

中央日土地ソリューションズ
CRE戦略セミナー2022

サステナブルな 社会と共存する CRE戦略

～いまの不動産活用に求められる視点とは～

主催: 中央日土地ソリューションズ株式会社

協賛: 中央日本土地建物グループ株式会社

協力: 日本経済新聞社イベント・企画ユニット

開催概要

■ 開催名称

中央日土地ソリューションズ CRE戦略セミナー2022
サステナブルな社会と共存するCRE戦略
～いまの不動産活用に求められる視点とは～

■ 主 催

中央日土地ソリューションズ株式会社

■ 協 賛

中央日本土地建物グループ株式会社

■ 協 力

日本経済新聞社イベント・企画ユニット

■ 開催日時

2022年9月15日(木) 14:00～16:15

■ プログラム

主催グループ代表挨拶

14:00～14:05



中央日本土地建物グループ株式会社 代表取締役社長 三宅 潔

基調講演

14:05～15:05



サステナブルな社会を実現する企業不動産戦略
—企業は不動産とどのように向き合うべきか?—

一橋大学ソーシャル・データサイエンス教育研究推進センター 教授 清水 千弘氏

プレゼンテーション①

15:15～15:45



持続可能性への配慮と不動産価値

中央日土地ソリューションズ株式会社 鑑定部 担当部長 福井 勝也

プレゼンテーション②

15:45～16:15



社会と共創するCRE戦略
～不動産を通じたSDGsの取り組み～

中央日土地ソリューションズ株式会社 アドバイザリー部 エグゼクティブ・アドバイザー 石川 聡

主催グループ代表挨拶

不動産の利活用により、企業価値の追求と 社会貢献活動の両立が可能になる

本日は、ご多忙の折、またコロナ禍でさまざまな制約のあるなか、「中央日土地ソリューションズ CRE戦略セミナー2022」にご参加をいただき、誠にありがとうございます。また、平素より中央日本土地建物グループ各社をお引き立て賜り、心より御礼を申し上げます。

私ども中央日本土地建物グループは、日本土地建物と中央不動産とが経営統合し、2020年4月1日に発足した総合不動産グループです。現在、2030年までの長期ビジョン「変化の潮流に挑戦し、期待を超える価値を共創する総合不動産グループ」の実現へ向けて、未来を見据えた新たな挑戦や成長への投資に積極的に取り組んでおります。今年4月には、深刻化する社会課題解決への貢献を新たな価値創造の機会と捉え、「サステナビリティ基本方針」を策定いたしました。これを中期経営計画に反映させることで、着実な推進を図って参ります。

本セミナーは、旧日本土地建物時代から数えて今回が18回目となります。2020年以降のコロナ禍においては、Web配信にて開催して参りましたが、今回は感染防止対策を十分に講じたうえでお客様をお招きし、Web配信と併せたハイブリッド形式にて開催しております。例年同様、多くの方にご参加いただきますことをたいへん嬉しく思います。

今回のセミナーのテーマは、「サステナブルな社会と共存するCRE戦略 ～いまの不動産活用に求められる視点とは～」といたしました。皆様もご認識の通り、足元ではコロナ感染対策としてのさまざまな行動制限が緩和される一方で、ロシアによるウクライナ侵攻の影響が広がり、1ドル140円台という数十年ぶりの円安が進むなど、企業経営を取り巻く環境はかつてないほど大きく変化しています。そのなかにおいても、サステナブルな社会の実現に向けた取り組みの必要性については、多くの方々が高い



中央日本土地建物グループ株式会社
代表取締役社長

三宅 潔

関心を持たれているものと存じます。

私どもとしましては、不動産を利活用することで、企業価値の追求と社会貢献活動を両立することができるのではないかと考えております。今回のセミナーを通じて、サステナブルな社会を実現するための方策につながるヒントをご提案し、皆様が今後、事業戦略の見直しを行う際の一助になればとの思いから、このテーマを取り上げた次第です。

初めに、一橋大学ソーシャル・データサイエンス教育研究推進センター教授の清水千弘様より、基調講演を頂戴いたします。清水先生はCRE戦略研究の第一人者であると同時に、不動産に関する各種データを研究に活用されているデータサイエンスの専門家でもあります。本日は、環境配慮の視点にデータ分析を織り交ぜ、今後の企業と不動産のあり方についてご講演いただきます。

休憩をはさみまして、弊社鑑定部より、コロナ禍を踏まえた足元の不動産マーケットの状況と、今後の不動産価値に影響を与える持続可能性への配慮という点につきまして、鑑定評価の立場からご説明いたします。最後に、弊社アドバイザリー部より、私どもがこれまで実際にお手伝いをさせていただいた事例を踏まえながら、不動産とSDGsとの関連性につきまして、現場目線でのノウハウや留意点を含めて解説いたします。

本日の講演内容が少しでも皆様のお役に立てることを祈念いたしまして、ご挨拶に代えさせていただきます。

基調講演 サステナブルな社会を実現する企業不動産戦略 ― 企業は不動産とどのように向き合うべきか? ―

建物への意識が変われば、不動産の持つ意味も変わる



一橋大学ソーシャル・データサイエンス
教育研究推進センター 教授

清水 千弘氏

経歴

東京大学大学院新領域創成科学研究科博士号取得後、麗澤大学教授、日本大学教授、東京大学空間情報科学研究センター特任教授を歴任。現在は麗澤大学国際総合研究機構副機構長、マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員、京都大学経済研究所非常勤講師なども兼務する。

企業不動産戦略を考える過程で SDGsの概念が普及してきた

企業と家計の関係で見ると、家計は企業に労働力や土地を提供し、企業はそれらを使ってモノやサービスを生産するとともに、見返りとして家計に賃金や地代を支払います【図表1】。こうした循環のなか、より生産性を高めるために、企業は不動産とどのように向き合っていけばいいのか。社宅や寮、グラウンドなどは本当に必要なのか。それらの問題を真剣に考えようということで、2006年に国土審議会の不動

産投資検討小委員会において、「企業不動産戦略」という言葉が使われ始めました。

CRE戦略とは、企業不動産について企業価値向上の観点から経営戦略的な見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていこうという考え方です。いわば狭義の企業不動産戦略に当たるもので、そこではどの程度の不動産と人を投入するのかについて、経営レベルで同時決定することが求められます。

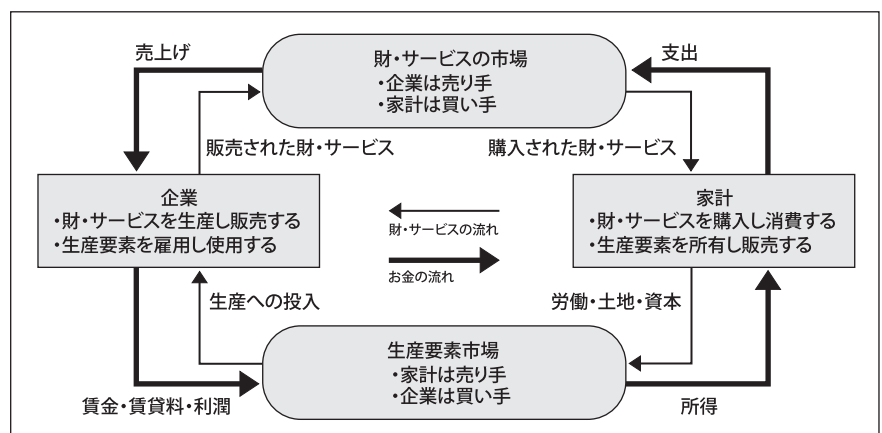
企業不動産戦略を考える過程で、世の中にSDGsやESGといった概念が誕生・普及してくることとなりました。世界はかつて、各国の一人当たりGDP（国内総生産）を改善すれば、人々の幸福度の向上が図れると思っていましたが、そうした方法では解決できない問題が数多く出てきたのです。「Beyond GDP」などと呼ばれるもので、そのひとつがSDGsという概念です。

SDGsが掲げる開発目標のなかには、環境や気候変動というテーマも含まれています。我々が企業不動産戦略を進めるうえで、環境への配慮を意識することが重要になったわけですが、環境に対する視線が世界的に厳しくなるなか、環境規制の不確かさが大きなリスクになりつつあるというのも実情です。

今後は環境認証に代わって アウトカムが重要視される

環境に配慮した不動産の価値は、具体的にどのような形で評価されているのでしょうか。その価値を測定するにあたって、これまでは環境認証が重要と言われてきました。日本のCASBEEや米国のLEEDなど、さまざまな環境認証制度がありますが、今後はこうした環境認証から、アウトカム(成果)へ重点がシフトすると予測されています。

【図表1】 企業活動と市場：財・サービス市場と生産要素市場



出所:清水千弘氏

不動産は、実は「情報の塊」です。建物の材質や性能、キャッシュフローなど、さまざまな情報を分析することで、不動産の価値をより正確に測定することができます。たとえば今日では、スマートメーターで電力使用量を建物ごと、家計ごとに把握できますが、それらをビッグデータとして活用すれば、広範囲にわたってエネルギー使用量の将来予測も可能になります。

皆さんが複数の不動産を保有しているとしましょう。それぞれのどのようなタイミングで大規模修繕が行われ、結果として建物の残存年数がどれくらい延びるのか、収益性がどれくらい維持できるのか、投資によってエネルギー効率がどれくらい改善するのかといった情報は非常に重要です。こうした情報の塊を作り上げ、不動産の価値を正確に理解して改修などに生かしていく、そのプロセスに環境の項目を相次いで取り込んできたのが、過去15年ほどの世界的な潮流と言えます。

環境への配慮が賃料やテナント誘致に大きく影響

持続可能性と企業不動産戦略の関係について考えてみましょう【図表2】。左辺のPは資産価格、右辺のYは費用控除後の賃料収益を表しま

す。不動産の価格は、将来にわたって積み上がっていく収益価値を、ディスカウント・ファクターによって現在価値に割り戻して計算します。

環境への配慮が不動産価格に及ぼす影響については、多くの研究者が2010年頃から論文を発表し始めました。調査・研究の結果、海外における不動産の賃料水準や稼働率については、環境への配慮によって3～8%程度の上昇が確認されています。我々が日本国内のデータについても検証したところ、住宅については6～8%程度、オフィスについても4～8%程度の上昇が確認できました。

一方で、「グローバル・コンパクト」という概念が普及することにより、それがテナント立地に与える影響が顕著になってきました。たとえばスターバックスなどの先進的な企業が、環境に配慮していない不動産にはテナントとして入居しないというケースが、米国などで目立つようになったのです。

消費者に敏感な企業の間では、環境に配慮することで収益性が向上し、逆に配慮しないと消費者から排除されるという認識が広まりました。エネルギーを多く消費する産業では、事業そのものが投資家からネガティブな評価を受けやすいため、せめて環境に配慮した建物に入ることで、環境への意識をアピールするといった動きも見られます。また、良い人材を採用するために、環境に配慮した建物にオフィスを構える企業も増えています。こうした事例を通じて環境配慮型不動産の人气が高まり、賃料が上がり始めたわけです。

スマート・ビルディングや、あらゆるモノをインターネットにつなぐIoTの技術革新により、統計的データ分析を通じて、建物の利便性と効率性を改善する取り組みも広がってきました。たとえばMIT（マサチューセッツ工科大学）のメディア・ラボという研究拠点では、オフィスでの“生産的な衝突”の可能性を高める研究を進めています。従業員の表情や

【図表2】 持続可能性と企業不動産戦略

不動産価値 (Value) の決まり方 ≠ 不動産価格 (Price)	
$P_{it} = \frac{Y_{it}}{R_{ft} + (R_{pi}) - G}$	$R_p = f(L(z_i), F(z_i), \xi)$
• Y_{it} : 費用控除後の賃料収益 • R_f : 安全資産の投資利回り • R_p : リスク・プレミアム • G : 収益のマクロ的な上昇率	• L : 流動性リスク • F : ファイナンスリスク • ξ : 予期できぬリスク

出所:清水千弘氏

【基調講演】サステナブルな社会を実現する企業不動産戦略 ― 企業は不動産とどのように向き合うべきか? ―

姿勢、動作などをセンサーで読み取り、それに合わせて照明の照度、サウンド（音楽）、風景（壁の色）などを変化させることで、建物内における生産性を高めるというものです。

オープンオフィスレイアウトは、固定席をなくして毎日新しい場所を従業員に割り当てる考え方です。職場に自然光を取り込むなど、従業員の健康を維持するために、自然とのつながりを重視する研究も行われています。これらの実用化が進むと、不動産そのものの機能が従来とはまったく違うものになってきます。オフィスを生産的な場所に変えるために、レイアウトを含めて室内空間のあり様を変えれば、不動産の意味も変わります。それが未来の不動産について、我々が考えている姿です。

気候変動が問い始めた 不動産の持続可能性

最後に、気候変動と不動産市場の関係について触れたいと思います。ここ数年、気候変動による激化が世界各地で進んでいます。地球温暖化によって海面が上昇し、100年に一度と言われるような大雨が降るなど、全体的なトレンドとして国土の被災リスクが高まるなか、皆さんが資産だと信じている不動産に、本当に持続可能性があるのかという

問題も出てきました。

ここで言う持続可能性には2つの意味があります。ひとつは、不動産の資産価値を将来的に維持できるのかということ。もうひとつは、不動産が機能面で持続可能性を有しているのかということです。たとえ自然災害などに遭遇しても、機能を維持していける不動産かどうかが問われ始めたのです。

とくに日本は、地形が急峻で開発可能面積が狭いという地理的制約により、土砂災害や浸水のリスクが高いという特性があります。高齢化が進んで、多くの人々が斜度の高い場所から平地へ移り住んできていますが、そこで今度は浸水のリスクにさらされるケースが増えています。

日本全土を1km単位のメッシュに区切り、人が住んでいる場所につい

て土砂災害や浸水のリスクを調べると、たとえば神奈川県では90%超の地点が土砂災害リスクに、埼玉県では40%超の地点が浸水リスクにさらされています【図表3】。土砂災害や浸水の警戒区域指定は拡大し続けており、今後はさらに高齢化も進んでいくため、人々や企業が安心して住めなくなる地域や、活動できなくなる地域が日本全体に広がっていくことも考えられます。それはすなわち、不動産が無価値化してしまう事例が増えていくことを意味します。

我々は不動産とSDGsの関わりをしっかりと認識したうえで、企業や都市のあるべき未来の姿をデザインし、創造していく必要があります。企業も不動産もその存続自体が危うくなりつつあることを、いま強く意識しなければならないのです。

【図表3】人が住む土砂災害警戒区域と浸水区域の割合

id	都道府県	対象メッシュ	可住地数	人口ありかつ土砂災害警戒区域			人口ありかつ浸水区域		
				2010	2015	2020	2010	2015	2020
999	全国	352,867	182,897	58.51%	65.20%	64.23%	17.52%	28.93%	28.86%
1	北海道	89,087	51,719	8.54%	8.27%	7.83%	9.26%	9.00%	8.66%
2	青森県	8,969	5,475	22.94%	23.14%	22.67%	5.68%	5.75%	5.70%
3	岩手県	14,227	6,933	53.61%	52.96%	51.52%	9.09%	9.04%	9.03%
4	宮城県	6,181	4,398	50.39%	49.82%	49.25%	24.31%	24.15%	24.01%
5	秋田県	11,737	6,212	40.39%	40.45%	39.58%	13.89%	13.92%	13.91%
6	山形県	6,929	3,103	41.09%	41.06%	40.25%	20.82%	20.95%	20.82%
7	福島県	12,037	6,411	47.75%	46.19%	45.23%	5.90%	5.54%	5.44%
8	茨城県	4,922	3,969	38.90%	38.95%	38.47%	32.70%	32.73%	32.70%
9	栃木県	5,681	3,476	50.55%	50.55%	49.88%	12.57%	12.69%	12.69%
10	群馬県	5,647	2,453	66.33%	66.49%	64.78%	10.88%	10.76%	10.76%
11	埼玉県	3,257	2,285	39.08%	39.17%	38.56%	43.68%	43.59%	43.50%
12	千葉県	3,811	3,342	62.66%	62.66%	62.18%	24.84%	24.87%	24.75%
13	東京都	1,863	1,346	52.15%	52.15%	51.93%	22.29%	22.29%	22.29%
14	神奈川県	2,246	1,547	90.37%	90.76%	90.50%	20.04%	20.04%	20.04%
15	新潟県	9,858	4,309	56.16%	56.46%	54.75%	16.43%	16.50%	16.50%
16	富山県	4,096	1,674	54.78%	55.08%	53.17%	14.76%	14.81%	14.81%
17	石川県	3,382	1,856	66.00%	66.11%	64.92%	8.73%	8.84%	8.78%
18	福井県	3,177	1,365	92.89%	92.75%	91.28%	19.05%	18.90%	18.83%
19	山梨県	3,893	1,113	105.21%	104.31%	101.08%	14.56%	14.38%	14.38%
20	長野県	12,824	4,316	98.40%	98.73%	95.97%	16.10%	16.12%	16.10%
21	岐阜県	9,973	3,087	102.24%	102.66%	100.52%	21.54%	21.57%	21.57%

出所:清水千弘氏

プレゼンテーション① 持続可能性への配慮と不動産価値

いずれはSDGsへの取り組みが当たり前の時代へ



中央日土地ソリューションズ株式会社
鑑定部 担当部長

福井 勝也

経歴

不動産鑑定士、日本不動産鑑定士協会連合会 調査研究委員会委員。
2003年日本土地建物に入社、鑑定評価業務等に従事する。

工業地では上昇率の拡大と 下落地点数の減少が目立つ

今年（2022年）1月1日時点の地価公示を見てみましょう。新型コロナウイルス感染症の影響緩和に伴う景況感の改善などを受けて、全国・全圏域において地価の平均変動率は昨年の下落から上昇に転じています。

1月1日以降の地価動向については、国土交通省が主要都市の高度利用地の地価動向を四半期ごとに調査・集計する「地価LOOKレポート」によって確認できます【図表1】。地価が上昇した地点数の割合は、コロナ・ショック後の20年第2四半期に大幅に減少しましたが、

その後は上昇地点の割合が徐々に増加し、とくに今年からは、回復基調が鮮明になっていることが分かります。

用途別でも、地価公示の平均変動率は商業地、住宅地、工業地すべての用途で上昇しています。たとえば住宅地の地価動向を見ると、住環境が良く割安感のある郊外や、都心への接近性に優れるマンション適地については、今年も昨年と同様に地価の上昇基調が続いています。

堅調な住宅需要は、新築マンションの平均分譲価格と分譲単価の推移からも確認することができます。

21年まで、平均分譲価格は首都圏では3年連続、近畿圏では4年連続で上昇しています。1坪当たりの分譲単価は、首都圏・近畿圏ともに9年連続の上昇です。

工業地の地価は、交通アクセスに優れた大都市近郊や、大規模な物流施設用地では上昇し、中小規模

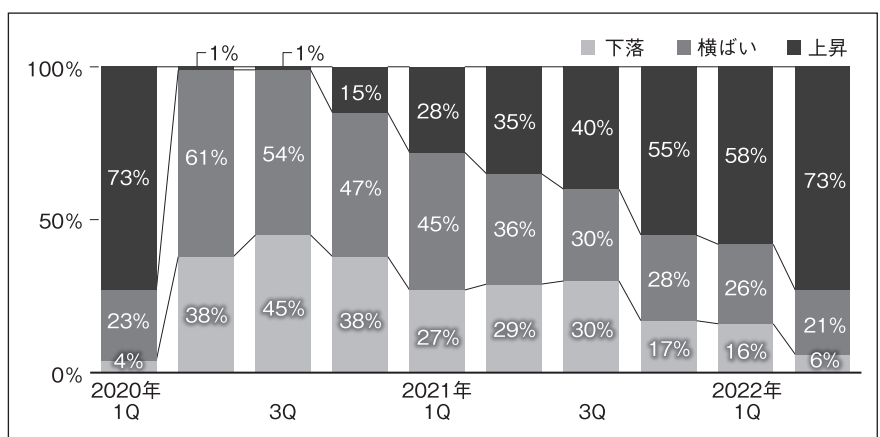
の工場・倉庫用地では下落しています。その点では昨年と同様ですが、今年の特徴は上昇率の拡大と、下落地点数の減少です。

東京圏・大阪圏では、地価変動率の上位地点における上昇率はおおむね昨年の2～3倍程度に拡大し、下落地点数は4地点のみとなっています。これはネット通販の拡大に伴う大型物流施設用地への需要が強く、物流適地に対する投資需要も旺盛なためです。

SDGsへの取り組みにより 純収益が増加・安定化する

不動産鑑定評価では、不動産価値に影響する要因を「価格形成要因」と呼び、「一般的要因」「地域要因」「個別的要因」の3つに大別しています。不動産の価値はこれら3要因の相互作用によって決まり、その構成要素も社会情勢などの変

【図表1】「地価LOOKレポート」の地点数割合の推移



出所:「地価LOOKレポート」(国土交通省)を基に、中央日土地ソリューションズにて作成

【プレゼンテーション①】持続可能性への配慮と不動産価値

化に伴って変わります。

持続可能な社会の実現に向けて、国際社会が取り組みを強化するなか、いま注目すべき価格形成要因の構成要素は、やはりSDGsということになります。不動産に対するSDGsへの取り組みとしては、たとえば気候変動や自然災害、少子高齢化などへの対策が考えられますが、それらの取り組みを不動産鑑定評価では、どのように反映しているのでしょうか。

現時点では、SDGsへの取り組みを不動産鑑定評価に反映させることは困難なのが実情です。理由は大きく2つあり、ひとつは、個別具体的なSDGsへの取り組みが不動産価値にどのように影響するのか特定することが難しいこと。もうひとつは、SDGsへの取り組みが不動産取引価格や賃料へ反映されたという事実確認が難しいことです。

不動産鑑定業界としては現在、持続可能な社会の実現に貢献すべく、SDGsの取り組み事例の収集や、取引価格に影響する要因の把握分析、投資家やテナントの意向確認など、さまざまな調査・分析を行っているところです。

SDGsへの取り組みが不動産価値に反映される仕組みについて、鑑定評価の立場から整理してみます。鑑定評価では、不動産運営によって得られる賃料収入などを「総収益」、発生する費用を「総費用」、総収益から総費用を控除した利益を「純収益」とそれぞれ呼びます。純収益を、不動産固有のリスクプレミアムが加味された「還元利回り」で割って、収益性に基づく不動産価値を求めることになります。

SDGsへの取り組みにあたっては、何らかの費用が発生します。たとえば省エネ性能の高い設備を導入し

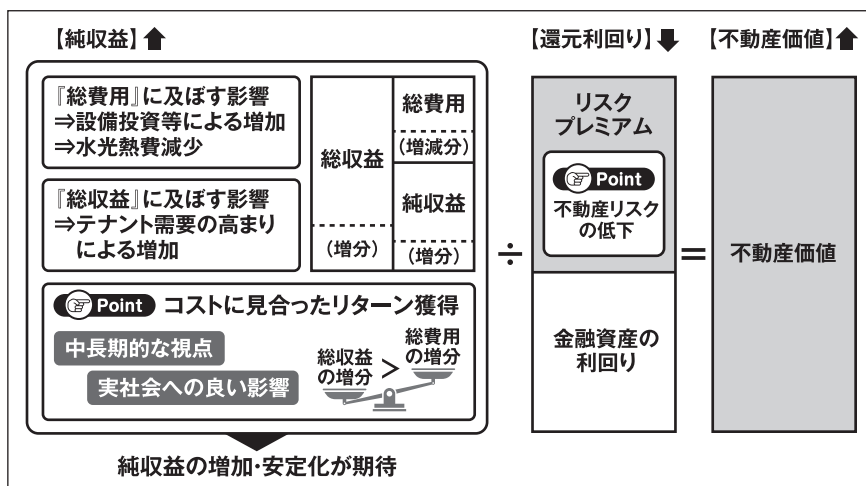
た場合の水光熱費など減少するコストも当然ありますが、一般的にはSDGsへの取り組みによって総費用は増加するケースが多いでしょう。

一方で、SDGsに積極的なテナントなどを中心に、SDGsに配慮した不動産に対する需要は今後、いっそう高まっていくと考えられます。そのなかでコストに見合ったリターンを獲得できれば、不動産の純収益は増加・安定化していくことが期待できます【図表2】。純収益が増加・安定化すれば、不動産のリスクは低下します。その場合、鑑定評価では還元利回りを低く見積もることになるため、純収益が高くなり、還元利回りが低くなった結果として不動産価値は高まります。

将来的な展望についてですが、昨今では企業だけでなく学校教育などにおいても、SDGsの達成に向けたさまざまな取り組みが行われています。今後はSDGsに対する意識の醸成が進み、SDGsに取り組むことのメリットがより多くの人々に価値として共有されていくはずです。

不動産についても、SDGsへの取り組みに関する情報がより入手しやすくなることでしょう。いずれは不動産に対してSDGsへの取り組みを行うことが当たり前の時代となり、SDGsへの取り組みが不動産価値に反映されていくと期待されます。

【図表2】SDGsへの取り組みが不動産価値に反映される仕組み



出所:中央日土地ソリューションズ

プレゼンテーション② 社会と共創するCRE戦略 ～不動産を通じたSDGsの取り組み～

企業価値の向上にコミットしていくという共通点



中央日土地ソリューションズ株式会社
アドバイザー部
エグゼクティブ・アドバイザー

石川 聡

経歴

不動産鑑定士、中小企業診断士。
1991年日本土地建物入社、2021年より現職。企業再生評価の経験を生かし、CRE戦略構築コンサルティングを担当。

木造建築を採用することで SDGsと経済性の両立を実現

企業にとってSDGsとは、社会課題を解決し、サステナブルな社会を実現するための「ガイドライン」であると我々は定義します。SDGsには企業の生存戦略や新たな事業機会の創出など、さまざまな効用がありますが、社会課題への対応を通じて「企業価値を向上」させ、サステナブルな社会を実現していくことが最終的な目標になります【図表1】。

一方、企業にとってCRE戦略とは、一言でいうならば「不動産を活用した企業価値向上戦略」です。

こちらにもさまざまな効用がありますが、最終的な目標は「企業価値を向上」させることです。

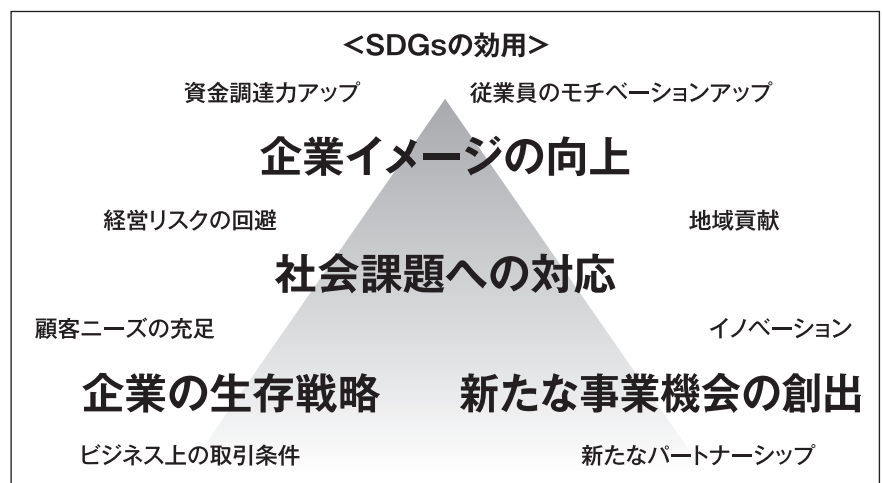
他にも、SDGsへの取り組みとCRE戦略は、いくつかの共通点があります。たとえば経営戦略の重要な要素であること、多様な経営資源と相互に密接に関わっていることなどが挙げられます。そして、将来に向けた経営環境の変化に対応しながら、中長期的に企業価値の向上にコミットしていくという点で共通しています。以上のことを踏まえたうえで、CRE戦略がSDGsへの取り組みにつながった弊社のお客様の具体的な支援事例をご紹介します。

ひとつ目は、ある社会福祉法人の事例です。介護事業の拡大をめざして、都心部に介護事業所の新設を計画したものの、好立地は競合が激しく、用地確保は難航しました。新設費用の増加は入居者の利用料金

アップにつながるため、土地代や建築費を含む事業全体のコスト削減と収益性の向上を、どのように両立させるかが課題となっていました。

この課題に対し、私どもは経済性・施工性・工期の優位性から木造建築を提案しました。ポイントになったのは、木造と木造以外の建築を比較した場合、木造の方が投資額は少なく、回収期間も短く済みますが、この事例では営業キャッシュフローもほぼ同額の確保を見込めることが分かったことです。建築コストにおいても、国や地方自治体などの各種助成事業の認定を受け、大幅に削減することができました。また、耐用年数の長い建物には、残存簿価や解体費の問題がつきまといますが、木造建築の採用により、償却期間と解体コストは抑制され、将来的な経営の柔軟性のある程度、担保することも可能になりました。

【図表1】 企業にとってSDGsとは



出所:環境省「すべての企業が持続的に発展するために〔第2版〕」より引用

【プレゼンテーション②】社会と共創するCRE戦略 ～不動産を通じたSDGsの取り組み～

環境面においても、木材は内部にCO2を固定化するため、木造で建てること自体がCO2の削減に貢献しますし、他の建設資材と比べて材質が柔らかいため、入居者や従業員の体への負担が軽減される点もSDGsへの取り組みにつながります。結果として、CRE戦略を実践することがSDGsへの取り組みに経済性を付加することとなったわけです【図表2】。

**不動産はSDGsへの取り組みが
伝わりやすいメリットも**

もうひとつは、誰もが働きやすい職場づくりの事例です。従業員の確保はどの企業にとっても共通の課題ですが、とくに生産現場では人手が足りないためにモノが作れないといった問題が出てきました。女性活躍推進という政府方針もあって、最近

では生産現場に女性の従業員が増えてきていますが、古い工場などの生産施設はそうした状況を前提としていないケースが大多数です。

実際の事例としては、工場の耐震改修に際して女性用更衣施設を拡充する、主要拠点の建て替えにあたって保育施設を設置する、本社移転に合わせて社員食堂やコミュニティスペースを拡大する——などの取り組みを行いました。ここで重要なのは、いずれも計画時にワークショップなどを通じて従業員の多様な意見を取り入れたことです。

職場環境の整備は一見、コストアップ要因のように思われますが、今後人口がますます減少していくなかでは人材を確保していかなければなりません。とくに男性労働力人口が減少していくなかでは、女性労働力の確保が必要になってきます。たとえば、拡大市場を前提とした経営

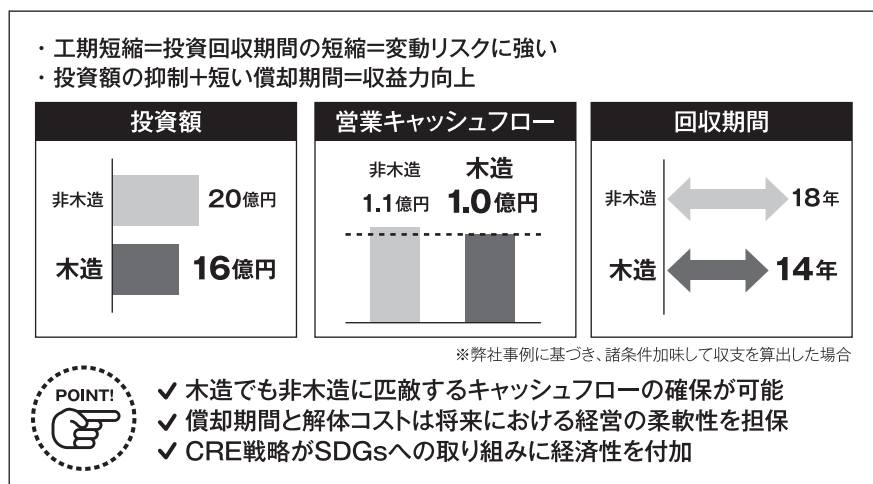
モデルでは、人手を確保しないと市場成長の果実を得られないというリスクが大きくなります。成長機会を逃さないためにも、職場環境の整備は重要になってきますし、結果的に企業価値向上を通じてサステナビリティが向上していくことになります。我々は働く人を区別しない職場環境づくりもCRE戦略の一環だと考えております。

これらの事例は、もともとはSDGsを目指したものではありません。しかし、CRE戦略を的確に実施していくなかで、最終的にはSDGsへの具体的な取り組みにつながりました。

皆さんにぜひご理解いただきたいのは、まず従来からのCRE戦略でSDGsに取り組むことが十分に可能ということです。SDGsは社会的に重要な課題ですが、経済性と両立させることは難しいかもしれません。ただ、このようななかでCRE戦略は経済性と両立させやすい分野です。

不動産はSDGsへの取り組みが物理的に目に見えやすいため、さまざまなステークホルダーに伝わりやすいというメリットもあります。このようにSDGsとCRE戦略は親和性が高く、最適なCRE戦略こそがSDGsの推進につながると我々は考えています。

【図表2】木造建築のメリット



出所：中央日土地ソリューションズ



仲間と共に想いをつなぐ。

中央日本土地建物グループは、
バレーボール日本代表と
V.LEAGUEを応援しています。



未来を共創する。

Chuo Nittochi

中央日本土地建物グループ



オープンイノベーションオフィス

REVZO

「はたらく」を解き放つオフィス

BAUS

感動が育つ住まい。



レイクウッドゴルフクラブ

中央日本土地建物グループ

Chuo Nittochiの、 CRE戦略支援。

www.chuo-nittochi.co.jp/business/solution/service/

私たち中央日土地ソリューションズ株式会社は、

不動産を通じて企業価値を高めたい

お客さまに対して、

総合不動産会社ならではの多彩なソリューション

を提供する、

CRE戦略支援のリーディングカンパニー

です。

「こんな課題も…」と、次のご相談が多いこと

が、その証しです。