

第3回 不動産分野の社会的課題に対応するESG 投資促進検討会

DBJ Green Building 認証制度における社会的課題の評価

2021年12月

DBJ Green Building



グリーンビルディングとは？

我々は、グリーンビルディングを“持続可能な社会
実現のためのより良い循環”に資する建物や資産、
つまりサステナブルな不動産と考えます。

なぜDBJが？

(制度創設の想い)

優良資産の次世代継承のため、都市インフラとして
環境・社会的側面において長期利用可能な不動産を
蓄積し、それらの資産を対象とした不動産金融市場
の整備・育成へ貢献したいとの想い。

DBJ Green Building 認証概要

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環境不動産認証制度です。

制度の特徴は？

まず、**極力シンプル**であること。グリーンビルディングは必ずしも建築や不動産の専門家だけのものではありません。建物の性能や定量面だけに着目した評価とせず、**対話・協調のツール**として**長期的視点に立った事業者の取組や運営上の配慮も重視**しています。

つまり、

**不動産ストックに対するESGの取り組みを、
可視化を通して支援します。**



DBJ Green Building

スコアリング概要

- ✓ オフィス・リテール・ロジ・レジの4クラス
- ✓ 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85）
- ✓ 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

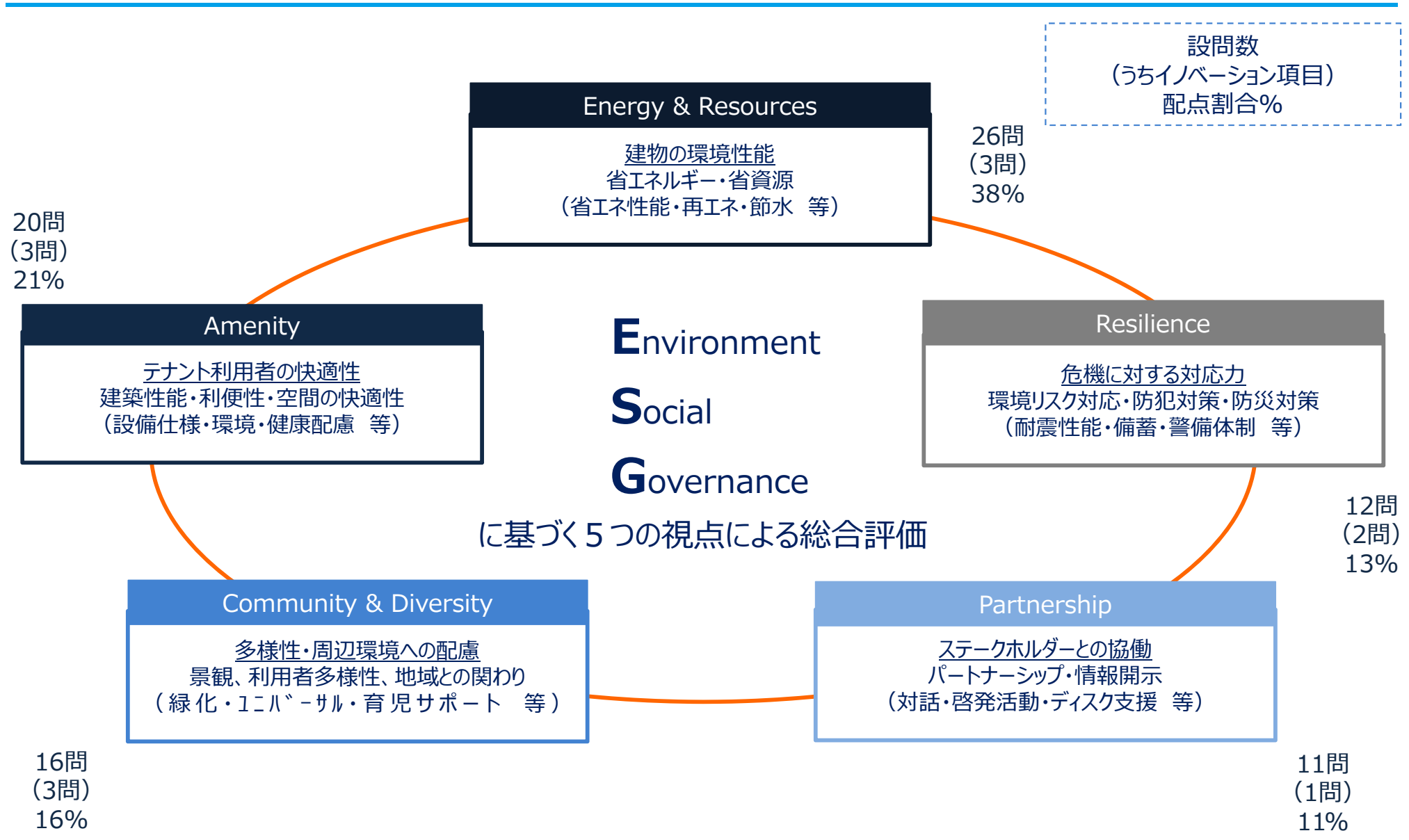
DBJ Green Building認証の基本方針

- ✓ 不動産のハードスペック面だけでなく運営面にも着目した総合評価とする。これにより、築年の経過した物件においてもESGを通じた事業者の取組を可視化できるツールとし、その取組を後押しする。
- ✓ 建築・設計の技術的専門家に限られない不動産に携わる幅広い層のステークホルダーに対し、環境・社会への配慮に関する取組についての対話機会を提供するため合理的な範囲でシンプルにする。
- ✓ UNEP SBCI（国連環境計画におけるサステナブル建築と気候変動に関するイニシアティブ）のフレームワークや主要な環境不動産評価ツールを考慮（評価分野ごとの重み付け）した設問構成。

評価分野*	DBJ GB認証	CASBEE不動産(2016)	CASBEE建築(2016)	LEEDBD+Cv.4(2014)
Sustainable Site	14 (交通/緑化/環境リスク)	20 (生物多様性/敷地)	25.00	16(Location/Transport) 10(Site)
Water	6 (節水)	10 (水)	2.25	11
Energy/GHG	22 (エネルギー)	35 (エネルギー/GHG)	25.00	33
Material, Durability & Reliability	13 (廃棄物/防災/防犯)	20 (資源利用/安全)	27.75	13
Indoor Environment Quality	8 (スペック・快適性)	15 (室内環境)	20.00	16
Management	9 (パートナーシップ/情報開示)	n.a.	n.a.	1
Innovation	21	n.a.	n.a.	6
Reginal	8 (利用者多様性/地域との関わり)	n.a.	n.a.	4
合計	100	100	100	100

*CASBEE不動産評価マニュアル(2016年度)による評価分野の重み付け

DBJ Green Building認証の5つの視点



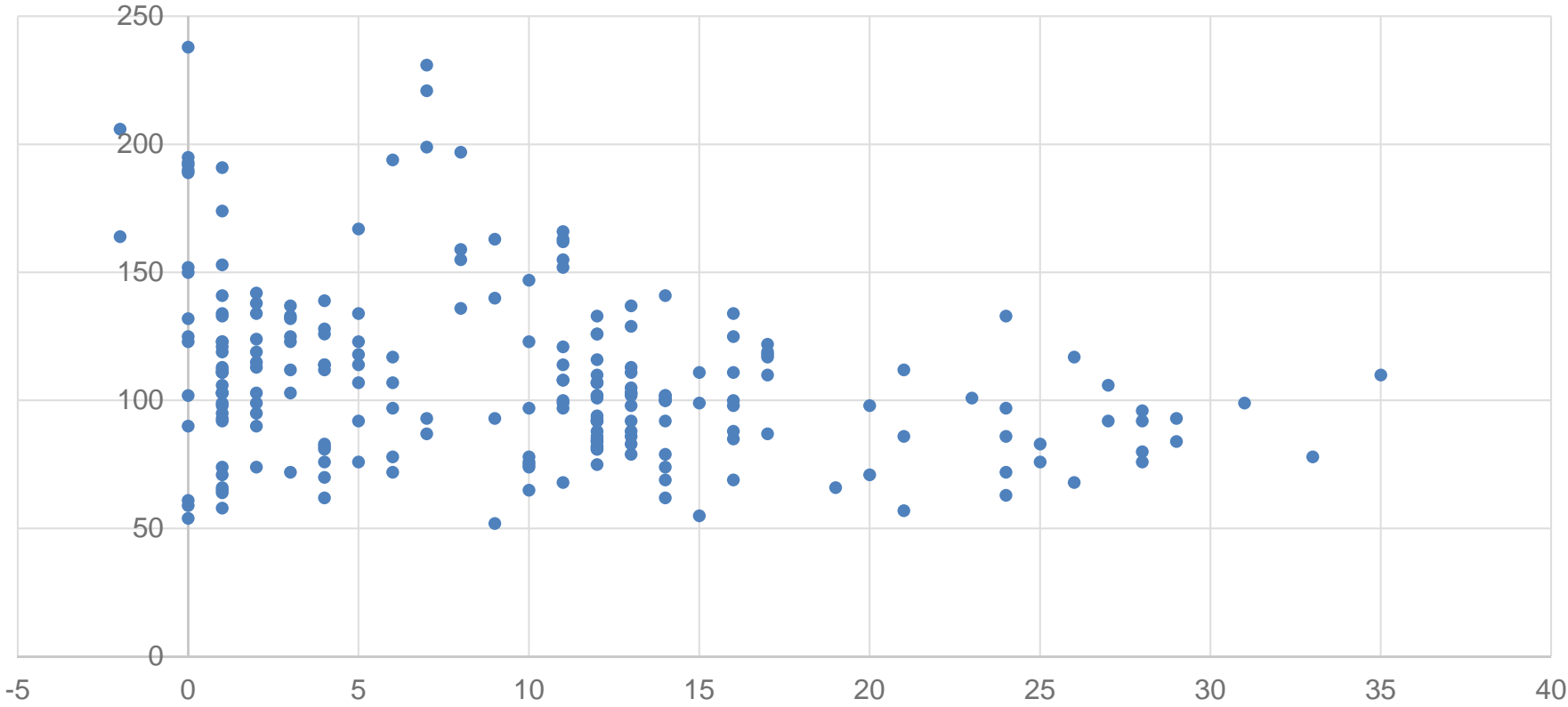
S (社会課題) に関する評価項目

51	Community & Diversity	利用者多様性への配慮	ハード対応	子供関連設備の整備	I-10	Community & Diversity	周辺環境への配慮	イノベーション	Innovation!	
52				ユニバーサルデザイン	63		生物多様性	生態系維持への配慮	生態系維持への配慮	
53				利用者多様性への配慮	I-11		イノベーション	Innovation!		
54			ソフト対応	外国人・インバウンド対応(外国語ガイダンス)	64	Partnership	パートナーシップ	テナント	エネルギー使用量の共有	
55				ホスピタリティ(コンシェルジェ、窓口対応)	65			テナント・住人	啓発活動(通常業務)	
I-9				イノベーション	Innovation!			66	テナント・住人	関係者との対話
56			周辺環境への配慮	緑化	緑化①(建物付帯)			67	PM・BM	省エネ目標の共有
57					緑化②(敷地内)			68	PM・BM	長期修繕計画の策定(15年程度)
58					熱環境緩和			69	PM・BM	BCPマニュアル等の整備
59	地域との関わり促進	I-12			イノベーション			Innovation!		
60	地域	景観保全に対する取り組み		70	環境維持			建物所有者、AMの環境マネジメント体制		
61		地元文化への配慮		71	環境維持			DBJ Green Building認証の継続取得		
62		グリーンインフラに関する取り組み		72	ディスクロージャー活動	CO2情報の開示				
		73		ディスクロージャー活動	環境情報発信					

認証結果に関する検証 (2019年モデル以降)

(総合スコア/300点満点)

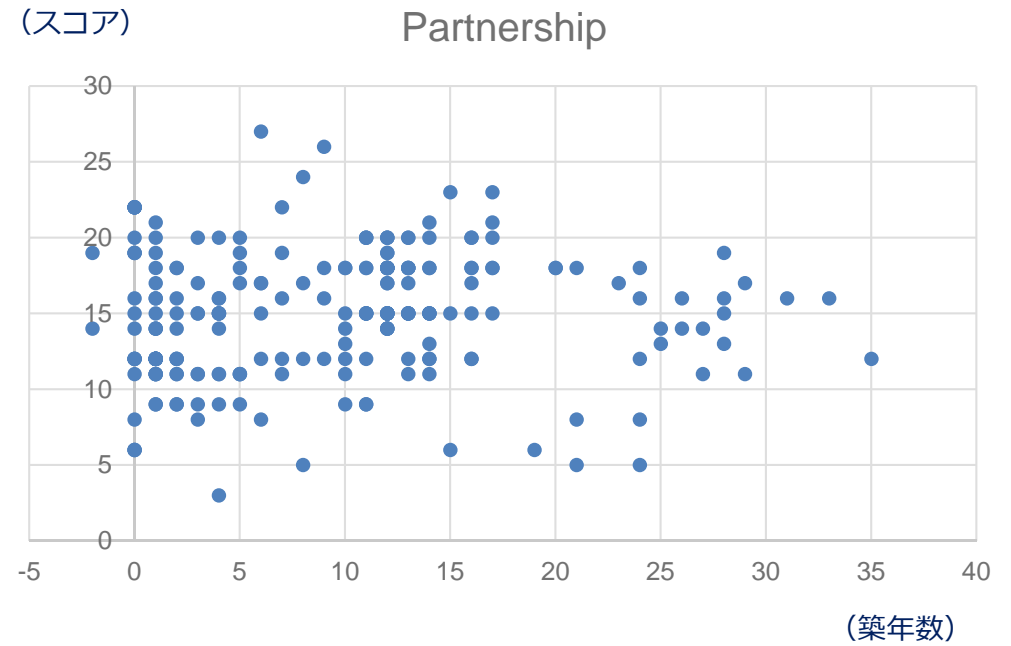
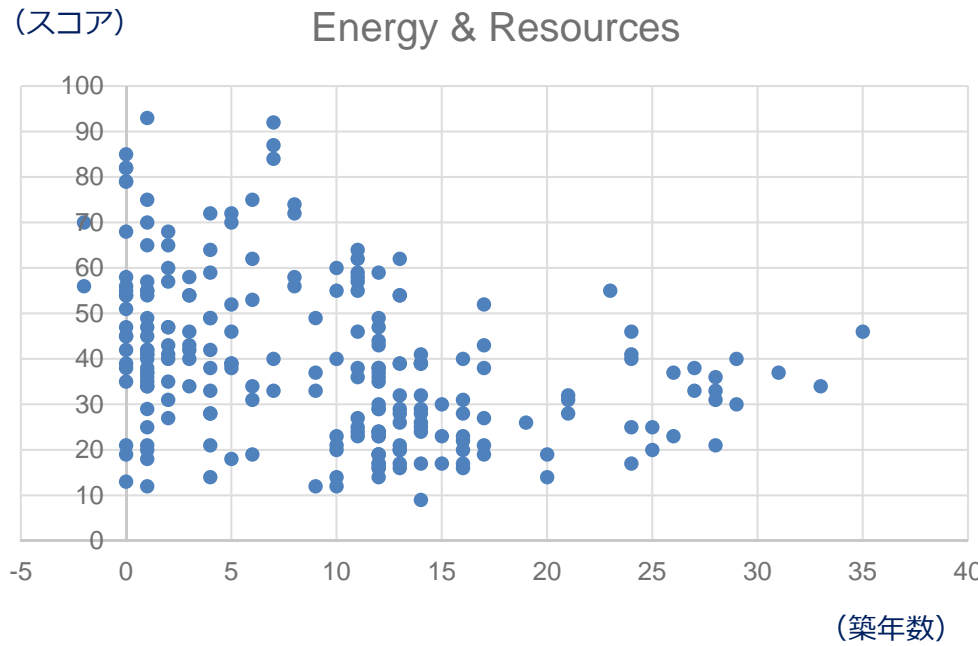
物件築年数とスコアの関係



(築年数)

認証結果に関する検証（2019年モデル以降）

物件築年数とテーマ別スコアの関係



2019年モデルよりEnergy & Resourcesに名称変更

S分野の評価事例・イノベーション事例

Aビルディング(名古屋)/オフィス/2021Plan★★★★★

- ・ 地域イベントへの参加（近隣ごみ拾い、夏祭り協賛、公園の清掃活動、防災イベントへの参加、共同避難訓練の参加）
- ・ 階段利用の促進

Bタワーマンション（東京）/レジデンス/2016★★★★★

- ・ 認定保育所の設置（全体の約2割を子育て世帯向けとして、入居募集を未就学児がいる世帯に限定）
- ・ 子供のラーニングスペース、小児科・病後児保育室等の施設を併設
- ・ 賃料の一部収益を子育て支援施設の運営費に充当

Cオフィス開発（東京）/オフィス/2021Plan★★★★★

- ・ 健康食を提供するテナント専用の食堂の整備
- ・ 地元イベントへの対する施設開放、ボランティア参加、町会用倉庫の提供
- ・ エリアマネジメント運営法人を設立し、芸術文化SDGsに関連したイベントを企画

Dレジデンス（東京）/レジデンス/2021★★★★★

- ・ 近隣店舗を館内イベントに誘致（共用部で住人向けマルシェ、ブリュワリー、花屋等を招いたイベント開催）

Eオフィス（東京）/オフィス/2021★★★★★

- ・ タウンマネジメント活動の推進を目的に地域文化を継承するイベント等を主催、
- ・ 建築遺産の保存、再生に関する取組みの展示（パネル）

Fオフィス（東京）/オフィス/2021★★★★★

- ・ ヨガ、ランニングなど、ワーカー向けの運動イベントを実施、エクササイズ動画を総務担当あてに配信

G物流倉庫/ロジスティクス/2021★★★★★

- ・ ラウンジの内装木質化

S分野の評価事例・イノベーション事例

三菱地所株式会社／丸の内パークビルディング／オフィス／2021★★★★★

評価ポイント：丸の内アンバサダー活動及びエリアマネジメント

この街すべてが最愛の場所になるように

街中に散りばめられた心配りと共に、あなたを笑顔でお迎えます
ようこそ、あなたの街 丸の内へ



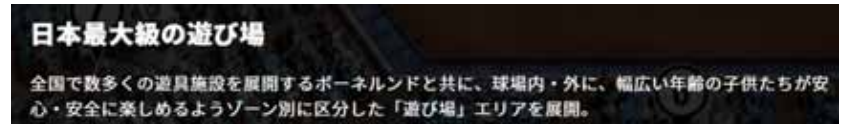
Marunouchi AMBASSADOR 丸の内アンバサダーとは、街を訪れるお客様へのおもてなしの取り組みです。街やビルの運営管理に携わる私たちは、大手町・丸の内・有楽町（以下、丸の内エリア）にお越しになるお客様が、快適に、そして気持ちよくお過ごし頂けるよう、共通のバッグ・ストラップを身に付け、エリアの美化やおもてなしに関する取り組みを行っています。通案内や写真撮影のお手伝い、街のクリーンアップ（ゴミ拾い）、安全・安心に関する活動などを通して、“おもてなし”の気持ちを持って皆様をお迎えいたします。丸の内エリアにお越し頂いた際は、お困りのことなどありましたら、お気軽に丸の内アンバサダーにお声掛け下さい。



丸の内アンバサダー共通バッグ・ストラップ

日本ハム／ESCON HOKKAIDO／リテール／2021Plan★★★★★

評価ポイント：玩具企業との連携による子供の「遊び場」の提供



出典：<https://www.marunouchi.com/lp/ambassador/>

経済性分析

日本不動産研究所により、2015年からDBJ Green Building認証の経済性分析「認証と賃料・キャップレートとの相関」（尚絅学院大学横井渉央講師監修）を実施しています。

ロ オフィス



2015：相関がない

2016：賃貸可能面積7,500㎡以下のグループについて、GB認証有物件はそうでない物件に比べて11.4%高い（10%有意水準）

2017：賃貸可能面積7,500㎡以下のグループについて、GB認証有物件はそうでない物件に比べて11.9%高い（5%有意水準）

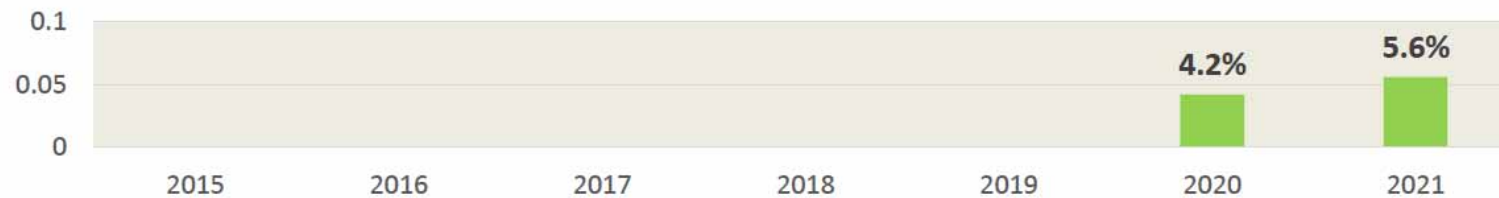
2018：全サンプルについて、GB認証有物件はそうでない物件に比べて12.2%高い（1%有意水準）

2019：全サンプルについて、GB認証有物件はそうでない物件に比べて6.9%高い（1%有意水準）

2020：4つ星～5つ星群について、GB認証有物件はそうでない物件に比べて5.9%高い（5%有意水準）

2021：全サンプルについて、GB認証有物件はそうでない物件に比べて5.7%高い（1%有意水準）


ロ レジデンス



分析：日本不動産研究所／空間ヘドニックモデル適用

連絡先 (DBJ Green Building認証Web : <http://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. 2021
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。