



DBJ Green Building 認証制度のご案内

概要

DBJ Green Building認証とは？

「環境・社会への配慮」を併せ持つ

不動産の評価を通じ、

“事業者”と“金融機関・投資家”の架け橋

となることを目的に創設された認証制度。

制度の特徴は？

対話・協調のツールとして極力シンプルに、

建物の環境性能や定量項目だけに

着目した評価とせず、

長期的視点に立った事業者の取組や

社会的意義も重視。

**不動産ストックに対するESGの取り組みを、
可視化・支援**



- ミッション：環境・社会的側面から不動産を評価し、長期利用可能＝サステナブルな資産並びに運営する事業者と不動産金融市場・投資家との架け橋となる



- 関係者の対話ツールとして機能するために、シンプルな設問体系とし、建物の省エネ性能やハードスペックの評価に並び、長期的視点に立った事業者の取り組みや運営上の配慮も重視



- ESGの総合評価とすることにより、築年の経過した物件においても事業者のESGの取り組みを可視化できるツールとし、良質な都市インフラストックの形成を後押し（開発物件についてはプラン認証を付与）



- エネルギー利用量実績値の把握をはじめ、既存物件の環境・社会への配慮に係る改善の取り組みが評価される体系



- 認証には実査が義務。機動的な運営体勢

スコアリングモデル概要

- ・ オフィス・リテール・ロジ・レジ・ホテル・ヘルスケアの6タイプ
- ・ 環境・社会への配慮を5分野から評価
- ・ 300点満点の加点方式
- ・ 対話性を重視した簡明な評価項目
- ・ 革新的な取り組みを評価する「イノベーションポイント」を採用

運営体制

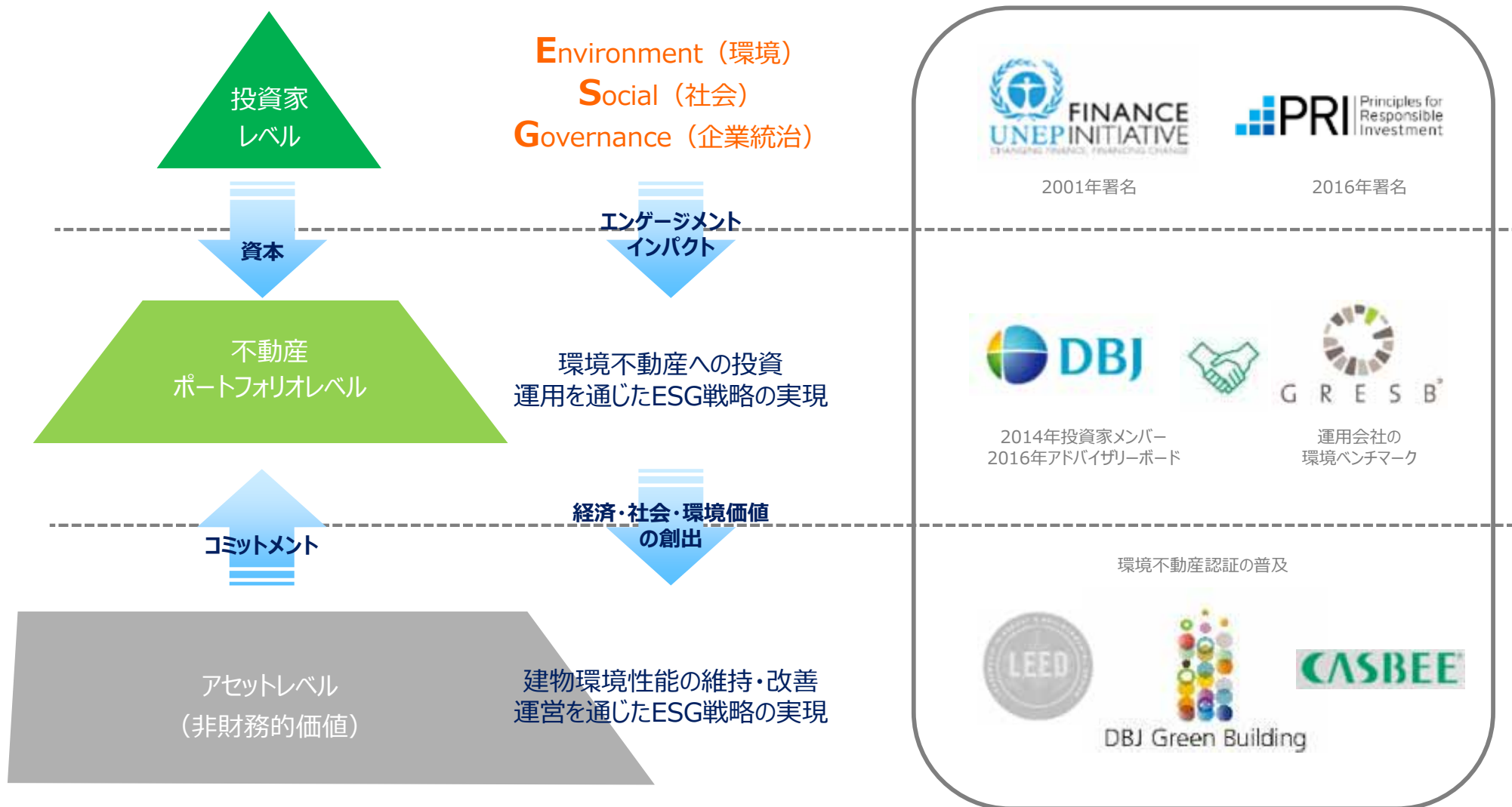
- 2017年8月よりDBJは認証制度の事務局機能に特化し、認証業務は全て一般財団法人日本不動産研究所(JREI)により実施されています。
- 評価の審査には不動産鑑定士等によるヒアリング・実査を伴います。



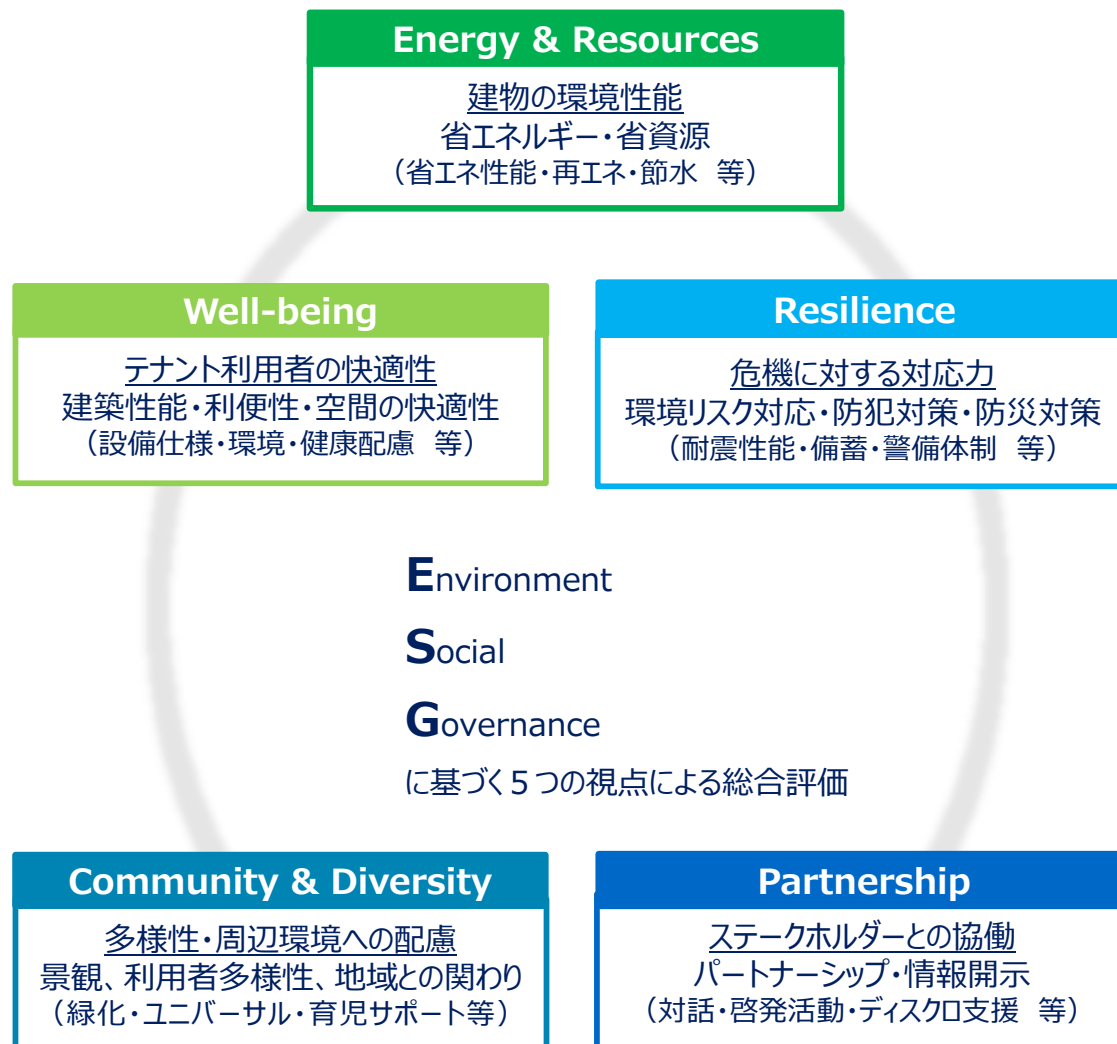
認証種別	取得費用
新規認証（本認証）	60万円/件（実査有） 有効期間：3年間
プラン認証付き新規認証 （竣工時に本認証実施）	80万円/件（本認証切り替え時に実査有） 有効期間：本認証付与後3年間* *計画の大幅変更がない限り開発期間の定め無し
継続認証	50万円/件（実査有） 有効期間：3年間

※「ホテル版」については、実査に係る実費のご負担が追加される可能性があります。詳しくはJREIにご相談ください。

不動産投資分野における“ESG”を通じたDBJのポジショニング



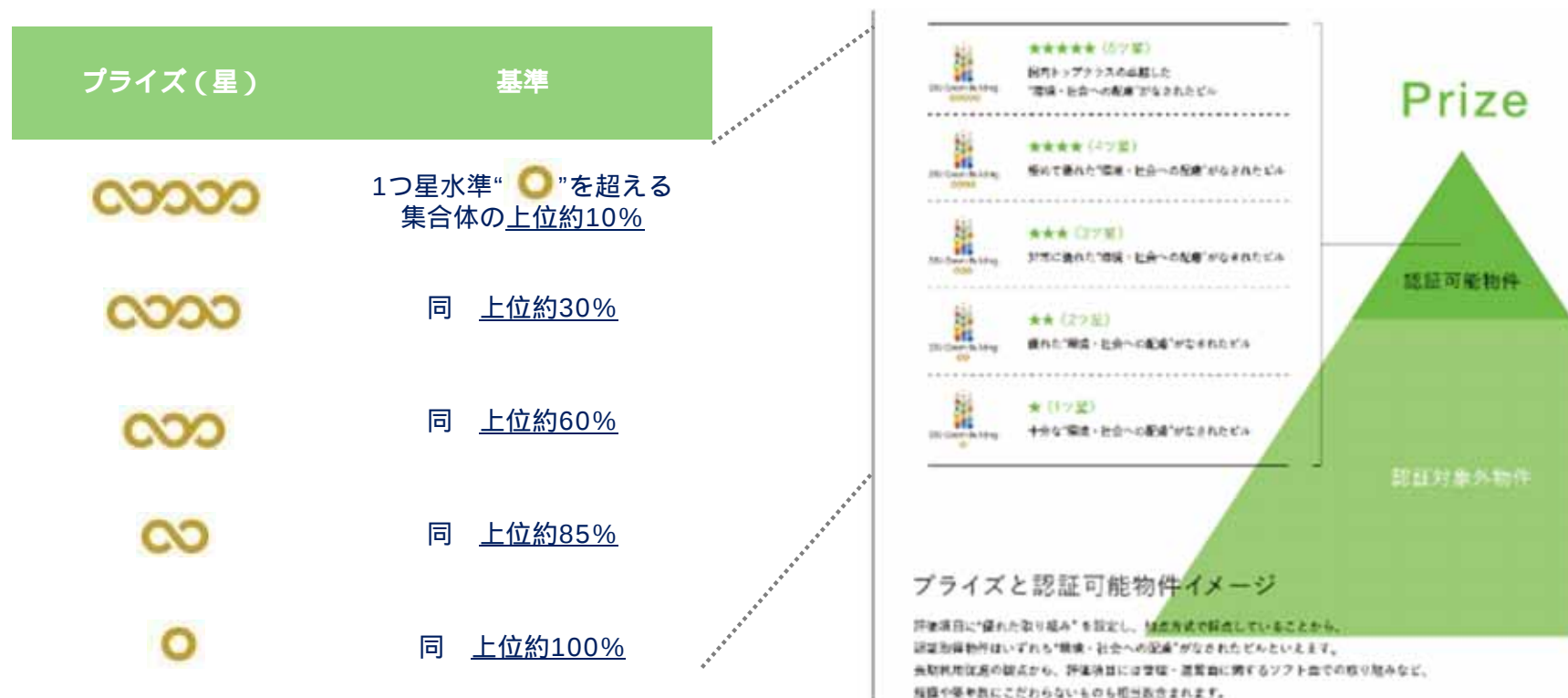
5つの視点



テーマ (アセット共通)	設問数 (イノベーション数)	配点 割合
Energy & Resources	26問 (3問)	約35%
Well-being	20問 (3問)	約20%
Resilience	12問 (2問)	約15%
Community & Diversity	17問 (3問)	約20%
Partnership	12問 (2問)	約10%
合計	87問	100%

プライズ基準

- 認証は「環境・社会への配慮」が“十分”以上なされた不動産のみに付与。
- 3つ星“”以上を獲得した不動産に対する融資・取得資金が、ESG評価機関等が定めるグリーンボンド等の適格クライテリアと評価(*1)されていることも踏まえ、3つ星以上が国内収益不動産市場全体(*2)の上位10%程度（認証基準水準の上位60%）となるように設定。



*1 発行体に対するESG評価機関等のアセスメントを通じて決定される。

*2 平成29年国土交通省「不動産投資市場の現状について」に定める収益不動産市場約208兆円に対し、本認証の取得を検討する不動産を約50兆円市場（証券化不動産+a）と仮定する。

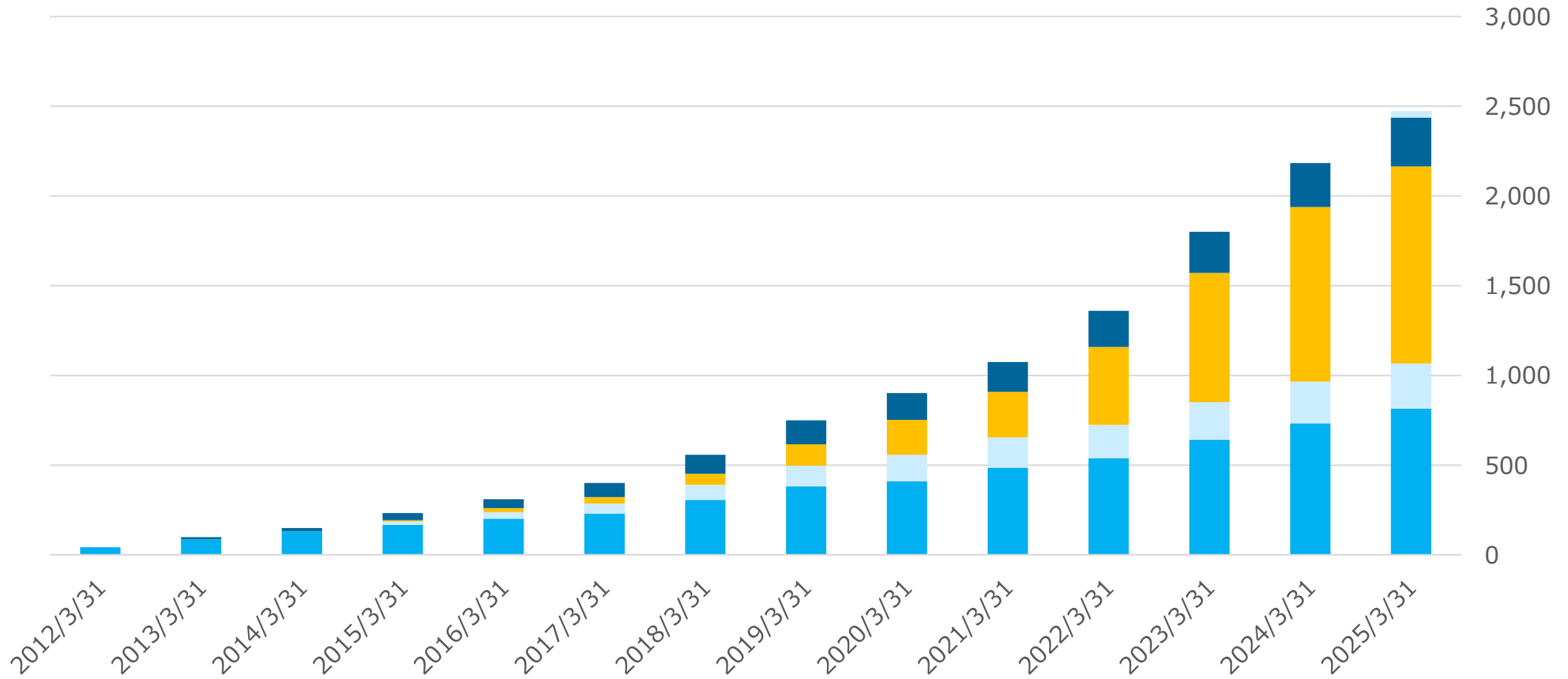
プライズ基準

- 設問内容、管理、運用等にかかる個別性等を考慮し、**ランク閾値は用途（アセットタイプ）毎に設定。**
- ランク閾値は適用バージョンに関わらず固定とし、**認証の公平性を担保。**

		オフィス (事務所)	ロジティクス (物流倉庫)	リテール (商業施設)	レジデンス (共同住宅)	ホテル (宿泊施設)	ヘルスケア (介護施設)
	★★★★★(5つ星) : 国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされた建物	≥188	≥154	≥158	≥135	≥155	≥160
	★★★★(4つ星) : 極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	≥140	≥124	≥124	≥116	≥125	≥125
	★★★(3つ星) : 非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	≥97	≥91	≥84	≥91	≥85	≥85
	★★(2つ星) : 優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	≥77	≥76	≥71	≥74	≥65	≥65
	★(1つ星) : 十分な「環境・社会への配慮」がなされた建物	≥40	≥52	≥52	≥58	≥40	≥45

認証実績（各時点有効分）

■ オフィス ■ リテール ■ レジ ■ ロジ ■ ホテル



アドバイザー委員会

- 制度運営・認証実績・項目ごとの回答状況に基づく分析等の活動報告に基づき、また、不動産ESG業界を巡る状況にかかる各委員の専門分野からの考察を踏まえ、スコアリングモデルの改善等への反映や制度の適正な発展につとめています。

2024年度アドバイザー（五十音順）

氏名	所属
田辺 新一 氏	早稲田大学理工学術院 創造理工学部建築学科 教授
丹羽 勝巳 氏	株式会社日建設計 エンジニアリング部門 ディレクター
野村 香織 氏	国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI） 日本ネットワーク・コーディネーター
林 礼子 氏	BofA証券株式会社 取締役副社長
平松 宏城 氏	株式会社ヴォンエルフ 代表取締役
堀江 隆一 氏	CSRデザイン環境投資顧問株式会社 代表取締役社長
森丘 敬 氏	株式会社格付投資情報センター ストラクチャードファイナンス本部 金融商品2部長 チーフアナリスト

スコアリングシートの改定プロセス

- スコアリングシートは毎年度改定を実施し、政策動向や建築技術の最新トレンドを反映する等、適切な改善を図っています。
- さらに、3年に1度の頻度で、運営体制改善や設問ごとの得点率の振り返りを伴う大規模改定を実施。
- 改定に際しては、アドバイザー委員会での意見聴取を実施。専門家の意見を反映するとともに、公正性・公平性を担保。

これまでの大規模改定実績

◆ 2019年改定の概要

透明性 改善	✓ オンラインでスコアリングモデル・回答マニュアルを公開 ✓ アドバイザー委員会の体制整備
設問項目 見直し	✓ エネルギー効率向上やCO₂削減への取組等、Energy & Resources 面における定量評価項目の厳格化・精緻化 ✓ 健康への配慮等の新たな設問の追加 ✓ 各アセットクラスで異なっていた設問構成を画一化
ランク基準 見直し	✓ 3つ星が国内収益不動産市場全体の上位10%程度（認証基準水準の上位60%）となるようにランク基準を見直し。グローバル水準を反映

◆ 2022年改定の概要

Social	✓ 不動産の社会的側面に着目した改訂を実施 ✓ 新型コロナウイルス感染症の拡大がもたらした不動産に求められる機能の変容を反映（感染症対策・リモートワーク・デジタル化の促進）
計測・開示	✓ ESGパフォーマンスの定量的な計測・開示への要求の高まりを反映 ✓ 特にScope3計測やCO₂排出量への第三者評価などを評価する設問に見直し

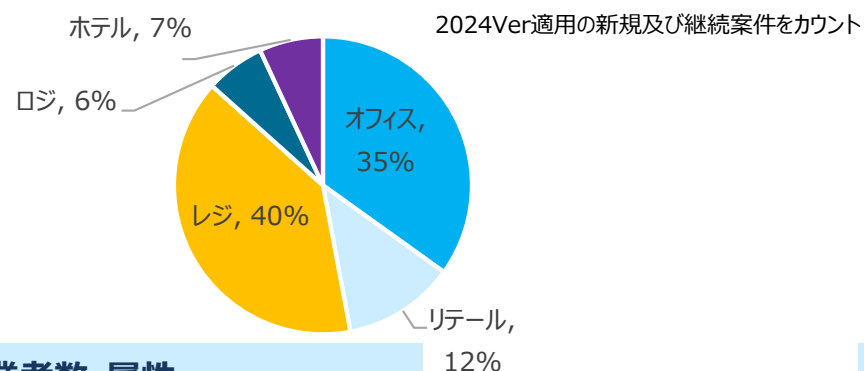
改定の検討ポイント

- 1 基本的コンセプトとの整合性**
対話ツールとしてのシンプルさ、定性的な取り組みも重視する評価項目等、本認証の基本的コンセプトとの平仄を確認
- 2 市場水準の反映**
各項目の得点率等を振り返り、市場水準を踏まえた設問や配点基準に見直し
- 3 最新トレンドの反映**
事例調査および有識者へのヒアリングにより、建築技術やオーナーのソフト的取組に関するトレンドを把握、評価項目への反映を検討
- 4 サステナビリティ関連の政策・社会動向の反映**
サステナビリティ関連の国内外の政策・社会動向を把握し、評価項目への反映を検討
- 5 他の認証制度との比較**
他の認証制度における改定のコンセプト等を把握、評価項目への反映を検討
- 6 アドバイザーからの意見反映**
アドバイザー委員会での主たる意見を評価項目や運営体制へ反映

2024年度認証実績（2024/～2025/1末時点）

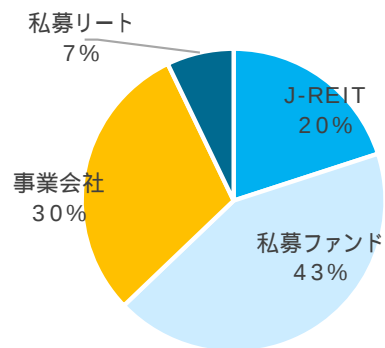
認証数

アセット	オフィス	リテール	レジ	ロジ	ホテル	総計
棟数	122棟	47棟	159棟	25棟	27棟	380棟
件数	141件	49件	160件	26件	28件	404件
(新規)	(74件)	(18件)	(125件)	(15件)	(28件)	(260件)
(継続)	(67件)	(31件)	(35件)	(11件)	(0件)	(144件)

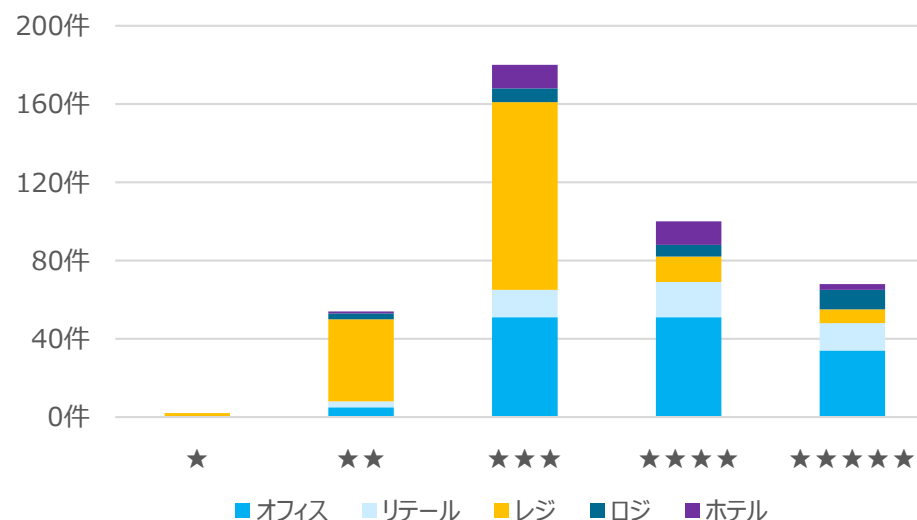


認証事業者数・属性

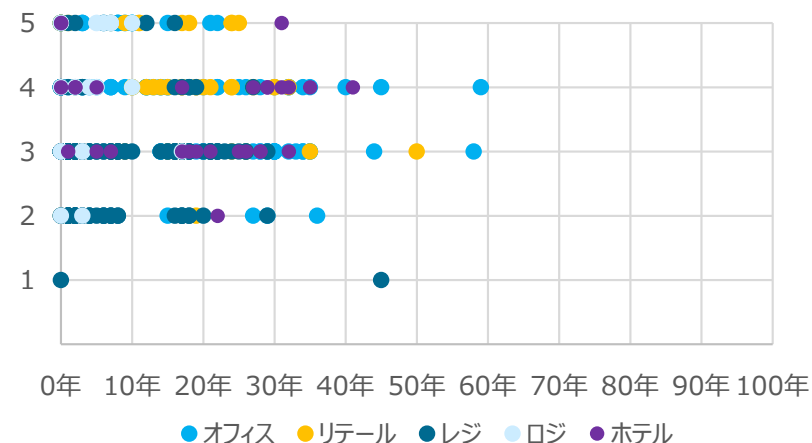
2024/4～2025/1末時点 認証事業者数：140社



認証スコア分布



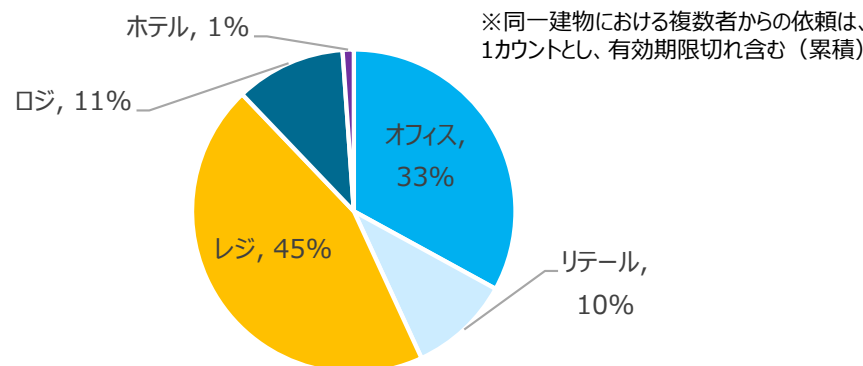
認証物件の築年数とランクの関係



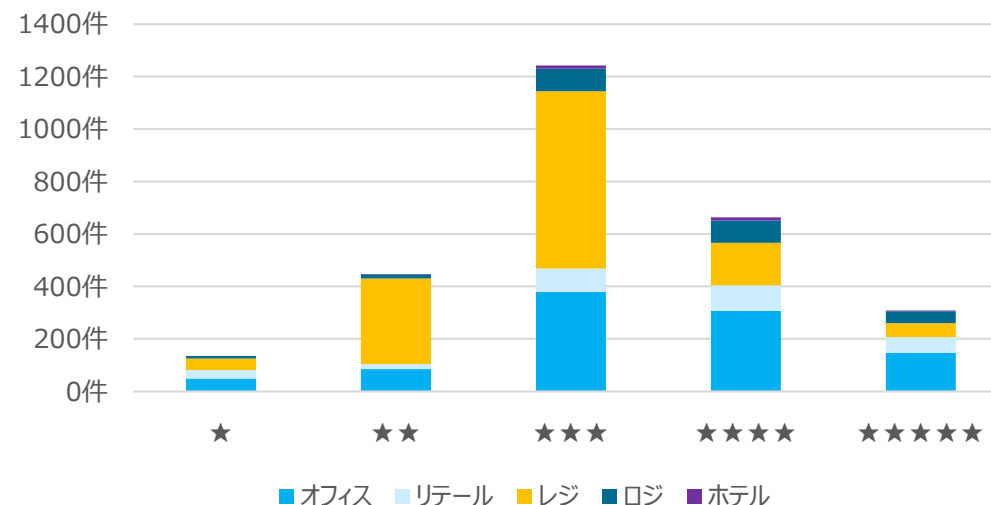
認証実績（累積） | 2025/1末時点

認証棟数

アセット	オフィス	リテール	レジ	ロジ	ホテル	総計
～2025/1末	805棟	248棟	1093棟	269棟	27棟	2,442棟
～2024/1末	707棟	224棟	937棟	240棟		2,108棟
～2023/1末	612棟	204棟	670棟	229棟		1,715棟



認証スコア分布

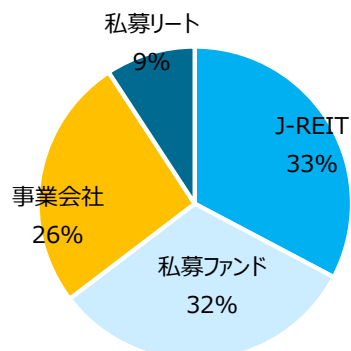


認証事業者数・属性

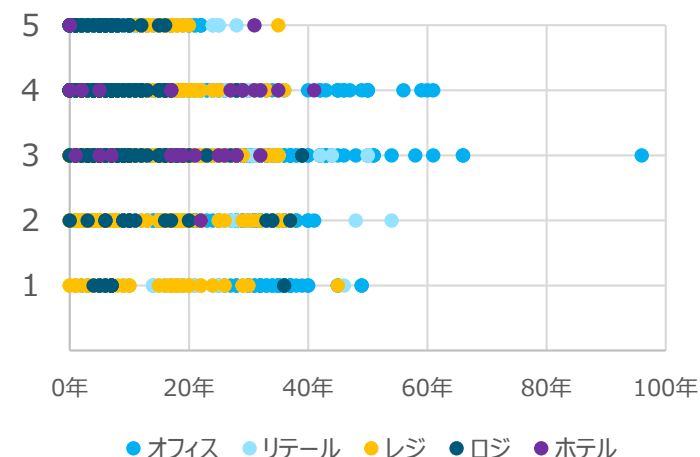
2025/1末時点 認証事業者数：705社

2024/1末時点 認証事業者数：622社

2023/1末時点 認証事業者数：466社



認証物件の築年数とランクの関係



認証プロセス（新規取得）

認証プロセス

- ① 物件ごとにスコアリングシートを作成していただきます。
- ② JREIが机上で「仮評価」を行い、認証可能性とプライズ見込みをお伝えします（無償）
- ③ 依頼書をご提出いただき、JREIが正式な認証作業に着手します。

※依頼者の事務負担はスコアリングシートの作成と実査・インタビューの対応のみです。

（プラン認証の場合は実査に代えてメール等での質疑を行います）

※仮評価は認証の取得をご検討の方に限り対応させていただくものです。認証取得可否をご確認いただくことが目的の場合は自己査定システムを是非ご活用ください。

認証スケジュール



必要資料

- 主に現地調査・ヒアリング等で確認困難な事項について、必要資料のご提示をお願いしております。
- 正式依頼後に個別徴求しますので、机上調査段階でのご提示は原則、不要です。
- 該当資料がない場合は、ご提示は不要です。
- 下記以外で必要となる資料がある場合は、別途お願いさせていただきます。

評価項目	必要資料（代表例）
物件概要	● 登記簿 ● 物件パンフレット
NO.1・2・23 (BEI、BPI、環境ラベリング)	● 建築物省エネ法の届出書 ● 建築物環境計画書 ● BELS／CASBEE評価書
NO.24～26・59 (建物スペック)	● 平面図／立面図／断面図／建具表／矩計図／外構図
NO.46・I-10 (一時滞在施設・帰宅困難者受入・緊急避難場所)	● 行政等と締結している協定書
NO.63 (グリーンインフラ)	● 雨水流出抑制施設設置の完了報告書
NO.45・70 (防災・備蓄・BCP対応)	● 備蓄リスト ● 館内規約 ● BCPマニュアル
Innovation-12 (グリーンリース)	● 該当条項

自己査定システム

- 申請者自身で仮評価申請前にランクの把握が可能です。
- また、投資効果や運用改善による認証ランクのシミュレーションも可能です。

URL: <https://igb-self-assessment.online/>



設備を選択してください

Energy & Resources Amenity Resilience Community & Diversity

Energy & Resources (建築事項 9%)

省エネルギー性能や省資源に関する性能・削減、再生可能エネルギーの導入の有無など、主に建築物がそれに影響した建築物所有者の取組を評価する分野です。

省エネルギー性能

再生エネルギーの利用 (CEC削減)

空調・換気・断熱

照明

給水

排水

120.3R

CEC削減

環境ベンチマークの取得

Energy & Resources

省エネルギー性能

BEI

BEIまたはERR (CEC含む) の算出基準を選択してください。

☐ 該当なし ☐ BEI：標準入力法・主要室入力法 ☐ BEI：モデル建物法 ☐ BEI

☐ 20ERR ☐ 25ERR ☐ CEC

Partnership

PM・BM

省エネ目標の共有

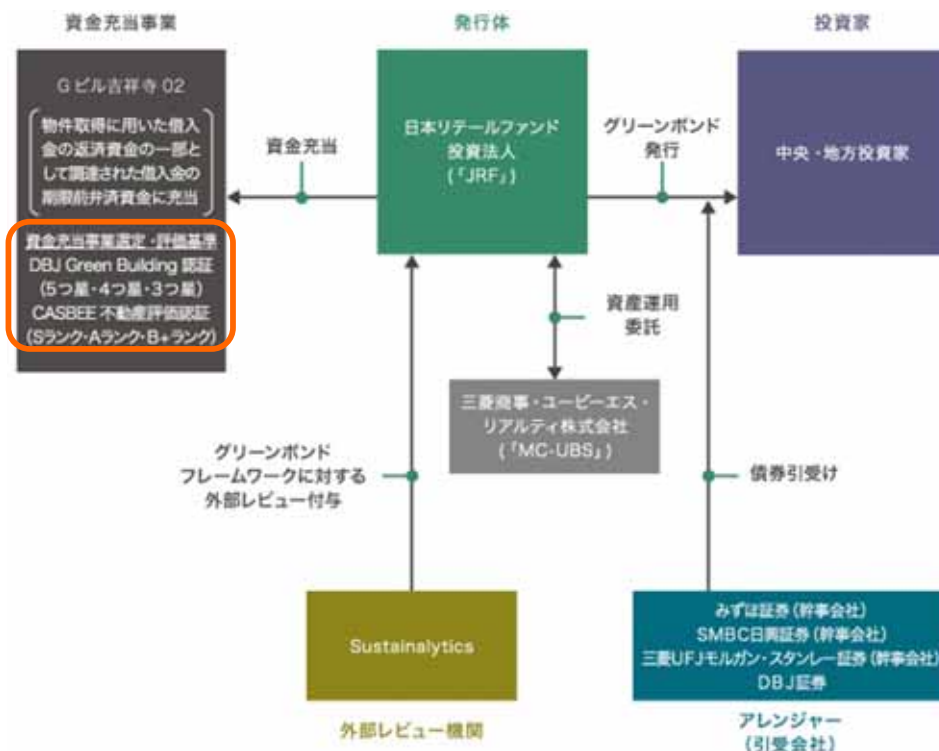
CEC、省エネ等の数値目標を設定の上、建物所有者・運営者、PM、BMの間で数値目標を共有していますか？

☐ いいえ ☐ はい

金融市場への展開（サステナブル・ファイナンス）

- “事業者”と“金融機関・投資家”の架け橋として、サステナブル・ファイナンス市場の発展にも貢献しています。

J-REIT初のグリーンボンド（2018年5月）



名称	日本リテールファンド投資法人第12回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
発行体名	日本リテールファンド投資法人（「JRF」）
発行通貨	日本円
発行利率	0.210%
条件決定日	2018年5月11日
発行日	2018年5月25日
利払日	毎年5月25日及び11月25日
格付け	AA-：格付投資情報センター（R&I）
発行金額	80億円
満期	2023年5月25日

投資表明投資家一覧

- ・アイシン精機株式会社
- ・学校法人関西大学
- ・株式会社大分銀行
- ・株式会社七十七銀行
- ・四国労働金庫
- ・太陽生命保険株式会社
- ・東京海上日動火災保険株式会社
- ・トアア再保険株式会社
- ・日本生命保険相互会社
- ・三菱UFJ信託銀行株式会社

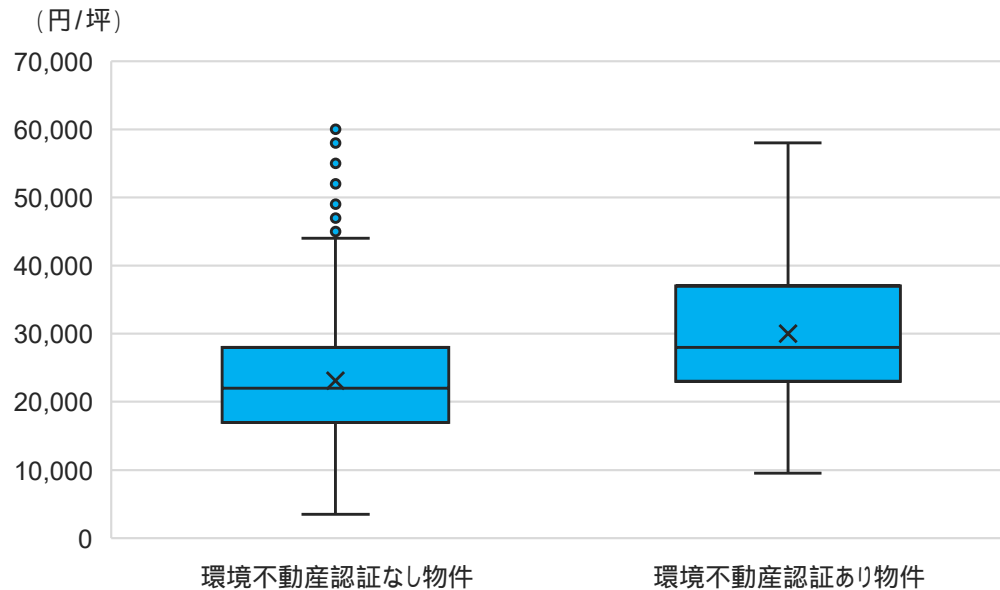
* () については投資表明の回数を示す。
(2018年5月11日時点)

環境認証の経済性分析

- DBJは2015年からDBJ Green Building認証を含む環境認証の経済性分析を実施しています。
- 2024年の分析では、環境認証取得オフィス(都内23区)につき、募集賃料:4.7%高い・募集期間:14.7%短いと推定。

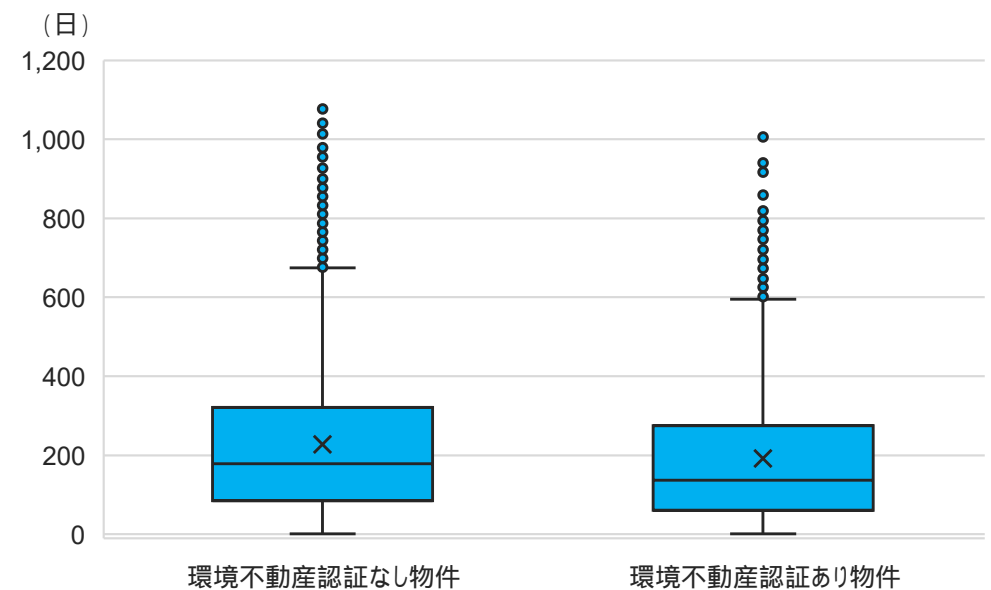
募集賃料

環境不動産認証の取得有無別の募集賃料平均



募集期間

環境不動産認証の取得有無別の募集期間平均



ヘルスケア版の新規開発

- 2025年4月よりヘルスケア版をリリース。
- 認証対象施設は、有料老人ホーム（介護付/住宅型/健康型）とサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）。
- 設問は、ヘルスケアという事業の特殊性を鑑み、評価項目は所有者・オペレーター・従業員による持続可能なサービス提供という視点を軸に置き、各種ヒアリング調査を踏まえ、運営実態や入居者のニーズ等を反映。

設問例

設問番号	テーマ	カテゴリー	サブカテゴリー	設問ポイント	対象	設問
28	Well-being	性能・設備	設備	外部設備	入居者 従業員 来訪者	シャトルバスを導入している。
35	Well-being	利便性・快適性	設備	運営補助設備	従業員	見守りセンサー、離床アシストロボット、電動アシストスーツ、高齢者向けコミュニケーションロボットサービス、自動走行モビリティ等運営補助設備を導入している。
36	Well-being	利便性・快適性	運営上のサービス	教育・研修	従業員	従業員向けの介護技術研修を実施している（運営基準で定められている研修は除く）。
37	Well-being	利便性・快適性	運営上のサービス	リフレッシュ	従業員	従業員専用のリフレッシュルームを設置している（小休憩室を除く）。
53	Community & Diversity	利用者多様性への配慮	ハード対応	外出防止対策	入居者	常時、入居者の徘徊による外出防止を目的とした設備がある。（Ex.出入口の電子ロック制御、エレベーター操作のIC等による停止階制限等）
I-9	Community & Diversity	利用者多様性への配慮	Innovation!		従業員	外国人介護福祉士の受け入れ。
62	Community & Diversity	周辺環境への配慮	地域	地域連携	周辺住民	認知症等により施設外に徘徊した場合の対策として地域との連家を行っている（Ex.自治体や町内会との連携等）。

連絡先 （ DBJ Green Building認証Web : <https://igb.jp/>）

株式会社日本政策投資銀行 アセットファイナンス部

 TEL: 03-3244-1714

著作権 (C) Development Bank of Japan Inc. 2025
当資料は、株式会社日本政策投資銀行 (DBJ) により作成されたものです。

当資料は、貴社及び当行間で検討 / 議論を行うことを目的に貴社限りの資料として作成されたものであり、特定の取引等を勧誘するものではなく、当行がその提案内容の実現性を保証するものではありません。

当資料に記載された内容は、現時点において一般に認識されている経済・社会等の情勢および当行が合理的と判断した一定の前提に基づき作成されておりますが、当行はその正確性・確実性を保証するものではありません。また、ここに記載されている内容は、経営環境の変化等の事由により、予告なしに変更される可能性があります。

当資料のご利用並びに取り組みの最終決定に際しましては、貴社ご自身のご判断でなされますよう、また必要な場合には顧問弁護士、顧問会計士などにご相談の上でお取り扱い下さいますようお願い致します。

当行の承諾なしに、本資料 (添付資料を含む) の全部または一部を引用または複製することを禁じます。