JAPAN

あしたを、つなぐ — 野村不動産グループ
野村不動産ホールディングス

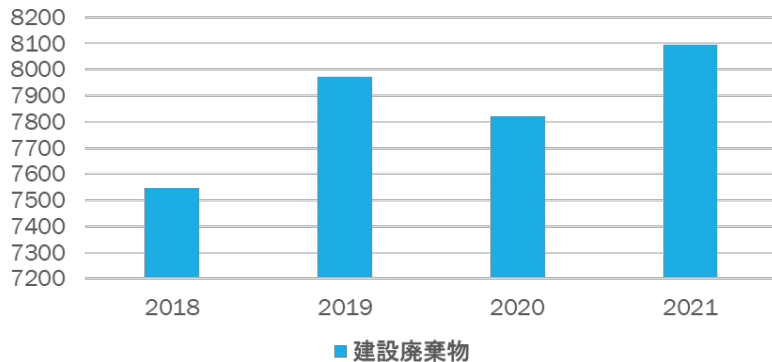
HYATT®



オフィス現状回復の問題提起

建設廃棄物は年々増加し、環境省もリサイクルを主要課題として挙げている

建設廃棄物



「きれいに内装しても次の入居者がまた壊して作る」ことが繰り返されている

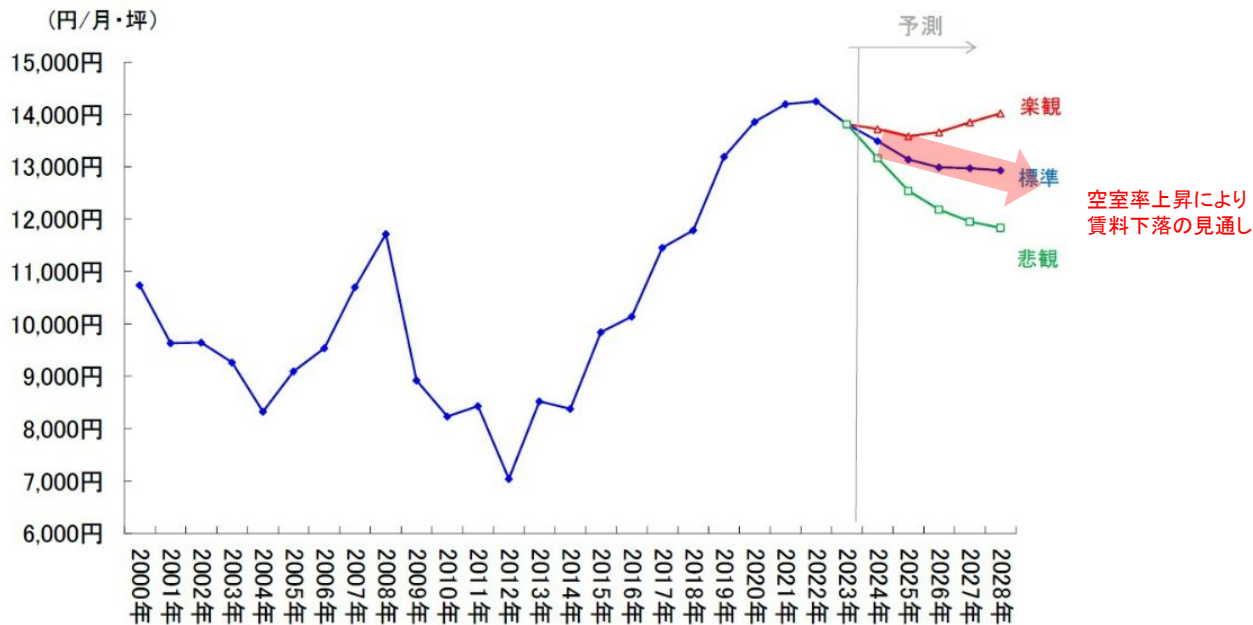


[参照]環境省 産業廃棄物の排出及び処理状況等

今後オフィスの空室率は増加傾向

2024年に大阪では過去最大の大量供給を控えるなか、空室率は上昇すると予想されており、2023年の賃料を100とした場合、2024年の賃料は「98」、2025年の賃料は「95」、2028年は「94」に下落すると見られている

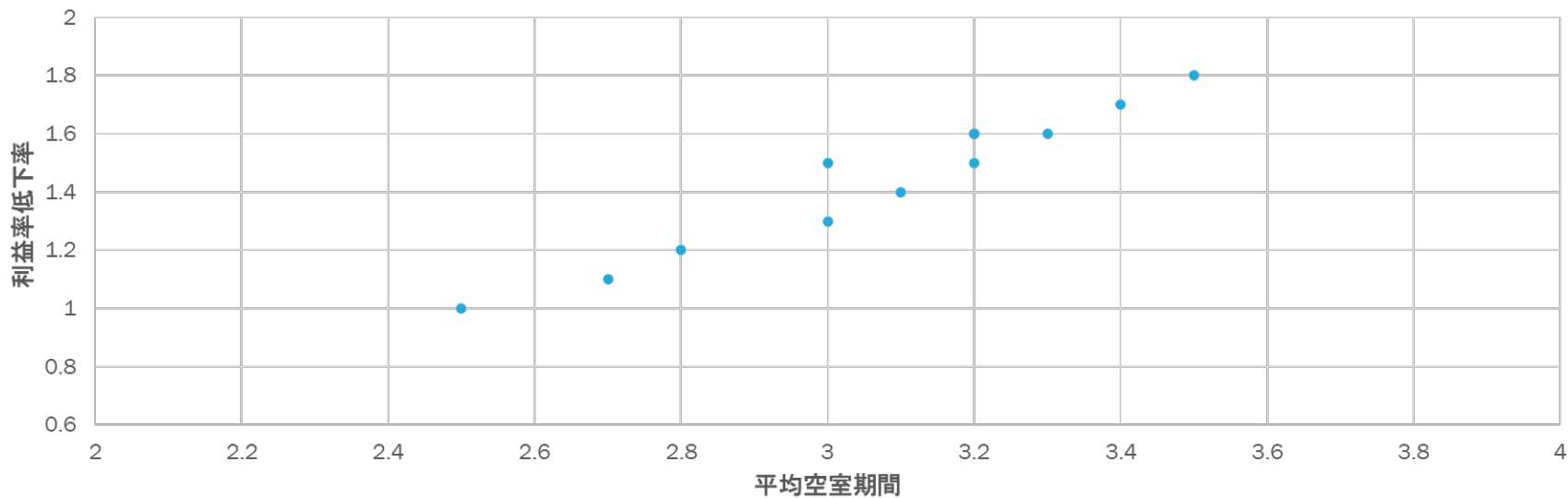
図表-22 大阪のオフィス賃料見通し



[参照]ニッセイ基礎研究所
「大阪オフィス市場」の現況と見通し
(2024年)

空室期間による不動産オーナー利益率低下

新しい入居時の内装工事で、平均空室期間が1ヶ月増えることで利益率は0.8%下落



【ご提案①】環境配慮型居抜きマッチング登録

homix

ホーム 絞り込み検索 よくある質問 会員登録 その他 お気に入り 3

物件登録

環境配慮型
居抜きマッチングサイト

エリア、駅、特徴など

検索

絞り込み

エリア (地域) 最寄駅 働き方 広さ

条件をリセット

homix

ホーム 絞り込み検索 よくある質問 会員登録 その他 お気に入り 3

物件登録

本町エリアの高級感あふれる家具付きオフィス

物件ID
12345

エリア
大塚

最寄駅
有明駅

駅徒歩
徒歩5分

徒歩からの徒歩
3分

押数
80

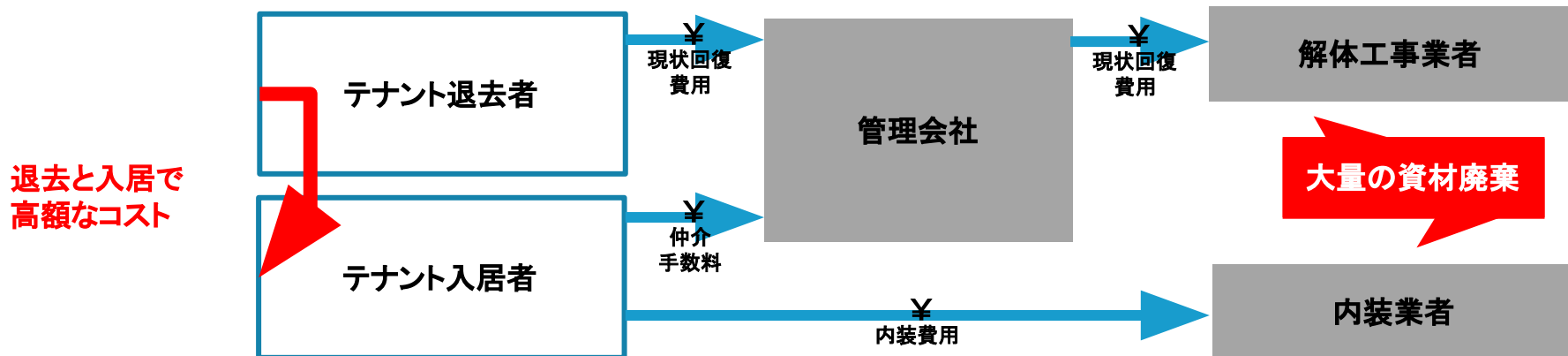
駐車場 エアコン

この物件を問い合わせる

お気に入り登録

現状把握:入居者及び退去者の側面

テナント退去者は退去の際に現状回復費用を負担し、入居者は不必要な部分まで内装費を負担する
退去費用は高額になることが多い。移転の為のコストや資材廃棄の為の費用も必要になる



現状問題点：居抜き促進がなされないことによる数々のデメリット

- 建設資材の価格高騰で輸入資材に頼り、我が国の経済負担は増え続ける一方
- 空室期間による不動産オーナー利益率低下
- 高額な入退去費用による企業成長の鈍化



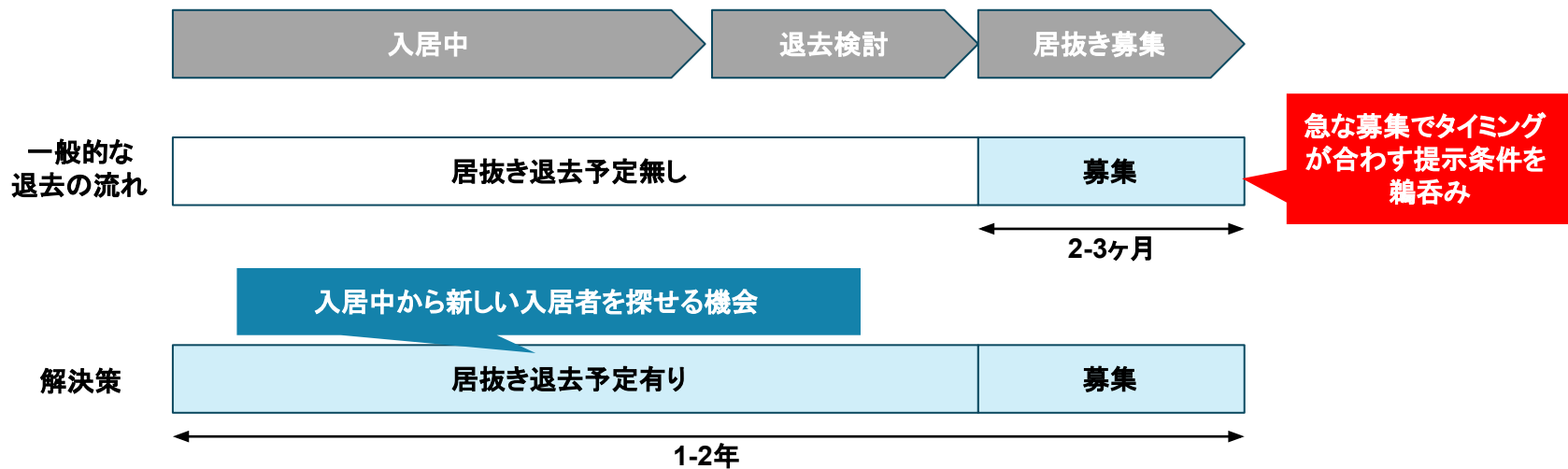
【結論】居抜きでの入退去流通を促進できれば良い

現状問題点:なぜ居抜きが促進されないか？

- 退去が決まったタイミングで且つ、不動産仲介等から居抜き案内をされることがほとんどであり**タイミングが合わない**
- 不動産仲介やオフィス内装業者の経済条件により提示されたもの**鵜呑み**にしてしまうことがほとんど
- 特に成長企業の場合に新しいオフィスには関心が向くが退去する場所に関して**ほとんど関心がない**
- 退去費用に関しても「安くできれば」ぐらいの意見で率先して動いて**社内でも評価にならないことが多い**



解決策:入居者と退去者のタイミングを合わせることでできるサービスが必要



解決策: 入居者と退去者のタイミングを合わせることでできるサービスが必要

- ビルオーナーから物件詳細を登録してもらうことにより、入居中から新しい入居者を探すということを行う
- これにより、本当に適切なタイミングを入居者、退去者の双方が交渉できることにより、入居者、退去者、不動産収益、環境、日本経済の5つの側面でWin5の状態を作り出せる



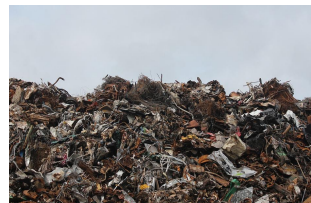
入居者
内装費削減



退去者
内装売却
スケルトン費用削減



不動産収益
空室率低減
利回り向上

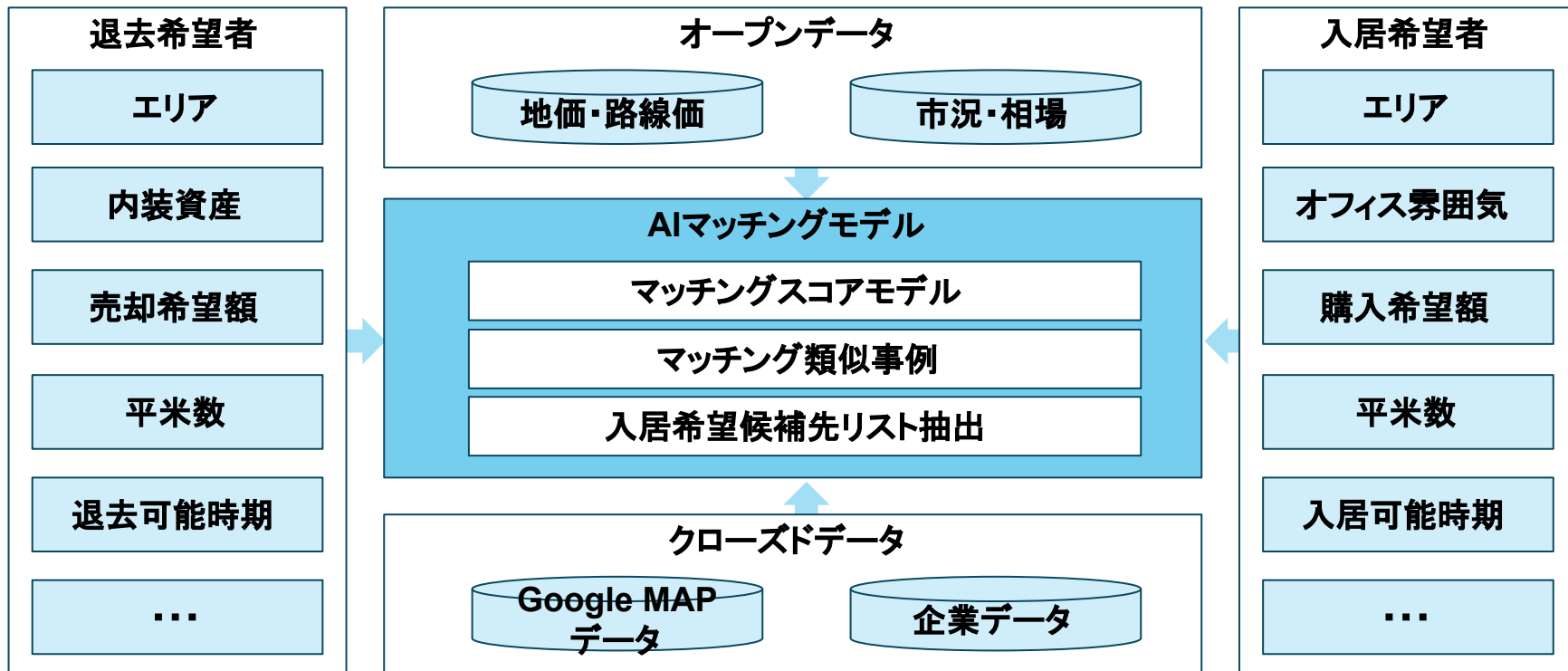


環境
廃棄物減少



日本経済
経済負担減少

AIマッチングによる入退去流動性を高め、不動産利益率を上げる



現状問題点:なぜ居抜きが促進されないか？

- 退去が決まったタイミングで且つ、不動産仲介等から居抜き案内をされることがほとんどであり**タイミングが合わない**
- 不動産仲介やオフィス内装業者の経済条件により提示されたもの**鵜呑みにしてしまう**ことがほとんど
- 特に成長企業の場合に新しいオフィスには関心が向くが退去する場所に関して**ほとんど関心がない**
- 退去費用に関しても「安くできれば」ぐらいの意見で率先して動いて**社内でも評価にならないことが多い**



入居者へのご案内

登録方法は全て弊社で行います
右記のような案内を入居者様向けに
案内をお願いします。

環境配慮型居抜きサイトへの
登録のお願い



こちらのQRコードより
お登録をお願いします。



【ご提案②】環境認証取得物件の市場価値向上

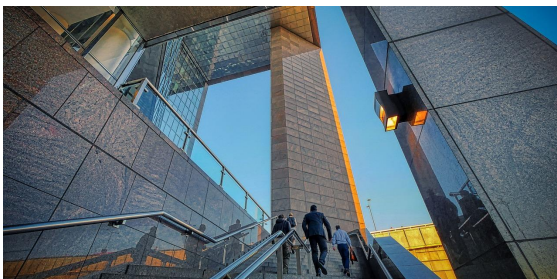
環境認証 (CASBEE、LEED、BREEAM) を取得することで様々なメリット



企業イメージの向上



長期的な物件価値の保持



エネルギー効率、資源の節約





【認証取得事例1】 シンガポール キャピタランド

-LEED、BREAM認証取得

-持続可能性を重視する多国籍
企業との取引拡大

-信頼性と環境責任を示すこと
による賃貸契約増加





【認証取得事例2】 日本 三井不動産

- CASBEE認証取得
- 持続可能性を重要視するテナント需要の増加
- 高い稼働率の維持



日本橋高島屋三井ビルディング 外観



「CASBEE-SWO認証」ロゴ

**KINGS
CROSS**

COAL
DROPS
YARD

【認証取得事例3】
ロンドン
キングス・クロス

-BREEAM認証取得

-Google、Universal Musicなど
の環境配慮型大手企業との契約



SUSTAINABLE BUILDINGS

The buildings at King's Cross are
designed with environmental
sustainability at their core



【優遇措置事例1】 日本橋高島屋三井ビルディング

CASBEE-スマートウェルネスオフィス認証(最高位Sランク)

- 金融機関からの低金利融資
- エネルギー効率の改善に関する補助金によるランニングコストの削減





【優遇措置事例2】 東京建物 本社オフィス ス

-CASBEE-ウェルネスオフィス認
証(最高位Sランク)

-東京都からの省エネルギー対
策補助金受給

-再生可能エネルギーの利用促
進に対する補助金適用





【優遇措置事例3】 カゴメビル

-CASBEE-スマートウェルネスオフィス評価認証(最高位Sランク)

-名古屋市からの補助金制度を活用

-再生可能エネルギーの利用やエネルギー効率の向上に対する補助金受給



乱立する不動産の環境認証
—不動産の主な環境認証とその概要—

認証名称 主体	概要	審査項目	評価	有効期間	主な施設
DBJ Green Building認証 日本緑化投資銀行	オフィスビル、物流センター、商業施設、共同住宅を対象。環境認証だけでなく防災や防災、地域との関わりなども評価項目に含む	85項目 (5カテゴリー)	5段階評価 (1つ星-5つ星)	3年間	東京ミッドタウン (東京都港区)
CASBEE不動産評価認証 (建築環境総合性能評価システム) (一般)住宅・建築SDGs推進センター	竣工後1年以上のオフィスビル、店舗、物流施設を対象。建築物の環境性能を総合的に評価	21項目 (5カテゴリー)	4段階評価 (B、B+、A、S)	5年間	秋葉原JDX (東京都千代田区)
LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) USGBC (U.S. Green Building Council)	省エネと環境に配慮した建物、敷地利用を評価。認証を取得した物件は米国の大手企業から高く評価される	9カテゴリー	4段階評価 (標準認証、シルバー、ゴールド、プラチナ)	3年間	麻布台ヒルズ (東京都港区)
WELL Building Standard IWBI (International WELL Building Institute)	人々の健康とウェルネスに焦点を当てて建築の環境性能を評価。露光露露量に加えて空気質・水質・光・音・運動・熱気候などの環境要素などの現地調査も行われる	117項目 (10カテゴリー)	4段階評価 (ブロンズ、シルバー、ゴールド、プラチナ)	3年間	横浜グラングレート (神奈川県横浜市)
ABINC (一社)いきもの共生推進協議会	一般の不動産だけでなく、緑地公園、まちづくりプロジェクトなども対象。生物多様性に配慮した緑地づくりや管理・利用などの取り組みを評価する	18項目 (41項目のポイント)		3年間	東急プラザ 表参道原宿 (東京都渋谷区)

(出典)公開資料を基に東洋経済作成

東急プラザ表参道原宿の屋上には緑地がある



「賃料が上がるわけでもないのに、環境認証の取得には多額のコストがかかる。割に合わない」。中小ビルを保有する不動産会社幹部はこう話す。

世界的な環境配慮の潮流を受けて、不動産オーナーには保有物件のESG（環境・社会・企業統治）対応が迫られている。オーナーに保有する建物などが環境に配慮できていることを示す手段として、開発を落着かせるのが、不動産の環境認証だ。

現状は国内内外さまざまな環境認証が乱立している（表）表参照。単に建物の省エネ性能を測定する認証だけでなく、物件管理の方法などが評価対象となる認証もある。従業員への働きやすさや建物の生物多様性への配慮など、評価する項目は多岐にわたる。「とにかく何からの環境認証を取得したい」と相談に来る不動産オーナーが多いと、コンサルティンク会社関係者は語る。

環境認証の取得を推進しているのが、上場企業や「REIT」「IT」「上場不動産投資信託」だ。投資家から資金を集めるうえで、環境認証の取得が欠かせない。日建設計総合研究所の坂井友香研究員は、「投資家から環境情報の開示を求められるようになり、

は今後ますます高まりそうだ。生物多様性の配慮も評価

近年、世界的に注目が集まっているのが生物多様性への配慮だ。21年のG7（主要7カ国）サミットでは、30年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として保全する「30x30目標」が掲げられた。

3600平方メートルの緑地「大手町の森」を擁する「大手町タワー」（東京都千代田区）や、常盤橋タワー（都）など、生物多様性への配慮を評価する「ABIC」認証を取得するビルは増加している。

生物多様性に配慮した緑地を建物と一体的に整備するのは、物件の魅力向上につながる。

東急不動産の上川テングスの松本恵子サステナビリティ推進部長は、「緑地に隣接する区画にはテナント誘致の効果が大きい。また屋上に緑地を備えることで、（アークセス）のしつらから敬愛される傾向にある。上層階に利用者や呼び込みつきかけると語る。

やみくもにESG対応をするのではなく、それを通じた保有物件の魅力を高められるかが問われている。不動産オーナーの悩みは尽きない。



不動産のESGバブルの到来か?
**「環境認証」に翻弄される
オーナーの悲哀**

環境認証を取得する不動産が増えるが、オーナーを悩ます課題も多い。

「賃料が上がるわけでもないのに、環境認証の取得には多額のコストがかかる。割に合わない」。中小ビルを保有する不動産会社幹部はこう話す。

世界的な環境配慮の潮流を受けて、不動産オーナーには保有物件のESG（環境・社会・企業統治）対応が迫られている。オーナーに保有する建物などが環境に配慮できていることを示す手段として、開発を落着かせるのが、不動産の環境認証だ。

現状は国内内外さまざまな環境認証が乱立している（表）表参照。単に建物の省エネ性能を測定する認証だけでなく、物件管理の方法などが評価対象となる認証もある。従業員への働きやすさや建物の生物多様性への配慮など、評価する項目は多岐にわたる。「とにかく何からの環境認証を取得したい」と相談に来る不動産オーナーが多いと、コンサルティンク会社関係者は語る。

環境認証の取得を推進しているのが、上場企業や「REIT」「IT」「上場不動産投資信託」だ。投資家から資金を集めるうえで、環境認証の取得が欠かせない。日建設計総合研究所の坂井友香研究員は、「投資家から環境情報の開示を求められるようになり、

2022年一から環境認証のニーズが一段と高まった。旅館の物件だけでなく、保有物件すべてで環境認証を取得するオーナーが増えてきた」と指摘する。

グリーンビルが増加中

環境認証を取得したビル（グリーンビル）は東京などの大都市圏で増えている。不動産大手大手のCBREによれば、東京23区におけるビル全体に占めるグリーンビルの割合は27%（22年3月末時点、複数ビル）だった。およそ1棟のうち1棟が環境認証を取得しているというわけだ。

省エネ計算や環境認証の取得を推進する手がけるイシシステム建設の藤井芳二（フユ）は「環境認証の普及は、環境認証の取得を推進するコンサルティンク会社関係者は語る。

「省エネ計算や環境認証の取得を推進する手がけるイシシステム建設の藤井芳二（フユ）は「環境認証の取得を推進するコンサルティンク会社関係者は語る。

【名古屋の中小ビルは環境認証の取得が進んでいない
—延べ床面積別、竣工年別のグリーンビル比率—

	1989年以前				2000-09年				2010-19年											
	3000坪未満	5.7%	7.3%	20.2%	38.6%	3000坪以上 5000坪未満	13.1%	17.3%	40.9%	57.3%	5000坪以上 1万坪未満	16.3%	23.3%	54.5%	58.7%	1万坪以上	32.4%	38.2%	64.2%	63.9%
その背景には、環境認証を取得する際にオーナーは、環																				
1つ目、認証の取得にかかるコストだ。環境認証の中で申請コストが割安とされる「DBJ Green Building認証」や「CASBEE不動産評価認証」でも、申請に数千万円かかる。都内の不動産会社関係者は「買付収入の少ない中小ビルだと、費用対効果を考えれば取得しづらい」とこぼす。																				
「LEED」や「WELL Building Standard」など、専門的なコンサル会社の支援が不可																				

(注)2023年3月末時点 (出典)CBREの資料を基に東洋経済作成

環境ブランディングの流れ

1. 居抜きオフィス物件の登録(無料)

・無料で環境配慮型居抜きマッチングサイトに登録させていただきます。居抜きで入りたい企業様を探す時間、空室期間の減少による利益率向上が見込めます。

2. 環境認証取得事前審査(無料)

・CASBEE、LEED、BREEAMのどの認証を取得できるかを、簡単な取材を通して審査させていただきます。

3. 環境認証取得代行御見積書(無料)

・認証毎に取得までのスケジュールを御見積書をご提示いたします。ご納得いただけましたら代行業務をスタートさせていただきます。

4. 民間検査機関提出書類作成

・図面や必要書類をご依頼させていただき、当社にて提出書類を作成させていただきます。

5. 認証取得

・お客様より民間機関へ書類を提出お願いいたします。当社にて、やりとりのサポートをさせていただきます。決裁まで責任を持って対応させていただきます。