



## 築古の中小規模オフィスにおける環境認証のメリット

大和不動産鑑定株式会社  
リサーチ&マーケティング部

岩瀬 有加

- ・ 中小規模のオフィスストックのうち、築 20 年以上の割合は約 83%にものぼる。特に、築年数が 35 年前後のオフィスが多い。築古化した中小規模オフィスが現状の収益力を維持し、高めていくためには、他の建築物と差別化を図り、競争力を高める必要がある。その一つとして、第三者機関による環境認証制度は有用ではないか。
- ・ CASBEE 不動産は環境認証制度の一つであり、得点に応じてランクが付与される。大和不動産鑑定株式会社で認証を行っている CASBEE 不動産について、得点と規模、築年数の関係を確認したところ、築年数の経過した中小規模のビルであっても、4 段階中、上から 2 番目の A ランク以上の得点を取得しているオフィスも多いことがわかった。
- ・ 環境認証を取得することは義務ではない。費用負担や必要書類の準備など手間もかかる。一方で、環境認証を取得するメリットは、環境性能に関する情報を明確化し、そうした配慮を行う建築物としてイメージを向上させることにある。省エネ対策に関する規制も厳格化しており、法規制の改正にも対応できるような体制を事前に整えておくことは将来のリスク軽減にもつながる。今後、認証取得の対象とならないような建築物は競争力が低下する可能性もある。継続的な品質の維持向上の一つの指標として環境認証を活用することは、中小規模のオフィスビルにとってメリットとなるのではないだろうか。

### 1. 中小規模のオフィスストック

#### ① はじめに

米国ではトランプ大統領の就任により ESG に後ろ向きの動きがみられるものの、国内において環境や社会問題へ取り組む企業の姿勢は変わらず、環境や社会に与える影響の大きい不動産でも取り組みは進む。特に J-REIT では CASBEE 不動産、DBJ GreenBuilding 認証<sup>1</sup>、BELS<sup>2</sup>などの環境性能に対する認証取得が進む。

大和不動産鑑定株式会社でも環境性能認証の一つである CASBEE 不動産の認証を行っているが、認証を取得しているのは新築の大規模オフィスだけでなく、築年数が 20 年以上経過した中小規模のオフィスでも認証取得が進んでいる。

#### ② 築 20 年以上の中小規模のオフィスストックへの対応

株式会社ザイマックス不動産総合研究所が調査した「オフィスピラミッド 2025 東京 23 区・大阪市」によると、2025 年末時点の東京 23 区における中小規模ビル（延床 300~5,000 坪）の

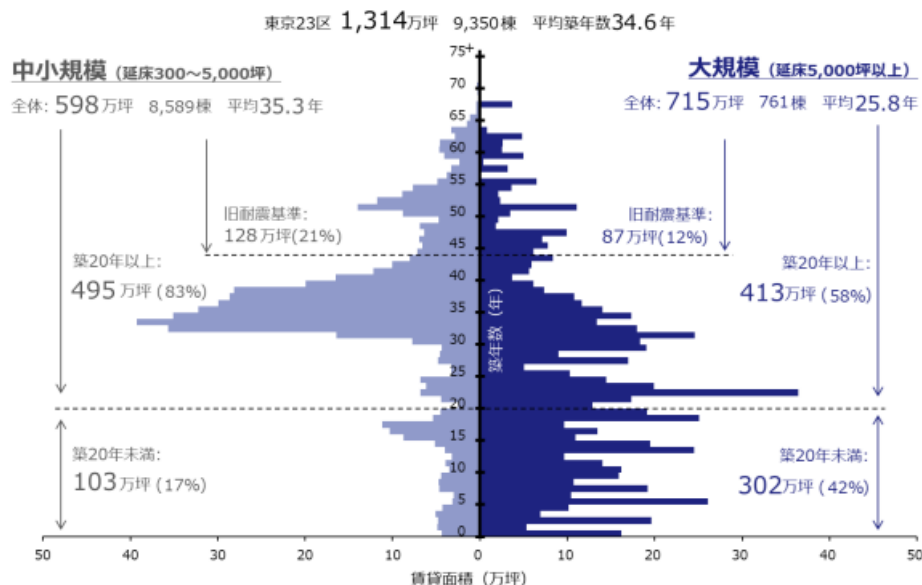
<sup>1</sup> 日本政策投資銀行が提供する環境・社会への配慮がなされた不動産を評価する認証制度。認証機関は、一般財団法人日本不動産研究所。

<sup>2</sup> 一般社団法人住宅性能評価・表示協会が開発した、建築物の設計時における省エネ性能に関する評価制度。認証は、一般社団法人住宅性能評価・表示協会に登録した評価機関が行う。



オフィスストックは賃貸面積ベースで 598 万坪であり、オフィスストック全体の約 46%を占める（図表 1）。中小規模ビルのオフィスストックのうち、築 20 年以上の割合は約 83%にものぼる。特に、築年数が 35 年前後のオフィスが多い。また、東京 23 区におけるオフィスストックを棟数ベースでみると、中小規模ビルは約 92%と大部分を占めている。

図表 1 東京 23 区オフィスピラミッド 2025（賃貸面積ベース）



（出所）株式会社 ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド 2025 東京 23 区・大阪市」（2025 年 1 月 15 日）

東京 23 区以外の都市においても、築古のオフィス割合は高い。

建築物の老朽化は、維持管理費用の増加や市場競争力の低下などを招く。売却しない場合、建替えや改修などの検討が必要となるが、建築費も依然として高く、改修を検討する事業者は多いのではないだろうか。

環境保全の観点からみると、建替えよりも改修の方が望ましい。建築物使用（運用段階の光熱水関連）に伴う CO<sub>2</sub> 排出は省エネ対策推進により削減しているが、さらに建設から解体までのライフサイクル全体で CO<sub>2</sub> 排出の削減に向けた対策を行うことが求められている。改修の方が建替えよりも CO<sub>2</sub> 排出量は少ない。

オフィスストックの規模を考えると、築古化した中小規模オフィスが現状の収益力を維持し、高めていくためには、他の建築物と差別化を図り、競争力を高める必要がある。

その一つとして、第三者機関による環境認証制度は有用ではないだろうか。

## 2. 国内におけるエネルギー政策の動向

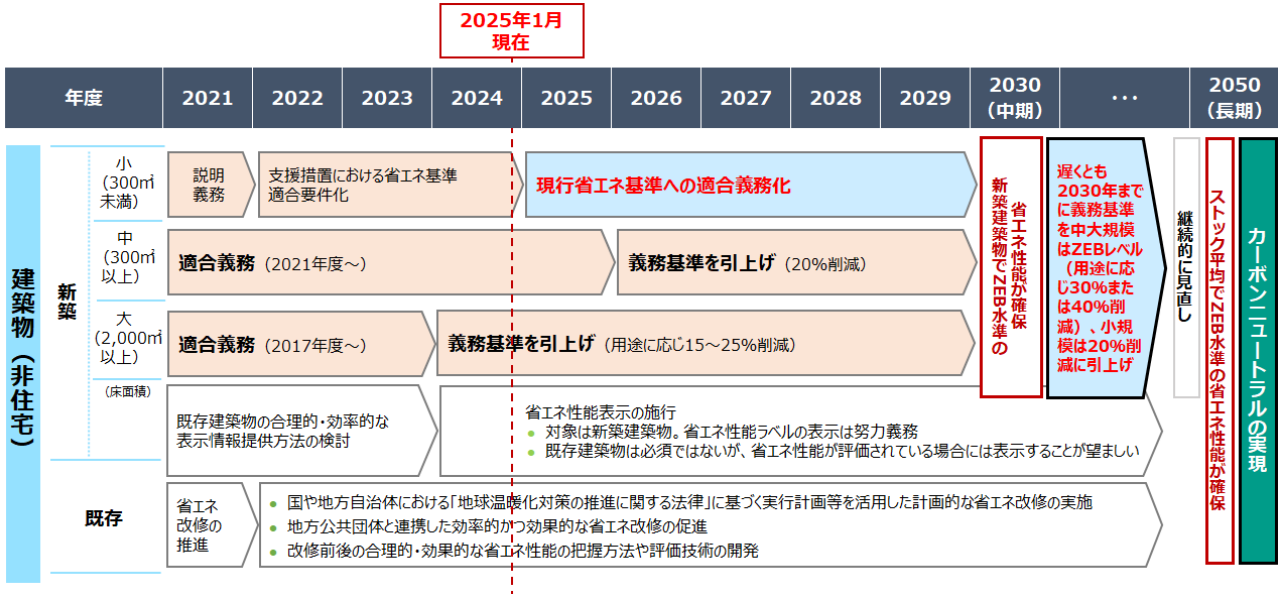
2020 年、菅内閣総理大臣（当時）は日本が 2050 年までにカーボンニュートラル<sup>3</sup>を目指すこと（2050 年カーボンニュートラル）を宣言した。2021 年には、国、地方公共団体、事業者、国民が一体となり、地球温暖化対策に取り組むことを定めた「地球温暖化対策の推進に関する法律」が改正され、2050 年カーボンニュートラルを基本理念とし、政策の方向性が明記されることと

<sup>3</sup> 温室効果ガスの排出を全体としてゼロにすること。

なった。

2030年度に温室効果ガスを2013年度比で46%削減し、2050年カーボンニュートラルを実現するために、エネルギー消費の約3割を占める建築物分野での省エネ対策が加速している（図表2）。

図表2 2050年に向けた建築物（非住宅）の省エネ対策



(出所) 環境省「既存建築物のZEB説明会 ～基本編～」(2023年7月)に基づき大和不動産鑑定株式会社で加筆

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)」が改正され、2021年4月より、300㎡以上のオフィス等の建築物に対して省エネ基準適合が義務付けられていたが、2025年4月からはその範囲が拡大し、原則として全ての新築の建築物が対象となる。

国土交通省、経済産業省、環境省では、「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」で、省エネ対策の進め方をまとめており、2030年度以降に新築される建築物については、より高い省エネ性能を有するZEB(net Zero Energy Building)水準<sup>4</sup>の省エネ性能の確保を目指す。それに先行して、2024年4月には2,000㎡以上の建築物の省エネ基準が引き上げられた。なお、2022年度における新築建築物(非住宅)のZEB水準の省エネ性能への適合率は、全体で33.8%、大規模で40.0%<sup>5</sup>に留まる。

2050年には新築に加えて、既存の建築物も含めたストック平均で、ZEB水準の省エネ性能の確保を目指すとしている。

規制は厳格化の方向へと進んでいる。カーボンニュートラルの達成に向けて、将来的には既存の建築物についても、ZEB水準の省エネ性能確保が義務化される可能性を有している。

<sup>4</sup> ZEB水準とは、一次エネルギー消費量(再生可能エネルギーを除く)を現行の省エネ基準値から用途に応じて30%または40%削減、小規模建築物の場合は20%削減することを指す。  
一次エネルギー消費量は、建築物で使われている設備機器の消費エネルギーを熱量に換算した値をいう。冷暖房、換気、照明なども含めた合計の値。

<sup>5</sup> 国土交通省「新築建築物の環境性能に関するデータ」(2024年3月26日)

### 3. CASBEE 不動産の環境認証動向について

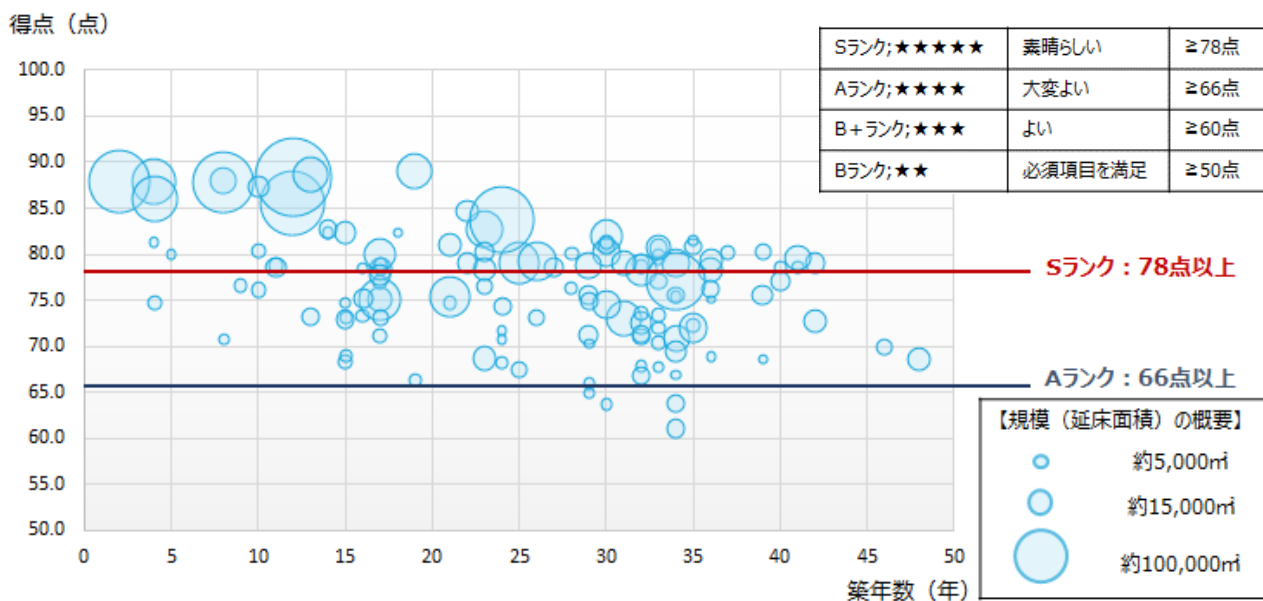
#### ① CASBEE 不動産のスコアと築年数

CASBEE 不動産は、竣工後 1 年以上が経過した既存建築物を対象とし、環境性能を総合的に評価する認証制度である。一般社団法人 日本サステナブル建築協会（JSBC）が研究開発、一般財団法人 住宅・建築 SDGs 推進センター（以下、「IBECs」）が普及促進を行い、認証は IBECs が認定した機関が行う。

その評価項目は LEED<sup>6</sup>（Leadership in Energy & Environmental Design）をはじめとする国際的な環境性能評価の項目を意識して設定されている。1.「エネルギー／温暖化ガス」の省エネ基準などに関する項目だけでなく、2.「水」、3.「資源利用／安全」、4.「生物多様性／敷地」、5.「屋内環境」といった総合的な項目で構成されている<sup>7</sup>（評価項目については、7 頁の〈参考資料〉をご参照）。必須項目と加点項目が設けられており、全ての必須項目を満たしたうえで、加点項目の得点に応じた 4 段階のランクが付与される。

図表 3 で、大和不動産鑑定株式会社で認証したオフィスのうち、築年数が 50 年以内のオフィスを対象に、横軸を築年数、縦軸を得点とし、バブルサイズは建物の規模（延床面積）を示す。S ランク；★★★★★（素晴らしい）は 78 点以上、A ランク；★★★★（大変よい）は 66 点以上として設定されているが、築年数の経過した中小規模のビルであっても、4 ランク中上から 2 番目の A ランク以上の得点を取得しているオフィスも多い。

図表 3 CASBEE 不動産の築年数と得点の動向



（出所）IBECs HP「CASBEE 不動産評価認証物件一覧」

（最終更新日：2024 年 12 月 27 日）に基づき、大和不動産鑑定株式会社にて作成

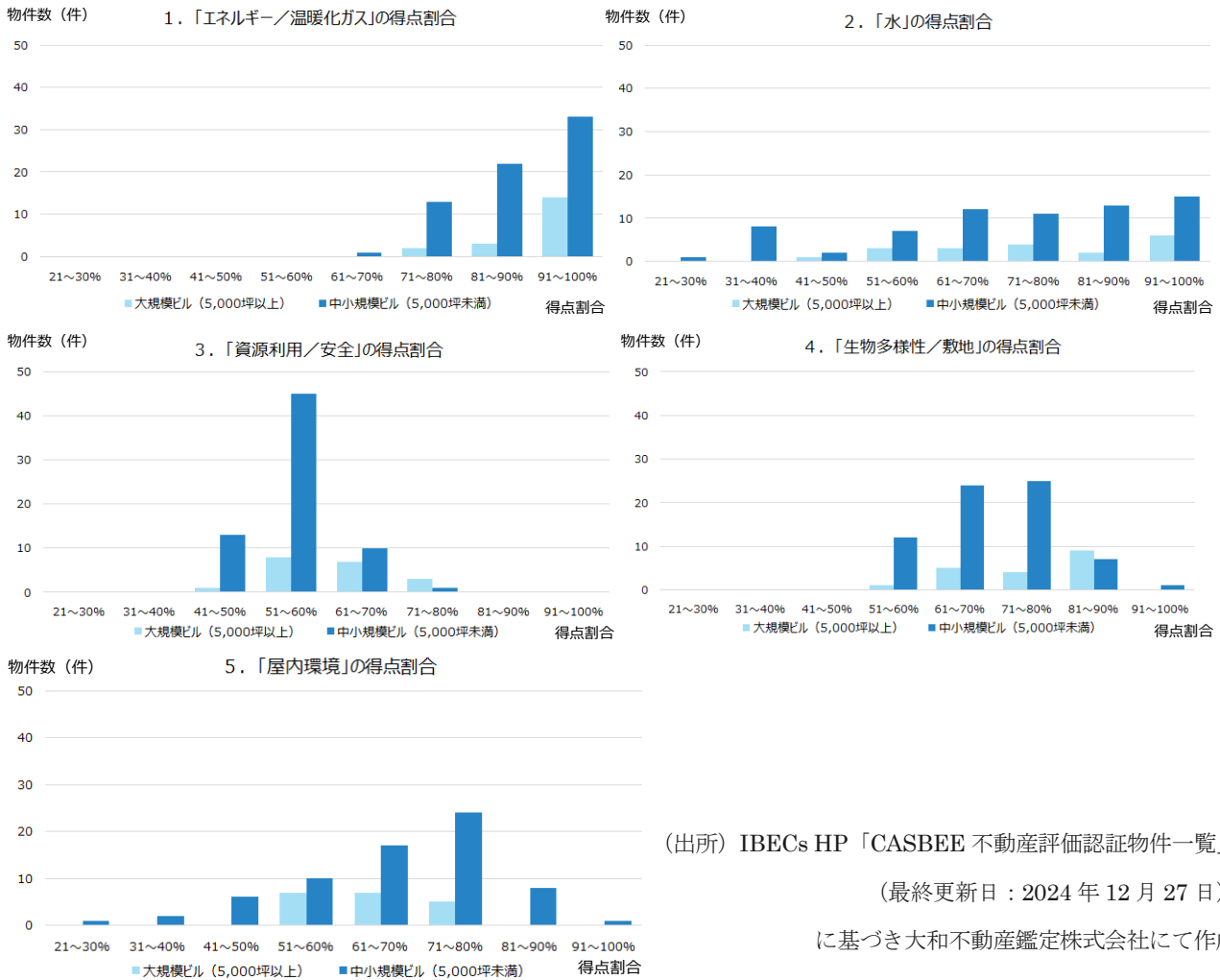
<sup>6</sup> 非営利団体 USGBC (U.S.Green Building Council) が開発、運用した建築や都市の環境に関する評価制度。認証機関は GBCI (Green Business Certification Inc.)。

<sup>7</sup> なお、2024 年 12 月 10 日に 2024 年版 CASBEE 不動産の評価ソフトが公開されており、ホールライフカーボン(ライフサイクル CO<sub>2</sub>)の評価が任意項目として追加されている。

## ② 各評価項目の得点状況

CASBEE 不動産の評価項目である 1. 「エネルギー／温暖化ガス」、2. 「水」、3. 「資源利用／安全」、4. 「生物多様性／敷地」、5. 「屋内環境」について、各評価項目の配点に対する得点割合を確認した（図表 4）。大和不動産鑑定株式会社が認証したオフィスのうち、築年数が 20 年以上のオフィスを対象とする。

図表 4 各評価項目における配点に対する得点割合



(出所) IBECs HP 「CASBEE 不動産評価認証物件一覧」

(最終更新日：2024 年 12 月 27 日)

に基づき大和不動産鑑定株式会社にて作成

5,000 坪未満の中小規模ビルについてみると、1. 「エネルギー／温暖化ガス」の得点割合は 71~100%、3. 「資源利用／安全」は 41~70%、4. 「生物多様性／敷地」は 51~80%に集約している。一方で、2. 「水」、5. 「屋内環境」の得点割合は分散している。現状の評価方法では、総合点が取得できていればその内訳までは問われていない。

大規模ビルにおいても同様の傾向があり、1. 「エネルギー／温暖化ガス」では高い得点割合を取得している建築物も多いが、5. 「屋内環境」のように 80%以下の得点割合となっている項目もみられた。

大規模ビル、中小規模ビルともに、1. 「エネルギー／温暖化ガス」の得点割合は全体的に高く、空調や換気について高効率な設備へと修繕、更新を行っている建築物が多いと想定され



る。なお、2024年4月より、新築については建築物の省エネ基準が引き上げられているが、今回調査した建築物は2024年4月以前に竣工した建築物となっており、引き上げの対象外となっている。したがって、今後、評価基準が段階的に見直しされる可能性もあると思われる。

2. 「水」は、トイレ、洗面などの衛生器具によるところが大きく、オフィス環境に直接影響を及ぼすものではないことから、対応に相違があるように思われる。

1. 「エネルギー／温暖化ガス」、3. 「資源利用／安全」の得点割合はともに集約傾向にあるが、3. 「資源利用／安全」では、大規模ビル、中小ビルともに81～100%を取得している建築物がなかった。これは、3. 「資源利用／安全」について100%の得点割合を達成するには、免震、制震装置導入の必要があること、躯体材料にリサイクル資材を使用している必要があることなどから、修繕、改修では対応が難しいことに起因すると思われる。

4. 「生物多様性／敷地」の公共交通機関の接近性や、5. 「屋内環境」の昼光利用、自然換気機能などは敷地や建築物の特性や機能によるところも大きく、修繕、改修などでは対応が難しい項目も含まれている。一方で、1. 「エネルギー／温暖化ガス」のエネルギー使用・排出原単位や2. 「水」の水使用量などは、対応により改善しやすい項目であり、適切な管理、修繕などの対応を行うことで、一定の得点を取得していると思われる。

### ③ 環境認証を取得するメリット

環境認証を取得することは義務ではなく、取得には費用負担があり、必要資料の準備など手間がかかる。また、BELSは設計時のエネルギー性能についての認証制度のため有効期限がないが、他の認証制度の場合には、期間が3～5年と限定されているものも多い。

一方で、環境認証を取得するメリットは、環境性能に関する情報を明確化し、そうした配慮を行う建築物としてイメージを向上させることにある。イメージ向上は建築物だけではなく、認証を取得した企業においても、環境や社会に配慮した取組みを行う企業としてのブランドイメージにつながる。

環境認証を取得することで、ランクや得点による定量化ができるため、高ランク、高得点を取得した建築物については、より差別化を図ることができる。また、金融機関からの信用を高めることにもつながる。

CASBEE 不動産では、中小オフィスを含む全国のビルのうち、必須項目に適合する建築物は上位の3～4割と想定<sup>8</sup>しており、必須項目を満たす建築物はBランク;★★（必須項目を満足）が付与される。さらに高ランクを目指すことで、建築物の競争力をより高めることができる。

なお、CASBEE 不動産については、IBECsのHPに評価シートが開示されている。評価シートでは各評価項目の内訳まで開示されており、それぞれの得点、根拠なども記載されている。より高得点を目指すにあたり、改善項目を把握することもできる。

省エネ対策に関する規制も厳格化しており、法規制の改正にも対応できるような体制を事前に整えておくことは将来のリスク軽減にもつながる。今後、認証取得の対象とならないような建築物は競争力が低下する可能性もある。継続的な品質の維持向上の一つの指標として環境認証を活用することは、中小規模のオフィスビルにとってメリットとなるのではないだろうか。

<sup>8</sup> CASBEE 不動産 評価マニュアル(2024年版)による。耐震性能が法基準を満足し、かつ省エネ性能も省エネ基準以上であるような建築物の全国における頻度から想定したもの。

<参考資料>CASBEE 不動産(オフィス)の評価項目

必須項目一覧 (オフィス)

分類	項目名
1 エネルギー／温暖化ガス	① 省エネ基準のクリア
	② エネルギー消費量の目標設定
	③ モニタリングの実施
	④ 運用管理体制の構築 (注1)
2 水	① 水使用量の目標設定
	② モニタリングの実施
3 資源利用／安全	以下の①～③のいずれかを満たすこと
	① 新耐震基準に適合 (1981年基準以降の建物)
	② 構造耐震指標 Is 値 $\geq 0.6$ (1981年基準以前の建物で耐震改修を施しているもの)
	③ 倒壊危険度指標 If 値 $\leq 1.0$ (1981年基準以前の建物で耐震改修を施しているもの)
4 生物多様性／敷地	以下①～③について適切な対策が行われていること
	① 外来生物法の特定外来生物
	② 外来生物法の未判定外来生物
	③ 生態系被害防止外来種
5 屋内環境	以下①または②を満たすこと
	① 建築物環境衛生管理基準の準拠
	② 衛生管理に関する質問票による評価

(注1) ビルオーナーとテナントが共同でエネルギー削減に取り組んでいる場合には加点1。

加点項目一覧 (オフィス)

分類	項目名 (注2)	最大加点	合計
1 エネルギー／温暖化ガス	1.1 エネルギー使用・排出原単位 (計算値)	25	35
	1.2 エネルギー使用・排出原単位 (実績値)	5	
	1.4 自然エネルギー (太陽光発電など)	5	
2 水	2.1 水使用量 (計算値)	5	10
	2.3 水使用量 (実績値)	5	
3 資源利用／安全	3.1 高耐震・免震等	5	20
	3.2 再生材利用率他	5	
	3.3 躯体材料の耐用年数	5	
	3.4 主要設備機能の更新必要間隔／ 設備の自給率向上／維持管理／バリアフリー	5	
4 生物多様性／敷地	4.1 生物多様性の向上	5	20
	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生 (注3)	5	
	4.3 公共交通機関の接近性	5	
	4.4 自然災害リスク対策	5	
5 屋内環境	5.1 昼光利用	5	15
	5.2 自然換気機能	5	
	5.3 眺望・視環境	5	
合計		100	100

(注2) 加点項目の項目名はオフィスのみ記載。

(注3) 4.2の土壌環境品質・ブラウンフィールド再生について、対策不要の場合には対象外とし、4.1の得点を倍とする。

(出所) IBECs「CASBEE 不動産 評価マニュアル (2024年版)」

<お問い合わせ>

リサーチ&マーケティング部

[support-RM@daiwakantei.co.jp](mailto:support-RM@daiwakantei.co.jp)

- ・ 本資料は情報提供のみを目的としており、特定の商品やサービスの購入、投資、その他の取引を推奨するものではありません。
- ・ 本資料は信頼できると判断した情報源に基づき作成しておりますが、その正確性、完全性、最新性を保証するものではありません。
- ・ 本資料に関する権利は当社に帰属し、無断での複製、転載等は禁じております。
- ・ 本資料に記載されている内容や見解は筆者個人の意見・見解であり、必ずしも当社の公式な見解や方針を代表するものではありません。