日鉄興和不動産

ThinkNature

News Release

2026 年 11 月 20 日

報道関係者各位

日鉄興和不動産株式会社
株式会社シンク・ネイチャー

中規模ハイグレードオフィス「BIZCORE」9 物件の緑化効果を定量評価

― 開発前と比べ、緑地面積は平均 3.5 倍、生物多様性への貢献度は平均 3.3 倍に ―

日鉄興和不動産株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長：三輪正浩）は、このたび株式会社シンク・ネイチャー（本社：沖縄県浦添市、代表取締役 CEO：久保田康裕）の生物多様性ビッグデータおよび AI 解析を活用し、中規模ハイグレードオフィス「BIZCORE（ビズコア）」シリーズ 9 物件を対象に、地上部と屋上庭園の緑化による生物多様性への効果を緑地の量および質の両面から定量的に評価しました。

その結果、開発前（竣工年の 5 年前）と 2025 年時点を比較すると、緑地面積が平均 3.5 倍に増加するとともに、周辺在来種の生息地機能に着目して評価した生物多様性への貢献度は平均 3.3 倍に増加していることを確認しました。

この結果は、都市開発による地上や屋上の緑化が、働く人の快適性の向上だけでなく、緑地の確保と生物多様性の再生にも寄与していることを示しています。

■評価の背景・目的

近年、自然環境の回復を目指す「ネイチャーポジティブ」の考え方が世界的に広がっています。

当社では、生物多様性保全を重要課題（マテリアリティ）の一つとして位置付けており、これまで BIZCORE シリーズで取り組んできた緑化施策が、生物多様性にどの程度貢献しているかを定量的に検証しました。

検証結果は、BIZCORE シリーズの緑化基準の基礎データとして活用し、今後の物件においてより効果的な緑化につなげます。また、本取り組みを継続することで、BIZCORE に入居いただく企業や利用者に提供する BIZCORE の環境価値を継続的に高めていくことを目的としています。

■主な評価結果

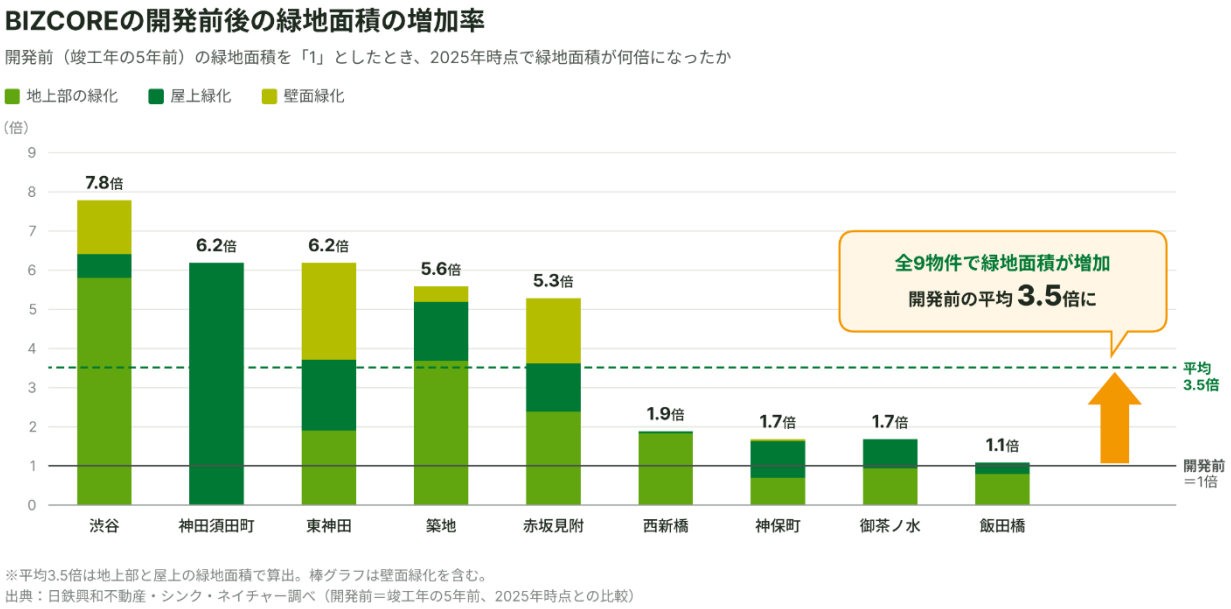
1．緑地の量の評価

緑地の量については、「BIZCORE」シリーズ 9 物件において、航空写真等から開発前と 2025 年時点の緑地面積を算定・比較した結果、全物件で緑地面積が増加し、9 物件平均で 3.5 倍に拡大していることが確認されました。9 物件における緑地の増加面積の合計のうち、約 39%を屋上緑化が占めています。

特に BIZCORE 神田須田町では、緑地面積が 6.2 倍となり、その増加した緑地はすべて屋上緑化によるものでした。また、BIZCORE 東神田では、地上部と屋上の緑化により開発前の 3.7 倍、さらに壁面緑化を含めると 6.2 倍まで増加しました。

これらの結果から、憩いの場として設けた屋上庭園や壁面を活用した立体的な緑化が、都市部における緑量の確保に大きく寄与していることが確認されました。

日鉄興和不動産株式会社
〒107-0052 東京都港区赤坂1-8-1 赤坂インターシティ AIR
Tel.03-6774-8000（大代表） Fax.03-6774-8328 https://www.nskre.co.jp

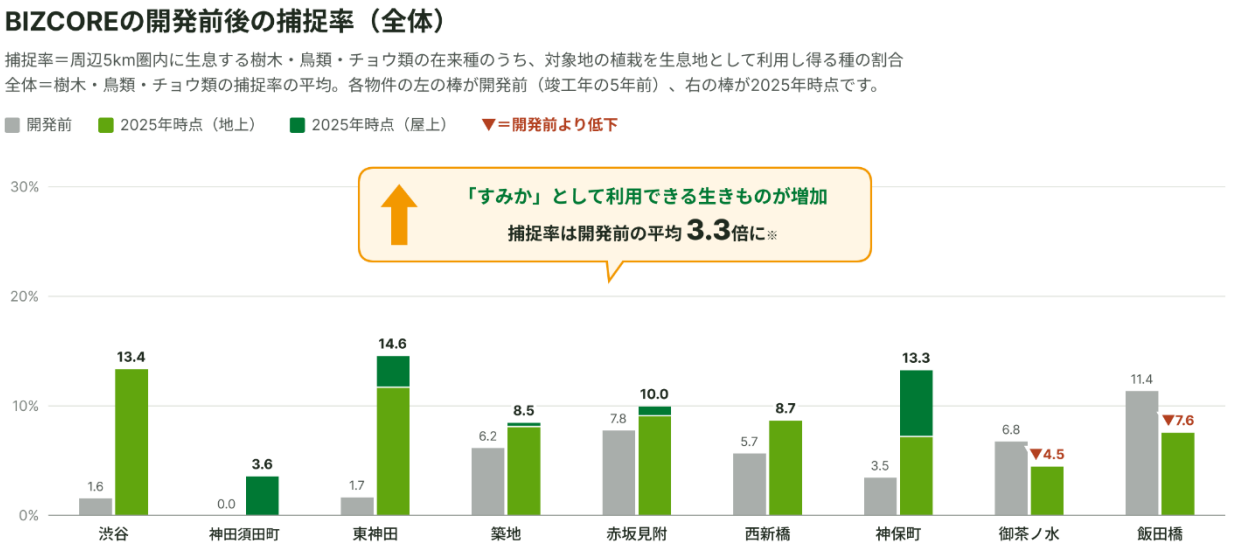


※平均3.5倍は地上部と屋上の緑地面積で算出。棒グラフは壁面緑化を含む。
出典：日鉄興和不動産・シンク・ネイチャー調べ（開発前＝竣工年の5年前、2025年時点との比較）

2．緑地の質の評価

緑地の質については、対象地の植栽が周辺の在来種の生息環境としてどの程度機能し得るかを、「捕捉率」を用いて評価しました。捕捉率とは、周辺 5 km 圏内に生息する樹木、鳥類、チョウ類の在来種のうち、対象地の植栽を生息地として利用し得る種の割合を示す指標です。

開発前の植栽と推定される樹種と、「BIZCORE」シリーズ 9 物件の植栽の樹種を比較した結果、樹木・鳥類・チョウ類（以下「全体」と表現する）の平均の捕捉率が 9 物件平均で 3.3 倍に向上しました。特に、BIZCORE 神田須田町および BIZCORE 神保町では、屋上緑化が捕捉率向上に大きく寄与する結果となりました。一方、一部物件では捕捉率が開発前と比べて低下した結果となりました。屋上緑化の効果が限定的であることが考えられ、今後は屋上空間に適した樹木の選定などが課題であることも明らかになりました。



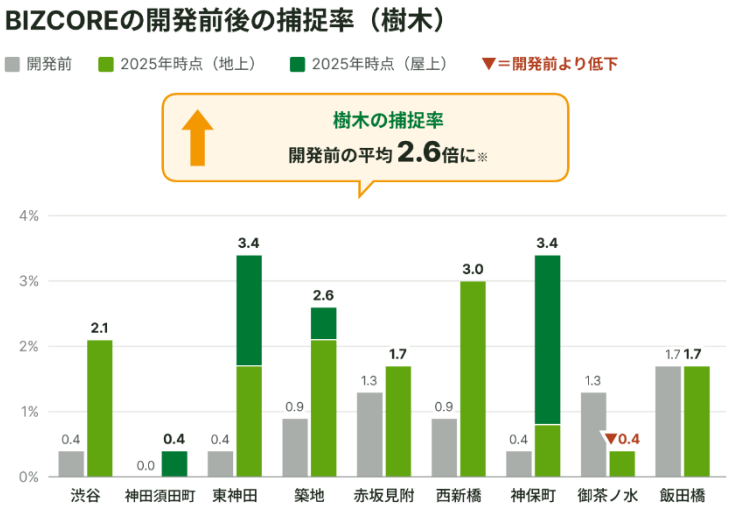
※3.3倍：物件ごとの捕捉率の倍率（2025年時点÷開発前）の平均。開発前が0%のBIZCORE神田須田町を除く8物件で算出。
出典：日鉄興和不動産・シンク・ネイチャー調べ

日鉄興和不動産株式会社
〒107-0052 東京都港区赤坂1-8-1 赤坂インターシティ AIR
Tel.03-6774-8000（大代表） Fax.03-6774-8328 https://www.nskre.co.jp

樹木・鳥類・チョウ類ごとの結果は以下のとおりです。

（１）樹木について

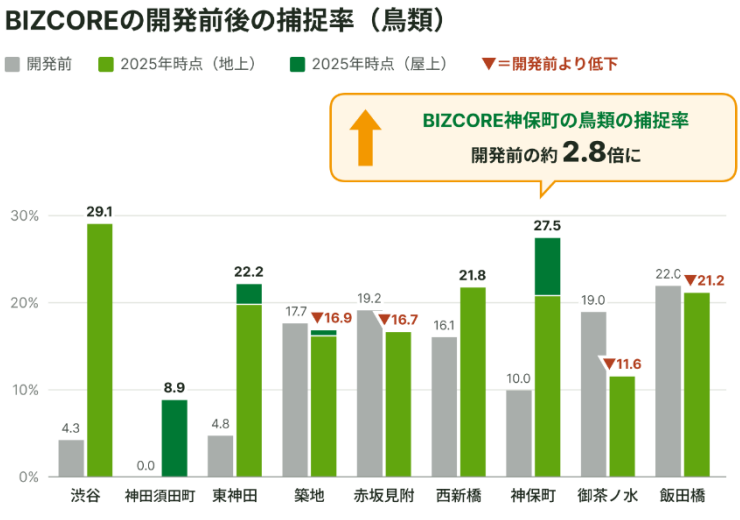
開発前では樹木の捕捉率が 0～1.7%（9 物件平均 0.8%）でしたが、2025 年時点は 0.4～3.4%（9 物件平均 2.1%）となり、平均で 2.6 倍となりました。特に屋上緑化が充実しており、植栽における在来種数が多い BIZCORE 神保町や東神田では樹木の捕捉率が 3.4%と、9 物件の中で高い結果となりました。



※2.6倍：9物件の平均捕捉率の比（2.1%÷0.8%）。縦軸の目盛りは0～4%（ほかの捕捉率の図は0～30%）。
出典：日鉄興和不動産・シンク・ネイチャー調べ

（２）鳥類について

開発前では鳥類の捕捉率が 0～22.0%（0～26 種）でしたが、2025 年時点は周辺に生息している鳥類種数の 8.9～29.1%（11～33 種）が、対象地の植栽を生息地として利用できると推定されました。特に、屋上での在来樹種数が多い BIZCORE 神保町では、開発前の約 2.8 倍となり、周辺に生息する鳥類の約 28%に生息環境を提供できる可能性が示されました。一方、BIZCORE 築地、赤坂見附、御茶ノ水、飯田橋の 4 物件は鳥類の捕捉率が開発前より低下しており、植栽樹種の選定等に改善の余地があることが示されました。

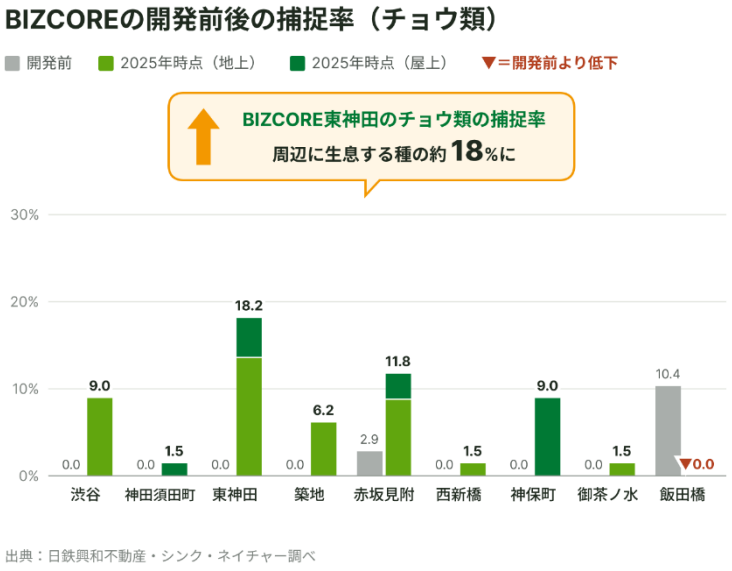


出典：日鉄興和不動産・シンク・ネイチャー調べ

日鉄興和不動産株式会社
〒107-0052 東京都港区赤坂1-8-1 赤坂インターシティ AIR
Tel.03-6774-8000（大代表） Fax.03-6774-8328 https://www.nskre.co.jp

（3）チョウ類について

開発前ではチョウ類の捕捉率が 0～10.4%（0～7 種）でしたが、2025 年時点は周辺に生息しているチョウ類種数の 0～18.2%（0～12 種）が、対象地の植栽を生息地として利用できると推定されました。特に、在来樹種数が多い BIZCORE 東神田では高い効果が確認され、周辺に生息するチョウ類の約 18%に生息環境を提供できる可能性が示されました。一方、BIZCORE 飯田橋では、2025 年時点のチョウ類の捕捉率が 0%となり、チョウ類の生息環境の創出という観点から、植栽樹種の選定等に改善の余地があることが示されました。



出典：日鉄興和不動産・シンク・ネイチャー調べ

3．都市部における意義

多くの都市が位置する平野部や河川周辺は、多様な動植物の生息環境となり得る一方、都市部では土地の高度利用に伴い、緑地や生物の生息環境が減少しています。今回の評価では、地上部に加えて屋上や壁面を活用した立体的な緑化が、都市部における緑地の確保と、在来種が利用し得る生息環境の創出に寄与する可能性が示されました。

こうした緑化は、生物の生息環境を創出するとともに、私たち人間にとっても心地よい生活環境をもたらします。日射や蓄熱を和らげ、利用者が快適に過ごせる空間づくりにも貢献しています。

■今後の取り組み

今回の評価により、当社がこれまで取り組んできた地上部や屋上等の緑化が、都市部における緑地の確保に加え、生物多様性の保全・再生にも一定の効果を有していることを定量的に確認しました。また、評価を通じて、緑地の「量」だけでなく、地域の生態系を踏まえた植栽樹種の選定や配置など、緑地の「質」を高めることが、生物多様性への貢献をさらに高めるうえで重要であることも明らかになりました。

当社では、今回得られた知見を生かし、生物多様性に配慮した緑化の考え方を整理するとともに、設計段階での緑化計画への反映から、施工、竣工後の効果の評価・改善まで、一貫した取り組みを進めてまいります。

日鉄興和不動産株式会社
〒107-0052 東京都港区赤坂1-8-1 赤坂インターシティ AIR
Tel.03-6774-8000（大代表） Fax.03-6774-8328 https://www.nskre.co.jp

今後も、BIZCORE シリーズをはじめとする当社の都市開発において、緑地の「量」に加え、地域の生態系とのつながりや在来種の生息環境としての機能など、「質」にも着目した緑化を推進することで、都市における自然環境の回復と、快適で魅力ある都市空間の両立を目指してまいります。

■評価概要

評価対象：「BIZCORE」シリーズ 9 物件
（BIZCORE 神保町、BIZCORE 赤坂見附、BIZCORE 築地、BIZCORE 渋谷、
BIZCORE 神田須田町、BIZCORE 東神田、BIZCORE 御茶ノ水、BIZCORE 西新橋、BIZCORE 飯田橋）
実施時期：2025 年 11-12 月
評価手法：航空写真解析および生物多様性捕捉率分析
評価主体：株式会社シンク・ネイチャー

■（参考）捕捉率について



■株式会社シンク・ネイチャーについて

株式会社シンク・ネイチャーは、沖縄発のネイチャーテック・スタートアップです。生物多様性ビッグデータと AI 解析技術を用いて、地域から地球規模まで生物多様性を可視化・定量評価するサービスを提供しています。企業や自治体に対し、事業活動が自然に与える影響や依存度の評価、TNFD（自然関連財務情報開示タスクフォース）に沿った情報開示、ネイチャーポジティブに向けた取り組みの計画・効果検証などを支援しています。

日鉄興和不動産株式会社
〒107-0052 東京都港区赤坂1-8-1 赤坂インターシティ AIR
Tel.03-6774-8000（大代表） Fax.03-6774-8328 https://www.nskre.co.jp

日鉄興和不動産

ThinkNature

News Release

会社名：株式会社シンク・ネイチャー
所在地：沖縄県浦添市前田 3 丁目 15 番 10 号
代表者：代表取締役 CEO　久保田康裕
設立：2019 年
事業内容：生物多様性ビッグデータおよび AI を活用した生物多様性の評価・可視化、ネイチャーポジティブ・TNFD 対応に関するコンサルティング
公式 Web サイト：https://think-nature.jp/

■「BIZCORE」とは

きもちいいほど、はかどる。
BIZCORE

BIZCORE シリーズは、「5KEYS」をコンセプトに、企業と働く人の生産性向上を支える中規模ハイグレードオフィスです。
「LOCATION（立地）」「DESIGN（デザイン）」「SAFETY（安全性）」「PROGRESS（先進性）」「SUSTAINABILITY（環境配慮）」の 5 つの価値を提供するとともに、屋上庭園や敷地内植栽の整備を通じて、都市部における緑化を推進しています。

■Think Sustainable

Think Sustainable

私たちは、街づくりを通して社会課題の解決と社会貢献に取り組み、社会の持続的発展・繁栄と、弊社の持続的かつ安定的な成長の両立の実現を図ることをサステナビリティと定義しております。
社員一人一人がサステナビリティを意識し、行動や取り組みを行っていくことが大事であると考え、全社員がその意識・行動を共有することを目的として、この度ロゴマークを策定しました。
「Think Sustainable」とは、すべての行動において、サステナブルな視点でまずは考えてみよう、そして、社員一人一人が自ら考え社会課題の解決に取り組んでいこうという思いをメッセージに込めました。
水色とグリーンのシェイプの組み合わせは、建物と自然が調和し共存する社会を表現しています。また、空・海・森林など幅広い社会課題を想起させることも意図しています。
ステークホルダーの皆さまにも、私たちの思いをお示しし、今後も社会課題の解決に取り組んでまいります。

■日鉄興和不動産株式会社のサステナビリティについて

当社のサステナビリティの取り組みの詳細は HP をご確認ください。
サステナビリティ｜ 日鉄興和不動産 コーポレートサイト

日鉄興和不動産株式会社　広報室　PR 事務局　担当：福田
電話：080-2367-5156　E-Mail：tomomi.fukuda@nskre.co.jp

株式会社シンク・ネイチャー　市場開拓推進部
E-Mail　：　info@think-nature.jp