

私たちの願い

まちのレジリエンスを高め
人々の安全で安心な、暮らしを守ります

自然災害に負けない
街づくりを

持続可能な未来へ、レジリエンス認証の創設
～D-ismプロジェクトからResReal（レジリアル）へ～



2018年 6月18日
大阪府北部地震



2018年 9月6日
北海道胆振東部地震



2019年10月12~13日
令和元年東日本台風（台風第19号）

■ 武蔵小杉駅前 10月12日

➤ 2019年12月、当社が発起人となり
D-ismプロジェクト（不動産分野におけるレジリエンス検討委員会）第1期を立ち上げ

- ◆ 人々の安全・安心な生活
- ◆ 自然災害リスク及び対策を把握し、可視化
- ◆ 公平かつ客観的な評価
- ◆ 日本の自然災害に合致した指標



◆ 将来財務の開示



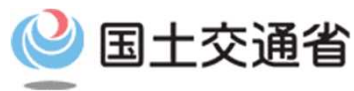
CSR DESIGN



他2社
※順不同

社会課題（レジリエンス）の解決、将来財務情報の開示

➤ プロジェクト(第1期) 水害認証をローンチ



日本建築学会会長



新たな認証制度

不動産レジリエンス認証 水害版

ResReal

レジリアル

公開セミナー

日時 2023年1月27日(金)
15:30～17:30 開場 15:00

テーマ 不動産レジリエンス認証・ResRealの運用開始について

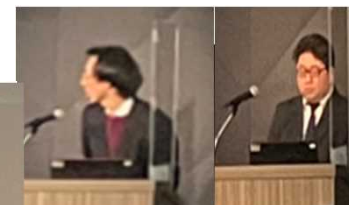
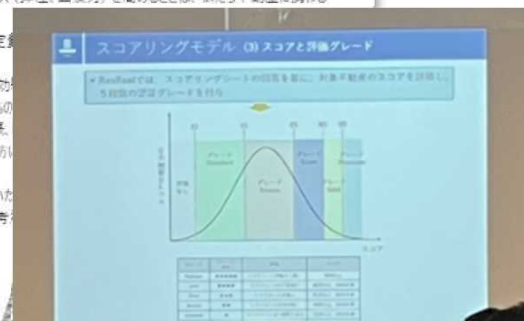
会場 東京虎ノ門グローバルスクエア4F
コンファレンスルーム+Zoomによるウェビナーのハイブリット形式
会場 80名程度 WEB 500名
参加費 無料・裏面参照
主催 不動産分野におけるレジリエンス検討委員会
協賛 一般社団法人 不動産証券化協会 (ARES)



我が国では、地震、津波、高潮、水害、土砂災害など、様々な自然災害が多発する傾向があります。特に水害にみると、令和元年東日本台風(2019年10月)をはじめとする大型台風や竜巻的豪雨により、各地で甚大な被害がもたらされました。自然災害に対する都市や建物のレジリエンス(弾性、回復力)を高めることは、私たち不動産に携わる者にとって、今や重要な責務のひとつとなっております。

私たちは自然災害に対する不動産のレジリエンスを定量的に評価し、その向上を促すことを目指しています。本認証制度は、不動産が持つリスクとそれに対する対策の効果を定量的に評価し、その向上を促すことを目指しています。そのひとつの指針となるものとして、本認証制度を開発しました。

本認証制度を通じて、不動産レジリエンスへの理解を深め、持続可能な社会の実現を目指して参りたいと考えています。





▶ 公表後、各種メディアでの掲載も多数

月刊プロパティマネジメント
2023/3月号

災害に対する不動産のレジリエンスを評価
不動産が認証制度「ResReal」を創設

急激な広域や地震、津波
日本特有のリスク評価に適合

日本不動産研究所(不動産)、野村不動産
資産運用(NREAM)など7法人で構成される
「不動産分野におけるレジリエンス検討委
員会(D-ismプロジェクト)」は、災害に対す
る不動産のレジリエンス(回復力)を評価する
認証制度「ResReal(レジリアル)」を創
設し、1月27日より運用を開始した。

ResRealでは水害、地震、津波、土
砂災害、噴火、災害といった災害ごとに、
個々の不動産がどれだけのレジリエンスを
備えているかを100点満点で数値化、5段
階の認証グレードで評価する【図表1】。
評価は依頼者(不動産オーナー)が記入した
スコアリングシート(の回答)に基づき、強
さ(絶対)、頑強性(相対)、元来性、即応性、
代替性、先進性の要素ごとに高次元で行
う【図表2、3】。またオプションで修繕
履歴も評価できる。運用開始後は既存物
件を対象とする水害リスク評価から実施。
対象物件は国内にある用途住宅を除く全
てのアパートタイプとする。

ResReal創設の背景には、近年相次ぐ大
規模自然災害で不動産の災害リスクへの
関心が高まっていること、TCFD(気候関連
財務情報開示タスクフォース)への業界等場
所での不動産の物理的リスクの把握と開示へ
の必要性が高まっていることが挙げられる。
そうしたなかでNREAMが発起人となり
2019年にD-ismプロジェクトを創設、業

【図表1】認証ランク	グレード	スコア	評価
Platinum	★★★★★	90点以上	レジリエンスが極めて高い
Gold	★★★★	80点以上、90点未満	レジリエンスが大きい
Silver	★★★	65点以上、80点未満	レジリエンスが高い
Bronze	★★	45点以上、65点未満	レジリエンスがやや高い
Standard	★	15点以上、45点未満	レジリエンスが低い

【図表2】スコアリングの構成	スコア	立地評価	建物評価	建物特性
AM	AM	AM	AM	AM
PM	PM	PM	PM	PM
RM	RM	RM	RM	RM
SM	SM	SM	SM	SM
TM	TM	TM	TM	TM



住宅新報
2023/1/23付

不動産のレジリエンスを可視化し、
指す認証制度、
複数の民間
に合致し、
より、海外
ルダールの注

連載をフォロー

日経クロステック
2023/1/31付

ニュース解説

不動産の「レジリエンス」に国内初の認証制度、
水害などへの耐性を5段階評価

日経アーキテクチャ
2023/3/9号

不動産の「レジリエンス」に国内初の認証制度

自然災害に対する不動産の耐性を
可視化する認証制度が国内で初
めて誕生した。不動産関連企業など
7者による「不動産分野におけるレジ
リエンス検討委員会(D-ismプロジェ
クト)」が新たな認証制度「ResReal」
を創設し、1月27日からサービスの
提供を開始した。土地と建物の自然
災害に対するレジリエンス(弾力性・
回復力)を総合的に評価して点数化
し、5段階で認証する。
認証ランクはプラチナからスタン
ダードまでの5段階。評価メニューは

「水害(外水・内水)」「高潮」「地震・
津波」「土砂災害」「噴火」「猛暑」の
6つだ。まずは既存建築物を対象に
した水害版から運用する。2023年中
に新築の認証にも対応する予定だ。
最大の特徴は、土地条件だけでな
く建物の設計や設備、運用面の対策
などを含めてスコアリングする点。
D-ismプロジェクトによると、建物性
能や運用に至るまで体系的に評価す
る仕組みは国内外に例がない。
サービスの大きな流れはこうだ。
依頼者はまず、物件の立地や敷地形

2023.01.31
度在国内で初めて誕生した。不動産関連
ismプロジェクト)」「
し、1月27日からサー
回復力)を総合的に

「水害(外水・内水)」「高潮」「地震・
津波」「土砂災害」「噴火」「猛暑」の
6つだ。まずは既存建築物を対象に
した水害版から運用する。2023年中
に新築の認証にも対応する予定だ。
最大の特徴は、土地条件だけでな
く建物の設計や設備、運用面の対策
などを含めてスコアリングする点。
D-ismプロジェクトによると、建物性
能や運用に至るまで体系的に評価す
る仕組みは国内外に例がない。
サービスの大きな流れはこうだ。
依頼者はまず、物件の立地や敷地形

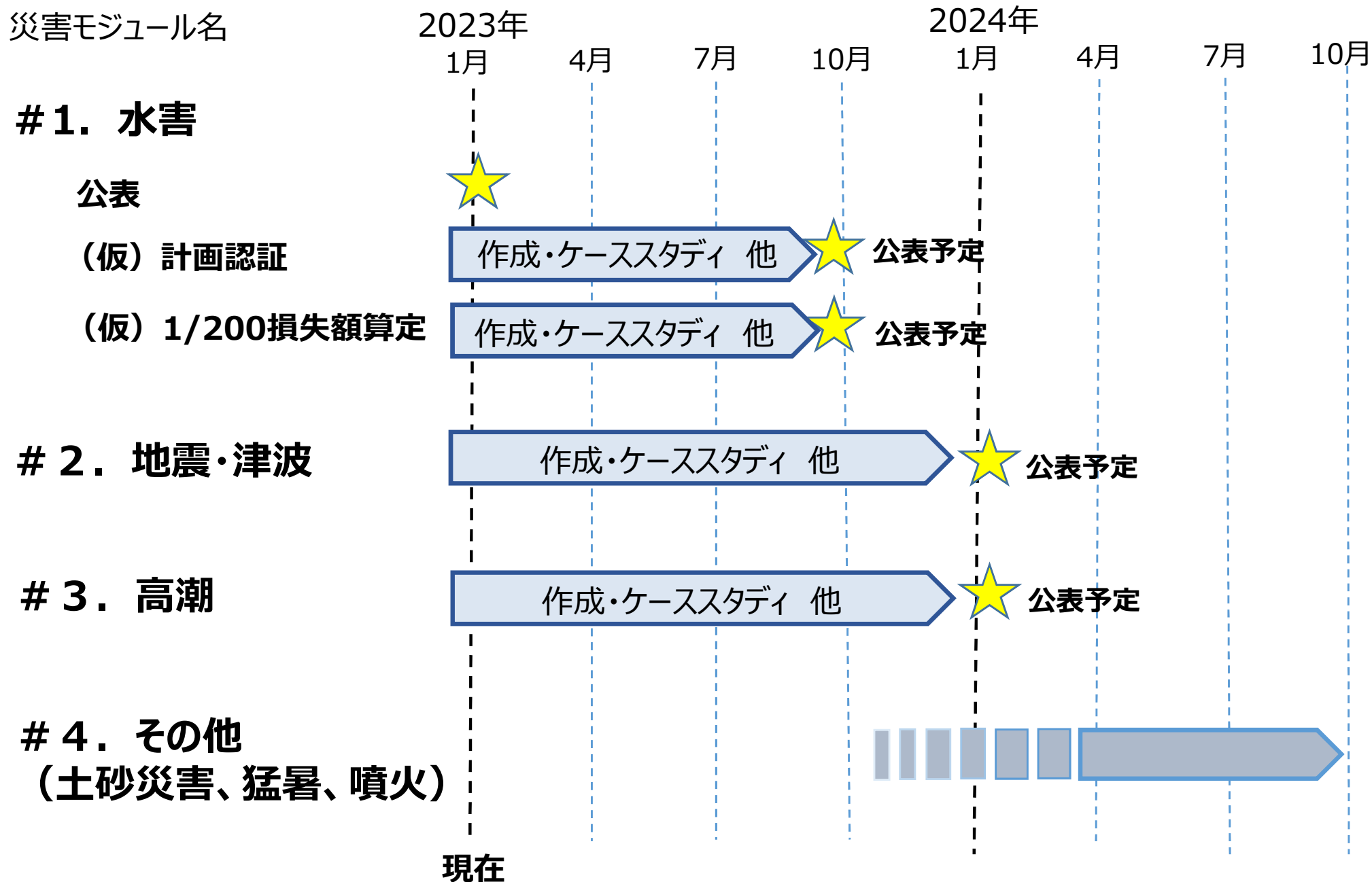
不動産経済通信
2023/1/30付

「環境性能の劣るビルを建てない」ための
「いい」として機能する。だとすれば建物の真価を
判断すべきか。それを考えるヒントになりそう
な「日本不動産研究所」が始めた建物の耐災害性
「レジリエンス」を評価する認証制度だ。マンション
などが水害、地震、津波、土砂崩壊といった自
然災害に耐える力を採点する日本初の枠組みで、高評
価に投資誘致などの面で有利になる。既存
の認証と異なるのは、評価の高低が施設利用者の生
活に直結すること、災害時に認証の妥当性がはつきり
とわかることだ。筆者は東日本大震災の激震が起きた
と、点だった仙台市中心的ビル内壁に目の前で亀
裂の跡をみて死を覚悟した経験を持つ。大災害

不動産のレジリエンスを可視化
認証制度「レジリアル」始動
立地、建物の運用も評価対象に



今後、「地震・津波」、「高潮」といった様々な災害モジュールの提供を検討



自然災害に負けない
街づくりを

D-ismプロジェクト
Development of **integrated** **scoring** for
maximizing property resilience

