

不動産サステナビリティセミナー 2025

不動産サステナビリティに関する 国内外の最新動向

CSR DESIGN

CSRデザイン環境投資顧問株式会社

代表取締役社長 堀江隆一

2025年12月9日

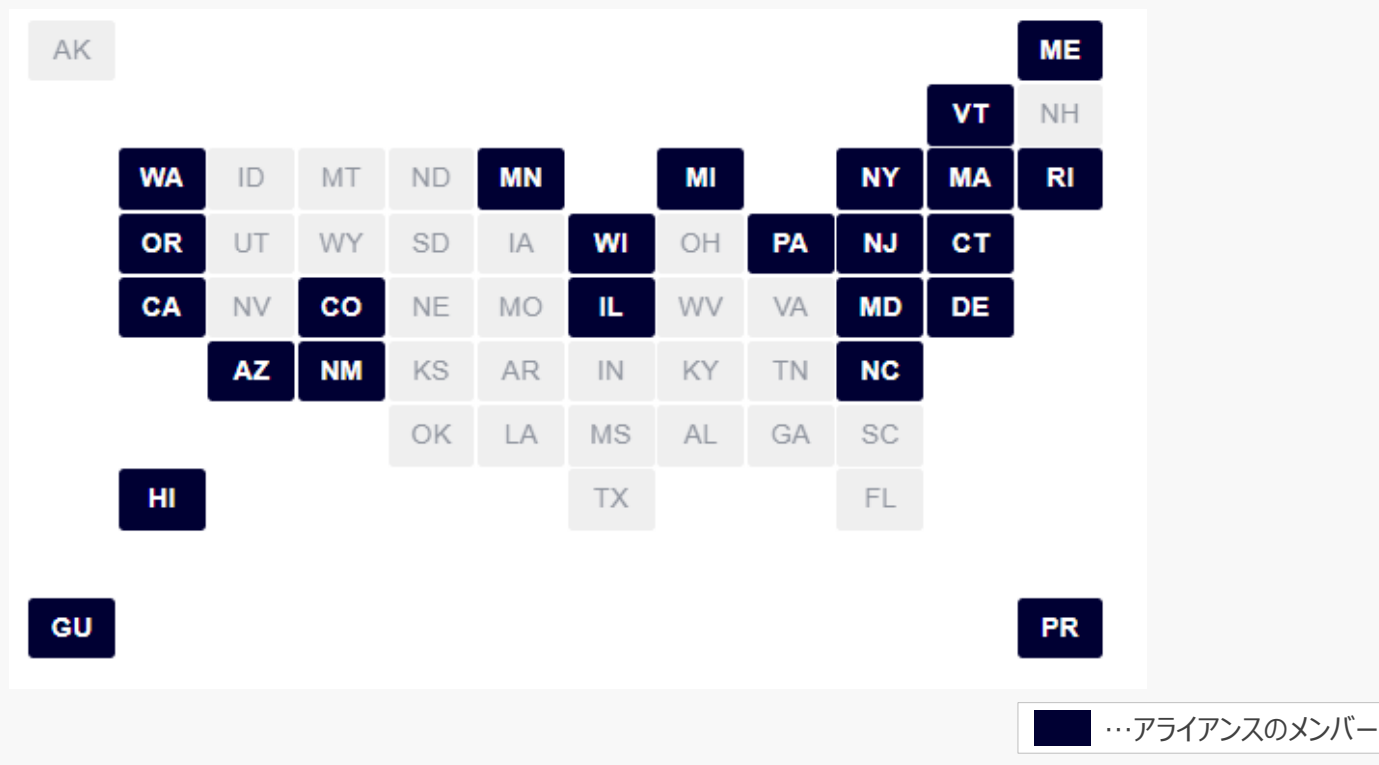
米国におけるアンチESGの動き

- 2025年1月にトランプ氏が大統領に再就任し、パリ協定からの離脱を表明
 - ◆ One Big Beautiful Bill Actにより、**連邦政府では関係行政機関による気候変動対策を縮小**
- 民主党が優勢の州・自治体や企業の動きは連邦政府の動きとは別
 - ◆ カリフォルニア州では4月に排出量取引制度を延長・強化
 - ◆ ニューヨーク州、カリフォルニア州など18州の司法長官がトランプ政権による風力エネルギー開発停止の撤回を求めて提訴
- ESG関連イニシアティブから米系金融機関が離脱したが、言葉たたきへの対応の面も大きく、**実質的には活動を継続する動きも**
 - ◆ 加盟主体を欧州子会社に変更する例
 - ◆ 名称をESGからサステナビリティやレジリエンスに変更する例



米国気候同盟の取組み

米国気候同盟（United States Climate Alliance）は、州政府レベルで国連気候変動枠組み条約（UNFCCC）を支持する書簡を送付
同書簡では**米国経済の約60%、米国人口の約55%を代表する24人の知事**が超党派連合を組み気候変動対策を推進

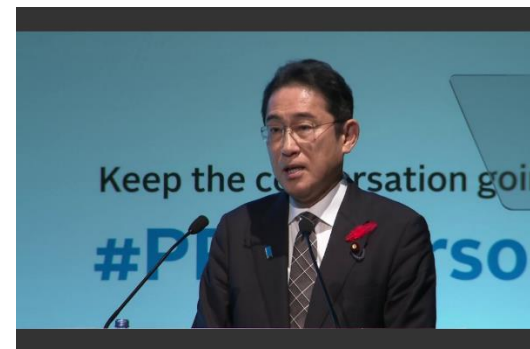


EUの状況

- EUでは**サステナビリティ重視の大きな流れは変わらないものの、産業競争力改善との両立**を図る現実的な方向性
- 2025年2月、欧州委員会がオムニバス法に関する提案を公表
- **欧州の産業競争力改善**に向け、**サステナビリティに関する規制**（CSRD、CSDDD、タクソノミー委任法、CBAM規則、InvestEU規則）の**簡素化**を提案
 - ◆ 報告企業を大企業に限定
 - ◆ 必要な開示情報を大幅に削減
- 現在、一部を除き欧州議会及びEU理事会にて審議中

国内の動向

- **岸田首相**（当時）は、2023年10月に東京で開かれた責任投資原則（PRI）の年次総会「PRI in Person」に出席し、**日本の公的年金基金7機関**が（GPIFに続いて）**PRIに署名**する予定と発表



◆ 7機関の運用資産総額は90兆円で2024年にPRIに署名済み

- 2024年8月には内閣官房が**アセットオーナープリンシプル**を策定
- **GPIF**は上記を受け、2025年3月に**サステナビリティ投資方針**を制定、
今後はESG投資だけでなく**インパクト投資**も推進する方向
- 2027年3月期以降、プライム市場上場の大企業から順に**SSBJ基準**に
基づく**サステナビリティ情報開示の義務化**

不動産におけるESG重要課題

【GRESBが重要としたESG課題 8項目】

E

- ・ 脱炭素(ネットゼロ)への進捗 *Progress against net zero targets*
- ・ 気候変動レジリエンス *Resilience to climate & physical risk*
- ・ 建設時等におけるGHG排出 *Embodied carbon*
- ・ 生物多様性 *Biodiversity*

S

- ・ 多様性、公平性、包摂性 *Diversity, Equity & Inclusion*
- ・ 健康とウェルビーイング *Health & well-being*
- ・ 人権 *Human Rights (including Modern Slavery)*

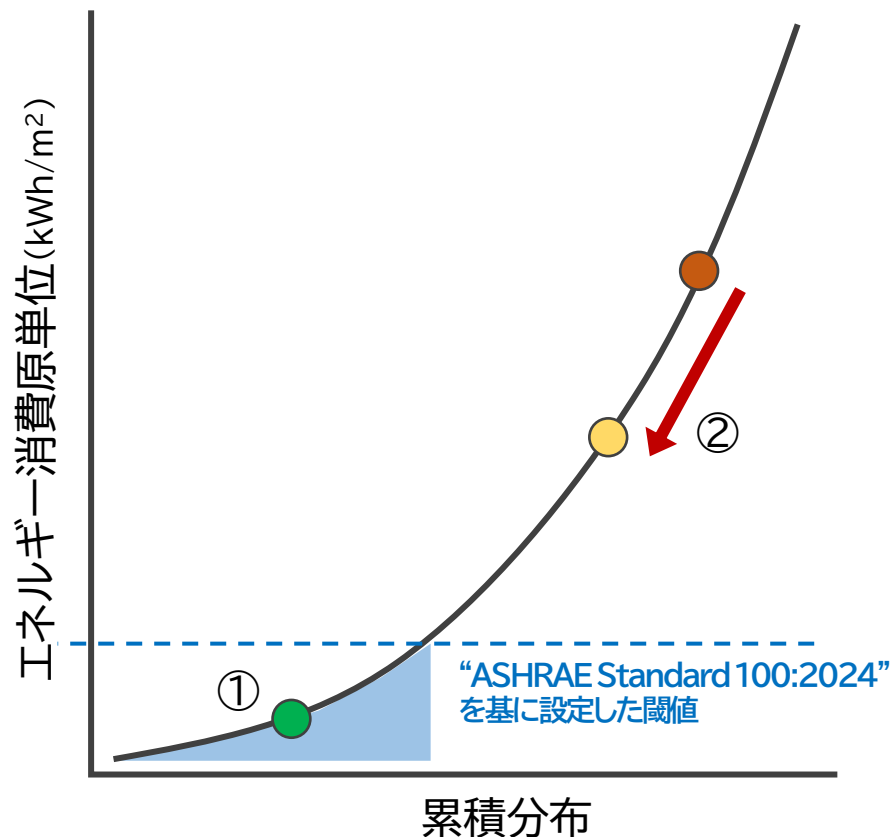
G

- ・ サイバーセキュリティ *Cybersecurity*

2025年の変更点

エネルギーパフォーマンス

評価方法のイメージ



①エネルギー効率

報告年のエネルギー消費原単位で
評価

- ・ASHRAE閾値よりエネルギー効率が
良い物件は一律2.5点付与

↓エネルギー効率が閾値を上回る物件

②同一条件比較

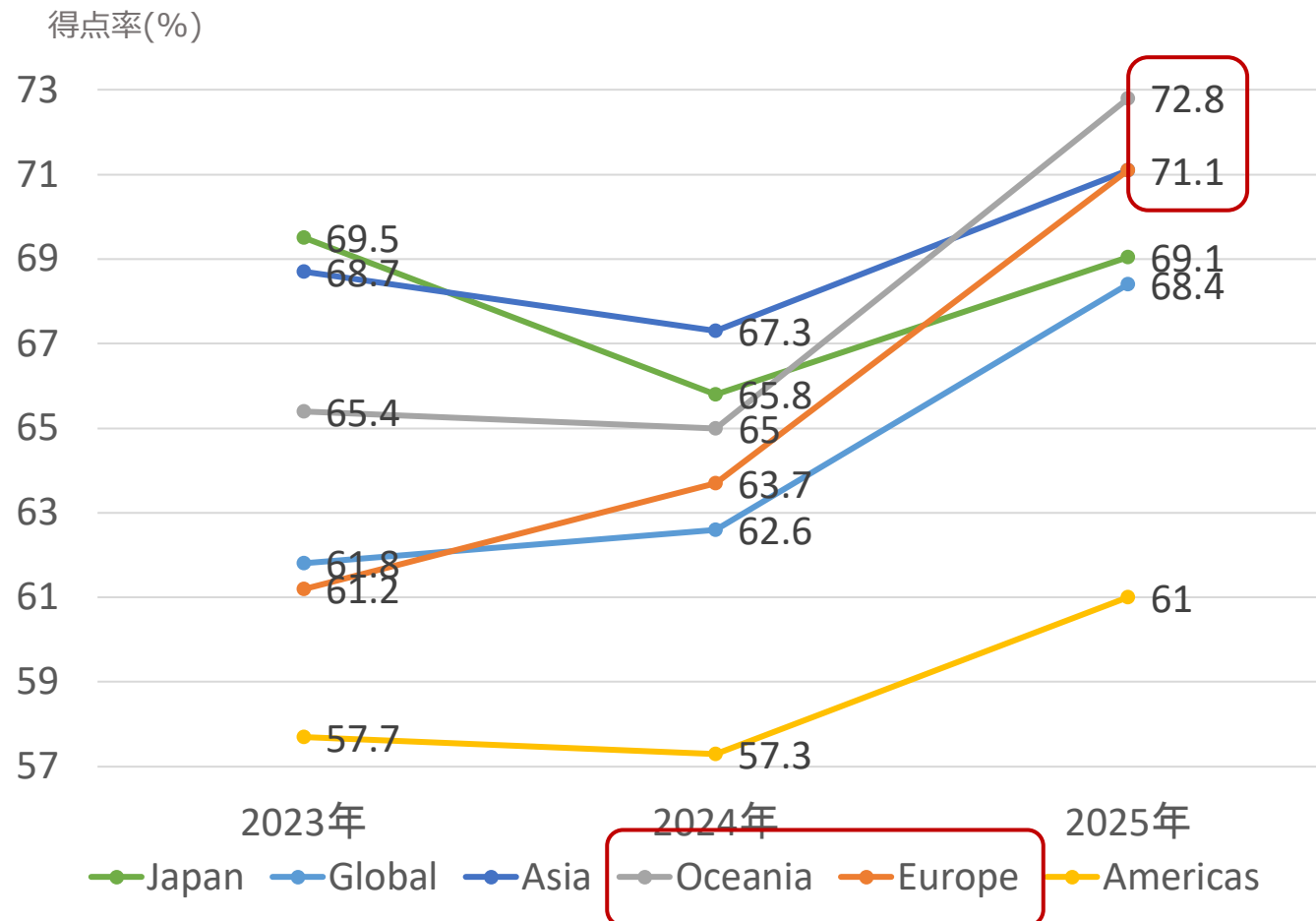
前年からの改善率で評価

- ・前年からの改善率をベンチマーク比
較して採点

物件別のエネルギー消費原単位を
把握し削減することが重要。

【地域別】3年間のスコア変化（EN1）

- 2024年から2025年にかけてすべての地域でスコアが向上。中でもヨーロッパとオセアニアのスコア上昇幅は大きく、日本のスコアを上回った。



イングランドとウェールズの例

EU規制強化による省エネ性能の向上

既存非住宅ビルでのEPC（省エネ格付）の推移

2030年以降の基準となるB以上が増加

		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
各 レ ー ティ ン グ (%)	A+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	A	1	2	2	3	3	3	3	3	3	4	5	7
	B	8	8	9	8	8	10	12	14	15	25	31	32
	C	28	26	25	25	27	30	34	35	37	37	36	35
	D	30	31	32	33	35	33	31	30	29	22	18	17
	E	15	16	16	17	18	20	17	16	14	10	8	7
	F	8	8	7	6	4	2	1	1	1	1	0	1
	G	10	9	9	7	5	3	2	1	1	1	1	1

2018 年以降に賃貸が違法となったF・Gが減少

日本の実績値表示制度 (2026年度以降制度化予定)

- 設計上の省エネ性能を評価する「省エネ性能ラベル」(BELSなど)に対し、設計仕様の把握が困難な**既存物件**も利用できる**エネルギー消費量実績値の表示制度**を国において検討中
- 当面は、建築物の販売・賃貸を行う事業者が、**販売・賃貸時に表示**することで、物件選定の判断要素となることを目指す。将来的には所有者が省エネ取組効果を示す目的での表示の拡大も検討

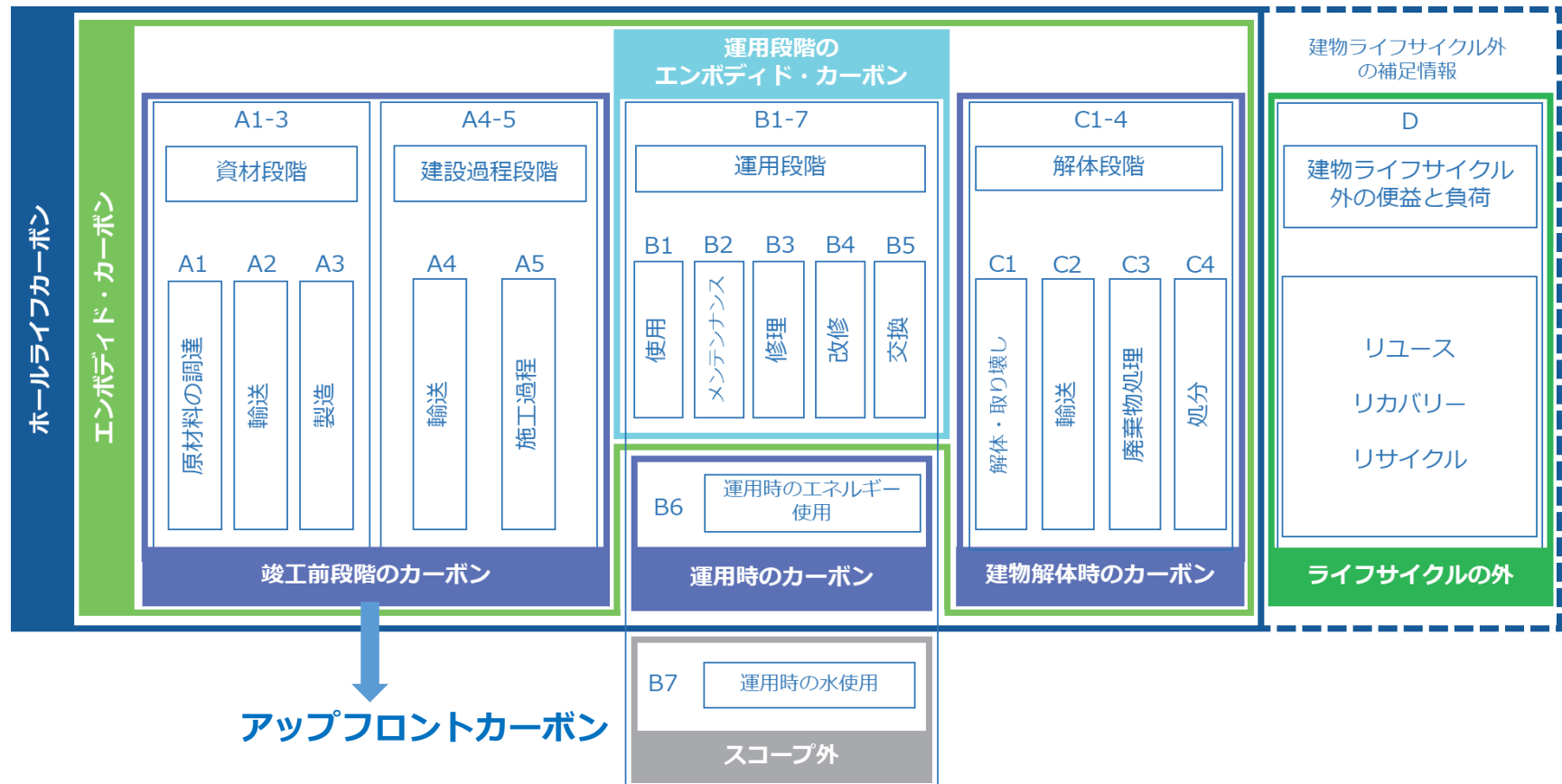
国において検討中
のラベルデザイン案



ホールライフカーボンとエンボディド・カーボン

- 近年、不動産会社にとってのスコープ3にあたるエンボディド・カーボンに注目が集まる

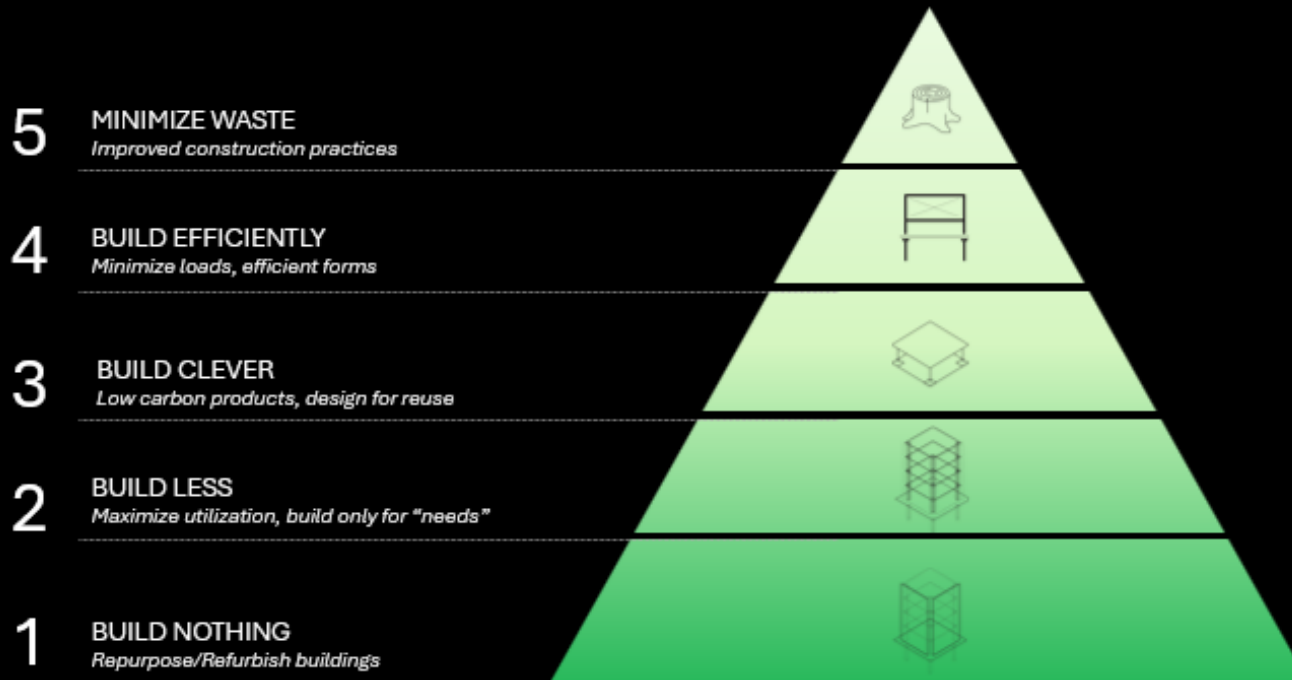
World Green Building Councilの定義するエンボディド・カーボン（EU規格EN15978に準拠）



エンボディド・カーボン

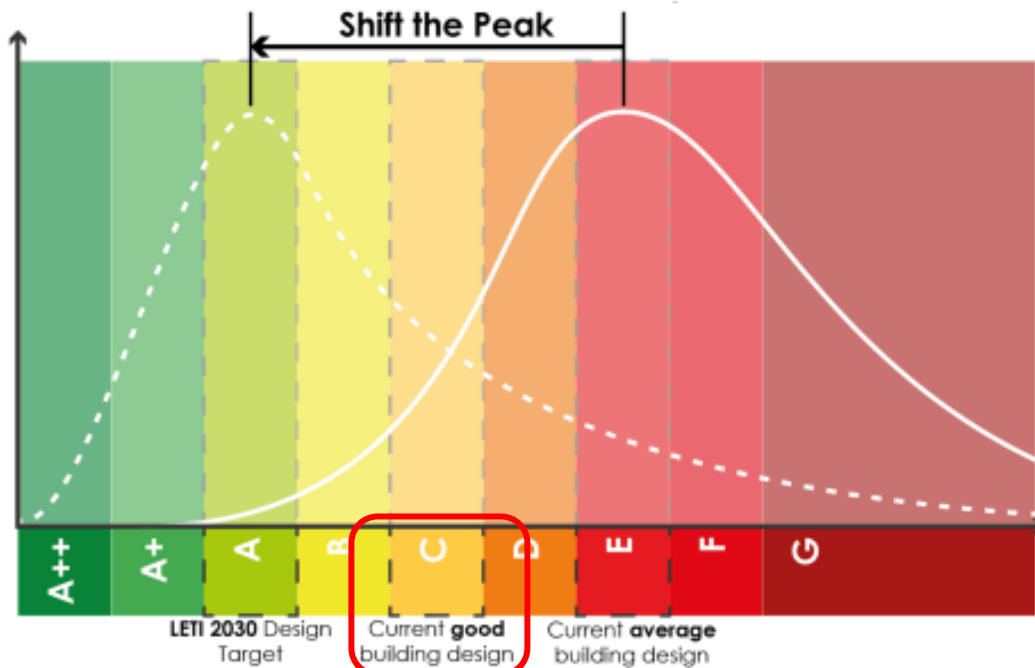
ロンドンの建築設計事務所の考え方

EMBODIED CARBON REDUCTION PATHWAYS



エンボディド・カーボン ロンドンにおけるECのラベル

- ロンドンの民間イニシアティブ「**LETI**」(Low Energy Transformation Initiative) が考案したエンボディドカーボンのラベル
 - ◆ 現在はCランクの設計目標を2030年にはAランクまで引き上げること为目标



Project Name: Test Project Project Sector: Office Assessment Date: 14/02/2022 Assessment By (company): LETI Location of Data: UK London	Upfront Embodied Carbon A1-S exc. sequestration (kgCO ₂ e/m ²)	Life Cycle Embodied Carbon A1-S, B1-S, C1-4 (kgCO ₂ e/m ²)
A++	100	180
A+	225	345
A	350	500
B	475	750
C	600	975
D	725	1180
E	850	1400
F	1100	1625
G		
Non-Listed Typology:		
Sequestered Carbon:		
	-84 kgCO ₂ e/m ²	
	Module D:	110 kgCO ₂ e/m ²

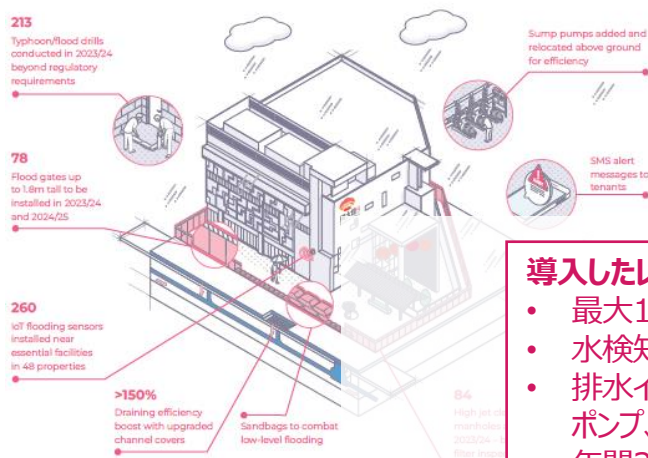
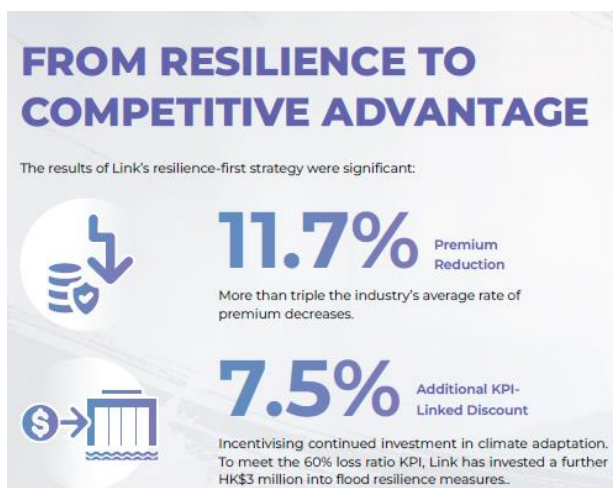
国内におけるホールライフカーボン算定・評価制度の展望

- 国交省の、建築物のライフサイクルカーボンの算定・評価等を促進する制度に関する検討会では「中間とりまとめ」で以下を提言
 - ◆ **5,000m²以上の事務所**の新築・増改築：建築主に対し、国等へのLCCO₂評価結果の**届出義務**
 - ◆ **2,000m²以上の非住宅**の新築・増改築：設計者が建築主に対してLCCO₂評価結果及び削減措置について**説明義務**
 - ◆ LCCO₂評価の**目安値・統計値**を産学官が連携し作成・公表

レジリエンスと保険料

香港の事例

- 2018年、香港では大型台風「マंकット」の影響で**保険料が117%上昇**。Link REIT は物件ごとの気候リスクを定量化し、レジリエンス向上策を導入、大手保険会社AXA社と共同で、**損失低減効果を試算**した。
- 保険ブローカーMarsh社と協業し、2024年、22社の保険会社との条件交渉（＝保険ロードショー）を実施、対策投資成果を数値で提示。その結果、AXA社などから**保険料11.7%の減額**と、KPI連動の**7.5%追加割引**を引き出した。



導入したレジリエンス向上策

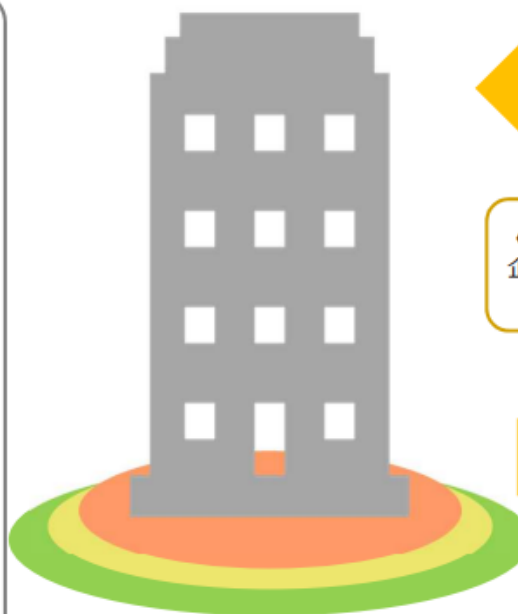
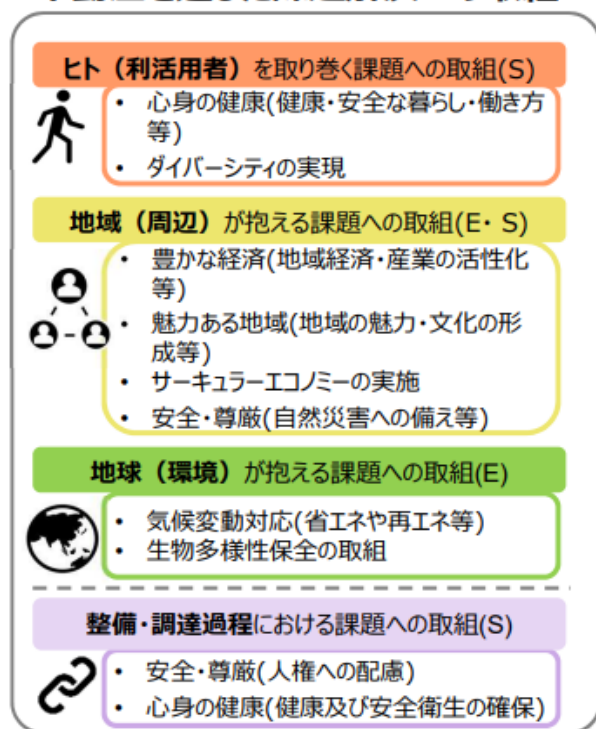
- ・ 最大1.8mの可動式ゲートを78基設置
- ・ 水検知IoTセンサーを48物件に導入
- ・ 排水インフラ強化（ドレイン整備、排水ポンプ、パイプ清掃）
- ・ 年間213回の洪水・台風対応訓練
- ・ 入居者へのSMSアラートメッセージ 等

社会的インパクト不動産

- 不動産には、課題解決に取り組むことで社会的インパクトを創出し、地球環境保全も含めた社会の価値創造に貢献するとともに、価値向上と企業の持続的成長を図ることが期待される

「社会的インパクト不動産」

不動産を通じた課題解決への取組



不動産の価値向上
(企業の持続的成長)

〈資金対話〉
企業等と投資家
・金融機関等

〈事業対話〉
企業等と
利活用者・地域・
行政等

**社会的インパクト
の創出**

中長期にわたる
適切なマネジメント

社会

(利活用者、地域、行政等の
ステークホルダー含む)

- 社会的インパクト不動産を实践する実務者による勉強会を実施し、当該実務者が関わる実不動産の調査等を通して、社会的インパクト不動産の物件価値等の発現に至るプロセス等を明らかにし、社会的インパクト不動産の価値を訴求していく。

■ 勉強会メンバー

(具体の取組例)

株式会社NTTファシリティーズ	(NEBs)
株式会社GOYOH	(EaSyGo)
大和ハウス工業株式会社	(E-NOI)
株式会社地域デザインラボさいたま	(りそなコエドテラス)
株式会社日本政策投資銀行	(ゼノベ)
株式会社プロフィッツ	(QOLファンド)
株式会社三菱UFJ銀行	(KPIリスト)

オブザーバー：金融庁

株式会社玄海キャピタルマネジメント
JLL森井鑑定株式会社
大和不動産鑑定株式会社
デロイト トーマツ コンサルティング合同会社

事務局：国土交通省

CSRデザイン環境投資顧問株式会社

■ 進め方

第1回：問題意識と想定するアウトプットの共有
(8月) 事例研究①、②

第2回：事例研究③、④、⑤
(10月) 事例集骨子案

※投資家・金融機関に対するヒアリング(事務局)

⇒不動産に対するインパクト投融資に必要な情報等について

※各事例ステークホルダーへのインタビュー(事務局)ゲストスピークでも可

⇒インパクト創出の取組を評価したポイント等について

第3回：ヒアリング結果等のフィードバック
(1月) 事例集とりまとめ案(ヒアリング結果等を踏まえた必要情報の整理を含む)

事例集公表
(3月～)

- ✓ 勉強会メンバーが取り組む実物件を題材に、「社会的インパクト不動産」を企図した課題設定からインパクト創出、物件価値等の向上(賃料上昇や企業価値向上等)に至るプロセスを通して、①～③の事項等について詳細な調査を行い、事例集としてとりまとめる。

① 社会的インパクトの評価方法等

② インパクト評価を踏まえたリーシングやエンゲージメントの効果

③ インパクト創出と物件価値等の向上の関係分析

「中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業」

第 1 期採択モデルの決定と第 2 期募集の開始！

～社会課題に対応することでバリューアップを図る改修モデルを採択～

改修期を迎える多くの老朽不動産の更新を推進するため、改修時期を迎えた中小ビルをモデルとした、**社会課題に対応したバリューアップ改修のあり方や改修による効果の把握・発信**を行うモデル調査事業を実施しています。

第 1 期の募集を行った結果、今般、モデルとなる 6 件の取組を採択しました。
また、本日より第 2 期の募集を開始します。

「中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業」 外部委員名簿

敬称略/五十音順/◎:座長

安藤 恒次	一般社団法人日本ビルディング協会連合会 常務理事
鎌田 佳子	株式会社ザイマックス総研 特任研究員
神本 豊秋	株式会社再生建築研究所 代表取締役／CEO
辻 早人	株式会社日本政策投資銀行 アセットファイナンス部長
◎堀江 隆一	CSRデザイン環境投資顧問株式会社 代表取締役社長
宮崎 裕和	株式会社三菱UFJ銀行ソリューションプロダクツ部 部長（不動産ファイナンス担当）

※事務局（事業委託先）：デロイトトーマツフィナンシャルアドバイザー合同会社



Regional Insights

2025

Japan Real Estate

Challenge, opportunities and growth



Roxana van den Berg |
GRESB



GRESB

2025 GRESB Real Estate

Benchmark Highlights

**15**

sectors covered

**500,000**

buildings

**2,382**

assessments

**76**

markets

Average scores
(vs 2024)**79**Standing
investments

↑ +3.1 pts

87.9

Development

↑ +2.1 pts

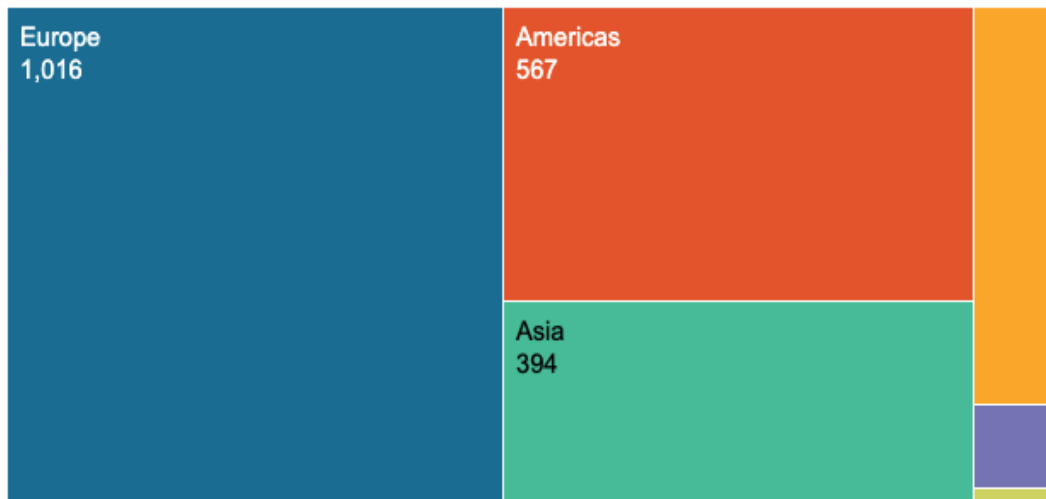
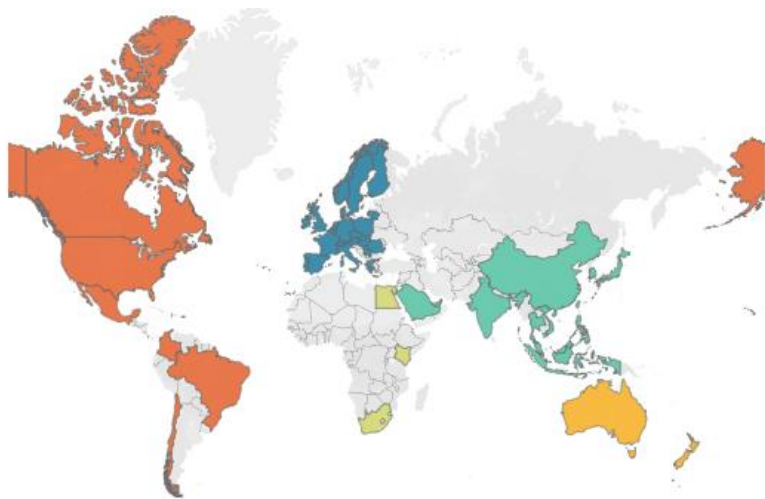
80.1Residential
supplement

★ NEW



Global Real Estate Participation

Relatively consistent participation



Europe



Americas



Asia



Oceania



Africa



Evolution of the Market



Drivers of Change

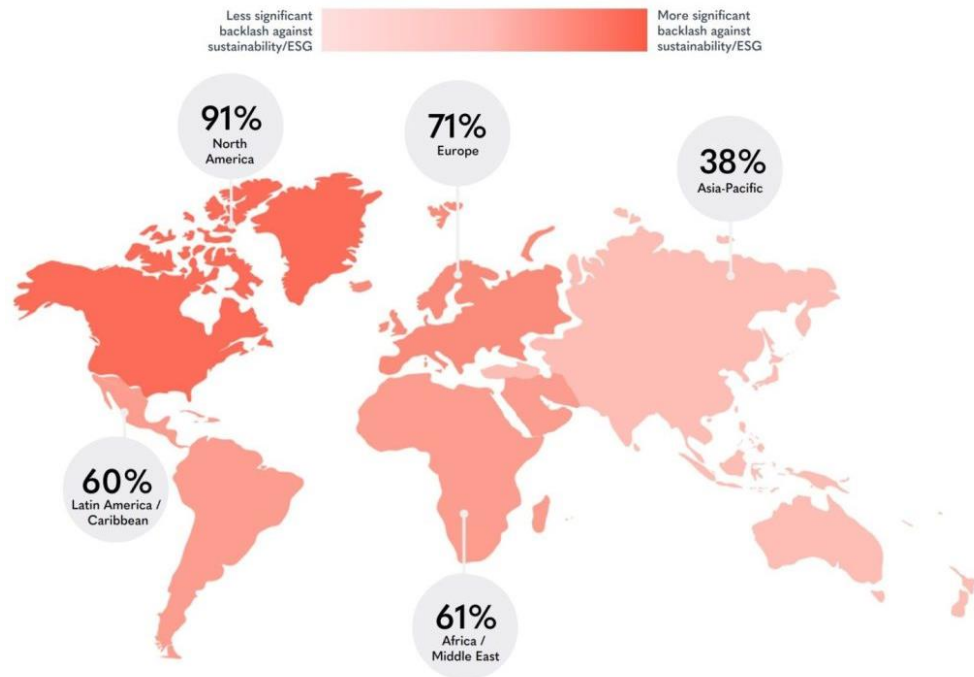
The 2025 Benchmarks reflect **resilience** to:

1. Challenging macroeconomic conditions
2. Political and regulatory uncertainty
3. Global divergence in priorities and expectations



Global Divergence

1. Most North America-based experts perceive a “backlash”
2. Most Asia Pacific–based experts don’t
3. EMEA practitioners are in-between



Significance of Current Backlash against the Sustainability Agenda and ESG, % of Experts, 2025

Source: GlobeScan/ERM/Volans *Sustainability at a Crossroads 2025* report (survey of 844 sustainability experts in April and May 2025)

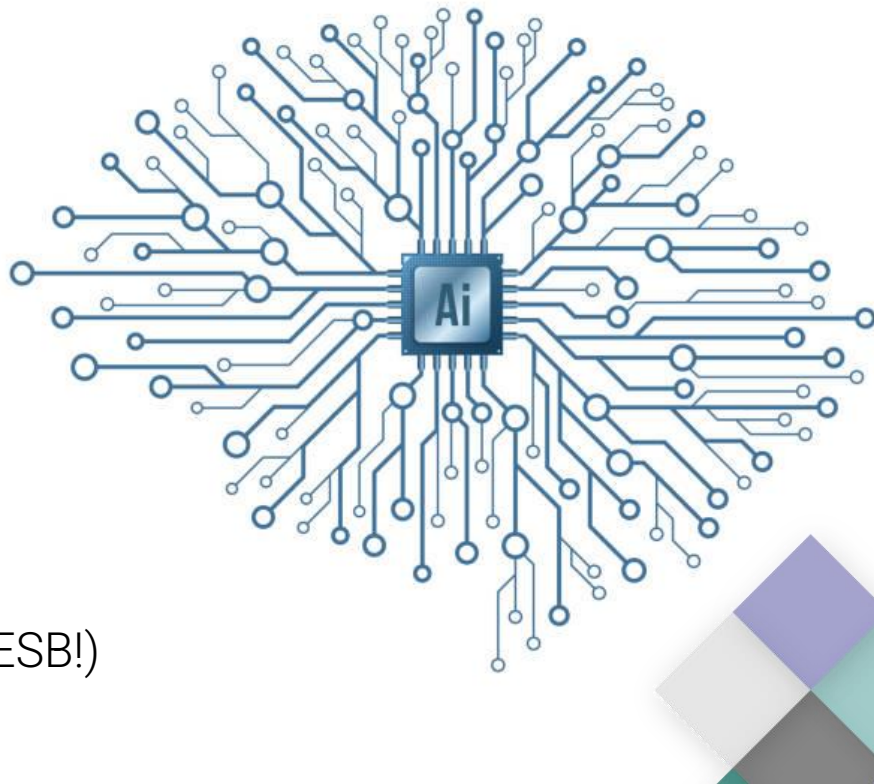
ESG on Life Support

1. Anti-ESG legislation in US
2. Too much regulation & compliance in Europe
3. Not enough transparency, no will, and too much greenwashing in Asia.



The Renaissance

1. Physical Climate Risk & AQI
2. Biodiversity Monitoring
3. LLMs for data crunching
4. Safer Workplaces
5. Reduced Environmental Footprint
6. Real-time Monitoring
7. Enhanced Reporting Analytics (GRESB!)





Evolution of the GRESB Standards

2025 Milestones

Standards evolved to meet the moment:

1. **Timeliness:** Data delivery to members
2. **Transparency:** Roadmap, year-over-year visibility, and score simulation
3. **Performance:** Recognition for operational efficiency
4. **Sector-specificity:** Residential Assessment

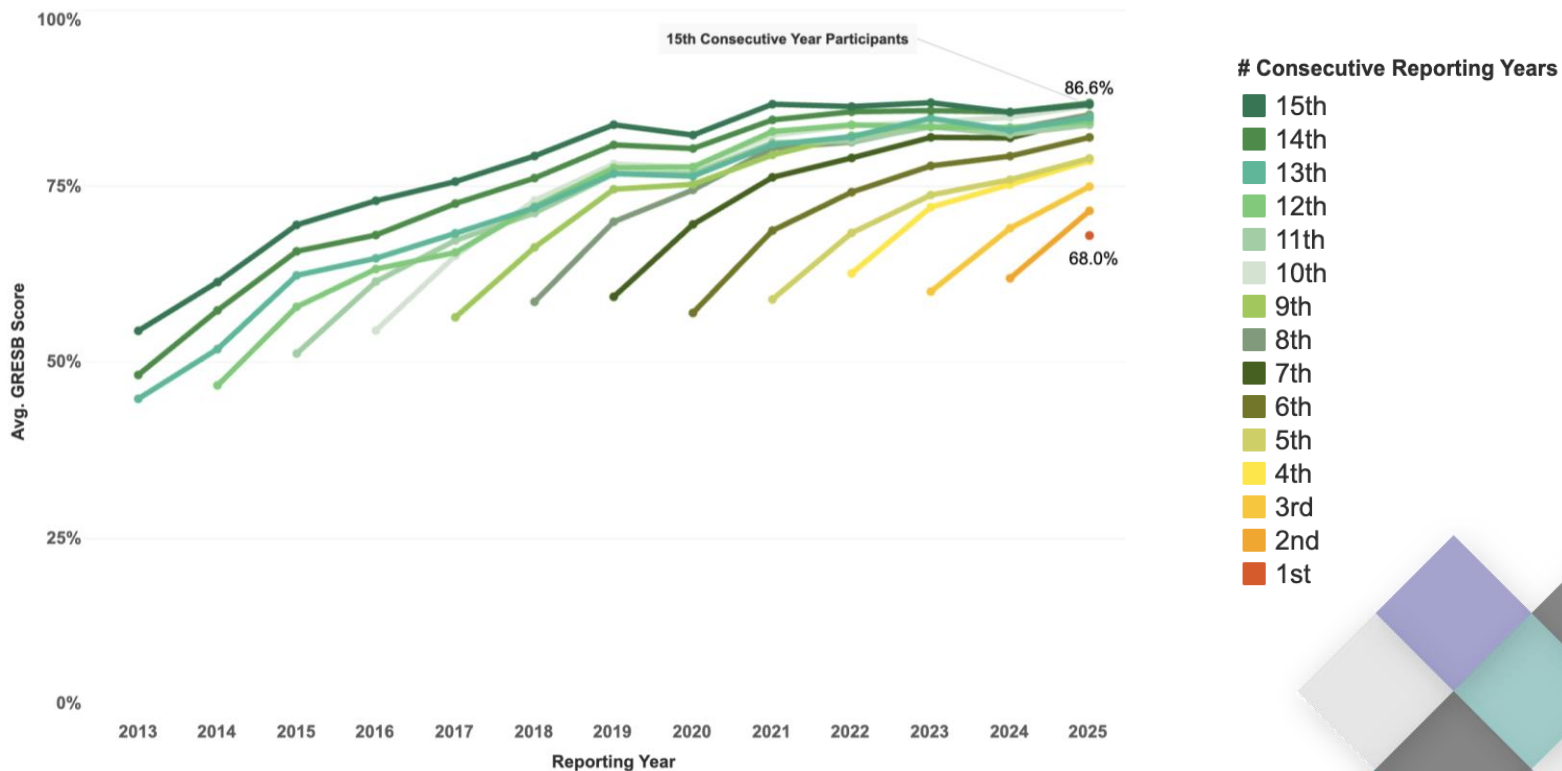


Highlights from the 2025 Benchmarks



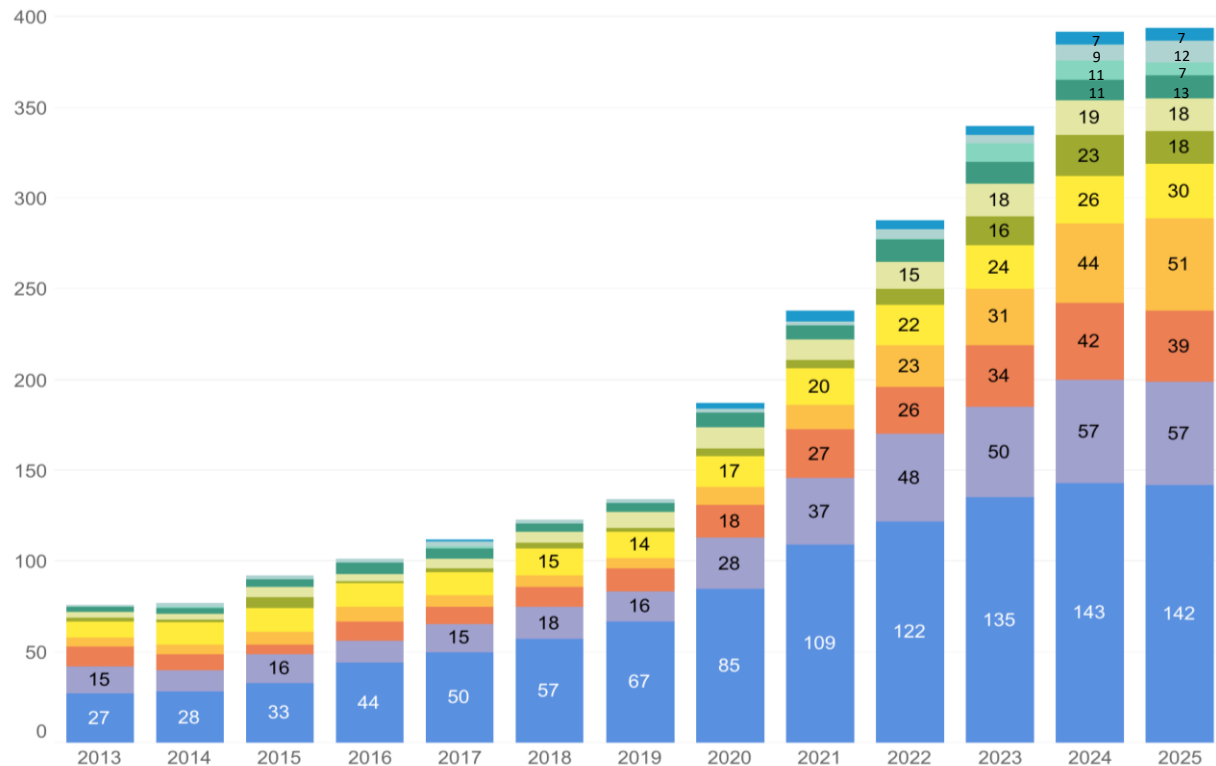
Sarah Blankfield |
GRESB

Participation Journeys



Regional Participation in Asia

Strongest growth in Malaysia, Singapore & India



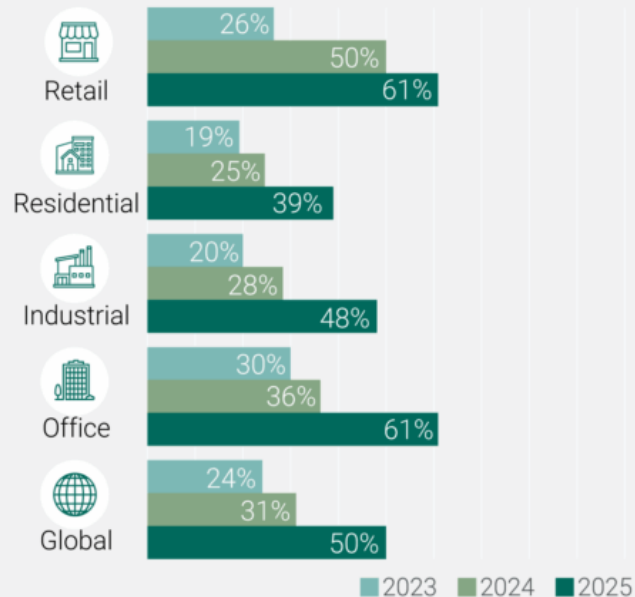
Market

All

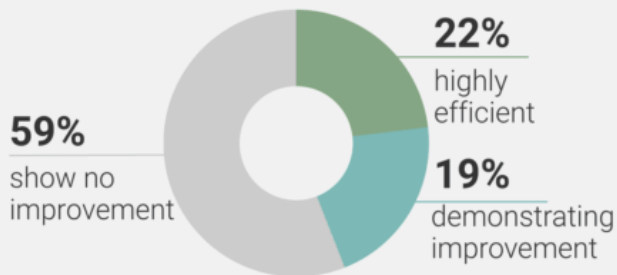
- Thailand
- Malaysia
- Taiwan Market
- Rest of Asia
- Hong Kong
- South Korea
- Singapore
- India
- Pan-Asian
- China
- Japan

New Insights in 2025

Embodied Carbon Measurement



Energy efficiency and improvement



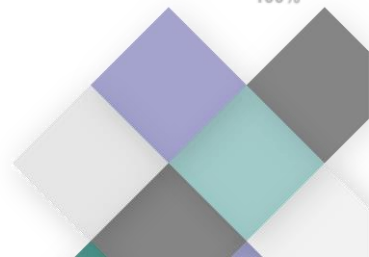
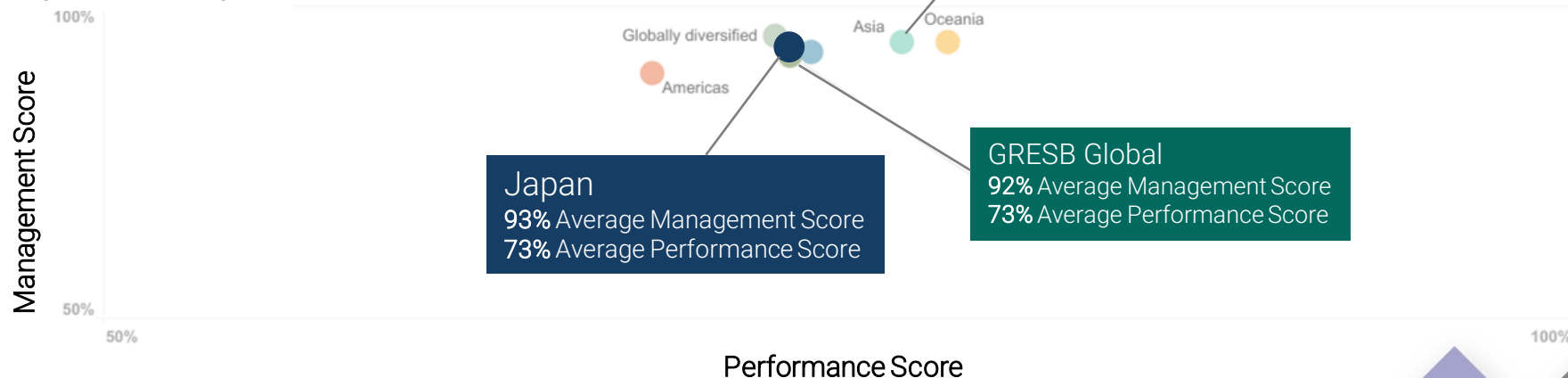
56.4%

of participants have a strategy to address **biodiversity** and nature-related issues

GRESB Model: Regional Average

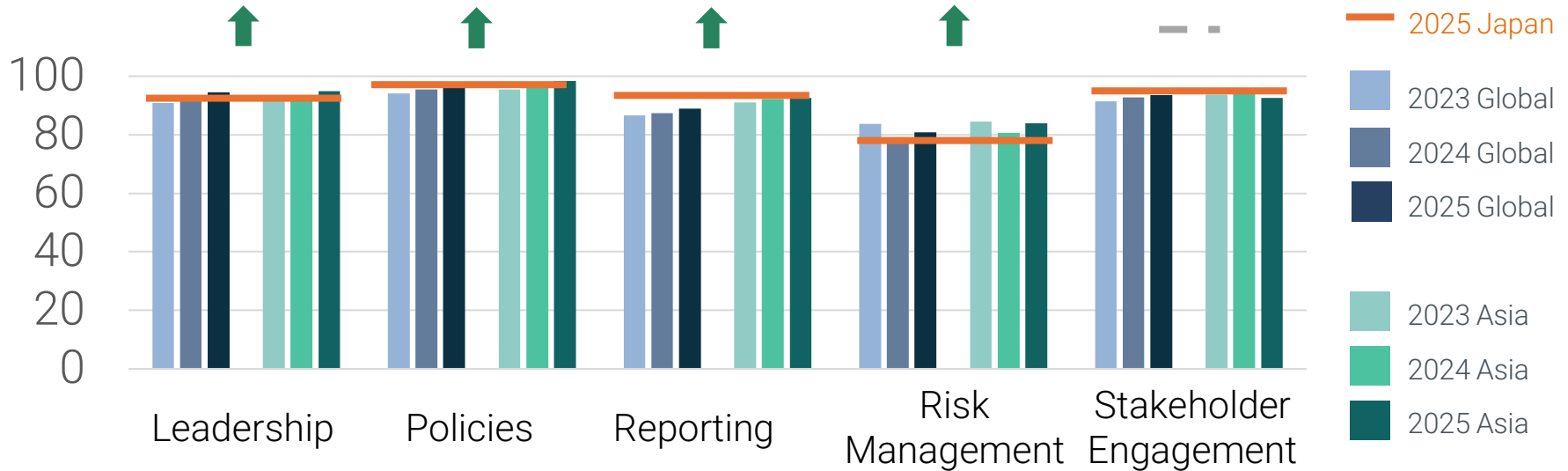
Standing Investment Benchmark

Regional Average



Management Component

Global vs. Asia

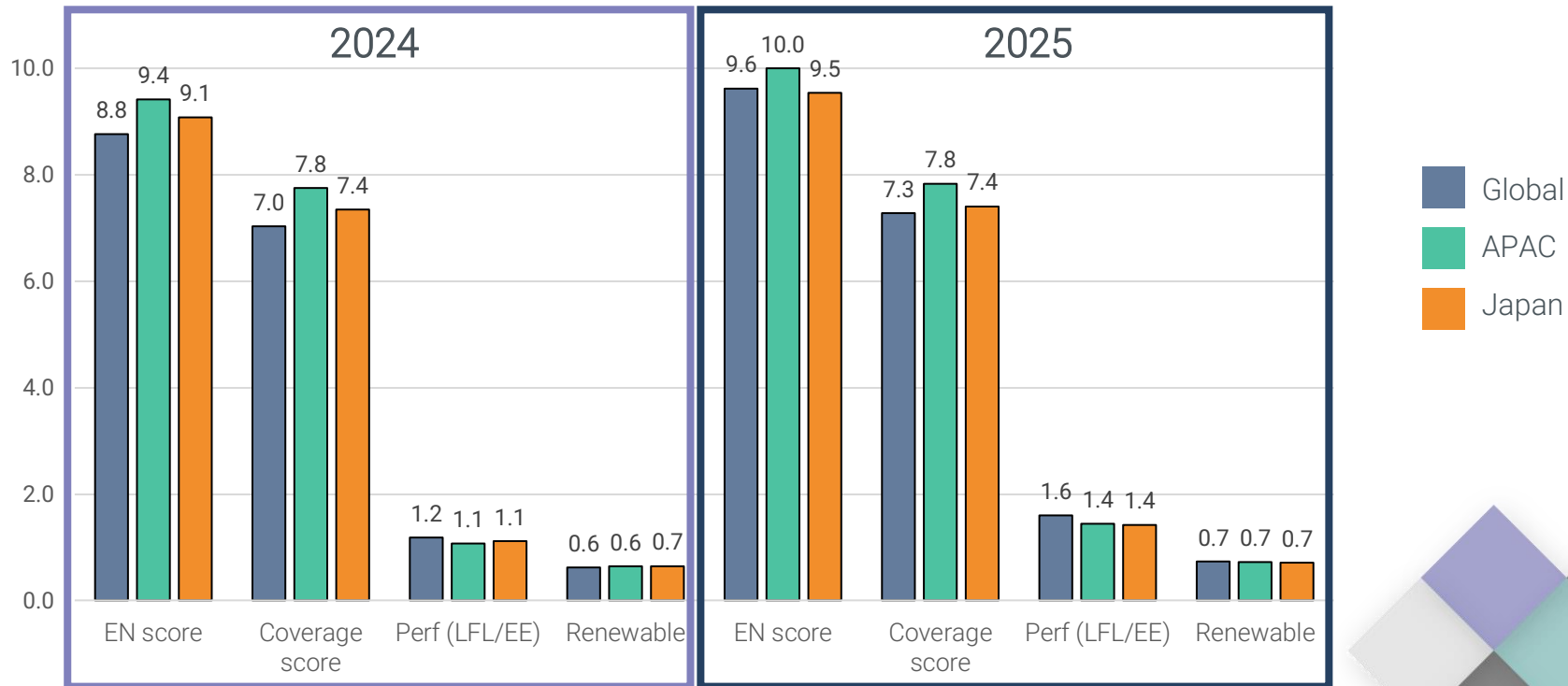


Performance Component

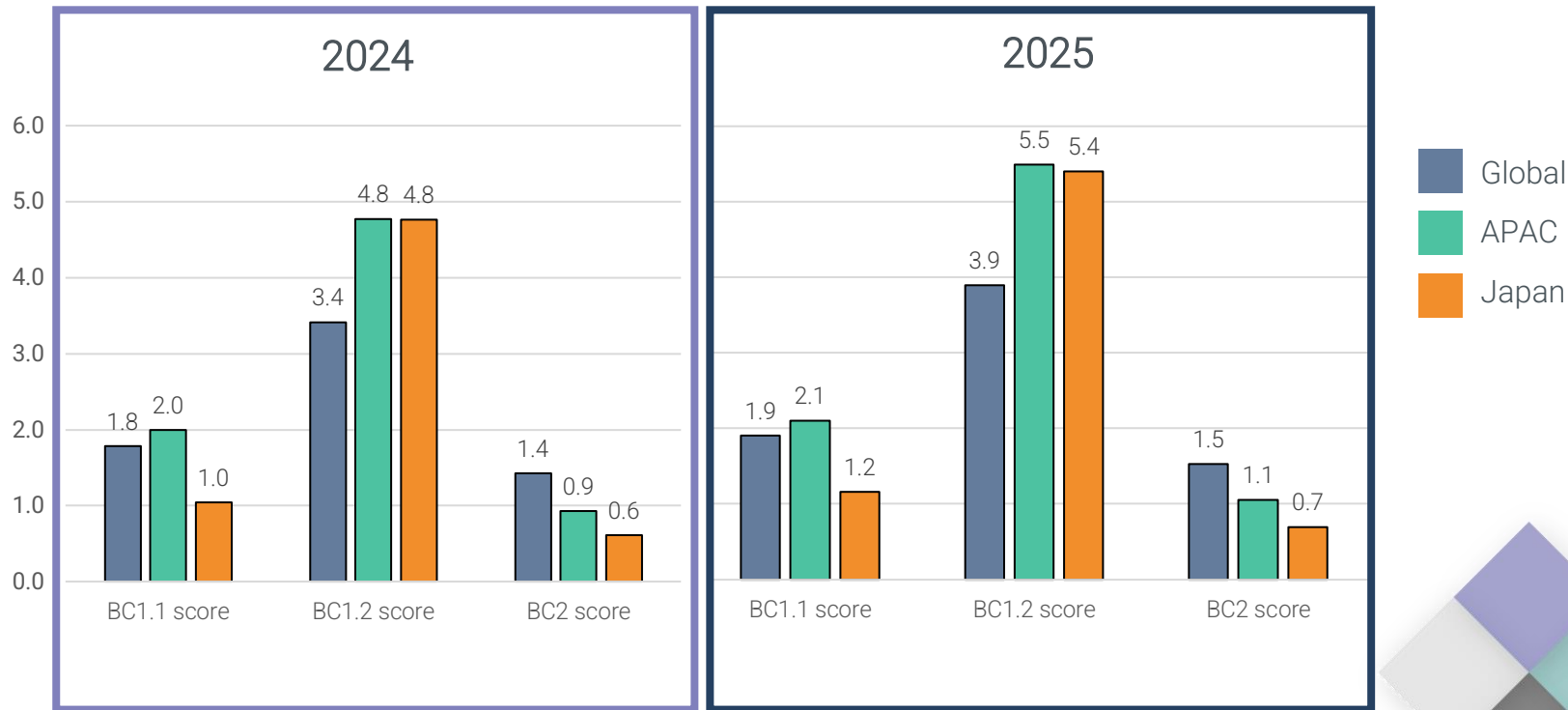
Global vs. Asia



Deep Dive: Energy Performance

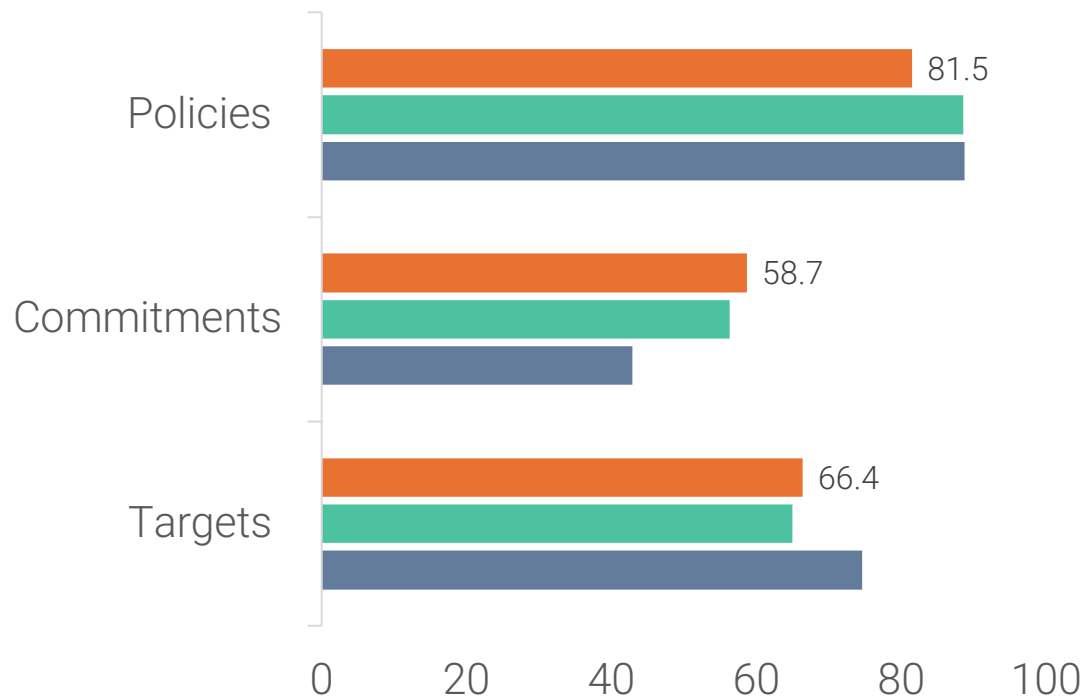


Deep Dive: Building Certifications



Net Zero Progress

From commitments to action



- Strong continued commitment and target growth
- 16-point jump in global target-setting since 2023
- Together suggest the market is moving from pledges to implementation

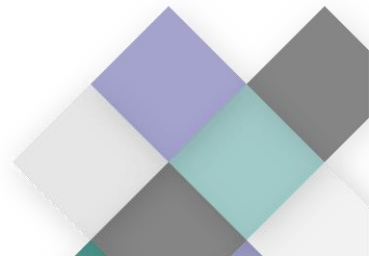
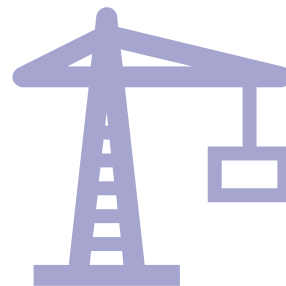
Japan
Asia
Global



Shaping 2026 and Beyond

4 Things that will shape 2026

1. Streamlining and predictability
2. Asset performance
3. Tools
4. Data centers



Beyond 2026: Road to Performance

- Reallocation of scoring weight towards performance indicators
- Key benefits:
 - Stronger methodological alignment with real-world outcomes and impact
 - Better recognition of sustainability leadership
 - Healthier differentiation among participants
 - Reducing reporting burden

Guiding principles

Alignment between
GRESB Score and real-
world outcomes and
impact

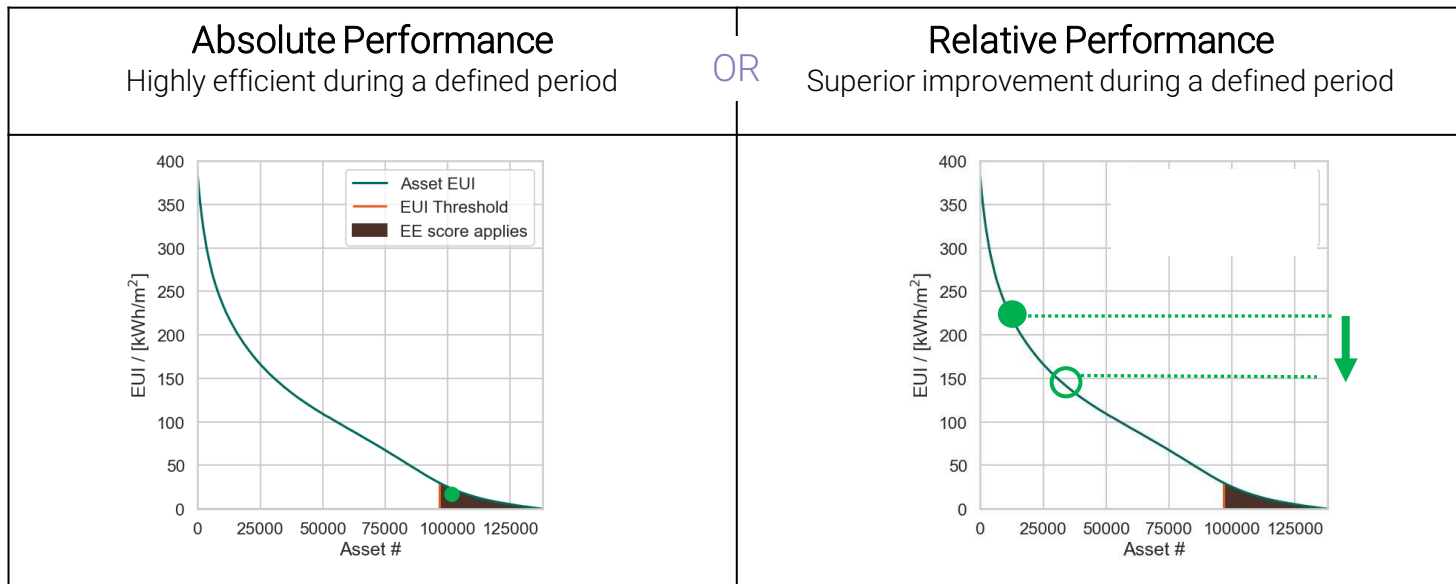
Focus on sustainability
fundamentals to reduce
risk and support long-
term value creation

Enhanced recognition
of sustainability
leadership and
demonstrated
excellence



Definitions of Performance

The Foundation adopts a dual approach to defining performance for the Standard



Strategic Roadmap

HOW MUCH? → What indicative **weight** do we ultimately envision for “performance”?

At least 50%

BY WHEN? → What target **year** do we envision for achieving this transition?

By 2035

AT WHAT PACE? → How quickly and at what **scale** do we envision points reallocation to performance?

Staged, every 3 years

ON WHAT? → What are the priority **topics** in scope along with their indicative weights?

**Energy (14p)
GHG (11p)**

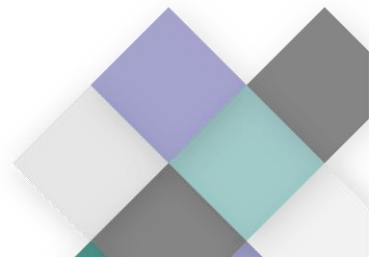
START? → What year do we consider most appropriate as **first year** of implementation and impact?

2028



Your Opinion Matters

Timeline	Activity
Nov 2025	Publication of Foundation Roadmap (available)
Feb 2026	Industry Consultation (~3 months) <ul style="list-style-type: none">• Global roadshow/roundtables/individual sessions
May – June	Results review and analysis <ul style="list-style-type: none">• Reassess and adjust roadmap (if necessary)
July – Sep	2028 Standard approval process
Oct 2026	Publish official 2028 Standard



第11回 不動産サステナ
ビリティセミナー 2025

上場リートと私募リートの企業価値
についての分析

2025年12月9日

日本政策投資銀行
設備投資研究所
主任研究員 松山将之

はじめに

- 本日報告のテーマ

日本の上場REIT（J-REIT）と私募REITを対象に、市場環境・バリュエーション・GRESB評価と企業価値の関係を整理する。

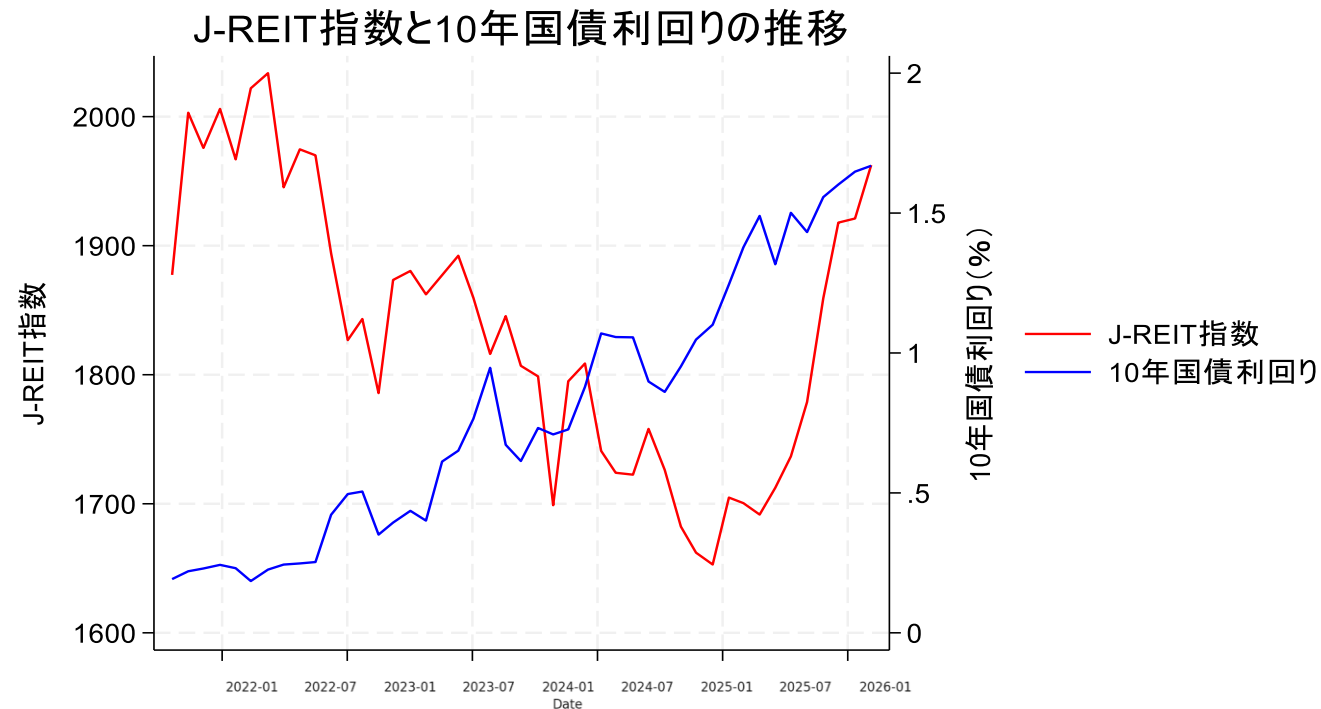
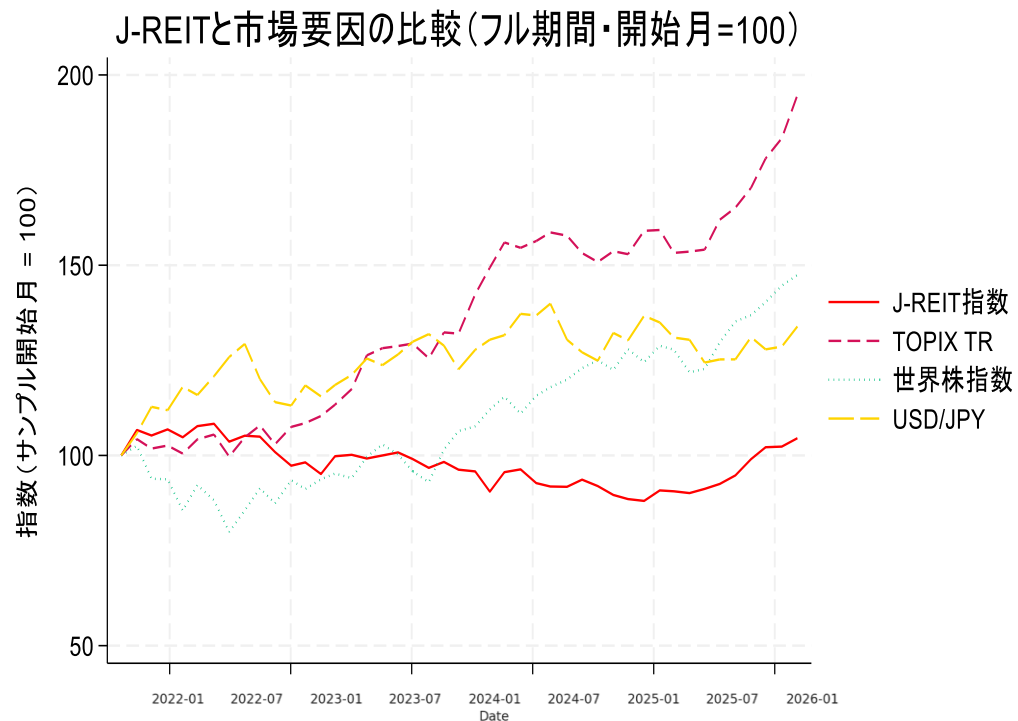
- 背景

この1年、株式市場や為替は大きく動き、J-REIT市場も回復傾向にある一方で、他の資産クラスと比べると上昇幅はなお限定的といえる。金利上昇がREITの重荷になるとの見方もあるなかで、どのような要因が上場REITの価格形成に効いているのかを改めて検証する必要がある。

- 本報告でおこなうこと

- ① 2022年以降の市場データを用いて、主成分分析を用いてJ-REIT市場の変動要因を明らかにする。
- ② 上場REITにおけるGRESB格付の有無と P/NAV、分配金利回り、資産規模との関係を確認する。
- ③ 上場REITと私募REITの共通データ（P/NAV、利回り、LTV、資産規模）を用いて、私募REITにおけるGRESB取得の意義と今後の方向性を考察する。

この1年で上場REIT市場は上昇している。しかし……



- 資本市場では株式を中心に上昇している。
- 特に日本株はこの1年大幅に上昇しており、為替レートも円安が進行している。
- 上場REIT市場も上昇しているが、相対的な上昇幅はまだ小さい。

- これまで金利上昇が収益悪化を想起させて上場REITの上昇を抑えていることも指摘されていた。
- しかし、この1年は金利上昇と併せて上場REITの価格も上昇している。

上場REIT市場の上昇要因を主成分分析（PCA：Principal Component Analysis）によって明らかにする①

変数名	内容（日本語）
REIT_Return	J-REIT（東証REIT指数など）の 月次リターン
TOPIX_TR_Return	TOPIX（配当込み）の 月次リターン
RealEstate_Stock_Return	不動産株指数の 月次リターン （不動産セクター株式）
World_Equity_Return	世界株式指数の 月次リターン （グローバル株式市場の動き）
USDJPY_Return	米ドル円為替レートの 月次リターン （円安方向の変化がプラス）
JGB10Y_Yield_Change	10年国債利回り の前月からの変化（変化量：%ポイント）
ST_Rate_Change	**短期金利（無担保コールO/N等）**の前月からの変化（変化
JREIT_PNAV_Avg	J-REIT市場全体の 平均 P/NAV （株価 ÷ 1口あたりNAV）
JREIT_DY_Avg	J-REIT市場全体の 平均分配金利回り （%）

PCAの分析方法

$$\tilde{\mathbf{x}}_t = \begin{pmatrix} \tilde{r}_t^{\text{REIT}} \\ \tilde{r}_t^{\text{JP}} \\ \tilde{r}_t^{\text{RealEst}} \\ \tilde{r}_t^{\text{World}} \\ \widetilde{\Delta F X}_t \\ \widetilde{\Delta y^{10Y}}_t \\ \widetilde{\Delta y^{ST}}_t \\ \widetilde{PNAV}_t \\ \widetilde{DY}_t \end{pmatrix} \Rightarrow \mathbf{z}_t = \mathbf{W}^\top \tilde{\mathbf{x}}_t = \begin{pmatrix} \text{PC1}_t \\ \text{PC2}_t \\ \text{PC3}_t \end{pmatrix}$$

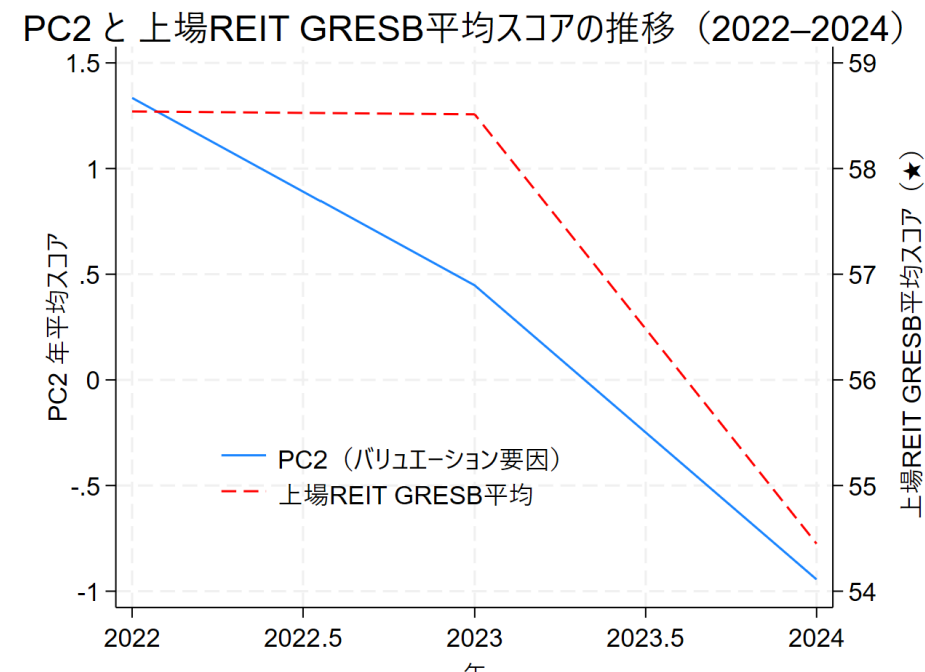
- 各変数を 平均0・分散1に標準化： $\tilde{x}_{i,t} = (x_{i,t} - \bar{x}_i) / s_i$
- \mathbf{W} ：変数の重み（ローディング）行列
- PC1, PC2, PC3：3つの独立した要因

上場REIT市場の上昇要因を主成分分析（PCA：Principal Component Analysis）によって明らかにする②

主成分	主な性質	寄与率 (%)	累積寄与率 (%)	具体的な内容
主成分1 (PC1)	市場全体要因（株式＋リスクオン）	約 28.6	約 28.6	世界株（World_Equity_Return）、TOPIX、国内不動産株のリターンと強く同方向に動く成分。J-REIT リターンとも相関が高く、「世界株高・日本株高・リスクオン局面に引っ張られるJ-REIT」を表す軸。
主成分2 (PC2)	J-REITのバリュエーション要因	約 24.8	約 53.4	JREIT_PNAV_Avg（平均P/NAV）と強いプラス、JREIT_DY_Avg（平均分配金利回り）と強いマイナスの関係を持つ成分。 P/NAV高・利回り低＝割高なREIT市場か、P/NAV低・利回り高＝割安なREIT市場か を表す「割高・割安」の軸。
主成分3 (PC3)	国内マクロ・為替要因（円安＋金利）	約 16.7	約 70.0	USDJPY_Return（ドル円）と10年国債利回り変化に強いプラス、世界株リターンとはマイナスの関係を持つ成分。「 円安＋日本の金利上昇 」と いった日本固有の金融環境の変化 が、世界株とやや違う方向でJ-REIT や不動産関連に効いている局面を表す軸。

- 2022年～2025年の直近までの月次のリート市場の変動とさまざまなデータの動きを分析した結果、左の3つの項目から構成される主成分（以下PC）により**約70%の変動が説明できる**ことが明らかになった。
- 本報告では、**PC2**に注目しそれを構成するリートデータの分析と、GRESBの有無、公募と私募との違いに関する分析をおこなう。

上場REITのPC2（バリュエーションの要因）とGRESBの関係について



- ここ数年スパンでは、GRESB評価の平均とPC2（バリュエーション要因）の水準も整合している。
- ただし、因果関係は認められないが、ESG／GRESB が注目された局面で、市場全体がプレミアム評価を受ける傾向は少なくとも確認できる。
- **このことからGRESBの評価は、すでに上場REIT市場における“価格要因の一部”になりつつあると言える。**

GRESB格付取得している上場REITのバリュエーションと規模の関係について

項目		GRESB★0-3平均	GRESB★4-5平均	差異(高★-低★)	t 値	p 値
valuation_pnav	P/NAV	1.253	1.294	-0.041	-0.62	0.537
valuation_yield	分配金利回り	0.048	0.044	0.004**	1.82	0.074
ltv_asset	LTV	0.410	0.414	-0.005	-0.31	0.754
total_assets(M)	総資産	192979.661	506253.739	-313274.078***	-4.24	0.000

注：＊／＊＊／***は、10％／5％／1％水準での統計的有意性を示す。

Observations	サンプル数	59
--------------	-------	----

- 本分析の結果では、「規模の大きなコア銘柄」ほど**GRESB格付け**が高く、市場から**プレミアム**を受けている可能性が高いことを示している。
- この結果は前頁の分析結果からの結論にも整合するものである。**(GRESBの評価 = バリュエーションの構成要因の一部)**

- 左図は、上場REITについてGRESBの格付3以下銘柄（未取得含む）と格付け4以上銘柄（以下高GRESB銘柄）の差異について分析したもの。
- 結果、高GRESB銘柄はP/NAVがやや高く、**利回りは低め（＝プレミアム評価）**の可能性が示唆された。
- また、総資産規模も、相対的に**高GRESB銘柄の方が大きい**ことが明らかになった。

上場REITと私募REITのバリュエーションと規模の関係について

項目		私募平均	上場平均	差異（上場－私募）	t 値	p 値
valuation_pnnav	P/NAV	1.083	1.277	-0.194***	-5.00	0.000
valuation_yield	分配金利回り	0.040	0.045	-0.005**	-3.29	0.001
ltv_asset	LTV	0.413	0.412	0.001	0.09	0.928
total_assets(M)	総資産	131419.048	384129.946	-252710.899***	-4.88	0.000

注：＊／＊＊／***は、10％／5％／1％水準での統計的有意性を示す。

Observations	サンプル数	101
--------------	-------	-----

- 本分析の結果からは、上場の方が規模が大きく、P/NAVも高くなる傾向があることが分析の結果明らか。一方で差異の水準を比較すると「**私募だから格段に高リスク・高利回り**」というような単純な構図になっていない。
- 寧ろ、バリュエーション上は、**私募REITも上場REITと同じ土俵**に立っているといえるのではないかな。

- 左図は、上場REITと私募REITの差異について分析したもの。
- 結果、上場REITのほうが、規模が大きく、また、P/NAV及び分配金利回りともに上場の方が統計的に有意に高い結果となっている。
- LTVに関しては、水準的には変わらないものの統計的な有意差については確認できなかった。

GRESB格付を取得している私募REITと未取得の私募REITの比較について

項目		未取得平均	取得平均	差異(取得－未取得)	t 値	p 値
valuation_pnnav	P/NAV	1.079	1.088	-0.009	-0.39	0.698
valuation_yield	分配金利回り	0.040	0.041	-0.001	-0.29	0.777
ltv_asset	LTV	0.407	0.421	-0.013	-1.10	0.280
total_assets(M)	総資産	71200.000	204315.789	-133115.789**	-3.53	0.001

注：＊／＊＊／＊＊＊は、10％／5％／1％水準での統計的有意性を示す。

Observations	42
--------------	----

• 左図は、私募REITの中でGRESB格付けの有無によって、規模及びバリュエーションの構成要素の差異について分析したもの。

- GRESB格付の取得有無が私募REITのP/NAV、利回り、LTVに関しては差異も小さく統計的な有意性も確認できず、この点は、上場REITと異なる点である。
- 一方で、GRESB格付取得の有無は、**規模**の面で統計的に有意な差異が認められる。この分析の含意として、**コアな私募REITにおいては、上場REIT同様にGRESB格付け取得が既に「標準装備」になりつつあるのではないか**



私募REITにおけるGRESB格付けの資産別の取得状況

資産規模クラス	ファンド数	GRESB取得	取得率	取得 (★4～5)	取得 (★～3)	GRESB未取得
4000億以上	5	5	100%	3	2	0
2000～4000億	5	2	40%	2	0	3
1000～2000億	8	5	63%	1	4	3
1000億未満	24	7	29%	0	7	17

- 上図は、私募REITについての資産規模とGRESB格付の取得構造を分析したものである。
- 資産規模に従いGRESB格付の取得比率が高くなっており、前頁の分析結果と整合するものである。
- 特に、資産規模が4000億円を超える私募REITはすべての銘柄がGRESB格付けを取得している。一方、資産規模が1000億円未満の私募REITではGRESB格付けの取得は29%であり、また高格付を取得するには至っていない状況である。



分析の含意としては、GRESB格付の取得は、はもはや上場の有無と関係なくで大規模なREITにとって標準的なインフラになりつつある。一方、4000億円以下から1000億未満の私募REITにおいてもGRESB格付の取得は、中長期的には、上場REITとの比較可能性の向上や将来のプレミアム評価の可能性を勘案し検討の余地があるのではないか。

おわりに

分析内容まとめ

1. J-REIT市場の上昇要因とGRESBの位置づけ

- 主成分分析の結果、J-REIT市場の変動は（PC1）市場全体要因・（PC2）バリュエーション要因・（PC3）マクロ要因の3つで約7割が説明可能であった。
- バリュエーション要因の水準と、上場REITのGRESB平均スコアは直近数年では整合性が高く、「GRESB評価が価格要因の一部になりつつある」ことが示唆された。

2. 上場REIT：高GRESB銘柄のプロファイル

- 上場REITをGRESB高格付銘柄とその他で比較すると高GRESB銘柄はP/NAVが相対的に高く、プレミアム評価であり、総資産規模も大きいコア銘柄である傾向が確認された。

3. 上場 vs 私募：バリュエーションとリスクの比較

- 上場REITと私募REITの比較では、LTV水準は大きく変わらず、P/NAVや利回りの差も“極端”ではない「私募だから格段に高リスク・高リターンで、ESGは不要」という単純な図式ではなく、私募REITも上場REITと同じ土俵でバリュエーションが決まっていると解釈が可能である。

4. 私募REIT：資産規模とGRESB取得・格付け

- 私募REIT内部をみると、GRESB取得の有無はP/NAV・利回り・LTVとの関連性は低く、一方で資産規模の大きなファンドほどGRESB取得率が高く、高格付銘柄も多い。特に資産規模が4000億円を超える私募REITでは、すべての銘柄がGRESBを取得しており、GRESBの格付取得は、大規模REITにとって「標準的なインフラ」になりつつあることは示唆された。

私募REIT発展にむけてのメッセージ

- 特に1000億円未満から2000億円の資産規模の私募REITではGRESB未取得銘柄がなお多数を占める。上場REITや大規模私募REITとの比較可能性や、将来のプレミアム評価を高めることを検討するのであれば、GRESB取得に取り組む余地が大きいあるのではないかと考える。
- GRESBの取得・高格付は「コスト」ではなく、中長期的な企業価値と投資家との対話を支えるプラットフォームとして位置付けられるべきであり、今後の私募REITにおける戦略的な活用が期待される。

ご清聴ありがとうございました

投資家エンゲージメント（私募リート分析とサステナビリティ・リンク・ローン）

2025年12月9日



都市開発部・アセットファイナンス部

不動産ESGに関する潮流とDBJグループの歩み



PRI UNEP FI 責任不動産投資戦略

パリ協定 EUタクソミー TCFD提言 カーボンニュートラル宣言

価値の測定

GB認証創設

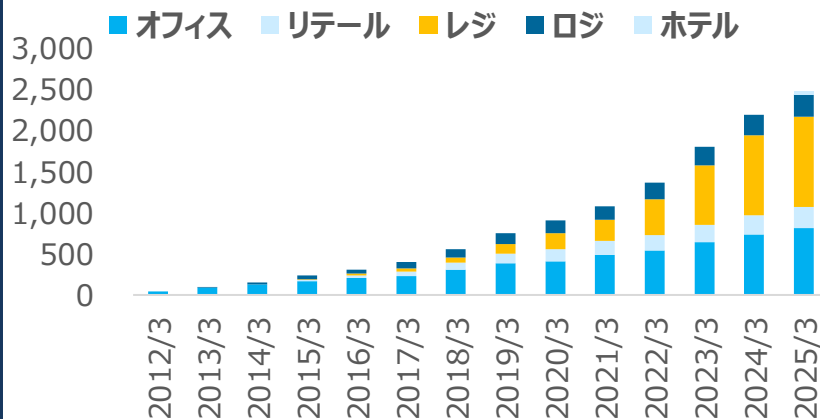
GRESB参画



責任投資／不動産ESGの普及期

価値の可視化

DBJ Green Building認証 推移



価値の実装

ESGセミナー開催

GRESBボードメンバー参画

CRREM分析開始



Arc Japan設立



GB認証の経済性分析開始

Prop Tech活用



タクソミー／不動産ESGの拡大期

グリーンボンド発行

バリューアップ・ESG改修

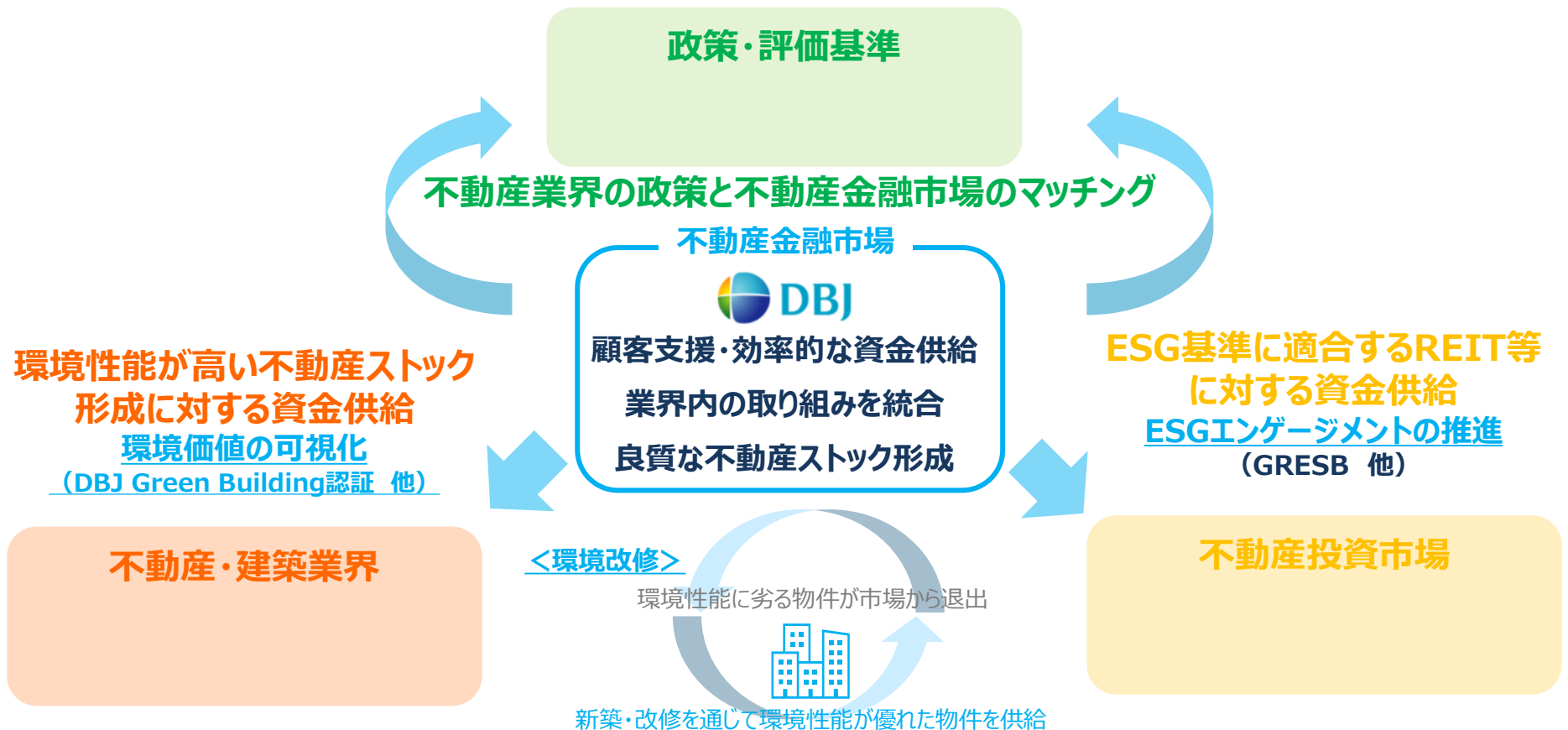


[ICP試行導入]

インパクト不動産／不動産価値の実装期

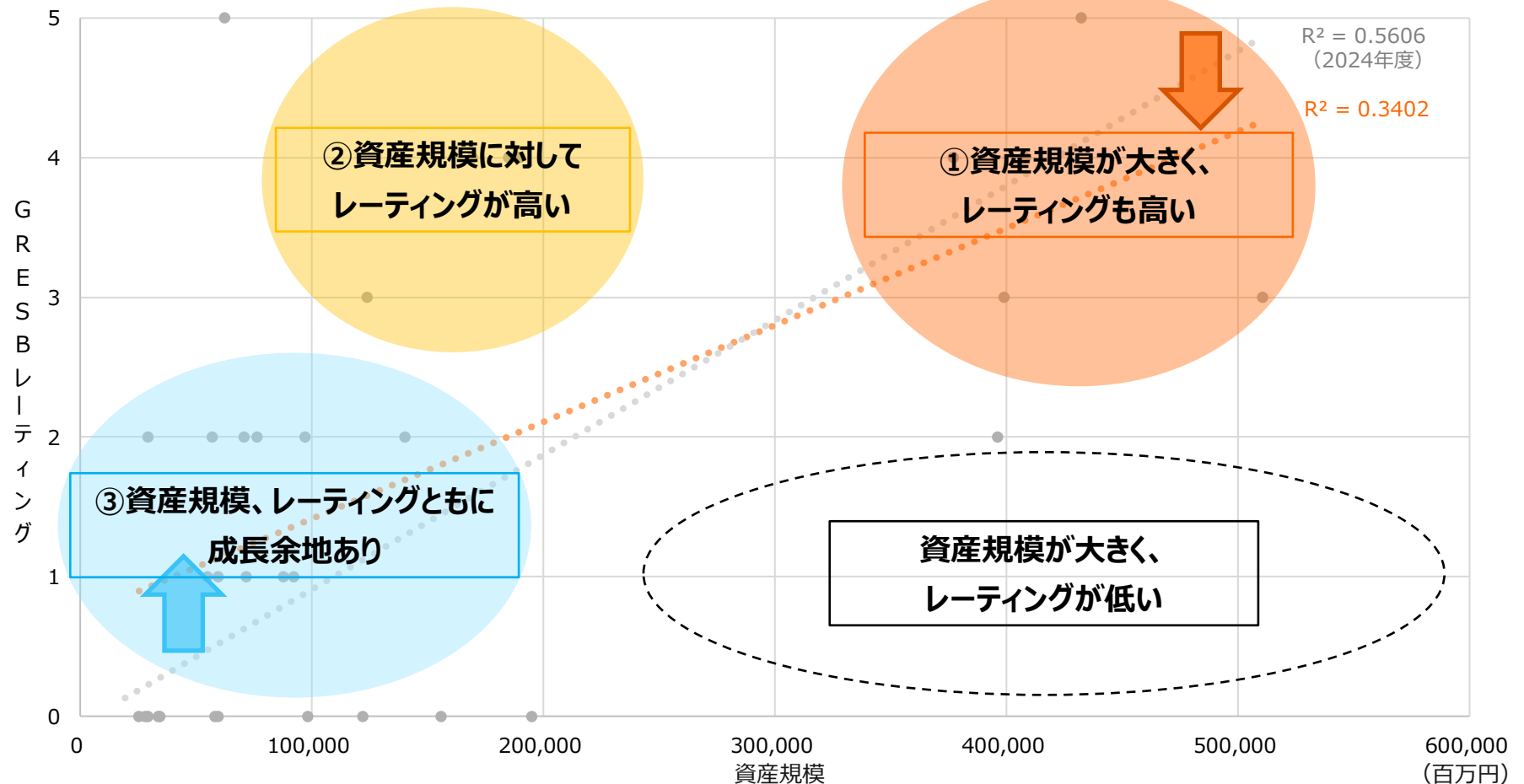
環境価値の経済的価値への反映に向けて

- 国内の政策や評価基準との整合を図りながら、需要（投資市場）と供給（不動産業界）の双方から**ネットゼロへの移行と不動産市場の発展の両立**を支援
- 不動産市場関係者を「**つなぐ**」役割を果たし、未来の不動産価値の反映を目指していく



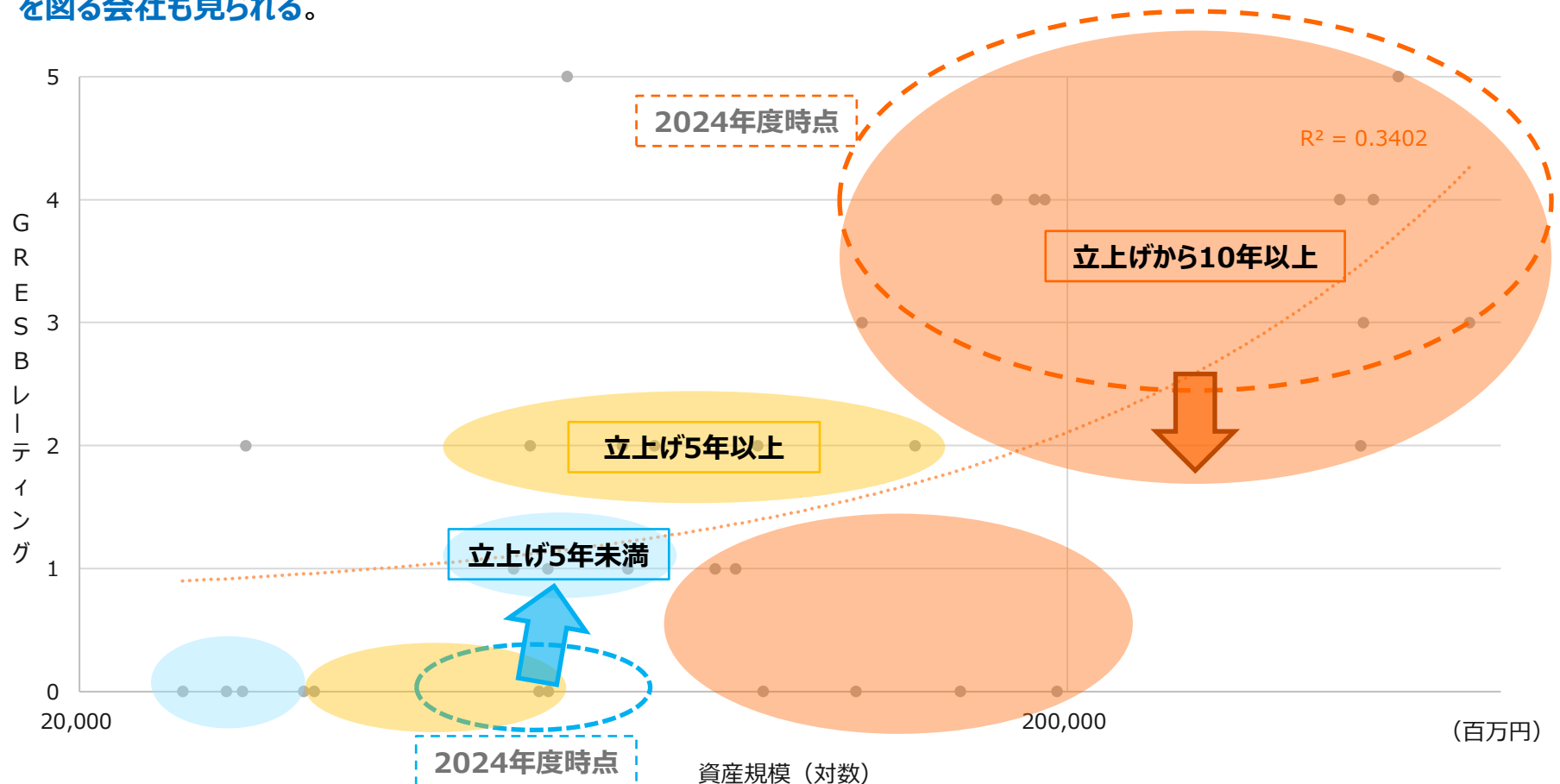
GRESBレーティングと資産規模（2025年実績）

- 当行出資先についてESGインゲージメントの一環として、**資産規模とGRESBレーティングの関係性**を分析。
- 今年度は、**3Stars以上での閾値の上昇**や**資産規模1千億円未満の銘柄の新規取得**があったことで昨年度より平準化されたが、資産規模とGRESBレーティングには引き続き**一定の相関関係が認められた**。



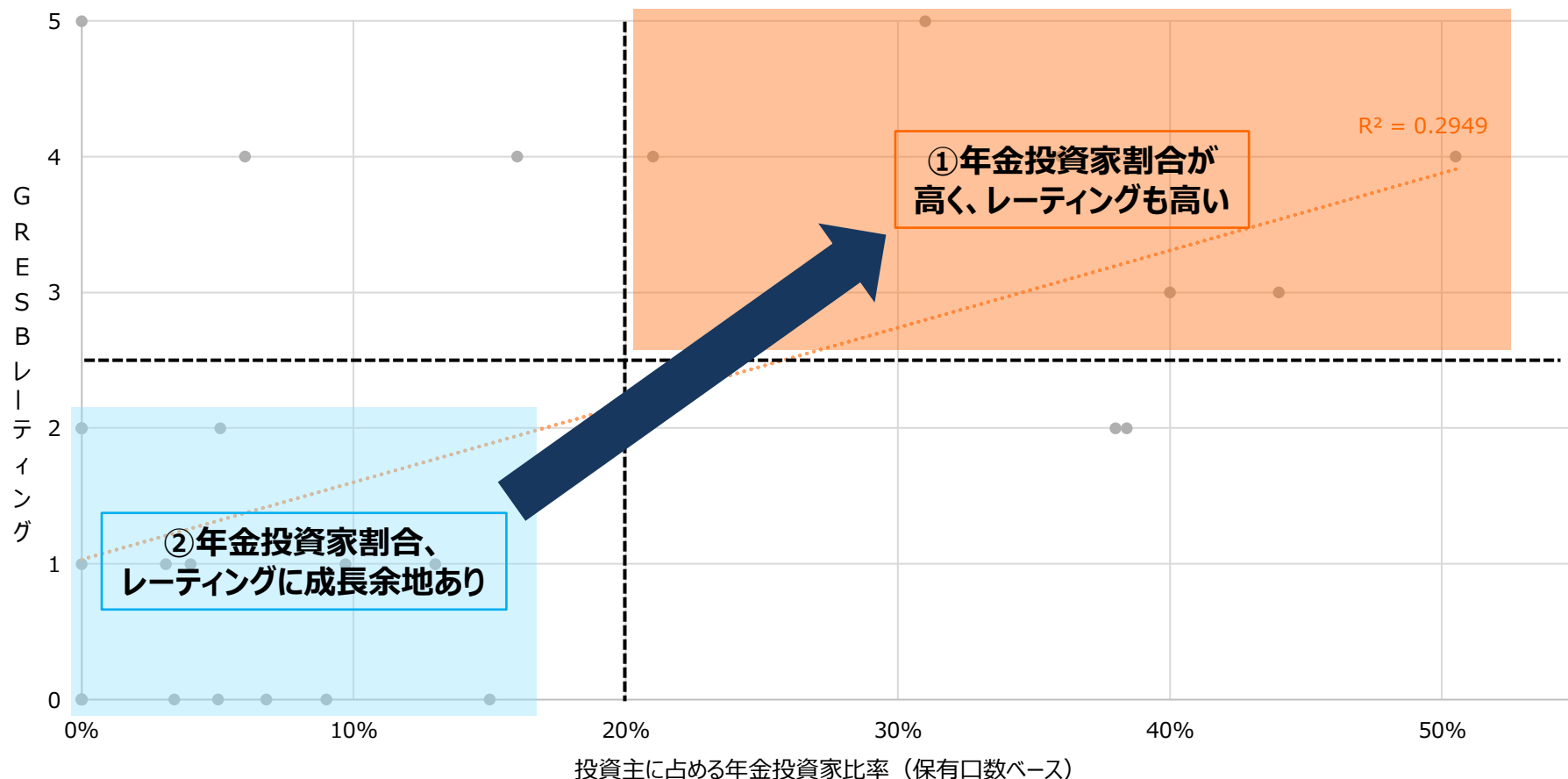
GRESBレーティングと資産規模（運用期間別・対数グラフ）

- 下記は、前出のグラフを**運用期間の長さ**で分類したものであり、ESG取組は一定の相関がありつつもばらつきを有している。
- 運用期間が長いREITは、資産規模・レーティングともに高いところも多いが取組姿勢には差異が見られる。
- 立上げが**5年未満のREIT**ではGRESBレーティングは総じて**2以下**となっているが、**昨年度と比較しても積極的取り組みを図る会社も見られる**。



GRESBレーティングと年金投資家割合（2025年実績）

- GRESBレーティングと年金投資家割合の間には**引き続き相関が認められる**ほか、年金投資家割合の平均はGRESBレーティング3スター以上の銘柄で約25%、3スター未満の銘柄では約7%であり**両者には有意な差が認められた**。
- 私募REITの中長期的な成長戦略を達成するうえで、GRESB取得が年金基金等に対する**投資家層の拡大・流動性の改善にプラスに働かう**と考えられる。



創設から間もない成長期における私募REITのESG取組支援 ～ 「DBJ GRESB リンク・ローン」の創設に向けて ～

- 投資家の裾野を広げ、REITの持続的な成長と発展を進めるうえでESG対応も必要施策である一方、立上から間もないREITにおいて、**先行する対応の負担とそれに対して享受できるメリットの乏しさも積極的な取組へのハードル**とされる。
- 当行では、斯かる課題を踏まえ、REIT側の負担を極小化し、ESGへのインセンティブとなるような**私募REITのESG取組高度化を支援するサステナビリティ・リンク・ローン**として、「**DBJ GRESB リンク・ローン**」の創設を目指し、ESGに注力する私募REITの成長支援を図るエンゲージメントを通じて、より魅力的な不動産投資市場形成に貢献してまいりたい。

設立から間もない私募REITのESG取組課題

- ・ 特に設立から間もない成長途上の時期において、ESG取組のメリットが感じづらく、コスト負担が大きいことが、取組整備に対して、一定のハードルになっている。
- ・ 一定の優れたESG体制を整備しきる以前の成長過程での取り組みが、投資家・ステークホルダーに伝わりづらい上、各種取組はコスト・工数先行となってしまう



費用対効果のタイムラグが発生

「DBJ GRESB リンクローン」創設に向けて

- ・ R&I様と連携し、弊行にてフレームワークを策定することで、REIT側での追加負担なく導入可能。
- ・ KPI達成時の金利優遇のみならず、KPI達成に至るまでの期間においても、弊行が伴走しながら、ESGエンゲージメントを図るとともに、ESG取組の成長過程より、IR・PR効果を享受いただく。



ESGに配慮した長期投資家と私募REITにとって、相互の対話を通じたより魅力的な不動産投資市場形成へ

DBJ GRESBリンク・ローンフレームワークの評価

2025年12月9日

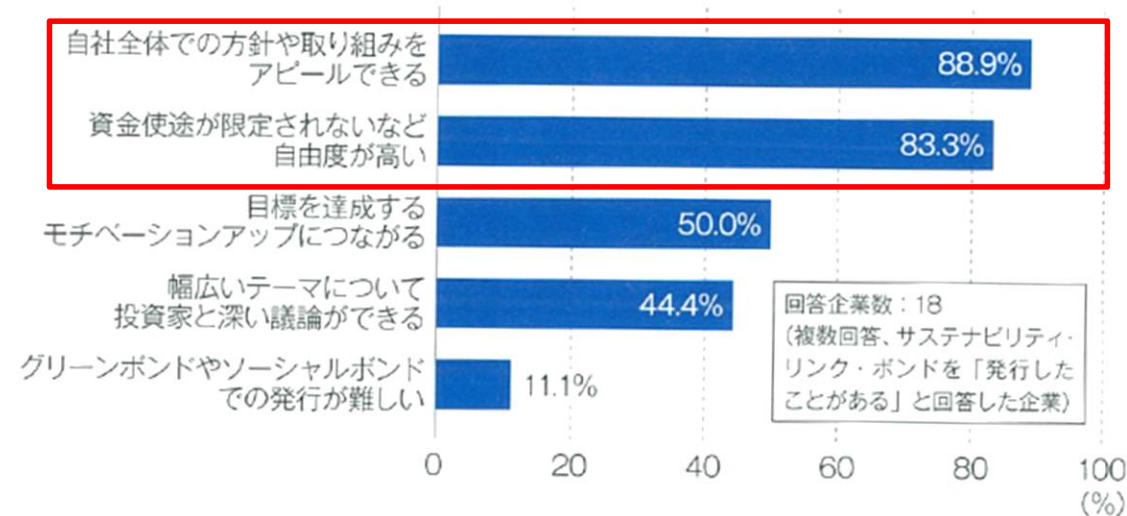
株式会社格付投資情報センター



サステナビリティ・リンク・ローン/ボンド（SLL/SLB）概要

- 借入人が環境問題や社会問題の解決に資する目標（SPTs:サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット）を設定し、目標の達成／未達成に応じて金利が変化する等の条件を契約に織り込み、目標達成のインセンティブにする。
- 自社の方針や取り組みを社内外にアピールできる点、資金使途が限定されない点が特長。

■ サステナビリティ・リンク・ボンドの発行理由

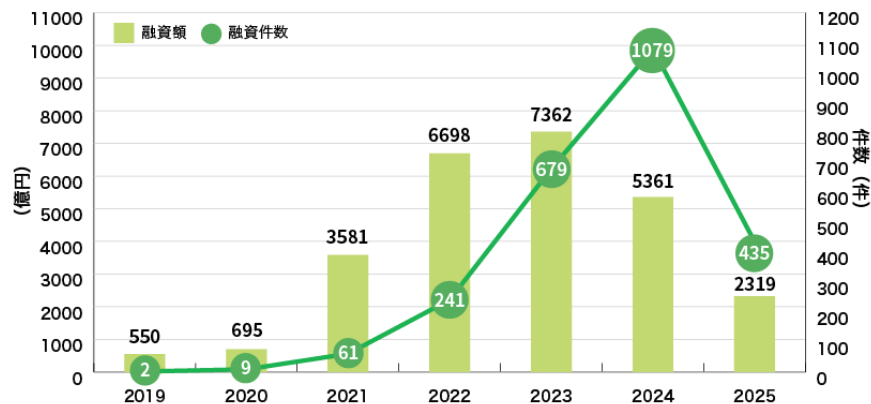


サステナビリティ・リンク・ボンドを発行する理由として、「自社全体での方針や取り組みをアピールできる」「資金使途が限定されないなど自由度が高い」が8割を超える

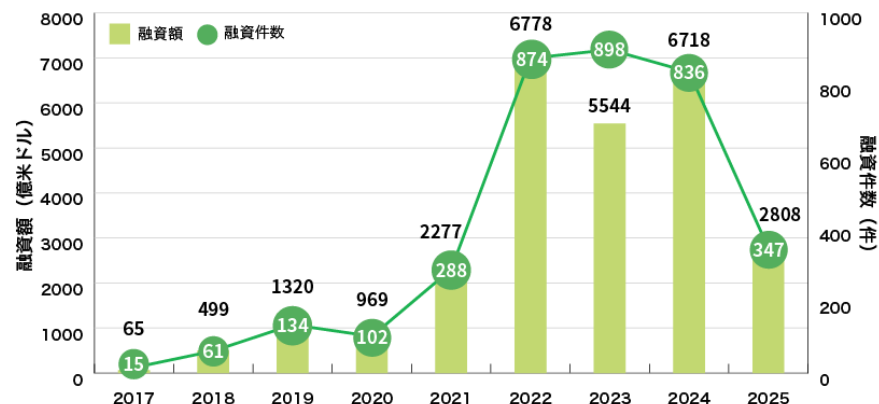
出所：「日経ESG 2023年6月」

サステナビリティ・リンク・ローンの市場動向

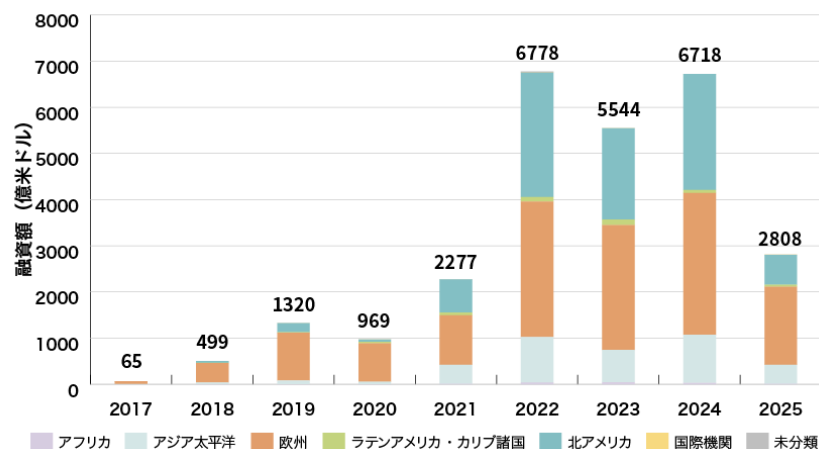
国内のサステナビリティ・リンク・ローン組成額の推移



世界のサステナビリティ・リンク・ローン組成額の推移



世界のサステナビリティ・リンク・ローン組成額の推移（地域別）



出所：環境省グリーンファイナンスポータル（2025.10）

「DB」GRESBリンク・ローンFW」 KPIの重要性・SPTsの野心性

- SLLの要件として、KPIが借入人にとって重要な指標であること、SPTs（目標）が野心的であることが必要
- KPI：GRESBレーティング
 - ・ GRESBの評価項目は、不動産セクターのサステナビリティ関連テーマとして最重要と位置付けられる「気候変動（温室効果ガス排出とエネルギー）」や、重要テーマの「廃棄物」「水」などを網羅している（※）
- SPTs（目標）：運用期間 5 年未満時は 3 スター以上、運用期間 5 年以上経過時は 4 スター以上
 - ・ GRESBスコア取得者内の相対評価で決定される
現状、4スター以上を取得している私募リートの割合が小さいこと、運用期間5年未満の私募リートでは3スター以上の割合が小さいことを確認
 - ・ レーティングは相対評価であること、GRESBは毎年設問や採点基準を見直すことから、レーティングの向上だけでなく維持にも追加的な努力が必要

まとめ

- サステナビリティ・リンク・ローン（SLL）は、目標達成時の金利インセンティブだけでなく、資金調達を通じて自社の方針や取り組みを社内外にアピールできるローン商品として活用が進んでいます。資金使途が限定されない点が特長です。
- GRESBレーティングをKPIとするDBJ GRESBリンクローンの評価にあたり、R&IはCSRデザイン環境投資顧問株式会社のご協力を得ながら、KPIの重要性、SPTs（目標）の野心性を確認しました。
- 本フレームワークが活用され、GRESBレーティングの取得・向上の動機付けとなることで、私募リート業界全体でのESGへの取り組みがさらに促進されることを期待しています。

【留意事項】

本資料に関する一切の権利・利益（著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、特段の記載がない限り、R&Iに帰属します。R&Iの事前の書面による承諾無く、本資料の全部又は一部を使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）することは認められません。

R&Iは、本資料及び本資料の作成に際して利用した情報について、その正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明又は保証をするものではありません。

また、本資料に記載された情報の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報の使用に関連して発生する全ての損害、損失又は費用について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何やR&Iの帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負いません。

セカンドオピニオンは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。

セカンドオピニオンは、企業等が環境保全及び社会貢献等を目的とする資金調達のために策定するフレームワークについての公的機関又は民間団体等が策定する当該資金調達に関連する原則等との評価時点における適合性に対するR&Iの意見です。R&Iはセカンドオピニオンによって、適合性以外の事柄（債券発行がフレームワークに従っていること、資金調達の目的となるプロジェクトの実施状況等を含みます）について、何ら意見を表明するものではありません。また、セカンドオピニオンは資金調達の目的となるプロジェクトを実施することによる成果等を証明するものではなく、成果等について責任を負うものではありません。セカンドオピニオンは、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、またそのように解されてはならないものであるとともに、投資判断や財務に関する助言を構成するものでも、特定の証券の取得、売却又は保有等を推奨するものでもありません。セカンドオピニオンは、特定の投資家のために投資の適切性について述べるものでもありません。R&Iはセカンドオピニオンを行うに際し、各投資家において、取得、売却又は保有等の対象となる各証券について自ら調査し、これを評価していただくことを前提としております。投資判断は、各投資家の自己責任の下に行われなければなりません。

R&Iがセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報は、R&Iがその裁量により信頼できると判断したものではあるものの、R&Iは、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、セカンドオピニオン及びこれらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明又は保証をするものではありません。

R&Iは、R&Iがセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報、セカンドオピニオンの意見の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報やセカンドオピニオンの使用に起因又は関連して発生する全ての損害、損失又は費用（損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害、結果損害、補填損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含むとともに、弁護士その他の専門家の費用を含むものとします）について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何やR&Iの帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負わないものとします。セカンドオピニオンに関する一切の権利・利益（特許権、著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、R&Iに帰属します。R&Iの事前の書面による許諾無く、評価方法の全部又は一部を自己使用の目的を超えて使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）し、又は使用する目的で保管することは禁止されています。

セカンドオピニオンは、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。

R&IのR&Iグリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対するR&Iの意見です。R&Iグリーンボンドアセスメントでは、グリーンボンドフレームワークに関してのセカンドオピニオンを付随的に提供場合があります。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。

R&Iグリーンボンドアセスメントは、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、またそのように解されてはならないものであるとともに、投資判断や財務に関する助言を構成するものでも、特定の証券の取得、売却又は保有等を推奨するものでもありません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、特定の投資家のために投資の適切性について述べるものでもありません。R&IはR&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際し、各投資家において、取得、売却又は保有等の対象となる各証券について自ら調査し、これを評価していただくことを前提としております。投資判断は、各投資家の自己責任の下に行われなければなりません。

R&IがR&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際して用いた情報は、R&Iがその裁量により信頼できると判断したものではあるものの、R&Iは、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明又は保証をするものではありません。

R&Iは、資料・情報の不足や、その他の状況により、R&Iの判断でR&Iグリーンボンドアセスメントを保留したり、取り下げたりすることがあります。

R&Iは、R&IがR&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際して用いた情報、R&IのR&Iグリーンボンドアセスメントその他の意見の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報やR&Iグリーンボンドアセスメントの使用、あるいはR&Iグリーンボンドアセスメントの変更・保留・取り下げ等に起因又は関連して発生する全ての損害、損失又は費用（損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害、結果損害、補填損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含むとともに、弁護士その他の専門家の費用を含むものとします）について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何やR&Iの帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負わないものとします。

R&Iグリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。

【専門性・第三者性】

R&Iは2016年にR&Iグリーンボンドアセスメント業務を開始して以来、多数の評価実績から得られた知見を蓄積しています。2017年から ICMA（国際資本市場協会）に事務局を置くグリーンボンド原則／ソーシャルボンド原則にオブザーバーとして加入しています。2018年から環境省のグリーンボンド等の発行促進体制整備支援事業の発行支援者（外部レビュー部門）に登録しています。また、2022年から経済産業省の温暖化対策促進事業におけるトラंジション・ファイナンスの指定外部評価機関に採択されています。

R&Iの評価方法、評価実績等については R&I のウェブサイト (<https://www.r-i.co.jp/rating/esg/index.html>) に開示しています。

R&Iは2022年12月、金融庁が公表した「ESG評価・データ提供機関に係る行動規範」（以下、「行動規範」という。）の趣旨に賛同し、これを受け入れる旨を表明しました。行動規範の6つの原則とその実践のための指針へのR&Iの対応状況についてはR&Iのウェブサイト (<https://www.r-i.co.jp/rating/products/esg/index.html>) に開示しています（以下、「対応状況の開示」という。）。

R&Iと資金提供者及び資金調達者との間に利益相反が生じると考えられる資本関係及び人的関係はありません。

なお、R&IはESGファイナンスによる資金提供あるいは資金調達を行う金融機関との間で、金融機関の顧客にR&IのESGファイナンス評価を紹介する契約を締結することがありますが、R&Iは、独立性を確保する措置を講じています。詳細は対応状況の開示をご覧ください。

建築物の脱炭素に関する政策動向

2025年12月9日

建築物のライフサイクルカーボン評価(LCCO2評価)について

ライフサイクルカーボン評価 (LCCO2評価)とは？

- 建築物のライフサイクル全体におけるCO2を含む環境負荷（温室効果ガス）を算定・評価すること。

現在の省エネ規制との違い

- 現在の省エネ規制は「建築物使用時のエネルギー消費量の削減」を狙ったものであることに対して、**ライフサイクル全体で評価する点**及び**CO2等排出量で評価する点**が異なる。

アップフロントカーボン（資材製造段階）の算定方法のイメージ

「資材等の使用量」×「CO2等排出量原単位」の足し合わせ

⇒「鉄の使用量●kg」×「○ kg-CO2e/kg」+「コンクリートの使用量■kg」×「□ kg-CO2e/kg」…

ライフサイクルカーボン（ホールライフカーボン）

エンボディドカーボン

アップフロントカーボン



境界外の
補足情報

・再利用
・リサイクル・エ
ネルギー回収によ
る便益と負荷

オペレーショナルカーボン

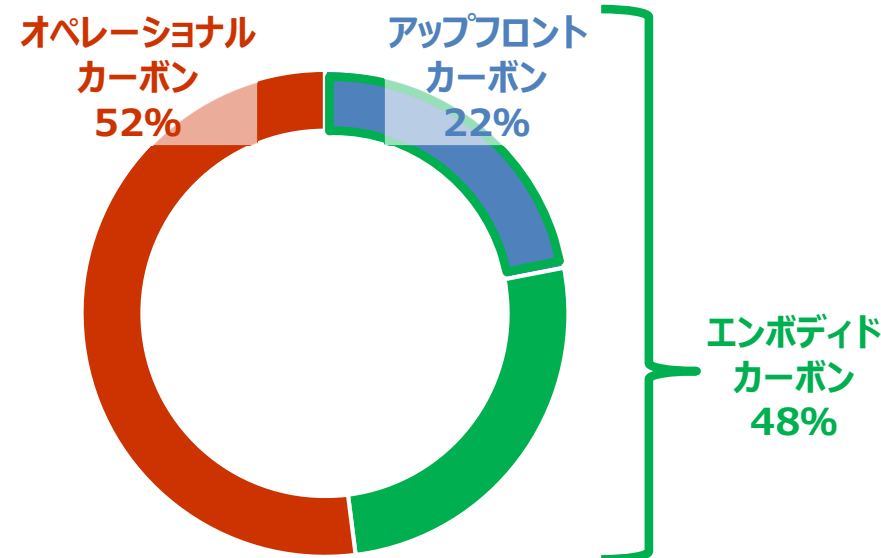
使用段階 (光熱水関連)

エネルギー消費
水消費

※ 冷媒・断熱材からのフロン漏洩等を指す

現在の建築物省エネ法で規制している部分

ライフサイクルカーボンの構成イメージ

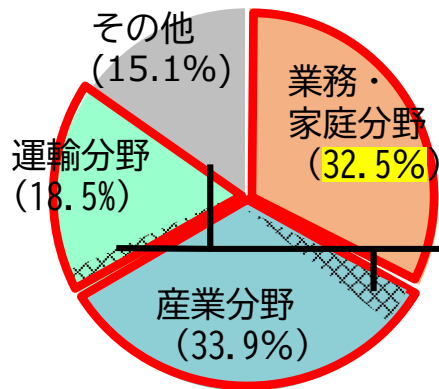


J-CATケーススタディ平均値（全用途）N=26

出典：令和6年度 ゼロカーボンビル(LCCO2ネットゼロ)推進会議 報告書(令和7年3月、IBECs、JSBC)p.71「図3.5-1. ケーススタディ算定結果の分布」のグラフをもとに作成

建築物のライフサイクルカーボン削減の背景

● 我が国の分野別CO2排出量・・・建築物のライフサイクルカーボンが約4割



建築物使用時のエネルギー使用に伴うCO2排出（オペレーショナルカーボン）

- これまで、**建築物省エネ法**により**規制**。
- 2025年に省エネ基準適合の全面義務化**、**2030年にZEH・ZEB水準への基準引上げ**など、今後、さらに削減見込み。

建築物の建設・維持保全・解体に伴うCO2排出（エンボディドカーボン）

さらなるCO2排出削減のため**ライフサイクルカーボン全体の削減が必要**。

出典：2022年度の我が国の温室効果ガス排出・吸収量について（2024年4月環境省）を元に国土交通省が作成

● 国際的な動き

- EU加盟国は、2028年から1,000㎡超の新築建築物のライフサイクルカーボンの**算定・公表を義務付け**ることが必要
- EUの一部の国においては、ライフサイクルカーボンの上限値を設定した規制を導入

● 企業財務・金融・会計上の要請

- 有価証券報告書におけるサステナビリティ情報として**Scope3^(注)の開示がプライム上場企業から段階的に義務付けられる予定**
- 建築物や不動産・建築事業者に係る**国際的な環境性能評価の枠組みへの対応**

(注) 企業のバリュー・チェーンで発生する間接的な温室効果ガス排出で、上流及び下流の両方の排出を含む。企業の直接的な温室効果ガス排出は、Scope1(燃料の燃焼)、Scope2(電気の使用)という。

● 国内での先行的な取組

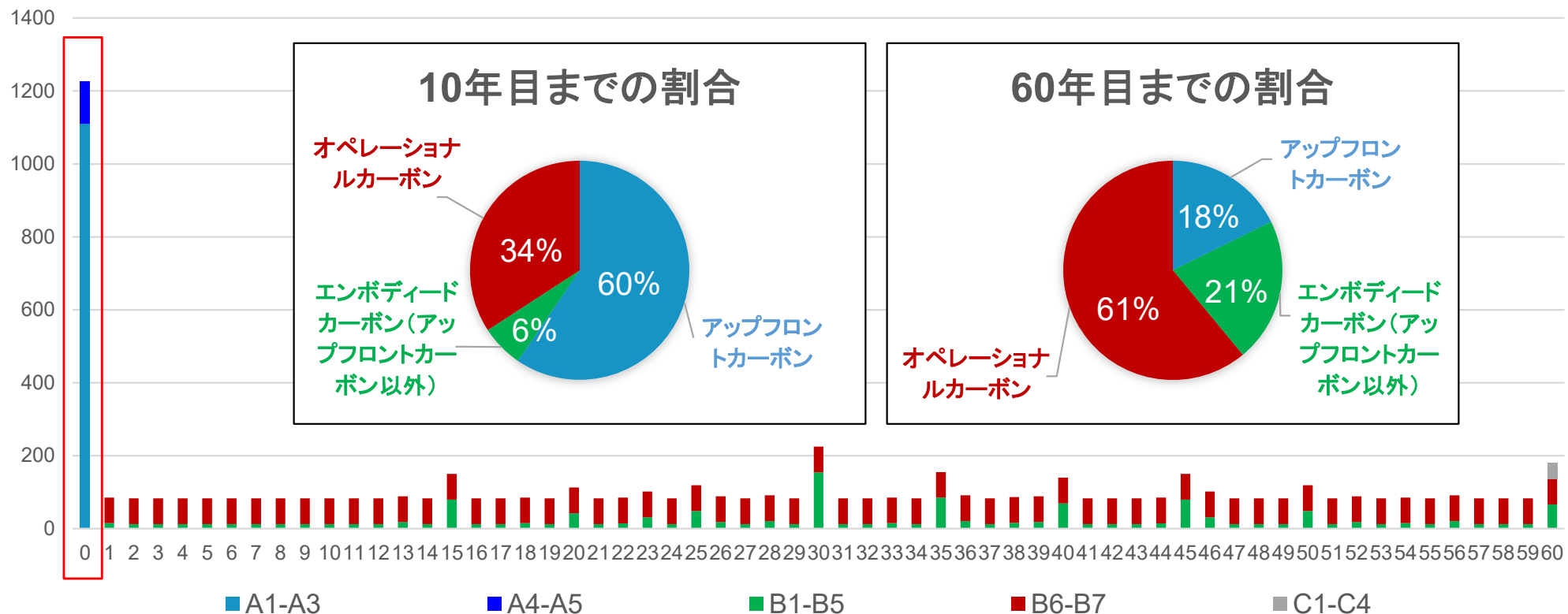
- 不動産事業者**が、先行してライフサイクルカーボンの算定に取り組み。2022年に業界団体（（一社）不動産協会）で、**建設時GHG排出量算定マニュアル**を作成
- 2022年から産官学連携による「**ゼロカーボンビル推進会議**」においてLCA手法を検討。2024年に**ライフサイクルカーボン算定ツール（J-CAT）**を公開

アップフロントカーボン削減の重要性

- 2050年カーボンニュートラル、2030年温室効果ガス排出量46%減(2013年度比)の目標が迫る中、速やかな脱炭素化の取組が重要となってきているところ。
- 省エネ化を通じたオペレーショナルカーボンの削減は、年ごとの累積が削減量となるため、絶対量としての削減実績をあげるには相当の年月を要する。
- 一方、アップフロントカーボンの削減は、建材・設備の製造・建設段階で直ちに削減実績となるため、即効性のある脱炭素施策として目下取り組む意義が大きいものである。

竣工年～60年目までの年別排出量（試算）

- 排出量が最も多いのは竣工時(0年目)であり、運用時の排出量は年あたりに均すと比較的小さい



アップフロントカーボン: ■ 製造時、■ 施工時
 オペレーショナルカーボン: ■ エネルギー、水の使用

エンボディードカーボン(アップフロントカーボン以外): ■ 維持管理等、■ 解体廃棄時

建築物LCCO2評価に関する国際的な動向

- 2023年G7環境大臣会合コミュニケ等において、建築物のライフサイクルの脱炭素化の重要性を指摘。
 - 欧州委員会は、2024年4月にEU建築物エネルギー指令を改正し、加盟国に対して、2028年から一定規模以上の新築建築物に対して、ライフサイクルGWP※の算定及び開示を義務付けることを決定。既に現時点で欧州 9 か国でエンボディドカーボンやライフサイクルカーボンを算定することを義務付ける制度を導入。
- ※ ライフサイクルGWP（Global Warming Potential）：建築物のライフサイクル全体（50年）における温室効果ガスの影響を二酸化炭素量に換算したもの(kgCO2eq/m²)

G7気候・エネルギー・環境大臣会合コミュニケ（2023年4月16日）
建物のライフサイクル全体の排出量を削減する目標を推進することを推奨する。

G7都市大臣会合コミュニケ（2023年7月9日）
設計、建設から運用、管理、解体に至るまで、ネット・ゼロの建築物のライフサイクルを推進する必要があることに留意する。

EU建築物エネルギー性能指令の概要

算定フレームワークの策定

欧州委員会は2025年末までにライフサイクルGWPの算定に関するEUフレームワークを策定。

2028年：1,000m²超建築物

1,000m²超の新築建築物について、ライフサイクルGWPを算定し、開示しなければならない。


2030年：全建築物

全ての新築建築物について、ライフサイクルGWPを算定し、開示しなければならない。


ロードマップの策定


2027年初までに、各国は全ての新築建築物のライフサイクルGWP累積値に関する上限値の導入等のロードマップを策定しなければならない。

欧州各国における制度導入の状況

国	評価義務	CO2排出量上限値	備考
 オランダ	2013-	2018-	事務所及び住宅が対象、エンボディドカーボンが算定範囲
 スウェーデン	2022-	2027-（検討中）	100m ² 以上が対象、エンボディドカーボンが算定範囲
 フランス	2022-	2022-	住宅、事務所、教育施設が対象
 デンマーク	2023-	2023-（1,000m ² ～）	全用途対象
 フィンランド	2025-	2025-	全用途対象
 ロンドン	2021-	なし	一定規模以上の全用途(建設地による)

※表中の 6 か国のほか、

 ノルウェー（2022年）

 エストニア（2025年予定）

 アイスランド（2025年予定）

の 3 か国においても制度導入。

出典：ゼロカーボンビル推進会議資料（2024年2月）をベースに時点修正

有価証券報告書 Scope 3 GHG排出量開示義務化に向けた動き

時価総額 3 兆円以上のプライム市場上場企業について、**遅くとも2028年 3 月期より、Scope 3 の温室効果ガス排出量を含めたサステナビリティ情報の開示を求める**※案が現在、検討されている。

※時価総額 3 兆円以上の企業のサステナビリティ開示基準適用開始は2027年 3 月期からとなる方向で議論されているが、当基準において初年度はScope 3 を開示しないことができるとする経過措置が設けられている。

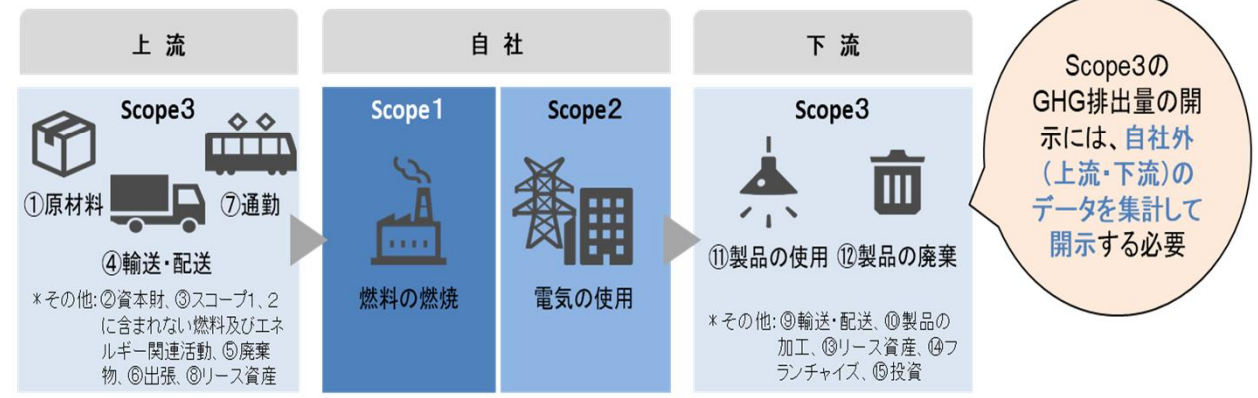
Scope 3 GHG排出量開示の概要

IFRS S2号における定義(IFRS S2号 付録A)

Scope3の温室効果ガス排出

- 企業のバリュー・チェーンで発生する間接的な温室効果ガス排出 (Scope2の温室効果ガス排出に含まれないもの) であり、**上流及び下流の両方の排出を含む**。Scope3の温室効果ガス排出には、「温室効果ガスプロトコルのコーポレート・バリュー・チェーン基準(2011年)」における、Scope3カテゴリーを含む

(バリュー・チェーンから発生する温室効果ガス排出のイメージ図) (注3)



(注1) IFRS S2号及びSSBJサステナビリティ開示テーマ別基準第2号では、重要性の判断が適用され、基準の定めにより求められている情報であっても、重要性がないときには、当該情報を開示する必要はないとしている。
(注2) Scope1の温室効果ガス排出とは、企業が所有又は支配する排出源から発生する直接的な温室効果ガス排出をい、Scope2の温室効果ガス排出とは、企業が消費する、購入又は取得した電気、蒸気、温熱又は冷熱の生成から発生する間接的な温室効果ガス排出をいう。(IFRS S2号 付録A)
(出所) ISSB「IFRS S2号 気候関連開示」29項、B19～B37、BC8、SSBJ「サステナビリティ開示テーマ別基準第2号「気候関連開示基準」」47項～63項、BC22
グリーン・バリューチェーンプラットフォームより金融庁作成

出典：金融庁 金融審議会「サステナビリティ情報の開示と保証のあり方に関するワーキング・グループ」(第3回) 資料から一部時点更新

サステナビリティ情報開示義務化スケジュール (案)

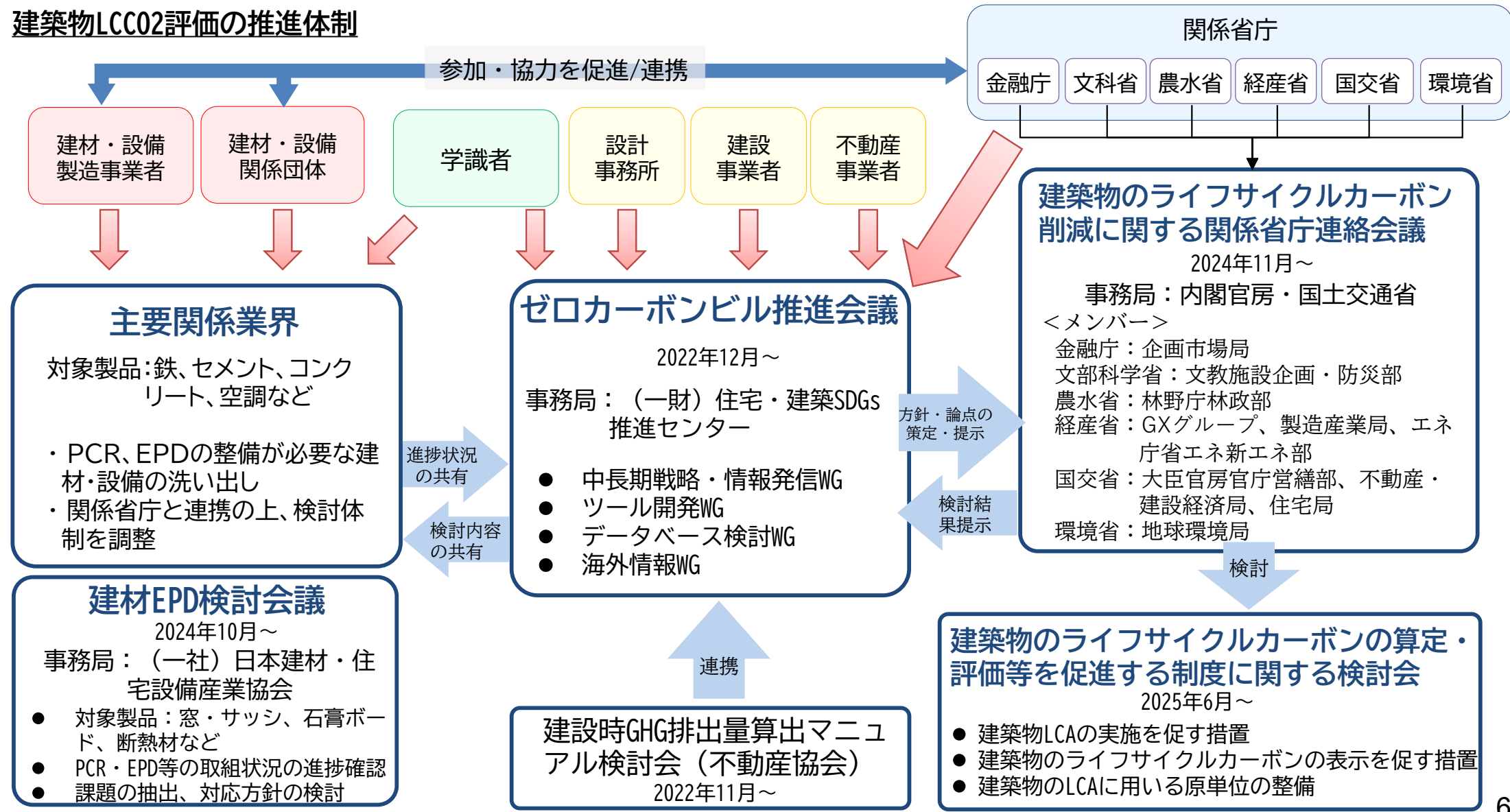
株式時価総額	基準適用開始時期※ 1	保証制度導入時期※ 2
3 兆円以上	2027年3月期～	2028年3月期～
1 兆円以上	2028年3月期～	2029年3月期～
5 千億円以上※ 3	2029年3月期～	2030年3月期～
プライム全企業	適用義務化に向けて検討	

- ※ 1 経過措置として、適用開始から2年間は二段階開示を認める
- ※ 2 開示基準の適用開始時期の翌年から保証を義務付け
- ※ 3 国内外の動向等を注視しつつ引き続き検討

出典：金融庁「金融審議会「サステナビリティ情報の開示と保証のあり方に関するワーキング・グループ」中間論点整理の公表について」2025. 7. 17公表

https://www.fsa.go.jp/singi/singi_kinyu/tosin/20250717.html

- ゼロカーボンビル推進会議での議論結果・方針を基本としつつ、関係省庁連絡会議で具体的な制度化に向けた議論を開始
- CO2原単位の整備に向け、建材関係団体の取り組みや技術力向上等を支援する建材EPD検討会議を設置。ゼロカーボンビル推進会議と同会議の連携によりCO2原単位の整備を加速化。



建築物のライフサイクルカーボンの削減に向けた取組の推進に係る基本構想

(令和7年4月25日 建築物のライフサイクルカーボン削減に関する関係省庁連絡会議決定)

1. 建築物LCA*の意義・目的等 ※ 建築物のライフサイクル全体におけるCO2を含む環境負荷を算定・評価すること。

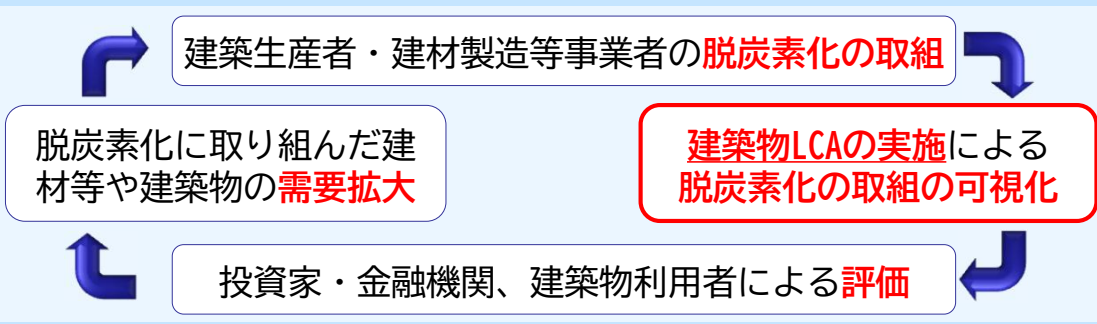
- | | |
|----|---|
| 背景 | <ul style="list-style-type: none">2050年カーボンニュートラルの実現のためには、製造から廃棄に至るまでの脱炭素化の取組を強化することが重要我が国のCO2排出量の約4割を占める建築物分野の脱炭素化は重要建築物使用時の省エネ施策のみならず、ライフサイクル全体でのCO2排出量※削減に取り組むことが必要 ※ CO2換算したHFCsの排出量を含む。 |
| 意義 | <ul style="list-style-type: none">建築生産者（建築主、設計者、施工者等）の脱炭素化の取組の促進建材製造等事業者（建材・設備製造事業者、リサイクル事業者等）の脱炭素化の取組の可視化、市場での適切な評価サステナビリティ情報開示、投資家・金融機関、建築物利用者による活用 |

➡ **建築物LCAに係る制度構築に向けて関係省庁が連携して実施すべき取組の方向性を示す**

2. 目指すべき社会像とアプローチ

(1) 目指すべき社会像

建築物LCAが一般的に実施されることにより、建築生産者や建材製造等事業者の**脱炭素化の取組を導く好循環が生み出される社会を目指す**



(2) アプローチ(全体方針)

- | | |
|-----------|--|
| 建築物LCAの現状 | <ul style="list-style-type: none">建築生産者の取組は限定的（大手事業者が中心）建材・設備の原単位の整備は緒に就いたばかり |
|-----------|--|

円滑に導入でき、実効性が確保できるよう、**段階的に制度を構築**

- | | |
|-----|--|
| 制度 | <ul style="list-style-type: none">まずは建築物LCAの実施を促進、結果を可視化規模・用途等を絞って制度を開始。その後対象拡大を検討 |
| 原単位 | <ul style="list-style-type: none">削減効果が大きい主要な建材・設備を優先して整備積み上げ型の原単位（CFP、EPD）の整備を推進CFP等が未整備の場合は、統計ベースの原単位を使用 |

3. 建築物LCAに係る制度の構築に向けた取組等

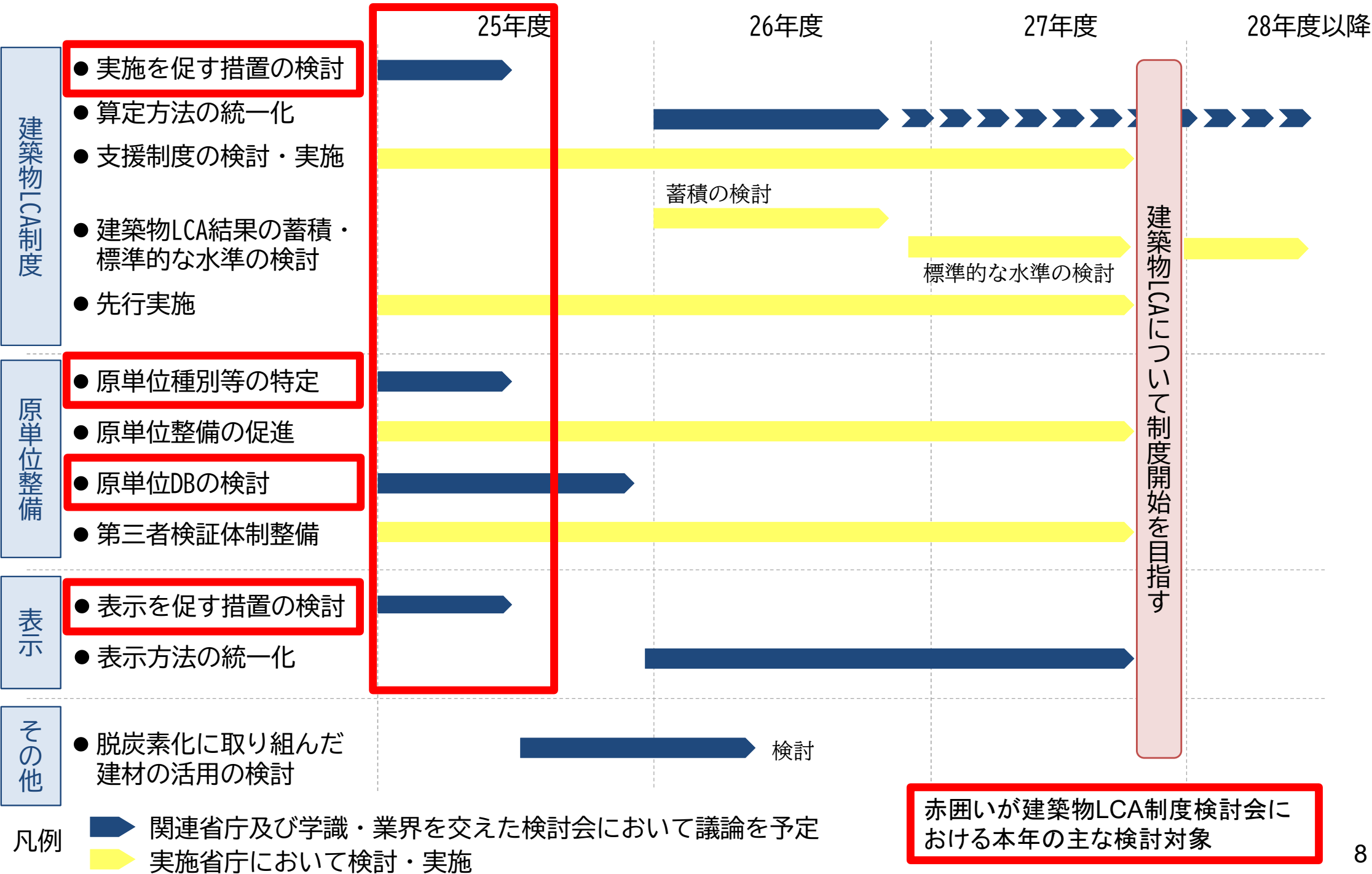
2028年度を目途に建築物LCAの実施を促す制度の開始を目指す

- 建築物LCAに係る制度の構築に向けた取組
 - 建築物LCAの実施を促す措置の検討
 - 算定方法の統一化
 - 支援制度の検討・実施
 - 国が建設する庁舎等における先行実施 等
- 建築物LCAに用いる原単位の整備に向けた取組
 - 整備すべき原単位種別等の特定
 - 原単位整備の促進
 - 原単位データベースの検討 等
- 建築物のライフサイクルカーボンの表示に係る取組
 - 表示を促す措置の検討
 - 表示方法の統一化

4. 留意が必要な事項

- 国際的な標準を意識。他方、企業の取組を適切に評価する取組、そのための日本の手法等を国際標準とする取組
- 地震等への対応の必要性など我が国固有の実情の発信
- 建材・設備製造事業者にとって二度手間とならない制度設計
- 有価証券報告書におけるサステナビリティ開示(Scope3)への活用
- 国が建設する庁舎等における脱炭素化に取り組んだ建材の活用

建築物のライフサイクルカーボンの削減に向けた取組の推進に係る基本構想
(建築物のライフサイクルカーボン削減に関する関係省庁連絡会議) 図3 今後の検討/施策のロードマップ



設置概要

- 目的：建築物の脱炭素化に向けて、建築物LCAの制度に係る論点整理や検討を行う。
- 事務局：国土交通省住宅局

実施方針

- 以下の（１）及び（２）を検討事項とする。
 - （１）LCA実施・促進のための以下に関する制度的枠組み
 - 建築物LCAの実施を促す措置について
 - 建築物のライフサイクルカーボンの表示を促す措置について
 - 建築物のLCAに用いる原単位の整備について
 - （２）その他
- 会議は公開とし、議事要旨、議事録及び会議資料も全て公表する。
- 対面とオンラインのハイブリッド方式で開催し、リアルタイムでの動画配信を行う。

委員等

<委員>

- ・有識者18名
- 座長：伊香賀俊治（慶應義塾大学 名誉教授、（一財）住宅・建築SDGs推進センター 理事長）
- 副座長：稲葉 敦（（一社）日本 LCA 推進機構 理事長）

<関係省庁>

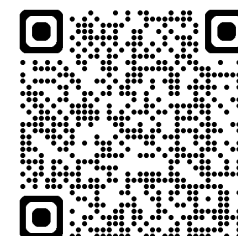
- ・農林水産省（林野庁林政部）
- ・経済産業省（イノベーション・環境局、製造産業局、資源エネルギー庁省エネルギー・新エネルギー部）
- ・国土交通省（大臣官房 官庁営繕部、不動産・建設経済局）
- ・環境省（地球環境局）

<オブザーバー>

- ・建築主、設計者、施工者、建材・素材メーカー等の業界団体等

スケジュール

- 2025年6月から9月まで集中的に議論（全6回）。
- その後は必要に応じて開催。



建築物LCA制度検討会 委員・オブザーバー名簿

委員		◎座長 ○副座長	オブザーバー（62団体）
秋元 孝之	芝浦工業大学建築学部長 教授		○建築主
◎ 伊香賀 俊治	慶應義塾大学 名誉教授 (一財)住宅・建築SDGs推進センター 理事長		(一社)不動産協会
○ 稲葉 敦	(一社)日本 LCA 推進機構 理事長		○設計者
玄地 裕	(国研)産業技術総合研究所エネルギー・環境領域 副領域長 (兼務)研究推進本部 CCUS実装研究 センター 研究センター長		(一社)建築設備技術者協会, (公社)日本建築家協会, (一社)日本建築構造技術 者協会, (公社)日本建築士会連合会, (一社)日本建築士事務所協会連合会, (公 社)日本建築積算協会, (一社)日本設備設計事務所協会連合会
小山 師真	(一社)日本冷凍空調工業会 政策審議会長		○施工者
清家 剛	東京大学大学院新領域創成科学研究科 教授		(一社)住宅生産団体連合会, (一社)全国建設業協会, 全国建設労働組合総連合, (一社)日本空調衛生工事業協会, (一社)日本建設業連合会
高井 啓明	(一社)日本建設業連合会 建築設計委員会 カーボンニュートラル設計専門部会 主査		○建材製造等事業者
高橋 正之	(一社)セメント協会 生産・環境幹事会幹事長		ウレタンフォーム工業会, (一社)ALC協会, 押出発泡ポリスチレン工業会, 火山性ガラス質材 料工業会, キッチン・バス工業会, (一財)建材試験センター, 国産材製材協会, (一社) 石膏ボード工業会, (一社)セメント協会, せんい強化セメント板協会, (一社)全国LVL協 会, (一社)全国コンクリート製品協会, 全国生コンクリート工業組合連合会, (一社)全国 木材組合連合会, 断熱建材協議会, (一社)日本アルミニウム協会, (一社)日本インテリ ア協会, (一社)日本エクステリア工業会, (一社)日本ガス石油機器工業会, (一社) 日本建材・住宅設備産業協会, 日本建築仕上材工業会, 日本合板工業組合連合会, (一 社)日本サッシ協会, (一社)日本産業機械工業会, (一社)日本CLT協会, 日本集成 材工業協同組合, (一社)日本伸銅協会, 日本繊維板工業会, (一社)日本鉄鋼連盟, (一社)日本電機工業会, (一社)日本電線工業会, (一社)日本壁装協会, (一 社)日本防水材料協会, (一社)日本冷凍空調工業会, (一社)日本レストルーム工業 会, (一社)日本窯業外装材協会, 発泡スチロール協会, (一社)リビングアメニティ協会, ロックウール工業会
高村 ゆかり	東京大学未来ビジョン研究センター 教授		○宅地建物取引業者
辻 早人	(株)日本政策投資銀行 アセットファイナンス部長		(公社)全国宅地建物取引業協会連合会, (公社)全日本不動産協会, (一社)不動 産流通経営協会
堂野前 等	(一社)日本鉄鋼連盟 国際環境戦略委員会委員長		○地方公共団体等・評価機関
中川 雅之	日本大学経済学部 教授		(一社)住宅性能評価・表示協会, (独)都市再生機構, 日本建築行政会議設備部会
中村 幸司	帝京科学大学 総合教育センター 教授		○その他関係団体
服部 順昭	東京農工大学 名誉教授		(一社)ESCO・エネルギーマネジメント推進協議会, (国研)建築研究所, (一財)住 宅・建築SDGs推進センター, (公社)全国ビルメンテナンス協会
久田 隆司	(一社)板硝子協会 建築委員会技術部会長		
松岡 公介	東京都環境局 建築物担当部長		
柳井 崇	(株)日本設計常務 執行役員 環境技術担当		
山本 有	(一社)不動産協会 環境委員会 副委員長		

建築物のライフサイクルカーボンの削減に向けた制度のあり方

中間とりまとめ案 概要(1枚)

建築物のライフサイクルカーボンの算定・評価等を促進する制度に関する検討会資料(2025年10月)

はじめに

- 地球温暖化による甚大な被害が各地で報告される中、我が国のCO₂等総排出量の約4割を占める建築物分野について、一刻も早い脱炭素化対策が求められている。
- 国際的にも、建築物のライフサイクルカーボン(LCCO₂)政策の措置が求められている(EUでは2028年より一定規模以上の新築建築物についてLCCO₂報告義務)。
- 有価証券報告書・サステナビリティ情報開示において、時価総額3兆円以上の上場企業(大手不動産事業者等を含む)には遅くとも2028年よりScope 3開示を求める方向で検討が進められている。
- 2025年4月、内閣官房に設置された「建築物のライフサイクルカーボン削減に関する関係省庁連絡会議」において「建築物のライフサイクルカーボンの削減に向けた取組の推進に係る基本構想」が策定・公表され、2028年度を目途に建築物のLCCO₂評価の実施を促す制度の開始を目指すこととされた。
- 基本構想を踏まえ、「建築物LCCO₂評価の実施を促す措置」、「建築物LCCO₂評価結果の表示を促す措置」、「建築物LCCO₂評価に用いる建材・設備のCO₂等排出量原単位の整備」等について、現状と課題を整理し、早急に講ずべき施策の方向性についてとりまとめた。

現状・課題と早急に講ずべき施策の方向性

現状と課題

(1) 各ステークホルダーの役割の明確化

- 建築主、設計者、施工者、建材・設備製造事業者の役割が必ずしも明確ではない。

(2) 建築物のライフサイクルカーボン評価に係るルール of 策定

- 国における統一的な算定ルール、評価基準が存在しないため、削減に向けた検討や設計内容による比較が困難。

(3) 建築物ライフサイクルカーボン評価の実施を促す措置

- 大手不動産事業者等においては、遅くとも2028年よりScope 3開示が求められる見込みであり、LCCO₂の削減が課題。
- 建築主、設計者間でのLCCO₂評価に係る対話は少なく、LCCO₂評価が実施されるケースも少ない。
- 中小規模の建築物については、大規模の建築物に比べてLCCO₂排出量が小さいことに加えて、中小規模の建設会社等が施工することが多いことから、関係事業者の練度に対する配慮が必要。
- 住宅については、住宅購入者等における脱炭素の関心は高いとはいえず、住まいのアフォーダビリティの確保への配慮が必要。
- 国や積極的な事業者等による先行的な実施などによる市場けん引が課題。

(4) 建築物のライフサイクルカーボン評価結果の表示を促す措置

- 算定・評価結果の表示ルールや第三者認証・表示制度がないため、LCCO₂削減に取り組んだ建築物の環境性能がアピールできず、市場において選択されない

(5) 建材・設備のCO₂等排出量原単位の整備

- 建材・設備CO₂等排出量原単位の整備が課題
- 低炭素製品等の選択性を向上させるための環境の整備が必要

(6) 建築物ライフサイクルカーボン評価を促進するための環境整備

- LCCO₂評価及び建材・設備CO₂等排出量原単位整備の技術的・金銭的ハードルがある
- LCCO₂評価及び建材・設備CO₂等排出量原単位整備の専門家が少ない

早急に講ずべき施策の方向性

- 建築物LCCO₂評価及び削減に係る建築主、設計者、施工者、建材・設備製造事業者の役割を明確化し、取組事項に係る指針を策定することを検討すべき

- 建築物のLCCO₂の算定ルール及び算定結果の評価基準を策定すべき

- 比較的CO₂等排出量の大きい大規模建築物※1は、建築主が不要とする場合を除き、設計者が建築主に対してLCCO₂評価(自主評価)結果及び削減措置について説明することを求めることを検討すべき

※1 例: 2,000㎡以上の住宅を除く建築物の新築・増改築

- 特にCO₂等排出量の大きい建築物※2については、建築主に対して、国等へのLCCO₂評価結果(自主評価)の届出を求め、設計時から自主的削減の検討を促す仕組みを検討すべき

※2 例: 5,000㎡以上の事務所の新築・増改築

- 国の庁舎等におけるLCCO₂評価の先行実施を検討すべき
- LCCO₂評価に取り組む優良事業者の選定・公表の実施を検討すべき

- 建築物のLCCO₂評価結果に係る表示ルールの策定を検討すべき
- 建築物のLCCO₂評価結果に係る第三者評価・表示制度の創設を検討すべき

- 建材・設備CO₂等排出量原単位の整備方針の策定及び建材・設備における表示ルールの策定を検討すべき

- LCCO₂評価及び建材・設備CO₂等排出量原単位整備に対する支援を検討すべき
- 産学官が連携して人材育成、体制整備を実施

建築物のライフサイクルカーボン(LCCO2)の削減に向けたロードマップ

建築物のライフサイクルカーボンの算定・評価等を促進する制度に関する検討会資料（2025年10月）

環境
取り巻く

- ✓ 地球温暖化による被害の激甚化・頻発化（洪水、熱波・酷暑、森林火災等）
- ✓ 高まる資源獲得競争

- 建築生産 | 設計・材料調達・施工の変革
- 建材・設備 | 新建材・設備の投資・イノベーション（脱炭素・DX）
- 金融・投資 | Scope 3 開示（大企業2027/2028-）
- 国際環境 | 国際競争力強化、海外からの投資呼び込み、国際標準化へ

レジリエントな
脱炭素型・循環型の
社会へ

社会
必要となる

- ✓ ライフサイクルでの脱炭素の評価軸なし
- ✓ 建材・設備の脱炭素性能は評価されない
- ✓ リユース材・リサイクル材は評価されない
- ✓ エンボディドカーボンとオペレーショナルカーボン等のトレードオフの知見が不足

- データの蓄積
 - ・ LCCO2評価事例・データの蓄積
 - ・ 建材・設備CO2等排出量原単位（EPD/CFP）の蓄積
- 設計・材料調達・施工の変革、知見の蓄積、業務の効率化
 - ・ 既存躯体活用、リユース材・リサイクル材の活用、高層木造建築 等
 - ・ エンボディドカーボン削減、省エネルギー性、耐震性、耐久性等のバランスのとれた設計 等
 - ・ 建築設計のBIM活用によるLCAの効率化（2026 BIM図面審査、2029 BIMデータ審査）
- 建材・設備への投資・イノベーション（低炭素製品（リユース材・リサイクル材を含む）・GX製品等や構造強度・耐久性・脱炭素性能等を追求した建材・設備の開発）

第1ステップ
LCCO2評価の実施、自主的削減

第2ステップ
LCCO2評価の一般化、削減策の措置
(制度開始後3年以内を目途に検討開始)

第3ステップ
LCCO2削減策の強化

～2027

2028

2030年代

2040年代

2050

- 算定ルール、評価基準の作成・公表
- 表示ルールの作成・公表 等
- 建築主のLCCO2評価・届出（例：5,000㎡以上の事務所の新築等）
- 設計者の建築主へのLCCO2評価説明（例：2,000㎡以上の非住宅建築物の新築等）
- LCCO2評価結果の第三者評価・表示（例：住宅・建築物の新築・改修等）
- 国の指針策定（LCCO2算定・評価のルール、建材・設備CO2等排出量原単位整備等） 等

- 届出対象拡充（制度開始後概ね5年以内）
（例：対象用途・規模の拡充）

- LCCO2削減策の段階的強化

- LCCO2削減策の措置

- LCCO2評価支援
- 建材・設備CO2等排出量原単位整備支援
- 建築物LCCO2削減プロジェクト支援
- 優良建築物等への補助事業におけるLCCO2評価の要件化

- LCCO2削減支援の検討 等

- 官庁施設の環境保全性基準改定によるLCCO2算定の実施（2027予定）

<建築物のLCCO2評価>

- 算定側の専門家育成
- 第三者評価側の体制整備

<建材・設備CO2等排出量原単位整備>

- PCR・EPD/CFP作成側の専門家育成
- 第三者レビュー側の体制整備
- 積み上げ型（EPD/CFP）による業界代表データ・個社データの整備（主要建材は2027年度まで）
- 国が定めるデフォルト値の整備

指 政
標 策

政策指標：建築物のLCCO2評価の実施件数
観測指標：建材・設備CO2等排出量原単位（EPD/CFP）の整備状況

制度的措置

支援措置

体制整備

建築物ライフサイクルカーボン評価実施の目的等

- 建築物LCCO2評価の実施を通じ、建築物の脱炭素化に留まらない、多方面での効果が期待される

目的

これまで

これから

建築・建設業界内での
脱炭素

暖冷房・給湯等の使用時の
省エネ・再エネ促進

使用時の省エネみならず、建材・設備の製造、建設、
廃棄段階までのトータルでのGHG削減

サーキュラーエコノミー・
資源効率性の向上

設計段階での考慮希薄

設計段階から、リユース材・リサイクル材の活用や廃
棄段階での3Rを意識した設計・施工

低炭素技術・製品の
イノベーション促進

設計・材料調達時に低炭
素材料選択の考慮希薄

建材・設備の調達時に低炭素材料・再利用材等を選択
GX価値の見える化による投資・イノベーション誘発

国内建設・建築事業者の
海外展開促進

省エネ技術が売り

グリーン鉄や環境配慮型コンクリート含むサプライ
チェーン全体の脱炭素技術を売りに海外市場での不動
産、建設、建材・設備事業者の事業機会が拡大

海外投資家による
国内不動産投資の活性化

Scope 3 への対応、国際
動向への対応が不十分

国内不動産の環境対応・情報開示・国際対応が進むこ
とで、環境意識の高い海外投資家からの投資が拡大

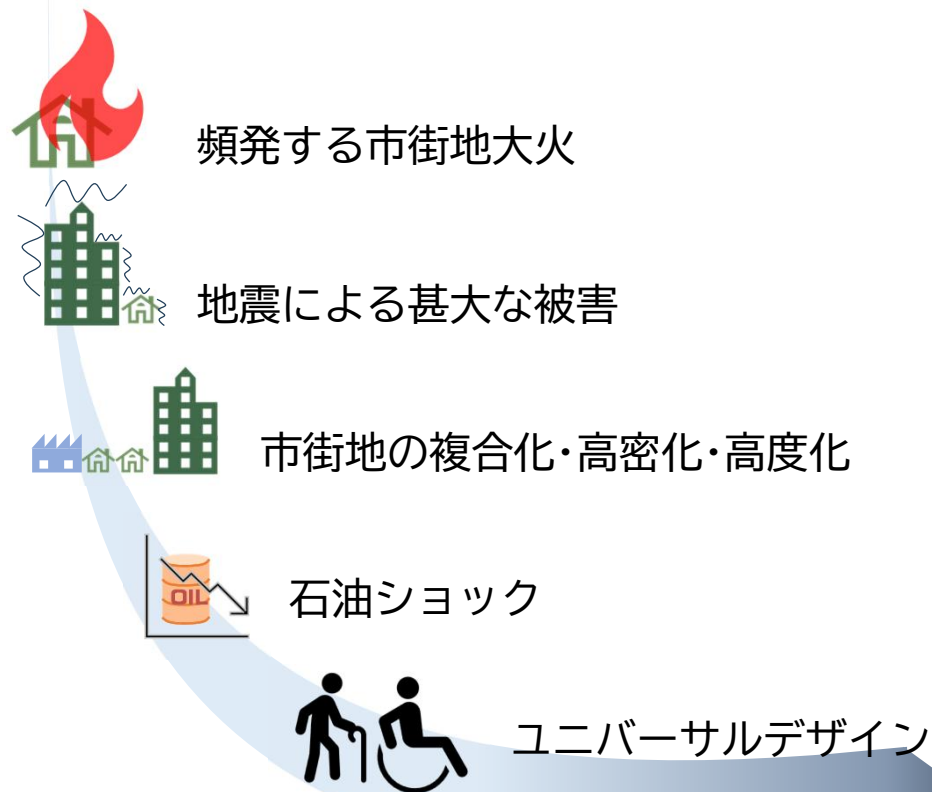
地域経済の活性化

材料輸送時のCO2排出に
ついて考慮希薄

地場産材など地域内調達による環境負荷低減効果が認
められることで、国内地場メーカーの事業機会が拡大

建築物LCCO2削減の取組の意義～建築設計の変革～

- 社会の変革・要請に応じて必要となる建築物の質も変化。これに対応するため建築設計のあり方も絶えず変化。
- LCCO2削減の取組も、建築設計の変革を促すものと位置づけ、今後、制度を検討。



社会の要請による建築設計の変容

- ✓ 防火・耐火性能の確保
- ✓ 構造安全性の確保
- ✓ 周辺環境に対応した用途・形態
- ✓ 省エネ性能の確保・向上
- ✓ バリアフリー性能

NEW

✓ 脱炭素性能

(ライフサイクルでのCO2等削減)

気候変動

脱炭素

省エネ、低炭素建材・設備の採用、
ストック活用、長寿命化、省資源

建築物LCCO2削減のために想定される設計上の工夫の例

<アップフロントカーボン>

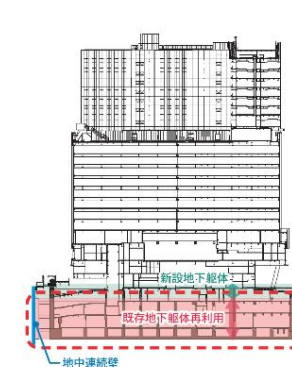
- 既存建築物・既存基礎等の活用
- 低炭素材料・GX製品の採用（グリーン鉄、環境配慮型コンクリート、木材など）
- リユース材・リサイクル材（再生冷媒含む）の活用
- 資材数量の削減
- 第三者検証を受けた建材・設備のEPD/CFPの採用

<アップフロントカーボン以外のエンボディドカーボン>

- 耐久性の高い建材・設備（耐用年数が長い建材・設備）の採用、長寿命化のための措置
- 冷媒漏洩防止措置の採用

<オペレーショナルカーボン>

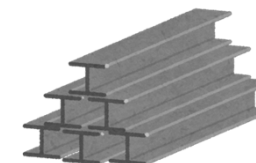
- 空調・暖冷房負荷等の削減（高断熱材の採用、日射遮蔽等）
- エネルギー効率の高い機器の採用（高効率空調・暖冷房・給湯機等）
- 再生可能エネルギー設備の設置（太陽光発電設備等）
- 再生可能エネルギーの採用



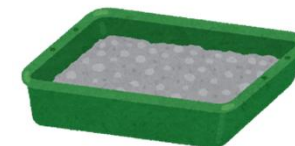
既存建築物の活用



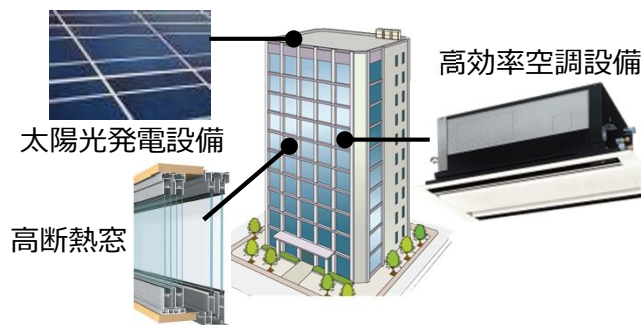
中高層建築物における木材利用



グリーン鉄の採用



環境配慮型コンクリートの採用

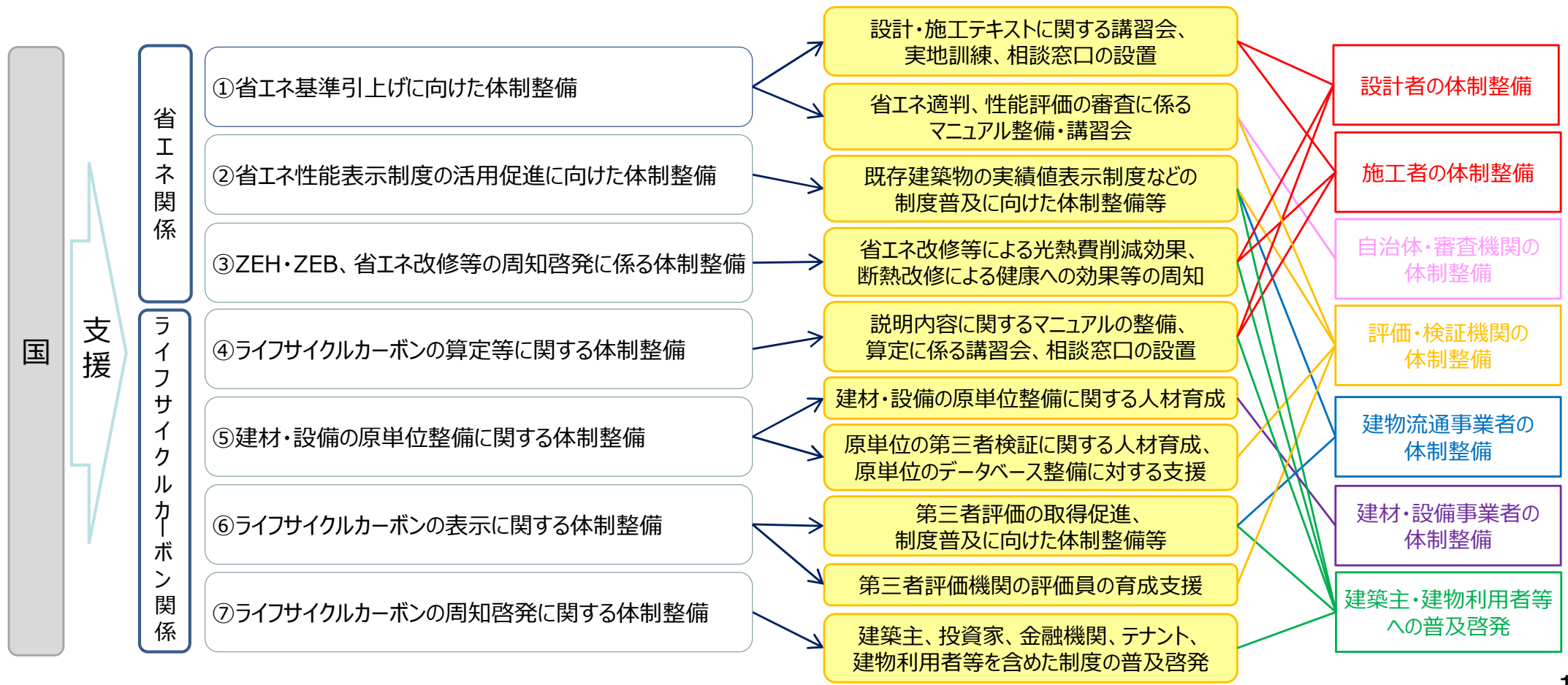


オペレーショナルカーボン削減取組例

- 2025年度の省エネ基準適合義務化等を含む建築物省エネ法の改正等を円滑に施行するため、設計者、施工者等に対する設計・施工方法の習熟支援、評価・審査体制の整備等を進めてきたところ。今後も、2030年度以降の新築住宅・建築物について、ZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指しており、引き続き、**省エネ基準の引上げ等を円滑に実施するための体制整備**を推進。
- 加えて、2028年度を目途に制度の開始を目指している「**建築物ライフサイクルカーボン評価制度**」の円滑な実施に向けて、**関係者に対する制度の周知啓発や、制度の実施に必要な人材育成等の体制整備**を推進。

＜カーボンニュートラルの実現に向けた住宅・建築物の体制整備事業＞

◆補助対象：民間事業者等 ◆補助率：定額 ◆ R 8 概算要求額：**5.5億円** ◆事業期間：**R 8～12（5年間）**



① ライフサイクルカーボンの算定に関する体制整備

設計者 施工者 建築主・建物利用者等

- 現在検討している建築物LCA制度においては、**大規模な建築物を対象に**、ライフサイクルカーボンの**算定・届出義務**や、**建築主に対する説明義務**を課すことを検討しており、こうした規制を伴う措置を市場の混乱なく円滑に開始するためには、**LCAを実施する設計者等に対して、算定方法に関する講習の実施や相談窓口の設置等**が必要。

＜実施内容の例＞
✓ ライフサイクルカーボンの算定に係る講習、相談窓口の設置等

② 建材・設備の原単位整備に関する体制整備

建材・設備事業者

- LCAの実施にあたり必要となる**建材・設備のCO2排出量の原単位の整備を促進**するため、**原単位の整備**や、整備された原単位の**第三者検証を行う人材の育成**を行う必要がある。
- また、LCAの実施にあたり、整備された**原単位の確認**や脱炭素化に取り組んだ**建材・設備の選定が円滑**にできるようにするため、建材・設備の**原単位のデータベースを構築**する必要がある。

＜実施内容の例＞
✓ 建材・設備の原単位の整備・第三者検証に関する人材育成
✓ 原単位のデータベースの整備に対する支援 等

③ ライフサイクルカーボンの表示に関する体制整備

評価・検証機関 建物流通事業者 建築主・建物利用者等

- 建築生産者や建材設備製造事業者等の**脱炭素化の取組**が不動産市場や金融市場において**適切に評価され選択**されるよう、建築物のライフサイクルカーボンを**評価機関が評価し、表示できるようにする制度を創設**することを検討しており、表示制度の円滑な実施に向けて、**評価員の人材育成**を図る必要がある。

＜実施内容の例＞
✓ 評価員の育成支援 等

④ ライフサイクルカーボンの周知啓発に関する体制整備

設計者 施工者 建材・設備事業者 建築主・建物利用者等

- ライフサイクルカーボンの削減にあたっては、建築主や設計者、施工者等の建築生産者や、建材設備製造事業者等、**関係者が多岐にわたる**ため、制度の円滑な実施に向けてはこれらの**関係者に制度の内容を周知徹底する必要**がある。

＜実施内容の例＞
✓ 建築生産者、建材設備製造事業者等の関係者に対する制度内容の周知啓発等

建築物のLCAの実施によるLCCO₂削減の推進（GX）と建築業界全体の生産性向上の推進（DX）を図るため、建築物のLCAの実施と建築BIMの普及拡大を一体的・総合的に支援する。

<現行制度の概要>

● 補助要件

<BIM活用型>

- ・ 次の要件に該当する建築物であること
▶耐火/準耐火建築物等 ▶省エネ基準適合
- ・ 元請事業者等は、下請事業者等による建築BIMの導入を支援すること
- ・ 元請事業者等は、本事業の活用により整備する建築物について、維持管理の効率化に資するBIMデータ整備を行うこと
- ・ 元請事業者等または下請事業者等またはその両者は、上記のうち大規模な新築プロジェクトにあつては、業務の効率化又は高度化に資するものとして国土交通省が定めるBIMモデルの活用を行うこと
- ・ 元請事業者等及び下請事業者等は、「BIM活用事業者登録制度」に登録し、補助事業完了後3年間、BIM活用状況を報告すること。また、国土交通省が定める内容を盛り込んだ「BIM活用推進計画」を策定すること

<LCA実施型>

- ・ LCA算定結果を国土交通省等に報告すること（報告内容をデータベース化の上、国土交通省等において毎年度公表）
 - ・ 国土交通省等による調査に協力すること
- ※ BIMモデルを作成した上でLCAを行う場合は、BIM活用型、LCA実施型のいずれの要件も満たすこと

● 補助額等

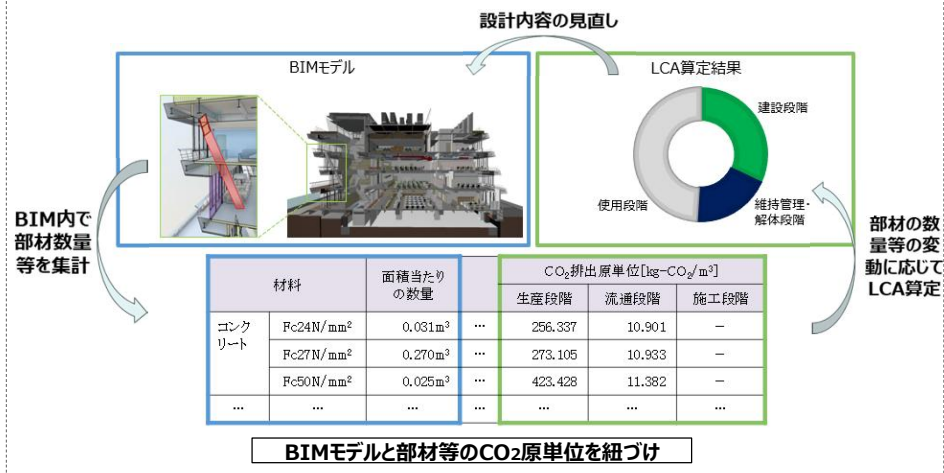
<BIM活用型>

- ・ 設計調査費及び建設工事費に対し、BIM活用による掛かり増し費用の1/2を補助（延べ面積に応じて補助限度額を設定）

<LCA実施型>

- ・ LCAの実施に要する費用について、上限額以内で定額補助
BIMモデルを作成せずにLCAを行った場合：650万円／件
BIMモデルを作成した上でLCAを行う場合：500万円／件
※ LCA算定に必要なCO₂原単位も策定する場合の上限額は、400万円を加算

<BIMモデルを活用したLCAの実施イメージ>





【令和8年度要求額 9,000百万円（新規）】

戸建住宅のZEH化、集合住宅のZEH-M化、既存住宅の断熱リフォームによる脱炭素化を支援します。

1. 事業目的

地球温暖化対策計画で示された2030年度、2035・2040年度の各目標や2050年カーボンニュートラルの実現に貢献するため、住宅の断熱化や省エネ化等を支援し、住宅分野の脱炭素化とウェルビーイング／高い生活の質の実現を図る。

2. 事業内容

- (1) 戸建住宅・集合住宅のZEH化・省CO2化促進事業
 - ①新築戸建住宅のZEH・ZEH+化等支援
ZEH※1又はZEH+※2の要件を満たす戸建住宅を新築する者に対する補助
 - ②新築集合住宅のZEH-M化等支援
ZEH-M※3の要件を満たす集合住宅を新築する者に対する補助
 - ③既存住宅のZEH化改修促進支援
既存住宅をZEH水準の要件を満たす住宅に改修する者及び既存住宅の省エネ診断を行う者に対する補助
- (2) 既存住宅の断熱リフォーム支援事業
既存住宅の断熱リフォームを行う者に対する補助
- (3) 省エネ住宅の普及拡大に向けた課題分析・解決手法に係る調査検討事業
省エネ住宅に関する課題分析・調査検討業務の委託

※1 ZEHは、快適な室内環境を保ちながら、住宅の高断熱化と高効率設備によりできる限りの省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、1年間で消費する住宅のエネルギー量が正味（ネット）で概ねゼロ以下となる住宅

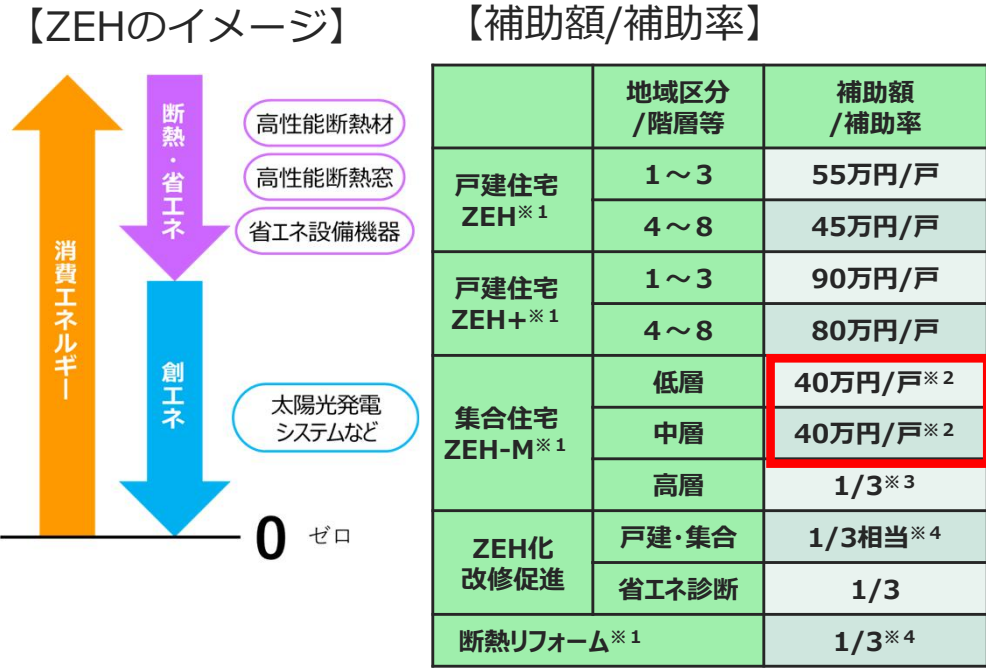
※2 ZEH+はZEH以上の更なる省エネと断熱等性能等級6以上の外皮性能を満たした上で、①再生可能エネルギーの自家消費の拡大措置、②高度エネルギーマネジメントの要素のうち1つ以上を満たす住宅

※3 ZEH-Mは、「ZEH」と同様に年間の一次エネルギー消費量が正味でゼロとなることを目指した集合住宅（住棟）

3. 事業スキーム

- 事業形態 (1) (2) 間接補助事業 (3) 委託事業
- 補助対象・委託先 (1) (2) 住宅取得者等 (3) 民間事業者・団体
- 実施期間 令和8年度～令和10年度

4. 事業イメージ



※1 追加設備等に対する補助あり

※2 LCCO2の算定を行った場合50万円/戸

※3 過去に採択された案件の継続分に限る

※4 補助上限あり

オフィスニーズの潮流と賃料のグリーンプレミアムについて

2025年12月9日



日本政策投資銀行グループ

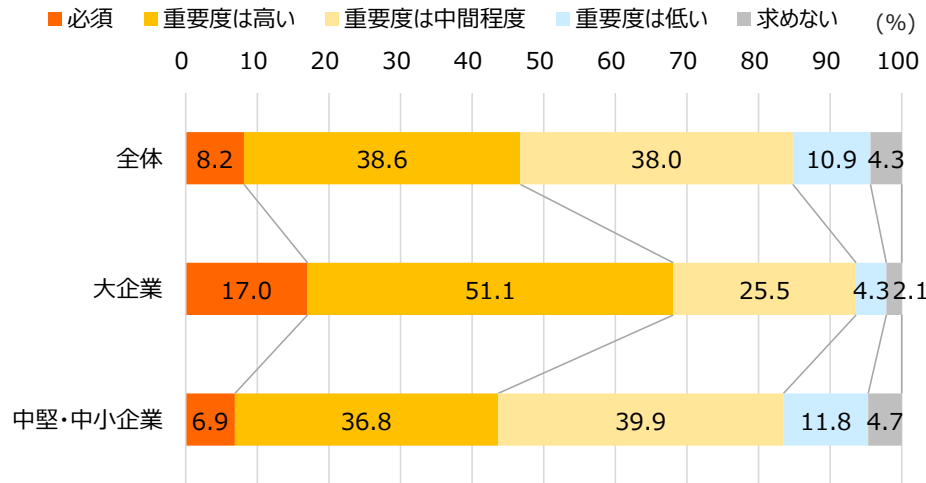
株式会社 価値総合研究所

テナントは環境配慮対応を重要視しつつ、賃料負担も許容する傾向

- 大企業を中心に、**全体の約8割以上**のテナントがオフィスビル選択時に**環境配慮対応**を重要視している。
- また、テナントの環境配慮対応への**賃料負担に対する意識**は、年々**負担増を許容する**方向にある。
- 企業規模問わず、株主・関連会社・従業員からのサステナビリティに関する情報の開示・説明要求が、年々強まっていることが要因と推察される。

テナント（企業規模別）

オフィスビル選択条件のうち**環境配慮対応**の重要度

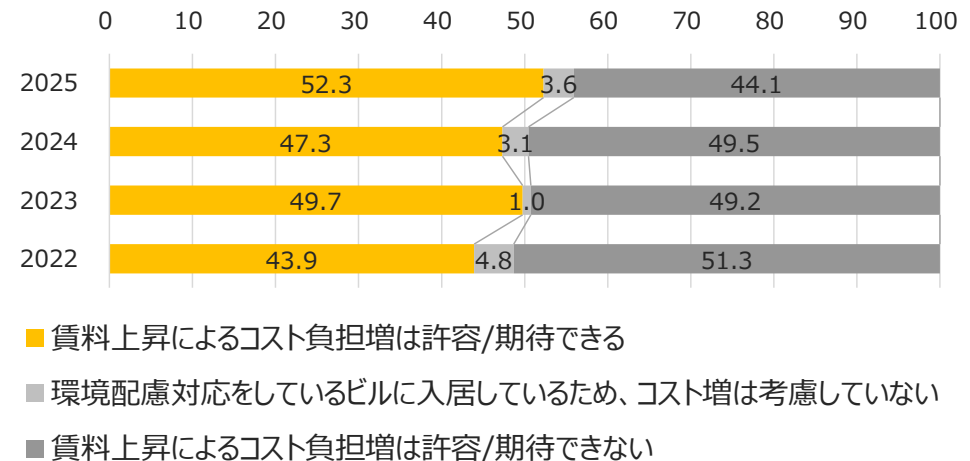


【単回答】

テナントのうち、大企業（n=47）：従業員数1,000人以上、中堅・中小企業（n=321）：従業員数1,000人未満

テナント

環境配慮対応に関する賃料負担許容度



【単回答】

テナント：2025年（n=220）、2024年（n=319）、2023年（n=199）、2022年（n=189）

※2025年、2024年、2023年は「その他」「わからない」「無回答」と回答した企業を除く

出所：株式会社日本政策投資銀行・株式会社価値総合研究所「オフィスビルに対するステークホルダーの意識調査2025」をもとに価値総合研究所作成

参考) 株式会社estieおよび提供データに関して

株式会社estie

代表者：代表取締役 平井 瑛

本社：東京都港区赤坂9-7-2

東京ミッドタウン・イースト



資本金：1 億円

会社概要：

- 株式会社estieは2018年12月に設立され、商業用不動産業界が抱えるデータ流通の課題をデジタルシフトにより解決することを目指すスタートアップ企業
- メインプロダクトの「estie マーケット調査」は50以上の不動産デベロッパー・管理会社・仲介会社等による独自情報を日々集約し、自動で処理するデータパイプラインを構築することにより、オフィス賃貸業やオフィス投資業に必要なあらゆる情報を提供し、データを活用した不動産事業者の意思決定をサポート
- 日本政策投資銀行は株式会社estieに対して出資を実行するとともに、2023年10月4日付で「資本業務提携契約」を締結

＜株式会社estieの提供データから分析に用いた主なデータ＞

賃料水準
募集期間

募集情報

- 募集階、募集面積

建物情報

- 築年数、延床面積、リニューアルダミー 等

エリア情報

- 最寄駅徒歩10分圏内のオフィス集積度 等

グリーンプレミアムは募集賃料で7.2%、リーシング期間で25.4%短縮化

- 推定の結果、環境不動産認証を取得している場合、東京23区全体では募集賃料が**約7.2%高**くなる傾向が示唆された。
- 一方、リーシング期間は**約25.4%短期化**する傾向が示唆された。

《賃料に関するグリーンプレミアム推定結果》
(係数と95%信頼区間)



注1：凡例が●は1%水準で有意な結果、▲は有意ではない結果を表す。

なお、有意水準の判定には頑健標準誤差を用いた。

注2：■が示す幅は推定値の95%信頼区間（その区間の中に95%の確率で含まれる）を示す。

注3：「主要5区（n=23,441）」「23区（n= 26,325）」

《リーシング期間の短期化に関する推定結果》
(係数と95%信頼区間)



注1：凡例が●は1%水準で有意な結果、▲は有意ではない結果を表す。

なお、有意水準の判定には頑健標準誤差を用いた。

注2：■が示す幅は推定値の95%信頼区間（その区間の中に95%の確率で含まれる）を示す。

注3：「主要5区（n=12,590）」「23区（n= 14,095）」

＜留意点および今後の分析上の主な課題＞

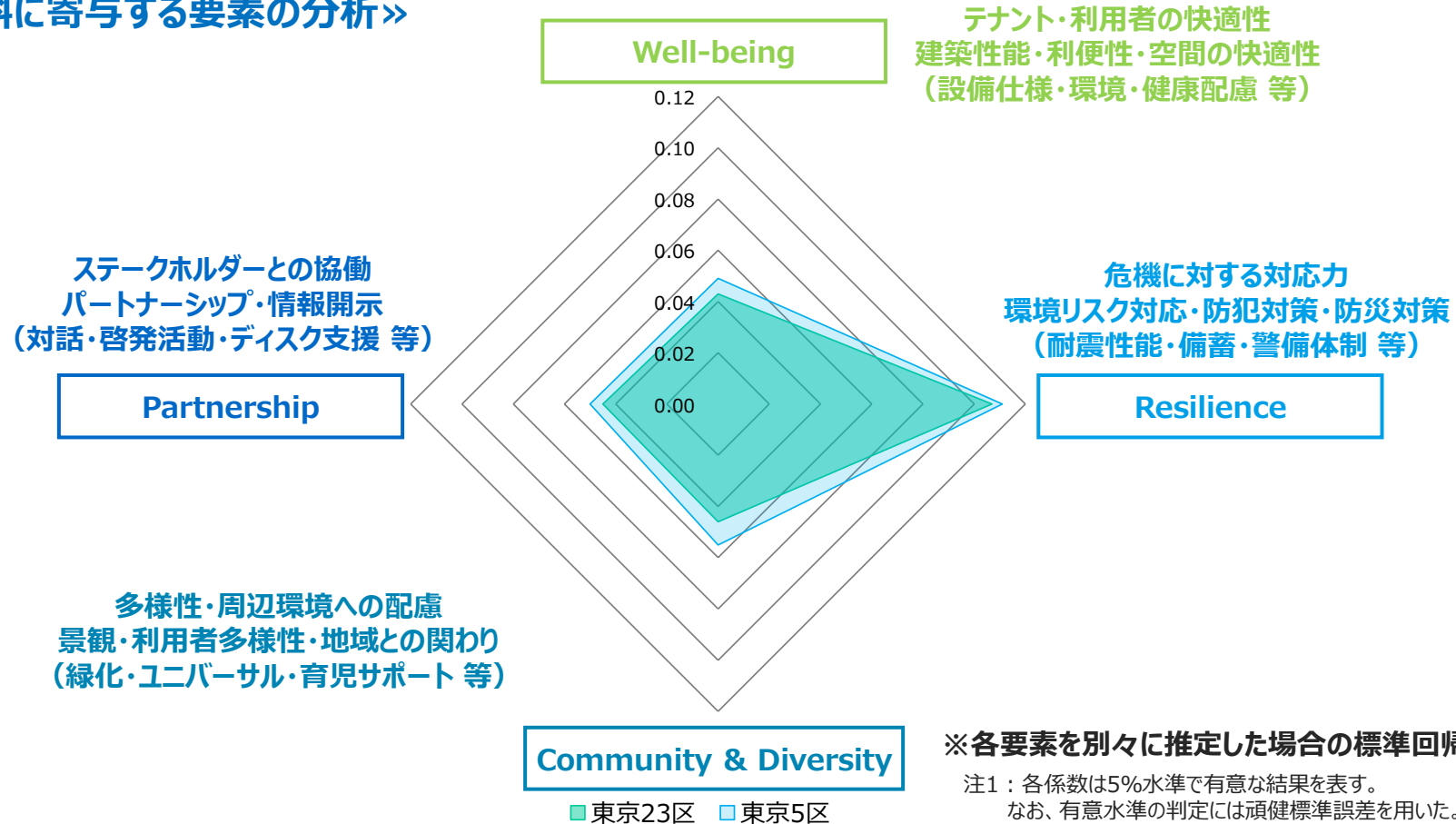
- ・ 上記は傾向スコアマッチング法を用いた上で、操作変数法を用いた回帰分析の推定量である。なお、傾向スコアマッチングはカーネルマッチング、最近傍マッチングを採用した。そのほか、最小二乗法、操作変数法、傾向スコア回帰といった手法を使用しても、同様の傾向がみられた。なお、操作変数は「環境認証に影響を与える」かつ「賃料には影響を与えない」変数として、「REIT対象物件ダミー」とした。
- ・ 推定モデルの精度向上やデータベースの精度向上についてはさらなる取り組みを進めていく予定である。

出所：株式会社estie提供データ、DBJ Green Building認証、CASBEE建築認証、CASBEE不動産認証、LEED認証の各HP情報をもとに価値総合研究所作成

参考) 環境以外の要素も賃料にプラスの影響

- DBJGB認証の要素ごとの各得点が募集賃料にどの程度寄与しているのかを検証。
- レジリエンスに加え、ウェルビーイングもプラスの効果が期待。

◀賃料に寄与する要素の分析▶



※各要素を別々に推定した場合の標準回帰係数比較

注1：各係数は5%水準で有意な結果を表す。

なお、有意水準の判定には頑健標準誤差を用いた。

注2：各サンプルサイズは「23区 (n= 1421)」「主要5区 (n=1274)」

＜留意点および今後の分析上の主な課題＞

- ・ 本来であれば、各要素を比較できるように、一つの推定式にすべての要素を含めて推定すべきである。
- ・ しかし、要素間の多重共線性がみられたため、上記は各要素を1つずつ推定式に含めた標準回帰係数を記載している。
- ・ 推定モデルはすべて同一であるものの、各要素比較に必ずしも適していないため、推定モデルの精度向上やデータベースの精度向上についてはさらなる取り組みを進めていく予定である。

出所：株式会社estie提供データ、DBJ Green Building認証、CASBEE建築認証、CASBEE不動産認証、LEED認証の各HP情報をもとに価値総合研究所作成

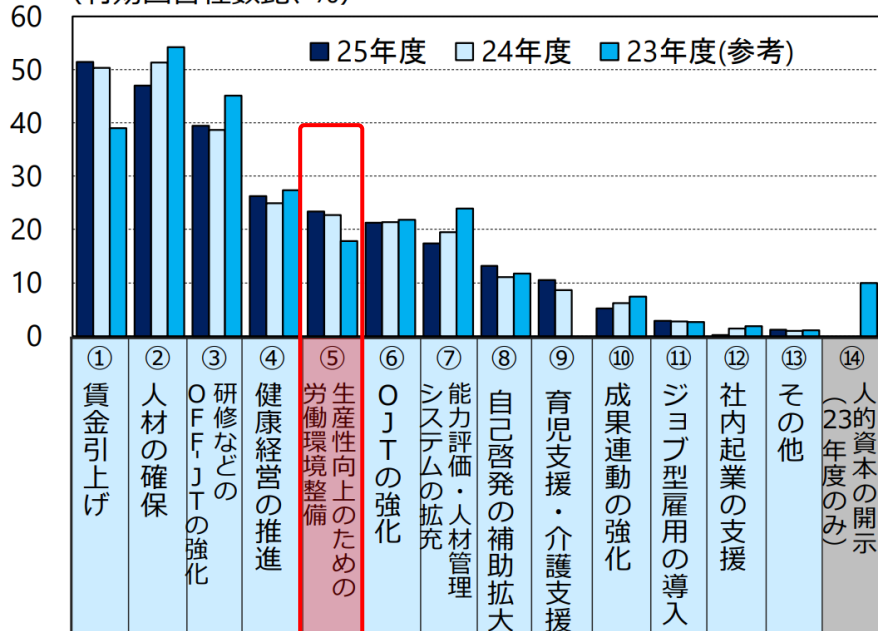
人材獲得・離職防止に取り組む企業はオフィス整備への関心が高い

- **人的投資**において、**生産性向上のための労働環境整備**が占める割合は高まっている。
- 人材確保や離職防止のためにオフィス環境の整備に取り組むと回答した企業は、**大企業の5割以上、中堅・中小企業の4割弱**に上り、この調査では、以降、これらの企業を「**人材獲得注力企業**」と定義した。

人的投資の内容

(株)日本政策投資銀行「2025年度設備投資計画調査」より

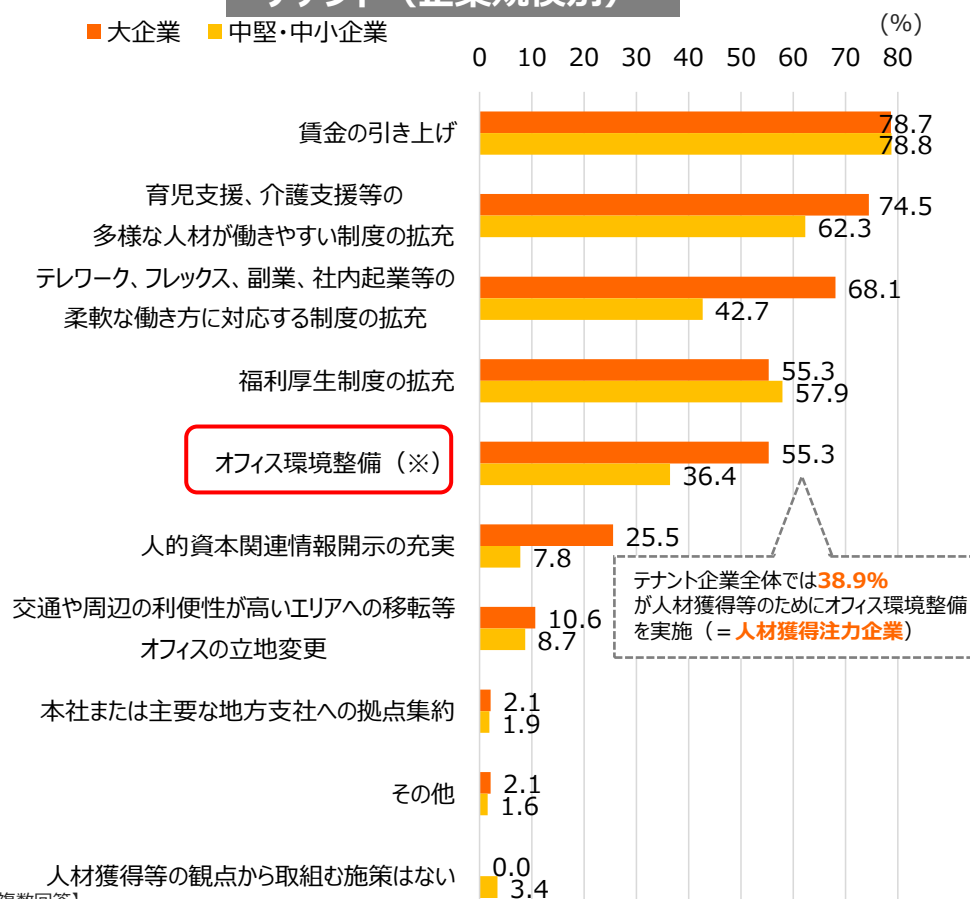
(有効回答社数比、%)



(備考) 1.大企業全産業 2.最大3つの複数回答

テナント（企業規模別）

■大企業 ■中堅・中小企業



出所：株式会社日本政策投資銀行・株式会社価値総合研究所

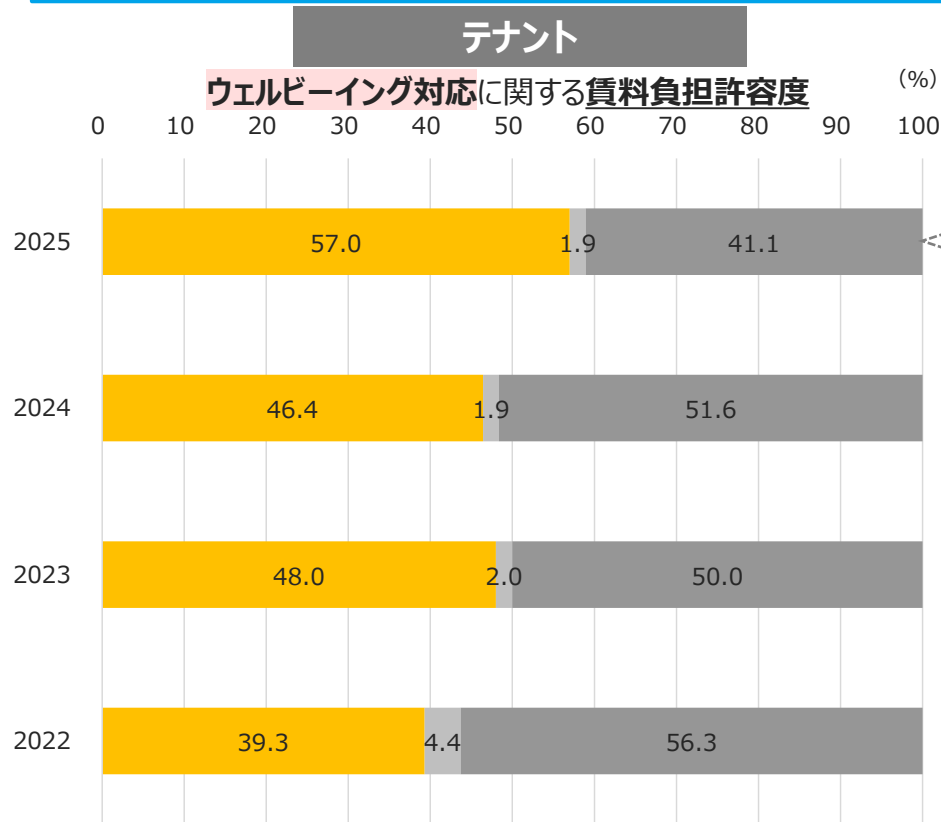
「オフィスビルに対するステークホルダーの意識調査2025」をもとに価値総合研究所作成

【複数回答】

テナントのうち、大企業（n=47）：従業員数1,000人以上、中堅・中小企業（n=321）：従業員数1,000人未満
※オフィスビル内・専有部内の利便性・快適性向上、コミュニケーション空間やリフレッシュスペースの充実、ダイバーシティ対応等

人材獲得注力企業はウェルビーイング対応への賃料負担許容度が高い

- オフィスビルのウェルビーイング対応に対し、**テナントの賃料負担許容度は年々上昇傾向**にある。
- 特に、前頁の**人材獲得注力企業**は**賃料負担を許容する割合が高い傾向**にある。



■ 賃料上昇によるコスト負担増は許容/期待できる

■ ウェルビーイングの実現に係る対応をしているビルに入居しているため、コスト増は考慮していない

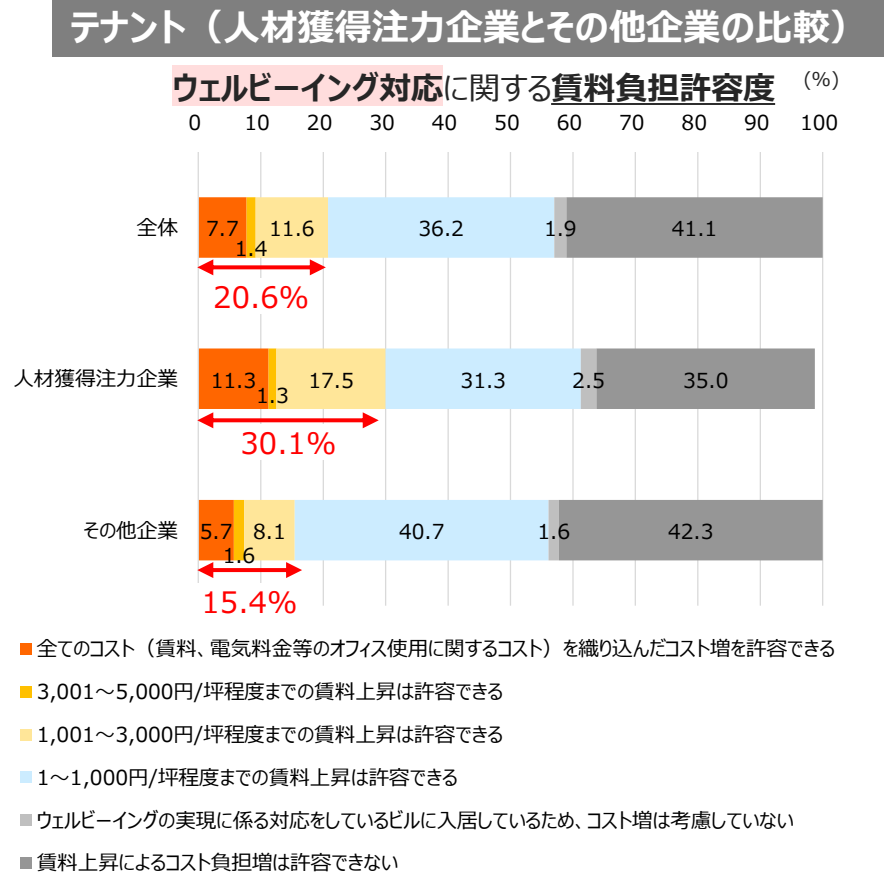
■ 賃料上昇によるコスト負担増は許容/期待できない

【単回答】

2025年 (n=207)、2024年 (n=308)、2023年 (n=199)、2022年 (n=189)

※2023年は本社所在地が東京都特別区内のみ、※「その他」「わからない」「無回答」と回答した企業を除く

出所：株式会社日本政策投資銀行・株式会社価値総合研究所「オフィスビルに対するステークホルダーの意識調査2025」をもとに価値総合研究所作成



【単回答】

テナントのうち、全体 (n=207)：後述の2つに加え、人材獲得等に関する施策を取組んでいない企業、

人材獲得注力企業 (n=80)：人材確保のためにオフィス環境整備に注力する企業、

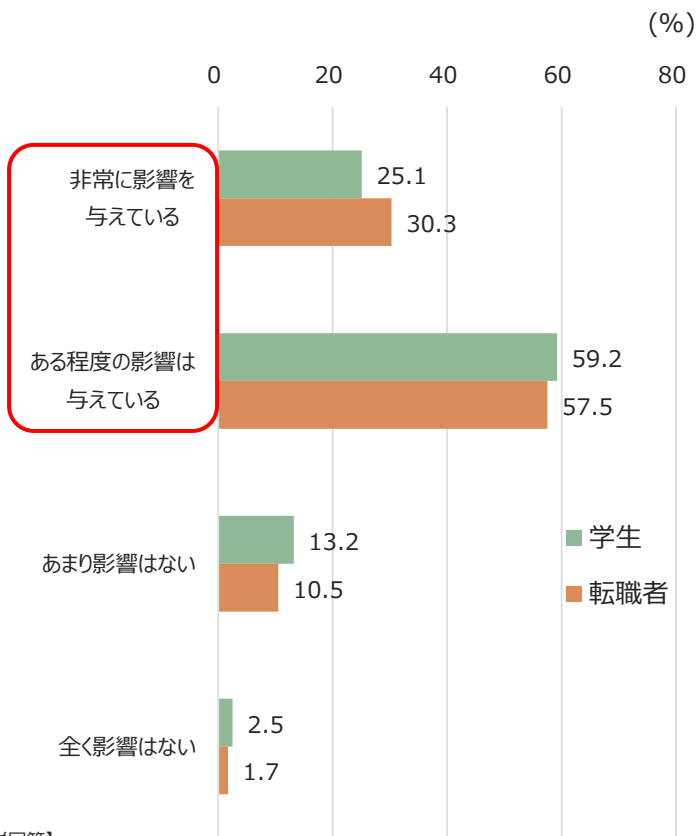
その他企業 (n=123)：人材確保のためにオフィス環境整備以外の施策に注力する企業

※「その他」「わからない」「無回答」と回答した企業を除く

魅力的なオフィス環境が求職者の企業選択に影響する可能性

- 求職者の8割以上が**オフィス環境が企業志望度に「影響を与えている」**と回答。
- 求職者が企業選びで優先する項目は、仕事内容や待遇についての関心が高い中で、**オフィス環境が魅力的であることも3割程度が優先項目**として回答。

求職者（学生・転職者）
オフィス環境が**企業志望度**に与える影響



【単回答】
学生（n=1,032）、転職者（n=1,030）

求職者（学生・転職者）
企業選択における優先事項

優先事項	優先度（1位～5位の比率）		優先度（1位の比率）	
	学生	転職者	学生	転職者
自分のやりたい仕事（職種）ができる	71.9%	63.7%	48.7%	39.4%
給与・福利厚生が魅力的である	71.3%	70.4%	27.8%	32.5%
社風や職場の雰囲気（同僚社員との話しやすさ等）が良い	53.0%	50.9%	6.6%	5.4%
企業業績の安定性・成長性が高い	45.1%	47.7%	4.7%	6.4%
テレワークや育休等の柔軟な働き方ができる	31.9%	39.1%	2.0%	5.0%
オフィス環境（オフィスの立地やレイアウト、設備、デザイン等）が魅力的である	26.9%	31.0%	1.2%	1.7%
研修制度などが充実している（育成に力を入れている）	26.1%	14.9%	1.4%	0.4%
人事評価や入社後のキャリアが明確である（評価基準や今後のキャリアがイメージできる）	20.4%	27.2%	1.1%	1.5%
企業規模が大きい	18.8%	18.7%	3.1%	4.2%
社会貢献度の高い（企業活動を通して社会にポジティブなインパクトを与える）事業を実施している	15.3%	11.4%	1.4%	1.0%
サステナビリティ（気候・自然環境・人権等）へ配慮した企業活動を実施している	9.0%	8.6%	0.0%	0.4%

【1位から5位までの順位回答】
学生（n=1,032）、転職者（n=1,030）
【その他】「無回答」と回答した者の割合は掲載していない

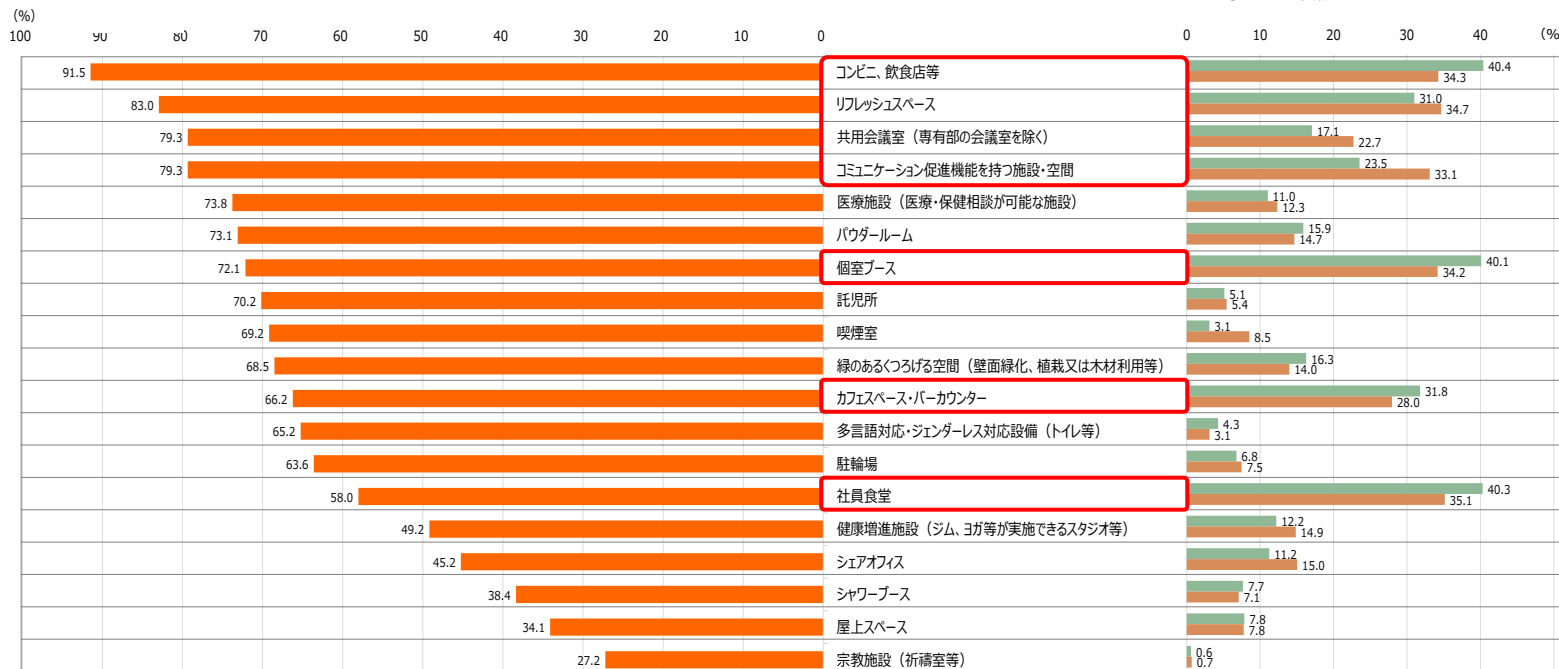
出所：株式会社日本政策投資銀行・株式会社価値総合研究所「オフィスビルに対するステークホルダーの意識調査2025」をもとに価値総合研究所作成

人材確保には周辺利便性・生産性向上に繋がる機能が効果的な可能性

- 周辺利便施設及びリフレッシュスペース、社内外のコミュニケーション及び生産性向上に繋がる機能は**テナントの導入希望**や**求職者の関心**、**従業員の満足度**が相対的に**高い**ことから、**人材獲得**や**従業員満足度向上に効果的**と考えられる。
- 個室ブースやカフェスペース・バーカウンター、社員食堂は、テナント側の認識以上に求職者や従業員の関心が高く、これらの整備は人材獲得や従業員満足度にも有用な可能性がある。

テナント

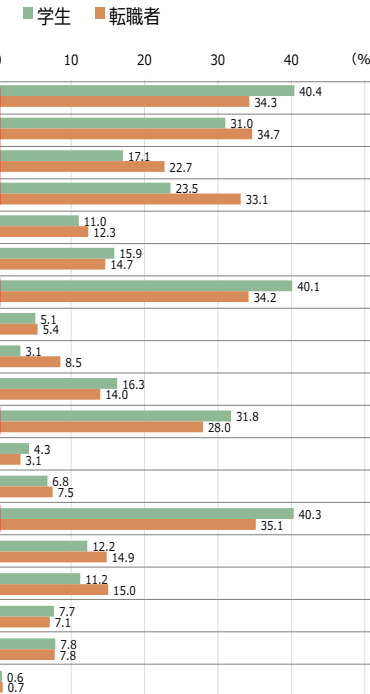
オフィス移転時、ビル専有部・共有部・周辺部に求めるもの



【各項目回答】
テナント (n=305)
※2020年夏頃～2025年に移転又は移転予定の企業を除く
※「ビル専有部」「ビル共有部」「ビル周辺」と回答した企業の割合

求職者(学生・転職者)

オフィスビルやその周辺で利用したい設備・サービス



【複数回答】
学生 (n=1,032)、転職者 (n=1,030)
オフィス環境が企業志望度に与える影響として「非常に影響を与えている」「ある程度の影響は与えている」と回答した者の利用したい設備やサービス等に関する回答の割合

従業員

導入ありの場合の満足率	導入なしの場合の導入希望率
41.0	29.2
27.2	40.8
32.5	14.2
33.1	20.2
29.4	15.9
14.8	12.9
26.8	28.4
8.8	11.7
16.1	10.9
23.4	20.8
27.3	28.9
13.6	5.1
20.5	7.6
28.1	26.5
15.2	17.7
13.1	12.7
12.6	14.4
12.6	11.3
7.2	1.4

【各項目回答】
従業員 (n=1,032)

出所：株式会社日本政策投資銀行・株式会社価値総合研究所「オフィスビルに対するステークホルダーの意識調査2025」をもとに価値総合研究所作成

【ご案内】「estieの各種サービスに関するお問い合わせ」

ご興味お持ちいただいた方は、以下よりご登録/お問い合わせください。

estie各種データベース に関する面談予約	お役立ち資料 市場レポート/活用ガイド	その他お問い合わせ
 https://x.gd/ykJvP	 https://x.gd/CnABH	<ul style="list-style-type: none">■電話 050-1743-8018■メール cs@estie.co.jp <p>※営業時間:土日祝日除く10:00-17:00</p>
上記リンクからご面談の予約が可能です。	上記リンクから最新資料のダウンロードが可能です。	共同データ分析のご相談等、 上記よりお問い合わせください。

参考) グリーンプレミアム分析に関する内容

＜賃料＞

分析手法：

- ・ 傾向スコアマッチング法を用いた上で、操作変数法を用いた回帰分析を実施。傾向スコアマッチングはカーネルマッチングを採用。そのほか、最小二乗法、操作変数法、傾向スコア回帰といった手法を使用した結果、同様の傾向がみられた。
- ・ なお、操作変数は「環境認証に影響を与える」かつ「賃料には影響を与えない」変数として、「REIT対象物件ダミー」とした。

関心のある変数：

- ・ 環境不動産認証ダミー（DBJ Green Building認証・CASBEE建築認証・CASBEE不動産認証・LEED認証のいずれかを取得する物件）

被説明変数：

- ・ 募集賃料（株式会社estie提供データを使用）

その他の説明変数：

- ・ 募集階のビル平均値（対数）、延床面積坪（対数）、築年数（対数）、新耐震基準ダミー、リニューアルダミー、OAフロアダミー、最寄駅までの距離（対数）、乗り合い路線数（対数）、周辺オフィス集積度（対数）、浸水想定区域ダミー、建物倒壊危険度、火災危険度、募集開始年、募集月、固定効果（行政区単位）

＜募集期間（リーシング期間）＞

分析手法：

- ・ 傾向スコアマッチング法を用いた上で、操作変数法を用いた回帰分析を実施。傾向スコアマッチングは最近傍マッチングを採用。

関心のある変数：（賃料と同様）

被説明変数：

- ・ 募集期間（株式会社estie提供データを使用）

その他の説明変数：

- ・ 募集面積（対数）、延床面積坪（対数）、築年数（対数）、新耐震基準ダミー、リニューアルダミー、OAフロアダミー、最寄駅までの距離（対数）、該当区における平均募集賃料と対象物件の募集賃料の比率、該当区における募集終了時の平均募集賃料（対数）、乗り合い路線数（対数）、周辺オフィス集積度（対数）、火災危険度、募集開始年、募集月、固定効果（行政区単位）

ご清聴、ありがとうございました。



©Value Management Institute, Inc.2025

本資料は、株式会社価値総合研究所により作成されたものです。

本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引等を勧誘するものではありません。

本資料は当社らが信頼に足ると判断した情報に基づいて作成されていますが、当社らはその正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しましては、ご自身のご判断でなされますようお願い致します。

本資料は著作物であり、著作権法に基づき保護されています。本資料の全文または一部を転載・複製する際は、著作権者の許諾が必要ですので、当社までご連絡下さい。著作権法の定めに従い引用・転載・複製する際には、必ず『出所：価値総合研究所』と明記して下さい。

(お問合せ先)

株式会社価値総合研究所 不動産投資調査事業部 TEL : 03-5205-7903

2025不動産サステナビリティセミナー：

運用会社のサステナビリティ促進の仕組み 【当社取組のご紹介】



2025.12.9
Diamond Realty Management Inc.

当社の概要

- 事業内容
- 国内・米国私募リート事業
 - 国内・米国私募ファンド事業
 - 国内・米国メザニンデット事業
 - 国内・不動産セキュリティ・トークンを用いたファンド事業

設立年月 2004年10月

資本金 3億円

株主 三菱商事株式会社 (100%)

代表取締役社長 萬野 雅史

役職員数(常勤) 104名 (2025年3月末時点)

受託資産残高※ 9,883 億円 (2025年3月末時点)

主要運用対象資産 物流施設、商業施設、賃貸住宅、ホテル、オフィス等及びメザニン債権

子会社 丸の内インフラストラクチャー株式会社
(ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 100%)

※ ・海外ファンドに関して投資家対応業務の一部のみを再受託している資産等を含む。
・米国資産については1USD = 140円
・当社が自己運用するファンドが、当社が自己運用する別のファンドに投資している場合、双方の運用資産を含む。

賛同済イニシアチブとGRESB2025結果

Signatory of:



WE SUPPORT



G R E S B
REAL ESTATE

sector leader 2025



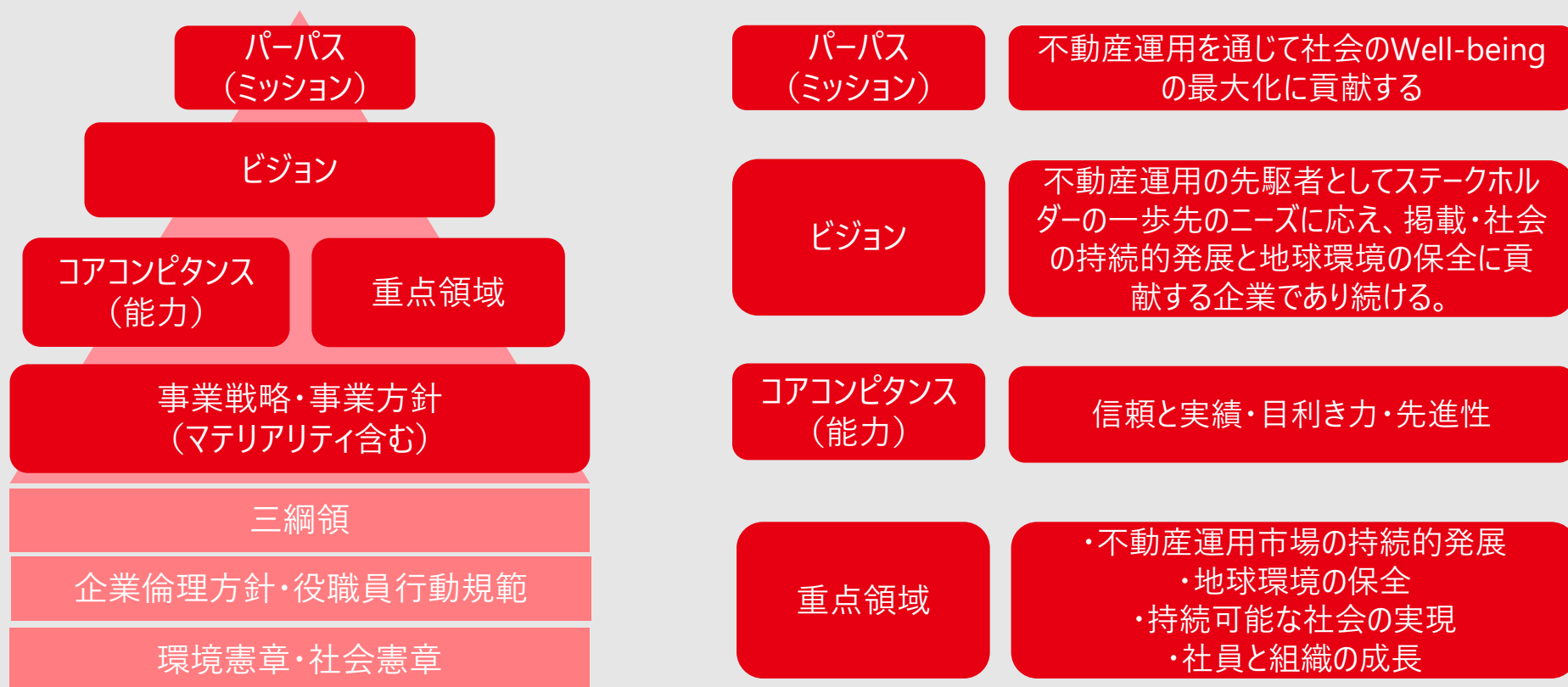
G R E S B
REAL ESTATE

★★★★★ 2025

パーパスから事業戦略に至るまでサステナビリティ要素を組込んだ経営理念体系を構築



Your Dream is Our Dream



2024年(創立20周年)を機としてサステナビリティ経営方針と経営理念を整理一体化



DIAMOND
REALTY
MANAGEMENT

重点領域から各部のアクションプランへの落とし込み 確実な前進を目指して①

重点領域

1.不動産運用市場の持続
的发展

2.地球環境の
保全

マテリアリティ

ステークホルダーとの
エンゲージメント強化

商品開発・運用手法にかかるイノベー
ションの実践

グリーンファイナンスの推進

エネルギー消費量の削減

環境認証等取得の推進

気候変動への対応

サステナビリティKPI

投資家の皆様のファンド運用に資する提供情報の拡充

サステナビリティに配慮した新規ファンドの組成・運用

グリーンローン調達の推進：借入契約数40%以上(2030年)

メザニンレンダーとしてグリーンローン債権取得：
契約本数25%以上(2030年)

エネルギー消費原単位・GHG排出原単位の年平均1%削減

再生可能エネルギー導入比率：70%(2030年)

グリーンリース導入比率：90%(2030年)

環境認証等取得物件比率：70%(2030年)

DREAMプライベートリート投資法人における
TCFD取組(定性面開示2023年度・定量面開示2024年度)

各KPIについて関連部署がアクションプランを
制定し年度末で達成度を評価

重点領域から各部のアクションプランへの落とし込み 確実な前進を目指して②



重点領域

3.持続可能な社会の実現

マテリアリティ

サプライチェーンの透明性向上

投資家・テナント満足度の向上

地域コミュニティ活性化への貢献

従業員満足度の向上

ダイバーシティの推進

ガバナンス体制の強化

サステナビリティKPI

PM契約における人権配慮規定導入比率：100%(2030年)

PM会社評価における人権配慮項目の考慮：100%(2030年)

投資家満足度調査対象比率90%以上の継続実施
テナント満足度調査対象比率70%以上の継続実施

運用物件の敷地や施設の提供等を通じた地域への貢献

組織風土調査における肯定的回答率70%以上の持続的維持

女性管理職比率40%±10%(2030年)

男女構成比率50：50(2030年)

男性育児休業制度利用率：90%(2030年)

コンプライアンスモニタリング(原則4回/年以上)
コンプライアンス研修(原則2回/年以上)
コンプライアンスディスカッション(原則1回/年以上)
内部監査(原則1回/年以上) 内部管理体制調査(原則1回/年)
等の実施

4.社員と組織の成長

全員参加を促す取組みのご紹介

具体策	取組み補足説明
1.全社ベースでのアクションプラン取組み	<p>サステナビリティKPI達成に資するアクションプランを社内各部で設定。</p> <p>進捗状況を年数回経営企画室にてモニタリング、サステナビリティ委員会に報告。</p> <p>年度末達成状況をインセンティブ報酬の総額に反映。</p> <p>年度ベースでPDCAサイクルを回して<u>前年度より少しでも進歩することを目指す</u>。</p>
2.トップダウンの取組み	<p>年1回程度経営トップのサステナビリティへの思いをDREAMサステナビリティ対談記事として社内発信する。</p> <p>例：「サステナビリティ分野における不動産AM会社のあり方と課題」（2023）、「三菱商事グループにおける人権尊重の経営とは何か？親子会社間で考える具体策とは？」（2024）</p>
3.ボトムアップの取組み	<p>各部代表者からなるサステナビリティ協議会を設置し、自組織取組みの枠を超えた全社ベースの課題を外部コンサルタントを交えて協議。</p> <p>ディスカッション過程の中で全社取組み状況の把握や他者発言を踏まえたサステナビリティへの感度向上を期待。</p>
4.側面支援①	経営企画室での個別投資家のESG関連QA(対象：全社取組) 回答案作成、助言
5.側面支援②	サステナビリティに関連する各種団体発表内容、制度改正情報、事例紹介、セミナー紹介と共に、年数回記事形式での読み物を全社ポータルにて配信

ESG/サステナビリティ課題の再定義①

(より身近な経営課題と位置づけ)



現行整理	課題読替え/選択と集中	対策	具体的取組事例	インパクト		
				環境	社会	経済
気候変動対策/ GHG削減/ 地球環境保全	自然災害激甚化対応 ●施設利用者の安全対策 ●被害による期間損失の最小化 ●保険コストの適正化	物理的防災策	振れ止め金具設置(強風対策)	●	●	●
		物理的防災策	止水版設置(洪水対策)	●	●	●
		物理的防災策	電源施設の上層階設置(洪水対策)	●	●	●
		運営上の防災策	備蓄品整備	●	●	
		運営上の防災策	地域協定締結	●	●	
		レジリエンス能力の見える化	レジリアル認証取得 ⇒保険交渉材料として利用	●	●	●

ESG/サステナビリティ課題の再定義①’

(より身近な経営課題と位置づけ)



台風・内水氾濫イメージ写真



ResReal (レジリアル) 不動産レジリエンス認証 水害版の例

★★★★★ 2024 GOLD

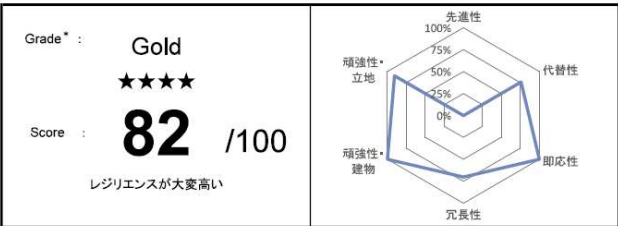
不動産レジリエンス認証 水害版
評価レポート | 運用認証(新規)

認 証 番 号 : FLNE202406001
スコアリングシート : SO-FLNE-01.04
認 証 日 * : 2024年9月30日
有 効 期 間 : 自 2024年9月30日
至 2027年9月29日
モニタリング期間 : 自 2026年9月30日
自 2027年9月29日
(延長後有効期間 : 至 2029年9月29日)

■対象不動産

依 頼 者 *	DREAMプライベートリート投資法人
物 件 名 *	
所 在 地 *	

■評価結果



依頼者より事前に同意が得られている場合、認証機関は本評価レポートの記載事項のうち★印の事項を公表することができます。

■対象不動産の水害リスク

外水氾濫による浸水位 (年超過確率1/200)	内水氾濫による浸水位 (想定最大規模)	建物の水防ライン	開口部の高さ
T.P. 10.65 m	T.P. 10.75 m	T.P. 12.52 m	T.P. 12.52 m

水害リスクについては、評価機関(株式会社建設技術研究所)による水害リスクレポートの結果に基づき評価しています。

■レジリエンス要素別の評価結果

レジリエンス要素	スコア	ポイント
先 進 性	0.0	10
代 替 性	3.8	5
即 応 性	10.0	10
冗 長 性	7.0	10
頑 強 性 ・ 建 物	25.0	25
頑 強 性 ・ 立 地	36.2	40
合 計	82	100

※合計スコアは小数点以下切捨て

ESG/サステナビリティ課題の再定義②

(より身近な経営課題と位置づけ)



現行整理	課題読替え/選択と集中	対策	具体的取組事例	インパクト		
				環境	社会	経済
GHG削減/ 地球環境保全	エネルギー安全保障/経済安全保障の観点から安定的な電力確保 ●エネルギー源の多様化策 ●エネルギーの自給自足策 ⇒結果としての省エネ/脱炭素	物理的又は仕組上の対策	エネルギーの自給自足策として太陽光発電施設の設置(自家利用、VPPA、屋根貸等)	●	●	
		物理的・運営上の対策	LED化推進、運用物件エネルギーコントロール(現状啓蒙活動に限定)	●	●	
		新たな業務対応と採算策	エネルギーモニタリングシステム(EMS)導入及びESG関連コスト増を要因としたAM報酬料率変更	●	●	●
		物理的対応	エネルギー効率の高い部材の利用	●	●	●
		エネルギー性能の見える化策	省エネ格付(BELS)取得の推進(法改正対策)	●	●	●

ESG/サステナビリティ課題の再定義③

(より身近な経営課題と位置づけ)



現行整理	課題読替え/選択と集中	対策	具体的取組事例	インパクト		
				環境	社会	経済
労働環境/多様性/人権	少子高齢化時代の運用体制維持上の課題 ●労働力確保策①(ノウハウ承継の為の有能な若手人材確保) ●労働力確保策②(多様な働き方の提示) ●業務効率化推進	人に対する基本的な考えの提示と多様な働き方メニューの充実等 AI/RPA等活用による業務効率化 業務遂行方法の変革	人権ポリシー制定・グリーンバンスメカニズムの構築		●	●
			総合職・一般職・派遣社員の分業制・業務委託活用。フレックス・時短・在宅勤務等のメニュー拡充、働きたい環境整備		●	●
			年齢・フルタイム前提等を前提としない雇用形態の拡充(未実施)		●	●
			RPA活用(一部)、AI利用に向けた研修実施		●	●
			業務管理アプリを活用した業務遂行見える化、分担化へのトライアル		●	●
持続可能な社会の実現/地域コミュニティ活性	地域創生(地域貢献) 最も有効利用の追及、自治体支援による投資環境整備の問題と捉える	地域特性に即した物件の保有・運営 企業版ふるさと納税による貢献	地域需要を考慮したインフラ系アセット(物流他)、日常使い商業施設への投資		●	●
			物件所在地・災害がったエリアへの継続的な実施(1,000万円/年 2024実績)・・税務メリットあり		●	●

ディスクレマー

- 本資料の存在、内容等について厳に秘密を遵守して頂くとともに、本資料を、当社の事前の書面による承諾なく第三者のために複製し、又は提供することを禁止します。
- 本資料につきいかなる請求に対しても当社は一切責任を負いません。また、当社は受領権限を持たない第三者からのいかなる問い合わせに対しても一切回答いたしません。
- 本資料は、金融商品取引法に規定される「広告その他これに類似するもの」には該当しません。本資料は、金融商品取引法において金融商品取引業として規定されている一切の業務について、当社が勧誘することを意図したものではありません。
- 本資料の記載事項は、作成時において入手可能なデータを基にしたもので、その情報の正確性及び完全性を保証又は約束するものではありません。
- 本資料中の将来の事項に関する推定、予測、予想又は見解に係る記述については、実際の結果と一致することを保証又は約束するものではありません。
- 本資料から生じた又は本資料に関連して生じた貴社の損害又は損失については、当社は一切責任を負いません。
- 当社は貴社に対し税務、会計、法律その他に関する助言は一切行いませんので、貴社は、税務、会計、法律その他に関する事項については全て貴社の専門家にご相談ください。また、貴社のご判断については貴社が全責任を負うものいたします。
- 当社は三菱商事株式会社とは別の法人であり、本資料は、三菱商事株式会社ではなく、当社が作成したものです。



日本橋浜町まちづくり

 安田不動産株式会社

■ 安田のあゆみ

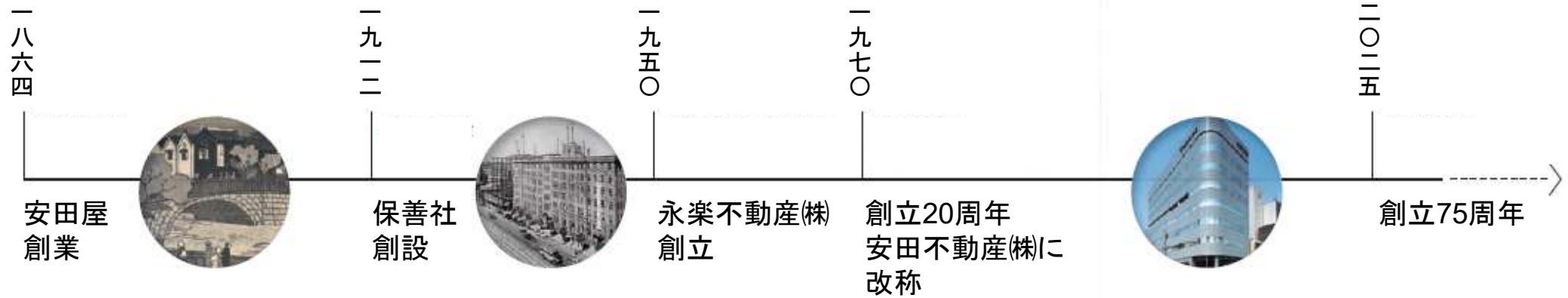
安田善次郎翁



安田講堂



日比谷公会堂



■ 安田不動産のエリア開発

神田淡路町



神田錦町



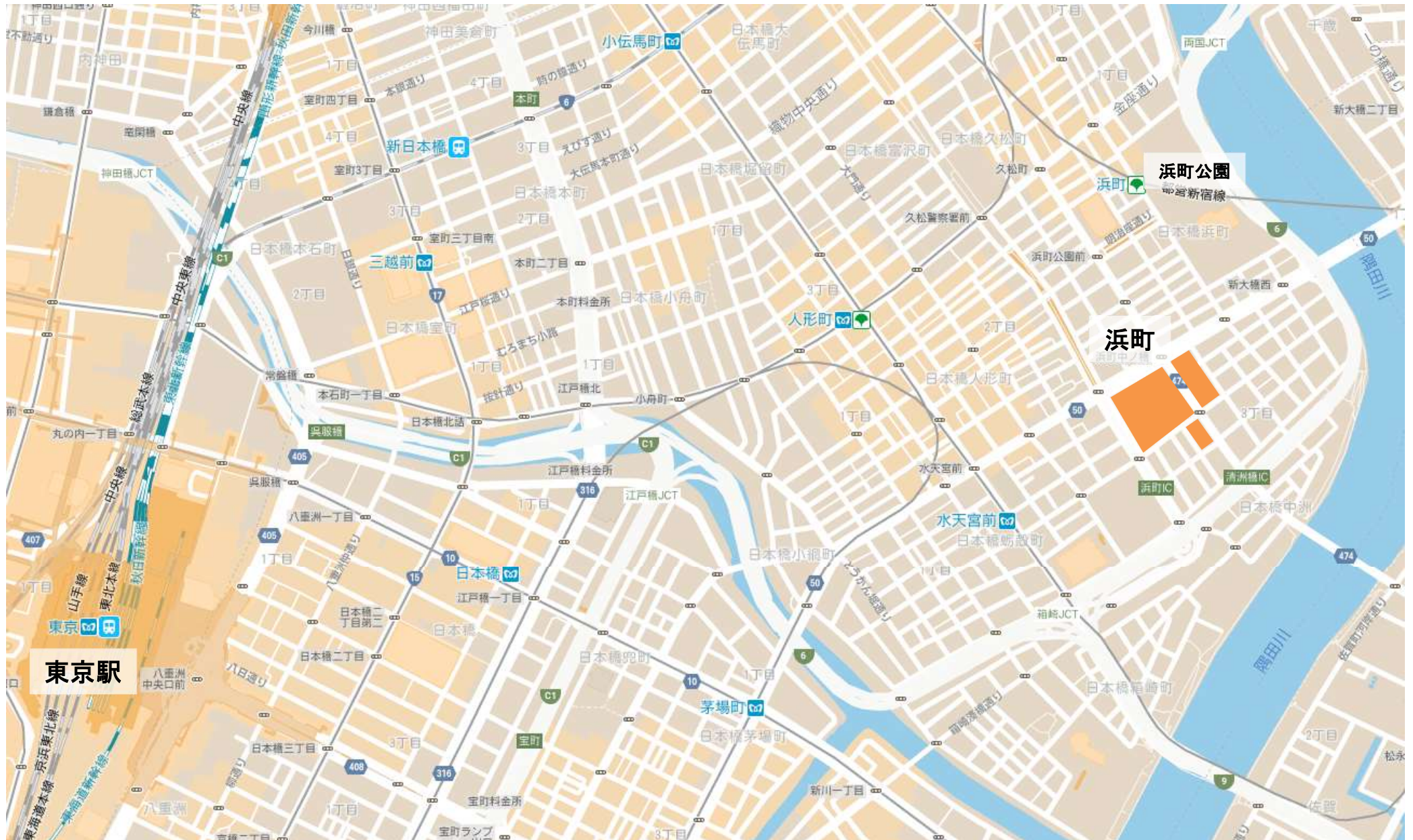
日本橋浜町



神戸三宮



■ 日本橋浜町の立地



竣工:1997年10月



日本橋浜町
Fタワー

地下2階地上20階
低層棟(Fタワープラザ・貸しホール)
基準階1,128.17㎡ (341.27坪)
敷地面積3,753.73㎡
延べ面積34,876.24㎡

竣工:2003年6月



日本橋安田
スカイゲート

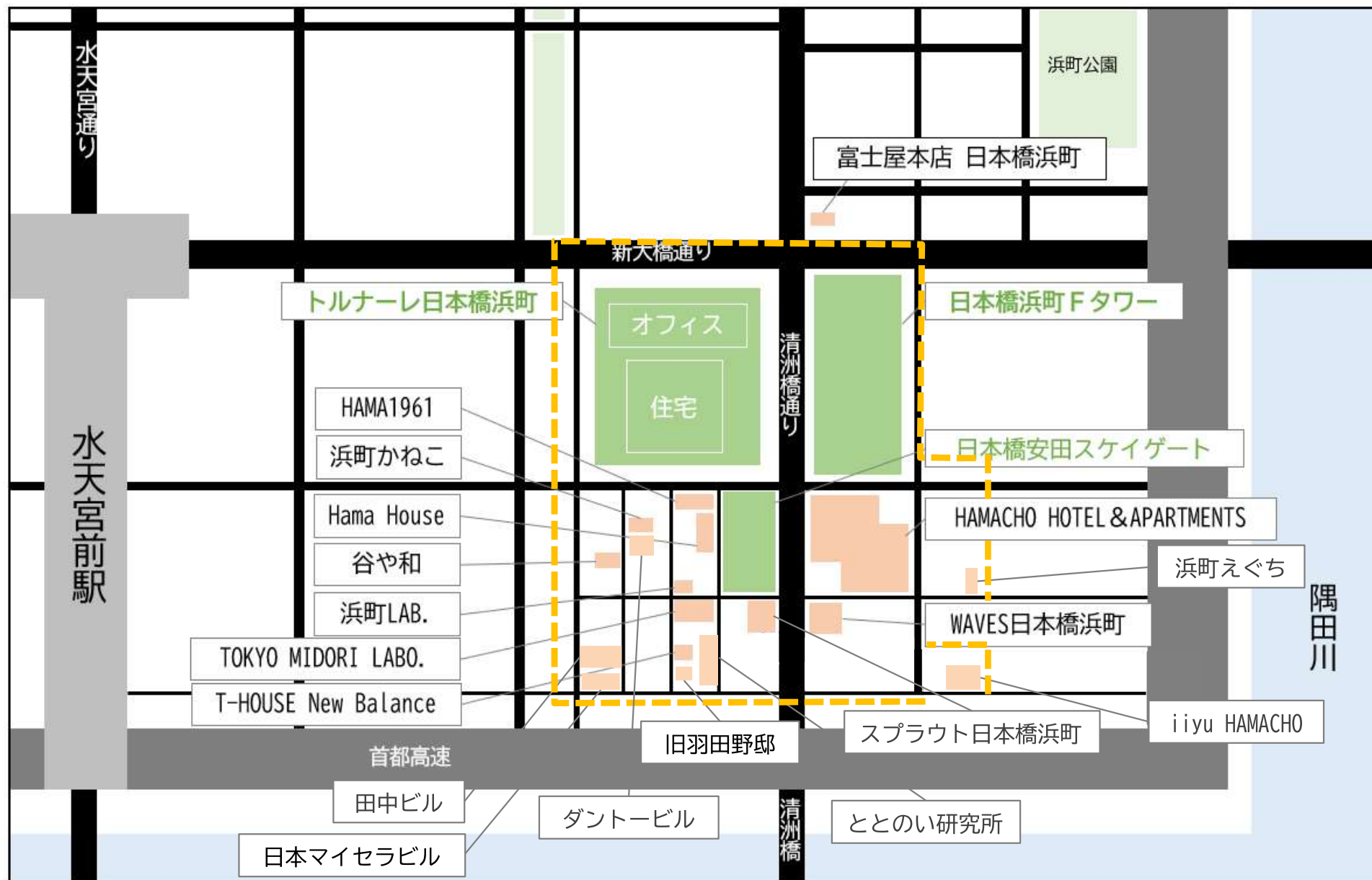
地下2階地上10階
基準階 863.15㎡ (261.10坪)
敷地面積1,395.77㎡
延べ面積10,744.61㎡

竣工:2005年9月



トルナーレ
日本橋浜町

オフィス棟:地下2階 地上18階
基準階 1,148.69㎡ (347.47坪)
敷地面積8,793.37㎡
延べ面積27,210㎡
住宅棟:地下2階 地上47階 587戸
(369戸は都市再生機構の賃貸住宅)



■ 日本橋浜町まちづくりコンセプト

「手しごと」と「緑」の見えるまち

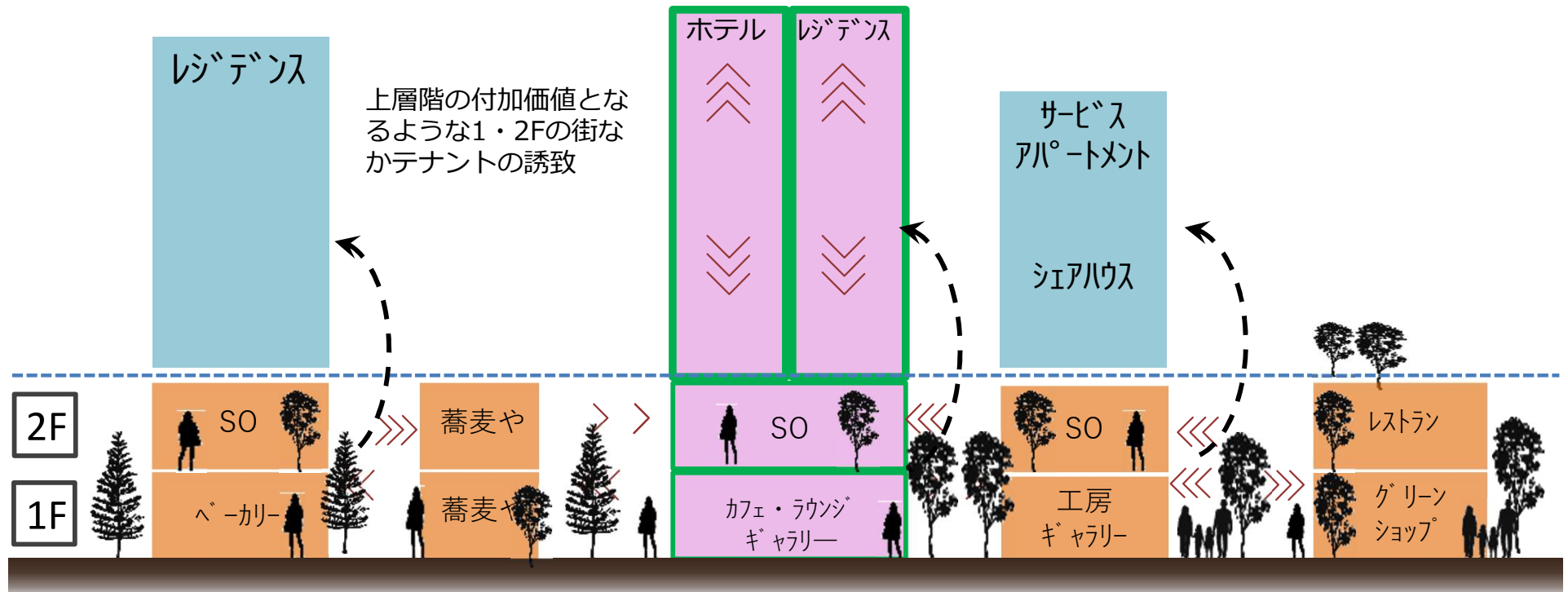


■ 日本橋浜町まちづくりイメージ

通りから近い1・2Fに、

- ・ 街なかテナントを誘致し、「賑わいと活気」を見える化する
- ・ 植栽、壁面緑化等をして、「緑」を見える化する

⇒ウォーカブルで、回遊性・滞在性の高いまちへ！



再開発物件（1997年～2005年）



日本橋浜町Fタワー
1997年竣工



日本橋安田スカイゲート
2003年竣工



トルナーレ日本橋浜町
2005年竣工



遊休不動産



大街区の再開発を行った一方で、
同エリアには未活用の遊休資産
が多く点在

中小規模開発物件(2015年～) “「手しごと」と「緑」の見える街”



浜町かねこ(蕎麦)
2015年開業



富士屋(フレンチ)
2016年開業



谷や和(うどん)
2016年開業



Hama House
2017年開業



HAMA1961
2017年開業



HAMACHO HOTEL
& APARTMENTS
2019年開業



WAVES日本橋浜町
2019年開業



浜町 LAB.
2020年開業



T-HOUSE New Balance
2020年開業



TOKYO MIDORI
LABO.
2020年開業



スプラウト日本橋浜町
2021年開業



ととのい研究所
Hamacho Future lab
2023年開業



浜町えぐち
2024年開業



iiyu HAMACHO
2025年開業

【HAMA1961】



1F (STORE) : JM WESTONのコンセプトストア
2F (OFFICE) : JM WESTONの日本法人本社



J.M. WESTON

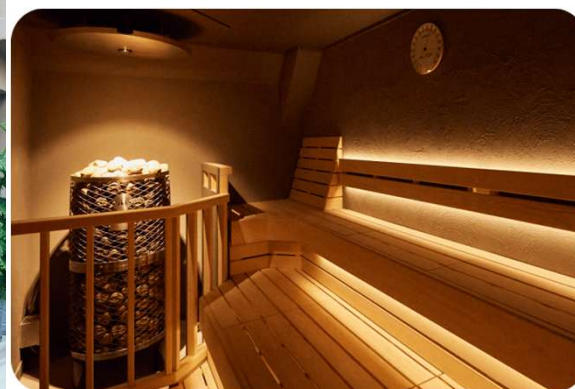
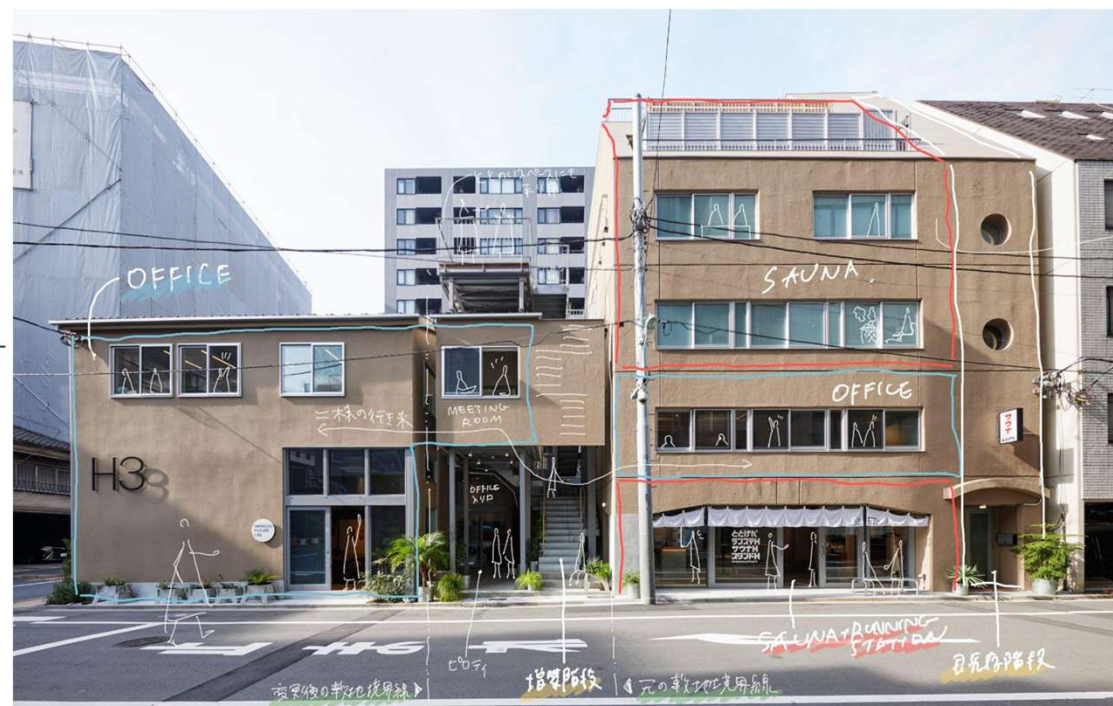
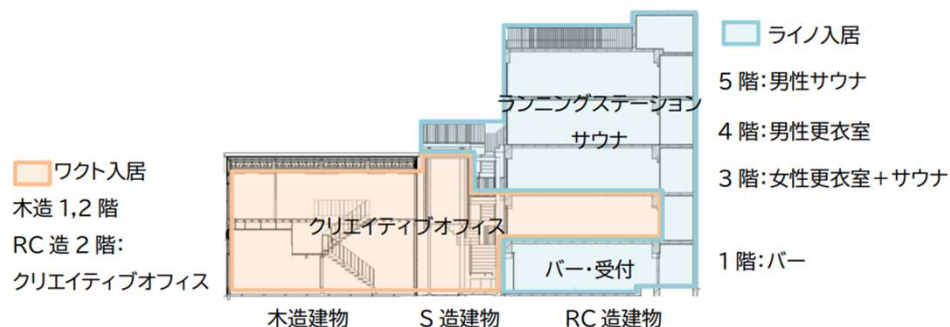


- 手作りの伝統的な職人技術にこだわったフランスの老舗シューメーカーが日本初のコンセプトストアを展開（ヴィンテージ商品や限定商品の販売、スペシャルリペアサービスなど）
- 日本では、大手百貨店内を中心に店舗を構え、青山や丸の内などにも路面店を構える

【ととけん（ととのい研究所）】

○隣り合う築 58 年の木造建物と築 43 年の鉄筋コンクリート造建物を一体的にリノベーション。

○サウナ・バーを有するランニングステーション（ととのい研究所）とクリエイティブオフィスからなるウェルネス施設。





一般社団法人 日本橋浜町エリアマネジメント



HAMACHO.JP
<https://hamacho.jp/>



浜町エリアマネジメント
<http://areamanagement.hamacho.jp/>



LINE_HAMACHO.JP



YouTube_浜町エリアマネジメント

一般社団法人 日本橋浜町エリアマネジメント

協議会 (年3回程度開催)

↑ ※年会費不要

特別会員 ※地元団体

日本橋五の部連合町会
 浜町三丁目西部町会
 浜町二丁目西部町会
 東日本橋一丁目村松町会
 浜町一丁目町会
 久松町町会
 浜町二丁目金座町会
 浜町二丁目親合町会
 日本橋浜二町会
 浜町三丁目東部町会
 中洲町会
 浜町商店街連合会
 トルナーレ商店会

↑ ※年会費:30万円以上

正会員 ※地元企業中心

カゴメ 建設技術研究所
 明治座 TOKYO MIDORI LABO.
 安田不 グッドモーニングス

社員総会 ※正会員にて構成

理事会 ※役員にて構成

事務局

・グッドモーニングス
 ・安田不動産
 ※事務局長：水代 優（グッドモーニングス）

↑ ※年会費:5万円以上

一般会員 ※地元企業/個人中心

河淳 東急住宅リース
 ギンビス イーネット
 UDS J&H HOME
 協栄 イオンマーケット
 ワクト ライノ
 ANSATZ エーデルワイス
 ベアーズ
 個人：9名（浜町界隈在住者等）



地域情報WEBサイト HAMACHO.JP

BRIDGE



Section 01
TALK ABOUT HAMACHO!
Section 04
浜町イベント情報
Section 05
もっともっと浜町に「浜町」を盛り上げる会
Section 07
浜町に NEW スポット OPEN!
Section 08
TOKYO GOOD BICYCLE PARKING



Hama 浜町 cho Marche マルシェ



神田錦町のまちづくり



①ランゲージズステーション



①一軒家トラットリア



②料理教室



③インキュベーション拠点



④サウナ×ほぼ日の学校



⑤フレンチレストラン

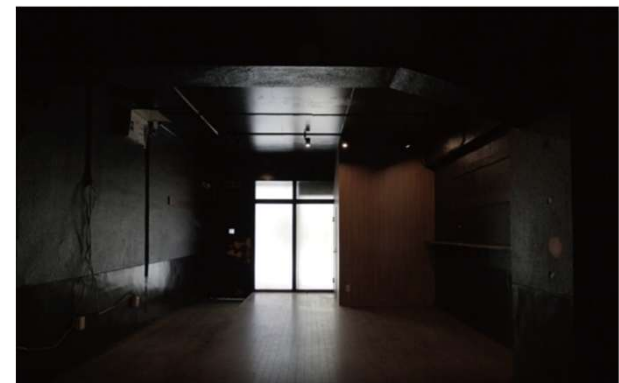


⑥SDGsの拠点

岡田ビル 工事前の様子 「中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業」第一期採択



- ・土地: 168.23m²(50.89坪) ※容積率上限360%
- ・建物: 962.36m²(291.11坪)
- ・築年: 新築 [S44年築、築54年の旧耐震物件]
※検査済証無(確認済証は有)
- ・規模: 地上6階地下1階
- ・構造: RC造



ビルが抱えていた法規上の課題

築古ビルでよくある課題

- ・旧耐震物件
- ・検査済証なし
- ・既存図(竣工図等)なし



今回の特殊事情

- ・台帳記載事項証明の記載が**6階建て**
→実態は**地下1階付の6階建て**!?!?
- ・確認通知書が残っていたが、現況と相違多数
→・**5階建て**で申請、、、地下と6階は!?!?
 - ・敷地面積過大に設定、、、**容積率オーバー**!?!?
 - ・**1F駐車場用途区画を居室利用**!?!?

国交省の検済の無い建物の活用ガイドラインに沿って法規及び構造のチェックを行い、課題を整理

調査手段

- ・現地実測による図面復元
- ・民間審査機関による法適合調査(建築基準法)
- ・消防協議(消防法)
- ・構造調査(耐震診断、コア抜き、中性化確認)

	項目	適合性	番号
手 続 き	建築基準法に基づく手続き関係	<input type="checkbox"/> 適合 <input checked="" type="checkbox"/> 不適合 <input type="checkbox"/> 既存不適格 <input type="checkbox"/> 要詳細調査 ・建築物及び昇降機の検査済証が交付されていない。	-
	■ 接道義務	<input checked="" type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 <input type="checkbox"/> 既存不適格 <input type="checkbox"/> 要詳細調査	①
集 団	■ 道路内の建築制限	<input type="checkbox"/> 適合 <input checked="" type="checkbox"/> 不適合 <input type="checkbox"/> 既存不適格 <input checked="" type="checkbox"/> 要詳細調査 ・建築物の一部が東側隣地へ越境している可能性がある。(覚書有り) ・建築物の一部が南側隣地へ越境している可能性がある。(覚書無し)	②
	■ 用途地域制限	<input checked="" type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 <input type="checkbox"/> 既存不適格 <input type="checkbox"/> 要詳細調査	③
	■ 建ぺい率制限	<input checked="" type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 <input type="checkbox"/> 既存不適格 <input type="checkbox"/> 要詳細調査	④
	■ 容積率制限	<input type="checkbox"/> 適合 <input checked="" type="checkbox"/> 不適合 <input type="checkbox"/> 既存不適格 <input type="checkbox"/> 要詳細調査 ・延べ面積の増加により、容積率の制限を超えている。	⑤
		<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 <input type="checkbox"/> 既存不適格 <input checked="" type="checkbox"/> 要詳細調査	

※民間審査機関による法適合調査の例

工事竣工後の様子

平面・立面の躯体を減築し、1/2Fは街に開いたカフェに(THINK COFFEE)



2025不動産サステナブルセミナー
サステナビリティを通じた不動産価値の変化と社会的インパクトの試行

第一生命京橋キノテラス

2025.12.9

第一生命保険株式会社
不動産部 堀雅木

- 全国に約1,000万名の保険契約者を抱え、幅広い資産を保有する「ユニバーサル・オーナー」として、多様なステークホルダーを意識して資産運用。運用収益の獲得と社会課題解決を両立
- 当社が担う生命保険事業は、現在と将来の懸け橋として次の世代を守る大切な仕事。我々の最大のステークホルダーは次の世代であり、その将来をサステナブルなもの、ウェルビーイングなものにしていくことが使命
- 「一生涯のパートナー」をミッションに掲げる当社の重要な取組の一つに責任投資(ESG投資・スチュワードシップ活動)を掲げ取組を推進すること、で中長期的な投資リターンの獲得と持続可能な社会の実現を目指す

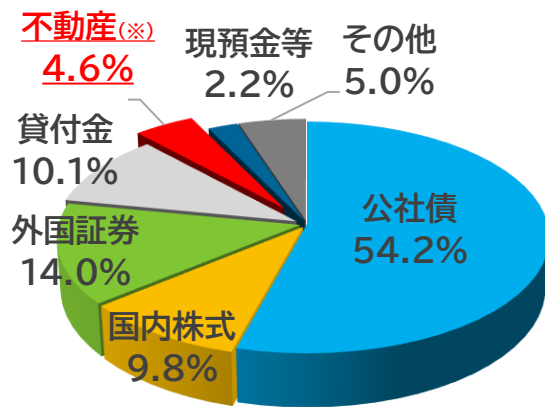
<第一生命が目指す姿>



DL不動産運用の概観

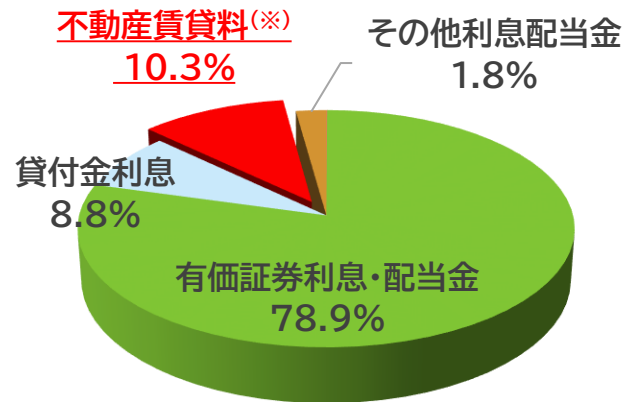
- 運用資産:約35兆円のうち、約1.6兆円(うち投資用1.3兆円)を不動産が占める。
- 保有物件数:約700棟(うち投資用約400棟、用途:オフィス・賃貸住宅・物流施設など、エリア:全国)

◆運用資産の状況(一般勘定) (2024年度末時点)



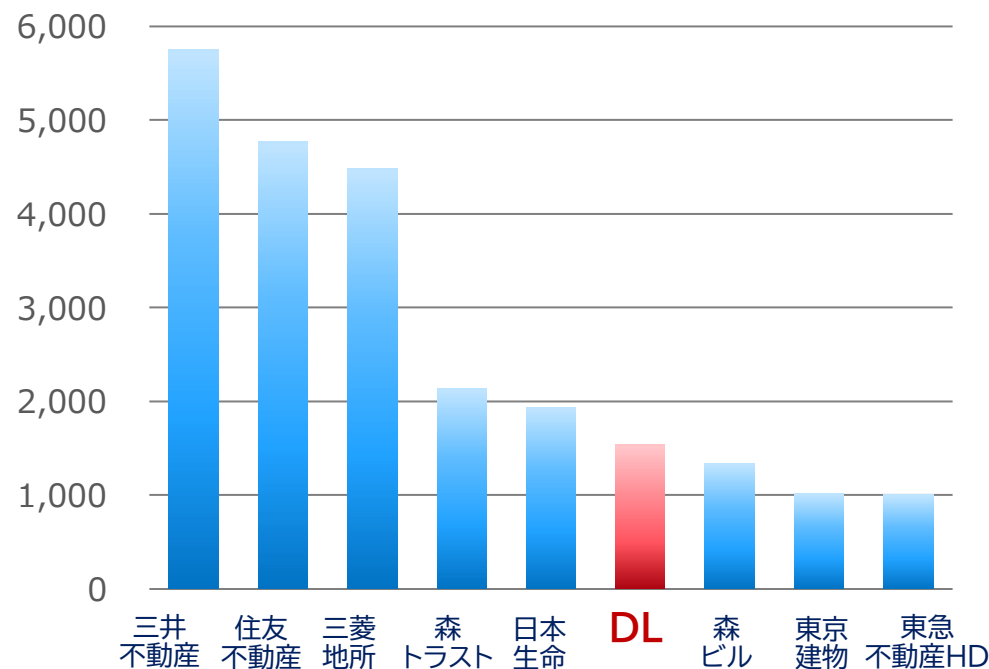
(※)現物不動産(投資用・営業用)、
エクイティ投資(不動産部所管分)等

◆利息及び配当金等収入の状況 (2024年度末時点)



(※)現物不動産賃貸料、
エクイティ投資(不動産部所管分)配当金

◆当社及び主要不動産会社の建物賃貸床面積 (2021年度末)



(出所)三井不動産 企画調査部「不動産関連統計集2021」

不動産を通じた価値創造取組

**日本ファシリティ
マネジメント大賞2023**

第一生命グループパーパス「共に歩み、未来をひらく 多様な幸せと希望に満ちた世界へ」の実現を目指し、当社唯一のリアルアセットである不動産を活用を通じた社会価値創造取組

保有不動産への保育所誘致を通じた10年越しで全国待機児童数の約1割以上（約3,000名）の解消

キッズデザイン賞



RE100早期達成、当社専用の太陽光発電所からの再エネ調達（オフサイトPPA）、木造等環境配慮ビル等の環境先進取組を通じた地球温暖化の防止

新エネ大賞



帯広市等と連携し、当社施設を活用したワーケーション等の推進に基づく関係人口創出・拡大を通じた地域活性化

帯広市連携協定



アフターコロナの働き方、感染症対策配慮、人とのつながりを促す新しいオフィスビルへの再生、日比谷本社ビル大規模リノベーションプロジェクト 第一生命日比谷ファースト

日経ニューオフィス賞



当社の福利厚生グラウンドを有効活用し、社外パートナーとの協業により様々な社会課題を解決。地域住民のウェルビーイングを高めるまちづくり

R7年度土地白書掲載





第一生命京橋キノテラス
日本一高い木造オフィス

第一生命京橋キノテラス・立地条件

- 東京駅からも徒歩圏となる中央通りと鍛冶橋通りの交差点に位置する視認性の高い立地
- 当社の二代目本社社屋も所在した京橋交差点。四つ角の全てを当社所有物件が占める由緒ある場所



第一生命京橋キノテラス・コンセプト

Well-being × Sustainability

■ **Well-being**: 木質空間等による施設利用者への付加価値(リラックス効果や生産性向上)の提供

- 「木」に囲まれた快適な執務空間と、外気に触れることができる環境づくり
- 立地特性を活かした視界が遮られることのない基準階計画と、明るく開放的な共用部計画

■ **Sustainability**: 木造＋鉄骨造のハイブリッド構造による持続可能な先進オフィスの実現

- オフィスビルとして国内最大級となる**木材使用量(約1,100m³)**ながら高い耐震性、耐火性、施工性を確保
- 木造ハイブリッド構造の採用及び木材利用による**約740トンのCO2固定化**、並びに電炉材の活用により、同規模の鉄骨造オフィスビルと比べ、建設時の**CO2排出量を約37.5%削減**



基準階執務空間



交差点に面するテラス



屋外ロビースペース

Big thanks for your time





hori393@daiichilife.com

gaboku0923@yahoo.co.jp

DBJ Green Building認証 トレンドと2026年改定方針

2025年12月9日

 **DBJ** 株式会社日本政策投資銀行
アセットファイナンス部 課長 佐藤慎太郎
一般財団法人
 **日本不動産研究所**
資産ソリューション部 環境室長 小田真司

DBJ Green Building認証

DBJ
Green
Building



スコアリング概要

- 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**（設問数87）
- **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

- 環境・社会的側面から不動産を評価し、運営する事業者と不動産金融市場・投資家との**架け橋**となるツール



- 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評価のほか、**事業者の取り組みや運営上の配慮も重視**



- 新築のみならず、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**するツールとし、良質な都市インフラストックの形成を後押し



- エネルギー・水使用量実績値の把握をはじめ、管理・運用に係る改善の取り組みを**定量的に評価**

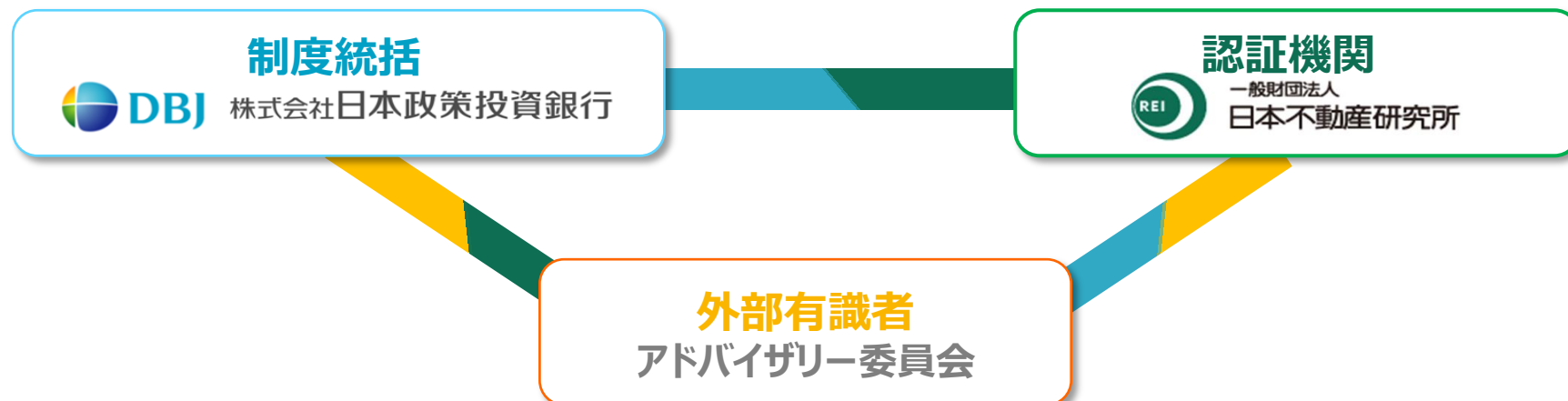


- 現地調査・ヒアリングによる、持続的な**管理・運用改善への活用**



運営体制・認証メニュー

- 2017年8月より、DBJは認証制度の事務局機能に特化
- 認証業務は全て一般財団法人日本不動産研究所(JREI)に委託し、**中立性・公平性を担保**



認証種別	取得費用 認証期間	申請～認証
新規認証（本認証）	60万円/件 有効期間：3年間	1.5カ月 ～ 2カ月
プラン認証付き新規認証 （竣工時に本認証実施）	80万円/件 有効期間：竣工後3年間	
継続認証	50万円/件 有効期間：3年間	

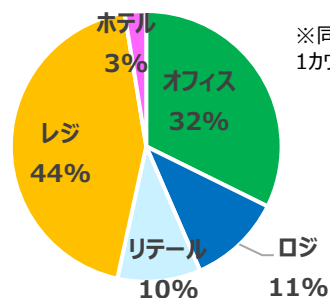
※「ホテル版」については、交通費・宿泊費別途

認証実績について

認証実績（累積）

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
～2025/11末	858棟	264棟	1169棟	297棟	68棟	2,656棟
～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



※同一建物における複数者からの依頼は、1カウントとし、有効期限切れ含む（累積）

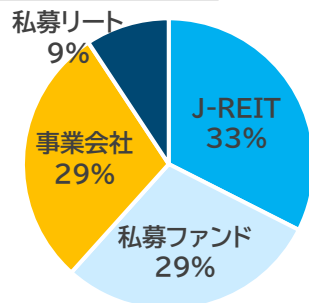
認証事業者数・属性

2025/11末時点 認証事業者数：746社

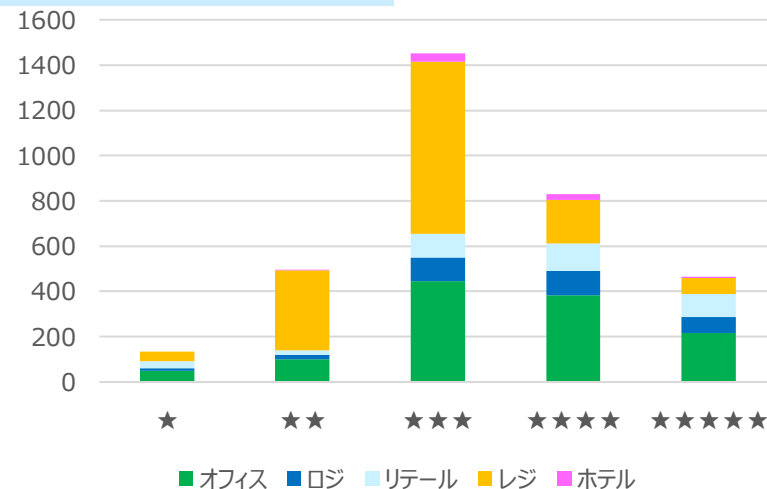
2025/1末時点 認証事業者数：705社

2024/1末時点 認証事業者数：622社

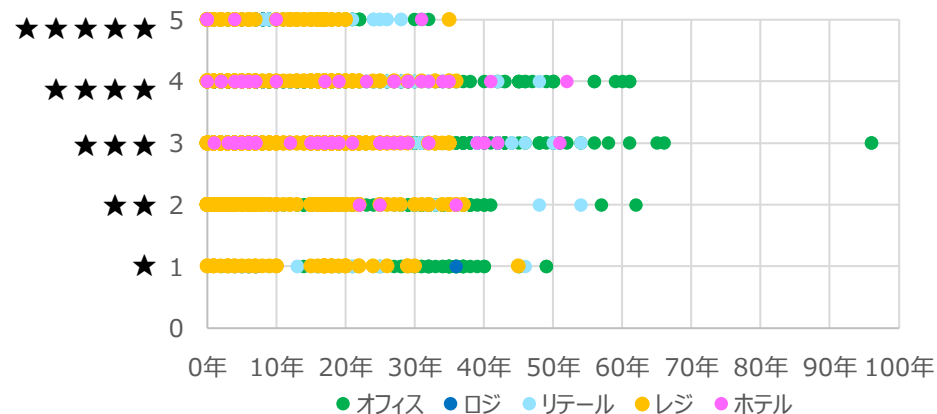
2023/1末時点 認証事業者数：466社



認証スコア分布



認証物件の築年数とランクの関係



認証事例

【冷凍冷蔵倉庫】

（仮称）東京水産ターミナル新本社兼倉庫



2024 Plan

★評価ポイント★

本プロジェクトにおいて導入される冷凍冷蔵設備は最新鋭のものとなっており、既存の設備に比べて**約30%程度の電力使用量削減**が見込まれ、省エネルギー対応が図られている。

【オフィス】

株式会社鉄鋼ビルディング



2025

★評価ポイント★

専用部は無柱空間で十分な床荷重・天井高を備えているほか、建物内には飲食店・コンビニエンスストア・クリニック・カンファレンスルーム・ラウンジ・シャワールーム等、**利用者の利便性・快適性を高める施設が充実**している。また、アロマの設置・ヨガイベントの実施等、運営面からも**Well-Beingの向上**に取り組んでいる。

【木造建築物】

TQ渋谷宇田川町



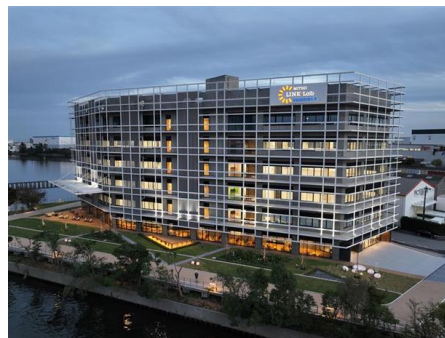
2025

★評価ポイント★

RE100プラン電力の受電、ZEB Readyの取得、外気導入における全熱交換器及びCO2制御の採用、施設内照明への人感センサー及び照度制御システムの導入等により施設の省エネルギーを促進するほか、**構造材や内装への木材の積極的な利用により快適な執務空間を実現**している。

【ラボ・研究所】

三井リンクラボ新木場3



2024

★評価ポイント★

テナント従業員が利用可能なフィットネスルーム内のシャワー設置、エントランスホールに面して設置された防災センター窓口などにより**利用者の多様性に配慮**するとともに、貯木場に面して整備された緑化空間や回遊路、内外装材への**国産材の使用などにより周辺環境や地域との関わりにも配慮**している。

2026年度改定方針について

スコアリングシート 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
- **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見直しを伴う**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し、**公正性・公平性を担保**

直近の大規模改定

◆ 2019年改定の概要

透明性 改善	<ul style="list-style-type: none">✓ <u>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</u>✓ <u>アドバイザー委員会の体制整備</u>
設問 項目の 見直し	<ul style="list-style-type: none">✓ <u>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</u>✓ <u>健康への配慮等の新たな設問の追加</u>✓ <u>各アセットクラスで異なっていた設問構成を画一化</u>
ランク 基準見 直し	<ul style="list-style-type: none">✓ <u>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</u>

◆ 2022年改定の概要

Social 分野 の強化	<ul style="list-style-type: none">✓ <u>不動産の社会的側面に着目した改訂を実施</u>✓ <u>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）</u>
計測 ・ 開示	<ul style="list-style-type: none">✓ <u>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</u>✓ <u>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</u>

2026年度版 改定コンセプト

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、基本的コンセプトに基づく評価体系の再整理
- 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内容や配点に見直し
- 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反映
- 4 **不動産政策のキャッチアップ**
国内外における環境政策内容の把握、評価項目への反映
- 5 **環境情報・パフォーマンス開示への対応**
国内外における社会・環境サステナビリティに関連する非財務情報の開示・義務化、環境パフォーマンスの定量化への対応
- 6 **中立性・公平性の堅持**
各専門分野におけるアドバイザー委員の意見等を踏まえた、「総合環境認証ツール」としての発展

検討の方向性、トレンド・社会動向等

★「対話」重視へのシフト

- ✓ ユーザビリティを意識した基本コンセプトへの回帰
- ✓ 複雑化する設問の体系化・シンプル化

★配点基準の見直し

- ✓ 得点状況・政策誘導基準等に即した配点の見直し

★先進事例・多様な取組の反映強化

- ✓ 再エネ利用、リノベーション・サーキュラーエコノミー・アップサイクル等に関する取組の導入
- ✓ 多様化する環境・社会への貢献に繋がるソフト的取組の取り込み

★不動産分野におけるESG重要課題をアップデート

- ✓ ホールライフカーボン概念の導入
- ✓ Well-beingへの配慮
- ✓ COP・TNFD等を受け、不動産分野でのネイチャーポジティブ達成に向けた取組等の取り込み

★情報開示・生物多様性の保全への対応

- ✓ 国内外でのサステナビリティ関連情報開示統一化・義務化への対応
- ✓ エネルギー消費量、GHG排出量の算定・開示等を通じた「パフォーマンスの可視化」

★可視化ツールとしての活用

- ✓ 気候変動の「抑制」に加え、「適応」を重視
- ✓ 定量評価・ベンチマーク策定による「可視化ツール」としての活用機会の創出

2026年版 スコアリングモデル方針（全体像）

1. ハード・ソフトの明確化により、「対話」重視へ

- 不動産価値向上に向けた所有者・運営者等の物件毎の**ストラテジー（戦略的運用・管理）**を重視
- ソフト・ハードの両面を通じた、利用者のWell-beingと、エンゲージメントツールとしての**「わかりやすさ」**を追求
- マーケットや類似物件のベンチマーク比較等による**「改善・可視化ツール」**としての活用機会の創出（ユーザビリティ向上）

2. 評価項目の体系化・シンプル化

- 5分野からの体系整理による評価項目のシンプル化（コンセプトへの原点回帰）
- 対応プロパティの増加と利用者ニーズの多様化が進む中において、現行のプライズ基準・プロパティで網羅的に評価できる認証体系と評価項目に係る**難易度設定・配点**を見直し

3. 政策動向・国内外の重要なトレンドをアップデート

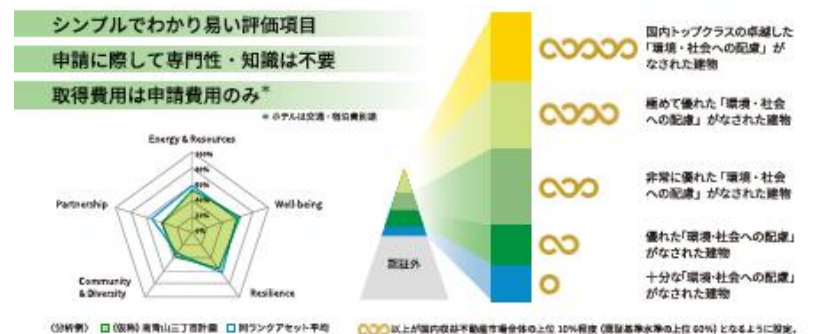
- 再エネ利用、リノベーション、サーキュラーエコノミー、アップサイクル等に関する取組の導入
- ホールライフカーボンの概念や枠組み、ネイチャーポジティブ達成に向けた取組等の取り込み
- 重要な環境パフォーマンス（一次消費エネルギー量、水使用量、GHG排出量など）における**定量評価基準**の見直し
- 気候変動への**「適応」**視点の導入（レジリエンス）
- サステナビリティ関連の**環境情報開示統一化・義務化**への対応

2026年版 スコアリングモデル改定 具体案

- ① **方針・目標に関する対話拡充（NO.65～70／Partnership強化）**
 - 物件における気候変動対策・エネルギー削減計画等、サステナビリティに関する**オーナー・オペレーターの方針・目標**を強化
 - 定量評価による**環境パフォーマンスの可視化**
- ② **再生可能エネルギーの拡大（NO.4・Innovation-1／再エネ利用）**
 - オンサイトの再エネのほか、**オフサイトPPA**も評価対象とする等、昨今の取り組み事例を追加
 - 再エネに関する市場成熟度や再エネ議論進展に伴い、**評価対象事例（非化石証書、蓄電など）**を見直し
- ③ **築古物件の改修等への取組（NO.21・22、／LCC逡減、長寿命化）**
 - **持続的な運用・管理の改善やリノベーション等**の工夫を通じて、建物利用の長寿命化を実現している取り組みを評価
 - **サーキュラーエコノミー、アップサイクルの概念**を取り込んだ評価項目の導入
- ④ **ライフサイクルカーボンに資する取組（Innovation-2、NO.73／CO2情報の計測・開示）**
 - CO2算定範囲の拡大に伴い、**建築～解体～リサイクルまでのCO2総量削減**に関する取り組み・枠組みを評価
- ⑤ **気候変動の「適応」に関する取組（NO.42／環境リスク・レジリエンス）**
 - 温暖化に伴う異常気象がもたらす豪雨や水害への備え等について、**「リスクの把握」と「予防」**を体系的に確認
- ⑥ **緑化・グリーンインフラ項目の整理（NO.57～59、64／熱緩和・景観保全・浸透効果・エリアコミュニティ）**
 - 各評価項目に係る再定義化と重複項目の整理、**エリアコミュニティ・マネジメント**概念の導入
 - 生物多様性・ネイチャーポジティブへ達成への枠組みや概念を導入
- ⑦ **情報開示・Social分野のアップデート（NO.71～74）**
 - インパクト投資等などの**ソーシャル施策**やWell-beingのアップデート
 - コロナ禍の感染症対策関連の設問見直し ほか

※改定内容案は予告無く変更する場合があります。

ご清聴ありがとうございました！



期間 ご要望に応じて対応 (標準1～2カ月)
費用 新規認証 60万円 ■ 継続認証 50万円
プラン認証付き新規認証 80万円

株式会社 日本政策投資銀行
Development Bank of Japan Inc. (DBJ)
DBJ Green Building 販促チーム
MAIL grp_gbesg@dbj.jp

制度全般に
ついての
お問い合わせ



一般財団法人 日本不動産研究所
Japan Real Estate Institute (JREI)
資産ソリューション部 環境室
TEL 090-1115-3972
MAIL shinji-oda@jrei.jp

認証取得に
ついての
お問い合わせ