

DBJ Green Building 2024



DBJ Green Building

オフィスビル版

リテール版

ロジスティクス版

レジデンス版

ホテル版

改訂履歴

V1.2に合わせて改訂(2020.7.22)

V1.3 1.4 1.5に合わせて改訂 (2021.7.30)

V1.6に合わせて改訂 (2022.7.29)

2023V1.0に合わせて改訂 (2023.7.31)

2024V1.0に合わせて改訂 (2024.4.1)

■ DBJ Green Building認証 2024年スコアリングシート マニュアルについて

□ はじめに

本マニュアルは、DBJ Green Building認証 2024年スコアリングシートの記入上のポイントを記載しております。スコアリングシートの記入に際し、適宜ご活用下さい。

□ 全体の構成

マニュアルは各設問毎に以下のように構成されております。

- ・

1

 : 設問番号（この場合は設問1）
- ・ 評価項目の意義 : 設問の意図・背景を記載
- ・ 設問 : スコアリングシートの設問を記載
アセットにより設問が異なる場合、該当アセットを下記で表示

(例)

オフィス

 : オフィスの設問項目

オフィス	リテール
------	------

 : オフィス、リテールの設問項目
- ・ 記入上のポイント : 記入に際しての算出方法、留意点、具体的な記入事項を記載

□ その他

本マニュアルは、予告無く改訂または修正等を行う場合があります。最新情報については、DBJ Green Building認証 専用ウェブページ (<https://igb.jp/>) をご確認ください。

2024	Energy & Resources	省エネルギー
1		省エネルギー性能 BEI

評価項目の意義

空調・換気・照明・給湯・昇降機等の建築物の設備における省エネルギー対策について、建築物省エネ法における省エネルギー性能指標であるBEI(Building Energy Index)、もしくはBEIm(BEI for Model Building Method)を評価する。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

BEIの算出基準と設計値を貴社回答欄に記載ください。

記入上のポイント

建築物省エネ法の省エネ計画書、またはBELSに基づくBEIの値と算出方法を記載ください。

※BEI算出基準

①: 標準入力法・主要室入力法、②: モデル入力法、③: ①、②以外の手法もしくは従来の28・25ERR値が確認でき、BEI値に換算できる場合 ($BEI = (1 - ERR/100)$)。

2024	Energy & Resources	省エネルギー
2		省エネルギー性能
		BPI

評価項目の意義

空調用エネルギー消費量の低減に密接に関連する建築外皮の性能について、建築物省エネ法における外皮性能指標であるBPI (Building PAL* Index)、もしくはBPI_m (BPI for Model Building Method)を評価する。集合住宅では、住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)における、日本住宅性能表示基準の「5-1断熱等性能等級」に準拠し、相当する等級に基づいて、評価する。

オフィス リテール ロジ ホテル

設問

BPIまたはPAL*低減率の設計値を貴社回答欄に記載ください。

記入上のポイント

建築物省エネ法の省エネ計画書、または、BELSIに基づくBPIの値を記載ください。
 もしくは、東京都建築物環境計画書制度に基づくPAL*低減率を記載ください(PALに基づくBPIまたはPAL低減率でも可能)。

レジ

設問

住宅部分の外皮平均熱貫流率UAおよび冷房期の平均日射熱取得率 η_{AC} を貴社回答欄に記載ください。

記入上のポイント

建築物省エネ法の届出に基づいて、外皮平均熱貫流率UA(W/m²K、数値が小さいほど断熱性能が高い)、冷房期の平均日射熱取得率 η_{AC} 値(数値が小さいほど日射熱を取得しにくい。平成25年省エネ基準の η_{AC} 値でも可能)を記載ください。

2024	Energy & Resources	省エネルギー
3		省エネルギー性能
一次エネルギー消費量実績値評価		

評価項目の意義

一次エネルギー消費量の実績値を評価する。
絶対値評価と経年評価を併用し、いずれか良い評価を採用する。

オフィス ロジ ホテル

設問

一次エネルギー消費量原単位(MJ/m²年)の設計値および過去5年間の実績値を貴社回答欄に記載ください。評価の参考として、建築物省エネ法のBEI算出時に用いた用途別床面積、原単位算出に用いた延べ面積(m²)、データ収集期間をコメント欄に記載ください。

記入上のポイント

省エネ法で報告を求められる過去5年間(3年以上でも可)の一次エネルギー消費量(MJ/年)をもとに、年間のエネルギー消費量を延べ面積で除したm²当たりの消費量(MJ/m²年)に記載ください。

オフィス、リテール、ロジ、レジ、ホテル以外の用途(データセンター、大規模駐車場等。この場合の大規模とは、該当部分の床面積が300m²以上または建築物全体の延べ面積の1/5以上にあたるものとする)が評価対象となる建物内に含まれる場合には、その部分のエネルギー消費量を除外(同時にその用途の床面積も除外)して評価することを原則とします。

評価の参考として、建築物省エネ法のBEI算出時に用いた用途別床面積と原単位算出に用いた延べ面積(m²)をコメント欄に記載ください。

<算定方法例>

前提条件

- ・建物で使用しているエネルギーは昼間買電の電力のみ。
 - ・延べ面積:10,000m²。
 - ・一年間の電力量:2,050,000kWh/年。
 - ・一次エネルギー消費量への換算値:9.76MJ/kWh。
- <式>2,050,000(kWh年)×9.76(MJ/kWh)/10,000(m²)=約2,000MJ/m²・・・回答欄に記載の数値

【参考】一次エネルギー消費量への換算値

- ・都市ガス1m³=45MJ(一次エネルギー消費量)。
- ・電気1kWh(昼間の消費電力量)=9.76MJ(一次エネルギー消費量)。

リテール レジ

設問

共用部の一次エネルギー消費量原単位(MJ/m²年)の設計値および過去5年間の実績値を貴社回答欄に記載ください。評価の参考として、建築物省エネ法のBEI算出時に用いた用途別床面積、原単位算出に用いた延べ面積(m²)、データ収集期間をコメント欄に記載ください。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

2024	Energy & Resources	省エネルギー 再生エネルギーの利用(CO2削減)
4		再エネ利用

評価項目の意義

再生エネルギー利用に関して先進的な取り組みを評価する。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

太陽光発電システム、または風力発電システムを導入している(出力規模(kW)または建物全体に対する供給電源割合を貴社回答欄に記載ください)。

記入上のポイント

自家消費分について記載ください(売電は評価対象外)。

2024	Energy & Resources	省エネルギー
5		空調・換気・断熱 空調効率化

評価項目の意義

空調機、パッケージ型空調機、ファンコイルユニットおよびファンのプレフィルターを清浄しない場合は、送風抵抗が大きくなるため、空調能力が低下し、空気搬送エネルギーの増加の要因となる。定期的にプレフィルターを清浄し、送風効率や熱交換性能を維持することで、空気搬送エネルギーの増加を防ぐことが可能となり省エネルギーにつながる。

オフィス

設問

基準階等代表的な階における代表室の空調機、パッケージ型空調機、ファンコイルユニット等のフィルターの清浄が適切な頻度で実施されている(プレフィルターの清浄頻度(6ヶ月以下)や差圧測定頻度(3ヶ月以下)をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

清浄もしくは計測の頻度の優先順位は、空調機、パッケージ型空調機、ファンコイルユニット、ファンの順とし、優先順位の高い機種について、保守・点検報告書や点検記録表に基づいて頻度を記載ください。同一機種の中で機器により頻度が異なる場合は、台数の最も多いものについて記載ください。
竣工1年以内でフィルターの清浄を未実施の場合には、清浄の実施計画や保守契約について記載ください(プレフィルターを対象に評価を行い、メインフィルターについては評価対象外)。
代表室として事務室について記載ください。

リテール

設問

売場における空調機、パッケージ型空調機、ファンコイルユニット等のフィルターの清浄が適切な頻度で実施されている(プレフィルターの清掃頻度(6ヶ月以下)や差圧測定頻度(3ヶ月以下)をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

オフィスにおける記入上のポイントを参照の上、屋内型のモール・廊下等共用部について記載ください。

ホテル

設問

客室における空調機、パッケージ型空調機、ファンコイルユニット等のフィルターの清浄が適切な頻度で実施されている(プレフィルターの清掃頻度(6ヶ月以下)や差圧測定頻度(3ヶ月以下)をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

客室内を空調の対象とする空調機について、記載ください。
竣工1年以内でフィルターの清浄を未実施の場合は、清浄の実施計画や保守契約について記載ください。

2024	Energy & Resources	省エネルギー 空調・換気・断熱
6		外気導入への配慮

評価項目の意義

空調負荷に対して外気由来の負荷が占める割合は大きいいため、外気導入に当たっては省エネルギー面の配慮が重要となる。全熱交換器による排気からの熱回収、外気冷房制御による冬期や中間期の冷房負荷に対する外気の冷熱の有効利用、CO2制御による過大な外気導入の抑制、無動力による外気導入による空調運転時間の削減等により、空調エネルギーの増加を防ぐことが可能となり、省エネルギーにつながる。

オフィス

設問

基準階等代表的な階における代表室の外気導入について省エネルギー面に配慮している(Ex.全熱交換器を設置、外気冷房制御または外気導入量のCO2制御の採用、無動力で直接外気を取り込むことができる換気窓の設置等、コメント欄に具体的に記載ください)。

記入上のポイント

具体的な採用手法や運用状況を記載ください。制御については空調監視盤の表示画面等を参考に記載ください。代表室として事務室について記載ください。

リテール

設問

売場における外気導入について省エネルギー面に配慮している(Ex.全熱交換器を設置、外気冷房制御または外気導入量のCO2制御の採用、無動力で直接外気を取り込むことができる換気窓の設置等、コメント欄に具体的に記載ください)。

記入上のポイント

オフィスにおける記入上のポイントを参照の上、屋内型のモール・廊下等共用部について記載ください。

ホテル

設問

館内における外気導入について省エネルギー面に配慮している(Ex.全熱交換器を設置、外気冷房制御または外気導入量のCO2制御の採用等、コメント欄に具体的に記載ください)。

記入上のポイント

具体的な採用手法や運用状況を記載ください。制御については空調監視盤の表示画面等を参考に記載ください。

2024	Energy & Resources	省エネルギー 空調・換気・断熱
7		外皮性能①(窓面)

評価項目の意義

窓ガラスの遮熱・断熱性能を向上することで、空調効率を上げることが可能であり、建物のPAL*値を向上することに大きく貢献する。また、遮光性能を向上させることで、施設内の設備の焼付けやUV対策にもなる。

オフィス リテール レジ ホテル

設問

基準階外周部の主要な窓面に省エネ型ガラス等を過半設置している(Ex.Low-Eガラス、真空断熱ガラス、複層ガラス、高性能熱反射ガラス、熱反射フィルム等、コメント欄に具体的に記載ください)。

記入上のポイント

具体的な採用ガラスの名称を、設計図書の仕上概要や仕上表、立面図のガラス凡例等に基づき、記載ください。設問の例示のほか、二重窓(内窓)、遮熱フィルム、遮熱バンドコーティング等も評価対象とします。

2024	Energy & Resources	省エネルギー 空調・換気・断熱
8		外皮性能②(断熱・遮熱)

評価項目の意義

ダブルスキン工法は外気からの熱エネルギーの侵入を低減し、ビル内の空調効率を上げ、環境負荷の低減に寄与する。また、遮音性能も向上するため、ビル内の快適性を高める効果もある。
建物の遮熱効果のみならず、都市のヒートアイランド現象抑制効果があり、環境省や自治体が推進しているクールルーフ(高日射反射率塗料、屋上全域の屋上緑化、保水性建材)についても評価する。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

建物外皮の断熱性能または遮熱性能を高める取り組みを実施している(Ex.ダブルスキン工法、エアフロー、外壁断熱パネル、クールルーフ等、コメント欄に具体的に記載ください)。

記入上のポイント

<オフィス>
ブラインド内蔵のダブルスキンまたは二重ガラスであることとし、エアバリアは評価対象外とします。
<ロジ>
外壁断熱パネルは、サンドイッチパネル等とします。

CLTパネル等の木質材料の使用により断熱性を向上させている場合には、具体的な内容をご記載ください。

2024	Energy & Resources	省エネルギー 空調・換気・断熱
9		外皮性能③(遮蔽)

評価項目の意義

壁や屋根の遮熱性能の向上は、ビルの空調効率を高め、省エネルギーに寄与する。

オフィス リテール レジ ホテル

設問

基準階において日射熱を建物外部で遮蔽することを目的に、建物構造体として庇や外壁ルーバー、屋外ブラインド等が設置されている(室内ブラインドやカーテンは不可)。

記入上のポイント

〈オフィス、リテール、レジ、ホテル〉

具体的な採用手法を記載ください(室内ブラインドやカーテンは評価対象外)。庇やルーバーは外壁面からの奥行30cm以上の場合を対象とします。

〈レジ〉

バルコニーの奥行き(芯々で)2m超の場合も対象とします(設置方位も確認します)。

2024	Energy & Resources	省エネルギー
10		照明 消灯・減灯制御

評価項目の意義

照明効率の向上は環境負荷軽減の重要な対策である。オフィスビルを例に挙げると、専用部のエネルギー消費量の約4割は照明用途である（一般財団法人省エネルギーセンター調べ）。

オフィス

設問

基準階のトイレ、廊下、給湯室または階段室等の共用部の2カ所以上の照明器具に人感センサーを設置している。

記入上のポイント

図面もしくは人感センサー導入時の検討書等を参考に、共用部で人感センサーの設置場所を記載し、2カ所以上であることを示してください。
具体的な改修計画に基づいて発注した改修により今後2箇所以上となることが確実な場合には、その旨も記載ください。

リテール

設問

バックスペースのトイレ、廊下、給湯室または階段室等の共用部の2カ所以上の照明器具に人感センサーを設置している。

記入上のポイント

バックスペースを対象として、図面もしくは人感センサー導入時の検討書等を参考に、共用部で人感センサーの設置場所を記載し、2カ所以上であることを示してください。
具体的な改修計画に基づいて発注した改修により今後2カ所以上となることが確実な場合には、その旨も記載ください。

ロジ

設問

トイレ、廊下、給湯室または階段室等の共用部の2カ所以上の照明器具に人感センサーを設置している。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

レジ

設問

専用部の主たる居室に調光照明（明るさを自由に調節できるシーリングライト・ダウンライト等）を設置している。

記入上のポイント

主たる居室（リビング等）に設置のシーリングライト及びダウンライトを対象とします。
設置する住戸が過半を満たす場合の設置割合、調光照明の内容および設置場所をご記載ください。

ホテル

設問

ロビー階またはバックヤードにおけるトイレ、廊下、階段室等の共用部の2カ所以上の照明器具に人感センサーを設置している。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

2024	Energy & Resources	省エネルギー
11		照明 昼光利用

評価項目の意義

照明効率の向上は環境負荷軽減の重要な対策である。オフィスビルを例に挙げると、専用部のエネルギー消費量の約4割は照明用途である（一般財団法人省エネルギーセンター調べ）。

オフィス

設問

専用部の窓廻りにおいて、過半の台数（または対象面積）の照明器具に昼光利用に応じた照度制御システムを導入している。または昼光利用設備（Ex.トップライト、ライトダクト、ライトシェルフ等）を有する。

記入上のポイント

図面もしくは照度制御システム導入時の検討書等を参考に、専用部の照明器具の台数（または対象面積）の合計と照度制御システムを設けた照明器具の台数（または対象面積）を記載し、過半であることを示してください。具体的な改修計画に基づいて発注した改修により今後過半となることが確実な場合も評価対象とします。

リテール レジ ホテル

設問

共用部において、採光を目的とした吹き抜けや、それに準じた開放的な窓面をフロア横断的に設置している、もしくは採光を目的とした大規模窓面をエントランスへ設置している。

記入上のポイント

該当場所をコメント欄に記載ください。ホテルは客室以外の共用部を評価対象とします。

2024	Energy & Resources	省エネルギー 照明
12		LED照明の利用(専用部等)

評価項目の意義

照明効率の向上は環境負荷軽減の重要な対策である。オフィスビルを例に挙げると、専用部のエネルギー消費量の約4割は照明用途である(一般財団法人省エネルギーセンター調べ)。

オフィス **ロジ**

設問

専用部の過半の台数(または対象面積)の照明器具にLED照明を設置している(主な設置箇所をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

図面もしくはLED照明導入時の検討書等を参考に、専用部の照明器具の台数(または対象面積)合計とLED照明器具の台数(または対象面積)を記載し、過半であることを示してください。具体的な改修計画に基づいて発注した改修により今後過半となることが確実な場合も評価対象とします。

レジ

設問

専用部の主たる居室にLED照明を設置している(主な設置箇所をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

主たる居室(リビング等)に設置のシーリングライト及びダウンライトを対象とします。
図面もしくはLED照明導入時の検討書等を参考に、主たる居室がLED化されている住戸が過半を満たす場合の設置割合、および設置場所を記載ください。
具体的な改修計画に基づいて発注した改修により、今後過半となることが確実な場合も評価対象とします。

ホテル

設問

客室内の主たる居室にLED照明を設置している(主な設置箇所をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

客室内の主たる居室に設置のシーリングライト及びダウンライトを対象とします。
図面もしくはLED照明導入時の検討書等を参考に客室内の主たる居室がLED化されている客室が過半を満たす場合の設置割合、および設置場所を記載ください。
具体的な改修計画に基づいて発注した改修により、今後過半となることが確実な場合も評価対象とします。

2024	Energy & Resources	省エネルギー 照明
13		LED照明の利用(共用部等)

評価項目の意義

照明効率の向上は環境負荷軽減の重要な対策である。オフィスビルを例に挙げると、共用部のエネルギー消費量の約5割は照明用途である。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

共用部の過半の台数(または対象面積)の照明器具にLED照明を設置している(主な設置箇所をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

図面もしくはLED照明導入時の検討書等を参考に、共用部(ホテルは客室以外)の照明器具の台数(または対象面積)合計とLED照明器具の台数(または対象面積)を記載し、過半であることを示してください。具体的な改修計画に基づいて発注した改修により今後過半となることが確実な場合も評価対象とします。

2024	Energy & Resources	省エネルギー イノベーション
I-1		Innovation!

評価項目の意義

省エネに関して先進的な取り組みを評価する。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

(参考事例) バイオマス発電等のその他再生可能エネルギー利用、地中熱利用、氷蓄熱、水蓄熱、下水熱利用、グリーン電力証書の購入、BELS認証等の省エネ格付。

記入上のポイント

設問に記載の事例と同等または類似する取り組みを行っていれば、導入規模や評価結果等の具体的内容を記載ください。

バイオガス発電等のその他再生可能エネルギー利用については、トラッキング付き非化石証書、国際企業イニシアチブRE100に適用可能な電力メニューの適用、電力メニューの構成電源割合が100%の再生可能エネルギーとなるものを対象とします。

BELS認証は、平成28年省エネ基準以降の物件では★★★以上、平成28年省エネ基準前の物件では★★以上の場合に限ります。

2024	Energy & Resources	省資源
14		節水 節水機器の設置

評価項目の意義

節水は水の貴重な地域においては省エネルギーよりも重要な要素である。特に、都市部においては大規模ビルの集約が進むことで水不足が開発の制約条件になる可能性もあるため、節水への取り組みは重要な評価項目となる。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

主要な洗面台・給湯室が節水仕様である(Ex.節水コマ内蔵水栓、湯水混合水栓(シングルレバー式)、自動水栓の設置等)。

記入上のポイント

洗面台・給湯室の水栓の仕様を記載ください。
 エコまち法の低炭素建築物認定基準である「節水に資する水栓」に該当するとして、公益財団法人日本環境協会のエコマーク認定を取得したもの、もしくはこれと同等以上の節水性能を有するものとして以下に掲げる水栓があります。
 例: 節水コマ内蔵水栓、定流量弁内蔵水栓、泡沫機能付水栓、湯水混合水栓(サーモスタット式)、湯水混合水栓(シングルレバー式)、時間止め水栓、定量止め水栓、自閉水栓、自動水栓(自己発電機構付、AC100Vタイプ)、手元一時止水機構付シャワーヘッド組込水栓)。

2024	Energy & Resources	省資源
15		節水 節水型トイレの採用

評価項目の意義

節水は水の貴重な地域においては省エネルギーよりも重要な要素である。特に、都市部においては大規模ビルの集約が進むことで水不足が開発の制約条件になる可能性もあるため、節水への取り組みは重要な評価項目となる。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

便器の過半が節水型トイレ(「大」洗浄で水使用量が6.5L以下)である。

記入上のポイント

過半を占める大便器の型番および「大」洗浄の1回当たりの水使用量を記載ください。具体的な改修計画に基づいて発注した改修により今後過半となることが確実な場合も評価対象とします。
節水便器のメーカー、品番、大洗浄量をコメント欄に記載ください。

2024	Energy & Resources	省資源
16		節水 水再利用システム(雨水・中水利用)

評価項目の意義

節水は水の貴重な地域においては省エネルギーよりも重要な要素である。特に、都市部においては大規模ビルの集約が進むことで水不足が開発の制約条件になる可能性もあるため、節水への取り組みは重要な評価項目となる。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

雨水・中水の再利用を行っている(井水は評価対象外)。

記入上のポイント

雨水・中水の再利用の状況と用途を記載ください(再生水の購入は評価対象外)。

2024	Energy & Resources	省資源
17		節水
		水使用量実績値評価

評価項目の意義

水消費量の実績値を評価する。
絶対値評価と経年評価を併用し、いずれか良い評価を採用する。

オフィス

設問

水使用量実績値(L/m²年)を貴社回答欄に記載ください。評価の参考として、データ収集期間をコメント欄に記載ください。

記入上のポイント

給水メータ指示値もしくは水道局の料金請求書の値をもとに、年間水消費量(m³)・延べ面積(m²)・m²当たりの消費量(m³/m²年)を記載ください。計算の際は、1m³=1,000Lに注意ください。

オフィス、リテール、ロジ、レジ、ホテル以外の用途(データセンター、大規模駐車場等。この場合の大規模とは、該当部分の床面積が300m²以上または建築物全体の延べ面積の1/5以上にあたるものとする)が評価対象となる建物内に含まれる場合には、その部分の水使用量を除外(同時にその用途の床面積も除外)して評価することを原則とします。

リテール

設問

共用部の水使用量実績値(L/m²年)を貴社回答欄に記載ください。評価の参考として、データ収集期間をコメント欄に記載ください。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

ロジ

設問

水使用量実績値(L/m²年)を貴社回答欄に記載ください。評価の参考として、データ収集期間をコメント欄に記載ください。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

レジ

設問

共用部の水使用量実績値(L/m²年)を貴社回答欄に記載ください。評価の参考として、データ収集期間をコメント欄に記載ください。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

ホテル

設問

水使用量実績値(L/m²年)を貴社回答欄に記載ください。評価の参考として、データ収集期間をコメント欄に記載ください。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

2024	Energy & Resources	省資源
18		ゴミの3R 消費抑制

評価項目の意義

廃棄物の発生抑制(リデュース:減らす)は、循環型社会形成推進基本法における処理の優先度の第1番目に位置づけられている。生産者の製造過程で生じる廃棄物を上流にて抑制することは、埋め立て処分量の削減等に繋がり、循環型社会を実現する上で効果的である。消費者の発生抑制に対する施策としては、自治体のごみ袋有料化、マイバック運動等が挙げられる。企業活動等においても、廃棄物を抑制する施策が重要である。

オフィス リテール ロジ レジ

設問

建物所有者・運営者としてゴミの発生抑制に向けた取り組み(仕組みの提供)を実施している、またはテナント・入居者への啓発を行っている(具体的な取り組み、啓発をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

取り組み、啓発について具体的な内容及び頻度を記載ください。

ホテル

設問

建物所有者・運営者としてゴミの発生抑制に向けた取り組み(仕組みの提供)を実施している、かつ、宿泊者への啓発を行っている(具体的な取り組み、啓発をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

取り組み、啓発について具体的な内容及び頻度を記載ください。

2024	Energy & Resources	省資源
19		ゴミの3R 適切な処理

評価項目の意義

事務所から排出されるごみは「事業系一般廃棄物」として分類される。事業系ごみは、ほとんどがリサイクル可能であり、適切に分別することで資源の再利用に役立つことになる。

オフィス リテール

設問

建物所有者・運営者として地域の分別規定に従ったゴミ分別がなされるための取り組み(Ex.分別ストックスペースの確保、建物所有者・運営者側でのゴミ分別等)を実施している、かつテナントへの啓発を行っている(具体的な取り組み、啓発をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

取り組み、啓発について具体的な内容及び頻度を記載ください。

ロジ レジ

設問

地域の分別規定に従ったゴミ分別がなされるため、建物所有者・運営者として分別に関するテナント・入居者への啓発をしている(具体的な取り組み、啓発をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

ホテル

設問

建物所有者・運営者として地域の分別規定に従ったゴミ分別がなされるための取り組み(Ex.分別ストックスペースの確保、建物所有者・運営者側でのゴミ分別等)を実施している、かつ宿泊者への啓発を行っている(具体的な取り組み、啓発をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

客室・共用部・バックヤードを含めた建物全体で行っているゴミ分別の取り組みと啓発について、記載ください。

2024	Energy & Resources	省資源
20		ゴミの3R リサイクル

評価項目の意義

企業のCSRの一環として、リサイクル活動を通じた社会貢献への取り組みを積極的に評価することが重要である。

オフィス

設問

建物所有者・運営者としてリサイクルに関する取り組み(Ex.リサイクル業者との契約等)を実施している、かつテナントへの啓発を行っている(具体的な取り組み、啓発をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

取り組み、啓発について具体的な内容及び頻度を記載ください。

リテール

設問

建物所有者・運営者としてリサイクルに関する取り組み(Ex.リサイクル業者との契約等)を実施している、またはテナントへの啓発を行っている(具体的な取り組み、啓発をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

ロジ レジ

設問

建物所有者・運営者としてリサイクルに関するテナント・入居者への啓発をしている(具体的な取り組み、啓発をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

ホテル

設問

建物所有者・運営者としてリサイクルに関する取り組み(Ex.リサイクル業者との契約等)を実施している、かつ宿泊者への啓発を行っている(具体的な取り組み、啓発をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

取り組み、啓発について具体的な内容及び頻度を記載ください。

2024	Energy & Resources	省資源
21		LCC低減
		開発段階での取り組み

評価項目の意義

地球温暖化、砂漠化、生態系の破壊、資源の枯渇、増大する廃棄物等の環境問題につながる使い捨て型の社会や製品のあり方からの脱却が求められている。エコマーク製品やグリーン購入法においてリサイクル材と認定されたリサイクル資材の採用や、建築材料の再利用は環境負荷の低減につながることから評価される。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

躯体、非構造材料、外構にリサイクル資材（電炉材、再生クラッシュャーラン、エコマーク商品等）を採用している、または旧建物躯体の再利用を行っている（採用箇所と採用資材をコメント欄に具体的に記載ください）。

記入上のポイント

リサイクル資材については、資材名（メーカー、製品名）および採用箇所を記載ください。

2024	Energy & Resources	省資源
22		LCC低減
		運用段階での取り組み・30年超の利用

評価項目の意義

建物は建設から解体までの間に当初建設費の約3倍から4倍の費用(ライフサイクルコスト)がかかるといわれている。建物の長寿命化、材料使用量の削減等によりライフサイクルコストを削減することが省資源に寄与する。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

施設の長寿命化のための工事を実施している、または30年を超えて施設を利用している(該当する事項をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

実施した工事の内容(小修繕を除く。空調機等設備の更新は含む)、実施時期または施設の利用年数を記載ください。木造建築の場合、長寿命化に向けた工事(例:表面保護等)を行ってれば、実施内容、実施時期および実施箇所を具体的に記載ください。

2024	Energy & Resources	省資源 イノベーション
I-2		Innovation!

評価項目の意義

ごみの処理および循環資源化についての先進的な取り組みを評価する。

オフィス

設問

(参考事例) バイオガスの燃料として生ゴミの利用、ゴミ処理に関するマニフェスト電子化、内装の未使用廃棄なし。

記入上のポイント

設問に記載の事例と同等または類似する取り組みを行っていれば、内容を記載ください。

リテール ロジ レジ ホテル

設問

(参考事例) バイオガスの燃料として生ゴミの利用、ゴミ処理に関するマニフェスト電子化。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

2024	Energy & Resources	ラベリング
23		環境ラベリングの取得 環境認証・表彰

評価項目の意義

CASBEE等の第三者認証の取得により、一定の省エネルギー性能を有した環境配慮型の建物であると評価される。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

当該物件に関して、CASBEE・LEED・BREEAM・東京都準トップレベル事業所等の環境ラベリングの第三者認証を受けており、認証の有効期間内である(自主評価や自治体への届出、有効期間の満了した認証では不可)。

記入上のポイント

環境ラベリング(第三者認証かつ有効期限内のみ該当)の種類を記載ください。

2024	Energy & Resources	ラベリング イノベーション
I-3		Innovation!

評価項目の意義

第三者による環境ラベリングの取得に関する先駆的な取り組みを評価する。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

(参考事例)国土交通省のサステナブル建築物等先導事業、東京都トップレベル事業所として採択、建築物延べ面積に対する木材利用量が0.01m³/m²以上。

記入上のポイント

設問に記載の事例と同等または類似する取り組みを行っていただければ、内容を記載ください。但し、木材利用量に関しては①根拠資料等を以て利用量を正しく報告できること、②主要部分の材について、FSC認証(COC※)、SGEC/PEFC(COC)、またはクリーンウッド法にもとづく登録木材関連事業者からの証明等により、合法に搬出された木材であることが証明できることを条件とします。なお、搬出の適法性に係り虚偽の内容や違法性が確認された場合は、評価の変更または認証取消となる可能性があります。
※COC(Chain of Custody): FM認証(Forest Management、適切な管理がなされている森林を認証)を受けた森林から産出された木材・紙製品を、適切に管理・加工していることを認証する制度。

2024	Well-being	性能
24		床 床荷重・OA・フロア・床遮音

評価項目の意義

<オフィス・リテール>
 専用部における無柱空間化は、将来的なレイアウト変更にもフレキシブルに対応でき、多様な業種業態への対応を可能とする。
 <ロジ>
 柱スパンのロングスパン化は、テナントの利用を効率化し、作業性の向上に寄与する。
 <レジ・ホテル>
 床の遮音性能が良好であれば、入居者・宿泊者の居住快適性が高まる。

オフィス

設問

基準階が床荷重500kg/m²以上、かつヘビーデューティーゾーン800kg/m²以上、かつOAフロア100mm以上である。

記入上のポイント

設計図書等に基づき、設問にある各項目の基準を満たす場合に、各項目の数値を具体的に記載ください。

リテール

設問

基準階が床荷重500kg/m²以上である。

記入上のポイント

設計図書等に基づき、数値を具体的に記載ください。

ロジ

設問

庫内が床荷重1.5t/m²以上である。

記入上のポイント

設計図書等に基づき、数値を具体的に記載ください。

レジ ホテル

設問

床スラブの厚さ200mm以上であり、かつ、二重床もしくは二重天井を標準仕様として採用している。

記入上のポイント

設計図書等に基づき、床スラブ厚の数値のほか二重床、二重天井の有無を具体的に記載ください。

2024	Well-being	性能
25		柱・壁 無柱空間・壁遮音

評価項目の意義

<オフィス・リテール>
専用部における無柱空間化は、将来的なレイアウト変更にもフレキシブルに対応でき、多様な業種業態への対応を可能とする。

<ロジ>
柱スパンのロングスパン化は、テナントの利用を効率化し、作業性の向上に寄与する。

<レジ・ホテル>
界壁の遮音性は、入居者・宿泊者の居住快適性の観点から重要である。

オフィス リテール

設問

専用部が無柱空間である。

記入上のポイント

設計図書等をご確認下さい。

ロジ

設問

庫内の柱スパンが10m以上×10m以上である。

記入上のポイント

設計図書等に基づき、数値を具体的に記載ください。

レジ ホテル

設問

遮音性を確保するため戸境壁にコンクリート壁厚150mm以上、または乾式壁を採用している。

記入上のポイント

設計図書等に基づき、コンクリート壁厚の数値(戸境壁に乾式壁が含まれる場合は、乾式壁のメーカーと品番)を具体的に記載ください。

2024	Well-being	性能
26		天井 天井高

評価項目の意義

<オフィス>
 天井高が充分でないと、OAフロア等を敷設した場合に、ワークゾーンの天井高が低くなり、働く人に圧迫感を与え、快適性を損ねることにつながる。近年の新築ビルでは、充分な天井高が確保されていることが多い。
 <リテール>
 他業種の利用による幅広い運用を可能とする汎用性の観点から天井高の高さを評価する。
 <ロジ>
 天井高が物資の保管および輸送の効率性につながる。
 <レジ・ホテル>
 天井高は空間のゆとりを構成するため、入居者・宿泊者における居住性・快適性の面から評価する。

オフィス

設問

基準階が天井高2,700mm以上（OAフロア分除く）である。

記入上のポイント

設計図書等に基づき、数値を具体的に記載ください。

リテール

設問

基準階がスケルトンで天井高3,500mm以上である。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

ロジ

設問

梁下5.5m以上（但し、倉庫部分が4階建て以上で最上階のみ5.5mを満たさない倉庫は評価対象）である。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

レジ

設問

主たる居室の天井高が2,500mm以上（但し、最上階は2,500mmを満たさなくても良い）である。

記入上のポイント

設計図書等に基づき、主たる居室（リビング等）の天井高の数値を具体的に記載ください。
 最上階は2,500mmを下回っても可とします。

ホテル

設問

客室内の主たる居室の天井高が2,500mm以上（但し、最上階は2,500mmを満たさなくても良い）である。

記入上のポイント

レジと同じ。

2024	Well-being	性能
27		内部設備 施設内の利便設備

評価項目の意義

<オフィス・リテール>
 トイレ内に設置されるパウダーコーナー(化粧直しスペース)や小物入れ(各人に専用スペースを割り当てて使用し、1マスを数人で共用する場合もあり)は、オフィスワーカーへのリフレッシュ効果や、快適性の向上に寄与する。
 <ロジ>
 床高調整装置(ドックレベラー等)があれば接車するトラックの高さに関わらず、バース(庫内)とシームレスに入出庫作業が可能となるため、施設利用の快適性と施設の汎用性が高いと判断される。
 <レジ・ホテル>
 入居者・宿泊者の快適性、利便性を向上させる機能として評価する。

オフィス リテール

設問

基準階トイレにパウダーコーナーまたは小物入れを設置している(女性用のみでも可)。

記入上のポイント

(特になし)

ロジ

設問

接車バースに床高調整装置(ドックレベラー等)を設置している。

記入上のポイント

(特になし)

レジ

設問

フルオートバスシステム、ディスプレイ、無垢板フローリング、食洗機、床暖房、専用部のインターネット無料のいずれかを導入している(コメント欄に具体的に記載ください)。

記入上のポイント

(特になし)

ホテル

設問

客室内にUSB等の枕元給電設備(コンセント差込口を除く)、独立洗面台、混雑緩和確認モニタのいずれかを設置している(コメント欄に具体的に記載ください)。

記入上のポイント

(特になし)

2024	Well-being	性能
28		外部設備
		外部設備

評価項目の意義

<オフィス・リテール>
 法令の附置義務を超える駐車場・駐輪台数の確保は、道路交通混雑の緩和や自転車利用者の健康性・快適性・利便性に繋がるため評価する。

<ロジ>
 10m以上の庇(ピロティ車路・中央車路でも可)は、雨に濡れずに荷下ろしできる点で、利用者の快適性の向上に寄与する。

<レジ>
 来客用駐車スペースは、レジの来客者の利便性に寄与する。

<ホテル>
 シェアサイクル・シャトルバスは、宿泊者・利用者の利便性を向上させるとともに、自家用車移動等に比べ、CO2排出量の削減及び道路交通混在の緩和に寄与する。

オフィス

設問

法令を超える駐輪台数(コミュニティサイクルポート等を含む)を確保している(コメント欄に附置義務台数と実際の設置台数を記載ください)。

記入上のポイント

法令の附置義務台数と実際の設置台数を記載ください。

リテール

設問

法令を超える駐車台数と駐輪台数(コミュニティサイクルポート等を含む)を確保している(コメント欄に駐車場と駐輪場の附置義務台数と実際の設置台数を記載ください)。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

ロジ

設問

庇が10m以上(ピロティ車路・中央車路でも可)である。

記入上のポイント

設計図書等に基づき、数値を具体的に記載ください。

レジ

設問

来客用駐車スペースを2台以上確保している。

記入上のポイント

駐車台数を記載ください。

ホテル

設問

レンタサイクル、シェアサイクル、シャトルバスのいずれかを導入している。

記入上のポイント

(特になし)

2024	Well-being	性能
I-4		イノベーション Innovation!

評価項目の意義

Well-beingに関して先進的な取り組みを評価する。

オフィス

設問

(参考事例)EV車の充電スペース確保、基準階が天井高3,000mm以上、基準階でスケルトン仕様の契約が標準である。

記入上のポイント

設問に記載の事例と同等または類似する取り組みを行っていれば、内容を記載ください。
スケルトン仕様での契約は、低層店舗とオフィスの複合用途の場合、オフィス区画のみを評価対象とします。
スケルトン状態のまま賃借(原状回復もスケルトン状態)することが標準である場合を評価対象とします。

リテール

設問

(参考事例)EV車の充電スペース確保。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

ロジ

設問

(参考事例)EV車の充電スペース確保。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

レジ

設問

(参考事例)EV車の充電スペース確保、ペット共存型マンション、楽器利用等に特化したマンション、ハンズフリーキー。

記入上のポイント

設問に記載の事例と同等または類似する取り組みを行っていれば、内容を記載ください。
ペット共存型マンションについては、ペット共存に関する特段の設備等を記載ください(館内規約等でペット飼育可能なだけで、特段の設備等が無いものについては不可)。

ホテル

設問

(参考事例)EV車の充電スペース確保、客室が天井高3,000mm以上。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

2024	Well-being	利便性・快適性
29		公共交通 最寄り駅の利便性(乗り入れ)

評価項目の意義

<オフィス・リテール・レジ・ホテル>
最寄り駅の利便性等から、その立地を評価する。
<ロジ>
インターチェンジに近接することにより、通勤や物流に伴う温室効果ガス排出量を削減できることを評価する。

オフィス **リテール** **ホテル**

設問

徒歩5分圏内にある鉄道駅に乗り入れている鉄道路線が、①3路線以上、もしくは②5路線以上存在する(但し、空港および大規模バスターミナルは①)。

記入上のポイント

進行方面の異なる路線(乗り入れ路線は算入不可)が規定数以上ある場合を評価対象とします。

ロジ

設問

最寄りインターチェンジからの距離が5km以内である(コメント欄にインターチェンジ名を記載ください)。

記入上のポイント

(特になし)

レジ

設問

徒歩5分圏内にある鉄道駅に乗り入れている鉄道路線が、2路線以上存在する。または徒歩5分圏内にあるバス停が、3路線以上存在する。

記入上のポイント

<鉄道>
進行方面の異なる路線(乗り入れ路線は算入不可)が規定数以上ある場合を評価対象とします。

<バス停>
系統(例: 洪01、洪05は2系統と数える。上下線は1系統と数える)の異なるバス路線が規定数以上ある場合を評価対象とします。

2024	Well-being	利便性・快適性
30		環境 近隣環境の充実

評価項目の意義

商店街、公園、観光名所、およびスポーツ施設等への近接性から、各アセット別に立地を評価する。

オフィス ロジ

設問

以下を1つ満たせば①、2つ満たせば②、3つ満たせば③とする(コメント欄に各施設名を記載ください)。

- ・徒歩10分圏内に複合商業施設、または商店街が1つ以上存在する。
- ・徒歩10分圏内にスポーツ&レジャー施設(公共のスポーツ施設、民営のフィットネス施設等)が1つ以上存在する。
- ・徒歩10分圏内に地域住民全員の利用を対象として整備された緑地公園が1つ以上存在する(児童遊園は除く)。

記入上のポイント

該当する項目については、根拠となる情報(商店街名、施設名等)をコメント欄に記載ください。

リテール

設問

対象物件の半径1km圏内のエリアにおける夜間人口が、①20,000人以上、または②30,000人以上である。

記入上のポイント

(特になし)

レジ

設問

以下を1つ満たせば①、2つ満たせば②、3つ以上満たせば③とする(コメント欄に各施設名を記載ください)。

- ・徒歩10分圏内に複合商業施設、または商店街が1つ以上存在する。
- ・徒歩10分圏内にスポーツ&レジャー施設(公共のスポーツ施設、民営のフィットネス施設等)が1つ以上存在する。
- ・徒歩10分圏内に地域住民全員の利用を対象として整備された緑地公園が1つ以上存在する(児童遊園は除く)。
- ・徒歩5分圏内にコンビニエンスストアまたはATMまたは郵便局が1つ以上存在する。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

ホテル

設問

以下を1つ満たせば①、2つ満たせば②、3つ満たせば③とする(コメント欄に各施設名を記載ください)。

- ・徒歩10分圏内に複合商業施設、もしくは商店街が1つ以上存在する。
- ・徒歩10分圏内にスポーツ&レジャー施設(公共のスポーツ施設、民営のフィットネス施設等)が1つ以上存在する。
- ・徒歩10分圏内に著名な観光名所が1つ以上存在する。

記入上のポイント

著名な観光名所としては、自治体の観光マップに紹介されている場所、ミシュラン・グリーンガイドで格付けされている場所、一定の入場者を超えるテーマパーク等を記載ください。第三者評価を得ている、または、入場者数に表れるような認知度の高い場所・地域等を記載ください。
その他はオフィスと同じ。

2024	Well-being	利便性・快適性
31		アクセス 最寄り駅からの距離(アクセス)

評価項目の意義

<オフィス・リテール・ホテル>
立地特性とは別に、雨に濡れずに公共交通機関にアクセスできることで、テナント利用者の快適性への配慮として評価する。
<ロジ>
物流施設が鉄道最寄り駅に近いことにより、通勤や物流に伴う温室効果ガス排出量を削減できること評価する。
<レジ>
鉄道駅の近接性等から、その立地を評価する。

オフィス リテール ホテル

設問

最寄りの鉄道駅から①徒歩5分以内である、または②徒歩5分以内かつ駅直結(駅構内もしくは駅地下通路内に雨にさらされずに行ける)である。

記入上のポイント

徒歩は80m/分として計算してください。

ロジ

設問

最寄りの鉄道駅から徒歩15分以内である(1,200m圏内)。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

レジ

設問

最寄りの鉄道駅から、①徒歩10分以内、②徒歩5分以内である。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

2024	Well-being	利便性・快適性
32		施設 飲食施設

評価項目の意義

テナント利用者・宿泊者の快適性・利便性を向上する建物の機能の1つとして評価する。

オフィス リテール ロジ ホテル

設問

施設内にカフェ・飲食店を1つ以上設置している。

記入上のポイント

全テナント・全宿泊者が利用できるものを記載ください。

2024	Well-being	利便性・快適性
33		施設 利便施設

評価項目の意義

テナント利用者・宿泊者の快適性・利便性を向上する建物の機能の1つとして評価する。

オフィス リテール ロジ ホテル

設問

施設内にコンビニ、ATM、郵便局のうち1つ以上設置している。

記入上のポイント

全テナント・全宿泊者が利用できるものを記載ください。

2024	Well-being	利便性・快適性
34		施設 医療・フィットネス・託児施設

評価項目の意義

テナント利用者、従業員、入居者・宿泊者等の快適性・利便性を向上する建物の機能の1つとして評価する。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

施設内にクリニック・フィットネス施設・託児所等の保育関連スペースのうち1つ以上設置している。

記入上のポイント

全テナント、全入居者、全宿泊者が利用できるものを記載ください。

2024	Well-being	利便性・快適性 設備
35		インターネット・無線LAN

評価項目の意義

利用者の満足度の向上、緊急時の通信手段の確保等の観点から、無料Wi-Fiサービス、タブレット端末の提供・連携等のニーズが高まっている。

オフィス リテール ロジ レジ

設問

共用部に無料Wi-Fiを設置している(キャリアによるものは評価対象外)。

オフィス ロジ

記入上のポイント

全テナントが利用できるものを記載ください。

リテール

記入上のポイント

来館者(お客様)が利用できるものを記載ください。

レジ

記入上のポイント

全入居者が利用できるものを記載ください。

ホテル

設問

客室毎に無線LANのアクセスポイントを設置しており、かつタブレット、スマートフォン、ミラーリング機能を有するテレビモニタのいずれかを設置している。

記入上のポイント

全宿泊者が利用できるものを記載ください。

2024	Well-being	利便性・快適性
36		運営上のサービス ビジネスサポート・コンシェルジェ

評価項目の意義

利用者・宿泊者等の快適性・利便性を向上する建物の機能の1つとして評価する。

オフィス

設問

多目的なホール、テナント専用の貸会議室を設置している。

記入上のポイント

全テナントが利用できるものを記載ください。

リテール

設問

テナント従業員向けの休憩室に、食堂やコンビニ等の就業サポート施設を導入している(自動販売機のみでは評価対象外)。

記入上のポイント

(特になし)

ロジ

設問

テナント専用の貸会議室を設置している。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

レジ

設問

入居者向けのトランクルームやスタディールームを導入している。

記入上のポイント

(特になし)

ホテル

設問

宿泊者専用のラウンジルームを設置している。

記入上のポイント

(特になし)

2024	Well-being	利便性・快適性 イノベーション
I-5		Innovation!

評価項目の意義

テナント利用者、入居者、従業員、宿泊者の利便性・快適性の観点から先進的な取り組みの場合に評価する。

オフィス リテール

設問

(参考事例)シェアサイクル、女性トイレにフィッティングスペースを設置(折畳ボードは評価対象外)。

記入上のポイント

設問に記載の事例と同等または類似する取り組みを行っていれば、内容を記載ください。

ロジ

設問

(参考事例)シェアサイクル、全テナント従業員利用可のシャトルバス。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

レジ

設問

(参考事例)シェアサイクル、カーシェアリング、ゲートルーム。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

ホテル

設問

(参考事例)生態系に有害な成分が含有した製品の持ち込み禁止、什器備品・使用食材等の選定に関し環境・宿泊者に配慮した独自基準の設定。

記入上のポイント

設問に記載の事例と同等または類似する取り組みを行っていれば、内容を記載ください。

2024	Well-being	利便性・快適性
37		リフレッシュ リフレッシュコーナー・オープンスペース

評価項目の意義

＜オフィス＞建物利用者、テナント従業員の快適性を向上させる機能の1つとして評価する。
 ＜リテール・ロジ＞建物利用者の快適性を向上させる機能の1つとして評価する。
 ＜ホテル＞従業員の快適性を向上させる機能の1つとして評価する。

オフィス

設問

共用部にテナント従業員向けのリフレッシュコーナーを設置している（イス等の設置により寛げるスペースがあるもの。ただし、喫煙スペースや待合スペースは評価対象外）。

記入上のポイント

共用部に設置し、全テナントが利用できるものを記載ください。

リテール **ロジ**

設問

共用部にリフレッシュコーナーを設置している（イス等の設置により寛げるスペースがあるもの。ただし、喫煙スペースや待合スペースは評価対象外）。

リテール

記入上のポイント

来館者（お客様）が利用できるものを記載ください。

ロジ

記入上のポイント

全テナントが利用できるものを記載ください。

ホテル

設問

バックヤードに従業員向けのリフレッシュスペース・食堂を設置している（休養室・小規模休憩室は不可）。

記入上のポイント

全従業員が利用可能なものを記載ください。

2024	Well-being	利便性・快適性
38		ウェルネス
		取り組み

評価項目の意義

利用者やテナント従業員の快適性を向上する建物の機能の1つとして評価する。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

共用部において、利用者の快適性向上に寄与する取り組み等を実施している(Ex.アロマ、内装木質化、エレベーター内音楽、オープンキッチン、眺望性獲得への配慮等、コメント欄に具体的に記載ください)。

記入上のポイント

設問に記載の事例と同様の取り組みを行っていただければ、記載ください。
 共用部アロマについてはエッセンシャルオイル(精油)が配合されたものを対象とします。
 共用部からの眺望性を評価するものであり、専用部からの眺望は不可とします。

2024	Well-being	利便性・快適性
39		ウェルネス 分煙

評価項目の意義

テナント利用者の快適性の向上、健康の増進に配慮している建物の機能の1つとして評価する。

オフィス リテール ロジ

設問

専用部は禁煙、かつ外構も含めた共用部に喫煙室がある(煙が喫煙室外に漏れ出る場合は不可)。もしくは、専用部かつ外構も含めた共用部全てが禁煙(喫煙室無し)。

記入上のポイント

加熱式たばこは、紙巻きたばこと同様の扱いとします。

ホテル

設問

客室は禁煙、かつ外構も含めた共用部に喫煙室がある(煙が喫煙室外に漏れ出る場合は不可)。もしくは、客室かつ外構も含めた共用部全てが禁煙(喫煙室無し)。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

2024	Well-being	利便性・快適性
40		ウェルネス
		利用者の健康維持(感染症対策・健康増進)

評価項目の意義

利用者の健康維持・増進への配慮を建物の機能の1つとして評価する。

オフィス リテール ロジ レジ

設問

- ①対象物件において感染症対策を目的とした設備・施策を導入している(Ex.エレベーターの非接触型ボタン、エスカレーターハンドル除菌装置、中性能エアフィルター等換気に関する施策等の具体的な取り組みをコメント欄に記載ください)。
- ②利用者の健康増進に寄与する取り組み等を実施している(Ex.階段利用の推進、フィットネスサポート、健康管理推進等、コメント欄に具体的に記載ください)。

記入上のポイント

- ①取り組みの内容を具体的に記載ください(但し、消毒液の設置やアクリル板設置等の一般的な取り組みではなく、一定の高度な機能を持ち、将来的に新たに発生する感染症への対策にも活用できるような設備・施策等を評価対象とします)。
- ②取り組みの内容(目的、頻度等)を具体的に記載ください。

ホテル

設問

- ①対象物件において感染症対策を目的とした設備・施策を導入している(Ex.エレベーターの非接触型ボタン、エスカレーターハンドル除菌装置、中性能エアフィルター等換気に関する施策等の具体的な取り組みをコメント欄に記載ください)。
- ②宿泊者の健康増進に寄与する取り組み・サービス等を実施している(Ex.フィットネスサポート、健康管理推進等、コメント欄に具体的に記載ください)。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

2024	Well-being	利便性・快適性 イノベーション
I-6		Innovation!

評価項目の意義

テナント利用者、入居者、宿泊者の利便性・快適性の観点から先進的な取り組みの場合に評価する。

オフィス

設問

(参考事例) 入居者満足度(CS)調査の実施、屋内環境・衛生に関して独自基準(法令水準を超える)を設定してモニタリング管理、専用部内に階段を設置可能。

記入上のポイント

設問に記載の事例と同等または類似する取り組みを行っていれば、内容を記載ください。

リテール ロジ

設問

(参考事例) 入居者満足度(CS)調査の実施、屋内環境・衛生に関して独自基準(法令水準を超える)を設定してモニタリング管理。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

レジ

設問

(参考事例) 入居者満足度(CS)調査の実施、屋内環境・衛生に関して独自基準(法令水準を超える)を設定してモニタリング管理。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

ホテル

設問

(参考事例) 屋内環境・衛生管理(清掃等委託業務を含む)等に関して独自基準(法令・自治体許可水準・HACCPを超える)を設定してモニタリング管理。

記入上のポイント

設問に記載の事例と同等または類似する取り組みを行っていれば、内容を記載ください。

2024	Resilience	環境リスク
41		汚染物質 土壌汚染・アスベスト・PCB等

評価項目の意義

土壌汚染・アスベスト・PCB等は不動産環境リスク対応の一環として必須の項目である。

<土壌汚染>
土地契約の瑕疵担保責任が問われるため、通常は調査で有無を確認済みか、適切に対策された上で建物が建設されている。

<アスベスト>
瑕疵担保責任が問われる可能性があるため、アスベストを使用していないことを調査により証明するか、適切に対策されていることを証明する必要がある。

<PCB>
瑕疵担保責任が問われる可能性があるため、PCB含有物が存在しないことを調査により証明するか、適切に保管されていることを明らかにする必要がある。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

土壌汚染・アスベスト含有建材・PCB含有機器については、第三者機関の確認により、その有無及び状態が把握され、かつ処理・管理されている。

記入上のポイント

非該当の場合は「－」にして状況を記載ください。第三者機関による確認はER(エンジニアリング・レポート)も含まれます。

2024	Resilience	環境リスク
42		その他環境リスク
		その他環境リスク

評価項目の意義

集中豪雨や大気汚染等、都市に存する建物においても、環境リスクにさらされている。これらの環境リスクに対する取り組みを評価する。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

都市型集中豪雨・水質・水害・大気・土壌・地盤・騒音・振動・悪臭に関し、自主基準を設ける等の取り組みを実施している(具体的な取り組みをコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

建築物衛生法(旧ビル管法)以外で当該建物が独自に定める基準等があれば記載ください。

2024	Resilience	防災 耐震
43		旧耐震・新耐震(同等)、法令を超える配慮

評価項目の意義

東日本大震災を経て、建物の耐震性能へのニーズは非常に高まっている。建物の耐震性能はテナント企業への情報開示の面からも重要となっている。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

①旧耐震、②新耐震または新耐震同等(耐震補強済 I_s 値 ≥ 0.6)または高さ60m超の超高層建物、③制震工法または建築基準法で定められた値の125%以上の耐震性を有する、④免震工法または建築基準法で定められた値の150%以上の耐震性を有する。

記入上のポイント

選択肢(①～④)の根拠を簡潔に記載ください(例:②新耐震 建築時期1994年、③制震工法 第三者による構造評定取得等)。

2024	Resilience	防災
44		予備電源 予備電源稼働時間・法令を超える配慮

評価項目の意義

災害時、停電時に備え、①建物の機能を最低限維持するための別系統の電源を備えていることを防災性能として評価する。②建物内にテナント用予備電源を設置できるスペースがあるかどうかは、運営者・テナントの事業継続計画等に影響を与えるため、ニーズが高まっている。

オフィス リテール ロジ ホテル

設問

非常時に共用の予備電源から専用部に電力を供給することが可能である(Ex.〇VA/m²・〇〇時間)。または、運営者・テナントの要望に応じた予備電源(非常用発電機等)の設置可能な基礎、架台等がある。

記入上のポイント

非常時に共用予備電源から、テナント専用部に電力の供給を見込んでいる場合は、テナント用への電源供給容量および電源供給時間を記載ください。法令対応だけでは不可とします。
テナント用予備電源を設置するスペースが有る場合でも記載ください(架台有かつ設計用荷重や配線を見込み済みの場合のみ)。
これらに関する取り組みは、一部のテナント向けであっても可とします。

2024	Resilience	防災 備蓄
45		テナント・従業員・入居者・宿泊者向け

評価項目の意義

<オフィス、リテール、ロジ、ホテル>
 企業の社会的責任の一環として、テナント、従業員、宿泊者向けの備蓄について評価する。東京都は「首都直下地震帰宅困難者等対策協議会」の検討に基づき、首都圏の企業に対して、帰宅困難者の一斉帰宅抑制と、3日分の食料等の備蓄を条例で定めている。
 <レジ>
 災害時、停電等に備え建物内の住民の居住快適性を守るため、防災について独自の取り組みを行っているケースを評価する。

オフィス **リテール** **ロジ**

設問

テナント向けに、館内に非常用備蓄(水、食料、非常時用トイレの全て)を3日分かつ館内従業員の10%程度用意している(量・日数等の目安が条例等に定められた水準を満たしている場合には、品目ごとに具体的な数量をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

テナント従業員向けに該当建物の存する自治体の条例水準(例:東京都帰宅困難者対策条例では、水と食料等を1人あたり3日分確保)を満たしている場合には、その旨を記載ください。
 自治体等の条例については、地域の特性に応じ、品目の量・日数等の目安を緩和するもので、3品目(水、食料、非常時用トイレ)については必須要件です。

レジ

設問

館内に入居者向けの備蓄品が用意されている。

記入上のポイント

対象物件に保管されている、入居者向けの具体的な備蓄品(水、食料、非常用トイレ)を記載ください。

ホテル

設問

宿泊者向けに、館内に非常用備蓄(水、食料、非常時用トイレの全て)を3日分かつ館内従業員の10%程度用意している(量・日数等の目安が条例等に定められた水準を満たしている場合には、品目ごとに具体的な数量をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

2024	Resilience	防災
46		ソフト対応 帰宅困難者の受け入れ体制の整備

評価項目の意義

地域との良好な関係づくりにより、地域でのレピュテーション(評価)向上、相互協力体制維持により、グリーンビルディングの価値創造の一構成要素をなすと考えられる。受け入れ手順がマニュアル化されることで緊急時の帰宅困難者の受け入れがより円滑に実施されるものとなる。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

帰宅困難者受入の体制について行政と連携(受入協定の締結等)しており、管理マニュアル等に具体的な受け入れ手順が示されている。

記入上のポイント

具体的な行政との連携内容を記載ください。

2024	Resilience	防災 イノベーション
I-7		Innovation!

評価項目の意義

Resilienceの観点から先進的な取り組みの場合に評価する。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

(参考事例)非常用発電機の外に2回線受電(ループ受電・スポットネットワーク受電)、非常用ヘリポート(Hマーク)、ゼネコン等との有事協定の締結、地区防災計画との連携、防災用のマンホールトイレ。

記入上のポイント

- ・設問に記載の事例と同等または類似する取り組みを行ってれば、内容を記載ください。
- ・複数の防災対策を実施しており、それらの複合的な効果が一定以上のレベルであることを第三者認証等で客観的に確認できる場合、内容を記載ください(Ex.ResReal認証(レジリエンスに関する認証制度)など)。

2024	Resilience	防犯 警備
47		設備①入退館管理(ICカード・オートロック)

評価項目の意義

外部から不審な人物の侵入を防止するだけでなく、建物内に入場している人物をリアルタイムに把握する等、従業員や来訪者の入出場管理を効率的に実現することが可能なため、望ましいとされている。セキュアな建物であることのアピールにもなる。

オフィス **ロジ**

設問

常時、二段階以上セキュリティ(エントランス、エレベーターの停止階の制限、専用部入口のICカードのいずれか2つ以上)に対応している。

記入上のポイント

エレベーターの停止階の制限は不停止連動システムを指します。
エレベーターの停止階の制限は、常時掛かっていることを対象とし、夜間の警備連動の不停止制限(フロアカット)は不可とします。
現在設置され稼働しているセキュリティ機能を記載ください(ビル仕様上設置可能であっても、現在設置していない物や稼働していない物は不可)。

リテール

設問

バックヤードに対し、常時、一段階以上セキュリティ(エントランス、エレベーターの停止階の制限、専用部入口のICカードのいずれか1つ以上)に対応している。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

レジ

設問

常時、二段階以上セキュリティ(エントランス、エレベーターの停止階の制限のいずれか2つ以上)に対応している。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

ホテル

設問

常時、二段階以上セキュリティ(エントランス、エレベーターの停止階の制限、客室入口のICカードのいずれか2つ以上)に対応している。

記入上のポイント

エレベーターの停止階の制限は、宿泊者以外の宿泊フロアへのアクセスを制限するシステムを指します。

2024	Resilience	防犯 警備
48		設備②敷地内(防犯カメラ)

評価項目の意義

セキュリティ機能の一要素として、警備体制を評価する。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

敷地内に録画機能付きの防犯カメラを設置している。

記入上のポイント

録画機能を有する場合に評価対象とします。

2024	Resilience	防犯 警備
49		運用(24時間警備)

評価項目の意義

セキュリティ機能の一要素として、警備体制を評価する。

オフィス リテール ロジ レジ

設問

警備室において、24時間有人の警備体制を敷いている(複数名による交代休憩、またはシフト制による夜勤等、夜間の警備体制をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

夜間の機械警備は不可とします。

ホテル

設問

フロント従業員とは別に、24時間有人の警備体制を敷いている(複数名による交代休憩、またはシフト制による夜勤等、夜間の警備体制をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

フロント従業員がその機能・役割を兼ねており、独立した警備体制がない場合は、評価対象外とします。

2024	Resilience	防犯
I-8		イノベーション Innovation!

評価項目の意義

＜オフィス、リテール、ロジ、レジ＞
 来訪者の事前登録システムは、来訪者を事前登録しQRコード等の発行により個人単位で管理するシステムである。エレベーター行先階管理システムは、来訪者がICカード等によりゲートを通ると登録されたエレベーターにて該当階にのみ移動可能となるシステムである。
 ＜ホテル＞
 宿泊施設管理システム(PMS:Property Management System)は、入退館状況、客室情報、個人情報等をリアルタイムで把握し、一元管理を可能とする運用システムである。

これらはセキュリティ上有効と評価される。

オフィス

設問

(参考事例) 来訪者の事前登録システム、エレベーター行先階管理システムの導入、デリバリー一括集配システム。

記入上のポイント

設問に記載の例示を満たす場合、または同等のシステムを導入している場合、内容を記載ください。

リテール

ロジ

レジ

設問

(参考事例) 来訪者の事前登録システム、エレベーター行先階管理システムの導入。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

ホテル

設問

(参考事例) 宿泊施設管理システム(PMS)等を用いた入退館状況、客室情報、個人情報等の一元管理。

記入上のポイント

設問に記載の例示を満たす場合、または同等のシステムを導入している場合、内容を記載ください。

2024	Resilience	遵法性
50		遵法性の確認 特段の施策

評価項目の意義

建物所有者・運営者は、法令に基づいて適切に建物管理を行うことで、安全で安心な空間を継続的にテナントや利用者に提供することができる。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

建物所有者・運営者が自ら建物の遵法性に係る点検を行っており、改善に向けた取り組みを実施している(法令で定められた定期点検以外の具体的な取り組みをコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

建物の遵法性に係る点検として、法令(建築基準法、建築条例、建築物衛生法、消防法、火災予防条例等)対応以外の取り組みを実施し、改善への取り組みを実施している場合に、取り組み内容を記載ください(Ex.建築物衛生法の空気環境基準にある相対湿度や浮遊粉じんに独自基準を設けモニタリングを実施、建物所有者・運営者が独自のチェックリスト等を用いて定期的な巡視を実施等)。

2024	Community & Diversity	利用者多様性への配慮
51		ハード対応 子供関連設備の整備

評価項目の意義

<オフィス・ロジ>
テナント企業の従業員のワーク・ライフ・バランスの支援サービスを通じて、不動産価値の向上が図れるため、託児施設の設置は重要である。

<リテール>
消費者の多様性に配慮している商業施設の機能の1つとして評価する。

<レジ>
入居者の利便性に配慮しているレジの機能の1つとして評価する。

<ホテル>
宿泊者の多様性に配慮しているホテルの機能の1つとして評価する。

オフィス ロジ

設問

建物所有者・運営者としてテナント従業員の子育てを支援する取り組みを行っている(Ex. 保育園の誘致、近隣保育園の紹介等、コメント欄に具体的に記載ください)。

記入上のポイント

対象物件内に設置の企業主導型保育園等で、テナント従業員に対する優先枠を設けているなどのオーナーの取り組みがあれば、内容を具体的に記載ください。

リテール

設問

おむつ交換台、ベビーチェア、授乳室の全てが整備されており、かつ子供トイレ、キッズルーム、ベビー休憩室のうち1つ以上設置されている。

記入上のポイント

該当する施設や設備があれば、具体的に記載ください。

レジ

設問

建物所有者・運営者として入居者の子育てを支援する取り組みを行っている(Ex. 保育園の誘致、近隣保育園の紹介等)、または、子供関連設備を整備している(Ex. キッズルーム等、具体的な取り組みをコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

ホテル

設問

共用部におむつ交換台、ベビーチェアが整備されており、かつキッズルーム、ベビー休憩室のうち1つ以上設置している。

記入上のポイント

客室外の共用部に該当する施設や設備があれば、具体的に記載ください。

2024	Community & Diversity	利用者多様性への配慮
52		ハード対応 ユニバーサルデザイン

評価項目の意義

障害者関連法の施行、高齢化の進行等、社会経済情勢が大きく変化している。建築物をあらゆる利用者が使いやすいものとするユニバーサルデザイン化が求められている。

オフィス リテール ロジ ホテル

設問

ユニバーサルデザインのエレベーター、及びトイレを設置している。

記入上のポイント

ユニバーサルデザインのエレベーターは手摺り、側面に車いす利用者用の押しボタン、及び背面の鏡(バックミラー・バックモニター)を有しているものを対象とします。
ユニバーサルデザインのトイレは身障者が利用可能な多目的トイレ(だれでもトイレ)を対象とします。
両方を満たす場合「○」を記載ください。

レジ

設問

共用部動線のバリアフリー化、及びユニバーサルデザインのエレベーターを設置している。

記入上のポイント

エントランス入口から住戸玄関先まで段差がない場合を対象とします。
ユニバーサルデザインのエレベーターは手摺り、側面に車いす利用者用の押しボタン、及び背面の鏡(バックミラー・バックモニター)を有しているものを対象とします。
両方を満たす場合「○」を記載ください。

2024	Community & Diversity	利用者多様性への配慮
53		ハード対応 多様な働き方への対応

評価項目の意義

フレキシブル・オフィス/ワークスペースは「時間」と「場所」を自由に選択できる『多様な働き方』を促進する。これは、通勤・移動時間削減によるワークライフバランス改善や最適な場所で働くことによる生産性向上といった個人への便益の他、分散勤務によるレジリエンス向上、(コワークスペース等での)交流・協働によるイノベーション促進、(柔軟なオフィス戦略が可能となることによる)スタートアップ・中小企業支援等の社会的な意義・貢献にも資すると考えられる。

オフィス リテール ロジ レジ

設問

来訪者が利用できる「フレキシブル・オフィス/ワークスペース」(シェアオフィス・コワーキングスペース・レンタルオフィス・サービスオフィス等)、個人用ボックス等を建物内に設置している。

記入上のポイント

- <フレキシブル・オフィス/ワークスペースの例>
- ・シェアオフィス、コワーキングスペース、レンタルオフィス、サービスオフィス(バーチャルオフィスは対象外)。
- <建物利用者(訪問者)が使用可能な業務/打ち合わせスペースの例>
- ・訪問者が誰でも使用可能な個別ブース、業務スペース(待ち合いスペースは対象外)。
 - ・テナント従業員・入居者専用の場所は対象外。

ホテル

設問

来訪者が利用できる「フレキシブル・オフィス/ワークスペース」(シェアオフィス・コワーキングスペース・レンタルオフィス・サービスオフィス等)、個人用ボックス等を建物内に設置している。または、時間貸し・デユースに対応し、かつ宿泊者にPC、リモートデスク・モニター、接続機器等の貸し出を実施している。

記入上のポイント

オフィスと同じ。
時間貸し・デユースの場合は、貸出機器や客室備付設備を具体的に記載してください。

2024	Community & Diversity	利用者多様性への配慮
54		ソフト対応 利用者多様性への配慮

評価項目の意義

テナント従業員および施設利用者の勤務形態や生活習慣への配慮を、快適性や利便性を向上させる取り組みとして建物の機能の1つとして評価する。
ホテルにおいては、宿泊者や施設利用者、またはテナント従業員の生活習慣や勤務形態への配慮を、快適性や利便性を向上させる取り組みとして建物の機能の1つとして評価する。

オフィス

設問

テナント従業員向けのシャワー室、仮眠室等を設置している。

記入上のポイント

シャワー室、仮眠室等については、設置場所・運営を含めてオフィスワーカーが利用可能なものを記載ください(警備員室内の仮眠室のように、警備員の専用利用を想定されたものは評価対象外)。

リテール

設問

建物所有者・運営者として、宗教、ハラル等への配慮を行っている(Ex. 祈祷室、ハラル飲食店導入等、コメント欄に具体的に記載ください)。

記入上のポイント

(特になし)

ロジ

設問

テナント従業員向けのシャワー室、仮眠室等を設置している。

記入上のポイント

(特になし)

レジ

設問

入居者が利用可能な多目的・パーティースペース等を設置している。

記入上のポイント

(特になし)

ホテル

設問

宗教、ハラル、ペット同伴等への配慮を行っている(Ex. 祈祷室、ハラル飲食対応、マナー規約の制定等、コメント欄に具体的に記載ください)。

記入上のポイント

(特になし)

2024	Community & Diversity	利用者多様性への配慮
55		ソフト対応 外国人・インバウンド対応(外国語ガイダンス)

評価項目の意義

施設利用者の多様性への配慮を建物の機能の1つとして評価する。

オフィス リテール ロジ レジ

設問

施設全体に関する外国語表記のパンフレットを設置している。または、施設内に外国語に対応したテナント案内表記を設置している。

記入上のポイント

外国語(1カ国語以上)表記のパンフレットまたは外国語(1カ国語以上)に対応した全館案内表記(エントランス階にあれば可)を評価対象とします。
多言語で表示可能なHPのリンクを館内にQRコード等で掲示している場合も評価対象とします。

ホテル

設問

施設内に外国語に対応した案内表記を設置し、かつ外国語に対応できるフロント従業員が常駐している。

記入上のポイント

外国語(1カ国語以上)に対応した全館案内表記(客室内にあれば可)およびフロント従業員が常駐している場合に評価対象とします。

2024	Community & Diversity	利用者多様性への配慮
56		ソフト対応 ホスピタリティ(コンシェルジュ、窓口対応)

評価項目の意義

施設利用者の多様性への配慮を建物の機能の1つとして評価する。

オフィス

設問

インフォメーションセンター・問い合わせ窓口(総合受付)・コンシェルジュの運営がなされている。

記入上のポイント

施設の総合受付として、インフォメーションセンター、問い合わせ窓口、コンシェルジュのいずれかの機能を有する場合を評価対象とします。

リテール

設問

インフォメーションセンター・問い合わせ窓口(総合受付)・コンシェルジュの運営がなされている。

記入上のポイント

お客様用の総合受付として、インフォメーションセンター、問い合わせ窓口、コンシェルジュのいずれかの機能を有する場合を評価対象とします。

ロジ

設問

庫内ワーカーの満足度向上に向けた取り組みを実施している(具体的な取り組みをコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

オーナーが主体となる取り組みを対象とします。取り組み例としては、女性トイレ等にパウダーコーナー、庫内空調、ビックファンの設置等を対象とします。

レジ

設問

コンシェルジュの運営がなされている。

記入上のポイント

入居者への窓口としてコンシェルジュの機能を有する場合を評価対象とします。

ホテル

設問

インフォメーションセンター、問い合わせ窓口(総合受付)、コンシェルジュの運営がなされている(フロント対応は除く)。

記入上のポイント

フロント機能とは別にお客様用の総合受付として、インフォメーションセンター、問い合わせ窓口、コンシェルジュのいずれかがある場合に評価対象とします。

2024	Community & Diversity	利用者多様性への配慮
I-9		イノベーション Innovation!

評価項目の意義

利用者の多様性に配慮した先進的な取り組みの場合に評価する。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

(参考事例)複数外国語(日本語を除く)の館内放送を実施。

記入上のポイント

設問に記載の事例と同等または類似する取り組みを行っていれば、内容を記載ください。

2024	Community & Diversity	周辺環境への配慮
57		緑化 緑化①(建物付帯)

評価項目の意義

緑化には次のような効果が期待されている。
「ヒートアイランド現象への対策」、「断熱性の向上」、「躯体の保護・建物の耐久性の向上」、「防音性の向上」、「保水力の増加」、「大気汚染物質の吸収・吸着」、「景観の向上・生態系の回復」、「心理的癒し効果、イメージアップ」。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

大規模な壁面緑化、屋上緑化、または建物内緑化等により、緑を活用した取り組みを実施している。

記入上のポイント

該当する緑化の種類を記載ください。

2024	Community & Diversity	周辺環境への配慮
58		緑化 緑化②(敷地内)

評価項目の意義

緑化には次のような効果が期待されている。
「ヒートアイランド現象への対策」、「断熱性の向上」、「躯体の保護・建物の耐久性の向上」、「防音性の向上」、「保水力の増加」、「大気汚染物質の吸収・吸着」、「景観の向上・生態系の回復」、「心理的癒し効果、イメージアップ」。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

歩行空間や広場に大規模な外構緑化(Ex.ガーデン、庭園等)を実施している。

記入上のポイント

周辺環境に配慮し、開かれた歩行空間や広場などにおける大規模緑化を評価対象とします。

2024	Community & Diversity	周辺環境への配慮
59		緑化 熱環境緩和

評価項目の意義

ヒートアイランド対策等、暑熱環境を緩和する取り組みを評価する。

オフィス リテール レジ ホテル

設問

保水性、透水性舗装、保水セラミックス、ドライミスト、水盤、または駐車場床面緑化等熱環境の緩和に対応する設備を有する。

記入上のポイント

該当する取り組みを記載ください。透水性舗装等は設計図書等を確認のうえ、敷設場所をコメント欄に記載ください。

ロジ

設問

駐車場床面緑化を実施している。

記入上のポイント

(特になし)

2024	Community & Diversity	周辺環境への配慮
60		地域 地域との関わり促進

評価項目の意義

地域との良好な関係づくりにより、地域でのレピュテーション(評価)向上や、相互協力体制維持を図ることができ、グリーンビルディングの価値創造の一構成要素をなすと考えられる。

オフィス リテール レジ ホテル

設問

地域との対話を通じ、環境保護、地元文化・生活習慣に根ざした地元イベントの主催、または同イベントへの参加等を行っている(町会への参加だけでは不可。コメント欄に具体的に記載ください)。または、地域との関わりに配慮し、地域産材等の使用を行っている。

記入上のポイント

イベント内容、開催頻度、参加対象者などを具体的に記載ください。地域産材等の使用を行っている場合は、産出地を記載ください。

ロジ

設問

周辺に物流施設が集積しており、敷地に住宅(住居系施設/教育施設)や病院が隣接していない(道路を介していても不可)。または、地域との関わりに配慮し、地域産材等の使用を行っている。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

2024	Community & Diversity	周辺環境への配慮
61		地域 景観保全に対する取り組み

評価項目の意義

2004年に公布された景観法第1条で、「美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造および個性的で活力ある地域社会の実現」が目的に挙げられており、良好な景観形成に貢献する建築物等の活用・整備・保全および歴史的建造物を再生・保存・有効活用が、良好な都市環境の整備に資する。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

景観に配慮した取り組みが表彰を受けている、もしくはエリアごとに定めた景観ガイドラインに則っている(条例を満たしているだけでは不可)。

記入上のポイント

景観に関する表彰や配慮の内容を記載ください。

2024	Community & Diversity	周辺環境への配慮
62		地域 地元文化への配慮

評価項目の意義

既存建物の保存や周辺歴史背景を踏まえた設計等により、歴史的・文化的資産の有効活用並びに良好な都市景観の整備に資する。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

文化・歴史に配慮した取り組みを行っており、同取り組みの紹介パネル等を設置している(Ex.既存建物の保全、周辺歴史背景を踏まえた設計等、コメント欄に具体的に記載ください)。

記入上のポイント

(特になし)

2024	Community & Diversity	周辺環境への配慮
63		地域 グリーンインフラに関する取り組み

評価項目の意義

近年、都市化の進展に伴う地表面の舗装化により、雨水が短時間に川や下水へ集中している。また、地下への浸透量が減少し、地下水位の低下や湧水の枯渇等が生じている。雨水の地下への浸透や貯留を意図したグリーンインフラの設置は都市における総合治水の一部に貢献すると共に、ヒートアイランド現象等の暑熱環境を緩和する取り組みとして評価される。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

自治体が雨水流出抑制施設設置要綱等に定める対策量等を達成するため、雨水貯留浸透効果を発揮するグリーンインフラ(Ex.緑地等)を活用している。

記入上のポイント

敷地内で、自治体の雨水流出抑制施設設置要綱等に基づき、グリーンインフラ(浸透ますおよび浸透トレンチ等は評価対象外)を活用していれば、設置内容を記載ください。

2024	Community & Diversity	周辺環境への配慮
I-10		イノベーション Innovation!

評価項目の意義

周辺環境に配慮した先進的な取り組みの場合に評価する。

オフィス

設問

(参考事例)地震及び洪水時の緊急避難場所に指定、グリーンインフラを活用した景観保全。

記入上のポイント

設問に記載の事例と同等または類似する取り組みを行っていれば、内容を記載ください。

リテール

設問

(参考事例)地震および洪水時の緊急避難場所に指定、グリーンインフラを活用した景観保全。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

ロジ

設問

(参考事例)地震および洪水時の緊急避難場所に指定、グリーンインフラを活用した景観保全。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

レジ

設問

(参考事例)地震および洪水時の緊急避難場所に指定、グリーンインフラを活用した景観保全。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

ホテル

設問

(参考事例)地震および洪水時の緊急避難場所に指定、グリーンインフラを活用した景観保全、観光庁のオーバーツーリズムの未然防止・抑制による持続可能な観光推進事業、観光庁の持続可能な観光の実現に向けた先進事業。

記入上のポイント

設問に記載の事例と同等または類似する取り組みを行っていれば、内容を記載ください。

2024	Community & Diversity	生物多様性
64		生物多様性への配慮
		生物多様性への配慮

評価項目の意義

生物多様性・自然資本の保全・回復は、気候変動に続く国際的な課題として世界目標の議論が進められ、またこれに関するリスクと機会の適切な評価と開示を行うための枠組みとして、「TNFD(Taskforce on Nature-related Financial Disclosures)」の構築も進められている。今後のグリーンビルディングを捉える上でも重要な概念であり、具体的には、人類が得られる生態系サービスの喪失、あるいは、潜在的な機会の損失(Ex.絶滅による遺伝資源の減少、多様性の減少による環境変化への生態系の適応能力の低下)等の問題がある。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

周辺の生物多様性・自然資本に配慮した明確な取り組みを行っている(Ex.SEGES・ABINC・JHEP認証の取得、生物多様性に配慮した取り組み等(巣箱設置のみでは不可)、コメント欄に具体的に記載ください)。

記入上のポイント

周辺の生物多様性に配慮した明確な取り組みや取得した認証(第三者認証かつ有効期限内のみ該当)を具体的に記載ください。

2024	Community & Diversity	生物多様性
I-11		イノベーション Innovation!

評価項目の意義

周辺の生態系に配慮した先進的な取り組みの場合に評価する。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

(参考事例)敷地内の生態系に対する定期的な調査・モニタリング等を実施。

記入上のポイント

設問に記載の事例と同等または類似する取り組みを行っていれば、内容を記載ください。

2024	Partnership	パートナーシップ
65		建物所有者・運営者・テナント エネルギー使用量の共有

評価項目の意義

〈オフィス、リテール、ロジ〉
 専用部の省エネにおいては、省エネ法でも要請しているとおり、オーナーだけでなく、テナントとの連携が必要となる。テナントの省エネにあたっては、テナント自身が利用するエネルギー量の把握が必要不可欠であり、オーナーとテナントが協力し合うことが有効である。

〈ホテル〉
 ホテル事業は所有・経営・運営が分離しているケースが多いことに鑑み、オーナーとオペレーターが連携して施設のエネルギー量の把握に務め、両者が協力して省エネに取り組むことが重要である。

オフィス リテール ロジ

設問

テナントに対する通常対応として、月ごとの電気(ガス)使用量を昨年対比と共に毎月開示している(金額の共有だけでは不可)。

記入上のポイント

使用量と共に昨年対比または昨年実績の開示の有無を記載ください。
 当月分のみは不可です。

ホテル

設問

建物所有者・運営者・テナント間で月ごとの電気(ガス)使用量を昨年対比と共に毎月開示している(金額の共有だけでは不可)。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

2024	Partnership	パートナーシップ 建物所有者・運営者・テナント・入居者・宿泊者・従業員
66		啓発活動(通常業務)

評価項目の意義

〈オフィス、リテール、ロジ〉
 専用部の省エネにおいては、省エネ法でも要請しているとおり、オーナーだけでなく、テナントとの連携が必要となる。オーナーから、テナントへの省エネ等に関するソフト面の働きかけを評価することで、関係者が一体となった取り組みを促進することが期待される。

〈ホテル〉
 オーナーとオペレーターだけではなく、宿泊者に対する省エネ等に関するソフト面の働きかけを評価することで、関係者が一体となった取り組みを促進することが期待される。

オフィス **リテール** **ロジ** **レジ**

設問

建物所有者・運営者としてテナント・入居者に対して、ポスターや冊子配布による定期的な省エネ啓発活動等を年4回程度実施している。

記入上のポイント

実施している定期的な省エネ啓発活動を具体的に記載ください。

ホテル

設問

建物所有者・運営者として宿泊者に対して、日常的にポスターや冊子配布による省エネ啓発活動等を実施している。

記入上のポイント

実施している省エネ啓発活動を具体的に記載ください。

2024	Partnership	パートナーシップ
67		建物所有者・運営者・テナント・入居者・宿泊者・従業員 関係者との対話

評価項目の意義

オーナーだけではなく、建物を実務的に管理・運営するオペレーター・PM・BMとの連携が、建物全体の環境活動や省エネに重要な役割を果たす。レジにおいては、住人との対話にもとづき、建物の維持管理を適切に行うことが、長期にわたり快適な居住空間を提供することにつながる。ホテルにおいては、従業員の健康、労働環境の改善等への取り組みが、快適な宿泊空間の提供につながる。

オフィス リテール ロジ

設問

省エネ対応、環境保全、ウェルネス(利用者の健康)対応等についてテナントとの対話の機会を年4回程度確保している(具体的な取り組みをコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

(特になし)

レジ

設問

24時間トラブル対応の窓口を設置し、入居者へ日常的に周知している。

記入上のポイント

専用部に関する24時間対応連絡先を掲示板等で周知している場合に評価対象とします。

ホテル

設問

省エネ対応、環境保全、ウェルネス(従業員の健康、労働環境の改善)対応等について、建物所有者・運営者・テナント間との対話機会を年2回程度確保している(具体的な取り組みをコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

(特になし)

2024	Partnership	パートナーシップ
68		建物所有者・運営者・PM・BM 省エネ目標の共有

評価項目の意義

オーナーだけではなく建物を実務的に管理・運営するオペレーター・PM・BMとの連携が、建物全体の環境活動や省エネに重要な役割を果たす。

オフィス リテール ロジ

設問

認証対象物件独自のCO2、省エネ等の数値目標を設定の上、建物所有者・運営者とPM、BMの間で目標と実績値を共有している。

記入上のポイント

対象物件に対する削減数値目標を個別に設定していることを対象とします(ポートフォリオ全体での削減目標は不可)。

ホテル

設問

認証対象物件独自のCO2、省エネ等の数値目標を設定の上、建物所有者・運営者間で目標と実績値を共有している。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

2024	Partnership	パートナーシップ
69		建物所有者・運営者・PM・BM 長期修繕計画の策定(15年程度)

評価項目の意義

建物は、建設から解体までの間に当初建設費の約3倍から4倍の費用(ライフサイクルコスト)がかかるといわれている。長期修繕計画を策定、実施することにより、建物の長寿命化、材料使用量の削減を実現することができる。これによりライフサイクルコストを削減することが、省資源に寄与する。

オフィス リテール ロジ レジ

設問

建物所有者・運営者として、独自に15年以上の長期修繕計画を策定し、PM・BMと共有している(外部業者によるER取得のみでは不可)。

記入上のポイント

該当する場合、長期修繕計画の年数を記載ください。
木造建築の場合は、木造特有の修繕・改修に係る取り組み内容を具体的に記載ください。

ホテル

設問

建物所有者・運営者として、独自に15年以上の長期修繕計画を策定し、相互に共有している(外部業者によるER取得のみでは評価対象外)。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

2024	Partnership	パートナーシップ 建物所有者・運営者・PM・BM
70		BCPマニュアル等の整備

評価項目の意義

認証対象物件固有のBCPマニュアル等を策定・運用することにより、防災意識の向上につなげる。また、サイバー攻撃技術の高度化や様々なシステムがネットワークに繋がっていく状況の中、ビルシステムへのサイバーセキュリティ攻撃リスクも高まっており、その対策を行う必要性が高まっていることから、これに対する取り組みも評価する。

オフィス リテール ロジ レジ

設問

認証対象物件独自のBCPマニュアル等を整備し、テナント・入居者と共有を行っている。またはサイバーセキュリティのガイドラインを整備し、対象物件において当該ガイドラインに基づいたサイバーセキュリティ対策を実施している。

記入上のポイント

BCPマニュアルについては、テナントとの共有方法を記載ください。サイバーセキュリティガイドラインの内容と対策内容を記載ください。

ホテル

設問

運営者として認証対象物件独自のBCPマニュアル等を整備し、建物所有者と共有を行っている。またはサイバーセキュリティガイドラインを整備し、対象物件において当該ガイドラインに基づいたサイバーセキュリティ対策を実施している。

記入上のポイント

BCPマニュアルについては、建物所有者との共有方法を記載ください。サイバーセキュリティガイドラインの内容と対策内容を記載ください。

2024	Partnership	パートナーシップ イノベーション
I-12		Innovation!

評価項目の意義

建物所有者とオペレーター・テナント・入居者とのパートナーシップに配慮した先進的な取り組みの場合に評価する。

オフィス **リテール** **レジ**

設問

(参考事例)グリーンリース(賃貸借契約上でテナントの省エネを義務化)、テナント参加型の環境表彰制度。

記入上のポイント

設問に記載の事例と同等または類似する取り組みを行っていれば、内容を記載ください。

レジ

設問

(参考事例)グリーンリース(賃貸借契約上で入居者の省エネを義務化)、環境対策等について管理会社向けの研修会等の定期的な実施。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

ホテル

設問

(参考事例)グリーンリース(賃貸借契約上で運営者・テナントの省エネを義務化)、テナント参加型の環境表彰制度、環境対策等について従業員向けの研修会等の定期的な実施。

記入上のポイント

オフィスと同じ。

2024	Partnership	情報開示
71		環境維持
		建物所有者、AMの環境マネジメント体制

評価項目の意義

建物所有者、オペレーター、AMが、当該建物での取り組みにとどまらず、全社的に広く環境マネジメント体制を構築し物件管理につなげているかを評価する。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

建物所有者、運営者、AMのいずれかがサステナビリティ方針を策定し、それに基づく物件管理を行っている(URL等をコメント欄に記載ください)。

記入上のポイント

環境方針、サステナビリティ方針、ISO14001の取得等を、自社ホームページにて公開していればURLを記載ください。オーナーグループの策定した方針に基づく場合は、オーナーグループの策定方針URLを記載ください。

2024	Partnership	情報開示 環境維持
72		DBJ Green Building認証の継続取得

評価項目の意義

DBJ Green Building認証の普及・継続により建物の資産価値の維持・向上につながる。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

当該認証を受けた物件に関して再認証を受けている。

記入上のポイント

(特になし)

2024	Partnership	情報開示
73		ディスクロージャー活動 CO2情報の開示

評価項目の意義

パリ協定や政府目標も踏まえ、産業界でもCO2削減等に向けた取り組みが求められる中、CO2排出量に関する情報開示は、ステークホルダーが企業や建物の移行リスク等を把握するためにも重要性が増している。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

- ①対象物件または保有する物件ポートフォリオに関して、自社のHP・ESGレポート・有価証券報告書等を通じてCO2排出量を開示している。
- ②排出量の報告につき、Scope1・2と3を区別して開示している。
- ③開示に当たって数値の正確性に関する独立した第三者による保証を受けている。

記入上のポイント

開示の状況が確認できるURLを記載ください。

第三者保証については、当該第三者事業者から提出された保証書を添付してください。保証対象に対象物件が含まれていることを加点の条件とします。保証対象が一部の場合は、CO2排出量の50%以上がカバーできていれば加点するものとします。

オーナーグループのHPにおいて開示されている場合は、自社の対象物件が含まれていることを注記等にて確認の上、オーナーグループのURLを記載ください。

2024	Partnership	情報開示
74		ディスクロージャー活動 環境情報発信

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

評価項目の意義

対象物件の情報発信を通じて、IR・PR活動に繋げているかを確認することにより、利害関係者との情報コミュニケーションの面で積極的な開示が行われているかを評価する。
事業者が環境対策等を広く情報発信することは、環境への取り組みに対する社会的説明責任を果たし、利害関係者による環境コミュニケーションが促進され、事業者の環境保全に向けた取り組みの自主的改善とともに、社会からの信頼を勝ち得ていくことに大いに役立つ。また、消費や投融資を行う者にとっても有用な情報を提供するものであり、環境配慮促進法等の趣旨、国の政策に合致する。

設問

当該認証を受ける物件に関して、HPやCSRレポート等を通じて、サステナビリティに関する取り組みを公開している（URL等をコメント欄に記載ください）。

記入上のポイント

サステナビリティに関する取り組みを公開しているURLを記載ください。
環境認証の取得もサステナビリティに関する取り組みに該当するものとします。
DBJ Green Building認証については、認証付与時に専用HP (<https://igb.jp/>)にて「最新情報」及び「認証一覧」での公表を希望する際は、その旨を記載ください。

専用HP 最新情報: <https://igb.jp/category/topics>

専用HP 認証一覧: <https://igb.jp/list.html>

2024	Partnership	情報開示
I-13		イノベーション Innovation!

評価項目の意義

計測・開示に関する先進的な取り組みの場合に評価する。

オフィス リテール ロジ レジ ホテル

設問

(参考事例)対象物件において定量的な移行リスク分析を実施し、関係者に開示している。対象物件においてSocial分野に関する定量的なKPI(アウトカム指標)を設定・計測し、関係者に開示している。

記入上のポイント

「定量的な移行リスク分析」とは、パリ協定シナリオ等に準拠した将来のGHG削減経路の設定と対象不動産の現在のGHG排出量を踏まえた、対象不動産の座礁資産化時点や今後必要となるGHG削減の経路を分析したものとします。開示は対象物件を含むポートフォリオレベルでも評価対象とします。

Social分野の定量的なKPI(アウトカム指標)設定・計測については、国内外で一般的に認められたフレームワークに沿ったKPI設定であることを確認するため、第三者による確認を経たことがわかる証憑(例:ソーシャルボンド発行やソーシャルインパクト投資に当たっての格付機関等の第三者オピニオン)等を提出してください。