

省エネ建築物の副次的効果を定量化した総合的な 価値評価指標NEBs（Non-Energy Benefits）の紹介

株式会社NTTファシリティーズ 榎木 靖倫

2026年3月

本日のアジェンダ

- NEBs取り組み概要
- NEBsロジック作成・検証
- NEBs検証事例
 - オフィスビルでの事例紹介
 - 研修施設での事例紹介
 - 工場での事例紹介
 - 公共施設での事例紹介
- 提言・今後の展望

NEBsの取り組み概要

検討体制

ZEBプランナーとしてZEBの設計・監理業務を手掛けるNTTファシリティーズは、脱炭素化やウェルビーイングに豊富な知見を持つデロイト トーマツと共同で、建物の省エネ化に伴う副次的効果の定量評価手法を開発した



本取組で果たす役割

- 建物の専門家として長年ZEBの設計・監理を手掛けてきた知見・ノウハウを反映
- NTTグループが有する施設・土地の一括管理で培った建築・FMのエンジニアリング力とICT技術を活用・反映



本取組で果たす役割

- カーボンニュートラル、人的資本経営・ウェルビーイングに関する知見を反映
- 定量評価ロジック・算定式の構築、その検証を支援
- 国内外の先進的な調査研究を取組に反映

知見・実績

- ✓ 日本の発電量の1%相当を消費するNTTグループの省エネ推進活動「TPR（トータルパワー改革）運動」を推進
- ✓ 設計施工から運用マネジメントまでワンストップで手掛けており、全国約14,000棟の管理実績を有する
- ✓ ZEBプランナーとしての豊富な知見・実績を有する
- ✓ ワークプレイスに関するソリューション全般の知見・実績を有する

知見・実績

- ✓ 省エネ建築物をはじめ、カーボンニュートラル化に向けた国内・海外での包括的な知見、支援実績を有する
- ✓ 人的資本経営やウェルビーイングに関する知見、支援実績を有する
- ✓ 定量評価ロジック・算定式の構築、検証への知見を有する
- ✓ “世界で最もスマートなビル”The Edgeをはじめ、自社でも脱炭素かつワーカーに好影響を与える建物に入居する

NTTファシリティーズのソリューション

ファシリティやエネルギーに関わる様々な実行課題に対して、これまでに培ったエンジニアリング力を生かして、幅広く企業運営のサポートを行い、コンサル・企画から、設計・施工、運用・マネジメントまで、ワンストップで支援が可能

設計・施工

1. 省エネコンサル

現状のエネルギー消費分析から省エネ効果の可視化を実施



診断実績 **200**件

2. ZEB新築・改修

エネルギーデータから導入施策を最適化し、ZEBを実現



ZEB実績 **15**件

3. リニューアルマネジメント

全国施工者網と物品調達力を活かした総合マネジメント



全国施工者
ネットワーク **300**社

4. 補助金採択支援

採択確度の高い補助金リサーチへ申請を支援



省エネ補助金採択実績
40件

5. オフィス構築

定量データに基づき働き方改革・生産性向上を実施



設計実績 **4**万m²/年
日経ニュー
オフィス賞 **32**回受賞

6. 再生可能エネルギー導入

太陽光発電設備の企画・設計から構築・運用までを一括サポート



実績 **1,500**サイト

運用・マネジメント

1. 建物劣化診断

劣化診断・性能評価による保有資産の見える化を実施



診断実績 **7,000**件

2. 運用・保守

全国拠点体制を活かし、施設運用や維持管理の課題をワンストップで解決



管理棟数 **14,000**棟
エネルギー削減値 **100**億kwh
(25年間累積)

3. 施設管理高度化システム

AIやIoTを活用した独自開発システムで施設管理を高度化



CMナビ実績 **7,000**棟
省エネ制御システム **650**棟

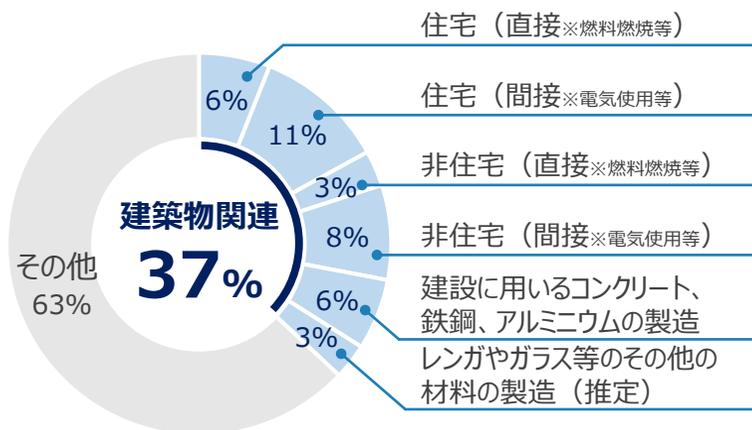
背景・課題

カーボンニュートラル社会の実現に向け、ZEBをはじめとする省エネ建築物の普及が、今後より一層求められる。新築の省エネ建築物比率は高まっているが、ストックに占める割合は限定的であり、省エネ改修の拡大が急務

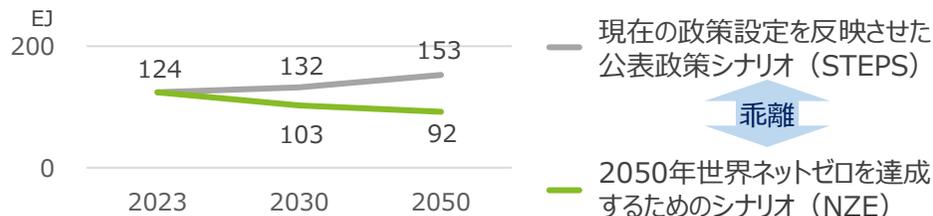
背景

- 建築物の省エネ化・脱炭素化が求められる

世界のCO₂排出量に占める建築物の排出量



建物におけるエネルギー需要（シナリオ別）

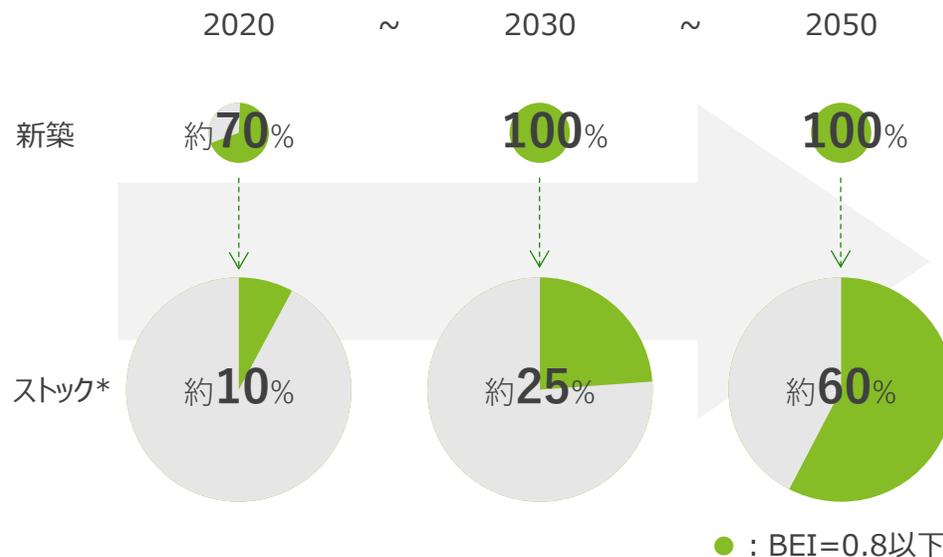


出所：International Energy Agency “World Energy Outlook 2021”, “World Energy Outlook 2024”

課題

- 新築建築物の省エネ化は進む一方、そのストックへの影響は限定的であり、省エネ改修による対応の拡大が必要

非住宅建築物の新築・ストックに占める BEI=0.8以下の床面積割合（試算）



*高効率省エネルギー機器への更新を加味せず

国土交通省「住宅・建築物の新築・ストックの省エネ性能別構成割合（～2050）の試算」よりNTTファシリティーズ・デロイト作成

「Non-Energy Benefits (NEBs) 」とは

環境配慮への取組に伴う光熱費削減以外の効果は、一般にNon-Energy Benefit (NEB) と呼称される本取組では、省エネ建築物において複数存在するNEBをNon-Energy Benefits (NEBs [ネブズ]) と定義

NEBとは

- Non Energy Benefitは、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の行動に対する評価基準のひとつです。環境行動の効果は、エネルギーの減少に伴うCO₂排出の削減量を評価するEnergy Benefitと、それ以外の効果を測るNon Energy Benefitで評価されます。
- 生活の質の向上や精神面での豊かさなど、これまで測ることができなかった効果を計測し、評価しようとする指標がNon Energy Benefitです。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（共便益）」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ます。

出典：環境省ホームページ (<https://www.env.go.jp/earth/ondanka/lifestyleinnovation/about.html>)



BEFORE



基準となる建物

建物施策

ZEB化、省エネ性能向上
高効率空調、外皮性能向上、太陽光発電…

それに伴う性能向上
ワークプレイス改善、レジリエンス性能向上、
景観配慮…

AFTER



評価対象建物

建物の
何か良いな
という効果

発現する
副次的効果を
定量化

NEBs

働きやすくなった

キレイになった

メンテが減った

誇れるようになった

雑誌に載った

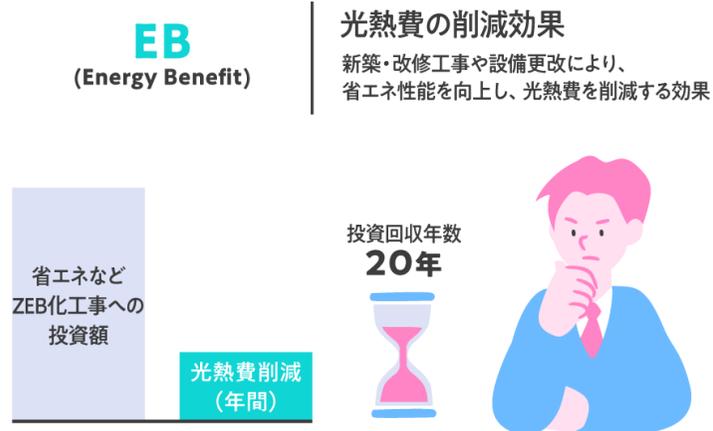


本取組の目的

省エネ建築物の投資対効果を、光熱費削減だけでなく、総合的な価値により評価できるようにすることにより、省エネ建築物の採用を促進することで、良質な社会ストックを蓄積し、持続可能で豊かな社会の実現に貢献

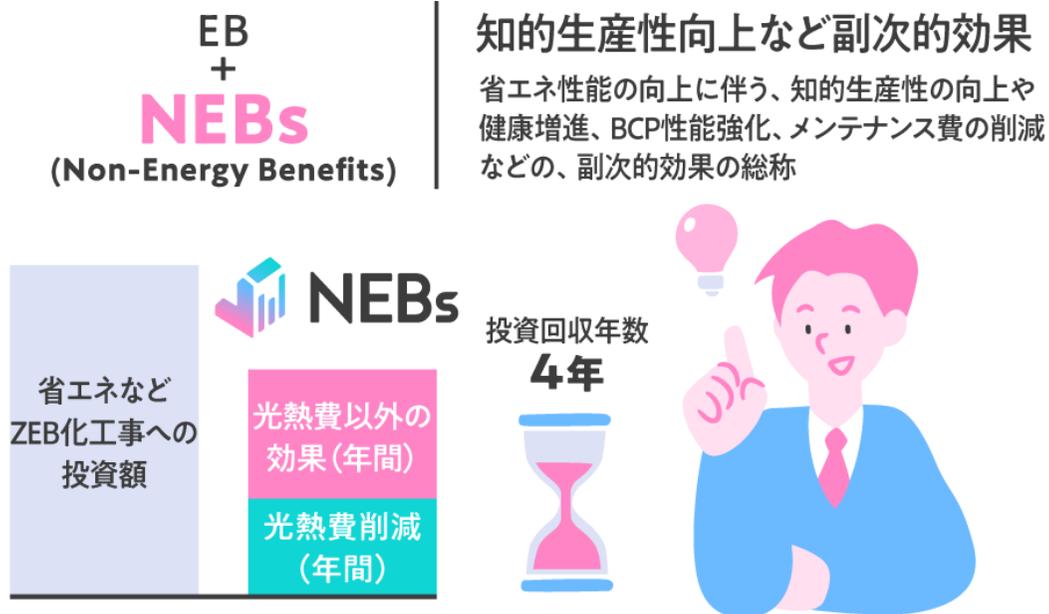
これまで

- 光熱費削減効果のみで評価されるため、その他の要素を加味した**正しい投資回収期間**で評価できない



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とで、**ZEBの総合的な価値を評価し、投資回収期間を短縮、適正かつ合理的な判断の実現につなげる**



NEBsの認知拡大

NEBsに関する取組・指標については、国土交通省や環境省の勉強会や講演資料でも取り上げられており、認知が広がりつつある状況

● 国土交通省主催の勉強会への登壇

- 2025/10/17実施
国土交通省不動産・建設経済局
「社会的インパクト不動産」実装に向けた実務者勉強会」に参画。
取組内容のご紹介を実施

● 環境省講演資料への取り上げ

- 2025/9/24実施
環境省講演「環境省における建築物の脱炭素化の取組」にて取り上げ

国土交通省

「社会的インパクト不動産」実装に向けた実務者勉強会

社会的インパクト不動産を実践する実務者による勉強会を実施し、当該実務者が関わる実不動産の調査等を通して、社会的インパクト不動産の物件価値等の発現に至るプロセス等を明らかにし、社会的インパクト不動産の価値を訴求していく。

■ 勉強会メンバー (具体的な取組例)

株式会社NTTファシリティーズ	(NEBs)
株式会社GOYOH	(EaSyGo)
大和ハウス工業株式会社	(E-NOI)
株式会社地域デザインラボさいたま	(りそなエドテラス)
株式会社日本政策投資銀行	(ゼノバ)
株式会社プロフィツ	(QOLファンド)
株式会社三菱UFJ銀行	(KPIリスト)
オブザーバー：金融庁	
株式会社玄海キャピタルマネジメント	
JL株井鑑定株式会社	
大和不動産鑑定株式会社	
デロイト トーマツ コンサルティング合同会社	

事務局：国土交通省
CSRデザイン環境投資顧問株式会社

■ 進め方

第1回：問題意識と想定するアウトプットの共有 (8月) 事例研究①、②

第2回：事例研究③、④、⑤ (10月) 事例集骨子案

※投資家・金融機関に対するヒアリング(事務局) ⇒不動産に対するインパクト投資に必要な情報等について

※各事例ステークホルダーへのインタビュー(事務局)がストビーアでも ⇒インパクト創出の取組を評価しレポート等について

第3回：ヒアリング結果等のフィードバック (1月) 事例集とりまとめ案(ヒアリング結果等を踏まえた必要情報の整理を含む)

事例集公表 (3月~)

✓ 勉強会メンバーが取り組む実物件を題材に、「社会的インパクト不動産」を企画した課題設定からインパクト創出、物件価値等の向上(資料上昇や企業価値向上等)に至るプロセスを通して、①~③の事項等について詳細な調査を行い、事例集としてとりまとめ。

- ① 社会的インパクトの評価方法等
- ② インパクト評価を踏まえたリーシングやエンゲージメントの効果
- ③ インパクト創出と物件価値等の向上の関係分析

NEBsの定量的評価に関する試みの例

- NEBsを定量的に評価する取組も行われている。
- 1つの事例では、NEBsを「健康増進」、「知的生産性の向上」、「メンテナンス費削減」、「地域貢献・ブランディング」、「炭素排出の削減」、「環境認証・格付の取得」、「BCP/リスク回避」、「人材確保・定着」、「社内啓発」、「資金調達」、「広告宣伝」、「不動産価値の向上」に分けて定量化を試みている。

省工不建築物の新築・改修に取り組むメリットを総合評価する全12指標を整備・策定

省工不建築物の「地域貢献」もたらす効果」「社内啓発効果」など隠れた経済効果を定量化。デロイト トーマツ グループのデロイト トーマツ コンサルティング合同会社と株式会社NTTファシリティーズ（代表取締役社長：松原和彦、以下「NTTファシリティーズ」）は共同で、省工不建築物の新築・改修による効果を総合的に定量的評価する指標を開発し、2023年12月に発表しています。エネルギー・光熱費削減以外の効果は、Non-Energy Benefits (NEBs [ネズ]) と呼称される効果として12項目を発表し、このうち8項目についてはロジックを公開しておりますが、狭りの「地域貢献・ブランディング」、「環境認証・格付の取得」[社内啓発]「資金調達」の4項目の定量化ロジックを作成し、このNEBsの全12指標を整備・策定しましたのでお知らせします。

指標	評価指標	効果	測定方法
1	健康増進	オフィス環境の改善により、出勤者が精神的・身体的に健康になり、休調不良によるパフォーマンスの低下や欠勤が減少する	「9/10の「イーズ」コアパフォーマンス指標未減少」継続・従当施設で勤務する従業員数・影響人数割合・健康増進実施率
2	知的生産性の向上	オフィスの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 従修前労働時間・生産性向上率)・雇人数・影響人数割合・時間内労働量
3	メンテナンス費用削減	省エネ運転により、機器の運転時間が削減される。メンテナンス費が削減される	従前メンテナンス費用削減率
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率・啓蒙費用費用代替率
5	炭素排出量の削減	省エネ・節電により CO2 排出量が削減され、建設等の負荷が減少する	エネルギー使用削減率・CO2排出量削減率・炭素削減率
6	環境認証・格付の取得	省エネ改修により環境認証が取得できる	所産排出量削減によるPBB 向上率・緑化率
7	BCP/リスク回避	レジリエンス性の向上により、災害や設備故障等を発生しやすくなるリスク回避・低減される	停電による営業停止回数・時間・損失の削減率
8	人材確保・定着	ワーキング・環境志向により採用力の向上、利用者の離職率が低下につながる	一人当たり中途採用率・前年度・オフィス入職後の採用率・前年度・オフィス入職後の離職率
9	社内啓発	利用者への啓発に関する啓発効果が得られる	従業員啓発率(啓発率)・啓発率向上による資料購入率・問い合わせ件数削減率
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	省エネ効果、また、省エネから評価が向上し、広告宣伝効果が期待される	掲載記事数・記事取り上げの掲載数
12	不動産価値の向上	不動産に比べて高品質なオフィスとしてオフィスの価値向上や、各種認定取得による賃料の引き上げによる賃料の向上、賃料や売買時の不動産価値向上	2EB 全体の NOI - 2EB 全体の NOI

デロイト・トーマツコンサルティング合同会社のウェブサイト「省工不建築物の新築・改修に取り組むメリットを総合評価する全12指標を整備・策定」お知らせ「デロイト・トーマツグループ」| Deloitte より (2025年4月2日アクセス)

NEBsロジック作成・検証

NEBsロジック及び算定式の構築方法・ロジック例

国内外の既存研究等を基に副次的効果の項目を洗い出して評価指標として整理した上で、各指標がどのような財務的影響をもたらすかについてロジックモデルを構築し、算出式を作成した

ロジック及び算定式の構築方法



① NEBs項目の洗い出し

省エネ建築物におけるNEBsに関する国内外の既存研究等を調査し、評価指標からNEBs項目を洗い出し



② NEBs項目の分類・整理

オフィスビルのユーザーである従業員や、企業や消費者等の顧客、政府・自治体や地域社会、金融機関や株主・投資家、NPOやNGOといったステークホルダーとの関係の中で、省エネ建築物がもたらす効果について分類・整理



③ 算定ロジック・算定式の構築

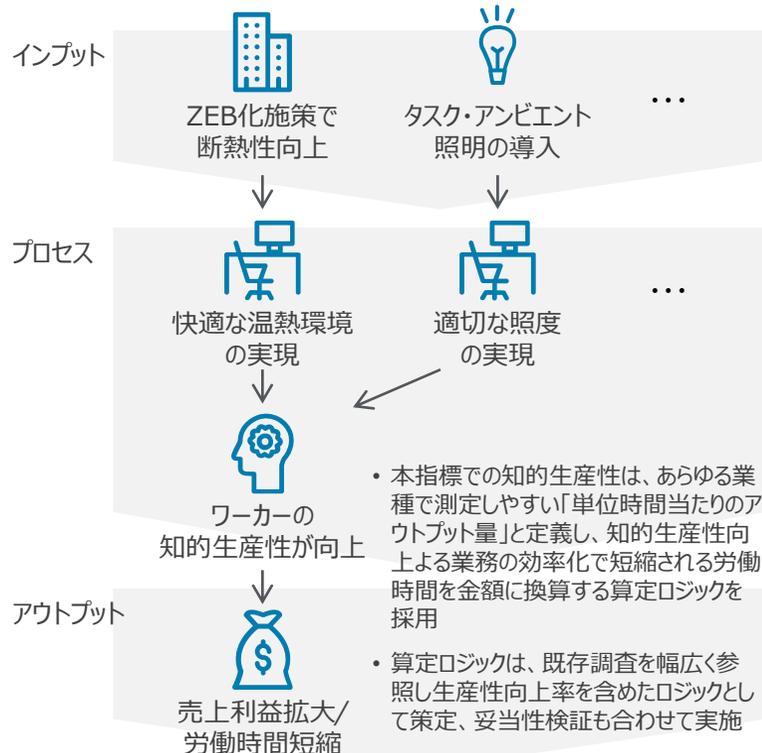
各評価指標がどのような財務的影響をもたらすかを省エネ建築物の新築・改修の施策と紐づけたロジックモデルを構築して整理し、基本的なビルのスペックや運用状況といった既存のデータでの算出が可能な形で作成

ロジックの例（一部）



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



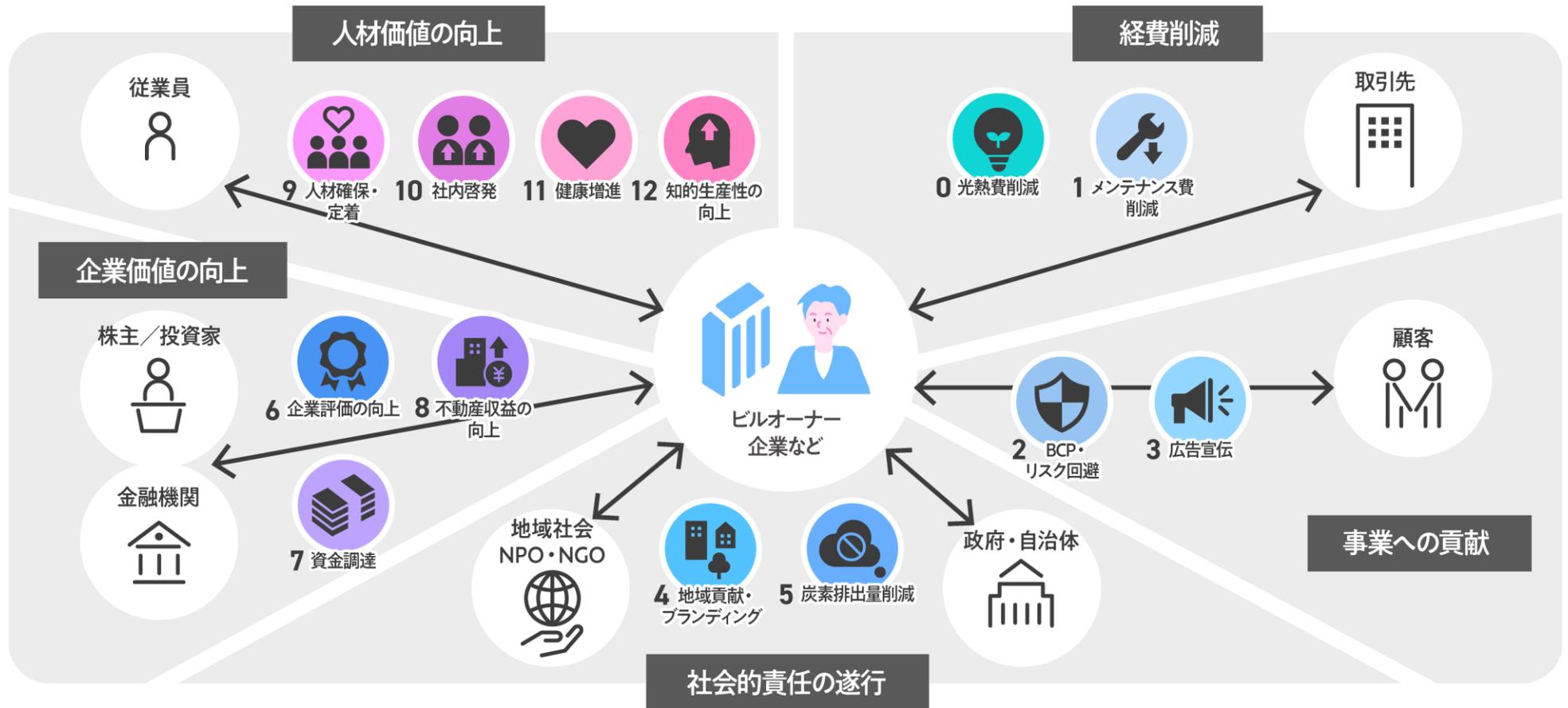
① NEBs項目の洗い出し

省エネ建築物における副次的効果に関する国内外既存研究等を調査し、本取組におけるNEBs項目を網羅的に洗い出し12の評価指標を定義。調査を通じ健康増進、知的生産性の向上に関する記載が多い結果を確認

#	調査・文献名	調査機関、著者名	年	メンテナンス費削減	BCP・リスク回避	広告宣伝	地域貢献・ブランディング	炭素排出量削減	企業評価の向上	資金調達	不動産収益の向上	人材確保・定着	社内啓発	健康増進	知的生産性の向上
1	既存建築物のZEB化推進に向けた調査	株式会社野村総合研究所	2019		●	●	●	●	●					●	●
2	委員会中間報告	ZEB価値評価手法検討小委員会	2020		●		●	●					●	●	●
3	ZEBの新たな価値評価	公益法人空気調和・衛生工学会ほか	2021		●								●	●	●
4	超グリーン公共建築ガイドブック	次世代公共建築研究会 超グリーン建築部会	2018		●									●	●
5	オフィスにおける環境マネジメントが知的生産性に与える影響とNEB評価に関する研究（第一報）、（第二報）	木俣考裕ほか	2020											●	●
6	オフィス健康チェックリスト	日本サステナブル建築協会（JSBC）	2022											●	●
7	エネルギーの面的利用がもたらす間接的便益（NEB）に関する研究	工月良太ほか	2010		●	●	●	●			●		●	●	●
8	Health, Wellbeing & Productivity in Offices The next chapter for green building	World Green Building Council	2017									●		●	●
9	nZEB related co-benefits	CRAVEzero	2020		●	●	●	●		●	●	●		●	●
10	Capturing the Multiple Benefits of Energy Efficiency	International Energy Agency（IEA）	2014		●			●			●	●		●	●
11	Fifth Assessment Report	Intergovernmental Panel on Climate Change（IPCC）	2014					●				●			
12	Building Deep Energy Retrofit: Using Dynamic Cash Flow Analysis and Multiple Benefits to Convince Investors	Bleyl, J. et al.	2019	●			●	●	●		●			●	●
13	Evaluating and Quantifying the Non-Energy Impacts of Energy Efficiency	BERKELEY LAB	2016				●	●							●
14	The Non-Domestic Private Rented Sector Minimum Energy Efficiency Standards	Department for Business, Energy & Industrial Strategy, UK	2021								●				
15	Reviewing the Co-Benefits of Energy Efficiency in an Irish Context	The Institute of International & Affairs	2023			●					●	●		●	●
16	Energetic advantages and well-being improvement for building occupants, connected to dynamic building envelope solutions, with special focus on intelligent solar shading and ventilative cooling of NZEB and ZEB buildings	Jacques Gandini	2024								●			●	●
17	Review and analysis of current solutions and trends for zero energy building (ZEB) thermal systems	M.A. Hawks, S. Cho,	2024											●	

②NEBs項目の分類・整理

省エネ建築物のユーザーである従業員や、企業や消費者等の顧客、政府・自治体や地域社会、金融機関や株主・投資家、NPOやNGOなどのステークホルダーの観点から、NEBs項目を5グループ12の指標に分類・整理



③ 算定ロジック・算定式の構築（NEBs12項目）- オフィスビル版

省エネビルの新築・改修の際に発現するNEBs項目において、各評価指標がどのような財務的影響を及ぼすか、効果を検証し、基本的な建物スペックや運用状況の既存データでの算出が可能な、算定ロジック・算定式を構築

項番	評価指標	効果	算定式
① 	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
② 	BCP/リスク回避	レジリエンス性の向上により、災害や法規制強化等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
③ 	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
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、課税等の負担が減少する	エネルギー使用削減量 × CO2排出原単位 × 炭素価格
⑥ 	企業評価の向上	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 	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
⑧ 	不動産収益の向上	生産的に働くことができ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向上する	ZEBの場合のNOI-非ZEBの場合のNOI
⑨ 	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
⑩ 	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
⑪ 	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	プレゼンティーズム・アブセンティーズム損失減少額 × 勤務従業員数 × 影響人数割合 × 健康施策実施率
⑫ 	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

NEBs検証事例

算定事例（自社ビル・新築）：ダイダン

ダイダン(株)のエネフィス新築ZEBオフィス3棟では、平均でEnergy Benefitは2.5百万円/年、Non-Energy Benefitsは10.2百万円/年と試算され、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

エネフィス四国（2019年）



©エスエス大阪支店 秋田広樹

エネフィス北海道（2021年）



©ナカサンドパートナーズ

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

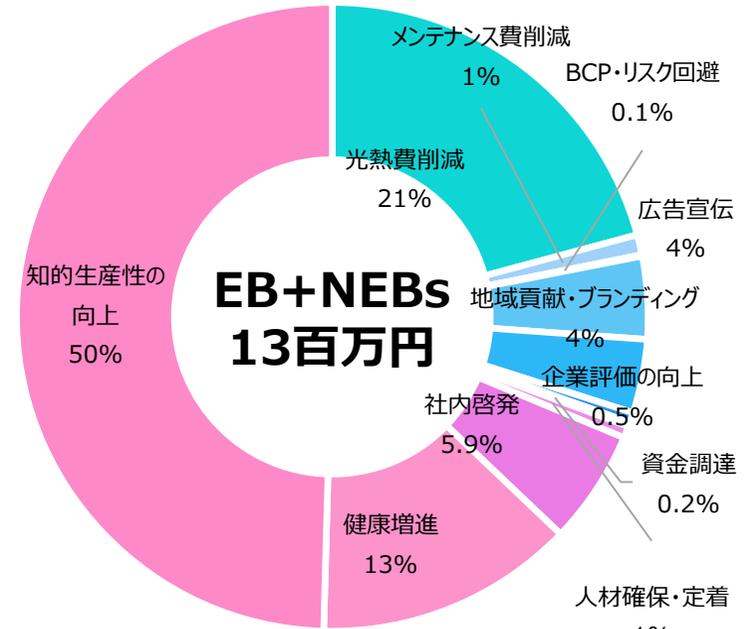
『ZEB』
101%削減

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

『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
- メンテナンス費削減
- BCP・リスク回避
- 広告宣伝
- 地域貢献・ブランディング
- 炭素排出量削減
- 企業評価の向上
- 資金調達
- 不動産収益の向上
- 人材確保・定着
- 社内啓発
- 健康増進
- 知的生産性の向上

算定事例（自社ビル・改修）：八洲建設

八洲建設(株)*の本社社屋『ZEB』化改修では、平均でEnergy Benefitは1.3百万円/年、Non-Energy Benefitsは11.9百万円/年と試算され、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

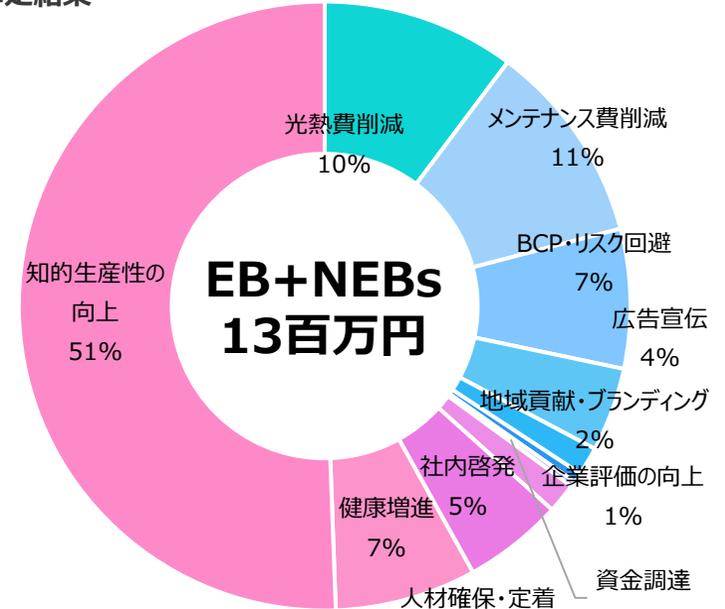
所在地 愛知県半田市吉田町
敷地面積 3,257.53m²
延床面積 1,051.32m²
建築面積 536.10m²
構造規模 S造 地上2階

夏・冬の空調の立ち上がりが良くなったり、窓際の座席の温熱環境が改善したり、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

*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・施工を行う

算定結果



- 光熱費削減
- メンテナンス費削減
- BCP・リスク回避
- 広告宣伝
- 地域貢献・ブランディング
- 炭素排出量削減
- 企業評価の向上
- 資金調達
- 不動産収益の向上
- 人材確保・定着
- 社内啓発
- 健康増進
- 知的生産性の向上

算定事例（テナントビル新築）：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では、Energy Benefitは0.7億円/年、Non-Energy Benefitsは1.7億円/年と試算され、内訳は、入居するテナントへの効果が2.2億円/年、オーナーへの効果が0.2億円/年と算定された

算定対象建物

アーバンネット仙台中央ビル（2023年11月（完工））



『ZEB Ready』
50%削減

所在地 宮城県仙台市青葉区
敷地面積 3,073.86m²
延床面積 42,132.77m²
建築面積 536.10m²
構造規模 鉄骨造/一部鉄筋コンクリート造
 地上19階、地下1階

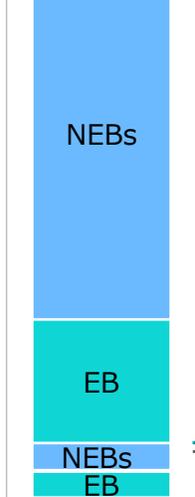
【環境に関する取組】

- ・ 緑化空間の充実
- ・ CO2排出量削減をめざした省エネ設備の採用
- ・ 再生可能エネルギーへの取り組み



算定結果

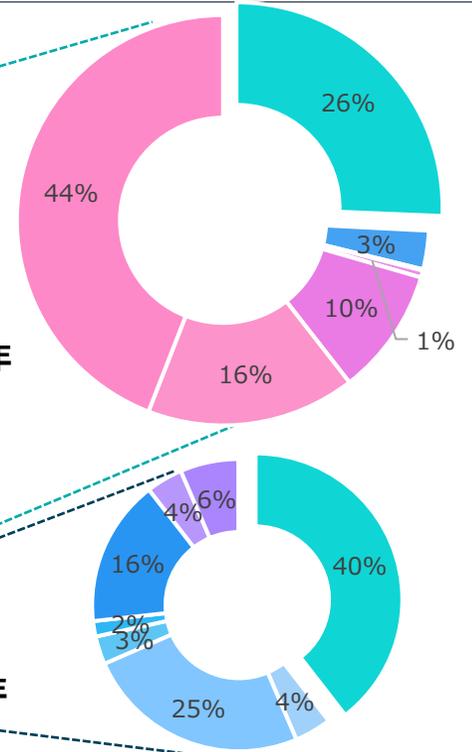
ビル全体
EB+NEBs総額
241百万円



テナント側
EB+NEBs
217百万円/年

オーナー側
EB+NEBs
23百万円/年

- | | |
|----------------|------------|
| ■ 光熱費削減 | ■ 資金調達 |
| ■ メンテナンス費削減 | ■ 不動産収益の向上 |
| ■ BCP・リスク回避 | ■ 人材確保・定着 |
| ■ 広告宣伝 | ■ 社内啓発 |
| ■ 地域貢献・ブランディング | ■ 健康増進 |
| ■ 炭素排出量削減 | ■ 知的生産性の向上 |
| ■ 企業評価の向上 | |



提言・今後の展望

今後の展望

NEBs算定対象建物の拡大及びビルにおける生産性等のNEBs効果の拡大を進め、NEBsを用いた建物の価値の総合的な評価を普及・促進させることで、社会全体での脱炭素化・ウェルビーイングの実現に貢献する

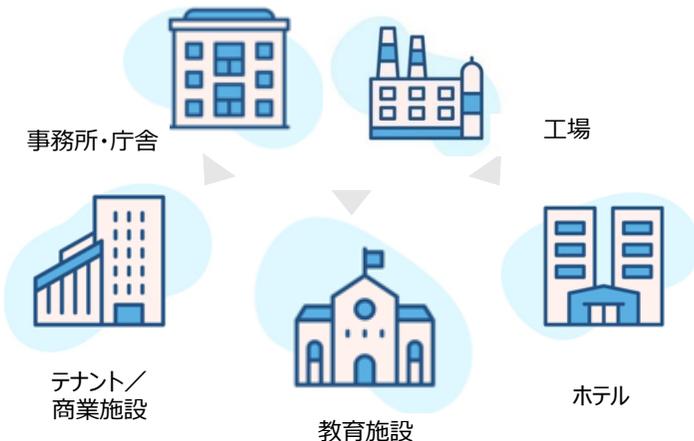
対象建物の拡大

NEBsを活用した不動産価値の総合的な評価を通じた、
社会全体での脱炭素化・ウェルビーイングの実現

NEBs活用による企業運営支援

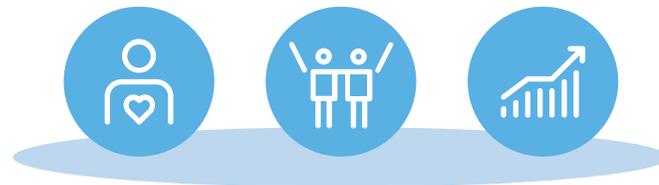
NEBs算定対象建物の拡大

- NEBsの算定対象を、オフィスビル・工場に加え、商業施設や、教育機関・研修施設などに広げていくことで、不動産価値の総合的な評価をより幅広く後押し



NEBs活用による企業運営支援

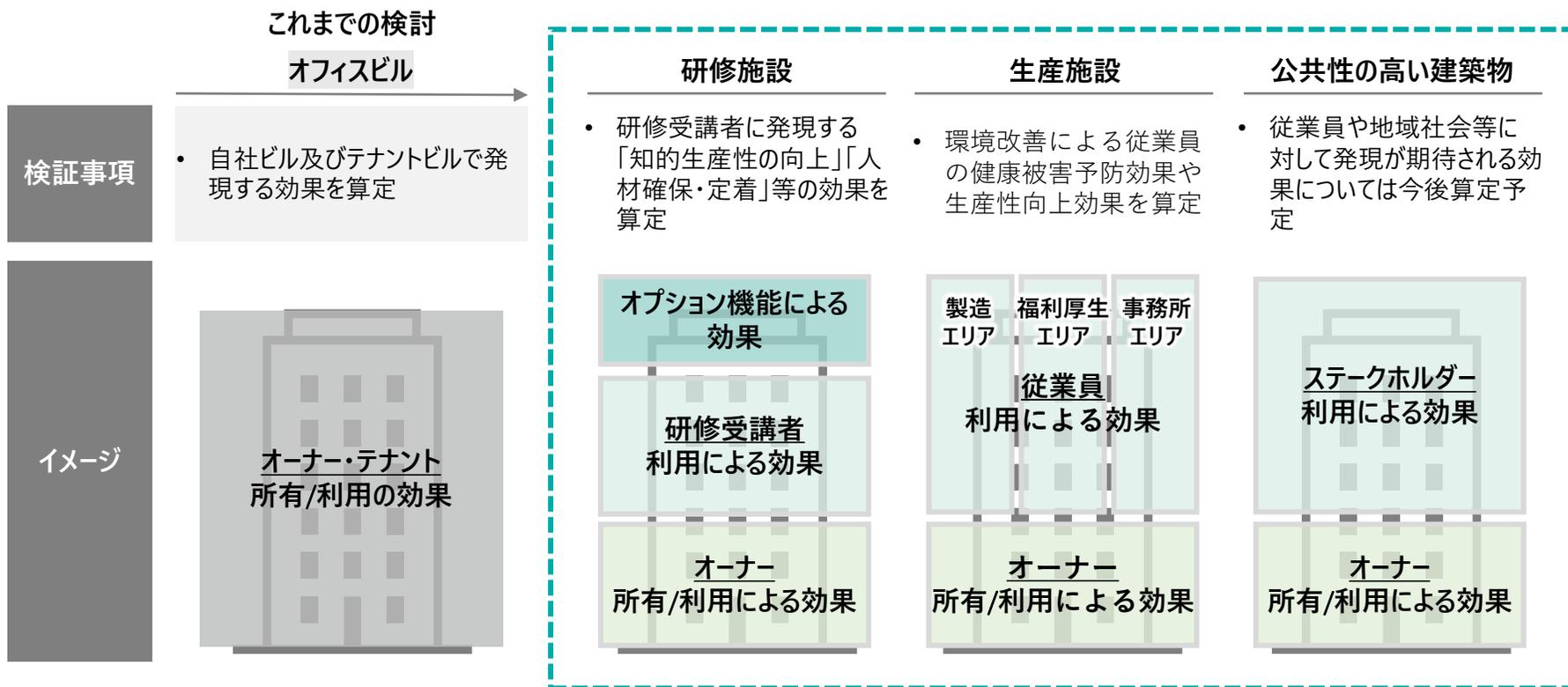
- 設計・施工メニューをNEBsへの貢献度で評価することで、建物のもたらす総合的な価値（EB + NEBs）を最大化
- ICTの活用やワークプレイス施策・人事総務施策とも連携することで、運用段階でのNEBsの継続的な向上を実現
- 「健康増進」、「知的生産性の向上」、「人材確保・定着」等の効果を生み出す人的資本経営への施策として促進



次項以降にて詳細

NEBsの算定用途拡大

新たなNEBs評価ロジックの開発・検証により、オフィス以外の多様な建築物における省エネ・脱炭素効果の定量評価に対応している



NEBsポータル公開（予定）

今後、簡易的なNEBs算定が可能となるウェブアプリをリリース予定。より多くの物件のNEBs算定を支援することで、NEBsの更なる認知拡大と建物のZEB化・省エネ化の普及をめざす

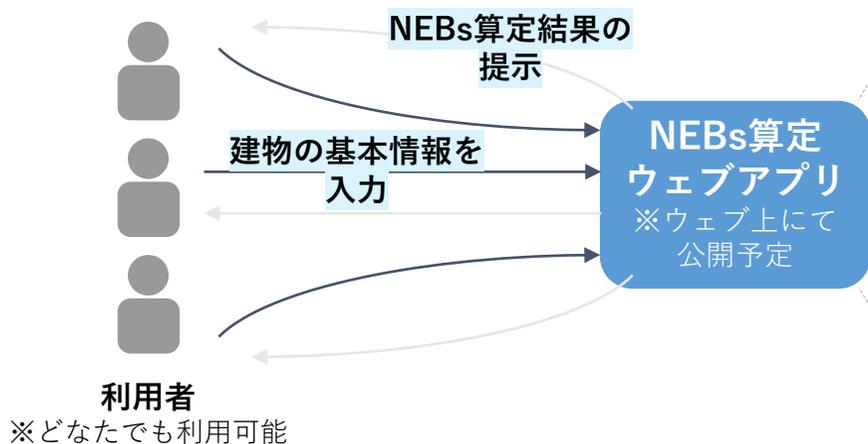
NEBs算定ウェブアプリの狙い・目的

- 「建物のZEB化や省エネ化に興味はあるが、コストが起因で社内の提案が進まない」/「NEBsは認知しているが実際にどのような効果が算定できるのか分からない」状態のユーザーに対して、省エネ施策の効果を金銭価値に換算して見える化することで、NEBsに対する理解促進および省エネ施策導入に関する意思決定の一助とする

想定される期待効果

- NEBsの認知拡大やNEBsによる省エネ施策の投資対効果算定・意思決定への活用により、さらなる建物の脱炭素化が期待される

利用イメージ



算定結果出力イメージ ※画像はイメージです



NEBsポータル公開イメージ（予定）

NEBsポータルでは、NEBsの説明を文章と動画を用いて実施。ポータル内で簡単な質問へ回答することでNEBsの簡易算定が可能である

NEBsポータル 構成

NEBsの説明・説明動画/算定事例

ABOUT NEBsとは

NEBsは、健康増進や知的生産性の向上、事業リスクの低減といった、建物がもたらす様々な付加価値を数値化します。光熱費削減効果だけでなく、経営課題解決に資するそれ以外の視点を加え、建築評価を進化させた新たな指標です。

NEBsに関する基本的な
情報を知ることができる



簡易版算定用 情報入力

EASY ESTIMATE 簡易版算定

新築 / 改修



延床面積

10,000

0㎡ - 200,000㎡

収容人員

1,000

0人 - 20,000人

ZEB性能



建物の構造



質問一覧

1. ABWiに基づくワークプレスの整備
2. オフィス仕器の選択性
3. 室内騒音レベル
4. 外壁の開口率
5. 照度
6. タスク・アンビエント照明

延床面積や建物の構造、導入するWP施策等の簡単な質問への回答で簡易算定が可能である

簡易版算定 算定結果

最終結果

算定結果サマリ

		効果額 (円/年)	
EB	光熱費削減	16,234,000	
	NEBs	健康	9,084,000
		知的生産性	27,262,000
	メンテナンス費用削減	640,000	
	地域貢献	200,000	
	資産売却時の削減	2,453,000	
	環境認証の取得	1,261,000	
	BCP・リスク回避	6,901,000	
	人材確保・定着	283,000	
	社内啓発	10,493,000	
	資金調達	445,000	
	広告宣伝効果	103,000	
不動産価値の向上	11,415,000		
合計	総額	86,974,000	
	総額 (炭素税・不動産価値除外)	72,906,000	

※算定結果の円グラフは、基礎情報を入力することで、下に表示されます。

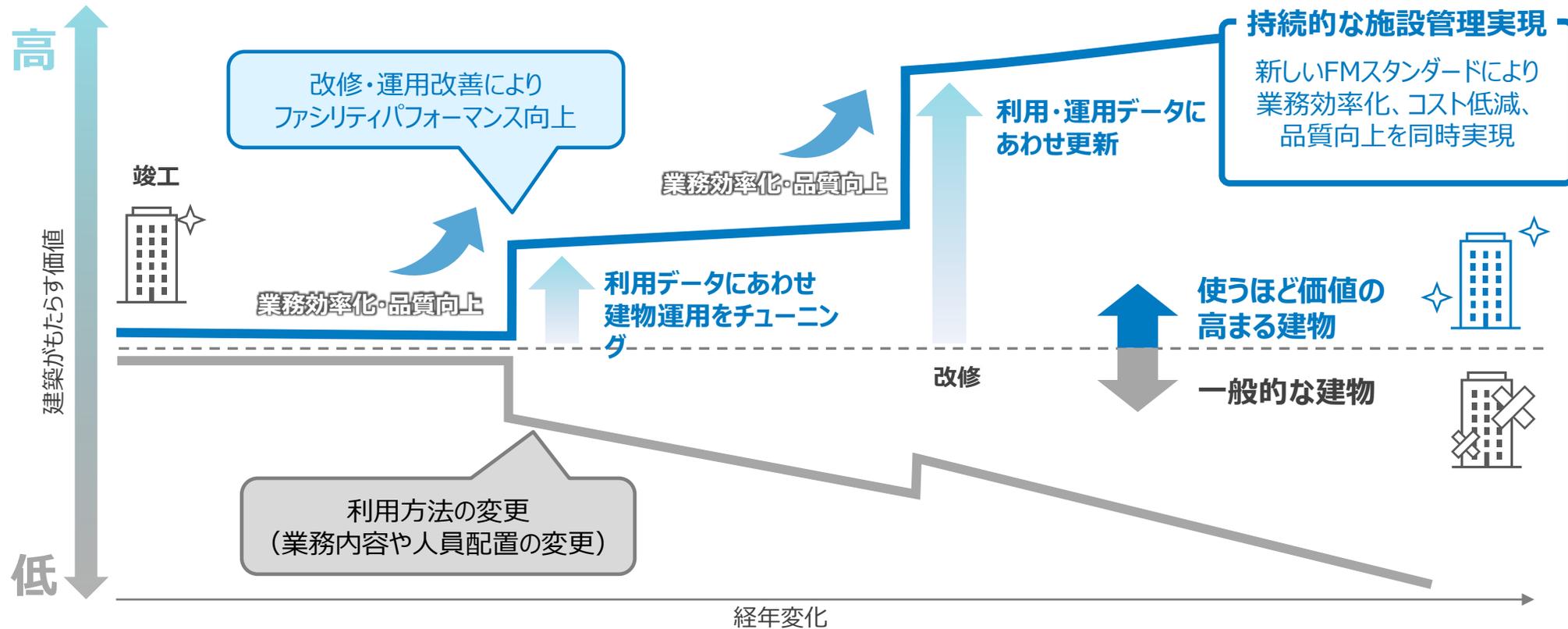


他建築物との比較整理用サマリ

総額	効果額	人数あたり 面積あたり	87,000円/人・年 8,700円/㎡・年	炭素税除外 効果額	人数あたり 面積あたり	73,000円/人・年 7,300円/㎡・年
----	-----	----------------	---------------------------	--------------	----------------	---------------------------

NTTファシリティーズの考えるこれからのファシリティマネジメント

- ✓ 人手不足・物価高騰や価値向上対応が加速する中で、施設管理のオペレーション転換（マネジメント・オンサイト）と経営レベルの業務（プランニング）への注力が必要
- ✓ 効率化・コスト低減・価値向上を同時実現するFMスタンダードで、使うほど企業価値を高めるファシリティマネジメントをめざす



プレスリリース発信状況

プレスリリース情報

- 第8弾** 2026年2月2日
「生産施設・研修施設・庁舎を対象とした省エネ建築物の“知的生産性”“人材育成・定着効果”等の付加価値を算出」
<https://www.ntt-f.co.jp/news/2026/20260202-01.html>

- 第7弾** 2025年9月10日
「庁舎や商業施設、パビリオン等の公共性の高い建築物が来館者等にもたらす社会的価値の定量評価指標を開発」
<https://www.ntt-f.co.jp/news/2025/2025910-01.html>

- 第6弾** 2025年6月11日 「アーバンネット仙台中央ビル」にて省エネ・脱炭素ビルがもたらすビルオーナー・テナント双方のメリットを算定」
<https://www.ntt-f.co.jp/news/2025/20250611-01.html>

- 第5弾** 2025年3月28日 「省エネ・脱炭素ビルがもたらすビルオーナー・テナント双方のメリットを定量化」
<https://www.ntt-f.co.jp/news/2025/20250328.html>

- 第4弾** 2024年12月2日 「省エネ建築物の新築・改修に取り組むメリットを総合評価する全12指標を整備・策定」
<https://www.ntt-f.co.jp/news/2024/20241202.html>

- 第3弾** 2024年6月17日 「日本全国の事務所・庁舎の省エネ化がもたらす隠れた経済効果を推計」
<https://www.ntt-f.co.jp/news/2024/20240617.html>

- 第2弾** 2024年1月24日
「省エネ建築物の新築・改修に取り組むメリットを総合評価する12の指標についてZEB認証オフィス3棟での検証を実施」
<https://www.ntt-f.co.jp/news/2024/20240124.html>

- 第1弾** 2023年12月11日 「省エネ建築物の新築・改修に取り組むメリットを総合評価する12の指標を共同開発」
<https://www.ntt-f.co.jp/news/2023/20231211.html>