

タイトル :

NEBs 評価による省エネ建築物の導入促進

Promoting the installation of Energy-Efficient Buildings through NEBs Assessment

出演者 :

合同会社デロイト トーマツ パートナー 丹羽 弘善

Hiroyoshi Niwa, Strategy & Transformation, Deloitte Tohmatsu LLC

株式会社 NTT ファシリティーズ 取締役 ファシリティソリューション本部長 榎木 靖倫

Yasunori Enoki, Senior Vice President, Senior Executive Manager, Facility Solution Headquarters, NTT FACILITIES, INC.

テロップ : なぜこの施策に取り組むことになったのか ?

Why did we decide to implement this project?

榎木 Enoki

日本の全 CO2 排出量に占める割合の中で、建築物関連がいま約三割となっています。

Building-related emissions currently account for about 30% of Japan's total CO2 emissions.

カーボンニュートラルに向けて、建築物の環境投資は多額になるため、なかなか進んでいないのが実情ではないかと思っています。

It seems that progress toward carbon neutrality has been slow, given the substantial investments required for environmentally friendly buildings.

今後、サステナブルな社会に向けて、新たな価値観を作って普及していきたいと思っています。

We are aiming to create and promote new values for a sustainable society.

丹羽 Niwa

よく俗に言うカーボンロックインと言われていて、ずっと例えば古い設備、もしくは省エネじゃない設備を入れると、その CO2 排出量が累積されてしまうという非常に大問題が起こります。

What is commonly referred to as carbon lock-in can become a serious problem.

For example, installing old or non-energy-efficient equipment can lead to the accumulation of CO2 emissions over time.

それを既存の経済価値だけではなく、更なる付加価値をつけていき、パラダイムシフトを起こすというのが非常に重要かと思っていて、その考えに私たちも非常に賛同しております。

We believe it is extremely important not only to focus on existing economic value but also to create additional value and drive a paradigm shift. This is a perspective we fully support.

### NEBs の定義とは？

What is the definition of NEBs?

#### 榎木 Enoki

省エネ建築物や ZEB では、光熱費削減の効果だけでなく、健康増進ですとか知的生産性向上の効果が実は認められていました。

Energy-efficient buildings and ZEB have actually been recognized not only for reducing utility costs but also for promoting health and enhancing intellectual productivity.

我々はそこに着目しまして、こういった効果を、貨幣価値に換算するシステム、これを NEBs、ノンエナジーベネフィットとして取り組んでおります。

We have focused on this and are working on a system to convert these effects into monetary value, which we call Non-Energy Benefits (NEBs).

#### 丹羽 Niwa

今回開発した NEBs の指標は 12 個ございまして、これによって投資家や、経営層の方々が意思決定に活用できる形になっています。

The developed NEBs metrics comprise 12 indicators, enabling investors and management to utilize them for decision-making.

### NEBs が解消したい課題とは？

What challenges do NEBs aim to address?

丹羽 Niwa

この指標を見ることで企業は新たな気づきを得ることができます。これによって環境とビジネスが両立するトレードオンになるといったことを気づきとして与えることが可能と考えています。

By examining this metric, companies can gain new insights, including the realization that both environmental sustainability and business success can be achieved simultaneously.

また、今回ウェルビーイングという指標がありますので、そちらは企業だけでなく、一般市民にも気候変動とかこういった取り組みの意義を感じていただけるような指標かと思っています。

Additionally, the well-being metric allows not only companies but also the public to appreciate the significance of climate change projects and related efforts.

榎木 Enoki

実際に算定した新築オフィスビルでは、やはり光熱費削減だけの投資回収期間 20 年が、今回 NEBs を含めることで 4 年に短縮した実績もございます。

In actual calculations for a newly constructed office building, we have achieved a 20-year payback period based solely on utility cost savings. By including NEBs, this payback period was reduced to just 4 years.

### NEBs 開発・推進における 2 社の役割とは？

What are the roles of the two companies in NEBs development and promotion?

丹羽 Niwa

我々は今回、NEBs の数値の精緻化、算定ロジックの精緻化を行わせていただきました。

We have refined the NEBs values and calculation logic for this project.

それに関しては、私たちの知見も含めて、ビルオーナーの皆様やワーカーの皆様へのヒアリング、アンケートを通じて精緻化をさせていただいています。

This refinement was achieved through interviews and surveys with building owners and workers, incorporating our own insights.

またそういったデータやナレッジについては、先進的な調査結果を含めたデータを含めて NTT ファシリテーター様が多くお持ちでしたので、そちらも活用させていただいています。

NTT FACILITIES possessed a wealth of data and knowledge on this subject, including advanced research findings, which we also drew upon.

**榎木 Enoki**

付加価値の貨幣価値への転換ですとか企業の経営課題への紐付け、こういったところはデロイト トーマツコンサルティング様が（※）十分知見を持たれています。

Deloitte Tohmatsu Consulting\* possesses extensive expertise in areas such as converting added value into monetary value and linking it to corporate management challenges.

いかに一緒に共同することで環境投資のムーブメントみたいなものをぜひ作り上げていきたいと思っています。  
るところでございます。

We are keen to foster a movement around environmental investment.

（※）注釈テロップ挿入：

「※撮影時点。2025年12月1日より合同会社デロイト トーマツに社名変更」

\*At the time of filming. The company changed its name to Deloitte Tohmatsu LLC on December 1, 2025.

### 具体的な導入事例

A specific implementation example

**榎木 Enoki**

今回、省エネ建築物や ZEB の企画、開発、設計、運営を NTT アーバンソリューションズグループで行っています。

At NTT Urban Solutions, we plan, develop, design, and operate energy-efficient buildings and ZEB.

今回、実案件アーバンネット仙台中央ビルでこの NEBs を活用しまして、省エネ建築物や ZEB の効果が貨幣価値として算出されるので、投資回収年数の確認や事業判断の中で非常に優位になりまして、建築物の省エネ化が促進できると考えています。

At URBANNET SENDAI-CHUO BUILDING, we applied NEBs to quantify the benefits of energy-efficient buildings and ZEB in monetary terms. This provides a significant advantage in evaluating payback periods and making business decisions, which we believe helps promote building energy efficiency.

また、それに加えまして実際の新築、改修、ワークプレイス、そういった更改の際に、健康増進や知的生産性向上の施策や仕様を組み込むことで、ワーカーのウェルビーイング向上や社会全体の脱炭素化、こういったことを促進することができると思っています。

In addition, by incorporating measures and specifications that enhance health and boost intellectual productivity during new construction, renovations, workplace redesigns, and other upgrades, we aim to improve worker well-being while supporting society-wide decarbonization.

### この施策が生んだ波及効果

What are the ripple effects generated by this project?

榎木 Enoki

メディアにも取り上げていただくことができました、ムーブメントの拡大が見えてきたところかと思っています。

It's been featured in the media, and we're starting to see the movement expand.

民間でいきますとダイダン様に興味を持っていただきまして、オフィス棟で NEBs の効果を算定しまして、指標の内容を検証させていただきました。

DAI-DAN CO., LTD. has been interested in our project, allowing us to calculate the NEBs' effectiveness in their office buildings and verify the metrics' content.

また、中央官庁からも徐々に認知いただいております、国交省の不動産建設経済局で今、既存ビルのバリューアップの勉強会が始まっており、この夏からはメンバーにも加わっておるところでございます。

Furthermore, recognition is gradually growing among central government agencies. MLIT's Real Estate and Construction Economy Bureau has started study sessions on enhancing the value of existing buildings. We've been participating as members since this summer.

### 今後の展開は？

What are the next steps?

榎木 Enoki

今回、NEBs の算定ツールのウェブアプリを開発しています。

We are currently developing a web application for the NEBs calculation tool.

これから一般開放することで社会の実装を行う予定であります。

By making it publicly accessible, we plan to facilitate its implementation in society.

この取り組みが、やはり NTT グループのカーボンニュートラルにおきまして、保有建築物の省エネ化、促進、向上に寄与することで、日本の脱炭素をぜひ先導していきたいと考えています。

Indeed, through this project, we aim to contribute to enhancing energy efficiency in NTT Group's buildings as part of the Group's carbon-neutral efforts, and we hope to take the lead in Japan's decarbonization.

丹羽 Niwa

NEBs の普及を通じて、日本が不動産分野、特に脱炭素と人的資本経営といった分野で先進企業として貢献し、特に皆様と一緒に貢献できればと思っています。

Through the adoption of NEBs, we aim to support Japanese companies lead in the real estate sector, particularly in areas such as decarbonization and human capital management. We look forward to contributing these efforts together.