

WELL 認証の概要と最新動向

沢田 英一 清水建設(株)

キーワード：WELL 認証(WELL Certification)，WELL ビルディング基準(WELL Building Standard)，ウェルビーイング(Well-being)，人的資本(Human Capital)

人的資本経営が求められる中、WELL 認証への関心が高まっている。同認証を取得するための要件をまとめたものが WELL ビルディング基準である。同基準は 2014 年にバージョン 1 が発行されて以降、2 回のバージョン変更があった。さらに、年に 4 回、定期的に更新されるとともに、認証取得の手続きにも変更が加えられていることから、その最新情報がつかみにくくなっている。また、公開される文書が英語で書かれていることもわかりにくくしている一因かもしれない。本稿では、WELL 認証の全体像を理解することを目的に、開発の経緯、認証プロジェクトの現状、認証システムの最新情報などを概説する。

1. 開発の経緯と WELL プログラム

WELL 認証は、2008 年米国の Delos 社が、建築関係者、医療関係者、エンジニアなどと協力して開発を始めたといわれている。Delos 社の創設者であるポール・シャッラ氏は、

“人が日々の生活の 90% の時間を屋内で費やしている今日、健康とウェルネスが、建物の議論の最前線で語られるべき時であることがますますはっきりしてきた。さらに、世界で最も急速に成長している産業のうちの二つが不動産とウェルネスであることから、私はこれらの二つのコンセプトを結びつけるプログラムを開発する好機であると考えた。”

と述べている¹⁾。

また、同社は、認証システムや WELL ビルディング基準の維持・管理などを行う機関 IWBI(International WELL Building Institute)を 2013 年に設立した。IWBI は翌年の 2014 年に WELL ビルディング基準 v1(バージョン 1)、2018 年に v2 pilot、2020 年に v2 を公開した。

このほかに企業や組織の所有・利用している複数の拠点

を対象とした WELL at scale、街区を評価する WELL Community があり、2023 年 5 月には住宅を対象にした認証システム“WELL for residential”が公開された。加えて WELL 認証のサブセットと呼ばれる Rating システムがある。2024 年 11 月 1 日現在、Rating システムには、感染症や自然災害などに対する備えを評価する Health-Safety Rating(2020 年 6 月公開)、建物の室内環境品質の評価に特化した Performance Rating(同 2022 年 4 月)、組織および施設の多様性・公平性・インクルーシブを評価する Equity Rating(同 2022 年 11 月)、コワーキングスペースやフレキシブルスペースを評価する Coworking Rating(同 2024 年 10 月)の 4 種類がある。なお、認証や Rating システムの審査業務は、GBCI(Green Business Certification Inc.)が行っている。

2. 認証プロジェクトの現状

WELL 認証を取得したプロジェクトおよび登録済のプロジェクトは、IWBI のホームページから、表形式のファイルにダウンロードできる²⁾。当該ファイルには、認証を取得したプロジェクトだけでなく、認証を取得するため登録されたプロジェクトの所在地や施設用途、登録した際の WELL ビルディング基準のバージョンなどの情報も記載されている。以下に同ファイルを用いてプロジェクトの現状を分析した結果を紹介する。データは全て 2024 年 11 月 1 日現在のものである。

表-1 に、WELL 認証を取得したプロジェクト、登録されたプロジェクト、および事前認証を受けたプロジェクト(事前認証とは、認証を取得する前に、予備的に取ることができる認証である。事前認証の取得は任意であり、取得には別途費用がかかる)の件数(以下、認証取得件数、登録件数、事前認証取得件数という)をバージョン別に示す。表-1 を見ると、1 730 件のプロジェクトが認証を受けてい

表-1 世界のバージョン別 WELL 認証プロジェクト件数

バージョン	認証取得件数	事前認証取得件数	登録件数	合計
v1	571	83	650	1 304
v2 pilot	508	106	2 798	3 412
v2	651	460	21 425	22 536
合計	1 730	649	24 873	27 252

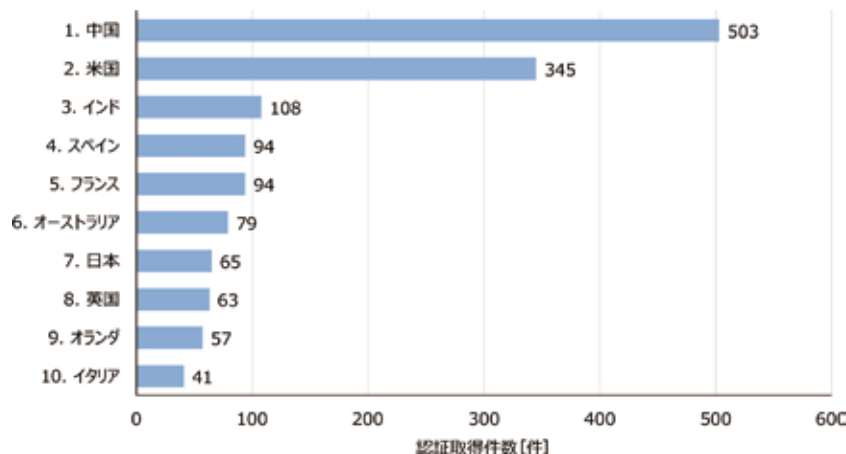


図-1 国別の認証取得件数

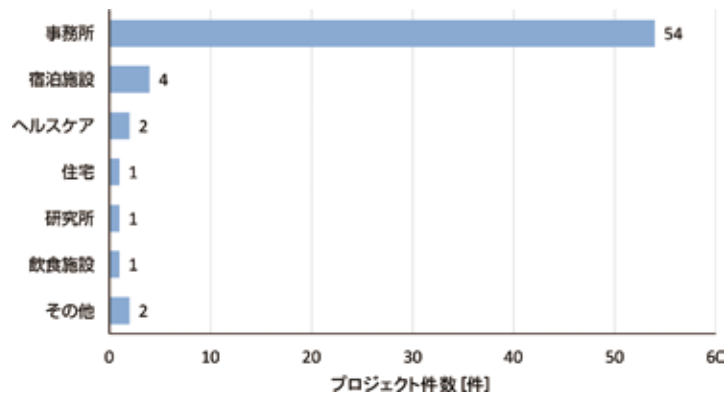


図-2 用途別の認証取得プロジェクト件数

表-2 日本のバージョン別 WELL 認証プロジェクト件数

バージョン	認証取得件数	事前認証取得件数	登録件数	合計
v1	12	0	3	15
v2 pilot	31	0	19	50
v2	22	10	119	151
合計	65	10	141	216

ることがわかる。このうち、v2で認証を受けたプロジェクトは651件で最も多く、次いでv1の571件となっている。また、事前認証取得件数と登録件数を合わせたプロジェクトは25,522件あり、そのほとんどがv2でのものである。

図-1に国別の認証取得件数を示す。同図より、中国が503件で最も多いことがわかる。中国では大気汚染対策や第三者性のある信頼性の高い認証を求めるニーズからWELL認証に対する関心が高いといわれている。

日本では、65件のプロジェクトが認証を取得し、世界7位の件数となっている。図-2に用途別の認証取得プロジェクト件数を示す。同図より、65件中54件が事務所を対象にした取得であることがわかる。すなわち、日本で認証を取得したプロジェクトの約80%が事務所を対象としたものである。この割合は日本を除く他国の全体的な傾向(日

本を除く認証件数1,665件中1,384件が事務所)と同じである。表-2に日本のバージョン別件数を示す。事前認証取得件数と登録件数を合わせたプロジェクト件数は151件となり、これらが今後、認証取得を目指すプロジェクトと推察される。

3. 認証システムの概要と最新動向

3.1 認証の対象

WELL認証は、戸建て住宅以外の全ての施設用途で取得可能であり、認証を取得したい施設が自社ビル、貸しビル、あるいはテナント部分でも取得できる。一般的にプロジェクトは以下の二つに分けられ、取得できる認証の種類が異なる³⁾。

① Owner-occupied(オーナー所有/利用)

プロジェクトオーナー(建物のオーナー(所有者)と異

表-3 WELL ビルディング基準 v2 の各コンセプトの評価項目数、パート数、およびポイント数(WELL Certification)

コンセプト	評価項目		パート		ポイント	
	必須項目数	加点項目数	必須パート数	加点パート数	ポイント総数 (上限なし)	取得可能 最大ポイント数
A：空気	4	10	9	17	20 点	100 点
W：水	3	6	5	12	14 点	
N：栄養	2	12	5	14	16 点	
L：光	2	7	2	10	18 点	
V：運動	2	9	6	16	21 点	
T：温熱快適性	1	8	2	13	16 点	
S：音	1	8	2	12	18 点	
X：材料	3	10	8	19	21 点	
M：心	2	9	3	17	19 点	
C：コミュニティ	4	17	6	40	49 点	
I：イノベーション	—	6	—	18	28 点	10 点
合計 1	24	102	48	188	240 点	110 点
合計 2	126		236			

なる場合がある)によって所有あるいは利用されているプロジェクト。自社ビルやテナント部分で認証取得を目指すプロジェクトが該当し、認証基準を満たすと WELL Certification が与えられる。

② WELL Core

プロジェクトオーナーが、プロジェクトエリアの一部を所有あるいは利用し、残りを 1 以上のテナントに貸しているプロジェクト。貸しビルのオーナーが認証取得を目指すプロジェクトが該当し、認証基準を満たすと WELL Core Certification が与えられる。

3.2 WELL ビルディング基準 v2 の概要

現在、WELL 認証は WELL ビルディング基準 v2 で登録することになるので、本節では、同基準を説明する。

WELL ビルディング基準の評価項目には、以下の特徴がある。

① Evidence-based(エビデンス・ベースド)

査読付き論文、研究論文、各種設計基準、法的基準など、さまざまな知見に裏付けされている。

② Verifiable(検証可能)

提出文書および現地計測を通して GBCI により検証される。

③ Implementable(実行可能)

WELL v1 および WELL v2 pilot を通して、世界のプロジェクトに適用可能であることが確認されている。

④ Resilient(柔軟性)

最新の研究、科学・技術、社会動向などの変化に柔軟に対応している。

上述した社会動向の変化や最新の知見を WELL 認証プログラムに反映させるため、WELL ビルディング基準は年に 4 回更新され、具体的な変更点は、Addenda(アデン

ダ)として公開される。第 1 四半期に更新された基準を Q1、以下、Q2、Q3、Q4 と表し、これをアデンダバージョンという。これに更新された年を加えて、“Q1 2024”のように表記する。時折、二つの四半期を合わせてアデンダが発行される。そのような場合は、例えば“Q1-Q2 2024”のように表記される。

表-3 に WELL ビルディング基準 v2(Q3-Q4 2024) (以下、v2)のコンセプト、評価項目数、パート数、および各コンセプトのポイント総数をまとめる。なお、ポイント総数は、WELL Certification の場合であり、WELL Core Certification の場合は若干異なる。同表に示すように、v2 は 10 のコンセプトとイノベーション項目から構成される。各コンセプトの下に Feature(“評価項目”と訳される)があり、さらに各評価項目は、具体的な要件が記載された 1 以上の Part(パート)から構成される。評価項目は、Precondition(“必須項目”と訳される)と Optimization(同“加点項目”)とに分類される。必須項目は 24 項目、加点項目は 102 項目ある。

3.3 評価項目の概要

以下に、必須項目の一部をコンセプトごとに解説する。まず、空気に関しては、室内空気質として PM_{2.5}、PM₁₀、ホルムアルデヒドやベンゼンなどの VOC、一酸化炭素、オゾン、ラドンの濃度が一定値以下でなければならない。また、ラドン以外の上記物質を少なくとも年 1 回計測し、結果をオンラインで IWBI に提出する必要がある。屋内は原則禁煙、屋外は、主たる出入口や開閉可能な窓および給気口から 3 m 以内に禁煙のサインを掲示しなければならない。さらに、屋外に喫煙所がある場合には、喫煙の危険性を示すサインを喫煙所内に貼らなければならない。

水では、手洗いの水や飲料水などに大腸菌群が検出され

ないことや濁度に関する基準が定められている。また、1以上の飲料水ディスペンサ(パントリーでも可)の設置と、その水質基準が規定されている。濁度、pH、残留塩素、および大腸菌群(残留塩素が検出限界値を下回った場合のみ検査)を年1回以上計測し、報告しなければならない。

栄養のコンセプトでは、社員食堂など施設内で調理し、料理を提供している場合、4種類以上の野菜および4種類以上の果物を個別に提供するとともに、栄養成分、カロリー、および総糖量を表示しなければならない。また、食堂スタッフに対して年1回の食品アレルギーに関する講習が義務付けられている。

光では水平面照度に関する基準の順守、運動では、高さ、角度、および水平距離を変えられるモニタの設置、昇降デスクの25%以上の導入、高さや座面の位置を変えられる椅子の設置、およびワークステーションの使用法やメリットに関する講習が必須項目となっている。温熱快適性のオプションの一つにPMV値に関する基準値がある。さらに、認証取得後に、乾球温度、相対湿度、平均放射温度を少なくとも年2回測定し、報告しなければならない。音では、音に関するゾーン分け(騒音ゾーンや静寂ゾーンなど)、材料では、アスベスト、水銀、鉛の使用制限や、既存施設に対するアスベスト、水銀、PCBの評価およびレメディエーションを求めている。

心のコンセプトでは、メンタルヘルスに関する教育の提供、室内における自然(植物、水、景観など)の導入、企業や地域の文化や土地柄(地域の建築、材料、植物、芸術家など)およびアートをデザインに盛り込むことが必須項目となっている。コミュニティでは、緊急時対応計画の策定や、年1回の居住者アンケートを求めている。

3.4 認証システム

加点項目の各パートにはポイントが割り振られている。なお、必須項目は必達であるので、ポイントは割り振られていない(0ポイント)。WELL Certificationの場合、各コンセプトのパートに割り振られているポイントの合計は、表-3に示すとおりである。イノベーション項目を除いたポイントを合計すると212ポイントになるが、実際に取得可能なポイントの上限は100ポイント、イノベーション項目のポイントの上限は10ポイントと決められているので、取得可能なポイントの上限は110ポイントとなる。

認証を取得するためには、必須項目のパートを全て満たす必要がある。そのうえで、加点項目のポイントを合計して、最低40ポイントを獲得する必要がある。加点項目に付与されているポイントを獲得する方法には、文書審査に合格する、現地審査に合格する、あるいは文書審査と現地審査両方に合格する、の3通りがある。当該パートが、どのパターンでポイントが獲得できるかは、IWBIのホーム

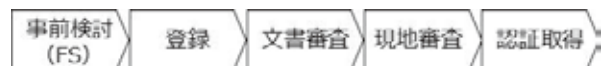


図-3 WELL 認証取得のプロセス

ページに記載されている³⁾。

WELL 認証には、獲得したポイントによって、ブロンズ(40ポイント以上)、シルバー(50ポイント以上)、ゴールド(60ポイント以上)、およびプラチナ(80ポイント以上)の四つのレベルがある。なお、各レベルを獲得するためには、ポイントの合計点だけでなく、各コンセプトで獲得しなければならない最低ポイントが決められている。WELL Certificationの場合、その最低ポイントは認証レベルによって異なり、シルバー、ゴールド、プラチナで、それぞれ1、2、3ポイント以上を各コンセプトで取らなければならない。WELL Certificationのブロンズ、WELL Core Certificationの全てのレベルでは、獲得しなければならない最低ポイントはない。一方で、イノベーション項目を除く各コンセプトで獲得できるポイントは最大12ポイントまでと決められている。これは各コンセプトでバランスよくポイントを獲得することを意図したものである。なお、あるコンセプトでのポイントの合計が12を超えた場合、超えた分のポイントはイノベーション項目(最大10ポイントまで)として加点できる。

3.5 認証取得のプロセス

図-3に認証取得のフローを示す。認証はプロジェクトの登録に始まり、文書審査、および現地審査(Performance Verification)を経て認証取得に至る。

認証取得には、かなりの費用がかかるので、プロジェクトを登録する前に、事前検討(Feasibility Study: FS)を実施して、認証取得が可能か、取得のために必要な建物の設計変更(新築の場合)、じゅう器・備品の購入、あるいは既存施設の改修の必要性などを踏まえ、どの程度の費用がかかるのか、などを検討することが多い。この段階で、各認証レベルを取得する際の概算費用を把握する。そして、FSの結果に基づき、認証取得の是非や目指す認証レベルなどを決める。

プロジェクトの登録は、IWBIのホームページ上で行う。登録を行う者がアドミニストレータ(administrator)となり、以後、プロジェクトメンバーの登録や変更などを行う。登録時には、プロジェクト名、プロジェクトの所在地、延べ床面積、用途、取得を目指すプログラム(WELL CertificationあるいはWELL Core Certification)などを入力し、プロジェクトのアカウントを作成する。その後、契約書(WELL Certification Agreement)への署名や登録費の支払いが完了すると正式にプロジェクトが登録される。登録したときのWELLビルディング基準のアデンダバー

ジョンに基づいて書類などを作成する。一方で、登録後に公開されたアデンダバージョンも評価項目またはパート単位で使うことができる。

登録の次のステップは文書の作成および提出である。提出文書の詳細は、3.6を参照のこと。以前は、文書審査が完了しないと現地審査を受けることはできなかったが、現在では審査文書と現地審査の結果を同時に提出し、審査を受けることができる(Concurrent Reviewという)。Concurrent Reviewを受けることによって、審査期間の短縮が期待できる。

通常、現地審査受審後、性能検証検査員(詳細は3.7を参照のこと)が現地審査の結果をIWBIに提出した後、約1カ月後にWELLレポートが送られてくる。このレポートにプロジェクトが獲得したポイントが記載されており、結果をそのまま受け入れれば認証レベルが確定する。しかし、必須項目のいずれかが未達な場合や獲得ポイントを増やしたい場合には、提出文書を修正する、是正処置を講じる、追加の資料を提出する、あるいは現地審査の一部をやり直す必要がある。一般的に認証を取得できるまでには、建物の竣工後8カ月～1年程度必要である。

3.6 提出文書

提出する文書は評価項目ごとに決められている。これらの文書には、①保証状(Letter of Assurance)、②専門的説明文書(Professional Narrative)、③ポリシー文書および運用スケジュール(Policies and Operations Schedule)、④定期報告書(Ongoing Report)、⑤定型文書(Form)、および⑥技術文書(Technical Documents)がある⁴⁾。保証状は、当該パートの要件に適合していることを保証する文書で、施工会社、設計者、エンジニア、およびプロジェクトオーナーが作成する。専門的説明文書は、パートの要件をどのようにして満たしたかについて記述した文書である。ポリシー文書には事務連絡や通達、運用スケジュールには清掃や設備点検など、パートの要件に関連する活動のスケジュールを記載した文書などが該当する。評価項目の中には、年1回、測定結果やメンテナンスの記録の提出を求める項目がある。これが定期報告書であり、認証取得時の文書としては提出不要であるが、再認証を受けるためには、認証取得後、定期的にIWBIに報告しなければならない。定型文書には2種類あり、その一つがベータフィーチャフィードバックフォーム(Beta Feature Feedback Form)である。この文書はβ版として公開されている評価項目を選択した場合に提出するもので、“なぜこの評価項目で加点しようと思ったのか”などの質問に対して意見や考えなどを定型のフォーマットに基づいて記載する。もう一つはイノベーション文書(Innovation Form)で、イノベーション項目を提案する際に提出する。技術文書は、図面、設備

図、シミュレーションなどのモデリングレポート、製品の仕様書、地図などが該当する。

文書は全てオンライン上で提出する。提出後、原則20～25営業日で審査結果が戻ってくる。初回提出文書に対して、指摘が入り、具体的な説明や詳細資料の提出などが求められた場合、2回目の文書提出を行う。文書は、原則2回まで追加費用の負担なく提出できる。

3.7 現地審査

現地審査を受けるには、プロジェクトがPTプロバイダ(Performance Testing Provider, IWBIから認可された現地審査を行う組織・機関)と直接、契約を結び、日程やその他、現地審査の詳細を両方で調整する。2024年11月現在、日本ではPTプロバイダが6社登録されている⁵⁾。

認証制度が始まった当時は、審査を行う機関であるGBCIが現場を訪問し、計測などを行っていた。しかしながら、プロジェクトの増加に伴い、GBCIだけでは現地審査に対応しきれなくなり、PTプロバイダによる現地審査の制度を導入した。実際に現地審査を行うのは、PTプロバイダに所属する、IWBIより認定を受けた性能検証検査員(Performance Testing Agent: PTA)である。

現地審査では、PTAが①空気質、水質、光、音、温熱を現地で計測する(On-site Measurement)、および②現地での実施状況を確認して、写真を撮影する(On-site Photographs)。計測方法に関しては、Performance Verificationガイドブック⁶⁾に詳細がまとめられている。現地審査には通常2～3日程度要する。以前は、現地での写真はPTAが撮影する決まりであったが、PTAの負担を軽減するため、ルールが変更され、プロジェクト側が撮影することが可能となった。もちろん、PTAが撮影してもよい。

PTAは、現地審査を行うだけでなく、同審査の計画や結果のまとめも行う。まず、計画においては、空気質、水質、照度、音、温熱などの計測個数と計測場所をガイドブックに基づいてPTAが決定する。現地審査終了後、計測・確認した結果を整理し、評価するのもPTAが行う。PTAが行う業務は、現地審査をガイドブックに従って行い、計測・検証されたデータが基準を満たしているかをGBCIが判断できる資料を提供することである。審査を行うのはGBCIであり、PTAが審査を行うわけではない。

PTAは、整理したデータをIWBI/GBCIに提出するが、その際、PTAが評価項目の要件を満たしていると判断したデータのみを送ることになっている。必須項目で未達のものがあれば、プロジェクト側が是正処置を講じ、再度、PTAが計測し、基準値を満たすまでこのサイクルを繰り返さなければならない。加点項目の場合は、必須項目のように基準を満たすまでは是正処置を講じるか、その項目での加点をあきらめる。

4. ポイント獲得に利用できる手法

v2には、米国の基準や仕様で規定されている要件がある。例えば、フィルタクラスを表す MERV (Minimum Efficiency Reporting Values) や食品の総糖量を表示するのは、日本ではあまりなじみがない。そのため、当該評価項目での加点を諦めざるを得ないかもしれない。これに対処するため、WELL 認証では、評価項目の主旨(Intent)に適合していれば、別の方法であっても当該評価項目を満たしたものと認められるという柔軟な方法が用意されている。ここでは、AAP (Alternative Adherence Path; 代替適合手段) と EP (Equivalency Proposal; 同等性提案) を解説する。

4.1 AAP

WELL 認証の要件を正確には満たしていないが、プロジェクトが実践している主旨(Intent)からすれば同等と考えられる場合、申請書を提出し、認められれば、その要件を満たしたとみなされる。プロジェクト登録後に提出可能であり、15 営業日以内で採否が判明する。3 件まで無料である。

なお、IWBI のホームページに、利用できる AAP が公開されている。例えば、v2 では屋内では原則禁煙であるが、条件を満たせば屋内に喫煙所を設けることができる (AAP # 00036)⁷⁾。また、総糖量は、食塩量の表示で代替できる (AAP # 00042)⁸⁾。水質検査では、大腸菌群 (Total Coliforms) の検査が法で義務付けられていない地域では、その旨を示したうえで、大腸菌 (*E. Coli*) の検査で代替できる (AAP # 00121)⁹⁾。

4.2 EP

WELL の要件として参照している法律や基準に関して、当該国に同等のものがある場合に、申請書を提出して認められると、その国の法律や基準を満たしていれば、その要件を満たしているとみなされる。プロジェクトを登録していなくても無料で申請可能で、申請数に制限はない。例えば、MERV に関する同等性として、JIS B 9908:2011 および JIS B 9908:2018 にて定義されている捕集率を有するフィルタが MERV 相当品として認められている (EP # 00126 および EP # 00127)¹⁰⁾。なお、この MERV に関する同等性提案は、v2 pilot におけるものである。

5. 取得費用

WELL 認証の取得にかかる費用は、IWBI のホームページ¹¹⁾に公開されている。プロジェクトを登録する際に登録費、文書を提出する際にプログラムフィーを IWBI に支払う。2024 年 11 月 1 日現在、登録費は、WELL Certification, WELL Core とともに 3 000 ドル、プログラムフィーは、それぞれ 0.16 ドル/ft² (約 0.014 ドル/m²)、0.08 ドル/ft² (約

0.007 ドル/m²) で、最低 8 000 ドル、上限 98 000 ドルである。別途、現地審査費が必要となるが、v2 での現地審査は PT プロバイダと直接契約する。その費用は、審査を受ける施設の規模(延べ床面積および階数)や審査を依頼する PT プロバイダなどによって異なる。加えて、v2 に適合させるために必要な建物側の費用がある。例えば、加点ポイントを獲得するためにアップグレードした換気フィルタや 25% 以上導入しなければならない昇降デスクなどの費用である。もちろん、獲得する加点項目や AAP を活用することにより建物側の費用は変わってくる。

このほかに、認証取得のためにコンサルタントを使う場合には、その費用も別途必要となる。提出文書の作成や IWBI とのやりとりなどを全て英語で行うこと、WELL ビルディング基準 v2 の日本語訳がまだ公開されていないことなどのハードルがあるため、初めて WELL 認証を取得する場合、コンサルタントを利用することが多い。

6. WELL 認証取得後の運用と再認証

WELL 認証は、3 年間有効である。3 年後の再認証の手続きに入る前に、定期的に計測や調査を行い、年に 1 回 IWBI に報告しなければならない。再認証の手続きに入る際には、この定期報告を毎年行っていることが前提である。定期的な計測や調査を行うのは、健康や快適性への取り組みは、認証を取得して終わりではなく、維持していくことが重要であり、そのためのしっかりした運用・管理を求めているためである。v2 での定期的な報告が必須な項目には、空気質、水質、温熱環境、居住者アンケートなどがある。

再認証の申込みを行うと、認証の失効日が 1 年間延長される。この延長された失効日までには再認証を取得する必要がある。再認証を取得するためには、初回認証を取得した場合と同様に、文書審査と現地審査の両方に合格しなければならない。ただし、初回に取得したときと比べて、設備などに変更がない場合、提出する文書や現地審査における計測は、かなり少なくなる。

初回の再認証(初回認証取得から 3 年後)は、初回の認証取得時に使用した WELL ビルディング基準のバージョンで受審することができる。一方、2 回目の再認証(初回認証取得から 6 年後)は、最新のバージョンで受審しなければならない。

7. WELL 認証取得の効果

WELL 認証の取得には、以下の効果があると考えられる。

- ① 従業員に対して健康で快適な職場を提供できることから、従業員がパフォーマンスを最大限に発揮できるとともに、知的生産性の向上に寄与する。そのような

職場で働くことにより、離職率の減少や優秀な人材の確保につながる。IWBI がまとめた報告書¹²⁾によると、WELL 認証を取得した建物において、居住者の満足度が30%、主観的な生産性が10ポイント向上したという。別の建物では、アブセンティーズムが19%減少、離職率が27%低下した。

- ② 国際的な健康に関する認証を取得したことにより、取得企業の健康経営推進のブランド力が高まり、SDGs・ESGを重視する国内外の投資家へのアピールが可能となるとともに、健康経営銘柄・健康経営優良法人などへの足掛かりになる。
- ③ 貸ビルオーナーが取得することにより、建物の不動産価値が高まる、テナント募集が有利になる、テナント退去の防止に貢献する。米国の10都市で行われた調査¹³⁾では、WELLやLEED認証を取得した建物の賃料は、取得していない建物に比べて4.4～7.7%高いという結果が得られている。

おわりに

居住者の健康やウェルビーイングを高めるためには、建物の設備や設えだけでなく、健康経営的な取り組み、すなわち定量的な目標の設定、目標に影響を与える施策の立案・実施、目標値の測定・評価、施策の見直しのプロセスを繰り返す必要があると思われる。健康経営で提唱されている戦略マップ¹⁴⁾に基づき、取得を目指すWELLの評価項目やパートが、どの指標に影響を与え、その指標がどの健康課題に影響を与えるのかをモデル化し、そのモデルを実行することで、WELL認証の継続的な効果が得られると考える。

参考文献

- 1) ポール・シャツラ：「WELL Building Standard」のコンセプトと概要，建築雑誌，132-1703(2017-10)，pp. 12～13
- 2) IWBI：WELL Projects[<https://account.wellcertified.com/directories/projects/>](閲覧日 2024/11/1)
- 3) IWBI：WELL v2TM[<https://v2.wellcertified.com/en/well/v2/overview>](閲覧日 2024/11/1)
- 4) IWBI：WELL Program Guidebook, Q 1 2024[<https://well.support/well-program-guidebook~1a3c73d0-ef71-4e4f-ab90-6cdb19bce09d>](閲覧日 2024/11/1)
- 5) IWBI：WELL directory[<https://directory.wearewell.com/>](閲覧日 2024/11/1)
- 6) IWBI：WELL Performance Testing Guidebook, Q 1-Q 2 2024[<https://www.well.support/well-performance-verification-guidebook~7425ac3d-8e17-47fc-aeef-6f176258ddc1#mdl-7615>](閲覧日 2024/11/1)
- 7) IWBI：Smoke-Free Environment[<https://v2.wellcertified.com/en/wellv2/air/feature/2>](閲覧日 2024/11/1)
- 8) IWBI：Nutritional Transparency[<https://v2.wellcertified.com/en/wellv2/nourishment/feature/2>](閲覧日 2024/11/1)
- 9) IWBI：Water Quality Indicators[<https://v2.wellcertified.com/en/wellv2/water/feature/1>](閲覧日 2024/11/26)
- 10) IWBI：Air Filtration[<https://v2.wellcertified.com/en/v/air/feature/12>](閲覧日 2024/11/1)
- 11) IWBI：Knowledge base[<https://well.support/what-does-well-certification-cost~8b7b1dee-5da0-48f8-97ea-1d5a688a5a64>](閲覧日 2024/11/1)
- 12) IWBI：Investing in health pays back, 2022[<https://www.wellcertified.com/health-pays-back/>](閲覧日 2024/11/1)
- 13) The Real Estate Innovation Lab: The Financial Impact of Healthy Buildings[https://realestateinnovationlab.mit.edu/research_article/the-financial-impact-of-healthy-buildings/](閲覧日 2024/11/1)
- 14) 経済産業省：健康投資管理会計 実践ハンドブック，2021年[https://www.meti.go.jp/policy/mono_info_service/health_care/downloadfiles/kenkoutoushi_kanrikaikai_handbook_mihiraki.pdf](閲覧日 2024/11/1)

(2024/10/16 原稿受理)

Overview and Latest Trends of WELL Certification

Hidekazu Sawada*

Synopsis With the demand for human capital management, interest in WELL Certification is growing. The WELL Building Standard outlines the requirements for obtaining the certification. Since version 1 was published in 2014, the standard has undergone two version changes and four updates per year, making it difficult to get an overview of the standard and its latest developments. The fact that the published documents are written in English may also be a factor in making them difficult to understand. Therefore, this paper outlines the background of the development, the current status of the project, and the certification system, with the aim of providing an overall picture of WELL Certification.

(Received October 16, 2024)

* Shimizu Corporation



沢田英一 さわだひでかず
昭和39年生まれ/出身地 千葉県/最終学歴 ウィスコンシン州立大学マディソン校大学院/学位 PhD/専門 人間工学/資格 WELL Faculty, WELL AP, WELL PTA, 健康経営エキスパートアドバイザー, CPE(Certified Professional Ergonomist)