

「環境対応」は社会貢献ではなく財務戦略上の合理的選択

自社の戦略に最適な制度を選択し、「投資価値を最大化」させる実務を詳解!

# 不動産投資市場における 「環境認証制度」活用実務研究

BELS/ZEB/ZEH/CASBEE/DBJ Green Building 等

不動産投資市場における環境認証制度の「最新動向・トレンド」と「各種制度の分析・比較」  
BELS/ZEB/ZEH/CASBEE評価項目ごとの「具体的な対策」と「改善ポイント」  
ケーススタディから学ぶ「高ランク評価取得」「資産価値向上」にむけた実務

## ご案内

機関投資家、政府系ファンド、プライベートエクイティファンドなど、世界の投資家層でリスク評価とポートフォリオ構築の枠組みにESG基準を組み込む傾向が強まるなか、わが国においても「環境認証制度」取得の動きが活発化しています。すでに導入している案件では、グローバル資金の誘引はもちろんだ、ESG投資に関心の高いテナントの受け皿にすることで、テナント賃料上昇や入居率向上を実現させるなど、オーナー・テナント双方で長期的なリターン向上や企業価値向上といったメリットを享受する事例もでてきています。しかし、環境認証制度の種類は多様で、制度ごとに対応するアセット領域や物件規模、取得コストが異なるため、自社の戦略に最適な制度を活用して投資価値を最大化させることが重要となります。

本セミナーは、環境認証制度の取得支援に豊富な実績を有する環境・省エネルギー計算センターの尾熨斗啓介氏より、各制度の特徴(対象アセット/評価項目/取得コスト/必要書類等)や取得トレンドを解説したうえで、それぞれの比較を通じてメリット・デメリットを整理。さらに、代表的な制度である「BELS」「CASBEE」と、「BELS」評価における最上位概念である「ZEB」「ZEH」取得にあたってのポイントや、高ランク評価取得のための戦略の立て方を、具体的なケーススタディを通して学んでまいります。

## 開催概要

開催日時 2026年5月29日(金) 13:30~17:00

会場 都市センターホテル  
東京都千代田区平河町2-4-1 ☎03-3265-8211(代)  
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。参加費 57,200円 (1名様/消費税及び地方消費税を含む)  
●同一申込書にて2名様以上参加の場合、  
49,500円 (1名様につき/消費税及び地方消費税を含む)  
※テキスト代を含む。主催 総合ユニコム株式会社  
Property 月刊 レジャー産業 資料  
〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6F  
TEL 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止のご希望者は、お手数ですが封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

お問合せ先/総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

ネットで  
お申込み 下記URLの弊社ホームページからもお申込みできます。  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>FAXで  
お申込み 左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。  
☎ 0120-05-2560 (不通時はFAX.03-3564-2560)

- お申込み方法  
-【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーのページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。  
-【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」を郵送いたします。  
-【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いします。  
-当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名刺1枚」と共にお渡しください。
- 参加費のお支払について  
【インターネットでのお申込み】  
-弊社HP経由でのお申込みに関し、クレジットカード決済が銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジットカード決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご確認ください。  
-当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。  
【FAXでのお申込み】  
-参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。  
-お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。  
-お振込手数料は貴社にてご負担願います。  
-当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に☑印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について  
-代理者にご出席いただけます。既述の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて  
-開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(お振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項  
-お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。  
-講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。  
-講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲へのご配慮をお願いします。  
-ご記入いただいた個人情報、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。  
-主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。  
-開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

## 参加申込書

## 不動産投資市場における「環境認証制度」活用実務研究

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒 )	●振込予定日( 月 日 )
	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
	●ご担当者名( )
TEL. ( )	FAX. ( )
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

O-0320260507-060

## 不動産投資市場における「環境認証制度」活用実務研究

セミナープログラム 13:30~17:00

※途中休憩を挟みながら進行いたします。

講師プロフィール

## I. 環境認証制度を取り巻く現状

## ●不動産ESG投資が加速する背景、今後の予測

- ・脱炭素社会に向けた国の政策と規制強化
- ・2025年4月省エネ基準適合義務化の影響
- ・J-REITにおけるESG情報開示
- ・環境認証の経済的リターンと戦略

## II. 環境認証制度の分析

## ——制度の全体像と戦略的活用に向けた基礎事項

## ●各認証制度の概要と特徴

- ・BELS：不動産のエネルギー効率を客観的な指標で格付けし、資産価値を明確化
- ・ZEB・ZEH：近時注目される両制度の概要と戦略的活用
- ・CASBEE：建物の環境への配慮と居住者の快適性を総合的に評価
- ・その他の認証制度の整理：DBJ Green Building/LEED/WELL、等

## ●取得トレンドの分析

- ・アセットタイプ別の取得動向：オフィス/商業施設/物流施設/住宅、等
- ・物件規模・築年数別の認証取得事例分析

III. 「BELS」「ZEB」「ZEH」「CASBEE」  
取得実務のポイントと留意点

## ●取得実務の進め方とポイント

- ・BELS評価：省エネ計算に必要な資料と手順、省エネ性能改善のポイント
- ・ZEB・ZEH認証：設計段階からの取組みと高いハードルの超え方
- ・CASBEE認証：評価項目ごとの具体的な対策と必要資料

## ●評価向上のための具体的な戦略策定のポイント

## ●BELS取得・改修やZEB化等に活用できる補助金制度

- ・国が提供する補助金制度
- ・自治体が提供する補助金制度
- ・RE-SEED事業による「出資」とレバレッジ

IV. 資産価値向上に向けたケーススタディ  
——最適な活用戦略の構築に向けて

## ●「2,000㎡のオフィス」ならBELSか？ CASBEEか？

## ●共同住宅ポートフォリオのBELS取得手法

●新築物件での認証もしくは自己評価ラベル取得手法  
(竣工後に購入物件の場合)●既存建物の資料不足への対応  
(BELS、ZEB取得の計算モデルの選択)

## ●RE-SEED事業活用における効率的なBELS取得テクニック、等



尾熨斗 啓介

(おのし けいすけ)

環境・省エネルギー計算センター 代表  
株式会社HorizonXX 代表取締役

日本大学理工学部建築学科、日本大学大学院理工学研究科不動産科学専攻卒業後、大手日系証券会社に入社。不動産の証券化を扱う新規ビジネス部門に配属され、不動産ファンドアレンジメントやREIT主幹事業務に従事。その後、大手外資系証券会社にて同様の業務に従事。2012年に独立し、(株)HorizonXX代表取締役に就任。省エネ計算及び環境性能認証の市場が成長することを予見し、19年「環境・省エネルギー計算センター」のビジネスを開始。累計対応件数5,000棟以上、年間約1,800件の省エネ計算・環境認証取得サポートを請け負う。さらに、省エネ計算の担い手を増やすための「省エネ計算学校」(オンラインスクール)も提供している。

『月刊プロパティマネジメント』(総合ユニコム)、Webメディア『BUILT』(アイティメディア)にて環境認証制度に関する連載を執筆。著書に『環境性能認証に対応できる「不動産・建築ESG」実践入門』(日本実業出版社)がある。

## ■前回セミナー参加者の声

- ・不動産価値向上に向けた具体施策としてのCASBEE、BELSの取得について、非常にわかりやすく説明いただいた(不動産開発)
- ・現時点の環境認証制度のスタンスと省エネ制度について、大変わかりやすくまとまっていた(シンクタンク)
- ・用途や新築・既存不動産によって適合する環境認証が変わることに関心をもった(不動産賃貸)
- ・CASBEE、BELS等の環境認証制度の違いやポイントがよくわかった。既存建物への利活用についても、よく理解できた(AM)
- ・PM事業者としてAM会社がどのような意図で取得を目指すのかが非常に勉強になった(PM)
- ・基礎的なことから実務的な話まで聴くことができて大変勉強になった(総合不動産)